



MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.



ZUAZUA

Administración 2021-2024

C. NANCY OLINDA GUTIERREZ ARRAMBIDE

Presidente Municipal

C. MARIO ALBERTO ESCOTO GARCÍA

Primer Regidor

C. FABIOLA ELIZABETH GAYTAN DURÁN

Segundo Regidor

C. ALAN EVERARDO HERNÁNDEZ LÓPEZ

Tercer Regidor

C. MARIA DEL REFUGIO GARCÍA GUILLERMO

Cuarto Regidor

C. JAIME CERVANTES SOLÍS

Quinto Regidor

C. MARIA DEL SOCORRO PLATAS RODRÍGUEZ

Sexto Regidor

C. JESÚS BAUTISTA LÓPEZ

Séptimo Regidor

C. MARISOL MONTEMAYOR PINEDA

Octavo Regidor

C. FRANCISCA ELENA RIVERA PEÑA

Noveno Regidor

C. JONATHAN EVER CAMPOS ORDOÑEZ

Décimo Regidor

C. TERESA REYES HERNÁNDEZ

Síndico Primero

C. TOMÁS GERARDO VILLARREAL MARTÍNEZ

Síndico Segundo

C. MIGUEL ÁNGEL SILVA SEGOVIA

Secretario de Ayuntamiento

C. JOSÉ RAFAEL CARDENAS HERNÁNDEZ

Tesorero Municipal

C. JAIME ALBERTO VILLARREAL GONZÁLEZ

Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Publicas

PRESENTACIÓN

El alto crecimiento de población experimentado en la última década en el municipio General Zuazua, está demandando bienes y servicios a la comunidad, para satisfacer sus necesidades de vivienda, servicios de educación, salud, asistencia social y recreación, aunado al crecimiento que se experimentará en el año 2040, obliga a la administración municipal a estar preparado a través de una planeación urbana que prevenga todos y cada uno de los servicios, infraestructuras y equipamientos con desarrollo urbano ordenado

El fundamento que establece los contenidos para la revisión, actualización y elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de General Zuazua, están previstos en el artículo 88 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León. Los planes o programas de desarrollo urbano municipal tienen por objeto el ordenamiento y regulación de los procesos de conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos del territorio municipal,

Por consiguiente, para poder llevar a efecto políticas públicas para el beneficio de las comunidades, es necesario la gestión que la autoridad municipal realiza ante los diferentes organismos, sean públicos y/o privados, con el fin último de elevar la calidad de vida de los habitantes de nuestro municipio.

Compromiso que estableció la administración 2021-2024 con la ciudadanía y que quedó previsto desde el inicio de ésta gestión en el Plan Municipal de Desarrollo, que se entregó al Gobierno del Estado, en tiempo y forma, cumpliendo así, con las disposiciones reglamentarias en la legislación vigente, y principalmente como resultado de las demandas de acciones estratégicas para el desarrollo municipal ordenado, surgidas de la consulta pública y la participación ciudadana que guían el trabajo colaborativo de ésta administración.

Una de las principales acciones estratégicas lo es sin duda la revisión y actualización del plan municipal de desarrollo urbano con el objeto de garantizar la seguridad jurídica que guiará seguramente con éxito, los procesos de planeación, ejecución y operación de las obras y los servicios que se requerirán en el municipio rumbo al 2040.

C. Nancy Olinda Gutiérrez Arrambide

Presidente Municipal
Administración 2021-2024

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES	
1.1.- Introducción	1
1.2.- Motivación para la elaboración del plan	3
1.3.- Imagen objetivo	5
1.3.1. Misión	5
1.3.2. Visión	5
1.4.- Fundamentación jurídica	6
1.4.1. Ordenamientos jurídicos federales	7
1.4.2. Ordenamientos jurídicos estatales	17
1.5.- Delimitación del área de estudio	24
1.6.- Bases técnicas para la elaboración y ejecución del programa	25
1.7.- Identificación de las áreas o temas	26
2.- DIAGNOSTICO Y PRONOSTICO INTEGRAL	
2.1.- Localización y delimitación del centro de población	27
2.2.- Relación funcional del municipio con el contexto estatal y nacional	28
2.3.- Aspectos demográficos y socioeconómicos	33
2.3.1.- Población	33
2.3.2.- Estructura y dinámica de la población	36
2.3.3.- Proyecciones de la población	38
2.4.- Medio físico natural	40
2.4.1.- Clima y Temperatura	40
2.4.2.- Aspectos Fisiográficos y Topográficos	40
2.4.3.- Aspectos Geológicos	41
2.4.4.- Aspectos Edafológicos	41
2.4.5.- Hidrología	42
2.4.6.- Uso de suelo y vegetación	42
2.4.7.- Riesgos y vulnerabilidad	43
2.4.8.- Síntesis del medio físico natural	44

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

3.- Medio físico construido	46
3.1.- Estructura del sistema urbano y rural del municipio	46
3.2.- Vivienda	46
3.3. Vialidad y transporte	51
3.4. Infraestructura y servicios públicos	52
3.5.- Equipamiento urbano	52
3.6.- Tenencia de la tierra	54
3.7.- Síntesis del medio físico construido	54
4.- Necesidades de la población en materia de desarrollo urbano	58
4.1.- Vivienda	60
4.2.- Suelo	60
4.3.- Equipamiento urbano	61
4.4.- Infraestructura	65
4.5.- Síntesis general del diagnóstico y de los requerimientos de la población	67
5.- NORMATIVIDAD Y CONGRUENCIA	
5.1.- Objetivo general del plan	67
5.2.- Objetivos específicos del plan	67
5.3.- Políticas de desarrollo sustentable	68
5.3.1- Políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano	68
5.3.2.- Políticas de conservación	69
5.3.3.- Política de mejoramiento	70
5.3.4.- Política de crecimiento en el límite del área de centro de población	70
6.- Estrategias de desarrollo municipal.	
6.1.- Estrategia general para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo regional y urbano del centro de población.	71
6.2.- Estructura del sistema urbano y rural	71

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

7.- Nivel Estratégico	
7.1.- Estrategia general de desarrollo urbano de centro de población	73
7.2.- Zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento	77
7.3.- Estrategia de suelo	79
7.4.- Zonificación primaria	80
7.5.- Estructura urbana del centro de población	82
7.6.- Área de reserva para el crecimiento urbano o de zona urbanizable	89
7.7.- Área no urbanizable	90
7.8.- Zonificación secundaria	91
7.9.- Densidad de población	95
7.10.- Usos y destinos del suelo por zonas secundarias	95
7.11.- Disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados	101
7.12.- Estrategia de vivienda	107
7.13.- Estrategia de movilidad, vialidad y transporte	108
7.14.- Disposiciones para la protección de los derechos de vía y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública	111
7.15 Estrategia de equipamiento urbano	112
7.16.- Estrategias de infraestructura	115
7.17.- Estrategias de medio ambiente	119
7.18.- Estrategia de zonas de riesgo	120
7.19.- Estrategias de mitigación de riesgos	122
8.- Programación y corresponsabilidad	123
9.- Proyectos o programas clave para el municipio	129
10.- Instrumentos y mecanismos	130
10.1.- Instrumentos jurídicos	130
10.2.- Instrumentos financieros	131
10.3.- Instrumentos de control, seguimiento y evaluación	133

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Bibliografía	135
Artículos transitorios	136
ANEXOS	137
Listado de tablas	137
Listado de gráficas	138
Listado de figuras	138
Listado de planos	138
ABREVIATURAS	139

1.- ANTECEDENTES

1.1.- Introducción

La revisión y actualización del plan de General Zuazua, significa la congruencia que el desarrollo urbano debe tener con los instrumentos estatales y federales en materia de desarrollo urbano, ecología, movilidad, infraestructuras y un importante número de temas de corresponsabilidad social con el resto de los sectores públicos y privados.

Planteamiento general: el municipio de General Zuazua, es hoy un componente de primer orden en las estrategias del gobierno estatal para fortalecer la región periférica del estado, que en conjunto suman 13 municipios, entre los que se destaca la localización del municipio, cuyo potencial lo convierte en una posición estratégica de la región desde donde se podrá conformar un sub- centro urbano y de servicios de apoyo al resto de los municipios periféricos y metropolitanos del Estado de Nuevo León.

ANTECEDENTES HISTORICOS

El relato de los habitantes del municipio acerca de los antecedentes históricos es de una riqueza cultural maravillosa que va desde su fundación en 1630, hasta nuestros días en ellas se describe eventos de tipo político, administrativo, así como de un gran listado de testimonios que hacen de esta región un lugar sin precedentes en la historia de Nuevo León.

El municipio de General Zuazua Nuevo León fue Fundado en el año de 1630 con el nombre de Hacienda de Abajo, cambia su nombre en 1650 al de Hacienda Santa Elena, que es la patrona del municipio, en 1863 se erige en municipio con el nombre de Villa del General Zuazua, en honor al General Juan Zuazua, héroe de la Reforma en el año 1840, se libra una batalla entre los indios comanches y las fuerzas armadas el General Mariano Arista, quienes finalmente obtuvieron la victoria.

La tropa permaneció en la hacienda San Pedro después de la batalla. El 2 de marzo de 1863 el Congreso del Estado, expidió el decreto número 12 del mismo mes, por el entonces Gobernador del estado, don Santiago Vidaurri.

En 1875 fue edificado el Templo de Santa Elena y en 1979 Se restauró devolviéndole su configuración original

ANTECEDENTES DE PLANEACIÓN

En diciembre de 1980 se realizó el primer plan municipal de desarrollo urbano; para el municipio de General Zuazua, trabajando conjuntamente gobierno del estado y el honorable ayuntamiento, atendiendo a un llamado a la ley general de asentamientos humanos promulgada el 20 de mayo de 1976. En el año de 1995 se realiza el plan de desarrollo urbano del centro de población de General Zuazua

Posteriormente a mediados del año 2 000, en espera de entrar al nuevo siglo, las labores conjuntas de gobierno del estado y del honorable ayuntamiento se vuelven a reunir para realizar el segundo plan municipal de desarrollo urbano cumpliendo con los objetivos de:

- 1º. Ordenamiento, conservación, mejoramiento, crecimiento y regulación de los asentamientos humanos en el territorio del municipio.
- 2º. Congruencia con el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano.
- 3º. Ordenamiento de las actividades productivas de conformidad con el plan estatal o el plan regional correspondiente.
- 4º. Desarrollo ordenado y sustentable de los centros de población.
- 5º. Establecer estrategias de desarrollo que oriente las políticas, programas y acciones a realizar.

Finalmente la realización de esta modificación al plan municipal de desarrollo urbano y de centro de población y con el sustento en bases jurídicas federales, estatales (LAHOTDU NL) y reglamentación municipal existente, así como, en el Programa de Desarrollo Urbano de Nuevo León (PRODU-NL 2030), y Plan Metropolitano, vigentes para el estado, se deberá establecer claramente los usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación que se requiere para un desarrollo urbano armónico, teniendo como propósito el incrementar la calidad de vida a los habitantes y el desarrollo sustentable del municipio.

1.2.- Motivación para la elaboración del plan

El municipio de General Zuazua se encuentra contemplado en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Nuevo León 2030, como parte de la región periférica y teniendo en cuenta su localización estratégica, es para el estado de suma importancia, principalmente por su posición que para la región periférica significa en función a sus redes de equipamiento y comunicación, principalmente con la ZM de Monterrey.

Además, el plan vigente se realizó en el año 2015, por lo que la actual administración municipal por acuerdo del R. Ayuntamiento, dictaminó dar inicio a la revisión y actualización del plan incorporando los datos del Censo 2020, y principalmente con el fin de incorporar las observaciones de la consulta pública, donde las propuestas de los habitantes y de los representantes de los sectores, habrán de sumarse a la propuesta definitiva a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en la legislación vigente. En las estrategias del plan se procedió a definir las etapas de la elaboración a fin de elevar el potencial del municipio y la inserción de la política social y ambiental que dicta el gobierno del estado.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

La motivación para llevar a cabo las actividades de revisión y fundamentación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano se establece en las leyes de la materia de los distintos órdenes de gobierno, así como también en la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León LAHOTDUNL, vigente desde noviembre 2017, donde se establece que: La modificación de los planes o programas de desarrollo urbano podrá realizarse en cualquier tiempo por la autoridad responsable, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias, (Artículo 93 LAHOTDUNL), cambios en los aspectos financiero, social y político que los vuelva irrealizables u onerosos para la comunidad o a los particulares; o que surjan alternativas más favorables por condiciones que no existían o se desconocían en el momento de ser aprobados o por nuevas técnicas que determinen que lo planeado resulta contrario al principio de sustentabilidad, esto avalado por los estudios especializados correspondientes realizados por instituciones oficiales reconocidas en la materia, y o para incluir proyectos estratégicos no previstos anteriormente. Para el caso del Municipio de General Zuazua, aplica principalmente el inciso III, y IV, ya que, en un periodo tan corto de sólo 10 años, de 2005 a 2015, el crecimiento urbano y por consecuencia la estadística censal ha cambiado, además, el Plan vigente no contempla las disposiciones reglamentarias de la nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

También, se deberá actualizar con respecto al Programa de Desarrollo Urbano del Estado, PRODUNL 2030, que establece lineamientos específicos para el Municipio de General Zuazua, en su relación con la región periférica y principalmente con la zona metropolitana de Monterrey, ya que es uno de los tres municipios de la región periférica que ha experimentado un crecimiento urbano alto, registrado recientemente y que está recibiendo población que se traslada a diario a la zona metropolitana, además de establecer los mecanismos necesarios de congruencia entre los diferentes niveles de gobierno.

1.3.- Imagen objetivo

La imagen objetivo constituye una meta para lograr en el menor tiempo posible el cambio positivo hacia un desarrollo urbano sustentable que coadyuve en el bienestar de los habitantes y proporcione la identidad cultural de protección del patrimonio natural, cultural y edificado del municipio de General Zuazua Nuevo León.

1.3.1.- Misión

La misión que el municipio tiene se la otorgan las leyes y reglamentos a través de sus atribuciones con que ha de conducir el desarrollo urbano tanto en el territorio rural como en el centro de población, alentando principalmente al uso racional de los recursos para obras y servicios, así como la de alentar la participación ciudadana en la elaboración y vigilancia para elevar la calidad de las acciones que realiza la administración 2021-2024, para beneficio de sus habitantes.

1.3.2.- Visión

La visión es la percepción de largo plazo que los habitantes del municipio esperan tener frente a sus relaciones entre las comunidades vecinas y los órganos institucionales superiores, y la atención de sus principales problemas con éxito.

La ubicación privilegiada al norte de la ZM de Monterrey, hacen que, a través del esfuerzo conjunto y coordinado en las tareas de planeación, nuestro municipio sea considerado como la mejor opción para la descentralización de actividades residenciales, comerciales y de servicios, en función a la capacidad de gestión de la administración 2021-2024, y de atención a las demandas de la población.

1.4.- Fundamentación jurídica

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de General Zuazua 2023-2040, Nuevo León, tiene su fundamentación en lo dispuesto por la legislación federal, estatal y municipal de Nuevo León.

- a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- b) Constitución Política del Estado de Nuevo León
- c) Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- d) Ley General de Ecología y Protección al Medio Ambiente
- e) Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo
- f) Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León, noviembre 2017.
- g) Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente del Estado de Nuevo León

El día 27 de noviembre de 2017, mediante el Decreto número 312 se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo, que establece los principios rectores que deberán ser considerados para revisar y actualizar el “Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Gral. Zuazua, N.L.

Marco Legal

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

Condicionantes de Planeación

Se consideran condicionamientos superiores de planeación aquellos ordenamientos jurídicos que inciden directamente en los planes y programas desarrollo urbano; los Planes y Programas de nivel territorial superior al municipal, que en su carácter de instrumentos jurídicos planeación inciden en el diseño de estrategias a implementar mediante el Programa Municipal de Desarrollo de Gral. Zuazua, N.L.; Así como aquellas recomendaciones internacionales que tienen como objetivo el bienestar de la población.

El principal ordenamiento jurídico por considerar es el mencionado por los artículos 4 y 5 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Estado, relativa a los principios por los que se debe regir la planeación, regulación y gestión de los Asentamientos Humanos y el ordenamiento territorial en cuanto a los principios de política pública.

Los instrumentos de planeación que se considerarán se encuentran los siguientes, Plan Estatal de Desarrollo, el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey.

Las recomendaciones internacionales por considerar se encuentran las de la ONU-Hábitat, que hace a través de la Agenda de Desarrollo post 2015 la cual tiene como objetivo transformar a las ciudades a través de la construcción y gestión de los espacios urbanos por la comunidad.

1.4.1.- Ordenamientos Jurídicos Federales

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

Ordenamientos Jurídicos Federales

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

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

Por otra parte, el artículo 115, fracción V, de la Carta Magna ordena que la formulación, aprobación y administración de la zonificación y programas de desarrollo urbano municipal, la participación en la creación y administración de reservas territoriales y ecológicas, el control y la vigilancia de la utilización del suelo, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, el otorgamiento de licencias y permisos para construcciones son facultades de los municipios, de conformidad con las leyes federales y estatales relativas, y que, para lograr lo anterior y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27

constitucional, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

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

base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

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

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

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

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

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

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

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

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

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

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

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

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

Se deberá permitir la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad. (LAHOTDUNL).

Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo, y se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

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

A su vez esta ley indica, en la Sección IV, acerca de la Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos lo siguiente:

Artículo 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

- I. Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de estos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la sub-urbanización extensiva;

- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;
- IV. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;
- V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;
- VI. Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal, y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;
- VII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;
- VIII. En la determinación de para actividades riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales y otros que pongan en riesgos a la población;
- IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida, y
- X. Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal, y los Municipios, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

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

El artículo 98 señala que el uso de suelo debe ser compatible con su vocación natural, no debe alterar el equilibrio de los ecosistemas, el suelo debe mantener su integridad física y su capacidad productiva, los usos productivos del suelo deben evitar la erosión, degradación o modificación de sus características topográficas con efectos ecológicos adversos.

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

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

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

El artículo 134 establece los criterios para la prevención y control de la contaminación del suelo, entre ellos, el que está relacionado con el desarrollo urbano se refiere a que en los suelos contaminados con materiales o residuos peligrosos, se deberán realizar

acciones para recuperar o restablecer sus condiciones originales, de tal manera que puedan ser utilizados en cualquier tipo de actividad prevista por el programa de desarrollo urbano o de ordenamiento territorial que resulte aplicable.

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

Instrumentos de Planeación

Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2013-2018

De los objetivos centrales de este Programa los que más inciden en el diseño de estrategias para desarrollo urbano del Municipio de General Zuazua son: a. Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes. b. Consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental; c. Diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control para la gestión del suelo.

El primero se alinearé impulsando la densidad de vivienda en ciertas zonas del municipio a fin de coadyuvar con el Programa de la Zona Metropolitana a evitar la expansión urbana. Con el segundo objetivo se buscará el bienestar de la población y la sustentabilidad en sus tres manifestaciones: social impulsando un tejido social fuerte, en el que sus ciudadanos se apropian del espacio público y una estructura urbana que facilite la convivencia armónica de una sociedad diversa; económica ofreciendo alternativas de acceso a oportunidades de desarrollo, orientadas al comercio y los servicios, a sus habitantes sin importar sus condiciones socioeconómicas; y ambientales ofreciendo opciones de desarrollo no comprometan la disponibilidad de recursos naturales para las próximas generaciones y en armonía con el ecosistema totalmente urbano. El tercero permitirá contar con un instrumento

de planeación de carácter normativo, administrativo y de control para la gestión del suelo urbano en el Municipio.

1.4.2.- Ordenamientos Jurídicos Estatales

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León;
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 2017.
- Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y
- Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

Ordenamientos Jurídicos Estatales

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León

En relación con las atribuciones, el artículo 23, establece que los municipios tienen la atribución de:

...formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los que se deriven de los mismos en los términos de la Ley...

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

Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León

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

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

Por otra parte, el artículo 33, fracción I, inciso b), le otorga atribuciones al Ayuntamiento para aprobar reglamentos, circulares y disposiciones de carácter general dentro del territorio municipal, sujeto a las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; en este mismo artículo, en su párrafo final dispone que el Ayuntamiento tendrá, además de las facultades y obligaciones señaladas en este artículo 33, las demás que ordenen las Constituciones antes mencionadas y otros ordenamientos jurídicos.

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

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

Conforme al artículo primero fracción IX se siguen las bases generales conforme a las cuales los municipios formularan, aprobaran, administraran y aplicaran los

reglamentos, programas, proyectos y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento territorial y demás conducentes en el ámbito de su competencia.

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

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

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

Ley Ambiental del Estado de Nuevo León

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

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

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

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

- I. La formulación y aplicación de la política estatal y municipal de desarrollo urbano y vivienda;
- II. La formulación de planes y programas de desarrollo urbano y vivienda estatal y municipal;

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

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

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

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

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

Artículo 4 define:

I. Derecho a la ciudad: garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. Equidad e inclusión: garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

III. Derecho a la propiedad urbana: garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

IV. Coherencia y racionalidad: adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

V. Participación democrática y transparencia: proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

VI. Productividad y eficiencia: fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad Urbana, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de las ciudades para atraer y retener talentos e inversiones, minimizar costos y facilitar la actividad económica;

VII. Protección y progresividad del Espacio público: crear condiciones de habitabilidad de los Espacios Públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad de los ciudadanos, considerando las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los Espacios Públicos, los que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos: propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

IX. Sustentabilidad ambiental: promover prioritariamente, el uso racional de recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques; y

X. Accesibilidad y Movilidad urbana: consiste en promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas, a través de medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, una red vial operativa y funcional, la distribución jerarquizada de los equipamientos, una

efectiva movilidad urbana que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado, generando incentivos a quienes generen cercanía entre las viviendas y fuentes de empleo.

Consiste además en garantizar la accesibilidad a todas las personas sin importar su edad, género, discapacidad, condición social, creencias, opiniones y cualquier otra que de no tomar en cuenta atente contra la dignidad humana.

Por su parte, el artículo 5. Por su parte menciona que “toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana”.

Plan Estatal de Desarrollo

De entre otros objetivos de desarrollo sustentable que menciona este Plan de Desarrollo se destacan:

- a). Alcanzar un desarrollo urbano equilibrado y sustentable en toda la entidad;
- b). Mejorar la calidad de los espacios urbanos y asegurar un enfoque social incluyente;
- c). Fomentar el diseño de vivienda y edificaciones sustentables que ofrezcan desarrollo integral y seguridad para las personas y sus bienes;
- d). Contar con áreas verdes naturales, parques y espacios públicos accesibles a los diferentes grupos de población.

Estos objetivos se retomarán para el diseño de estrategias del Presente Programa.

Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey.

Este Programa considera las estrategias planteadas con el Plan Metropolitano 2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, publicado en el Periódico Oficial del Estado número 118, de fecha 12 de septiembre del año 2003, en lo relativo al su Programa de Suelo Urbano que: “...se pretende consolidar y ordenar la mancha urbana existente a través de fomentar e incentivar la densificación de áreas

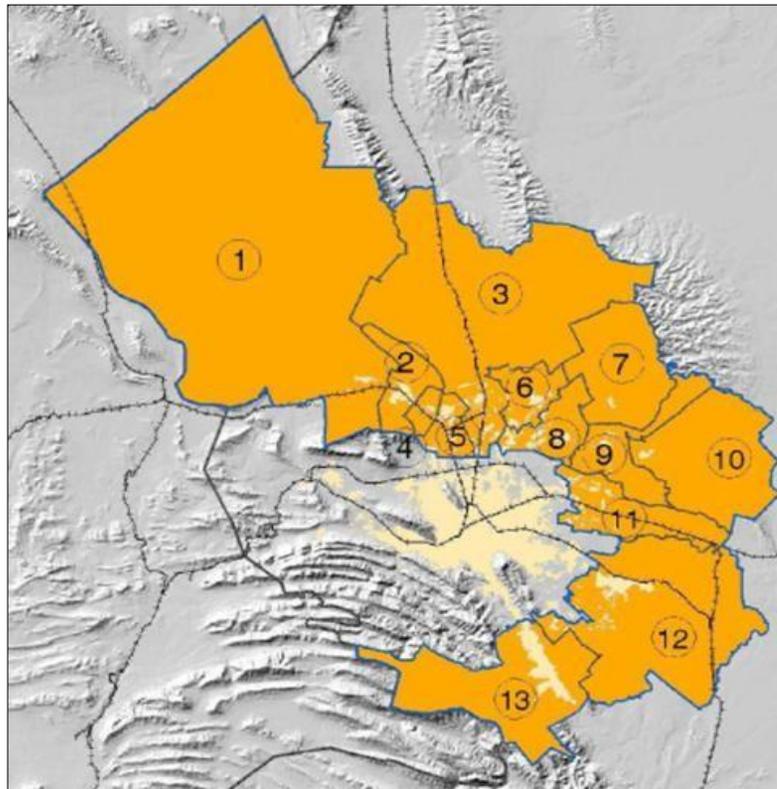
estratégicas en cada municipio, sobre todo los „cascos antiguos” de la mayoría de las cabeceras...”

De igual manera es congruente con la disposición relativa al rescate y restauración de los cascos de los municipios conurbados.

1.5.- Delimitación del área de estudio

El municipio General Zuazua forma parte integral de los 13 municipios que componen la región periférica de Nuevo León, y uno de los tres de mayor importancia al desarrollo urbano de la zona norte del área metropolitana de Monterrey, se identifica con el número ocho, que junto a los municipios de Salinas Victoria y El Carmen, son quienes representan una alternativa viable al crecimiento urbano y la expansión de la zona.

FIGURA 1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA REGION PERIFERICA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.



Fuente: Ubicación de la región periférica APZP

1.6.- Bases técnicas para la elaboración y ejecución del programa

Las bases técnicas para la elaboración del plan municipal están constituidas por; la información censal, las bases de datos estadísticos y las referencias cartográficas asociadas a ubicaciones precisas tanto del límite municipal en el contexto estatal como las localizaciones por manzana y lote, utilizando los sistemas de información geográfica (SIG), permiten con cierta precisión prevenir fenómenos adversos al desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las regiones.

En la elaboración del Plan, se utilizaron los datos estadísticos de población y vivienda de los Conteos (1995 y 2005) y Censos de Población y Vivienda (1990, 2000 y 2010) realizados por el INEGI, así como las estimaciones de población del Consejo Nacional de Población (CONAPO).

El análisis del medio natural se realizó vía la interpretación y cuantificación de la información de las cartas temáticas a escala 1:50,000 de INEGI, G14C16, topografía, edafología, geología, hidrología, usos del suelo y vegetación, así como la información relativa a climas de la carta a escala 1:250,000 y del Prontuario de información geográfica municipal de los Estados Unidos Mexicanos, elaborado para el municipio de General Zuazua, Nuevo León, Clave geoestadística 19021 en 2011, por el INEGI. <http://mapserver.inegi.gob.mx/mgn2k>

Los planos que forman parte del Plan están georreferenciados en archivos MXD en formato shapefile (*.shp), para Arc. Gis 10 y se realizaron utilizando como base fotografías aéreas del municipio, así como imágenes de satélite vía internet de Google Earth, proyección UTM Zona 14 N (Universal Transversa Mercator, Zona 14 Norte. Datum de origen ITRF 2008 época 2010 (Marco de referencia Internacional del 2008 con datos de la época 2010).

La realización de las acciones relativas a la ejecución de las obras públicas previstas en el Plan requerirá que las autoridades municipales o en su caso las estatales elaboren previamente los proyectos de detalle, tanto conceptuales como de ingeniería, así como la realización de los concursos y las licitaciones públicas necesarias para la asignación de las obras conforme las disposiciones previstas en las leyes aplicables.

1.7.- Identificación de las áreas o temas

La estructura metodológica del Plan Municipal de Desarrollo Urbano comprende los niveles de: motivación de la elaboración del programa; fundamentación jurídica; diagnóstico-pronóstico, normatividad; políticas; estrategias; programación y corresponsabilidad sectorial; e, instrumentos y mecanismos. Todos apoyados por un anexo gráfico, tablas y cuadros.

El Diagnóstico-Pronóstico incluye el análisis del medio físico natural, del medio físico construido, los aspectos demográficos y socioeconómicos, las necesidades de la población en materia de desarrollo urbano y la síntesis general del diagnóstico. En los aspectos normativos se presentan los objetivos generales y específicos, así como las políticas tanto de desarrollo sustentable como de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

En el apartado destinado a establecer las políticas urbanas públicas se presentan las acciones para el desarrollo sustentable de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de conservación y mejoramiento del ambiente, social y económico.

En el nivel estratégico se plantea el sistema urbano y rural, la zonificación primaria y secundaria, las acciones propuestas para regular el uso del suelo en el municipio mediante la elaboración de diversos instrumentos normativos como los planes, programas y reglamentos de desarrollo urbano y construcción, las estrategias para la construcción y mejoramiento de viviendas, la construcción y mejoramiento de carreteras, caminos y vías públicas, el equipamiento urbano y la infraestructura.

En la Programación y Corresponsabilidad se presentan en forma programática las acciones, obras y servicios derivados de las estrategias que se realizarán en el corto, mediano y largo plazo, así como los responsables de ejecutarlas.

En el nivel de Instrumentos y Mecanismos se presentan los instrumentos jurídicos que fundamentan la elaboración, consulta y aprobación del plan, así como los que permiten y regulan la ejecución de las acciones previstas en el plan.

Se presentan los organismos e instituciones a los que se puede acudir para el financiamiento de las obras, acciones y servicios previstos en el plan, como BANOBRAS, CONAGUA y SEDESOL, el presupuesto federal, estatal y municipal. Además, se presenta un procedimiento para el control, seguimiento y evaluación del plan.

2.- DIAGNOSTICO Y PRONOSTICO INTEGRAL

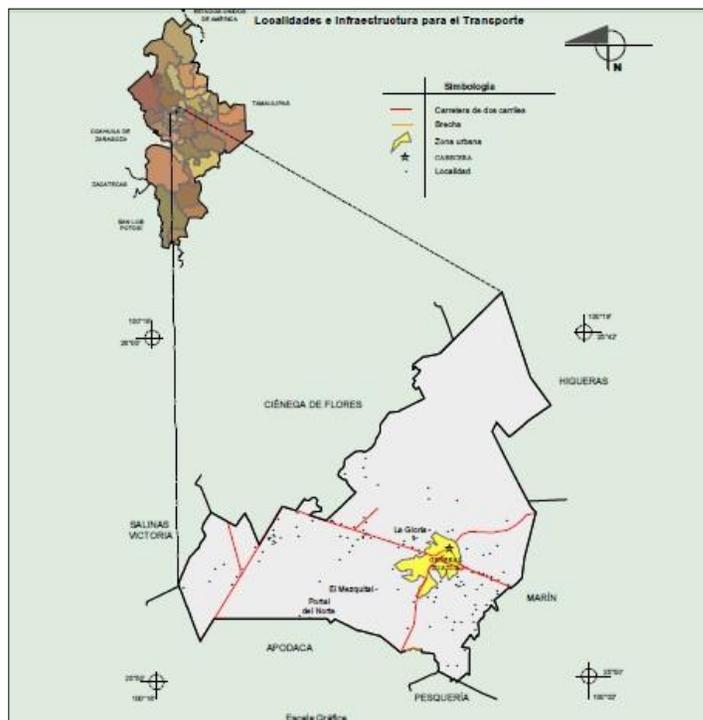
2.1.- Localización y delimitación del área de estudio

Delimitación municipal

Ubicación y localización de la región de estudio

La circunscripción territorial que comprende el municipio de General Zuazua, atendiendo a lo dispuesto en la Constitución Política del Estado y en la legislación aplicable; se ubica en la región noreste de México y en la región Periférica del Estado de Nuevo León.

FIGURA 2 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN



Fuente: Prontuario de información estadística Gral. Zuazua, INEGI 2010.

El municipio General Zuazua, se encuentra localizado en la región periférica del Estado de Nuevo León; sus coordenadas de ubicación geográfica es entre los paralelos 25°50' y 26°01' de latitud norte; y los meridianos 100°03' de longitud oeste. La altitud oscila alrededor de 360 msnm, metros sobre el nivel del mar (CIGM, 2010). Colinda al norte con los municipios de Ciénega de Flores e Higueras; al este con los municipios de Higueras y Marín; al sur con los municipios de Pesquería y Apodaca; y al oeste con el municipio de Salinas Victoria.

La extensión territorial del municipio es de 184 km² que representa 0.29% con respecto a la superficie del Estado (SNIM, 2010).

2.2.- Relación funcional del municipio con el contexto estatal y nacional

Contexto regional

Región periférica de Nuevo León

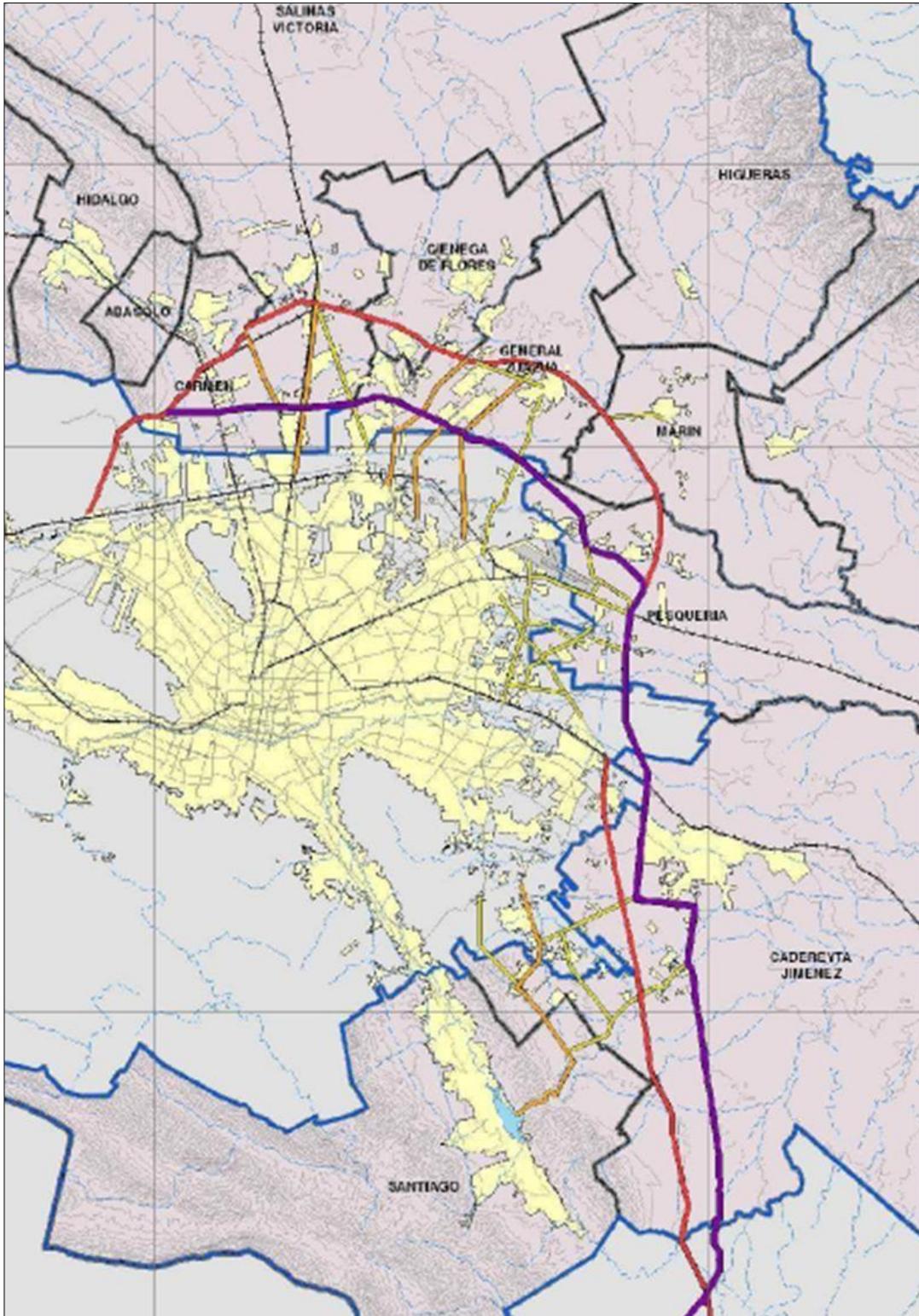
El municipio de Gral. Zuazua, se localiza rumbo a la ciudad de Nuevo Laredo por la carretera libre Federal No. 85, a 11 km hacia al norte, partiendo del periférico de la zona metropolitana de Monterrey, se localiza el entronque a General Zuazua, su cabecera municipal se ubica a 8 Km de distancia a partir de la intersección.

Se comunica con los municipios de General Escobedo, Apodaca, Salinas Victoria, por la carretera 85 y a los municipios de Ciénega de Flores, y Marín, por la carretera estatal. El municipio territorialmente tiene una ubicación estratégica en la región periférica lo cual sin duda es una contribución importante al desarrollo económico local y regional del municipio, del estado y del norte de México.

Para México, y en particular para el noreste del país, las tendencias previsibles a partir del Tratado de Libre Comercio, es hacia una mayor integración con el resto de América del Norte, como una etapa en el proceso de formación comercial entre Canadá, EUA y México. Así también a nivel nacional, esta zona presenta en la actualidad importantes beneficios en infraestructura de comunicaciones, por su cercanía al corredor interestatal TLC. (Nuevo Laredo, Tamps. Zona metropolitana de

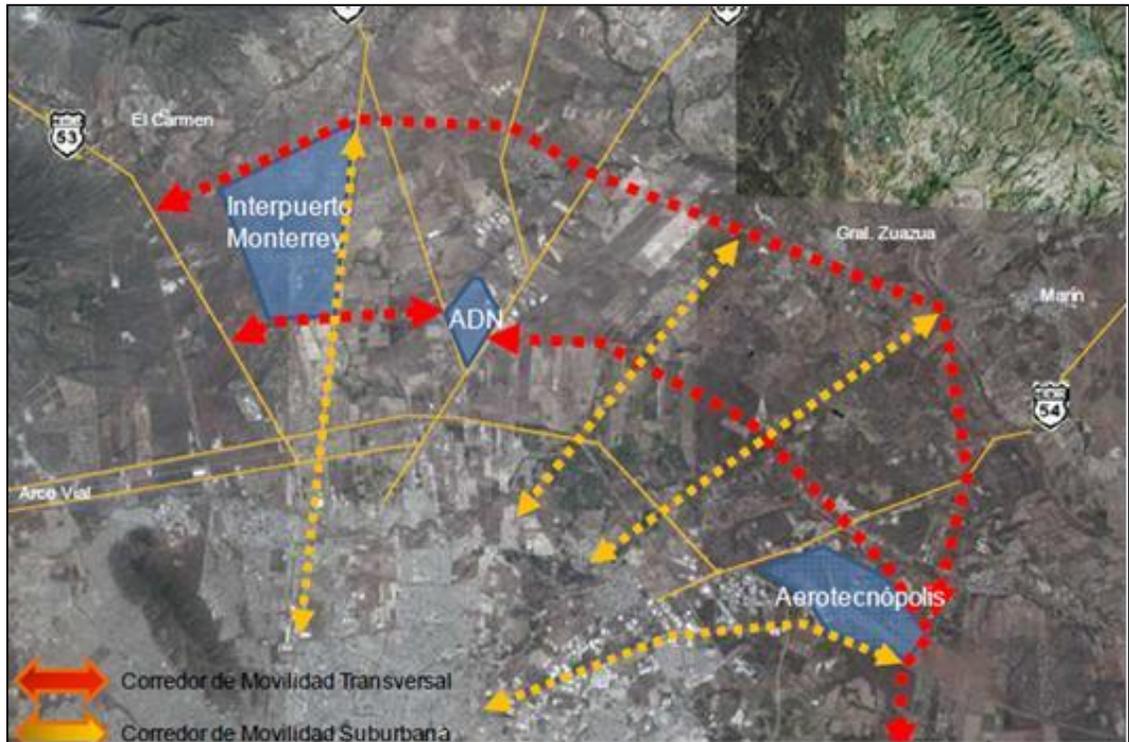
la ciudad de México).

FIGURA 3 INFRAESTRUCTURA ESTATAL ESTRATEGICA.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Región Periférica de Nuevo León, 2030.

FIGURA 4 RELACIÓN FUNCIONAL CON EL RESTO DE LOS MUNICIPIOS DE LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Región Periférica de Nuevo León, 2030.

El Programa Nacional de Carreteras ha impulsado en forma importante la terminación de algunos tramos de la autopista a México que permitirán modernizar el sistema carretero nacional.

Esta modernización consiste en la identificación y estructura necesaria para el movimiento de personas mercancías y flujos de información, mediante 10 ejes troncales principales.

La ventaja del municipio en esta localización estratégica es porque dos de estos ejes troncales cruzan el noreste del país benefician directamente al municipio General Zuazua.

Uno es: el Eje Troncal 2, México – Querétaro – San Luis Potosí – Saltillo – Monterrey; y el otro Matamoros, Tamaulipas. -Mazatlán, Sinaloa, conectándose directamente estos dos ejes, a través de la zona metropolitana de Monterrey, con la supercarretera No 85 del TLC y el periférico de la zona metropolitana de Monterrey.

TABLA 1 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR LOCALIDAD GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEON, 2010.

Tamaño de localidad	Población ⁽¹⁾	% con respecto al total de Población del Municipio
1 - 249 Habs.	730	1.32
250 - 499 Habs.	0	0
500 - 999 Habs.	837	1.52
1,000 - 2,499 Habs.	0	0
2,500 - 4,999 Habs.	3,707	6.71
5,000 - 9,999 Habs.	0	0
10,000 - 14,999 Habs.	0	0
15,000 - 29,999 Habs.	15,303	27.72
30,000 - 49,999 Habs.	34,636	62.73

Fuente: Cálculo efectuado por INAFED con base a datos de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

Aún sigue estando en discusión los factores que integran una clasificación territorial de componentes urbanos, sin embargo, el Instituto Nacional, INAFED construyó una clasificación de municipios según el tamaño de sus localidades, basándose en estudios del PNDU (2005), e INEGI; la cual comprende los siguientes rangos:

Metropolitano: más del 50% de la población reside en localidades de más de un millón de habitantes.

Urbano Grande: más del 50% de la población reside en localidades entre 100 mil y menos de un millón de habitantes.

Urbano Medio: más del 50% de la población vive en localidades entre 15 mil y menos de 100 mil habitantes.

Semiurbano: más del 50% de la población radica en localidades entre 2, 500 y menos de 15 mil habitantes.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Rural: más del 50% de la población vive en localidades con menos de 2,500 habitantes.

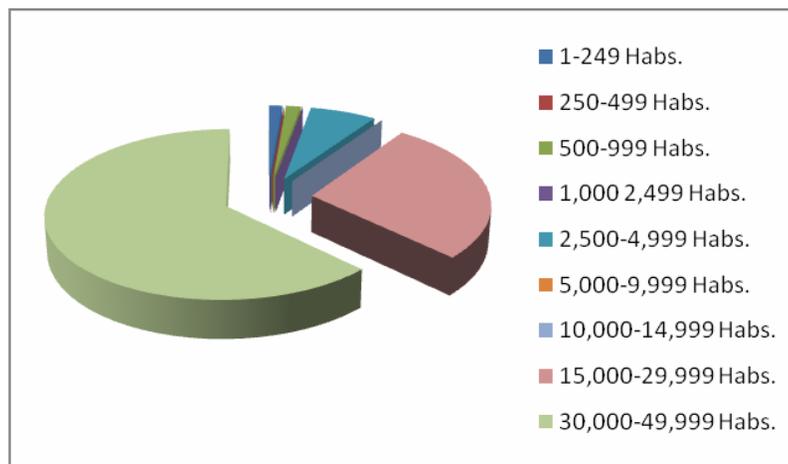
Mixto: La población se distribuye en las categorías anteriores sin que sus localidades concentren un porcentaje de población mayor o igual al 50%.

En esta clasificación el municipio, General Zuazua es considerado dentro de esta estructura, como Urbano Medio.

En total el municipio cuenta con 72 localidades que fueron identificadas en el Censo de Población de Vivienda 2020, mientras que en el total del municipio habitan 102,149 habitantes.

Este acelerado crecimiento experimentado de 2005 a 2010, promovió una nueva estructura de distribución de la población, donde hoy se observa que el rango de localidades con población que oscila entre 30,000 y 49,999 ocupa la mayor proporción con 62%, que representa una población aproximada de más de 34,000 habitantes, que contrasta con el resto de las localidades, el siguiente grupo es de 27% de la población, esta se agrupa en localidades de entre 5,000 y 9,999, donde radican más de 15,000 habitantes.

GRAFÍCA 1 ESTRUCTURA DE LOCALIDADES EN EL TERRITORIO MUNICIPAL DE GENERAL ZUAZUA.



Fuente: INAFED, SNIM.

2.3. - ASPECTOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIOECONÓMICOS

2.3.1.- POBLACIÓN

El municipio de Gral. Zuazua, cuenta con una población de 102,149 habitantes (INEGI, 2020), la situación actual del crecimiento demográfico contrasta con los datos registrados en el año 2,000, cuando se reportó una población de sólo 6,033 habitantes, para luego experimentar un importante crecimiento urbano.

De continuar la tendencia el Programa Estatal de Desarrollo Urbano DE Nuevo León PRODUNL, estima que en el año 2030 el municipio tendrá una población de 218,010 habitantes, que habrán de conformar la nueva estructura urbana del municipio.

Por tanto, se podrá prevenir los efectos negativos del crecimiento urbano, a través del proceso de planeación para el número de viviendas nuevas que habrá y sus respectivos equipamientos, sociales, asistenciales y para el espaciamento y recreación de los habitantes al 2040

TABLA 2 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE 1990 A 2020, GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Población 1990 – 2020							
Año	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Hombres	2,385	2,685	3,069	3,537	27,787	33,586	51,844
Mujeres	2,262	2,591	2,964	3,448	27,426	33,708	50,305
Total	4,647	5,276	6,033	6,985	55,213	67,294	102,149

Fuente: Sistema Nacional de Información Municipal (INAFED), Instituto Nacional para el Federalismo INAFED.

TABLA 3 INDICADORES DEMOGRÁFICOS GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Indicadores de Población 1990 – 2010					
Año	1990	1995	2000	2005	2010
Densidad de Población del Municipio (hab/km ²)	No Disponible	28.54	32.81	37.79	299.31
% de Población con respecto al Estado	0.15	0.15	0.16	0.17	1.19

Fuente:

INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.

INEGI. II Conteo de Población y Vivienda 2005.

INEGI. XII Censo General de Población y Vivienda 2000. INEGI.

Conteo de Población y Vivienda 1995.

INEGI. XI Censo General de Población y Vivienda 199

TABLA 4 INDICADORES BÁSICOS DE DESARROLLO HUMANO DEL MUNICIPIO DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Índice de Desarrollo Humano 2005	
Indicador	Valor
Índice de Desarrollo Humano	0.82
Grado de Desarrollo Humano ^(*)	Alto
Posición a nivel nacional	377
Indicadores de Desarrollo Humano, 2005	
Indicador	Valor
Tasa de mortalidad infantil	15.33
Tasa de alfabetismo ⁽¹⁾	94.04
Tasa de asistencia escolar de la población de 6 a 24 años de edad	54.19
Ingreso per cápita anual ajustado a cuentas nacionales (dólares PPC)	9,574
Índice de salud ⁽²⁾	0.894
Índice de educación ⁽³⁾	0.8076
Índice de ingreso ⁽⁴⁾	0.7614

(*)El PNUD clasifica el grado de desarrollo humano en: alto, medio y bajo.

(1) Se refiere a la población de 15 años y más

(2) Índice componente del IDH, calculado a partir de la tasa de mortalidad infantil

(3) Índice componente del IDH, calculado a partir de la tasa de alfabetización y la tasa de asistencia escolar

(4) Índice componente del IDH, calculado a partir del ingreso per cápita anual

Los datos mostrados corresponden a la información más reciente publicada por el PNUD-México.

Fuente: Oficina Nacional de Desarrollo Humano, PNUD-México.

ACTIVIDAD PRODUCTIVA, EMPLEO Y NIVELES DE INGRESOS

Aspectos socioeconómicos:

La actividad principal en el municipio está orientada a los servicios y hacia el empleo de la industria y los servicios que ésta genera, además de la agricultura y la ganadería; Según datos de INEGI, la superficie cosechada en 2011 fue de 1,941 hectáreas, que representan aproximadamente 0.7% del total de superficie cosechada en el estado de Nuevo León.

La siembra principalmente consistió en cultivos de los pastizales con 1,930 has, lográndose obtener un volumen 22,442 toneladas de pasto en el año 2011, cabe hacer la aclaración de que 111 hectáreas son de riego y cuentan con una agricultura mecanizada lo que favorece la producción total, el resto de la superficie destinada a la agricultura de 1,800 has., es de temporal.

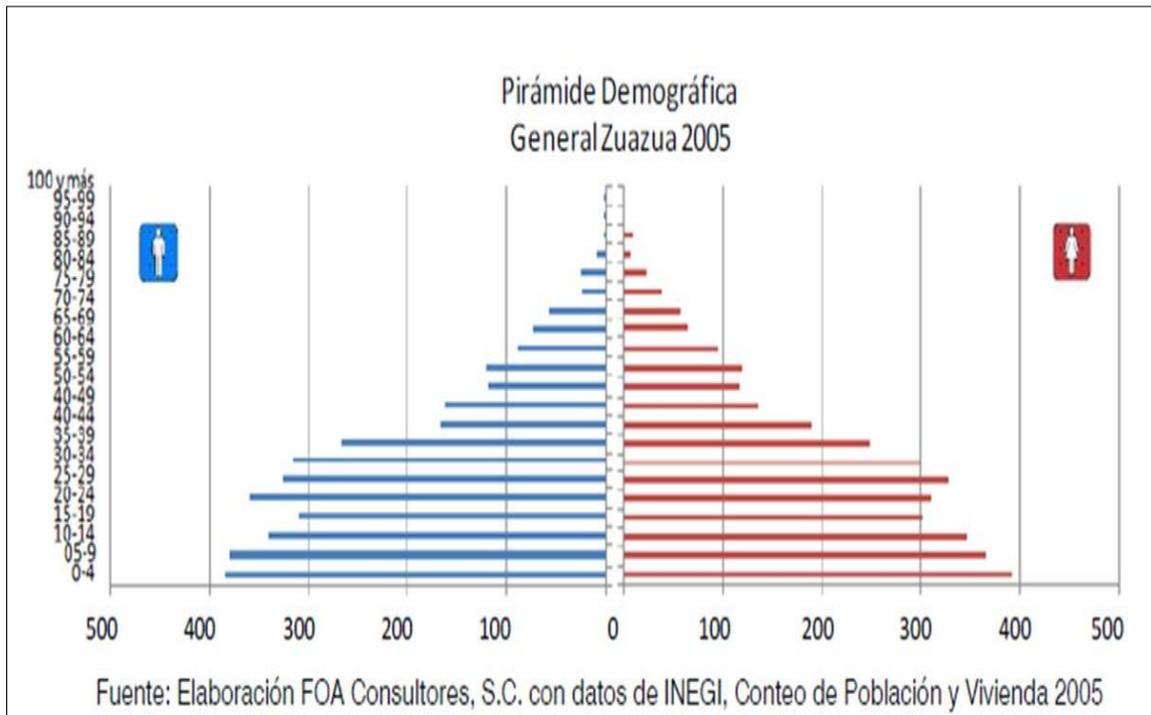
En relación con las actividades pecuarias el volumen de la producción de carne en canal de porcino fue de 956 toneladas y de bovino 247 toneladas, así como la producción en menor escala de caprino 4 toneladas y de gallinácea 1,434 toneladas, significativa fue el volumen de la producción de leche de bovino con 2,831 litros y de producción de huevo de 6,164 toneladas.

2.3.2.- ESTRUCTURA Y DINÁMICA DE LA POBLACIÓN

En relación con la estructura por edades de la población 37.02 % cuenta con una edad de entre 0 y 14 años y 1.4 %, población mayor de 65 años y más, el resto de población se sitúa entre los 15 y 64 años, es decir una población joven en general para la que se deberá planear servicios educativos de esparcimiento en función a las nuevas actividades laborales.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

GRÁFICA 2 ESTRUCTURA POR EDADES DE LA POBLACIÓN MUNICIPIO GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.



El número de viviendas particulares registrados en el municipio es de 14, 744 con algún tipo de piso, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.7 ocupantes por vivienda, INEGI, 2010.

Sin embargo, el tema del crecimiento urbano al menos en la cabecera municipal se mantiene en equilibrio, la población registrada en la cabecera municipal es de 9,898 habitantes, mientras que el sector sur-poniente del municipio experimenta procesos de crecimiento urbano por expansión de la zona metropolitana de Monterrey, que a través de la planeación urbana a 2040, se estima, que se puede anticipar a las necesidades de la población futura que demandará servicios urbanos, a fin de enfrentar los efectos negativos del crecimiento urbano con instrumentos de planeación y gestión que

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

proporcione al municipio la seguridad jurídica en el emprendimiento de acciones colaborativas.

Se deberán instrumentar medidas producto de la consulta pública a fin de elaborar, tanto político como social, acciones para el control urbano, además prever las necesidades de vivienda, servicios y equipamientos, para la agrupación de nuevos pobladores que actualmente ya suman más de 102 mil habitantes, en 2020 según los datos de INEGI.

Estas medidas estratégicas deberán consolidar una cabecera municipal vigorosa a fin de contar en un periodo relativamente corto de población suficiente, para acceder a recursos de los fondos de financiamiento federal que promueve la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

2.3.3.-PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN

La tendencia de crecimiento de la población del municipio de General Zuazua, desde 1990 y hasta antes de 2005, es una curva con ligero crecimiento con relación a los datos del crecimiento histórico.

La población registrada en 1990 por el Censo de Población y Vivienda es de 4,645 habitantes, sigue una curva de crecimiento moderado, experimentando una tasa de crecimiento media anual de 2.4 en 15 años, según algunas estimaciones de los organismos encargados.

El Programa Estatal presenta una hipótesis al municipio que va desde una población registrada en 2010 de 55,213 habitantes a 218,010 habitantes en 2030, se establece en el documento del Programa de Desarrollo Urbano de Nuevo León (PRODUNL-2030:42).

El Consejo Nacional de población presenta una proyección a 2030 para el municipio de 103,876 habitantes,

Para efecto de elaborar una proyección de la población del municipio de Gral. Zuazua, se calculó la tendencia en números absolutos del crecimiento registrado entre 2010 y

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

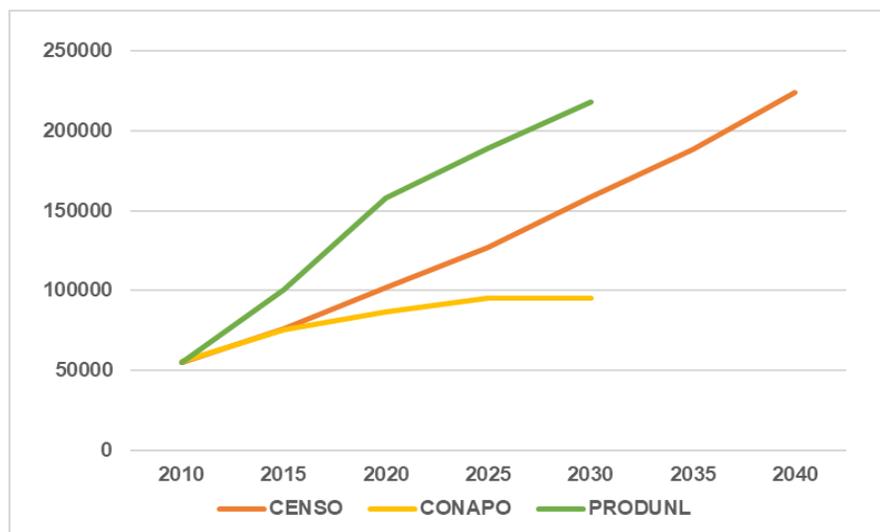
2020, resultando de 47, 036 habitantes más, al calcular la tasa de crecimiento media anual resultando de 5.98, por lo que se ha considera do como un municipio de alto crecimiento, que de continuar esta tendencia se estima que en el municipio habitará una población en 2040 de 223,769 habitantes.

TABLA 5 PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2010-2040

	CONAPO	PRODUNL	CENSAL Y PROYECCIÓN
2010	55,958	55,213	55,213
2015	75,505	100,388	67,294
2020	86,543	157,817	102,149
2025	95,236	188,621	127,296*
2030	103,876	218,010	158,634*
2035	Nd	Nd	188,407*
2040	Nd	Nd	223,769*

Fuente, PRODU, 2030, CONAPO 2030, CENSO 2020 y elaboración propia, los asteriscos indican datos de proyección de los datos censales.

GRÁFICA 3 TENDENCIA DE CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN



Fuente: Consejo Estatal de Población en el Estado de Nuevo León.

2.4.- MEDIO FÍSICO NATURAL

2.4.1.- CLIMA. Y TEMPERATURA

El clima en el municipio de General Zuazua es variado, cuenta con tres distintos tipos de clima al poniente del municipio, se identificó un clima semiseco muy cálido y cálido en 25% de la superficie municipal, otro semicálido subhúmedo con lluvias escasas todo el año en una zona que abarca el 61% del territorio municipal, incluye la cabecera municipal y las localidades a su alrededor, otro más identificado como semiseco-semicálido localizado al norte del municipio en un área de 14% de la superficie del municipio.

El rango de temperatura oscila entre los 20° y 24° C. sin embargo, los meses de mayo y septiembre suelen presentarse lluvias, así como también los meses de mayor calor son julio y agosto y los meses que están registrados con temperaturas bajas son enero y febrero. Por último, el rango de precipitación oscila entre los 500 y 700 mm.

2.4.2.- ASPECTOS FISIAGRÁFICOS Y TOPOGRÁFICOS

Los aspectos fisiográficos con que cuenta el municipio se componen principalmente de 92% de Llanura Costera del Golfo y 7% de Sierra Madre Oriental, que se caracteriza por contener bajadas con lomerío suave y sólo 1% es considerada como Sierra Plegada.

En relación con la subprovincia esta guarda la misma estructura que la provincia es decir llanuras y lomeríos en 92% del territorio y 8 % de sierras y llanuras denominadas coahuilenses.

También, en relación con los aspectos orográficos, en el municipio no cuenta con montañas altas, pero está rodeado de lomas, como son la loma del Doctor, La Cruz, Las Vírgenes, Los Molinos, Las Carreras, Las Cruces en donde se encuentran las colindancias con los municipios Marín, Zuazua e Higuera.

2.4.3.- ASPECTOS GEOLOGICOS

En los aspectos geológicos se destaca una estructura por tipo de roca predominantemente del periodo Cuaternario con 54.82%, del periodo Cretácico con 22.38% y del periodo Neógeno con 19.89%.

La estructura geológica se compone principalmente de roca Sedimentaria de acuerdo con la siguiente proporción:

Aluvial	52.92%
Conglomerado	21.79%
Lutita	18.49%
Caliz-lutita	3.45%
Caliza	0.44

En la región de municipio predominan los tipos de roca aluviales del cuaternario, además, de rocas calizas de diferentes periodos, el aluvión es un suelo formado por el depósito de materiales sueltos como gravas y arenas, y por resultado de la erosión de rocas preexistentes que han sido arrastradas por el agua.

2.4.4.- ASPECTOS EDAFOLOGICOS

En relación con los tipos de suelo o aspectos edafológicos en la región del municipio predominan los suelos Leptosol y Kastañosem.

Los tipos de suelo que se han identificado en el municipio se distribuyen de acuerdo a la siguiente estructura: Predominan en el municipio los suelos Leptosol y Calcisol, entre los dos suman casi 70% de la superficie total.

Leptosol (35.83%),
Kastañozem (30.33%),
Chernozem (19.03%),
Phaeozem (9.99%),

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Fluvsol (1.91%).

El tipo de suelo Kastañozem es un suelo color ámbar que se caracteriza por tener cierta aptitud para la agricultura, pero como todos los tipos suelos es necesario contar con el recurso agua, de no ser irrigados pudieran tener aptitud al crecimiento urbano.

2.4.5.- HIDROLOGÍA

El municipio de General Zuazua pertenece a la cuenca del Rio Bravo-San Juan y a la región hidrológica denominada Bravo-Conchos, la subcuenca es irrigada por el Rio Salina en 96.99% y en menor proporción por el Rio Pesquería

Las corrientes de agua penenes están identificadas por los Rio Salinas Y rio Ciénega, en relación con las corrientes de agua intermitentes está identificada la que corresponde al Rio San Miguel

Entre los ríos más importantes del estado se encuentran el río Salinas que cruza a General Zuazua de oeste a este; detrás del casco municipal hay un manantial que produce 20 litros de agua por segundo.

Además, se cuenta con 4 grandes pozos que proveen agua al municipio, como es la presa de la Providencia, presa San Pedro. Acequias: El Nopal, La Providencia y Las Flores.

2.4.6.- USOS DEL SUELO Y VEGETACIÓN

La superficie continental registrada en el municipio de General Zuazua asciende a 183.98 Km² según datos de INEGI en 2020.

Del total municipal la superficie para la agricultura es de 17.92 km², la superficie para pastizal es de 68.49 km², la superficie de matorral xerófilo es de 49.41 km², la superficie de vegetación secundaria es de 48.10 km².

Sin embargo, el uso de suelo para agricultura es de 9% y la zona urbana ocupa 2.91% del territorio municipal, con relación a la vegetación, el matorral y el pastizal ocupa 88%

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

del total del territorio.

La vegetación predominante en el municipio de General Zuazua es el matorral submontano, además de matorral espinoso y de matorral desértico rosetófilo localizado en el 53% de la superficie del municipio.

También, se ha identificado el tipo de vegetación de pastizal en 35% del territorio municipal.

Para la agricultura mecanizada continua (111 has.).

Para el aprovechamiento de la vegetación de pastizal (68.49 Km²).

Para el aprovechamiento de la agricultura (17.92 Km²).

Área no apta para la agricultura 57%

2.4.7.- RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos se clasifican en riesgos hidrometeorológicos, geológicos, químico- tóxicos y de contaminación al medio ambiente por erosión, actividades agrícolas, problemas de tipo sanitario y socio-organizativos.

Las zonas vulnerables son aquellas que el desconocimiento de las causas que provocan inestabilidades naturales o antrópicas (provocados por el hombre), están siendo utilizadas para fines distintos a su potencial de desarrollo.

Entre dichas zonas vulnerables se encuentran los riesgos hidrometeorológicos provocados por fenómenos meteorológicos tales como, tormentas causando daños a instalaciones, contaminación de fuentes de abasto, el suelo inmediato a las carreteras y caminos principales que comunican las localidades, así como los escurrimientos, arroyos y ríos que cruzan el territorio municipal.

La vulnerabilidad se manifiesta en la pérdida de áreas verdes naturales, la contaminación de los escurrimientos, arroyos y ríos, la deforestación y, en general en la destrucción o alteración del hábitat de numerosas especies vegetales y animales.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Las zonas agrícolas dedicadas al cultivo son las más vulnerables en las temporadas invernales cuando las temperaturas descienden repentinamente o se presentan heladas.

Otras fuentes de contaminación son los tiraderos de desechos sólidos domésticos que se hacen de manera clandestina y sin control en ríos y arroyos.

Así como por algún incendio o estallido generado por fallas o accidentes en talleres y bodegas.

Otros riesgos potenciales para la población se presentan en los cruceros de la carretera federal no. 85 Monterrey-Nuevo Laredo, con la vialidad de acceso al centro de la cabecera municipal.

2.4.8.- SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL

El medio ambiente en el municipio no ha sido impactado negativamente aún por la actividad del hombre, salvo en las localidades que concentran a la población y en las zonas rústicas que cambian el uso del suelo a las actividades agropecuarias o de construcción.

El clima de General Zuazua es un factor importante para la principal actividad agrícola dedicada al cultivo del pasto y al bienestar en general de su población para realizar sus actividades de producción y servicios.

La mayor parte del territorio municipal tiene pendiente del suelo bajo, solamente existen lomeríos suaves y un área de bajada en la parte de la falda de la sierra que se localiza al norte y sólo algunas lomas y promontorios aislados tienen pendientes superiores al promedio.

Desde el punto de vista geológico se podría decir que no existen problemas que no tengan algún tipo de solución para utilizar el suelo en actividades urbanas o agropecuarias, no se localizan fallas geológicas al interior del área municipal.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Sin embargo, es conveniente la realización de estudios de mayor detalle para descartar riesgos o en su caso determinar las medidas preventivas o correctivas necesarias, para la mitigación de los efectos negativos diagnosticados, sobre todo en polígonos específicos o muy puntuales.

Es deseable conservar la principal actividad agrícola que destaca en el municipio, así como desarrollar estrategias de densificación del área urbana actual, tales como promover la ocupación en lotes económicos, con apoyo en el pago de los impuestos catastrales y de servicios.

Los recursos hidrológicos en el municipio no son cuantiosos, sin embargo, los escasos recursos existentes para las actividades agropecuarias como para el abastecimiento de agua potable a la cabecera municipal, son la base de la racionalización, el cuidado evitando el desperdicio y la prevención.

En el resto de las localidades, es muy importante tomar medidas para proteger las fuentes de abastecimiento, evitando su contaminación y la ocupación de sus márgenes con asentamientos humanos.

Así como para reducir los riesgos de inundaciones, se deberá respetar en el diseño de fraccionamientos el cauce natural de las bajadas de agua y de los ríos identificados en el mapa de riesgos hidrológicos elaborado por el gobierno del Estado.

Los recursos naturales de la flora y fauna, en relación a las especies de flora se compone: de mezquites, chaparro prieto, palmita, anacua, huizache, gatunio, palma silvestre, cenizo, anacahuita y grangeno.

En relación a la fauna, esta se presenta en forma variada y se compone principalmente de tlacuaches, jabalíes, liebres, conejos, lagartijas, víboras, tejones y aves como la paloma, codorniz, chachalaca y otras variedades de pájaros, ardillas, coyotes, faisanes y armadillos.

3.- MEDIO FÍSICO CONSTRUIDO

El medio físico construido lo constituyen el total de las edificaciones ya sean para la vivienda, equipamientos urbanos, servicios y edificaciones destinadas a bodegas, talleres u otras que los sectores público o privado se han encargado de realizar dentro del territorio municipal.

3.1.- ESTRUCTURA DEL SISTEMA URBANO Y RURAL DE MUNICIPIO

El territorio municipal está estructurado a partir de un núcleo predominantemente urbano que corresponde a la cabecera municipal y a localidades cuya ubicación ha servido para agrupar, para fines de planeación y control administrativo del municipio, además está contemplado la estructura de los nuevos fraccionamientos que han provocado una mayor demanda de servicios urbanos y equipamientos complementarios.

3.2.- VIVIENDA

El número total de las viviendas registradas en el padrón censal de 2010 es de 14,744, el número de ocupantes es de 55,213 cuya relación arroja el dato de 3.8 habitantes por vivienda, cabe destacar la gran ocupación en casas particulares 98%, que contrasta con el resto de las modalidades en la vivienda, sin embargo, en 2020 la población ascendió a 102,149 habitantes. Con un total de 29,632 viviendas, la relación es 3.4 habitantes por vivienda.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

TABLA 6 OCUPANTES POR VIVIENDA EN EL MUNICIPIO GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Entidad Federativa: Nuevo León. Municipio: General Zuazua.		
Ocupantes en viviendas particulares 2020		
Tipos de vivienda	Ocupantes	%
Viviendas habitadas ⁽¹⁾	102 149	100
Viviendas particulares casa única en el terreno	88 584	86.72
Casa que comparte terreno con otras	561	0.54
Duplex	11 881	11.63
Departamento en edificio	554	0.54
Locales no construidos para habitación	6	0.005
No especificado	563	0.54

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2020.

El total de viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada es de 29 009 la mayor parte está garantizada por la red actual.

TABLA 7 NÚMERO DE CUARTOS POR VIVIENDA GENERAL ZUAZUA, NUEVO, LEÓN.

Viviendas particulares habitadas por número de cuartos, de un total de 29 632 registradas en 2020		
Número de cuartos	Número de viviendas particulares habitadas	%
1 cuarto	246	0.8
2 cuartos	3 937	13.28
3 cuartos	18 543	62.57
4 cuartos	5 227	17.63
5 cuartos	1 171	3.95
6 cuartos	302	1.01
7 cuartos	100	0.33
8 cuartos	47	0.15
9 y más cuartos	25	0.08

Fuente: Censo de población y vivienda 2020, INAFED, Sistema Nacional de Información Municipal SNIM

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

TABLA 8 VIVIENDAS PARTICULARES POR NÚMERO DE DORMITORIOS, GENERAL ZUAZUA 2020.

Viviendas particulares habitadas 29 632 por número de dormitorios, 2020		
Número de dormitorios	Número de viviendas particulares habitadas	%
1 dormitorio	6 358	21.45
2 dormitorios	20 834	70.30
3 dormitorios	2 191	7.39
4 dormitorios	186	0.62
5 y más dormitorios	30	0.10

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.

En relación al tipo de piso de las viviendas 21 136 de estas cuentan con algún tipo de piso a base de firme de concreto, sin embargo, es una tarea importante es reducir el número de viviendas que aún cuentan con piso de tierra, 380 viviendas sobre todo por los problemas de salud que las personas que habitan en este tipo de vivienda podría resultar afectadas.

TABLA 9 NÚMERO DE VIVIENDAS POR TIPO DE PISO, GENERAL ZUAZUA, 2020.

Materiales de construcción de la vivienda	Número de viviendas particulares habitadas 29 632⁽¹⁾	%
Piso de tierra	380	1.28
Piso de cemento o firme	21 136	71.32
Piso de madera, mosaico u	7 475	25.22
Piso de material no especificado	36	0.12

Fuente: Sistema Nacional de Información Municipal (INAFED), 2010

En relación con el número de viviendas construidas y viviendas habitadas se reporta 9 263 vivienda deshabitadas con el deterioro que la des-habitación genera tanto en los

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

materiales de construcción como en la imagen urbana del sector, sin duda se deberá atender este problema en conjunto con las autoridades estatales y federales correspondientes.

TABLA 10 NÚMERO DE VIVIENDAS HABITADAS Y DESHABITADAS 2020

Vivienda	Número de viviendas particulares	%
Viviendas particulares	42 305	100
Viviendas particulares habitadas	29 632	70.04
Viviendas particulares deshabitadas	9 263	31.26
Viviendas de uso temporal	3 410	11.50

Fuente: Sistema Nacional de Información Municipal (INAFED), Censo de población y vivienda 2020.

Con respecto a los materiales que se utilizan en la construcción de las paredes de las viviendas del municipio, el 98% es de block de concreto o tabique, y sólo 9 viviendas utilizan el embarro o la lámina de asbesto.

En relación con el número de viviendas que disponen de drenaje sanitario es de 29,249 que representa 98% del total, lo que significa es que la atención para la introducción de nuevas tomas de descarga puede ser a través de sistemas autónomos de drenaje sanitario a partir de la construcción de campos de oxidación y pozos de absorción en las localidades de mayor demanda.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

TABLA 11 VIVIENDAS HABITADAS POR TIPO DE SERVICIO, 2020

Tipo de servicio	Número de viviendas particulares habitadas	%
Disponen de drenaje	29 249	98.75
No dispone de drenaje	7	0.63
No se especifica disponibilidad de drenaje	15	0.61
Disponen de agua entubada de la red pública	29 271	99.13

Fuente: INEGI. Censo de Población 2020

TABLA 12 NÚMERO DE VIVIENDAS QUE DISPONEN DE AGUA, GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Tipo de servicio	Número de viviendas particulares habitadas	%
Disponen de agua entubada de la red pública	29 009	97.89
Disponen de agua entubada de pozos	114	0.38
No se especifica disponibilidad de drenaje de agua entubada de la red pública	134	0.45

Fuente: Sistema Nacional de Información Municipal (INAFED), 2020.

Con respecto a la dotación del servicio de energía eléctrica 14,601 viviendas cuentan con el servicio según el censo de 2010, y sólo 41 viviendas, aún carecen del servicio por lo que se puede mencionar un gran avance significativo en la dotación del servicio de energía eléctrica a la población.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

TABLA 13 NÚMERO DE VIVIENDAS QUE DISPONEN DE ENERGÍA ELÉCTRICA,
2010 GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Tipo de servicio	Número de viviendas particulares habitadas	%
Disponen de energía eléctrica	14,601	99.52
No disponen de energía eléctrica	41	0.28
No se especifica disponibilidad de energía eléctrica	30	0.2

Fuente: Sistema Nacional de Información Municipal (INAFED), 2010.

Finalmente, los datos registrados en el censo de 2010 estiman que 14,530 viviendas cuentan con el total de servicios completos, es decir, cuentan con agua, energía eléctrica y drenaje sanitario que representan el 98% del total de viviendas registradas, en 2020 no se contabiliza este indicador.

3.3.- VIALIDAD Y TRANSPORTE

La vialidad del municipio se estructura a partir de 3 ejes principales, uno de sur a norte, lo constituye la carretera 85, siendo esta la de mayor tráfico vehicular y de carga en su tránsito hacia el norte hacia los municipios de Cienega de Flores, Sabinas Hidalgo, Vallecillo hasta la ciudad de Nuevo Laredo, al sur con la zona metropolitana de Monterrey, otro lo constituye el acceso a la cabecera municipal desde la carretera 85 que va de oriente a poniente y que comunica con el municipio Marín, el otro eje estructurador lo constituye una vialidad que comunica localidades del Municipio de Apodaca tales como Agua Fría, Artemio Treviño, que penetra a la cabecera municipal y sigue su curso hasta el Municipio de Higuera.

El transporte está cubierto por la ruta 7 Real de Palmas, la ruta 7 Villas de Alcalá, la ruta 88 Real de Palmas, y las rutas 104 y 111 Real de Palmas que cubren el transporte hasta la cabecera municipal.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Esta estructura guía la movilidad pública y privada de objetos, mercancías y personas, a través de una red de transporte básico, que por su tamaño funciona con algunos inconvenientes como lo es el gran número de usuarios que saturan el transporte en la hora pico y lo grande de las distancias para el traslado, sólo al cruce con la cabecera en las calles de centro urbano se presentan algunos congestionamientos viales provocados por las obras que se realizan sobre la carpeta asfáltica.

3.4.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

En cuanto a la longitud por infraestructura de la red carretera, esta alcanza un total de 29 kilómetros, además, un dato importante para el suministro de agua lo es el de la capacidad de los pozos que operan en el municipio.

3.5.- EQUIPAMIENTO URBANO

El equipamiento urbano se divide para su comprensión y análisis en 12 subsistemas, aunque algunos equipamientos son más importantes que otros principalmente los que tienen que ver con la educación, la salud y la asistencia pública, sin dejar de lado los de recreación y esparcimiento de la población.

EDUCACIÓN Y CULTURA

En materia de centros educativos, el municipio cuenta con 15 jardines de niños que otorgan la educación preescolar, así como 16 escuelas primarias. Además, en el municipio se registró que en las escuelas egresaron de educación primaria en 2011, 942 alumnos, egresados de secundaria 514 y de preescolar 1,462 alumnos terminaron satisfactoriamente su educación en el municipio de General Zuazua. Los datos sin duda reflejan una capacidad instalada en centros educativos, pero habrá que impulsar aún más la concentración de alumnos en la cabecera municipal a través de gestionar la operación de una mayor y diversificada oferta educativa.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

TABLA 14 NÚMERO DE ESCUELAS EN EL MUNICIPIO GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Nivel Educativo	Escuelas	Aulas					Promedio de aulas por escuela ²
		Total	En uso	Adaptadas	Talleres	Laboratorios	
Preescolar	15	102	100	5	0	0	7
Primaria	16	248	230	7	0	0	16
Secundaria	6	68	60	26	0	0	11
Bachillerato	1	4	4	0	0	0	4

Fuente: INAFED, SNIM, 2010.

El municipio cuenta además con 3 bibliotecas públicas y 2 en servicios educativos, que prestan el servicio tanto a la población escolar como a miembros de la comunidad.

SALUD Y ASISTENCIA PÚBLICA

En el municipio, se localizan 3 unidades de consulta externa de medicina familiar, el número de médicos por unidad es de 1.3 según datos de 2011.

El número de nacimientos reportados en 2011 fue de 1,114 y el total de defunciones en el municipio fue de 86,

La población derechohabiente registrada es de 46,031 y la población identificada sin derecho a los servicios de salud es de 8,858 personas.

El número de afiliados al IMSS según datos de 2011 es de 955 trabajadores registrados.

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

El municipio cuenta con 2 oficinas postales para el servicio de la población, en relación al número de camiones que prestan el servicio de transporte el municipio cuenta con 4 rutas para el servicio de pasajeros en traslados de la población, hacia sus diferentes destinos, utilizando para ello los paraderos localizados en las vías principales.

RECREACIÓN Y DEPORTE

Para la atención de la población en los temas relativos al espaciamento, en la cabecera se localizan plazas para la recreación, que cuenta con áreas verdes y Canchas deportivas que son frecuentadas por jóvenes de distintas edades que acuden a ejercitarse, este equipamiento cuenta con un proyecto de desarrollo de sus actividades por etapas que al estar concluida en su totalidad será sin duda una de las acciones que la administración actual lleva a cabo con éxito en beneficio de las comunidades

3.6.- TENENCIA DE LA TIERRA

La tenencia de la tierra tradicionalmente alude a la forma de propiedad rural, es a través de la constitución de los ejidos que se puede estructurar el territorio municipal en función de su localización.

En el municipio General Zuazua, según datos del Padrón e Historial de Núcleos Agrarios PHINA, están identificados 313 ejidos y comunidades cuya superficie social es de 11,541.91 hectáreas, de los cuales 139 unidades de producción que cuentan con actividad Agrícola y Forestal con una superficie de 4,514.23 hectáreas, y 174 ejidos sin actividad, con una superficie de 7,027.69 hectáreas.

3.7.- SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO CONSTRUIDO

La síntesis del medio físico construido debe centrarse en la calidad de los servicios que en el municipio se prestan ya que la denominada eficiencia administrativa establece que

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

se deberá atender al mayor número de colonias y localidades con los servicios básicos mientras que la eficacia administrativa es que no sólo se debe atender a la población en mayor número, sino que estos servicios estén caracterizados por su calidad.

En el municipio existe, según los reportes de INEGI, un total de 29,632 viviendas habitadas que cuentan con todos los servicios, registrando un porcentaje de atención total de 97.67% en relación al total de viviendas registradas en el periodo.

Sin embargo, se reconoce como acciones prioritarias logradas, el grado de desarrollo humano 0.82, considerado de alto desarrollo y ocupa el lugar número 377 a nivel nacional.

Sin duda, abatir el analfabetismo 1.49%, pero sobre todo disminuir la dispersión de pobladores en localidades de menos de 5,000 habitantes, es uno de los principales retos que el municipio debe atender en el corto, mediano y largo plazo, para aminorar el efecto sobre la calidad de vida de los habitantes del municipio.

Otro asunto pendiente es la gestión del patrimonio urbano construido, el municipio cuenta con algunas ex - haciendas San Pedro que ya han sido restauradas, así como otros edificios patrimoniales, que pudieran ser tuteladas por el sector privado en colaboración con el sector público y principal accionista de la restructuración del paisaje cultural.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Listado de Colonias según el registro actual del Municipio: 87 colonias.

No.	COLONIA
1	Cabecera municipal y centro histórico
2	col. carrizalejo 1er sector
3	col. carrizalejo 2do sector
4	col. carrizalejo 3er sector
5	col. carrizalejo 4to sector
6	col. pedro martínez
7	Ejido zuazua
8	fracc. habitacional bugambilias 1er. sector
9	fracc. habitacional bugambilias 2do. sector
10	fracc. habitacional bugambilias 3er. sector
11	fracc. habitacional bugambilias 3er. sector 2da etapa
12	fracc. habitacional mision santa elena
13	fracc. habitacional real de palmas, sectores:
14	Rey
15	Duque
16	Conde
17	Marques
18	Mirador
19	Parques
20	Palmas grandes
21	Principe
22	Vizconde
23	Baron
24	Palmas reales
25	Pedregal
26	Pradera
27	Paseo
28	Privadas
29	Lagos
30	Fuentes
31	Paraiso
32	Hacienda
33	Quinta
34	Rincon

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

35	Jardines
36	Lomas
37	Puerto
38	Bosque
39	Valle
40	Mision
41	fracc. habitacional real de zuazua
42	fracc. habitacional real de zuazua ampliación
43	fracc. habitacional real san pedro 1er. sector
44	fracc. habitacional real san pedro 2do. sector
45	fracc. habitacional real san pedro 3er. sector
46	fracc. habitacional real san pedro 4° sector
47	fracc. Residencial hacienda san pedro
48	fracc. habitacional privadas de santa clara
49	fracc. habitacional hacienda san José
50	fracc. habitacional hacienda san Ignacio
51	fracc. habitacional hacienda san Antonio
52	fracc. habitacional hacienda Santa Mónica
53	fracc. campestre mirador de Ciénega de Flores
54	fracc. campestre valle de zuazua 1er. sector
55	fracc. campestre valle de zuazua 2° sector
56	fracc. campestre portal del norte 1er sector
57	fracc. campestre portal del norte 2do sector
58	fracc. campestre portal del norte 3er sector
59	fracc. campestre portal del norte 3er. sector ampliación
60	fracc. residencial portal del norte 4to sector
61	fracc. residencial portal del norte 4to sector ampliación
62	fracc. residencial portal del norte 5to. sector
63	fracc. residencial los portales
64	fracc. residencial los portales ampliación
65	fracc. residencial portal del norte privada: privadas del portal
66	fracc. residencial portal del norte privada: quintas del portal
67	fracc. residencial portal del norte privada: portal dorado
68	fracc. residencial portal del norte privada: villas del portal
69	fracc. residencial portal de Zuazua 1er sector

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

70	fracc. residencial portal de Zuazua 2º sector
71	fracc. campestre portal de Zuazua
72	fracc. residencial hacienda san pedro
73	fracc. residencial las arboledas
74	fracc. multifamiliar valle de santa elena sectores:
75	almeria
76	san roberto
77	san jorge
78	san juan
79	san josé
80	san pedro
81	san patricio
82	san humberto
83	san fernando
84	san carlos

4.- NECESIDADES DE LA POBLACIÓN EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO

La población del municipio General Zuazua, según datos del INEGI, registró en 2020 una población de 102,149 habitantes que en relación con la población que se registró por el mismo instituto en 2010, representa un aumento importante ya que esto significó una tasa de crecimiento media anual, 5.98 propia de asentamientos con fuerte atracción.

Sin embargo, para efecto de realizar el proceso de planeación de las necesidades que tendrá el municipio en los próximos años se estimó pertinente utilizar 3 proyecciones o escenarios.

Los escenarios de crecimiento urbano previstos para el municipio General Zuazua son 3:

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

1 Escenario censal. - corresponde a la proyección de población utilizando datos del censo de población y vivienda, aplicando una tasa crecimiento media anual entre 2010 y 2020 de 4.5 y de 2030 – 2040, de 3.5, este escenario es positivo de alto impacto o de población.

2 Escenario PRODUNL-2030 corresponde a la proyección de población por municipio utilizada por el gobierno del estado para fines de distribución de recursos y apoyos prevista en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Nuevo León (PRODU-NL.2030:42), este escenario es muy alentador para las expectativas de crecimiento que el municipio tiene, además, el potencial en suelo apto al crecimiento urbano, hacen que el municipio de Gral. Zuazua pueda convertirse en una zona de crecimiento en el futuro próximo.

3 Escenario CONAPO corresponde a las cifras oficiales del Consejo Nacional de Población 2010-2030 proyecciones de población municipal en el país, que son tomados como un referente obligado a la hora de la toma de decisiones.

Cabe señalar que tanto como CONAPO Y PRODU no presentan proyecciones al 2040, Por lo tanto, se estima que en el futuro la tasa de crecimiento de población sea positiva hasta obtener 232,769 habitantes en 2040, de acuerdo con lo previsto, en el escenario histórico censal y para efecto de elaborar la planeación y establecimiento de los requerimientos que la población tendrá en 2040.

TABLA 15 PROYECCIONES DE POBLACIÓN EN EL MUNICIPIO DE GENERAL ZUAZUA 2010- 2040.

Año	Escenario 1 Histórico	Escenario 2 PRODUNL-	Escenario 3 CONAPO 2030
2010	55,213	55,213	55,958
2020	102,149	157,817	86,543
2030	158,634 *	218,010	103,876
2040	223,769 *	nd	nd

Fuente: Elaboración de proyecciones del plan, los asteriscos indican los datos de proyección de la población

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

4.1.- VIVIENDA

En materia de vivienda las demandas más sentidas de la población se ubican en la ampliación de los servicios públicos tanto de agua, energía eléctrica y drenaje sanitario. El número de ocupantes que en promedio habitan en las viviendas en 2010 es de 3.8 personas por vivienda, y con la población de 2020 es de 3.4 habitantes por vivienda, en total la vivienda en 2020 es de 29,632 viviendas.

Sin embargo, habrá que prever de unidades donde se promueva una oferta de vivienda con servicios a los habitantes que decidan asentarse en el futuro en el radio de influencia de la cabecera municipal, como en el reciente fraccionamiento al interior del municipio, para favorecer la densificación de la cabecera municipal y el desarrollo social de sus habitantes.

TABLA 16 REQUERIMIENTO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO 2040

Año	Población		Dif	Vivienda		
	2020	2040		2020	2040	Dif
Escenario						
HISTÓRICO censal	102,149	223,769	121,620	29,632	65,814	36,182
PRODUNL- 2030	157,817	Nd	-	46,416	-	-
CONAPO	86,543	Nd	-	25,453	-	-

Fuente: Proyecciones del plan, la relación habitantes entre vivienda es de 3.4 H/V

4.2.- SUELO

Por lo tanto, se estima que si el número de viviendas nuevas será de 36,182 tomando como referencia la proyección censal y si consideramos como promedio del tamaño de lote el de 105 mts², el requerimiento de suelo habitacional será de 379.9 has., además el suelo destinado para el área municipal se determina multiplicando el número total de viviendas nuevas por 22 mts², que resulta de 79.6 has., según se establece en la ley de desarrollo urbano vigente en la entidad, para vialidad se requieren 188.1 has. Que en total suma 647.6 has. de suelo requerido para la vivienda.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

TABLA 17 REQUERIMIENTO DE SUELO SEGÚN ESCENARIO

Usos y destinos del suelo	Escenario HISTÓRICO censal
Viviendas nuevas a 2040	36,182
Suelo con uso habitacional(105m ² /viv)	379.9
Suelo con destino de área municipal (22 m ² /viv.	79.6 has.
Suelo con destino de vialidad (52 m ² / viv)	188.1 has
Total de suelo requerido para vivienda en m ²	647.6 has.
Total de suelo requerido para equipamiento urbano en has.	23.2 has.

Fuente: Proyecciones del plan.

4.3.- EQUIPAMIENTO URBANO

Los requerimientos en materia de equipamiento urbano varían, según el subsistema de que se trate, sin embargo, se estima un 50% del suelo con uso habitacional, en forma muy general, para otros usos o usos complementarios al habitacional que siempre serán deseables.

Para efecto de llevar a cabo la cuantificación de los equipamientos urbanos futuros de acuerdo con el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano se complementó con los datos proporcionados en la cédulas normativas para la localización y dotación regional y urbana, previstas en el SNEU de SEDESOL.

Requerimientos de equipamiento urbano en el municipio a 2040, para el incremento de 121,620 habitantes.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

TABLA 18 REQUERIMIENTOS DEL SUBSISTEMA EDUCACIÓN

Elemento	Nivel	UBS	Hab/ ubs	M2 c/ubs	M2 t/ubs	Requerimiento 2040
Jardin de niños	Básico	Aula	1330	96-100	262-329	91 aulas sup.23,958 m2
Primaria	Básico	Aula	420	77-115	217-283	289 aulas sup. 62,837 m2
Secundaria	Medio	Aula	1,770	278-294	600-918	68 aulas sup. 41,227 m2
Bachillerato	Interm	Aula	7,760	276-404	895-1558	15 aulas sup.14,027m2
Universidad	Estatal	Aula	4,860	327	1659	25 aulas sup. 41,515 m2
Total						488 aulas sup. 18.3 has.

Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano y cálculos del plan.

Para el caso del subsistema educativo la unidad básica de servicio (UBS), es el aula es decir, que para poder dimensionar el número de espacios educativos, así como el tamaño de la construcción del edificio y el tamaño en mts² del terreno, es necesario considerar el incremento poblacional a 2040 y dividirlo entre la norma estipulada en el sistema normativo de equipamiento urbano, así, obtendremos el número de unidades que se requerirán en el municipio en el año 2040, para la atención de 121,620 habitantes.

Por tanto, el total de suelo para el sistema educativo requiere 488 aulas para los diferentes elementos del sistema educativo, y un área destinada para la impartición de la educación de 18.3 has.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

TABLA 19 REQUERIMIENTOS DEL SUBSISTEMA SALUD.

Elemento	Nivel	UBS	Hab/ubs	M2 c/ubs	M2 t/ubs	Requerimiento
Unidad Médica Familiar	Básico	Consult	2,500	60-92	111-333	48 consultorios Sup. 5,399 m2
Clínica de medicina familiar	Medio	Consult	4,748 dh 43.163 hab	86-127	175-325	3 consultorios Sup. 493 m2
Hospital General	Estatal	Cama	1,266 dh 11,506 hab	118-126	169-193	10 camas Sup. 1,786 m2
Centro de Urgencias	Básico	Cama	6,000	56	125	20 camas Sup.2,533 m2
Total						51 consultorios Sup 5,892 m2 30 camas Superficie requerida 4,319 m2 0.4 has.

Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano y cálculos del plan. Así como, en el subsistema educación la unidad básica de servicio es el aula, en el subsistema salud la unidad cambia a consultorio en la unidad médica de primer contacto y en clínicas de consulta externa, en el caso de las unidades de urgencias y de atención hospitalaria es la cama, a fin de dimensionar el número de metros cuadrados construidos y de terreno que habrán de requerirse en 2040.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

TABLA 20 REQUERIMIENTOS DEL SUBSISTEMA DE ASISTENCIA SOCIAL

Elemento	Nivel	UBS	Hab/ubs	M2 C/ubs	M2 T/ubs	Requerimiento 2040
Casa cuna	Estatal	Cama o Cuna	1,670	53	75	73 Cunas Sup.5,461 m2
Guardería infantil	Medio	Cunas	2,027	6	9	60 Cunas Sup. 540 m2
Casa hogar para ancianos	Interm	Cama	1,500	67	138	81 Camas 11,189m2
Centro de reintegración juvenil	Estatal	Consult	70,000	158	675	2 consult, Sup. 1,172mts2
Total						214 Camas Sup.18,362 m2 1.8 has.

Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano y cálculos del plan

TABLA 21 REQUERIMIENTOS DEL SUBSISTEMA DE CULTURA

Elemento	Nivel	Ubs	Hab/ubs	M2 c/ubs	M2 t/ubs	Requerimiento 2040
Biblioteca	Intermedio	Silla	600	4	11	2,229 m
Teatro	Estatal	Butaca	480	4	11	2,787m2 t
Auditorio	Intermedio	Butaca	140	1.7	6	1,520m2 t
Centro Social	Intermedio	M2c	32	1.0	2.9	11,021m2 t
Casa de cultura	Intermedio	M2c	31	1.3	2.5	9,808m2 t
Total						Sup. 27,365 m2 2.7 has de terreno

Fuente: Elaboración en base a proyecciones del plan

TABLA 22 SÍNTESIS DEL SUELO REQUERIDO PARA EQUIPAMIENTO URBANO ANALIZADO

Subsistema	Elementos	Requerimiento en m2
Educación	Jardín de niños	18.3 has.
	Primaria	
	Secundaria	
	Bachillerato	
	Licenciatura	
Salud	Consultorios	0.4 has.
	Número de camas	
Asistencia Social	Casa cuna	1.8 has.
	Guardería infantil	
	Asilo de ancianos	
	Centros de integración juvenil	
Cultura	Biblioteca	2.7 has.
	Teatro	
	Auditorio	
	Centro social	
	Templo	
Total		23.2 has.

4.4 INFRAESTRUCTURA

Las necesidades en materia de infraestructura para la vivienda en los escenarios de proyección de población planteados serán los siguientes:

REQUERIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA PARA VIVIENDA A 2040.

La norma de dotación de alumbrado público es de 9.1 luminarias por hectárea bruta de suelo desarrollado.

Las acciones urbanas de introducción y/o ampliación de infraestructura de las redes

troncales para dotación del servicio de agua, drenaje sanitario o pluvial, deberán ser realizadas por los desarrolladores inmobiliarios.

La ampliación de las líneas de conducción eléctrica destinadas al consumo domiciliario, así como de transformadores acordes a los requerimientos crecientes específicos será a cargo de los mismos desarrolladores, con el apoyo y asesoría del organismo público encargado de salvaguardar el buen estado de las infraestructuras, a través del otorgamiento de factibilidad del servicio, procurando siempre la racionalización de los recursos hacia el objetivo central del gobierno del estado de lograr en el corto plazo con acciones y estrategias congruentes con el desarrollo sustentable del estado de Nuevo León.

TABLA 23 REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA, SEGÚN ESCENARIOS DE CRECIMIENTO.

Requerimiento	Escenario1 Histórico censal 121,620 Nuevos Habitantes 2020-2040
Viviendas nuevas al 2040	36,182
Descargas de drenaje sanitario	36,182
Acometidas eléctricas	36,182
Tomas de gas para consumo domestico	36,182
Alumbrado público (luminarias 9,1 por has)	71 luminarias

Fuente: Elaboración en base a proyecciones del plan

4.5.- SÍNTESIS GENERAL DEL DIAGNÓSTICO Y DE LOS REQUERIMIENTOS DE LA POBLACIÓN.

Según el diagnóstico el municipio está favorecido por la comunicación terrestre disponible, su ubicación y relieve poco accidentado sobretodo en la parte de la cabecera, y los recursos naturales que integra desde el agua de los ríos más importantes hasta el paisaje natural aprovechable para el sector inmobiliario.

El municipio espera, según el escenario histórico censal, donde se propone, un aumento total de 121,620 habitantes en el año 2040, para los que se requerirán 36,182, viviendas nuevas, lo que se traduce en 647.6 hectáreas de suelo requerido para uso habitacional, área municipal y vialidad, y 23.2 has para los equipamientos urbanos que requerirá la población.

5.- NORMATIVIDAD Y CONGRUENCIA

5.1.- OBJETIVO GENERAL DEL PLAN

En el presente plan se pretende analizar la situación demográfica, del medio físico natural y construido para a partir de un diagnóstico integrado, establecer las estrategias para la planeación del desarrollo urbano del municipio, en congruencia con las políticas social, económico y ambiental del gobierno del Estado (PRODUNL), para lograr en el corto plazo el bienestar socioeconómico de la población.

5.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN

Identificar las estrategias del ordenamiento territorial y urbano para elevar la calidad de vida de los habitantes.

Facilitar la toma de decisiones en materia de corresponsabilidad social.

Orientar el desarrollo urbano hacia la consecución de objetivos afines a la política estatal

Favorecer la comunicación entre los diferentes órganos de gobierno.

Prevenir el deterioro de la ecología y el medio ambiente, así como fortalecer la capacidad de gestión de obras y servicios que los habitantes requieren.

5.3.- POLÍTICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

5.3.1.- POLITICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Estas políticas están orientadas a lograr el ordenamiento sustentable de los asentamientos humanos y las actividades productivas en el territorio municipal, en función de sus recursos naturales, la accesibilidad y las condiciones ambientales.

Estas políticas son las siguientes:

Atención e impulso a las localidades dispersas y desarticuladas del sistema de localidades municipal.

Facilitar la integración económica de las localidades cercanas a la carretera federal 85 y sur poniente de la cabecera municipal.

Control de la dispersión de asentamientos humanos y regular el crecimiento de las localidades dispersas, a través de incentivar la edificación en localidades consolidadas.

Evitar que las zonas agrícolas productivas cambien a usos urbanos, así como evitar los asentamientos humanos irregulares en zonas agrícolas y forestales.

Consolidación y apoyo a las zonas agrícolas con productividad media y alta.

Gestionar apoyos para tecnificar y modernizar el sector agropecuario.

Reubicar asentamientos humanos irregulares y evitar el crecimiento urbano sobre áreas forestales

Construcción y mantenimiento de infraestructura básica, a través de elaborar programa sectorial de carreteras y caminos que facilite la movilidad de la población.

Incluir la planeación del desarrollo urbano del centro de población dentro de la

planeación municipal.

Construcción y mejoramiento del equipamiento, así como gestionar el mantenimiento del equipamiento urbano educativo de salud y asistencia pública.

5.3.2.- POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN

Las políticas de conservación se aplican en dos vertientes por un lado está la conservación y preservación ecológica de la franja del río Salinas y por otra la conservación que se deberá hacer del patrimonio histórico artístico, entre los sitios a conservar se encuentra el templo Santa Elena, ubicada frente a la plaza principal, así como dos edificaciones localizadas, una en 5 de mayo con calle Hidalgo y otra en Juárez 202 esquina con calle Matamoros, además del panteón localizado al poniente de la cabecera municipal por la calle Juárez, la Ex Hacienda San Pedro y el Kiosco de la Plaza Principal, entre otras pequeñas casas identificadas en el Catalogo de Monumentos Histórico Artísticos de INAH.

En las zonas agrícolas, principalmente de riego, se aplicará la política de conservación que consiste en mantener y fomentar las actividades productivas agrícolas proporcionando asistencia técnica y evitando que sean transformadas en usos urbanos conforme a la Ley de Desarrollo Urbano, así como en las áreas de preservación ecológica identificadas.

En el territorio municipal se aplicarán las siguientes políticas de ordenamiento territorial sustentable de conservación:

Promover la construcción de equipamiento urbano de salud, educación, seguridad pública, y recreativo, en las localidades del municipio.

Promover el mantenimiento de la infraestructura instalada.

Promover el ecoturismo y el aprovechamiento racional de los recursos forestales, así como la conservación de áreas forestales y áreas naturales protegidas.

5.3.3.- POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO

Se aplicarán las siguientes políticas de mejoramiento en el municipio, de los asentamientos humanos:

Mejorar la prestación de los servicios públicos municipales de limpia, recolección y disposición de desechos sólidos, seguridad pública y tránsito, calles, parques y jardines.

Mantener en buen estado los caminos existentes en las áreas forestales

Promover el mejoramiento, construcción y conservación de la red de carreteras y caminos en el municipio.

Dotar de vías de comunicación a zonas carentes, gestionar en CNA la construcción de infraestructura de agua potable a través de acueductos, con lo que se dotará de agua potable a localidades aledañas, así como la construcción de drenaje sanitario en zonas carentes con la participación vecinal y apoyos de financiamiento para llevar estas obras a las comunidades que más lo requieran.

Mejoramiento de la infraestructura pluvial en fraccionamientos que se localizan cerca de zonas inundables.

5.3.4.- POLÍTICA DE CRECIMIENTO EN EL LÍMITE DEL AREA DE CENTRO DE POBLACIÓN

La política de crecimiento se orienta principalmente en la cabecera municipal, principal centro de bienes y servicios del municipio y la zona donde se han construido los nuevos fraccionamientos como Real de Palmas y Valle de Santa Elena. La superficie del área de crecimiento es de 7,105.98 has donde está previsto consolidar esta zona con usos habitacionales y mixtos.

Los usos del suelo previstos para el crecimiento de la población, por tanto, quedan establecidos como estrategia para la prevención que del crecimiento urbano futuro se hace, a fin de establecer una planeación que atienda en forma oportuna la problemática que provoca el aumento de la población en los próximos años.

6.- ESTRATEGIAS DE DESARROLLO MUNICIPAL

6.1.- ESTRATEGIA GENERAL PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EL DESARROLLO REGIONAL Y URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN.

La estrategia general de este Plan tiene como propósitos fortalecer e impulsar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del municipio de General Zuazua, en función de las características que les dan homogeneidad tales como, el medio físico natural y construido, así como de las actividades productivas y de la población.

En congruencia con los escenarios de desarrollo municipal, en el corto plazo (3 años), de desarrollo estatal, mediano plazo (6 años), y largo plazo (30 años).

6.2.- ESTRUCTURA DEL SISTEMA URBANO Y RURAL.

Esta estrategia se orienta a fortalecer un sistema de localidades actuales que establezca jerarquías de dosificación de equipamiento e infraestructura urbana diseñada para que a mediano y largo plazo pueda proporcionar servicio y atención a la totalidad de la población, en el menor número de localidades.

Además, se contempla la jerarquización de estas localidades para establecer acciones de soporte a las actividades productivas, a través de la división del territorio municipal en regiones homogéneas según sus características de ubicación y localización de localidades, así como por la división de las vialidades primarias.

SISTEMA URBANO

El sistema urbano, en lo que se refiere a la organización espacial de las localidades, establece la ubicación de los centros para satisfacer los equipamientos básicos, así como la traza de las carreteras y la infraestructura necesaria, la concentración de la población y las actividades en el municipio General Zuazua.

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano SEDATU del Gobierno Federal, a través del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano agrupó y ordenó las localidades de 2,500 y más habitantes, conforme al Sistema Nacional de Planeación Urbana, en seis rangos de población a los cuales corresponde determinada jerarquía urbana y nivel de servicio.

Los rangos de población se definieron por el número mínimo y máximo de habitantes residentes en un asentamiento humano o centro de población; la jerarquía urbana por el ordenamiento descendente de las localidades según el tamaño de población; y los niveles de servicio por el tipo y grado de especialidad del equipamiento asignado a las localidades, de acuerdo a su rango de población y jerarquía urbana.

Con base en lo anterior, la estructura del sistema urbano y rural del municipio de General Zuazua estará conformada por los siguientes elementos:

Un centro de población con nivel de servicio intermedio, con un rango de población de 50,001 a 65,000 habitantes que corresponde a la población de la cabecera municipal y la población de los nuevos fraccionamientos.

El centro de población General Zuazua, se encuentra estratégicamente localizado en la Región Periférica, por lo que puede cumplir con algunas funciones relativas al equipamiento urbano que demandará la población del municipio y de dicha región, el resto habrá de gestionar con oportunidad las necesidades de construcción y terreno para el equipamiento urbano.

Este centro de población requiere, conforme a la Ley vigente, la formulación y aprobación de un Plan de Desarrollo Urbano mediante el cual se determinen los usos y destinos del suelo que serán permitidos, condicionados y prohibidos en cada una de las zonas secundarias que lo integren, el Plan Municipal incluye la estrategia de zonificación secundaria con el complemento de matriz de compatibilidad en zona de conservación y matriz de impacto urbano en corredores.

SISTEMA RURAL

Las demás localidades del municipio se clasifican con nivel de servicios de

concentración rural, ya que tendrían un rango de población entre 500 y 1,000 habitantes. En el sistema rural se propondrá mantener y fomentar las actividades Productivas, agrícola y pecuaria, proporcionando asistencia técnica y evitando que sean transformadas en usos urbanos con excepción de aquellos asentamientos humanos que están creciendo y se encuentran rodeados por zonas agrícolas de riego. Además, en este sistema se promoverá el mejoramiento, construcción y conservación de la red de carreteras y caminos al interior del territorio municipal.

7.- NIVEL ESTRATEGICO

7.1.- ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN

La estrategia general de desarrollo urbano de centro de población se plantea desde un enfoque cuyo punto de partida es, por un lado, el análisis de la situación actual y uso potencial de desarrollo territorial y urbano del municipio, y por el otro, las limitantes del medio físico natural para el crecimiento urbano del área urbanizada y adicionalmente, de las condicionantes de otros niveles y sectores de planeación con objetivos afines.

El presente programa plantea una meta demográfica estimada de 218,010 habitantes para el año de 2040, resultado de ajustar los datos en función de los obtenidos en 2020, ya que las predicciones oficiales fueron superadas, tanto por la prevista en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Nuevo León (PRODUNL,2030), como la previstas también por CONAPO para 2030.

La estrategia general, se fundamenta en la Ley vigente y es motivada principalmente para asegurar el crecimiento ordenado y la consolidación del área urbana actual, para lograr el mayor bienestar de la población esperada, primero, definiendo un crecimiento con un enfoque concentrado, en lugar de una distribución de la población en forma dispersa que ya ha demostrado sus debilidades en cuanto a la segregación y el aislamiento de usos complementarios de la vida urbana y segundo, acentuando la necesidad de proteger la calidad de vida de los habitantes del municipio en relación a la satisfacción de los bienes y servicios que se demandarán en el futuro.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Debido a los nuevos fraccionamientos que, entre 2000 y 2010 se construyeron bajo un modelo expansionista que provocó falta de servicios en algunos sectores, es como se percibe el crecimiento actual, hoy la meta es que dicho crecimiento fundamentalmente deberá estar orientado a ocupar el suelo baldío enmarcado por la vialidad periférica que coadyuve a una ocupación ordenada del suelo urbano, integrando las zonas dispersas al centro urbano conformado por su núcleo original en torno a la cabecera municipal, conformando una sola unidad bajo el concepto de programa de centro de población, según está previsto en la Ley vigente.

En este sentido, no toda la superficie es apta para la ocupación urbana; el municipio cuenta con una gran área rural, sin embargo, el crecimiento constante de la ciudad y del área metropolitana de Monterrey, permitirá la saturación de lotes baldíos actuales, hasta llenar el primer cuadro urbano del centro de población de General Zuazua, N.L.

El resto se limitará a las líneas trazadas por los corredores urbanos, para provocar el crecimiento urbano compacto y compartido con usos mixtos del suelo, así como con la ocupación del suelo estratégico para el crecimiento urbano consolidando a la cabecera municipal y su área de influencia, como principal centro financiero y de negocios del norte de la ZMM.

Por razones de funcionabilidad, algunos equipamientos metropolitanos o regionales podrán agruparse en centros con una alta predominancia de un uso o destino, la cual puede ser de transporte, de administración pública, y de usos del suelo complementarios, en ese sentido, en el Programa Municipal de General Zuazua es considerado, equipamiento metropolitano al área comprendida por el aeropuerto del norte (ADN).

Otros equipamientos de nivel metropolitano o regional que incluso requerirán un cierto aislamiento, tales como, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de aguas usadas o potabilizadoras, plantas generadoras de energía eléctrica, así como algunos cementerios.

La estructura urbana del municipio tiene como centro urbano a la cabecera del municipio y su área de influencia, de tal manera que cada subcentro gravitará espacialmente en relación a su centro, cada subcentro urbano deberá contar con

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

un plan parcial indicando los límites de los predios involucrados, estos planes consideraran el eventual reagrupamiento parcelario de los predios que constituyen el sub-centro a fin de facilitar una concepción urbanística integral del conjunto y un uso racional del suelo, en cuanto a áreas verdes y comunitarias, vialidad, estacionamiento e imagen urbana.

Para la construcción de los fraccionamientos nuevos, estos deberán apearse a las condiciones normativas, para las que se establecen en los fraccionamientos de más de 1,000-mil viviendas, donde se deberá incluir la ubicación de su centro de barrio con su respectivo plan maestro del mismo, que comprenda las porciones de suelo para los elementos citados.

En los fraccionamientos menores de 1,000-mil viviendas, la autoridad municipal definirá la ubicación del centro de barrio e iniciará su configuración orientando los terrenos de donación de los fraccionamientos hacia este lugar, y con ello conformar el espacio que mejor funcione a la población, ello con miras a configurar un centro completo con las porciones correspondientes a los fraccionamientos vecinos de acuerdo a una ubicación estratégica para servir a un grupo de 1,000-mil a 2,000-dos mil viviendas.

La estructura del espacio urbano se organizará a través del desarrollo de comunidades vecinales a distintos niveles de integración, planteando una estructura urbana que permita el crecimiento por etapas, de este gran conjunto, en forma racional, equilibrada y armónica.

La estructura vial se organiza, integrando todos los elementos que constituyen el conjunto, es decir los barrios y sus centros, las diferentes áreas complementarias a la vivienda y sus lugares de trabajo, centros comerciales y de servicios y las grandes zonas recreativas y educativas.

Se facilitará, la conexión de las vías públicas municipales de General Zuazua con la estructura vial maestra de la Zona Conurbada de Monterrey en sus cruces por los municipios de Apodaca, Salinas Victoria, Ciénega de Flores, Marín y de Higuera, asegurando la movilidad urbana en cuanto a vialidades y transporte.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Complementando lo anterior, se construirá una red de calles de camellón amplio y arboladas en su conjunto, atendiendo a las disposiciones de la ley de desarrollo urbano, fomentando la peatonalización y una red de ciclo vías que circulen por las vialidades colectoras de 34 mts., de sección y por las vialidades intra-barrio de 22 mts., de sección, enmarcando el carril exclusivo para las bicicletas.

Se propiciará, un sistema de transporte colectivo que integre y comunique los distintos barrios con el centro urbano y los subcentros, así como, con los municipios vecinos, y principalmente con el resto de la red de transporte público de la Zona Conurbada de Monterrey.

Se promoverá especialmente el cuidado del medio natural, acentuando aquellos elementos predominantes y aprovechando con áreas verdes recreativas las áreas con topografía especial para la canalización del agua hacia otras áreas verdes cercanas.

El plan incluye, además, los compromisos y la programación de acciones, obras, inversiones y servicios a cargo del sector público para el cumplimiento del plan o programa, particularmente tratándose de destinos del suelo se establecen en el plan como parte principal de los programas de acción y los responsables de las áreas que participan en la ejecución de las obras.

Los instrumentos y mecanismos que se requieren para la ejecución de las acciones contenidas en las estrategias de desarrollo urbano.

Los instrumentos se describen como aquellos de aplicación preventiva y correctiva a la aplicabilidad y ejecución de las acciones, es decir, son parte fundamental de una orientación cuyo objetivo es cómo ejecutar de la forma rápida y expedita los ejercicios presupuestales para la gestión de recursos en bien de la ciudadanía, si no es a través de un plan que sustenta jurídica y administrativamente las acciones que en este se promueven, con la aprobación de un plan de desarrollo urbano municipal y de centro de población, que de sustento legal y que sus acciones estén dirigidas hacia lograr el bienestar social a la población de municipio de Gral. Zuazua, N.L.

De este modo se contará con criterios complementarios para minimizar los riesgos de la dispersión de esfuerzos y duplicidad de acciones al concentrar la función institucional del sistema, obteniendo una mayor eficiencia y rentabilidad social de la inversión y el gasto público.

7.2. ZONAS DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO

A través de la gestión de las políticas de conservación, crecimiento y mejoramiento en forma permanente se pretende lograr el equilibrio entre el desarrollo social, económico y ambiental de la comunidad.

La política para conservación se define como la acción de mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;

Esta política, se orienta en proteger y conservar el patrimonio con el que cuenta la comunidad, que finalmente es la que motiva y fundamenta las acciones que se derivan del presente plan.

Las zonas de conservación se dividen en conservación natural, que para el caso del municipio de Gral. Zuazua está determinada por la superficie del río Salinas que atraviesa el municipio de oriente a poniente, en un tramo de 10.8 km., y que deberá permanecer en su estado natural para favorecer la vida silvestre de las especies que ahí habitan y promover un sano equilibrio ecológico con la comunidad que requiere de sus servicios ambientales.

Y por otro lado se identifica también la conservación del patrimonio edificado que se localiza en el área de la cabecera municipal, denominado para efectos de este programa como el centro histórico, que conjuntamente con el INHA se establecen directrices para su protección con proyectos encaminados a la preservación de la identidad de la comunidad.

En áreas de conservación patrimonial que tienen valores históricos, arquitectónicos y artísticos o típicos, así como las que, sin estar formalmente

clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores; el centro histórico representa una superficie de 26 has. y la hacienda San Pedro, edificación catalogada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INHA), como una de las más bellas obras de arquitectura representativa de la cultura norestense del municipio de Gral. Zuazua, en total la zona de conservación es de 67.15 has.

Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones de conservación de la imagen y para restablecer el equilibrio social, ambiental y ecológico.

La política de crecimiento obedece a la oportunidad que se presenta para el municipio de Gral. Zuazua, N.L. en términos de ampliación de su cobertura socioeconómica, tanto en beneficios en favor de los habitantes con servicios de salud, educación y recreación, como por los atractivos que ofrece la localización estratégica, para promover zonas de empleo, parques industriales, comerciales y de servicios que buscan localizaciones específicas en el contexto de sus movimientos de producción y distribución de productos al consumidor, por lo tanto la localización territorial que guarda el municipio en relación a la zona metropolitana de Monterrey, lo hace sumamente atractivo para el desarrollo urbano que viene.

La política de mejoramiento está encaminada a las tareas de mantenimiento de zonas que se establecen en forma priorizada para llevar a cabo acciones de remozamiento de barrios y colonias, pavimentación de vialidades, reparación de infraestructuras, así como construcción, ampliación y reparación de los equipamientos urbanos del municipio entre otros.

La atención a la problemática de colonias tradicionales populares que ya tienen algún tiempo de haber sido construidas y que hoy requieren de reparaciones en sus equipamientos y sus infraestructuras.

Las zonas de conservación y mejoramiento, identificadas se localizan en el centro histórico; en el área de la hacienda San Pedro, además de los cauces del río Salinas y los escurrimientos que sobre él fluyen. En estas zonas se realizarán

acciones encaminadas a mantener en buen estado su funcionamiento y a evitar su contaminación.

Las zonas de mejoramiento son las zonas habitacionales carentes de infraestructura y servicios públicos como pavimentación, alumbrado público, limpia, parques y jardines, entre otros, donde el municipio tiene programado realizar acciones de mantenimiento a través de un programa de seguimiento de obras y servicios para la población que habita en dichas zonas.

7.3. ESTRATEGIA DEL SUELO

La regulación conjunta y coordinada de los usos del suelo en el municipio requiere, además de la formulación, consulta y aprobación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de General Zuazua, N.L., así como, la elaboración y aprobación de un reglamento municipal de zonificación y usos del suelo y de un reglamento municipal de construcciones, según lo dispone la LAHOTDUNL.

En la zonificación secundaria se precisan con detalle los límites de la zona del área de estudio del plan, el suelo estratégico para el crecimiento, así como las zonas por uso predominante y los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos, sólo en zonas de conservación, en cada una de ellas, se presenta como imagen objetivo de la estrategia de suelo, a través de un plan maestro, que orienta la toma de decisiones en materia de desarrollo urbano y principalmente, es la forma gráfica de aplicación espacial de la política de crecimiento del municipio.

Se promoverá, la regularización de la tenencia del suelo de los asentamientos humanos irregulares ante las dependencias correspondientes federales y estatales cumpliendo con las disposiciones jurídicas aplicables, con objeto de hacer factible, en su caso, la introducción de infraestructura y servicios públicos.

La planeación del desarrollo urbano ordenado implica la obtención de suelos como reserva territorial como prioridad en relación a las demandas del crecimiento poblacional, para fortalecer y dar certeza al desarrollo sustentable del

municipio.

La modernización de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos son elementos que permiten valorar el estado físico de la ciudad, la calidad de vida de sus habitantes y su capacidad para atraer inversiones.

Es indispensable, poner atención a la construcción de infraestructura vial y equipamiento que aseguren el bienestar y la mejor calidad de vida para los habitantes.

A fin de obtener reservas territoriales suficientes y adecuadas, la autoridad municipal, se compromete a impulsar, en coordinación con el Gobierno del Estado y los desarrolladores privados, la habilitación de suelo para la construcción de equipamientos para la salud, la educación y recreación principalmente, así como los derechos de vía necesarios para la construcción de las nuevas vialidades regionales y primarias propuestas.

7.4. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La estructura urbana del suelo del municipio se zonifica, a partir de la superficie municipal o área de estudio de comprendida por 18,398 hectáreas, se ha delimitado el centro de población en un polígono, con centro en la cabecera municipal, que se zonifican en tres zonas primarias: el área urbana actual, cuenta con una superficie de 3 207.35 hectáreas; que comprende el perímetro, tanto de la cabecera municipal, así como de los fraccionamientos nuevos, el área de las edificaciones industriales y de los corredores urbanos.

El área de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable con 8 789.77 hectáreas; se promueve consolidar la cabecera municipal como principal centro de bienes y servicios, incluyendo zonas habitacionales, para los equipamientos, industria, servicios y comercio a fin de prever necesidades de la población estimada.

El área no urbanizable con una superficie de 6 400.88 hectáreas, que incluye la superficie agropecuaria, más el área natural protegida que comprende el trazo del río Salinas, en una

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

franja a su cauce, sin embargo, será la CNA, quien deslinde la superficie hidráulica y su área de protección, según los análisis de la cuenca a la que pertenece, además, se incluye un área que el plan promueve para la constitución de espacios abiertos áreas verdes.

TABLA 24 ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Clave	Zona	Superficie Has.	%
AU	Área Urbana	3,207.35	17.43
AR	Área de reserva o urbanizable	8,789.77	47.78
ANU	Área no urbanizable	6,400.88	34.79
Total		18,398.00	100

Fuente: Calculo de áreas para el programa de centro de población de Gral. Zuazua, N.L.

De acuerdo con la Ley, el área urbana es aquella superficie de suelo ubicado dentro de los centros de población que tiene o está previsto que tenga una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles.

Incluyéndose el casco antiguo y las superficies que aun estando edificadas han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente e instalación de al menos dos de los siguientes servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, manejo integral de aguas pluviales, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, tránsito, seguridad pública y recolección de basura.

Señala, además, que el área de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable es el suelo en estado natural con actividades productivas agropecuarias o extractivas, que por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios se determinan como reserva para el futuro crecimiento del centro de población.

En este sentido, esta área corresponde a la que en el plan municipal de desarrollo urbano se indica como “suelo estratégico para el crecimiento del centro de

población”.

Determina, además, que el área no urbanizable comprende las áreas naturales protegidas, los distritos de riego, las zonas de recarga acuífera, el suelo con alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal.

Así como, los derechos de vía, las zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural, así como los terrenos inundables y los que tengan alto riesgo que no sea mitigable y se indiquen en los Atlas de Riesgo.

7.5.- ESTRUCTURA URBANA DEL CENTRO DE POBLACIÓN

El centro de población se considera a las zonas constituidas por las áreas urbanas o urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación natural y ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

El fundamento que posibilita la formulación de una estrategia de desarrollo de la cabecera, base y núcleo original del primer asentamiento, del municipio de Gral. Zuazua N.L., se establece en la sección décima primera de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la denominación de programa de desarrollo urbano de centro de población.

Los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular la zonificación, reservas, usos y destinos del suelo, así como sus compatibilidades.

También, contiene especificaciones de densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas tanto de conservación, mejoramiento y crecimiento, como la de establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de General Zuazua, en congruencia con el PRODUNL-2030, promueve a través de una estrategia general para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo regional y urbano del centro de población a través de un enfoque de respeto por el medio ambiente, y de una estructura de usos de suelo en equilibrio con las actividades de la población.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

TABLA 25 DIAGNOSTICO DEL USO DE SUELO ACTUAL.

Usos y destinos del suelo actuales (Diagnóstico)			
ESTE ES UN DIAGNOSTICO DEL MEDIO FÍSICO CONSTRUIDO APLICADO A UN ÁREA DETERMINADA DE ANÁLISIS TERRITORIAL, QUE INCLUYE LOS PRINCIPALES USOS Y DESTINOS DEL SUELO CLASIFICADOS EN HABITACIONAL, INDUSTRIAL, VIALIDAD, COMERCIO, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS, ÁREA VERDES Y BALDÍO INTRA URBANO.			
#	CATEGORIA	SUPERFICIE (Has)	PORCENTAJE (%)
1.0	SUPERFICIE TOTAL (Has)	18,398.00	100
2.0	SUPERFICIE URBANIZADA (Has)	3,207.35	17.43
DISTRIBUCIÓN DEL SUELO POR USO Y DESTINO ESPECIFICO			
#	CATEGORIA	SUPERFICIE (Has)	PORCENTAJE (%)
1.0	HABITACIONAL	3,740.86	20.33
Suelo ocupado con uso habitacional en las tres clasificaciones que marca la Ley: vivienda aislada, vivienda unifamiliar y vivienda multifamiliar. Incluye el área correspondiente a las vialidades locales, áreas verdes, zonas de equipamiento y servicios locales.			
2.0	INDUSTRIAL	6,021.25	32.72
Suelo ocupado por industria ligera 5,174.42 has. y pesada 846.83 has. Incluye los parques industriales urbanizados, aunque aún no estén ocupados al 100%.			
3.0	VIALIDAD	n.d.	
Incluye el área correspondiente a las vialidades regionales (carreteras federales, estatales y libramiento), principales (arteriales, intermunicipales). Y colectoras dentro de la zona de diagnostico. También incluye las vías férreas.			
4.0	COMERCIO Y SERVICIOS	1,768.88	9.61
Incluye las zonas destinadas a actividades de comercio al mayor y por menor (tiendas de abarrotes, mercados, bodegas, centros y plazas comerciales). Las zonas que el municipio diagnostique como "mixtas" por su diversidad de usos deberán de incluirse en este apartado, siempre y cuando sean compatibles con el uso habitacional.			
5.0	ZONA DE EQUIPAMIENTO	237.30	1.29
Suelo ocupado por alguno de los tipos de equipamiento urbano: de barrio, de grupos de barrios y metropolitano (universidades, centros de educación básica y media, hospitalesgenerales, clinicas grupales, centros comunitarios, otros.) Se incluye tambien en esta categoría las zonas destinadas a infraestructura, como plantas tratadoras de agua, centrales elécticas, plantas de reciclaj, etc.			
6.0	ÁREA DE PRESRVACIÓN NATURAL	341.93	1.86
Suelo ocupado por explanadas, plazas, jardines públicos, áreas de preservación ecológica, presas, estanques, lagos, lagunas, ríos, arroyos y escurrimientos.			
7.0	ZONA DE MEJORAMIENTO	79.61	0.43
Suelo ocupado por grandes áreas de propiedades abandonadas o sin ocupar. Incluye también los edificios o complejos industriales que estén en desuso, y sean propensos a sufrir un proceso de renovación para nuevos urbanos.			

FUENTE: Información municipal en formato proporcionado por la Subsecretaria de Desarrollo Urbano.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

TABLA 26 ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL Y DEL CENTRO DE POBLACIÓN

Usos y destinos del suelo (Estrategia)			
ESTA ES UNA SINTESIS DE LA ESTRATEGIA DEL MEDIO FISICO APLICADA A UN ÁREA DE ANALISIS TERRITORIAL, QUE INCLUYE LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA SEGÚN LO ESTABLECE LA GUÍA DE CRITERIOS GRAFICOS PARA LA ELABORACION DE PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACIÓN.			
#	CATEGORIA	SUPERFICIE (Has)	PORCENTAJE (%)
1.0	SUPERFICIE TOTAL (Has)	18,398.00	100
2.0	SUPERFICIE URBANIZADA (Has)	3,207.35	17.43
3.0	SUPERFICIE URBANIZABLE (Has)	8,789.77	47.78
4.0	SUPERFICIE NO URBANIZABLE (Has)	6,400.88	34.79
DISTRIBUCIÓN DEL SUELO POR USO Y DESTINO ESPECIFICO			
#	CATEGORIA	SUPERFICIE (Has)	PORCENTAJE (%)
1.0	HABITACIONAL	3,740.86	20.33
Suelo con destino habitacional en formato de vivienda aislada y vivienda unifamiliar. Incluye el área correspondiente a las vialidades locales, áreas verdes, zonas de equipamiento y servicios locales.			
2.0	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	-	
Suelo con destino habitacional en formato de vivienda multifamiliar. Incluye el área correspondiente a las vialidades locales, áreas verdes, zonas de equipamiento y servicios de locales.			
3.0	COMERCIO Y SERVICIOS	1,768.88	9.61
Incluye las zonas destinadas a actividades de comercio al por mayor y por menor (tiendas de abarrotes, mercados, bodegas, centros y plazas comerciales).			
4.0	INDUSTRIA PESADA	846.83	4.60
Aquella que no cumple con una o más de las características mencionadas para la industria ligera.			
5.0	INDUSTRIA LIGERA	5,174.42	28.12
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 necesidades de equipos especiales, no consume más de 10Kvas. de energía eléctrica, no requiere transporte ferroviario dentro del predio.			
6.0	AGROPECUARIO	7,093.05	32.93
Suelo fuera del área urbana y del área de reserva para el crecimiento urbano en el que se desarrollan actividades agrícolas que se clasifica en agrícola de temporal, de riego, huertos frutícolas, otros), actividades pecuarias (cría de ganado, granjas, caballerizas, otros) y actividades agropecuarias (desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias en los predios, como el cultivo y la cría de ganado de diversas especies.			
7.0	FORESTAL	ND	
Suelo localizado en el área no urbanizable en el que se desarrollan o pueden desarrollar actividades dedicadas a las explotaciones forestales como viveros, invernaderos, aserraderos, extracción de productos forestales y ranchos cinegéticos.			
8.0	AREA DE PRESERVACIÓN NATURAL	341.93	1.86
Suelo destinado a explanadas, plazas, jardines públicos, parques públicos, áreas de preservación ecológica, presas, estanques, lagos, lagunas, ríos, arroyos y escurrimientos.			
9.0	INFRAESTRUCTURA	ND	
Incluye las redes y sistemas de tuberías, ductos, canales y obras complementarias para la distribución y suministro de agua potable y sus tomas domiciliarias, energía eléctrica, alumbrado público, el desalojo del drenaje sanitario de las edificaciones y el desalojo de drenaje pluvial de un centro de población o parte de él; que se clasifica su vez en: hidráulica. sanitaria, pluvial, eléctrica, energética, vial y obras complementarias.			

FUENTE: Información municipal en formato proporcionado por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano.

Se define como centro de población, a las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida urbana; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas.

El centro de población, integra las áreas donde el Gobierno Municipal promoverá, la realización de obras de infraestructura básica y equipamiento, así como la administración de los servicios públicos; de vigilancia, alumbrado público, recolección de desechos sólidos y mantenimiento de vías públicas, estas áreas y los predios comprendidos en las mismas, tendrán la categoría de urbanos.

La estrategia general del centro de población del municipio de General Zuazua está orientada en promover el desarrollo sustentable de la comunidad, es decir, que la población que habita en el municipio tenga en el menor tiempo posible la garantía de resolver sus problemas sociales económicos y principalmente ambientales que afectan al sano desarrollo y esparcimiento en los espacios públicos del municipio.

El contexto y nivel de planeación que corresponde al desarrollo urbano de municipio de Gral. Zuazua está considerado por los datos obtenidos por el INEGI 2020, la información relativa al sistema de fortalecimiento de los municipios para el federalismo en México INAFED y principalmente por la situación actual que guarda la población que actualmente habita en el municipio, en relación al desarrollo urbano y su necesidad de elaborar política públicas que redunden en su bienestar social y económico en el más corto plazo.

Sin duda, la gestión que se realice a través de una política de orientación a la inversión pública y privada para la asignación de proyectos prioritarios conjuntamente con el gobierno del estado será una actividad permanente y prioritaria en la agenda del municipio.

Principalmente, en la atención de los temas del desarrollo regional tales como los servicios de agua potable, energía eléctrica y drenaje pluvial y sanitario, según

las características ambientales de la cuenca hidráulica a la que pertenece el municipio.

El plan incluye la identificación de las áreas o temas por clasificar, territorialmente y/o sector, según el nivel de planeación.

Las áreas en el municipio se clasifican según su aptitud en posibilidades de ser desarrolladas ya sea para satisfacer necesidades de las actividades sociales y productivas de la población, es decir, actividades básicas de habitaciones y albergues, como las de comercios y servicios de productos básicos.

Los arroyos y escurrimientos, por sus características de humedad natural, se aprovecharán para la creación de zonas arboladas, especialmente la zona comprendida por el río Salinas, de gran potencial para la cuenca hidrológica a la que pertenece y principalmente por los servicios ambientales que presta.

Por otra parte, al desarrollar el suelo se deberán ejecutar las medidas de mitigación necesarias por los impactos ambientales que se identifiquen en todo el conjunto.

Se promoverá, la introducción de infraestructura y la construcción del equipamiento urbano educativo de nivel básico, recreativo, deportivo, de vigilancia y las áreas verdes que señala el artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano, para satisfacer las necesidades de los futuros habitantes de la zona.

La estrategia del programa de desarrollo urbano del centro de población incluye el impulso de dos subcentros urbanos, Valle de Santa Elena y Real de Palmas, con los servicios indispensables para garantizar un adecuado desarrollo del centro de población en el distrito de desarrollo, colindante a vialidades primarias y secundarias importantes.

De los subcentros, identificados, uno de ellos, Real de Palmas, se ubica en la vialidad de acceso al centro de población, por la carretera de acceso a la cabecera del municipio de Gral. Zuazua, este programa promueve acciones urbanas a fin de complementar el equipamiento urbano y los servicios urbanos,

así como los usos del suelo comerciales y de servicios.

Otro subcentro identificado, se ubica al sur de la cabecera municipal, Valle de Santa Elena rumbo a la localidad de Agua Fría del municipio de Apodaca, que comunicará con la Zona Conurbada de Monterrey. Donde el programa promueve la consolidación del corredor incorporando zonas de equipamiento, habitacional, y de cuidado al medio ambiente promoviendo espacios abiertos y áreas verdes.

Así mismo, se propone en materia de ecología y cuidado del medio ambiente, algunos espacios abiertos de importancia para tratar de abatir el déficit existente, aprovechando el lecho del río Salinas, además de otros derechos de vía de arroyos y escurrimientos que pueden ser utilizados para el esparcimiento de la población.

En las zonas inundables se deberá considerar la construcción de infraestructura para la retención de agua, así como las obras hidráulicas que eviten cualquier riesgo de inundación, las medidas de mitigación será importante incorporarlas en cualquier proyecto de desarrollo urbano independientemente de su función.

También, se propone un polígono de actuación, aprovechando las características productivas del suelo y conservando el paisaje rural circundante, para promover zonas de gran potencial ecológico actual y de áreas verdes.

En relación con los usos mixtos de comercio, equipamientos y servicios combinados con vivienda diversificada o industria ligera compatible, según el caso, se consolidará en corredores urbanos tanto en los intensivos como los moderados y de mediano impacto a las zonas residenciales.

Con respecto al uso industrial actual, se ubicaron a lo largo del corredor de la carretera Monterrey a Nuevo Laredo y en torno al aeropuerto del norte ADN, una zona de expansión industrial en apoyo a esta importante actividad y para consolidar, la estructura vial propuesta en el Programa Estatal.

También se prevé un libramiento o corredor urbano, cuyo trazo se localiza al norte de la cabecera municipal que cruzará el municipio de oriente a poniente, con rumbo a fortalecer las actividades industriales del municipio y de la zona

metropolitana de Monterrey.

Además, se prevén otras reservas en la zona de desarrollo urbano aprovechando la infraestructura carretera regional por la construcción de un importante libramiento con sección propuesta por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano, para acceder al puerto intermodal de carga localizado en el municipio de Salinas Victoria,

Dentro del desarrollo de la estructura vial, las vías públicas han sido organizadas dentro de cuatro categorías principales: la autopista y carreteras estatales regionales, las vías principales primarias, las colectoras, subcolectores y pares viales (secundarias), y calles locales y peatonales.

Por otro lado, la puesta en marcha de la ampliación de la carretera a Gral. Zuazua desde el entronque con la carretera a Nuevo Laredo hasta la cabecera municipal y su continuación con rumbo al Municipio de Marín, Integra a través de un eje troncal oriente –poniente la estructura vial del municipio.

El otro eje, lo constituye la carretera que va desde la cabecera municipal, hasta la localidad de Agua Fría, con sección de 61 mts, que consolida la integración del territorio con el eje troncal norte-sur. Además, de considerarse ejes vertebradores de la nueva zona de crecimiento al poniente de la cabecera ya que enlazará al centro de población de Gral. Zuazua, con la Zona Conurbada de Monterrey, también, es importante incluir la gestión de movilidad, mediante una red de transporte público, que asegure una eficiente intercomunicación.

7.6.- ÁREA DE RESERVA PARA EL CRECIMIENTO URBANO O DE ZONA URBANIZABLE

El Área urbanizable o de reserva para la expansión urbana prevista contiene una superficie de suelo prevista para desarrollar en el futuro, desarrollos habitacionales, comerciales y de servicios y que sumado al área prevista para actividades industriales, significa una oferta de suelo de 8,789.77 has., las áreas urbanizables conforman un núcleo que delimita las actividades urbanas de las

rurales y que actualmente están en estado natural sujeto a actividades productivas agropecuarias o extractivas, pero que por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal, a través de los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes, la determina como reserva para el futuro crecimiento del centro de población.

7.7.- ÁREA NO URBANIZABLE

Áreas no urbanizables: La superficie de área no urbanizable en el municipio está identificada por 6,400.88 has., que representan 34.79% de la superficie total del municipio.

Estas áreas no podrán ser urbanizadas principalmente por dos razones o causas específicas.

Por causa de preservación ecológica; no podrá ser urbanizada el área hidráulica del río Salinas que se establece para la cuenca ambiental CNA., el plan considera a esta zona de protección ambiental o área natural protegida que divide en dos la superficie municipal cruzando de poniente a oriente enmarcado por un relieve topográfico acentuado que permite tener un recurso ambiental para la comunidad del municipio

Por prevención de riesgo, la Dependencia Estatal en coordinación con las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano, están obligados a formular los estudios denominados Atlas de Riesgo, en donde se identifiquen las zonas de riesgo, entendiéndose por estas aquellos que por su ubicación representen peligro debido a factores antropogénicos o naturales, que puedan causar perjuicios a las personas o a sus bienes y se clasificaran en cada zona atendiendo a los criterios de riesgo mitigable o riesgo no mitigable.

Las áreas susceptibles de no ser urbanizadas: son 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, los demás que como tales defina el plan o programa de desarrollo urbano respectivo que no deban ser urbanizados;

Área de preservación natural: superficie de territorio que, por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico, deban mantenerse en su estado natural, conforme a lo establecido en esta Ley, la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y la Ley Ambiental del Estado y su reglamento.

Áreas naturales protegidas: las zonas del territorio estatal, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Zonas de riesgo: son las superficies de suelo de un centro de población o de un municipio, identificadas como tales por los atlas de riesgos, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar perjuicios a las personas o a sus bienes.

Área agropecuaria: superficie de suelo más de 6 058.95 has, que se localiza en el municipio de Gral. Zuazua y que actualmente en algunos casos está en estado natural con usos agropecuarios o extractivos que puede o no ser colindante con el área urbana o urbanizada y que no está conectada a las redes de infraestructura y servicios públicos.

7.8. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Las zonas secundarias del centro de población, según su función y para los efectos de la determinación de los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos, se clasifican en, habitacional, comercio, servicios, equipamientos, uso mixto, espacios abiertos y áreas verdes, áreas de

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

preservación natural, agricultura y áreas industriales.

TABLA 27 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Clave	Zona	Superficie Has.	%
HU	Habitacional unifamiliar	3,740.86	20.33
CYS	Comercio y servicios	1,768.88	9.61
IL	Industria ligera	5,174.42	28.12
IP	Industria pesada	846.83	4.60
ZCo	Agropecuario	6,058.95	32.93
ZCr	Área de preservación natural	341.93	1.86
ZM	Zona de mejoramiento	79.61	0.43
EUB	Zona de conservación	67.15	0.36
EUGB	Zona de crecimiento	82.07	0.45
	Equipamiento	237.3	1.29
Total		18,398.00	100%

Fuente: Cálculo de áreas para el PMDUCPGZ.

Tabla 28.- Secciones viales y fondo de lote para desarrollo urbano

Clave	TIPO DE VIALIDAD	SECCION	FONDO DU
A	Corredor industrial libramiento	Variable	300mts
A	Vialidad principal de acceso controlado y principal ordinaria	61mts	300mts
B	Avenida arterial	44mts	200mts
C	Vía colectora	34mts	50mts
CI	Vía subcolectora interbarrio	22mts	Fondo de lote
CI	Vía subcolectora interior	16mts	Fondo de lote

Fuente: Cálculo de áreas para el PMDUCPGZ.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Tabla 29.- Lineamientos generales de construcción por sección vial

Uso de suelo	Sección	Impacto Urbano	Densidad	lineamientos			
	MI		viv/ha	cos	cus	Cas	Altura/mts
Vialidad principal	64	alto	80	0.6	3	0.25	16
Vías arteriales	44	alto	60	0.6	3	0.25	12
Vía colectora	34	medio	60	0.7	2.5	0.2	9
Subcolectora interbarrio	22	medio	60	0.7	2.5	0.2	6
Subcolectora Interior	16	bajo	45	0.75	2	0.15	6
Local	13	bajo	45	0.75	2	0.15	6
Hasta 1 000 m2 de terreno		medio	60	0.7	2	0.15	Var
Mayor de 1 000 m2 de terreno		alto	60	0.6	3	0.2	Var

Fuente: Cálculo de áreas para el PMDUCPGZ.

Tabla 30.- Lineamientos generales de construcción por zona

zonas	Política	Lineamientos			
	Urbana	cos	cus	cas	Altura
(HU) Habitacional Unifamiliar	Mejoramiento	0.62	1.5	0.2	6 Mts
(ZC) Zona de Conservación	Conservación	0.62	1.3	0.2	6 Mts
(CM) Corredor Mixto	Consolidación	0.6	2	0.2	9 Mts
(EAAV) Espacios Abiertos y Áreas Verdes	Conservación	0.2	0.5	0.8	3 Mts
(IL) Industria ligera y servicios	Crecimiento	0.7	2	0.15	9 Mts
(IP) Industria pesada	Consolidación	0.7	1.5	0.15	9 Mts
(AG) Agropecuario	Conservación	0.7	1.5	0.15	3 Mts

Fuente: Cálculo de áreas para el PMDUCPGZ.

Tabla 31.- Densidades y superficies

Tipo de Densidad	Cantidad de Viviendas por Ha.	VIVIENDAS / Hectárea	Área de lote Mts 2	Frente de lote ml	Fondo de lote ml
A	Hasta 1	1	10,000	200	500
B	Hasta 5	5	1,800	30	60
C	Hasta 15	15	450	15	30
D	Hasta 30	30	240	12	20
E	Hasta 45	45	160	8	20
F	Hasta 60	60	140	7	20
G	Hasta 75	75	105	7	15
H	Hasta 90	90	105	7	15
I	Hasta 120	120	105	7	15

Fuente: Cálculo de áreas para el PMDUCPGZ.

(HU) La zona con uso del suelo habitacional unifamiliar ocupa 20.33% del área total del centro de población y en ella se permitirá la edificación de una vivienda por lote, según las densidades previstas en este programa.

(IL) La zona con uso del suelo industrial ligera ocupa el 28.12 % del total del área de estudio, en ella predominan los usos del suelo industrial en cuyas actividades no se manejan materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no se producen destellos luminosos, vibraciones o ruido o éstos están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de utilizar equipos especiales, no consumen más de 10 Kvas de energía eléctrica y no requiere de transporte ferroviario dentro de los predios.

En la zona con uso del suelo industrial ligera, predominan los usos del suelo en cuyas actividades no se manejan materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no se producen destellos luminosos, vibraciones o ruido o éstos están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes.

(IP) La zona con uso del suelo industria pesada ocupa el 4.60 % del área total del centro de población, en ella se permiten los usos industriales que no cumplen con una o más de las características mencionadas para la industria ligera.

(CS) La zona con uso del suelo comercial y de servicios está integrada por predios ubicados en el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano y ocupa el 9.61 % del total del área de estudio, en ella está previsto se desarrollen actividades del comercio al por mayor y al por menos según lo estipulado en la matriz de compatibilidad.

La zona comercial en corredor urbano está limitada por los predios o lotes con frente a la vía pública en la que predominan los usos del suelo comercial, de servicios, habitacional de alta densidad, equipamiento urbano.

(AV) La zona de preservación natural ocupa 1.86 % del total del área de estudio, donde se promoverá el esparcimiento de la población a través de espacios públicos para la convivencia social.

7.9. DENSIDAD DE POBLACIÓN

En las zonas urbanizables, o zonas de reserva para la expansión urbana, las zonas secundarias donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, tendrán los siguientes tipos de densidad, tipo A hasta una vivienda por has, tipo E hasta 45 viv/ha, en zonas de conservación y tipo F,G,H,I,J,K,y L, según proyectos específicos de conjuntos habitacionales o unidades departamentales.

7.10. USOS Y DESTINOS DEL SUELO POR ZONAS SECUNDARIAS

Los usos y destinos predominantes del suelo por zona o zonificación secundaria;

Según los usos, estos se clasifican en: Habitacional; Comercial; Servicios; Industrial; Agropecuario, Forestal; y Mixto, es decir, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales o de servicios.

Según los destinos del suelo, estos se clasifican en: Espacios abiertos y áreas verdes; Infraestructura y obras complementarias; Equipamiento urbano; Vialidad y obras complementarias.

Los usos de suelo habitacionales y su superficie cuantificada en el territorio municipal se clasifican a su vez en:

(H1) Vivienda aislada o individual, habitacional residencial o similares

(H2) Vivienda unifamiliar en lotes individuales habitacional medio

(H3) Vivienda unifamiliar en habitacional progresivo

(H4) Vivienda unifamiliar tipo campestre

(H5) Vivienda multifamiliar

En total la zona habitacional actual es de 3,740.86 has.

Los usos comerciales del suelo y edificaciones, según su función, se clasifican:

Comercial al por mayor:

Compraventa de alimentos y bebidas; Compra-venta de productos no alimenticios; Compra-venta de combustibles y lubricantes; Compra venta de materiales de construcción; y los demás que se determinen en reglamentos y programas de desarrollo.

Comercial al por menor: está considerado en un sin fin de actividades básicas y de servicios a la población, que va desde la tienda de barrio hasta venta de artículos para las nuevas tecnologías de la información. Los usos industriales del suelo y edificaciones, según la función, se clasifican en:

Industria ligera: aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido,

Industria pesada: aquella que no cumple una o más de las características mencionadas para la industria ligera.

ZI Zona industrial, se localiza en el área contigua del aeropuerto del norte y su localizado al poniente de la carretera federal no. 85, y comprende el área donde se sitúa el ADN (Aeropuerto del Norte), y una red de desarrollos industriales esparcidos en toda su área, se propone un uso Mixto-Industrial que detone la actividad preestablecida de la zona con una política de aglutinación de predios

para obtener desarrollos congruentes y certificados con las normas Federales preestablecidas.

La superficie desarrollada actual abre la posibilidad de promover una zona con mayor amplitud, que al detonar la vialidad PIIT (Parque de Investigación e Innovación Tecnológica)-Interpuerto, varias Industrias satélites requerirán de espacios para ubicarse y estar localizadas estratégicamente en el contexto industrial, poblacional y de carga que se ubica en la zona, de acuerdo a las condiciones esta ubicación es la ideal para este tipo de desarrollos y queda en el corazón del impulso habitacional del municipio, siendo claro que esta detonación será posible en el futuro cercano.

Los usos agropecuarios, según su función, se clasifican en:

Agrícola: de temporal, de riego, huertos frutícolas, otros

Pecuario: cría de ganado, granjas, caballerizas, otros; y

Agropecuario: cultivo y cría de ganado de diversas especies.

(ZA) Zona agropecuaria, en donde las labores agrícolas y pecuarias de Gral. Zuazua ha consolidado al municipio como la segunda actividad económica, e históricamente se han ubicado en este sector, donde se busca preponderantemente seguir esta política y apoyar este tipo de desarrollos en un marco productivo, objetivo, sostenible, ecológico y ordenado para el crecimiento de este importante sector.

En las zonas agropecuarias se permitirán los siguientes usos del suelo: fraccionamientos campestres habitacionales, los fraccionamientos recreativos y turísticos, agrícola de riego, agrícola de temporal y huertos; uso pecuario como la cría y explotación de animales en forma extensiva y para empleo en las propias actividades agropecuarias del predio en que se localicen, granjas avícolas, apícolas y piscícolas, así como ranchos cinegéticos.

Están condicionados los usos del suelo pecuarios de cría y explotación de animales equinos para actividades recreativas, deportivas, de alta escuela, charrería y similares. También el uso del suelo pecuario o agropecuario que

incluya la cría y explotación en forma intensiva o que implique procesamiento industrial, de ganado equino, bovino, porcino, ovino, caprino u otros.

Los destinos de equipamiento urbano se clasifican en espacios abiertos y/o áreas verdes, equipamiento e infraestructura.

Los espacios abiertos y/o áreas verdes se clasifican a su vez en:

Explanadas y plazas; Jardines y parques públicos, áreas preservación ecológica; estanques, ríos, arroyos, escurrimientos.

La autoridad municipal procurará que las plazas, jardines y espacios similares se ubiquen en los sitios centrales de cada uno de los distintos barrios o colonias de las áreas urbanas del municipio.

Así mismo, el municipio establecerá en el reglamento de zonificación, los casos en que dichas áreas deberán ser equipadas con bebederos o tomas de agua para el consumo humano, así como la descarga de drenaje respectiva y deberán contar con la factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.

Los edificios dedicados a la salud, dependiendo de su especialidad y su magnitud, se localizarán dentro o en las proximidades de los diversos centros de equipamiento o corredores previstos para realizar dicha función.

Las dependencias y organismos del sector público responsable de la salud y educación básica, media y superior deberán adquirir oportunamente suelo para sus edificaciones de acuerdo con lo indicado en los planes o programas de desarrollo urbano, a fin de fortalecer el desarrollo urbano sustentable.

Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones que se indican en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias.

La matriz de compatibilidad sólo aplica en zona de conservación, es una tabla de doble entrada que permite conocer la política urbana de usos de suelo en cada uno de los sectores del área urbana;

Es además un complemento al plano de estrategia, zonificación y desarrollo urbano que la autoridad utiliza para cumplir con sus atribuciones y mandado constitucional que guían las acciones de control y aprovechamiento de los recursos municipales en bien de la población General Zuazua.

La matriz se estructura en la parte vertical con la gama de posibles usos identificados y que le prestan un servicio a la población y por la parte horizontal están las zonas en donde está previsto se realicen obras y servicios para una transformación urbana ordenada y que con el tiempo se vaya notando cambios positivos en el ordenamiento territorial y urbano del municipio.

(P) PERMITIDOS: Los que en una zona determinada son o está previsto que sean predominantes, con las condiciones y requisitos normales, y los que con referencia a estos y demás entres si sean complementarios y compatibles.

(C) CONDICIONADOS: Sujetos a la licencia especial y compatibles: 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 estos efectos fije la autoridad y por lo mismo a juicio de esta puede permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de usos de suelo y consecuentemente, procederá a la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

(X) PROHIBIDOS: Los que contravengan lo dispuesto en las leyes, planes, programas y disposiciones reglamentarias en materia de ordenación, regulación del desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes, aplica sólo en zonas de conservación.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

TABLA 32 MATRIZ DE COMPATIBILIDAD EN ZONA DE CONSERVACIÓN

Municipio Gral Zuazua	Zonas de Conservación			
Política de conservación	Valor histórico	Valor Ambiental	Valor Cultural	Valor Patrimonial
Zonas	Centro	Rio Pesquería	Hda San Pedro	Templo Santa Elena
USO DE SUELO				
1.- Habitacional				
1.1. Habit. Unifam. hasta 45 v/h	O	O	O	O
1.2.- Habitacional multifamiliar	X	X	X	X
2.- Comercial				
2.1.- Comercio al menudeo	O	O	O	O
2.2.- Comercio al mayoreo	X	X	X	X
3.- Servicios				
3.1.- Servicios locales hasta 200	O	O	O	O
3.2.- Servicios de sector	X	X	X	X
4.- Industrial				
4.1.- Industria ligera	X	X	X	X
4.2.- Industria pesada	X	X	X	X
5.- Agropecuario	X	X	X	X
6.- Forestal	X	X	X	X
7.- Mixto	O	O	O	O
DESTINOS				
1.- Areas Verdes	O	O	O	O
2.- Infraestructuras	O	O	O	O
3.- Equipamientos de barrio	O	O	O	O
3.1.- Equipamiento de grupo	/	/	/	/
4.- Vialidad	O	O	O	O
5.- Mixto	O	O	O	O
SIMBOLOGÍA				
PERMITIDO	O			
CONDICIONADO	/			
PROHIBIDO	X			

7.11. DISPOSICIONES APLICABLES A LOS USOS Y DESTINOS CONDICIONADOS

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 usos del suelo condicionados en las zonas habitacionales deberán ser complementarios a la vivienda y estar ubicados en esquina y/o frente a parque y avenidas de flujo medio.
7. Las escuelas de nivel preescolar, primaria y secundaria sólo podrán ocupar, en su caso, el 40% del área municipal.
8. Los usos del suelo de torres y antenas de radio comunicación, celulares y similares en las zonas habitacionales deben comprobar que su ubicación en dichas zonas se debe a necesidades técnicas relativas a la cobertura de las señales y garantizar que no se generan daños o molestias a los habitantes de dichas zonas.
9. 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.

La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo se sujetará a las siguientes categorías:

Los usos del suelo permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible.

Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje de mayor ocupación del suelo.

Los usos del suelo condicionados: 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 la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

Otras disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados

El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se sujetará a las siguientes condiciones, sólo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectores, siempre que el uso de suelo sea compatible, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas, se deberán ubicar a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de: viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros, mercados y cualquier otro en el que exista concentración de cien o más personas;

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Además, deberán ubicarse a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de esta; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo;

Otra condicionante, es que se localicen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión; y que previo dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil no represente impacto grave en el ámbito de seguridad; que tratándose de carreteras, se ubiquen a una distancia mínima de 10-diez kilómetros respecto de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o este en funciona

El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, se sujetarán a las siguientes condiciones:

Sólo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectoras;

Que el predio donde se pretenda construir el establecimiento, considere el acceso que permita el tránsito seguro de vehículos; que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo; que los predios colindantes y sus construcciones estén libres de riesgos probables para la seguridad del establecimiento según dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil;

Además, se tomarán las medidas necesarias para proteger las instalaciones del establecimiento, si el predio se encuentra en zonas susceptibles de deslaves, partes bajas de lomeríos, terrenos con desniveles o terrenos bajos;

También, que los predios ubicados al margen de carretera y/o vías rápidas, deberán contar con carriles de aceleración y desaceleración y que el predio donde se pretenda construir la estación de carburación cuente con:

Una distancia mínima de cien metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta casas habitación, viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otra en la que exista concentración de cien o más personas.

Además, que exista una distancia mínima de cincuenta metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta los límites del predio.

También, que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión.

De suma importancia es que el terreno del establecimiento tenga las pendientes y los sistemas adecuados para desalojo de aguas pluviales y que las zonas de circulación y estacionamiento tengan como mínimo una terminación superficial consolidada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas.

Otra condición es que el perímetro del establecimiento esté delimitado en su totalidad por bardas ciegas de mampostería con altura mínima de tres metros sobre el nivel de piso terminado.

En zonas no urbanas, si el establecimiento se encuentra cerca de carretera federal o estatal a distancia menor de cien metros, contados a partir de la tangente del tanque de almacenamiento más cercano al centro de carretera, el costado que ve a ésta debe ser delimitado por barda de mampostería, con una altura mínima de tres metros, pudiendo los demás costados ser delimitados con malla ciclónica con una altura mínima de dos metros.

Tratándose de industria dedicada a la explotación y extracción de yacimientos

pétreos y minerales, deberán definir su banco de material y contar con una franja de seguridad de quinientos metros alrededor del banco de material, adicionalmente se deberá respetar una franja de amortiguamiento de 500 metros en los cuales sólo se podrán determinar usos industriales compatibles, todo lo anterior dentro del predio de su propiedad.

Las dimensiones y características de las zonas de salvaguarda se determinarán en los planes o programas de desarrollo urbano atendiendo a los diversos usos que las requieran, cuando se trate de predios o instalaciones en que se realizan actividades riesgosas o se manejen materiales o residuos peligrosos, así como en aquellas en que se deban establecer por causas naturales o factores socio-organizativos para prevenir contingencias urbanas o ambientales.

Es obligación de los propietarios de dichos predios o instalaciones contemplar el establecimiento de las zonas de salvaguarda que señalen los planes o programas al interior de estos y mantenerlas libres de construcciones e instalaciones, así como habilitarlas y conservarlas como áreas ajardinadas.

Quienes pretendan llevar a cabo acciones de crecimiento urbano en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la entidad, deberán sujetarse en materia de manejo integral de aguas pluviales a lo que establecen las disposiciones particulares para el tipo de acción urbana de que se trate, así como a las disposiciones en materia de zonas de riesgos para las que se pretendan llevar a cabo en las mismas.

Para el manejo integral de aguas pluviales el Estado y el Municipio, promoverán el establecimiento de polígonos de actuación, creación de fideicomisos, asociaciones intermunicipales, aplicación de instrumentos fiscales, elaboración de estudios y otras medidas tendientes a la coordinación, ejecución y financiamiento de las obras e inversiones que se requieran en la materia.

Una vez ejecutadas las mismas, será responsabilidad de los municipios su mantenimiento y adecuado funcionamiento, para lo cual deberán aplicar los mecanismos de recuperación fiscal que prevé la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, así como solicitar la asistencia técnica del

Estado.

Los usos del suelo complementario o compatible: son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona.

Los usos del suelo prohibidos: los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en la Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes, tales como aquellos que pudieran generar un peligro por incendio, o por cualquier otro tipo de riesgo que afecte a los vecinos.

No deberán autorizarse fraccionamientos urbanos fuera de los límites del centro de población o en zonas que no cuenten con un plan o programa de desarrollo urbano que los permita, tampoco se deberán autorizar fraccionamientos no urbanos que por su ubicación, características, dimensiones o magnitud no sean campestres, turísticos o agropecuarios.

Tratándose de edificios dedicados a la educación procurarán que se localicen en las inmediaciones de plazas o áreas verdes, en el caso de guarderías o jardines de niños no se debe autorizar que se instalen a los lados de carreteras o vialidades primarias, así mismo en distancias menores de 100 -cien- metros no se permitirán la ubicación de establecimientos que signifiquen peligro o riesgo para la integridad física de los niños.

En ningún caso se permitirá el relleno de cañadas y barrancas para la edificación del equipamiento público.

7.12. ESTRATEGIA DE VIVIENDA

Muy importante para consolidar la estrategia de vivienda lo será sin duda la gestión que se realizará ante el Gobierno del Estado a través de la Secretaria de Desarrollo Sustentable y la CNA para la construcción de un acueducto, actualmente en proceso de evaluación y factibilidad de obras.

En cuanto al mejoramiento de las viviendas, la autoridad municipal podrá crear programas o proyectos de introducciones de infraestructura, mejoramiento de fachadas, estructurales y similares gestionando ante las dependencias federales los recursos disponibles para tales fines. El sector privado coadyuvará en la construcción de las nuevas viviendas que demandará el crecimiento de la población en el municipio, si bien algunas viviendas serán autoconstruidas por sus propietarios y otras que el municipio ayudará a su mejoramiento.

En ambos casos, el municipio otorgará los permisos y licencias para fraccionar y urbanizar el suelo, así como construir las viviendas de conformidad con los planes, programas y reglamentos municipales de desarrollo urbano y construcción vigentes.

Abatir el rezago de viviendas con piso de tierra, y de hacinamiento en viviendas, el otorgamiento de materiales para un cuarto a las familias puede lograr aminorar el problema en el corto plazo.

Regularización de la vivienda:

Un programa de vivienda para resolver la vivienda ubicada en cauces de ríos o arroyos, así como la que tiene características marginales, la vivienda precaria actualmente sin servicios básicos que se ubica en sitios de riesgo cercana al área urbana del municipio de General Zuazua, N. L.; que contemple la adquisición de terrenos por el municipio y mediante un convenio con Fomerrey para la dotación de servicios básicos y construcción de vivienda progresiva, con apoyo de parque de materiales, autoconstrucción y ayuda técnica, tanto para la ubicación como para la edificación.

Se promoverá la regularización de la tenencia del suelo de los asentamientos

humanos irregulares ante las dependencias correspondientes federales y estatales cumpliendo con las disposiciones jurídicas aplicables, con objeto de hacer factible, en su caso, la introducción de infraestructura y servicios públicos.

Así como, la regularización de subdivisiones ejidales y de fraccionamientos, el municipio requiere elaborar un censo y citar a los propietarios para regularizar las ventas y poder escriturar a adquirientes.

7.13. ESTRATEGIA DE MOVILIDAD, VIALIDAD Y TRANSPORTE

La estrategia de movilidad, vialidad y transporte consiste en reforzar la integración de manera racional y estructurada, para acentuar su influencia derivando en un mayor beneficio para las comunidades que conforman el municipio General Zuazua, logrando crear interconexiones a través de enlaces carreteros y un mejoramiento continuo de vialidades primarias, secundarias, locales y peatonales.

Con el impulso al desarrollo de la infraestructura de comunicaciones y transporte por parte del gobierno del estado se pretende elevar la competitividad de las empresas y actividades económicas del municipio.

La construcción de la carretera libramiento norte y su conexión al inter-puerto, es un proyecto de desarrollo vial que se deriva del plan vial de la ZMM, que dará al municipio un fortalecimiento en su movilidad oriente-poniente.

Conjuntamente la carretera federal No 85, conectará al municipio con el desarrollo global a través del flujo de mercancías información y personas, ya que este eje norte sur está destinado a ser uno de los principales conductos entre Canadá, Estados Unidos de Norteamérica y México.

Con la ampliación de la carretera de acceso en el tramo entre la cabecera municipal y el entronque con la carretera federal no 85, se logrará un mayor flujo y una mayor conectividad de los municipios de la Zona Conurbada de Monterrey y la Región Periférica del Estado.

Con el proyecto del corredor urbano al norte, se fortalece la conectividad con el municipio de Marín y Pesquería.

Estratégicamente se ampliará la cobertura del transporte foráneo de pasajeros entre el municipio y el resto de la ZMM, y se fomentará el servicio de transporte urbano en la cabecera municipal, a través de la construcción de dos ejes principales uno conformado por el libramiento localizado al norte del municipio, apoyando como par vial la carretera a Gral. Zuazua en su trayectoria oriente poniente y otro localizado de norte a sur que parte del libramiento norte hasta la carretera a Agua Fría del municipio de Apodaca, con estas obras se garantiza la seguridad de que vendrá a estructurar la vialidad maestra y primaria de la cabecera con su vialidad interior.

Para asegurar una estructura urbana coherente y funcional es necesario preservar los derechos de vía de las futuras vialidades, en este sentido es muy importante establecer la normatividad que se establece en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de N.L., en cuanto a las secciones viales propuestas, con el objeto de mejorar la movilidad y el uso de los espacios libres dentro del centro de población para una integración vial completa.

Además, la estructura vial estará complementada por vialidades colectoras, subcolectoras y vialidades locales o terciarias.

La estructura vial troncal propuesta se estableció en función de las conveniencias de circulación y movilidad presentes y futuras. De tal forma la estructura vial estará conformada por:

Carreteras autopistas y libramientos: Red de comunicación con el exterior. Las autopistas y libramientos viales con una sección propuesta en congruencia con la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Clave (CI) corredor industrial el libramiento norte con sección vial variable metros, en proceso de revisión, la función de esta importante vía propuesta por el gobierno del estado que funcionaría como libramiento en su trazo por el

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

municipio de Gral. Zuazua es a su vez una importante vía que estructura, además de servir como acceso del puerto intermodal de Salina Victoria, detona importantes posibilidades de desarrollo urbano en su paso, se propone una franja de 200 mts. A cada lado del corredor para uso de suelo y proyectos desarrollo urbano.

Carretera No 85, Libre Monterrey-Nuevo Laredo. Con sección variable según norma SCT., conforma un importante eje carretero que atraviesa por el municipio por su parte poniente, sin embargo, es relevante mencionar que las localidades del municipio que se ubican cercanas a la franja de este corredor son susceptibles de mejorar sus condiciones por el aumento de flujo vehicular y la necesidad de apoyar con bienes y servicios que la necesidad del transporte demanda.

Se propone que, en una franja, medida en 100 metros de fondo, en los predios que dan frente al corredor se puedan desarrollarse proyectos de usos de suelo urbano, complementario a las necesidades del flujo tales como: gasolineras, áreas de restaurantes y servicios y otros a juicio de la autoridad municipal que coadyuven al buen funcionamiento de ese importante corredor principal y prioritario de México.

Vías principales de acceso controlado mínimo según la Ley vigente:

Clave (VPAC) Sección vial propuesta de 61 metros.

Carretera Al municipio de Marín, N.L. sección 61 mts.

Carretera a la localidad de Agua Fría, Municipio de Apodaca, sección 61 mts.

Carretera al municipio de Higuera, N.L., sección 61 mts.

CLAVE (VP). - Vialidades arteriales

Con sección y derecho de vía de 44.00 metros.

Vialidad colectora. Con sección y derecho de vía de 34.00 metros.

Clave (VC). - Vías colectoras

Calle con sección y derecho de vía de 34.00 metros (cuatro carriles en dos sentidos).

Clave (VSCIB). - Vías subcolectoras interbarrios

Vialidad con sección de 22 metros.

La sección establecida integra los derechos de vía previstos para que el diseño de las secciones de tránsito se adecue de acuerdo con los estudios sectoriales, los avances del desarrollo tecnológico y a los requerimientos del transporte, puesto que se tiene previsto que sobre las vías primarias y arteriales o colectoras secundarias se establezca el sistema de transporte público.

Dichas estructuraciones de estos tipos de vialidades están planteadas con el fin de:

Comunicar las zonas habitacionales con las zonas concentradoras de actividades urbanas como lo son subcentros urbanos municipales, concentradores de equipamiento y de empleo.

Aprovechar y lograr la continuidad de las vialidades existentes en todos los casos, así como en los nuevos distribuidores o entronques viales.

Establecer las vialidades propuestas en una retícula de servicio a una distancia aproximada de acuerdo con lo siguiente; arteriales 34 mts. a cada 1.2 km.; y las vías colectoras inter barrio de 22 mts. a cada 600 mts de separación entre ellas. (art. 168 LAHOTDUNL).

7.14. DISPOSICIONES PARA LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE VÍA Y LAS ZONAS DE RESTRICCIÓN DE INMUEBLES DE PROPIEDAD PÚBLICA

1. Los derechos de vía no podrán tener construcciones o edificaciones, salvo las propias a la función principal, es decir, vías públicas, vías férreas, infraestructura y prevención de riesgos hidrológicos o geológicos.

2. Las carreteras federales que crucen por el área urbana actual y el

área de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable del centro de población tendrán, además del derecho de vía que señale la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, un derecho de vía a ambos lados del anterior que no será menor de 12 metros cuando cruce por zonas habitacionales, ni menor de 15 metros cuando cruce por zonas industriales, comerciales, de servicios, mixtas o similares, según se indica en este Programa.

3. El derecho de vía de las carreteras federales y zonas aledañas sólo podrá utilizarse de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento para el Aprovechamiento del Derecho de Vía de las Carreteras Federales y Zonas Aledaña

4. Las líneas de transmisión de energía eléctrica tendrán el derecho de vía que establece la Comisión Federal de Electricidad (CFE), y éste solo podrá utilizarse como vías públicas previa autorización de la CFE. Deberán respetarse en lo conducente las siguientes Normas Oficiales Mexicanas: NOM-001-SEDE-2005 y NRF-014-CFE-2001.

5. Los derechos de vía de la infraestructura maestra de agua potable, como acueductos y similares; de drenaje sanitario o pluvial como colectores, subcolectores, canales a cielo abierto y demás similares, solo podrán ser utilizados conforme a las especificaciones y requerimientos de los organismos prestadores de dichos servicios públicos.

7.15. ESTRATEGIA DE EQUIPAMIENTO URBANO

Los destinos de equipamiento urbano se clasifican en 12 subsistemas:

- Educación y cultura
- Comercio y abastos
- Salud y asistencia pública
- Recreación y deporte

- Comunicaciones y transportes
- Servicios urbanos y administración pública

El estado y el municipio promoverá la construcción y habilitación de centros de equipamiento, y destinos del suelo para atender las necesidades de la población en materia de salud, educación y recreación, mediante inversión pública directa, o a través de la concertación de acciones con el Gobierno Federal, así como los sectores social y privado mediante los instrumentos a que se refiere la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León.

Los centros de equipamiento son elementos estructuradores de las áreas urbanas de los centros de población cuya función es proporcionar servicios diversos a la población de un barrio, un conjunto de barrios o todo el centro de población.

El área de suelo necesarias para cada uno de estos equipamientos será establecida en función del número de habitantes previstos en las nuevas áreas urbanas tomando como base las cédulas normativas para equipamiento urbano de la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal.

Los centros de equipamiento urbano, según el área que sirven y su tipo de servicio, se clasifican en:

- Centros de barrio;
- Centros de grupos de barrios o sub-centros urbanos generales; y
- Centros de equipamiento metropolitano o regional.

El centro de barrio comprende en su área los siguientes destinos: escuela primaria, jardín de niños, plaza cívica, área deportiva, local polivalente, y como usos: pequeño conjunto comercial o mercado popular. Uno de cada dos barrios contiguos también destinos para una escuela secundaria y una guardería.

Los centros de grupo de barrios o sub-centros urbanos generales, tendrán como destinos del suelo predominantes: parque urbano, áreas cívico-recreativas a

descubierto; escuela preparatoria y escuelas técnicas, espacios culturales, pequeño hospital y clínica. Como usos predominantes: comercios y oficinas recreación a cubierto, restaurantes, servicios bancarios y personales, estacionamiento suficiente.

Centro de equipamiento: es el conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones utilizado para prestar a la población los servicios urbanos, a fin de que pueda desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas propias de la vida urbana;

El equipamiento urbano deberá distribuirse como sigue:

Equipamiento de barrio: plazas públicas, campo deportivo, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, centro polivalente, caseta de vigilancia;

Equipamiento de grupos de barrios: parque urbano mediano, escuelas preparatorias y técnicas públicas, conjunto deportivo públicos, gimnasios y albercas públicas, clínicas públicas, mercado popular, edificios para servicios públicos, edificios y espacios culturales públicos, edificaciones para servicios de seguridad, tránsito y protección civil; y

Equipamiento de gran sector urbano y metropolitano: grandes parques urbanos y suburbanos, universidades públicas, hospitales públicos, oficinas públicas, municipales, estatales o federales, hospitales públicos, edificaciones e instalaciones para el poder judicial, tribunales, penales, reformatorios y similares; edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, plantas de tratamiento de aguas usadas o potabilizadoras, plantas generadoras de energía eléctrica, edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios. El crecimiento de la población en el municipio General Zuazua en el 2030, demandará la construcción, equipamiento y habilitación del equipamiento urbano previsto en este Plan.

El equipamiento educativo, de salud, de asistencia social, cultural, comercial, de comunicaciones, recreativo, deportivo, de servicios urbanos y administrativo se construirá por las distintas dependencias y organismos federales, estatales y municipales responsables de proporcionar los servicios a la población.

Dichas dependencias y organismos deberán adquirir los predios necesarios para la construcción del equipamiento correspondiente.

En el caso de las localidades rurales, se promoverá la construcción del equipamiento urbano de nivel básico en aquellas con mayor cantidad de población.

7.16. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

Los destinos de infraestructura se clasifican según la función en: Infraestructura hidráulica: fuentes de abasto, acueductos, redes de distribución, plantas potabilizadoras, plantas de bombeo y demás que correspondan;

Infraestructura sanitaria: emisores, colectores, canales de desagüe, plantas de tratamiento de aguas negras, residuos o similares, pozos de absorción y demás que correspondan;

Infraestructura pluvial: emisores, colectores, canales de desagüe, cárcamos de bombeo, obras para el manejo de aguas pluviales, otras;

Infraestructura eléctrica: plantas de generación de energía eléctrica, estaciones, subestaciones, líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, líneas de distribución de energía eléctrica, demás que correspondan;

Infraestructura energética: ductos y redes de hidrocarburos, plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos, estaciones de compresión de hidrocarburos, otras que correspondan; y

Vialidad y obras complementarias: las carreteras, autopistas y libramientos: las vías primarias de acceso controlado o sin control de acceso; las vías arteriales y

colectoras; puentes vehiculares, pasos a desnivel o complejos viales, túneles vehiculares y peatonales, puentes peatonales y demás que correspondan.

Las zonas de riesgo, desarrollo controlado y de salvaguarda que deberán tener los predios dentro de su propiedad especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos, así como aquellos en que se requieran establecer por causas naturales o factores socio organizativos para atender contingencias urbanas o ambientales.

Los compromisos de acciones, obras, inversiones y servicios a cargo del sector público para el cumplimiento del programa, particularmente los destinos del suelo se establecen para identificar las áreas y los responsables de la ejecución de obras en una tabla anexa al presente plan donde se especifican las obras y quienes participan.

La infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica y gas natural será construida y habilitada por los inversionistas interesados en desarrollar el suelo y construir viviendas.

La infraestructura maestra existente y sus posibles ampliaciones se realizarían por los organismos públicos responsables de proporcionar dichos servicios.

AGUA POTABLE.

En relación con el suministro de agua potable, se requiere la adquisición de suelo para la construcción de tanques de almacenamiento de agua y para la construcción de una planta de tratamiento de aguas negras, para prevenir impactos negativos de la población que demandará el servicio de agua potable en 2040.

Las redes para la distribución del agua potable, así como las redes para la conducción del drenaje sanitario serán construidas por los interesados en desarrollar el suelo, de conformidad con las normas, especificaciones y proyectos de SADM. Las redes se instalarán dentro del derecho de vía de las vías públicas.

En el área urbana actual se requiere la introducción de redes y tomas domiciliarias en áreas carentes. En las grandes áreas baldías del área urbana actual, se requiere la introducción de redes maestras formando circuitos en la estructura vial actual y por construir.

Muy importante será, sin duda las gestiones que realice el Gobierno del Estado, para el abastecimiento de agua potable, de acuerdo con el Proyecto Monterrey VII, el cual comprende la instalación de un anillo de transferencia con tubería de 60 pulgadas de diámetro para la distribución de agua para la Región Periférica del Área Metropolitana de Monterrey y sus respectivos tanques de almacenamiento.

Para cada una de las etapas se instalaría una red maestra de 40 pulgadas de diámetro que estaría alojada a los lados de los derechos de vía de los corredores intensos y moderados. En la parte de mayor altitud se procurará se puedan ubicar los tanques de almacenamiento para lograr la distribución por gravedad.

DRENAJE SANITARIO.

En el área urbana actual se requiere la introducción de red en áreas carentes y colectores maestros en las áreas baldías por urbanizar conectadas a la red actual. En la Cabecera Municipal en particular se requiere de una nueva red de drenaje ya que la actual se encuentra en estado deplorable causando el hundimiento de las edificaciones.

En el área urbanizable, el desalojo del drenaje sanitario requiere de tubería, que va desde 10 a 25 pulgadas de diámetro, la cual descargará en una planta de tratamiento de aguas residuales, cuya ubicación se definirá, según los estudios técnicos de la dependencia estatal.

DRENAJE PLUVIAL.

Se requiere construir un colector ubicado en el límite norte del área urbana actual, que capte las aguas de los arroyos existentes y los encauce hacia el río Salinas.

En los escurrimientos y arroyos se debe canalizar por tramos para proteger los taludes y las construcciones colindantes en sus márgenes. En los poblados rurales y desarrollos turísticos se deben respetar los ríos y arroyos el desalojo de agua de lluvia será por los arroyos existentes y adecuando la sección hidráulica.

Para evitar concentraciones pico y aprovechar mejor el agua de lluvia se deben construir varias represas, contando y nivelando el terreno para formar áreas deportivas, jardines y zonas arboladas aprovechando la humedad a través de un diseño sustentable de parques y jardines en conjunto con la secretaria del medio ambiente.

ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se conservará el sistema actual y se construirán nuevos circuitos en las áreas baldías para dar servicio a los nuevos desarrollos.

La capacidad instalada satisface estas áreas y se deben señalar los derechos de vía paralelos a la estructura vial.

Se construirán líneas de transmisión de energía eléctrica de 115 KVA's, dirigidas a una subestación eléctrica nueva, para cambiar la actual que se localiza en la vialidad de acceso a la cabecera municipal.

Se aprovechará el derecho de vía de las vías públicas actuales y propuestas para el trazo de las líneas eléctricas mencionadas, de acuerdo con sus especificaciones y normas de diseño, según determine CFE.

Además, se promoverá la infraestructura para la gestión integral de residuos y de aguas residuales: estaciones de almacenamiento, estaciones de transferencia, centros de acopio, centros de aprovechamiento y relleno sanitario, entre otros.

7. 17. ESTRATEGIA DE MEDIO AMBIENTE

El término medio ambiente se aplica al entorno que afecta y condiciona especialmente las circunstancias de vida de las personas o la sociedad en su conjunto. Desde este punto de vista, comprende el conjunto de valores naturales, sociales y culturales existentes en un lugar y un momento determinado, que influyen en la vida del ser humano y en las generaciones venideras. Es decir, no se trata sólo del espacio en el que se desarrolla la vida, sino que también abarca seres vivos, objetos, agua, suelo, aire y las relaciones entre ellos, así como elementos tan intangibles como la cultura.

El desarrollo y el bienestar social están limitados por el nivel tecnológico, los recursos del medio ambiente y la capacidad de éste para absorber los efectos de la actividad humana. Ante esta situación, se plantea la posibilidad de mejorar la tecnología y la organización social de forma que el medio ambiente pueda recuperarse al mismo ritmo que es afectado por la actividad humana.

Las estrategias medioambientales aquí plasmadas, están encaminadas a definir proyectos viables sustentables reconciliar los aspectos económicos, social, y ambiental:

Elaborar un plan de contingencias ambientales.

Recuperación de los residuos sólidos de la ciudad, a través de plantas de tratamiento que diferencie dos procesos, el de revisión de elementos inorgánicos (plástico, vidrio, cartón, etc.) y el de composta de la fracción orgánica para su organización como abono.

Revitalización del centro urbano del municipio, a través de programas y acciones de ordenamiento urbano, embellecimiento, promoción y conservación del patrimonio histórico y homologación de su imagen urbana: creando un entorno que propicie el desarrollo e impulso de actividades económicas y sociales, en armonía con el medio ambiente y sus recursos naturales.

Se recomienda evaluar las estrategias del Plan Maestro Urbano-Arquitectónico del Centro Histórico de General Zuazua, N.L.

Recuperación de espacios naturales y mejora del medio ambiente urbano a través de la renovación y/o construcción de parques urbanos para incrementar las áreas verdes por habitante.

- Saneamiento de ríos y arroyos
- Limpieza de márgenes y causes.
- Delimitación de áreas hidráulicas.
- Eliminación de descargas sanitarias en ríos.
- Recuperación de árboles, limpieza de áreas aledañas.
- Conservación y recuperación de áreas de cultivo.
- Rehabilitación de sistemas de riego.

Así como, actividades culturales que promuevan la sensibilización ciudadana hacia las cuestiones ambientales, principalmente en las escuelas, fomentando la participación y la correspondencia ciudadana.

7.18. ESTRATEGIA DE ZONAS DE RIESGO

Las zonas de riesgo, de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, son las superficies de suelo de un centro de población o de un municipio, identificadas como tales por los atlas de riesgos, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar perjuicios a las personas o a sus bienes.

El riesgo se define como la probabilidad de ocurrencia de un evento que se presenta en la naturaleza o de origen antropogénico, que por su energía y persistencia puede ocasionar un desastre.

En ese sentido es importante identificar las zonas de riesgo que existen en el

Municipio General Zuazua, el Gobierno del Estado de Nuevo León, en coordinación con los municipios, elaboró el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, primera etapa, publicado en el periódico oficial del Estado de Nuevo León el 22 de Marzo del 2013; y segunda etapa publicado en el periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 23 de Julio 2012, que han servido de insumo para elaborar la estrategia de zonificación secundaria del área de estudio.

En el presente Plan se señalan las zonas de riesgo hidrológico y geológico, de acuerdo con la información digital proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado.

Cabe señalar que, para el otorgamiento de cualquier tipo de autorizaciones o licencias relativas a uso de suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamiento en zonas de riesgo alto o muy alto, se deberá atender y estar acondicionado a lo dispuesto por el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Segunda Etapa, así como lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De igual forma, en las zonas de riesgo, se deberán cumplir con las medidas de mitigación que señale el referido Atlas de Riesgo, además de que se deberá realizar los estudios de mayor detalle de conformidad con las disposiciones que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Las zonas de riesgo, desarrollo controlado y de salvaguarda que deberán las industrias, se sujetarán a respetar la Ley del Equilibrio Ecológico.

Estas zonas de riesgo tendrán un proyecto técnico de mitigación o en su caso estar libres de cualquier edificación.

En el caso de otros predios con las características mencionadas, se requerirá dictamen de la Dirección de Protección Civil Municipal, del Cuerpo de Bomberos o de la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología.

Finalmente, la autoridad competente podrá prohibir la factibilidad para urbanización en las zonas de alto peligro, o señalar las restricciones técnicas

adecuadas y acciones preventivas o de mitigación.

7.19. ESTRATEGIA DE MITIGACIÓN DE RIESGOS

Debido a las condiciones de la ecología del municipio, se deberán elaborar estudios y pruebas necesarias a fin de garantizar que se edificará sobre terrenos que no presenten los siguientes riesgos o características:

Riesgos antropogénicos:

Los ubicados a una distancia igual o menor a 50 mts. de las estaciones de servicio (gasolineras o gaseras) o de infraestructuras químicas y otros materiales tóxicos.

La ubicación a menos de 50 m de las líneas de electrificación de alta tensión y a menos de 30 m de líneas troncales de electrificación.

Los ubicados en áreas de residuos industriales, químicos, contaminantes o de basura en general.

Riesgos geológicos y meteorológicos:

Suelos inestables de arcillas y limos, arenas o gravas no consolidadas.

Los ubicados en áreas con peligro de desbordamiento de ríos.

Los sujetos a erosión hídrica y asociados a intensas precipitaciones pluviales.

Los que tengan posibilidades o peligros de deslizamiento del suelo.

La dependencia encargada del desarrollo urbano en el municipio formulará el proyecto del programa y el Ayuntamiento lo someterá a la consulta pública, concluida estas serán incorporadas al programa, las opiniones y observaciones pertinentes que hayan presentado los grupos sociales y ciudadanos, y se turnará al Ayuntamiento para su consideración y aprobación.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

8.- PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD

LINEA DE ACCION	ACCION	META			RESPONSABLE
		C	M	L	
1.1. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO	CONSULTA PUBLICA	X			AYUNTAMIENTO
	APROBACION	X			AYUNTAMIENTO
	DICTAMEN DE CONGRUENCIA	X			AYUNTAMIENTO, SDS.
	PUBLICACION EN POE	X			AYUNTAMIENTO
	INSCRIPCION EN EL RPP Y C	X			AYUNTAMIENTO
	REVISION Y ACTUALIZACION		X	X	AYUNTAMIENTO
1.2. PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACION	FORMULACION	X			AYUNTAMIENTO
	CONSULTA PUBLICA	X			AYUNTAMIENTO
	APROBACION	X			AYUNTAMIENTO
	DICTAMEN DE CONGRUENCIA	X			AYUNTAMIENTO, SDS.
	PUBLICACION EN POE	X			AYUNTAMIENTO
	INSCRIPCION EN EL RPP Y C	X			AYUNTAMIENTO
	REVISION Y ACTUALIZACION		X	X	AYUNTAMIENTO
2.1. REGULARIZACION DE PREDIOS Y CONSTRUCCIONES	ELABORACION DEL ESTUDIO	X	X	X	AYUNTAMIENTO
	AUTORIZACION DE USO	X	X	X	AYUNTAMIENTO
2.2. REGLAMENTO DE ZONIFICACION	FORMULACION	X			AYUNTAMIENTO
	CONSULTA PUBLICA	X			AYUNTAMIENTO
	PUBLICACION EN POE	X			AYUNTAMIENTO
	INSCRIPCION EN EL RPP Y C	X			AYUNTAMIENTO
	REVISION Y ACTUALIZACION		X	X	AYUNTAMIENTO

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

2.3. REGLAMENTO DE CONSTRUCCION	FORMULACION	X			AYUNTAMIENTO
	CONSULTA PUBLICA	X			AYUNTAMIENTO
	PUBLICACION EN POE	X			AYUNTAMIENTO
	INSCRIPCION EN EL RPP Y C	X			AYUNTAMIENTO
	REVISION Y ACTUALIZACION		X	X	AYUNTAMIENTO
3.1. VIVIENDA TERMINADA	AUTORIZACION	X	X	X	AYUNTAMIENTO
	CONSTRUCCION	X	X	X	SECTOR
3.2. VIVIENDA PROGRESIVA	REGULARIZACION	X	X	X	FOMERREY
4.1. CARRETERAS FEDERALES	CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	X	X	X	S.C.T.
4.2. AMPLIACIÓN CARRETERA A ZUAZUA ENTRONQUE CON CARRETERA A NUEVO LAREDO	AMPLIACION Y MANTENIMIENTO	X	X	X	J.L.C.
4.3. ADECUACIÓN VIAL EN ACCESO PRINCIPAL A LA CABECERA MUNICIPAL	CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	X	X	X	J.L.C.
4.4. CARRETERAS ESTATALES	CONSERVACION Y MANTENIMIENTO		X	X	J.L.C.
4.5. CARRETERA A MARIN	AMPLIACIÓN Y MANTENIMIENTO	X	X	X	J.L.C.
4.6. CARRETERA A AGUA FRIA	AMPLIACIÓN Y MANTENIMIENTO	X	X	X	J.L.C.
4.7. CARRETERA A HIGUERAS	AMPLIACIÓN Y MANTENIMIENTO		X	X	J.L.C.
4.8. LIBRAMIENTO INDUSTRIAL NORTE	CONSTRUCCION		X	X	S.C.T.
	MANTENIMIENTO				S.C.T. Y J.L.C.
4.9. VADOS EN RIOS Y ARROYOS PRINCIPALES	MANTENIMIENTO	X	X	X	J.L.C.
5.1. RUTAS FORANEAS	AMPLIACION	X	X	X	S.C.T.
	OPERACIÓN	X	X	X	SECTOR

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

5.2. RUTAS DE CARGA	CONTROL DE RUTAS	X	X	X	S.C.T.
	OPERACIÓN DE RUTAS	X	X	X	SECTOR PRIVADO

LINEA DE ACCION	ACCION	META			RESPONSABLE
		C	M	L	
6.1. SISTEMA INTEGRAL DE ELECTRIFICACION	OPERACIÓN	X	X	X	C.F.E.
	CONSERVACION MANTENIMIENTO	X	X	X	C.F.E.
	AMPLIACION	X	X	X	C.F.E.
	OPERACIÓN	X	X	X	C.F.E.
	CONSERVACION MANTENIMIENTO	X	X	X	C.F.E.
6.2. SUBESTACIÓN CFE LOCALIZADA EN ACCESO PRINCIPAL A LA CABECERA MUNICIPAL	REUBICACIÓN	X	X		C.F.E.
6.3. ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PUBLICO SUBTERRÁNEA EN CENTRO HISTÓRICO	CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO	X	X	X	C.F.E.
6.4. SISTEMA INTEGRAL DE AGUA POTABLE	AMPLIACION	X	X	X	S.A.D.M.
	CONSERVACION MANTENIMIENTO	X	X	X	ESTADO
	CONSTRUCCION		X	X	ESTADO
6.5. SISTEMA INTEGRAL DE DRENAJE SANITARIO, REHABILITACIÓN EN LA CABECERA MUNICIPAL	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	X	X	X	S.A.D.M.
6.6 SISTEMA INTEGRAL DE RED PLUVIAL	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	X	X	X	ESTADO
6.7. SISTEMA INTEGRAL DE GAS DOMÉSTICO	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	X	X	X	SECTOR PRIVADO
7.1. SERVICIOS EDUCATIVOS	CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO	X	X	X	S.E.
7.1.1. JARDIN DE NIÑOS	CONSERVACION MANTENIMIENTO	X	X	X	S.E.
	CONSTRUCCION DE 146 AULAS		X	X	S.E.
	CONSERVACION MANTENIMIENTO	X	X	X	S.E.

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

7.1.2. PRIMARIAS	CONSTRUCCION DE 343 AULAS		X	X	S.E.
7.1.3. SECUNDARIAS	CONSERVACION MANTENIMIENTO	X	X	X	S.E.
	CONSTRUCCION DE 70 AULAS		X	X	S.E.
7.1.4. PREPARATORIAS	CONSERVACION MANTENIMIENTO	X	X	X	S.E.
	CONSTRUCCION DE 24 AULAS		X	X	S.E.
7.1.5. UNIVERSIDAD	CONSTRUCCION		X	X	S.E., UANL, Y SECTOR PRIVADO
	HABILITACIÓN DE 21 AULAS		X	X	ESTADO, MUNICIPIO
7.2.1. BIBLIOTECAS	CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO	X	X	X	ESTADO, MUNICIPIO
7.2.2. AUDITORIOS	CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.	X	X	X	MUNICIPIO
7.2.3. MUSEO LOCAL CENTRO HISTÓRICO	CONSTRUCCION, CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	X	X	X	MUNICIPIO
7.2.4. TEATRO MUNICIPAL	CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO	X	X	X	MUNICIPIO
7.2.5. CENTRO SOCIAL	CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO		X	X	MUNICIPIO
7.3.1. UNIDADES MEDICAS FAMILIARES	CONSTRUCCION DE 38 CONSULTORIOS		X	X	CRUZ ROJA MEXICANA
7.3.2. PROGRAMA DE DONACIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES PARA UNA CLINICA HOSPITAL EN EL FRACCIONAMIENTO REAL DE PALMAS	CONSTRUCCIÓN DE 1 UNIDAD DE 114 CAMAS		X	X	SECRETARIA DE SALUD, ESTADO Y MUNICIPIO
7.3.3. UNIDAD DE URGENCIAS	CONSTRUCCIÓN DE 1 UNIDAD CON 16 CAMAS		X	X	SECRETARIA DE SALUD
7.3.4. GUARDERIA	CONSTRUCCIÓN DE 108 MODULOS CON 9 CUNAS C/U	X	X	X	SECTOR PRIVADO
8.1. TERMINALES DE AUTOBUSES URBANOS	DOTACIÓN DE INSTALACIONES	X	X	X	SECTOR PRIVADO
	CONSERVACION MANTENIMIENTO	X	X	X	SECTOR PRIVADO
9.1. PLAZAS CIVICAS	HABILITACION DE JARDINES	X	X	X	MUNICIPIO
9.2. PROGRAMA DE ARBORIZACIÓN EN ÁREAS	CONSERVACION MANTENIMIENTO	X	X	X	MUNICIPIO

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

VERDES, PLAZAS, PARQUES Y JARDINES	HABILITACIÓN DE JARDINES	X	X	X	MUNICIPIO
9.3. REHABILITACIÓN DEL MIRADOR LOMA DEL TANQUE	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	X	X		MUNICIPIO
9.4. CANCHAS DEPORTIVAS	CONSTRUCCION		X		MUNICIPIO
	CONSTRUCCION DE 147,997 M2		X	X	ESTADO, MUNICIPIO
9.5. REHABILITACIÓN DE CANCHAS DEPORTIVAS JUNTO AL LIENZO CHARRO	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	X	X		MUNICIPIO
9.6. ALBERCAS PUBLICAS	CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO	X	X	X	MUNICIPIO
9.7. UNIDAD DEPORTIVA	CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO	X	X	X	MUNICIPIO
9.8. CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO CEMENTERIO MUNICIPAL	CONSTRUCCION, CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	X	X	X	MUNICIPIO
9.9. RELLENOS SANITARIOS	CONVENIO CON SIMEPRODE	X	X	X	ESTADO
10.1. PALACIO MUNICIPAL	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	X	X	X	MUNICIPIO
10.2. OFICINAS ESTATALES	CONSERVACION MANTENIMIENTO	X	X	X	ESTADO
10.3. OFICINAS FEDERALES	DOTACION DE DELEGACIONES		X	X	FEDERACIÓN
10.4. COMANDANCIA DE POLICIA	CONSERVACION MANTENIMIENTO	X	X	X	MUNICIPIO
	DOTACION DE CASETAS		X	X	MUNICIPIO
10.5. OFICINAS DE TRANSITO	CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO	X	X	X	MUNICIPIO
10.6. ESTACION DE BOMBEROS	CONSTRUCCIÓN, CONSERVACION MANTENIMIENTO		X	X	ESTADO Y MUNICIPIO S.A.D.M.
11.1. ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE	CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO		X	X	ESTADO Y MUNICIPIO
11.2. PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO		X	X	ESTADO Y MUNICIPIO

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

12.1. SISTEMA INTEGRAL DE MEJORAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA IMAGEN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO	CONSTRUCCION, CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	X	X	X	INAH Y MUNICIPIO
12.2.PINTURA PARA FACHADAS	MANTENIMIENTO	X	X	X	MUNICIPIO
12.3. ZARPEO Y AFINE EN FACHADAS	MANTENIMIENTO	X	X		MUNICIPIO
12.4. BANQUETAS DE CENTRO HISTÓRICO Y CABECERA MUNICIPAL	REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO	X	X		MUNICIPIO
12.5. BOTES DE BASURA ESTÉTICOS	MANTENIMIENTO	X	X		MUNICIPIO
12.6. SEÑALAMIENTOS Y NOMECLATURA ESTÉTICOS, ESTILO NORESTENSE	MANTENIMIENTO	X	X		MUNICIPIO Y SECTOR PRIVADO
12.7. MOBILIARIO URBANO (BANCAS, CASETAS TELEFONICAS, MASETONES, LUMINARIAS ARBOTANTES ETC.	MANTENIMIENTO	X	X		MUNICIPIO Y SECTOR PRIVADO
12.8. REMOSAMIENTO DE PLAZAS, PARQUES Y JARDINES DEL CENTRO HISTÓRICO Y CABECERA MUNICIPAL	REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO	X	X		MUNICIPIO
12.9. ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN PARQUE RECREATIVO Y CULTURAL JUNTO A LA	CONVENIO	X	X		MUNICIPIO SECTOR PRIVADO
12.10. PROGRAMA PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLIGONO DE ACTUACIÓN CON EL OBJETO DE RESCATAR LA ZONA CON ÁREAS VERDES, RECREATIVAS Y DE CULTIVO, EMPEDRADO DE CAMINOS Y DENSIDAD BAJA EN COMÚN ACUERDO CON LOS PROPIETARIOS	CONVENIO	X	X	X	MUNICIPIO SECTOR PRIVADO

9.- PROYECTOS O PROGRAMAS CLAVE PARA EL MUNICIPIO GENERAL ZUAZUA NUEVO LEÓN.

Los servicios básicos propuestos en la consulta pública para cubrir las necesidades de los habitantes del municipio son: Introducción de Red de Agua Potable, Red de Drenaje Sanitario, Construcción y Rehabilitación de Pavimento Asfáltica e Hidráulico, Rehabilitación, Construcción de Obras, Bibliotecas, Plazas Públicas, Electrificación y proyectos específicos de desarrollo para el control vehicular y/o diversos servicios para la prevención del deterioro urbano, así como acciones de mantenimiento y vigilancia.

En relación con la pavimentación asfáltica, se atenderá principalmente a las calles deterioradas de la cabecera municipal, con el objeto de consolidar el centro urbano principal del municipio.

La pavimentación con concreto hidráulico se realizará sólo en aquellas áreas que son afectadas por escurrimientos y que requieren de mantenimiento constante para mantenerlas en buen estado.

Para la introducción de red de drenaje sanitario, este subsistema enfrenta un reto importante para satisfacer este servicio principalmente en las localidades alejadas al centro urbano, sin embargo, a través de un estudio de drenaje integral podrá satisfacerse este servicio en el resto de las localidades que aún no lo tienen.

La electrificación y alumbrado público son servicios prioritarios que no pueden faltar en la agenda municipal por lo que se ampliará este servicio y se procurará su mantenimiento mensual y semestral en luminarias que resulten averiadas por el paso del tiempo.

Proyecto para la rehabilitación de plazas públicas, es una acción que la ciudadanía menciona como un requerimiento básico en el municipio, por lo que los programas de corte y limpieza serán permanentes en cada uno de los espacios públicos que fomentan la integración social y el esparcimiento de la población.

Proyecto. - Obras Viales, con la identificación y puesta en marcha de los principales corredores urbanos se podrá estructurar la zona urbana y jerarquizar la utilización del espacio tanto para nuevas inversiones como para integrar en nodos polinucleares que posibiliten el desarrollo metropolitano sustentable.

Programa de vigilancia de control del tráfico a la entrada y salida de las escuelas, enmarcando la franja peatonal de acceso en vialidades de mayor tránsito vehicular, sobre todo con la intersección de la carretera a Nuevo Laredo.

Integrarnos como un municipio urbano con la planeación adecuada, tanto en los temas de impacto metropolitano como lo es la movilidad y el transporte, así como mejorar el entorno funcional, y el mejoramiento de las áreas municipales, en la cual se construyan andadores, asadores, palapas, áreas de estacionamiento, servicios sanitarios, alumbrado público, malla perimetral, recolección de basura, para que se constituyan en verdaderos espacios públicos que fomenten el esparcimiento y la convivencia entre los miembros de la comunidad.

10.- INSTRUMENTOS Y MECANISMOS

10.1.- INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Los mecanismos de instrumentación para la elaboración, consulta y aprobación de este Plan, se establecen en la ley vigente de desarrollo urbano y son los siguientes:

El Acta de Cabildo en que se aprueba la formulación del Plan, el Acta de Cabildo en que se aprueba el inicio de la consulta pública del proyecto del Plan.

Las Actas Circunstanciadas de las dos Audiencias Públicas de la Consulta Pública del proyecto del Plan, el Acta de Cabildo en que se aprueba el Plan.

El dictamen de revisión y congruencia con las políticas urbanas que se promueven a través del programa de desarrollo urbano del estado de Nuevo León.

La publicación del Plan en el Periódico Oficial del Estado y la inscripción del Plan en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio conforme las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del

Estado Libre y Soberano de Nuevo León, la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la Ley del Periódico Oficial del Estado y la Ley del Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

La ejecución de las acciones contenidas en las estrategias de desarrollo urbano del Plan, tanto las relativas a las obras públicas como las privadas deben apegarse a las disposiciones:

De la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Obras Públicas del Estado, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León y demás leyes reglamentaras conducentes.

10.2.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las obras, acciones e inversiones propuestas en el Plan podrán utilizar alguno de los siguientes mecanismos de instrumentación financiera.

Las obras relativas a la infraestructura pueden financiarse con recursos federales del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS), la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) la Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL), entre otros.

Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos **BANOBRAS** apoya a los estados y municipios financiando o refinanciando proyectos de inversión pública o privada en infraestructura y servicios públicos, así como en el fomento a la eficiencia y competitividad de los estados y la modernización y fortalecimiento institucional de los municipios poniendo a su disposición:

Programas de financiamiento que amplíen la cobertura de los servicios públicos y generen la infraestructura productiva necesaria para impulsar el desarrollo regional; asistencia técnica y financiera para la mejor utilización de los recursos crediticios y el fortalecimiento de las administraciones locales; y financiamiento para el desarrollo de los sectores de comunicaciones y transportes. BANOBRAS apoya a las empresas de Asociación Público-Privada en proyectos relacionados con servicios públicos e

infraestructura.

Asimismo, se cuenta con diversos productos dirigidos para facilitar la participación de las empresas del sector privado en el desarrollo de la infraestructura pública.

Estos productos son: financiamiento estructurado, garantías, créditos sindicados, estructuración de fideicomisos, liquidez y banco agente. Todos ellos están orientados a carreteras, agua, energía, residuos sólidos, turismo, puertos y aeropuertos y contratistas de obra pública.

El Fondo Nacional de Infraestructura (FONADIN) promueve y fomenta la participación del sector privado, nacional e internacional en el desarrollo de proyectos estratégicos de infraestructura, principalmente en las áreas de comunicaciones, transportes, hidráulica, medio ambiente y turística, que auxiliará en la planeación, fomento, construcción, conservación, operación y transferencia de proyectos de infraestructura con impacto social o rentabilidad económica; nombrando como fiduciario al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. N. C.

El Programa de Financiamiento Municipal BANOBRAS-FAIS (Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social Municipal) financia a los municipios en proyectos de infraestructura relacionados con agua potable, alcantarillado, drenaje y letrinas, urbanización municipal, electrificación rural y de colonias pobres y mejoramiento de vivienda, entre otros.

Comisión Nacional del Agua (CONAGUA). Apoya la introducción de infraestructura a través del Programa de agua potable, alcantarillado y saneamiento en zonas urbanas (APAZU), el cual está orientado a las localidades mayores de 2,500 habitantes para apoyar el incremento en la cobertura de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, mediante la rehabilitación y construcción de infraestructura hidráulica, el tratamiento de las aguas residuales y el apoyo para el desarrollo institucional de los ejecutores. Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

A través del Programa para el Desarrollo de Zonas Prioritarias (PDZP), producto de la fusión de los Programas de Desarrollo Local, Microrregiones y de Apoyo a Zonas de Atención Prioritaria, atiende integralmente los rezagos vinculados con la infraestructura básica comunitaria, y la carencia de servicios básicos en la viviendas, ubicadas en los municipios de muy alta y alta marginación que conforman las ZAP (Zonas de Atención Prioritarias), de manera específica, y de otros localidades, territorios o regiones que presentan iguales condiciones de rezago.

A nivel estatal, la fuente principal de financiamiento es el presupuesto de egresos estatal, en el cual se determina el monto asignado a la inversión pública y obra pública en bienes de dominio público como la construcción de carreteras; las Participaciones Federales del Fondo General de Participaciones, las Participaciones del Fondo de Fiscalización, el Impuesto sobre Automóviles Nuevos y el Impuesto Especial sobre Producción y Servicios, así como el Fondo de Fomento Municipal, recursos que se distribuyen entre los municipios en los términos de la Ley de Coordinación Fiscal.

A nivel municipal, la ejecución de las obras públicas municipales previstas en el Plan tiene como fuente de financiamiento el presupuesto de egresos del municipio que apruebe su Ayuntamiento.

10.3.- INSTRUMENTOS DE CONTROL, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Un instrumento que reviste de la mayor importancia para la valoración de las estrategias que en el plan se promueven, así como para la revisión permanente de las obras y acciones del plan lo es sin duda las acciones de control, seguimiento y evaluación del Plan estas se harán conforme al siguiente procedimiento:

La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos de General Zuazua, Nuevo León (la Secretaría) es la dependencia responsable del control, seguimiento y evaluación del Plan.

Cada año, a partir de la entrada en vigor del Plan, la Secretaría verificará el

cumplimiento de las acciones previstas en el Plan, específicamente las acciones contenidas en el capítulo de Programación de Acciones y elaborará un reporte de resultados.

El reporte deberá contener un informe con tablas cuantitativas con los indicadores urbanos, de suelo, de vivienda, de equipamiento, de comercio, servicios, y zonas industriales, medidos en permisos solicitados, de construcción o de urbanización de fraccionamientos de vivienda, industria, o de cualquier tipo, otorgados o en proceso de revisión, ordenados por uso de suelo, con ubicación y área de los polígonos, tanto de las acciones realizadas, de las que se encuentren en proceso y las que no se han realizado o iniciado dentro del plazo (corto, mediano o largo plazo) que se indica en el Plan.

Se explicarán las razones o motivos por los cuales no se han realizado o iniciado las acciones, y se presentarán las propuestas necesarias, ya sea para ejecutar las acciones o en su caso para modificar el Plan.

El reporte se presentará al Ayuntamiento para su consideración y determinación de las acciones conducentes. Los reportes anuales servirán como insumos para la revisión, actualización o modificación total o parcial del Plan.

Bibliografía

Gobierno del Estado de Nuevo León (2009) Programa Estatal de Desarrollo Urbano en Nuevo León 2030 PRODU-NL-2030 www.nl.gob.mx

Gobierno del Estado de Nuevo León (2017) Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León, www.nl.gob.mx

Gobierno de Estado de Nuevo León (2003) Plan Metropolitano, Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado.

Gobierno de Estado de Nuevo León (2019) Plan de Desarrollo Urbano de la Región Periférica, Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (2009) Prontuario de información geográfica municipal de los Estados Unidos Mexicanos, General Zuazua, Nuevo León, clave geoestadística 1904 www.inegi.gob.mx

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (2020) Censo de Población y Vivienda, www.inegi.gob.mx

SEDESOL (2000) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, www.sedesol.gob.mx

SEGOB (2010) Ficha básica General Zuazua, Nuevo León, Instituto para el Federalismo y el Desarrollo Municipal Instituto Nacional de Información Municipal, Sistema Nacional de Información Municipal www.snim.gob.mx

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2020 - 2040 de General Zuazua, Nuevo León, se realizó bajo la supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, contando con la participación activa de la comunidad, expresada directamente por sus ciudadanos a través de la consulta pública.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO. Las presentes modificaciones entraran en vigor a los 15-quince días hábiles siguientes de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se abrogan las disposiciones de todos los planes anteriores una vez que se cumpla lo establecido en el artículo I transitorio.

TERCERO. Las solicitudes de trámites urbanísticos y los recursos administrativos que se encuentren en proceso, antes de entrar en vigor las modificaciones al presente Programa, continuaran gestionándose hasta su conclusión con apego a las disposiciones vigentes al momento de su ingreso correspondiente.

CUARTO. La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualquier otro derecho adquirido que haya obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación.

QUINTO. En un plazo que no exceda a 3-tres meses, posteriores a la publicación del presente Programa, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, realice las adecuaciones a los reglamentos del Municipio de General Zuazua, Nuevo León, que así lo requieran.

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL AYUNTAMIENTO DE GENERAL ZUAZUA,
NUEVO LEON, A LOS ___ DIAS DEL MES _____ 2023 (DOS MIL
VEINTITRES).

ANEXOS

LISTADO DE TABLAS

Tabla 1 Distribución de la población por localidad General Zuazua, N.L.,2010.	31
Tabla 2 Evolución de la población de 1990 a 2020 General Zuazua, N.L.	34
Tabla 3 Indicadores demográficos General Zuazua, N.L.	34
Tabla 4 Indicadores básicos de desarrollo humano del municipio	35
Tabla 5 Proyecciones de población 2010-2040	39
Tabla 6 Ocupantes por vivienda en el municipio Gral. Zuazua, N.L.	47
Tabla 7 Número de cuartos por vivienda General Zuazua, Nuevo León	47
Tabla 8 Viviendas particulares por número de dormitorios, General Zuazua 2020.	48
Tabla 9 Número de viviendas por tipo de piso, General Zuazua 2020	48
Tabla 10 Número de viviendas habitadas y deshabitadas 2020	49
Tabla 11 Viviendas habitadas por tipo de servicio, 2020	50
Tabla 12 Número de viviendas que disponen de agua, General Zuazua,N.L.	50
Tabla 13 Número de viviendas que disponen de energía eléctrica, 2010 General Zuazua, N.L.	51
Tabla 14 Número de escuelas en el municipio General Zuazua, N.L.	53
Tabla 15 Proyecciones de población en el municipio Gral. Zuazua 2010- 2040	59
Tabla 16 Requerimiento de vivienda en el municipio 2040	60
Tabla 17 Requerimiento de suelo según escenario.	61
Tabla 18 Requerimientos del subsistema educación	62
Tabla 19 Requerimientos del subsistema salud	63
Tabla 20 Requerimientos del subsistema de asistencia social	64
Tabla 21 Requerimientos del subsistema de cultura	64
Tabla 22 Síntesis del suelo requerido para equipamiento urbano analizado	65
Tabla 23 Requerimientos de infraestructura, según escenarios de crecimiento	66
Tabla 24 Zonificación primaria	81
Tabla 25 Diagnostico del uso de suelo actual	84
Tabla 26 Estrategia de desarrollo urbano del centro de población	85
Tabla 27 Zonificación secundaria	92
Tabla 28 Secciones viales y fondo de lote para desarrollo urbano	92
Tabla 29 Lineamientos generales de construcción por sección vial	93
Tabla 30 Lineamientos generales de construcción por zona	93

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

Tabla 31 Densidades y superficies	94
Tabla 32 Matriz de compatibilidad en zona de conservación	100

LISTADO DE GRÁFICAS

Gráfica 1 Estructura de localidades en el territorio municipal de Gral. Zuazua	33
Gráfica 2 Estructura por edades de la población municipio Gral. Zuazua, N.L.	37
Gráfica 3 Tendencia de crecimiento de la población	39

LISTADO DE FIGURAS

Figura 1 Ubicación y localización de la región periferia de Nuevo León	24
Figura 2 Ubicación y localización del municipio de Gral. Zuazua N.L.	27
Figura 3 Infraestructura estatal estratégica	29
Figura 4 Relación funcional con el resto de los municipios de la ZMM	30

LISTADO DE PLANOS

PLANOS DIAGNOSTICO

- 1.- LOCALIZACIÓN
- 2.- CLIMA
- 3.- FISIOGRAFÍA
- 4.- GEOLOGÍA
- 5.- EDAFOLOGÍA
- 6.- TOPOGRAFÍA Y PENDIENTES
- 7.- HIDROLOGÍA
- 8.- USOS DE SUELO Y VEGETACIÓN
- 9.- RIESGOS Y VULNERABILIDAD
- 10.-MEDIO FÍSICO NATURAL
- 11.- USO DE SUELO ACTUAL
- 12.- SISTEMAS DE ENLACES
- 13.- INFRAESTRUCTURA

PLANOS ESTRATEGIA

- 1.- AREA DE CRECIMIENTO PREVISTO
- 2.- ZONIFICACIÓN PRIMARIA
- 3.- ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
- 4.- SÍSTEMA DE ENLACES
- 5.- INFRAESTRUCTURA VIAL
- 6.- EQUIPAMIENTO Y ÁREAS VERDES

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.

- 7.- DISTRITOS
- 8.- DENSIDADES HABITACIONALES
- 9.- INFRAESTRUCTURA
- 10.- CORREDORES URBANOS

ABREVIATURAS

BANOBAS	BANCO DE OBRAS Y SERVICIOS
CONAGUA	COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA
CONAPO	CONSEJO ESTATAL DE POBLACIÓN
INEGI	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, GEOGRAFÍA
INAFED	INSTITUTO NACIONAL PARA EL FEDERALISMO
LAHOTDUNL	LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE NUEVO LEÓN
SIG	SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA
SEDESOL	SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL
SEDATU	SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
SNIM	SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN MUNICIPAL
PHINA	PADRÓN E HISTORIAL DE NÚCLEOS AGRARIOS
TLC	TRATADO DE LIBRE COMERCIO

MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DE CENTRO
DE POBLACIÓN 2023-2040 DE GENERAL ZUAZUA, NUEVO LEÓN.