



Educación	19
Equipamiento	8
Total	3,461

Fuente: Elaboración propia con base en información del DENUE 2020. INEGI

En cuanto a las unidades económicas, por personal ocupado, de acuerdo con la información del DENUE en 2020 se registró en la cabecera municipal a 593 centros de actividad, de los cuales 498 unidades tienen un rango de personas ocupadas de 0 a 5; en tanto que se registra a 4 unidades económicas con más de 50 personas ocupadas.

Cuadro 18. Unidades económicas (DENUE)

Rango de Personal ocupado	Unidades Económicas	Promedio de Personal ocupado
0 a 5 personas	498	1,245
6 a 10 personas	43	344
11 a 30 personas	44	902
31 a 50 personas	4	162
51 a 100 personas	2	151
101 a 250 personas	1	176
251 y más personas	1	251
Total		3,231

Fuente: Elaboración propia con base en información del DENUE 2020. INEGI



IRCNL

INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN DE REGISTRO PÚBLICO

OCTAVO DE ABRIL DE 2020
GALEANA, N.L.

Si bien el uso habitacional sigue siendo predominante en el centro de población, los usos y destinos del suelo complementarios a la vivienda tienen presencia importante, localizándose especialmente en calles principales, como se muestra en el Plano de usos de suelo.

Las vialidades en donde se concentran los usos del suelo para fines comerciales, de servicios y demás fuentes de empleo, tienen características de Corredores Urbanos, los cuales son definidos en el artículo 3 fracción XVIII de la LAHOTDUNL, de la siguiente manera:

"XVIII. Corredor urbano: zona limitada por los predios o lotes que dan frente a una vía pública, en la que los programas de desarrollo urbano de centros de población, establecen usos y destinos del suelo y edificaciones comerciales, de servicios, habitacionales de alta densidad y equipamiento urbano;"



De tal forma que, al ubicarse los usos diferentes a la vivienda a lo largo de las calles más importantes del centro de población, se va conformando un comercio lineal, a través de corredores urbanos.



IRCNL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO
OCTAVO DISTRITO
GALEANA, N.L.



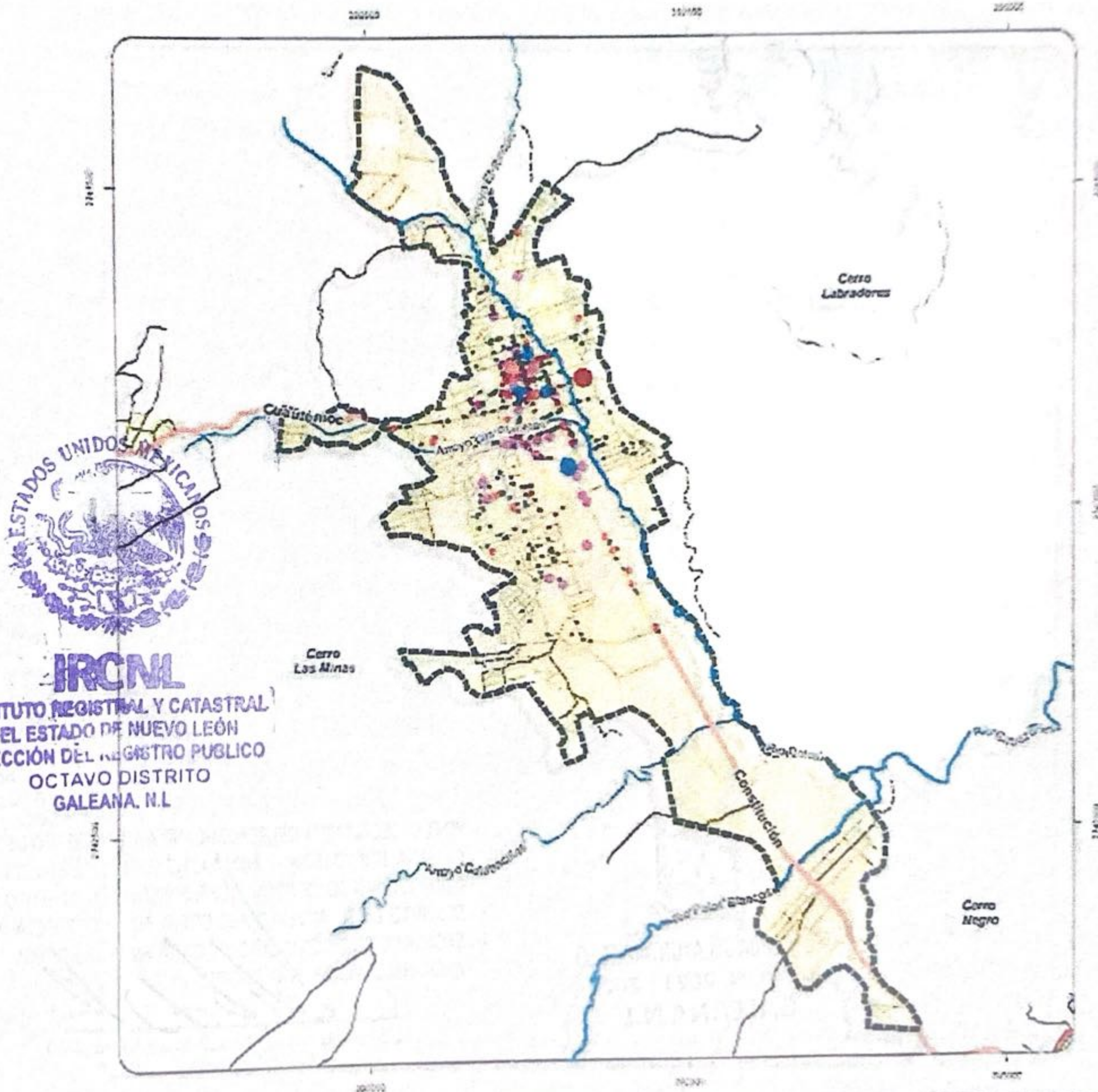
Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Galeana 2040

Plano 16. Unidades Económicas.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE GALEANA 2040



IRCNL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO
OCTAVO DISTRITO
GALEANA, N.L.



Simbología Territorial	
0 a 10 hectáreas	201 y más personas
11 a 100 hectáreas	Trazo Urbano
101 a 1000 hectáreas	
1001 a 10000 hectáreas	
10001 a 100000 hectáreas	

Simbología Base	
Calle	
Calle de Troncal	
Calle de Troncal	
Calle de Troncal	
Calle de Troncal	
Calle de Troncal	
Calle de Troncal	
Calle de Troncal	
Calle de Troncal	
Calle de Troncal	

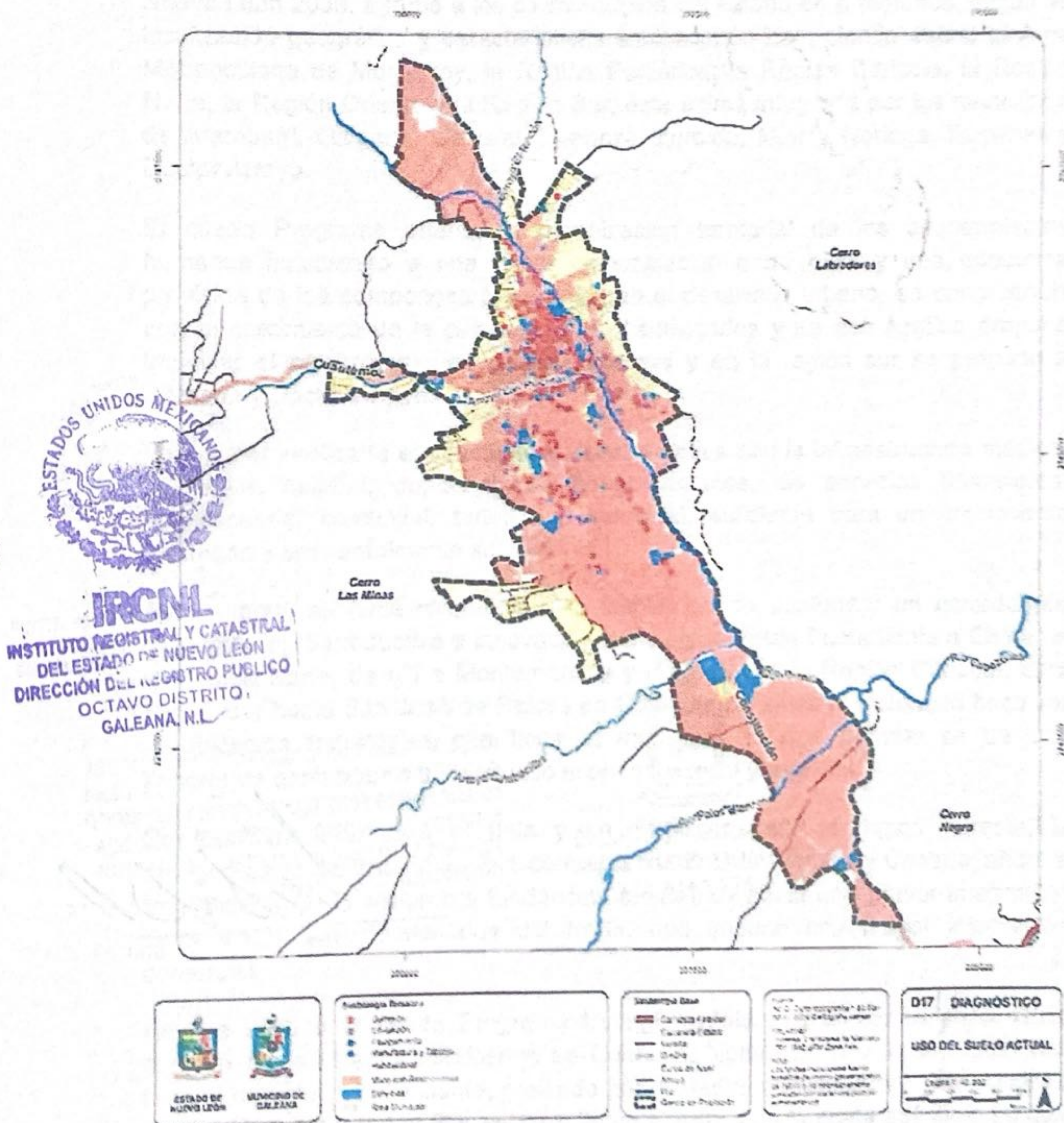
Curva	
Adelante	
Adelante	
Adelante	
Adelante	
Adelante	
Adelante	
Adelante	
Adelante	
Adelante	

D16 DIAGNÓSTICO	
DIRECCIÓN ESTADÍSTICA NACIONAL DE UNIDADES ECONÓMICAS 2022	
Escala 1:40,000	
N	



Plano 17. Uso Actual del Suelo.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE GALEANA 2040





4. Contexto Municipal (Análisis del continuo)

4.1. El Municipio en el Contexto Regional

La regionalización que establece el Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Nuevo León 2030, agrupa a los 51 municipios del estado en 6 regiones, según su localización geográfica y características socioeconómicas, siendo estas: el Área Metropolitana de Monterrey, la Región Periférica, la Región Citrícola, la Región Norte, la Región Oriente y la Región Sur, ésta última integrada por los municipios de Aramberri, Galeana, General Zaragoza, Iturbide, Mier y Noriega, Rayones y Doctor Arroyo.

El citado Programa orienta la organización territorial de los asentamientos humanos induciendo a una mejor comunicación entre ellos y una adecuada provisión de los componentes que integran el desarrollo urbano, en congruencia con el crecimiento de la población y sus actividades y en ese sentido propone impulsar el crecimiento de ciudades alternas y en la región sur se propone a Galeana y Doctor Arroyo.

Lo anterior implicaría el abastecer a esas ciudades con la infraestructura médica, educativa, cultural, deportiva, de comunicaciones, de servicios financieros, agropecuaria, comercial, turística e industrial, suficiente para un crecimiento ordenado y ambientalmente sustentable.

Así también, se hace referencia a la factibilidad de conformar un corredor de desarrollo agro-productivo e innovación tecnológica desde Bustamante a China en la Región Norte, de allí a Montemorelos y Rayones en la Región Citrícola, para comunicar hasta San José de Raíces en Galeana. Lo antes mencionado hace ver la ubicación estratégica que tiene el municipio, lo que permite se dé una importante contribución al desarrollo económico local y regional.

De igual manera, para el país y en particular para la región noreste, la renegociación del tratado de libre comercio con Estados Unidos y Canadá, ahora a través del T-MEC, vislumbra tendencias previsibles hacia una mayor integración entre los países de América del Norte, que impuse una mayor integración comercial.

En ese sentido el citado Programa Estatal, señala que el corredor del Golfo conecta a los estados mexicanos de Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas, con todo el noreste del continente, pasando por ciudades de Monterrey, San Antonio, Austin, Houston y Batón Rouge, para llegar al tráfico de la costa atlántica. Lo que permite vislumbrar las grandes oportunidades que ese corredor representa para el estado y sus municipios.



En cuanto a los proyectos estratégicos de equipamiento e infraestructura regional, el citado Programa Estatal, señala la necesidad de que la población y los sectores económicos tengan acceso a los servicios de equipamiento e infraestructura terciaria, que por su especialización y costos de inversión solo puede tenerse por regiones. Dentro de los programas previstos se encuentra la Consolidación y mejoramiento de los servicios de salud de los hospitales generales y de especialidades en Guadalupe, San Nicolas de los Garza, Monterrey, Cerralvo, Linares, Doctor Arroyo y Galeana, cuyo objetivo es consolidar y mejorar los servicios a la población, particularmente a los sectores urbanos rezagados y de las ciudades alternas fuera del Área Metropolitana de Monterrey.

Lo anterior considerando que en el estado existen 18 unidades de hospitalización del sector público, de las cuales 2 se ubican en la Región Sur, una en Doctor Arroyo y la otra en Galeana; además de la existencia de alrededor de 30 hospitales del sector privado, de los cuales uno se ubica en el municipio de Galeana y otro en Doctor Arroyo.

4.2. La movilidad en el contexto regional y estatal

Esta zona presenta en la actualidad importantes beneficios en infraestructura de comunicaciones, estando en proceso el diseño y planeación de la Carretera Interserrana, que tiene como objetivo acercar el centro del país a Monterrey, y hacia la frontera norte del país, que es el acceso a los Estados Unidos, facilitando el traslado de mercancías de exportación e importación. Esta obra está prevista en la Tabla 41. Programa de Integración Regional del Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Nuevo León 2030.

Con esta obra, pensada desde hace 30 años, cuando se construyó el Puente Colombia, se mejorará la conectividad directa con los Estado Unidos, la cual consistirá en 102 kilómetros, de los cuales 63 se construirán desde cero y el resto se basará en la rehabilitación de un tramo ya existente, permitiendo se integre un corredor carretero internacional entre la autopista 85 Monterrey-Nuevo Laredo y la Texas 255.

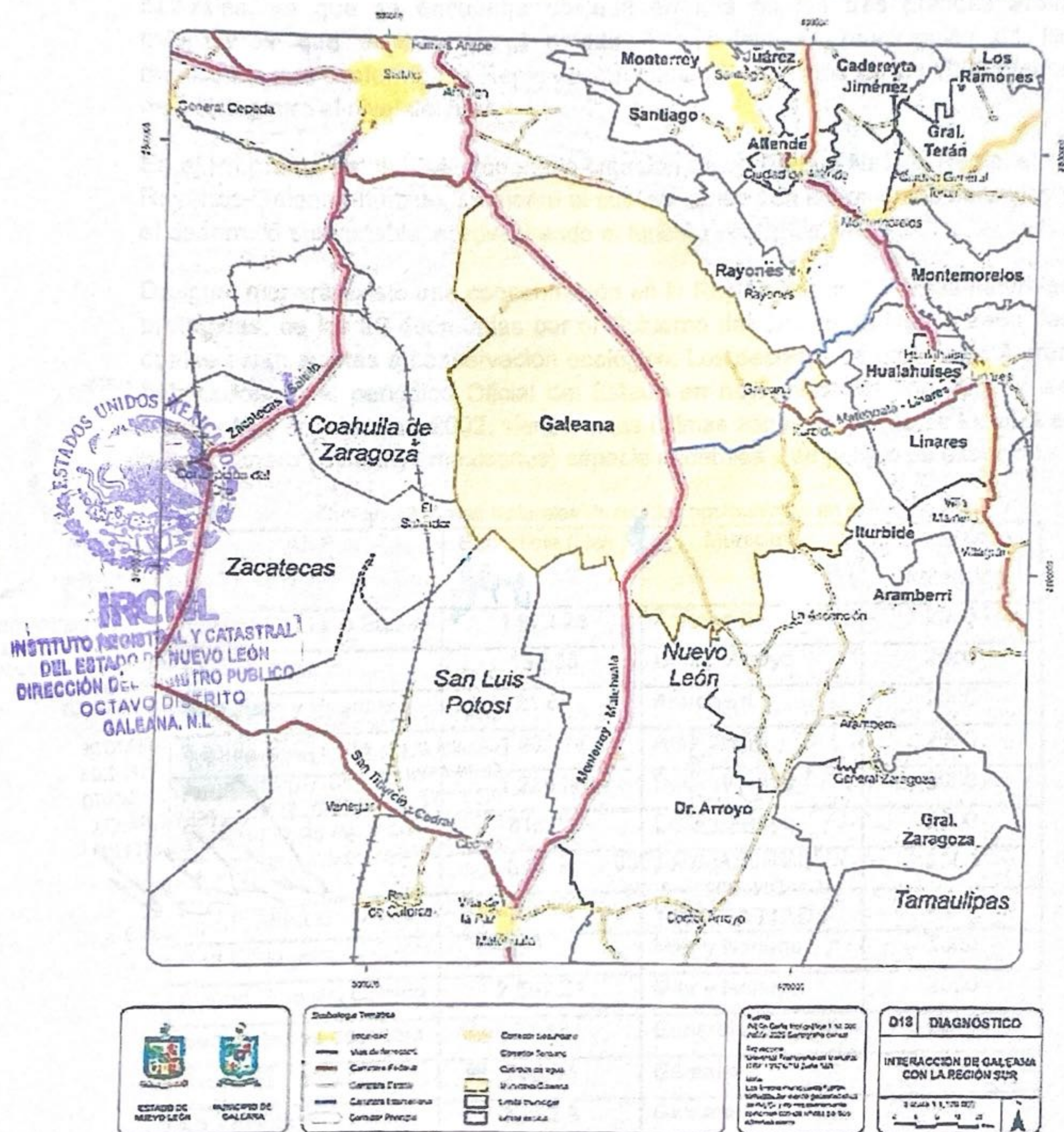
A nivel regional se requiere consolidar la comunicación con los demás municipios que conforman la Región Sur del estado, así como promover los medios de desplazamiento a través de medios no motorizados, esto considerando la relativa cercanía de la cabecera municipal con otras localidades.





Plano 18. Interacción de Galeana con la Región Sur.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE GALEANA 2040



4.3. Zonas Ambientalmente Relevantes

Además de las ventajas que representa las inversiones en proyectos e infraestructura carretera, en la Región Sur son relevantes sus características naturales, ya que se encuentra ubicada en una de las tres grandes áreas fisiográficas que existen en el estado. Las cabeceras municipales de los municipios que conforman la Región están situadas por arriba de los 1000 metros de altura sobre el nivel del mar.

En el Programa Estatal, se propone la creación de un Parque Natural Regional en Rayones-Galeana-Iturbide, mediante el cual se conserven los recursos naturales y el desarrollo sustentable, aprovechando el turismo ecológico.

De igual manera existe una concentración en la Región Sur de 15 áreas naturales protegidas, de las 29 decretadas por el Gobierno del Estado de Nuevo León, las cuales están sujetas a conservación ecológica. Los decretos de protección fueron publicados en el periódico Oficial del Estado en noviembre del año 2000 y las últimas tres en enero de 2002, siendo estas últimas zonas en donde se localiza el perro llanero (*Cynpmys mexicanus*) especie endémica y en peligro de extinción.

Cuadro 19. Áreas Naturales Protegidas por municipio en la Región Sur

ANP	Superficie (Has.)	Municipio	Año de Protección
Trinidad y Llano Salas	1,972.28	Aramberri	2000
La Trinidad	132.36	Doctor Arroyo	2000
San Juan y Puentes	21.66	Aramberri	2000
Sandia El Grande	1,902.74	Aramberri	2000
Acuña	1,228.38	Doctor Arroyo	2000
El Refugio de Apanco	815.31	Doctor Arroyo	2000
La Purísima	844.54	Iturbide	2000
La Purísima	18.30	Iturbide	2000
San Elías	653.92	Mier y Noriega	2000
Cañón Pino del Campo	2,567.21	Mier y Noriega	2000
Santa Martha de Abajo	27.18	General Zaragoza	2000
Cerro El Potosí	989.38	Galeana	2000
La Trinidad	3,282.6	Galeana	2002
Llano La Soledad	7,697.0	Galeana	2002
La Hediondilla	4,381.9	Galeana	2002

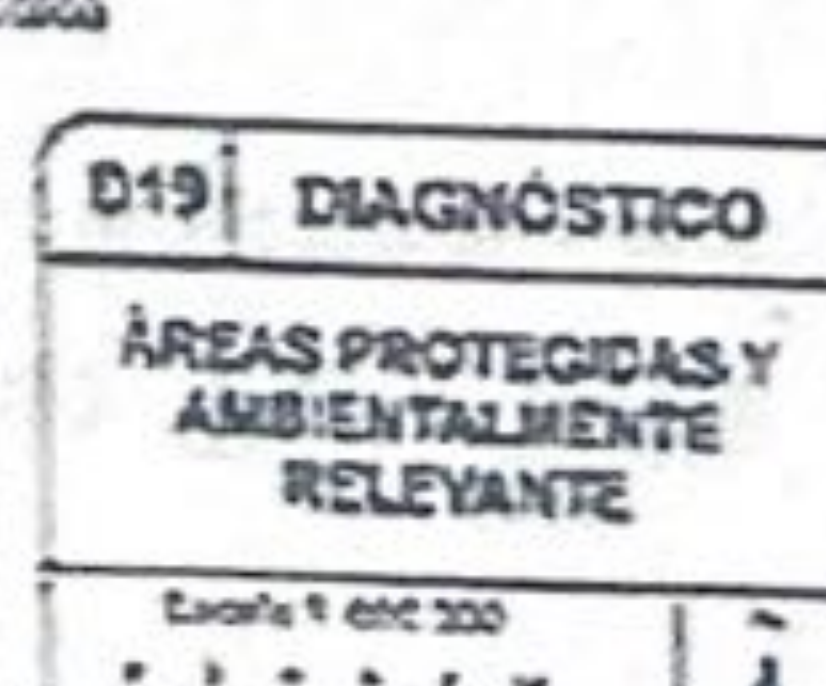
Fuente: Elaboración propia con base en Decretos de Áreas Naturales Protegidas de Nuevo León.

Los decretos de protección de las áreas naturales protegidas mencionadas en el Cuadro anterior fueron expedidos por el ciudadano Gobernador del Estado, el primero de estos el 21 de noviembre del año 2000 y publicado en el Periódico Oficial del Estado el 24 de noviembre del mismo año, mediante el cual se protegieron 23 áreas naturales, entre ellas el Cerro del Potosí ubicado en el municipio de Galeana. El segundo decreto de protección fue expedido en el año 2002 para proteger otras 3 áreas naturales, ubicadas en el municipio de Galeana, siendo estas La Trinidad, Llano La Soledad y La Hediondilla, al ser sitios en donde se localiza el perrito llanero (*Cynpmys mexicanus*), especie endémica y en peligro de extinción, lo anterior mediante la expedición del decreto de fecha 14 de noviembre del año 2001 y publicado en el Periódico Oficial del Estado el 14 de enero del año 2002.

Además de las áreas descritas con anterioridad, en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Galeana, Nuevo León 2000-2020 se grafican áreas de interés para conservación ecológica, sin embargo, estos polígonos no se describen geográficamente (sus coordenadas o límites), además de no señalar las características ambientales por las que fueron consideradas de interés ecológico. No obstante, en el presente Plan se identifican áreas ambientalmente relevantes que, aunque no cuentan con algún decreto de protección, tienen características naturales que deben preservarse, al encontrarse en ellas áreas de bosque con especies arbóreas de encino, encino-pino, oyamel, pino y de táscate. Estas áreas se deben preservar en lo posible y en caso de pretender darle alguna utilidad o aprovechamiento, deberá ser de bajo impacto, como áreas de vivienda campestre en donde se afecte solo en las áreas de desplantes de las construcciones, las que deberán ser acordes al sitio, así como para los caminos de acceso que deberán permanecer de terracería. Las características de los fraccionamientos campestres deberán respetar las condicionantes, que al respecto disponga el presente Plan y la Ley aplicable en materia de desarrollo urbano.



The map displays the state of Coahuila de Zaragoza, Mexico, with its geographical features, major cities, and surrounding states. The state is outlined in a thick black line. Major cities and towns are labeled in black text, including Coahuila de Zaragoza, San Antonio de las Alazaras, La Hediondilla, La Trinidad, Gerro El Potosi, San Luis Potosi, Zacatecas, and Saltillo. The map also shows the state boundaries and the location of the state capital, Saltillo. The map is oriented with North at the top. The map is a topographical map, showing the state's geographical features, including mountains, rivers, and lakes. The map is a political map, showing the state's boundaries and the location of its major cities and towns. The map is a historical map, showing the state's boundaries and the location of its major cities and towns in the past. The map is a map of Mexico, showing the state of Coahuila de Zaragoza and its surrounding states. The map is a map of the state of Coahuila de Zaragoza, Mexico, showing its geographical features, major cities, and surrounding states. The map includes labels for Coahuila de Zaragoza, San Antonio de las Alazaras, La Hediondilla, La Trinidad, Gerro El Potosi, San Luis Potosi, Zacatecas, and various other municipalities and towns. It also shows the state boundaries and the location of the state capital, Saltillo.



5. Síntesis del Diagnóstico

5.1. Síntesis del Medio Físico Natural

La correlación de las variables del medio físico natural analizado tiene como objetivo obtener las áreas aptas para el desarrollo urbano, así como las aprovechables en las actividades productivas del municipio. De la superficie total del territorio (673,995.10 ha), un porcentaje no considerable es del área donde se ubican los asentamientos humanos, de los otros usos el 50.00% del suelo es matorral, el 30.00% es chaparral y un 5.00% es pastizal, el área apta para uso urbano es menos del 5.00%. Una porción que representa el 10.00% del municipio corresponde a la Sierra, la cual es parte del área considerada ecológica y que por lo tanto debe ser conservada, así como las áreas de escurrimientos.

Los parámetros utilizados para el análisis de medio físico natural en términos de sustentabilidad permiten determinar la aptitud del suelo para el desarrollo urbano, con base en las características físico-biológicas, identificándose los tipos de suelo siguientes: Suelos muy frágiles susceptibles a deslizamientos, suelos con imposibilidad para aprovechamiento, suelos con procesos erosivos muy delgados causado por lluvias sobre áreas desmontadas o posteriores a un incendio forestal; suelos con procesos erosivos de textura muy fina por acción del viento ocasional y su falta de adherencia ante la falta de humedad.

En cuanto a las características de la vegetación, se identifica vegetación secundaria por actividad pecuaria de pastoreo excesivo y muy escasas lluvias, aprovechamiento forestal de candelilla, vegetación sin corteza vegetal, disminución de superficie boscosa y superficies con bosques pino/encinos.

En lo relativo al recurso de agua, se identifican posibilidades limitadas de aprovechamiento de agua subterránea, dirección de escurrimientos naturales surgidos en la tierra, cuencas endorreicas, suelos muy profundos y muy escasas posibilidades de agua dulce.

En términos de aptitud del suelo, sus posibilidades de aprovechamiento sustentable, o de urbanización, se identifica lo siguiente:

- Aptitud Alta para el Uso Urbano. - Aquí los costos de urbanización serán menores, con base en la calidad de suelo, características geológicas y accesibilidad, entre las más importantes.
- Aptitud Mediana para el Uso del Suelo. - Se incrementa el costo al anterior, la calidad del suelo es menor y no se alteran otros usos que dan la oportunidad de actividades productivas.



- Aptitud Baja. - Por ser un suelo con topografía con pendiente menor del 2%, los costos en la urbanización además de la calidad de suelo se incrementan con respecto a los anteriores, por lo cual su capacidad es baja para el uso urbano.
- Aptitud Baja con Serias Limitaciones. - Son áreas alteradas con daños ecológicos y además los suelos son del tipo expansivo, lo que hará incrementar los costos de las infraestructuras.
- No Aprovechables para Uso Urbano. - Se refiere a las áreas con la condición de suelo aluvial, el cual no es apto para el desarrollo urbano. En esta clasificación se encuentra la zona de preservación que están señaladas como áreas naturales protegidas, por su valor ecológico, y que con base en lo que señala la NOM-059-ECOL.-94, la cual determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas, raras y las sujetas a protección especial, así como las especificaciones para su protección. Estas zonas se delimitan por estar ubicadas por arriba de la cota 2,000 metros sobre nivel del mar, así como las que tienen una pendiente (inclinación) mayor del 45%, las cuales la Ley en materia de desarrollo urbano señala como zonas no urbanizables. También se clasifican como no aprovechables las áreas donde se ubican ríos, arroyos y las zonas de agricultura de riego.



IRCNL

INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN DEL CENTRO PÚBLICO
OCTAVO DISTRITO
GALEANA

En cuanto a las zonas ambientalmente relevantes, se identifica la existencia en la Región Sur y en el municipio de Galeana la existencia de zonas con declaratoria de protección como áreas naturales protegidas, sujetas a conservación ecológica. De las que se ubican en el municipio, una es el Cerro El Potosí, siendo la elevación montañosa más alta del Nuevo León y las zonas de La Trinidad, Llano La Soledad y La Hediondilla, al ser hogar del perrito llanero, especie endémica y en peligro de extinción.



Cuadro 20. FODA. Análisis del medio físico natural

Zonas	Fortalezas	Debilidades	Oportunidades	Amenazas
Crecimiento urbano	Existencia de suelo apto para crecimiento urbano	Falta de zonificación, definiendo áreas urbanas, de crecimiento y no urbanizables.	Establecer zonificación señalando áreas para crecimiento y áreas no urbanizables	Utilización de áreas no urbanizables por preservación ecológica, para uso urbano o actividades productivas
Áreas Naturales Protegidas	Existencia de 4 Áreas Naturales Protegidas	Falta de programas y asignación de recursos para la conservación	Creación y ejecución de programas de manejo de áreas naturales protegidas	Perdida de la biodiversidad existente y de especies endémicas, por uso urbano o actividades productivas
Zonas de riesgo	Identificación de Zonas de riesgo	Falta de actualización del Atlas de Riesgo, el vigente es del año 2013	Actualización del Atlas de Riesgo	Daños ocasionados por agentes perturbadores naturales

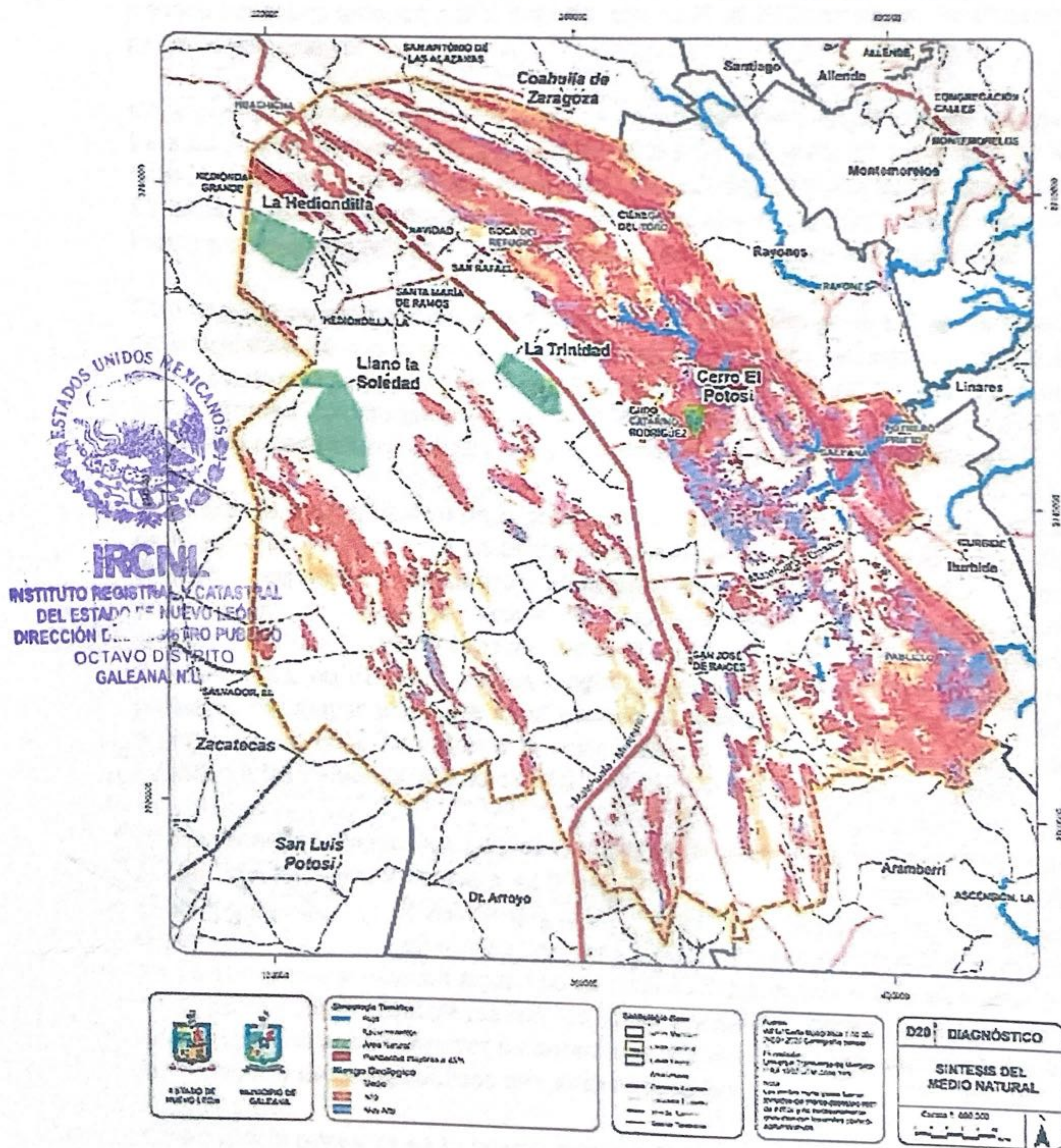
Fuente: Elaboración propia.



IRCNL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO
OCTAVO DISTRITO
GALEANA, N.L.

Plano 20. Síntesis del Medio Natural.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE GALEANA 2040





5.2. Síntesis del Análisis de las Personas

En el análisis de las personas, se identifica una variación en la cantidad de pobladores, con periodos en donde el crecimiento fue negativo, con respecto al periodo inmediato anterior, por lo cual del año 1990 al 2020 arroja un movimiento poblacional negativo.

Un aspecto favorable, en cuanto a las características de la población es que se trata de personas jóvenes, ya que el 37% de la población está en edad de 0 a 19 años, sin embargo, no hay que perder de vista que la población adulta mayor de 65 años y más, ya representa el 12% de la población municipal, grupo que se incrementara con el tiempo y demandara equipamientos y servicios específicos.

Otro aspecto que resaltar es la distribución de la población en una gran cantidad de localidades, ya que el centro urbano o cabecera municipal, apenas concentra a 7,844 habitantes, que representa el 19% de la población total; sin embargo, se identifican dos localidades con más de 2000 habitantes, aunque sin llegar a 3000, las cuales pueden ir consolidándose y complementar a la cabecera municipal.

En cuanto al nivel educativo de la población, se identifica que la educación básica está cubierta, ya que solo un pequeño porcentaje no acude a la escuela, sin embargo, en niveles educativos superiores es donde se encuentra mayor población que no acude a la escuela, por lo cual se requiere la implementación de programas educativos o de capacitación para el trabajo, para la población joven de 15 a 24 años, no obstante, dichos programas pueden ser aplicables también en personas de mayor edad. De igual manera la cobertura de servicios de salud, aunque es del 88%, se requiere la implementación de programas de salud, que atiendan a las personas que no cuentan con ese servicio.

Al pensar en la vulnerabilidad de las personas, una desventaja importante es el no hablar español, ya que limitaría su interacción con las demás personas, en este caso el porcentaje de población que habla lengua indígena es muy bajo, a penas del 1.46%, además de que estas personas también hablan español. En tanto que las personas que presentan algún tipo de discapacidad, el porcentaje es mayor del 11%, por lo cual se requiere realizar las obras y acciones públicas que permitan a este grupo poblacional ejercer su derecho a la ciudad, con las adecuaciones en los edificios y espacios públicos que sean necesarias.

Otro aspecto relevante es lo relacionado con la economía de la población, que en este caso se identifica a un 40% de la población como económicamente activa, de



la cual un 98% de esta población está ocupada. La población económicamente inactiva representa un 31% del total.

Cuadro 21. FODA. Análisis de las personas

Zonas	Fortalezas	Debilidades	Oportunidades	Amenazas
Dinámica poblacional	Crecimiento poblacional bajo. Población mayoritariamente joven de 0 a 19 años.	Población dispersa, la cabecera concentra solo el 19% de la población.	Existencia de otros polos de desarrollo, además de la cabecera municipal, que se pueden consolidar.	Alto porcentaje de la población joven que no asiste a la escuela en edades de 15 a 24 años.
Desarrollo económico	El 88% de la población cuenta con cobertura de servicios de salud	Existencia de población sin cobertura de servicios de salud	Implementación de programas de cobertura de servicios de salud, a la población sin este servicio.	Problemática social por demanda de servicios de salud de la población sin cobertura.
Grupos vulnerables	Bajo porcentaje de población que habla lengua indígena, es menor al porcentaje registrado a nivel estatal.	Carencia de programas de integración cultural	La población que habla lengua indígena también habla español.	Incremento de población migrante.
	Bajo porcentaje de la población con algún tipo de discapacidad.	11% de la población presenta alguna discapacidad, porcentaje superior al estatal.	Programas de mejoramiento en el uso de los espacios públicos para la accesibilidad universal	Carencia de recursos, para realizar adecuaciones a la infraestructura para la movilidad sustentable.

Fuente: Elaboración propia

5.3. Síntesis del Análisis de Barrios

En el análisis de los barrios, se identifica que, del total de viviendas registradas en el Censo de 2020, un 14% se encuentran deshabitadas, tanto a nivel municipal como en el centro de población; lo anterior puede ser originado por las disminuciones de población que ha presentado el municipio en diferentes conteos y censos de población, ya que las personas al mudarse de municipio abandonan el inmueble.

Además del impacto que generan los inmuebles sin uso o abandonado, otro aspecto que incide en la calidad de vida de la población es la disponibilidad de servicios en la vivienda, identificando que del total de viviendas habitadas un 1.79% de viviendas no disponen de electricidad, un 4.10% no dispone de agua entubada y un 10.5% no dispone de drenaje; aunque pueden parecer bajos porcentajes, es necesario implementar políticas públicas necesarias para abatir dichas necesidades.

Los modos de desplazamiento de las personas es un tema que actualmente está de boga en los grandes centros urbanos, ya que se busca disminuir el uso del automóvil particular e implementar el uso de medios de transporte no motorizado, principalmente para recorridos de distancia corta. En el caso de localidades más pequeñas, aun no se manifiestan los problemas que genera el uso excesivo del auto de motor, sin embargo, no está de más el ir impulsando el uso de medios no motorizados, como el caminar o la bicicleta, que son formas de desplazamiento más económicos y amigables con el ambiente, principalmente para recorridos al interior del centro urbano y en su comunicación con localidades próximas.

En el municipio de la cantidad total de hogares habitados se registra que un 14% de éstos cuentan con bicicleta, lo cual es un bajo porcentaje, pero para impulsar este modo de desplazamiento se requiere realizar adecuaciones en los espacios públicos, a fin de dar seguridad en sus recorridos, tanto a peatones como ciclistas.

Al hablar de medios de comunicación, de los más importantes es el contar con computadora y con el uso de internet, que en el caso del municipio, se identifica que de los hogares habitados solo el 14% cuenta con computadora y el 18% con internet; ante este panorama se hace necesario la implementación de políticas públicas que permitan a la población, principalmente en edad escolar, a tener acceso al uso de una computadora y al internet, ya sea en centros educativos, centros comunitarios o en espacios públicos.

En lo que respecta los equipamientos educativos, en el municipio existe cobertura de instalaciones de educación básica, sin embargo, en donde se identifican áreas



de oportunidad es en niveles superiores, ya que existen escuelas de nivel bachillerato, pero no de nivel superior, algo que se relaciona con la baja participación de los jóvenes en la educación media y superior. En ese mismo sentido se encuentra la cobertura de servicios de salud, ya que solo se cuenta con un Hospital General, en la cabecera municipal, en donde se da atención a la población del municipio, en tanto que, en las demás localidades lo que se localiza son centros de salud rurales, en donde se da el servicio principalmente de medicina general.

Cuadro 22. FODA. Análisis de los Barrios

Zonas	Fortalezas	Debilidades	Oportunidades	Amenazas
Dinámica Económica	El 98.03 % de la PEA está ocupada	UN 37.14% de la población es económicamente inactiva	Incentivar la creación de fuentes de empleo para personas jóvenes, cuando sean económicamente activos	Ausencia de inversiones en creación de nuevas fuentes de empleo para población joven
Cobertura de servicios en las viviendas	Cobertura de servicios del 97% de las viviendas ocupadas en la Cabecera municipal	Un 14% de viviendas desocupadas en la cabecera municipal	Programa de ocupación de viviendas abandonadas	Deterioro físico de las viviendas desocupadas y de su entorno, generando minusvalía de los inmuebles
Modos de transporte de la población	El 65% de la población en la cabecera dispone de automóvil y el 8% de motocicleta para desplazarse	El uso predominante del transporte automotriz privado. Bajo uso de la bicicleta como medio de transporte, solo el 14% de viviendas ocupadas cuentan con una.	Impulso al uso de medios de transporte colectivo y de transporte no motorizado	Uso intensivo de unidades de transporte motorizado privado, como medio de desplazamiento, así como el escaso uso de medios no motorizados para el desplazamiento de las personas.



Zonas	Fortalezas	Debilidades	Oportunidades	Amenazas
Uso de tecnologías en las viviendas	el 92% de las viviendas en la cabecera municipal disponen de TV y celular	De las viviendas ocupadas, solo el 14% dispone de computadora y el 18% de internet.	Ampliar la cobertura de medios de comunicación, en instalaciones y espacios públicos.	Carencia de recursos para habilitar espacios públicos digitales.
Equipamientos urbanos	Amplia cobertura de servicios educativos de nivel básico.	Carencia de equipamientos escolares de nivel medio superior y superior.	Ampliar la cobertura de equipamientos educativos de nivel medio superior y superior.	Migración hacia municipios metropolitanos para recibir educación media superior y superior.
Usos del suelo	Existencia de usos de suelo diferentes a la vivienda (3461 unidades económicas)	Mezcla inadecuada de usos de suelo incompatibles entre sí.	Fomento a la mezcla de uso de suelo compatibles y complementarios	Afectación a la calidad de vida de la población por la existencia de usos de suelo incompatibles.

Fuente: Elaboración propia



5.4. Síntesis del Análisis del Continuo

El municipio cuenta con una ubicación estratégica, al estar enclavado en la sierra madre oriental, sin embargo, a pesar de la zona montañosa, el municipio tiene comunicación hacia municipios de la Región Sur y Citrícola, además del municipio de Matehuala en el vecino estado de San Luis Potosí. De igual manera se comunica hacia la Zona Metropolitana de Monterrey a través de la carretera 85.

Es de resaltar el proyecto de la carretera interserrana, que contempla la construcción de una vía que inicie en Galeana y termine en Montemorelos, con una longitud de 81.23 kilómetros y cuatro carriles. Actualmente la carretera 57, ingresa a una parte de Nuevo León y posteriormente toma saltillo, pero ahora se desea conectar esa vía con Galeana y de ahí a Montemorelos.

A nivel municipal la movilidad es principalmente a través de la carretera a Linares y a Doctor Arroyo – Matehuala, la cual, a la altura de San Roberto, entronca con la Carretera Federal 57 México – Saltillo – Piedras Negras y conecta a Galeana con Saltillo y el centro del país.

Existe además una vialidad que comunica a la cabecera municipal de Galeana con la cabecera municipal de Rayones, que requiere mejoramiento, a fin de tener una comunicación adecuada entre los dos municipios. Con el mejoramiento de esta vía se beneficiaría la articulación de ambos municipios con el resto del estado.

Otra vialidad es la carretera estatal que vincula a la cabecera municipal de Linares con la cabecera municipal de Galeana, que tiene una longitud de 128.4 Kms. y consta de una sección para dos carriles. Asimismo, se cuenta con una carretera que conecta a la Cabecera Municipal con el municipio de Matehuala, en el estado vecino de San Luis Potosí. Esta red vial principal o red carretera se indica en el *Plano 21 Políticas de Ordenamiento Territorial Municipal*, como propicias para la aplicación de políticas de consolidación, las que a su vez se indican en la zonificación propuesta como CM. Corredor Municipal, donde se podrán instalar comercios, servicios y actividades industriales, de acuerdo con lo que se establece en la Matriz de Compatibilidad de este Plan.

De igual manera el Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2030, identifica al municipio como una de las localidades donde se debe impulsar su crecimiento, con el abastecimiento de infraestructura médica, educativa, cultural, deportiva, de comunicaciones, de servicios financieros, agropecuaria, comercial, turística e industrial, lo que permitiría que Galeana se consolidara como un polo importante de desarrollo en la Región sur del Estado.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO
OCTAVO DE ABRIL DE 2021
GALEANA, N.L.

Además de lo anterior, en la región Sur del estado, se concentran 14 de 29 áreas naturales protegidas, por su valor ecológico y en el municipio se encuentran 4 de estas zonas protegidas, 3 de ellas en donde se localiza una especie endémica y en peligro de extinción como es el perrito llanero. De tal manera que Galeana es una localidad privilegiada en cuanto a sus características naturales, por lo cual se requiere la implementación de políticas públicas que ordenen su desarrollo, manteniendo sus áreas productivas, protegiendo las áreas de valor ambiental y mejorando su infraestructura para la movilidad, al interior del municipio y con su contexto regional.



IV. ESTRATEGIAS DE PLANEACIÓN

1. OBJETIVOS

1.1. OBJETIVO GENERAL

El presente Plan tiene como objetivo, impulsar la adecuada ordenación territorial municipal, con un equilibrio en el uso del suelo urbano y rural, que haga eficiente el aprovechamiento de sus recursos y fortalezca el centro urbano y su relación con las localidades más importantes, mediante un desarrollo armónico, sostenible y resiliente, con una adecuada infraestructura para la movilidad y con el fortalecimiento de la participación social en la toma de decisiones y actividades del municipio, de manera responsable, comprometida y activa, que incida en la reducción del rezago social del municipio.

Lo anterior guarda congruencia con el objetivo 11, de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) que establece: *"lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles."*

1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1.2.1. Optimizar el uso del suelo, conservando un equilibrio entre las actividades urbanas y rurales, con el fomento a la mixtura de usos de suelo complementarios y compatibles y evitar los usos de suelo incompatibles en el centro de población.

1.2.2. Impulsar la creación de una red vial, que permita una movilidad sustentable, impulsando el uso de medios de transporte no motorizado en el centro de población y en las localidades que gravitan en torno a este.

1.2.3. Fortalecer la infraestructura para la movilidad entre el centro de población y las demás localidades del municipio, a fin de evitar el aislamiento de los asentamientos humanos y de consolidar la relación intermunicipal entre las localidades, así como con los centros de población de los municipios aledaños.

1.2.4. Mejorar la cobertura de servicios en el área urbana actual del centro de población, así como en las demás localidades del municipio.

1.2.5. Prever y planear la infraestructura y servicios públicos que demanda la población actual y futura, principalmente en el centro de población, en coordinación con las empresas u organismos prestadores de los servicios.

1.2.6. Manejo de los recursos naturales de manera sostenible, evitando cambios de uso de suelo en las áreas naturales protegidas, así como en las zonas con actividades extractivas o de producción, en términos de lo establecido en los decretos correspondientes y en el presente Plan.

1.2.7. En el centro de población, mejorar la imagen urbana, mediante el mantenimiento y mejoramiento de plazas, parques y demás espacios de uso público, así como la protección de las edificaciones de valor histórico o artístico.

1.2.8. Impulsar la participación social en la toma de decisiones, al planear, diseñar y ejecutar las obras y servicios públicos requeridos.

2. POLÍTICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

Las políticas para el desarrollo urbano sustentable se derivan de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, con el propósito de normar los procesos de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

En ese sentido, las políticas de desarrollo propuestas están orientadas a lograr el ordenamiento sustentable de los asentamientos humanos y las actividades productivas en el territorio municipal, en función de sus actividades económicas, recursos naturales, accesibilidad y condiciones ambientales.

Las políticas de desarrollo sustentable son las siguientes:

2.1. POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN

De conformidad con lo establecido en la fracción XIII del artículo 3 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Conservación, se definen de la siguiente manera:

"XIII. Conservación: acción tendiente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales;"

Esta política es aplicable principalmente a aquellas áreas que tienen valor ecológico, al ser factor importante para el equilibrio ecológico y la preservación del medio ambiente, así como los cuerpos de agua y cauces de ríos y arroyos ubicados en el municipio. De igual manera se busca proteger las zonas urbanizadas que revisten valor histórico o cultural y aquellas zonas habitacionales

que de acuerdo con la Ley de la materia, presentan valores culturales al poseer características distintivas, materiales o inmateriales, que identifican y definen las áreas de los centros de población, protegiendo la imagen urbana, los modos de vida y tradiciones, cuya preservación es necesaria para garantizar la calidad de vida y la convivencia de la población que las habita.

Con esta política se propone regular la mezcla de usos del suelo y sus actividades, buscando la protección ambiental la imagen urbana y los valores culturales y modos de vida de la población ahí asentada. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados y las condicionantes para los usos condicionados, en estas zonas y las demás que integran la zonificación secundaria, son expresados en una matriz de compatibilidad, así como las densidades y demás regulaciones aplicables.

En ese sentido, aplicarán las siguientes políticas de Conservación:

1. Proteger las zonas habitacionales tradicionales, conservando su imagen urbana, modo de vida y tradiciones que permitan garantizar la calidad de vida y convivencia de la población.
2. Fomentar los usos de suelo mixtos, a través de la mezcla de usos del suelo habitacionales, con comercios y servicios de bajo impacto y compatibles, principalmente en el centro de población.
3. Identificar y catalogar las edificaciones de valor histórico o artístico existentes, promoviendo su conservación y aprovechamiento en usos de suelo acordes a su valor cultural.
4. Fomentar las actividades productivas en las zonas agrícolas, evitando su transformación en usos urbanos o en fraccionamientos campestres, turísticos o recreativos.
5. Promover el mantenimiento y conservación de los equipamientos, espacios y parques públicos, así como su construcción en las localidades que carezcan de estas instalaciones.
6. Evitar el desarrollo de actividades urbanas o productivas en las áreas naturales protegidas y zonas de valor ambiental, que contravengan lo establecido en los decretos correspondientes o que impacten negativamente.
7. Promover el ecoturismo y el aprovechamiento racional de las zonas ambientalmente relevantes.

8. Protección y progresividad del espacio público, principalmente en el centro de población, mediante obras y acciones de mejoramiento y habilitación de nuevas áreas verdes.
9. Fomento a una movilidad sustentable, a través de la habilitación de vías públicas bajo la modalidad de calles completas, donde se incentive el uso de medios no motorizados, por encima del uso del automóvil.

2.2. POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, define al Mejoramiento, en la fracción LII del artículo 3, de la siguiente manera:

"LII. Mejoramiento: política urbana o acción tendiente a reordenar, renovar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;"

Por lo tanto, en las zonas, áreas o colonias que presentan algún tipo de carencia o deficiencias constructivas, de cobertura de servicios, equipamientos e infraestructura, así como en aquellas que presentan algún tipo de riesgo o problemas ambientales, aplicarán las siguientes políticas de mejoramiento:

1. Atención e impulso a las localidades dispersas y desarticuladas del sistema de localidades municipal, con el mejoramiento de sus infraestructuras, servicios y equipamientos.
2. Mejorar la infraestructura para la movilidad de las localidades aisladas, mediante una red vial que las integre con las demás localidades y con el centro urbano.
3. En el centro urbano o cabecera municipal, mejorar las condiciones físicas de las zonas habitacionales con déficit o carencia de servicios e infraestructura.
4. Promover el mejoramiento y construcción de equipamientos urbanos en zonas con carencias.
5. Fomentar la mezcla de usos de suelo complementarios y compatibles con las viviendas, evitando los usos peligrosos o contaminantes.

2.3. POLÍTICAS DE CONSOLIDACIÓN

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece en el artículo 3 fracción XIV, la definición de las políticas de Consolidación, como: *"política o acción urbana dirigidas a fortalecer las zonas urbanas existentes con los elementos de infraestructura y equipamiento que sean necesarios para lograr el equilibrio en la vida urbana;"*.

En el presente caso esta política está dirigida a consolidar las zonas urbanas que presentan una vocación habitacional con mezcla de usos comerciales, así como las franjas de concentración de comercio, que dan servicio a las zonas habitacionales colindantes. El comercio lineal se ubica de manera predominante en predios e inmuebles ubicados frente a las principales vías públicas, municipales como de los centros de población, formando lo que el artículo 4 fracción XVIII de la LAHOTDUNL define como corredores urbanos:

"XVIII. Corredor urbano: zona limitada por los predios o lotes que dan frente a una vía pública, en la que los programas de desarrollo urbano de centros de población, establecen usos y destinos del suelo y edificaciones comerciales, de servicios, habitacionales de alta densidad y equipamiento urbano;"

En estas zonas aplicarán las siguientes políticas de Consolidación:

1. Proteger las zonas habitacionales de usos de suelo incompatibles, que pudieran afectar negativamente la seguridad y tranquilidad de los vecinos residentes.
2. Fomentar la mezcla de usos de suelo complementarios y compatibles con el uso habitacional, en proximidad con las viviendas que den servicio a la población vecina y sean fuentes de empleo.
3. En el centro de población, impulsar la vocación comercial o de servicios en zonas adecuadas, definiendo los corredores urbanos que complementen a las zonas habitacionales actuales y futuras.
4. Fomentar la ubicación de comercios, servicios y centros de trabajo en inmuebles colindantes a la red vial primaria, que conectan y complementan a las localidades existentes, mediante la conformación de corredores municipales.

5. Establecer las regulaciones a la mezcla de usos de suelo complementarios y compatibles con las viviendas, prohibiendo la instalación de usos de suelo peligrosos o contaminantes.
6. Mejoramiento de los espacios de uso público, a fin de que sean espacios de recreación y convivencia vecinal.

2.4. POLÍTICAS DE CRECIMIENTO

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece en el artículo 3 fracción XIX, la definición de las políticas de Crecimiento, como: *"política o acción urbana tendiente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población;"*.

En el presente Plan, la política de crecimiento se orienta esencialmente en la cabecera municipal y las localidades que presentan un dinamismo demográfico que requiere ser planeado y regulado, a fin de establecer un adecuado uso y aprovechamiento del suelo, para un crecimiento ordenado y mejor disfrute de la población. En ese sentido, los usos del suelo previstos para las zonas de crecimiento se establecen como estrategia para su ordenado desarrollo, con un uso predominante habitacional y usos comerciales y de servicio que lo complementen, de acuerdo con las necesidades que podría traer el aumento de la población en los próximos años.

En las áreas donde se permita la densificación, los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir los servicios, de acuerdo con mecanismos que la autoridad competente establezca en el reglamento municipal correspondiente, a fin de ajustar las capacidades de la infraestructura, equipamientos y servicios a la demanda que tendrá dicha zona.

En estas zonas aplicarán las siguientes políticas de Crecimiento:

1. Establecer las condicionantes para una adecuada mezcla de usos de suelo en las zonas previstas para crecimiento urbano, con predominancia de usos habitacionales, evitando los usos de suelo contaminantes o peligrosos.
2. Definición de las zonas más aptas para recibir nuevas construcciones habitacionales, comerciales y de servicios complementarias y compatibles.
3. Definición de las zonas no aptas para crecimiento urbano, debido a riesgos o peligros naturales o antropogénicos.

4. Protección de zonas naturales y aquellas ambientalmente relevantes, evitando su uso urbano o para actividades productivas.
5. Fomentar la instalación de espacios para uso campestre de bajo impacto en áreas ambientalmente relevantes.
6. Respetar y en su caso establecer regulaciones en las zonas no urbanizables e impulsar programas de reubicación de los asentamientos humanos irregulares existentes.



IRCNL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO
OCTAVO DISTRITO
GALEANA, N.L.

Plano 21. Políticas de Ordenamiento Territorial Municipal.



IRCNL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN DE CATASTRO PÚBLICO
OCTAVO DISTRITO
GALEANA, N.L.

ESTADO DE
NUESTRO LEGÍTIMO

**REPLACEMENT
CALL ONLY**

Umbelliferae Tomatidis

- Conclusions
- Discussion
- Statistical Analysis
- References
- Appendix

Sentencing Date

- [illegible]

[illegible]

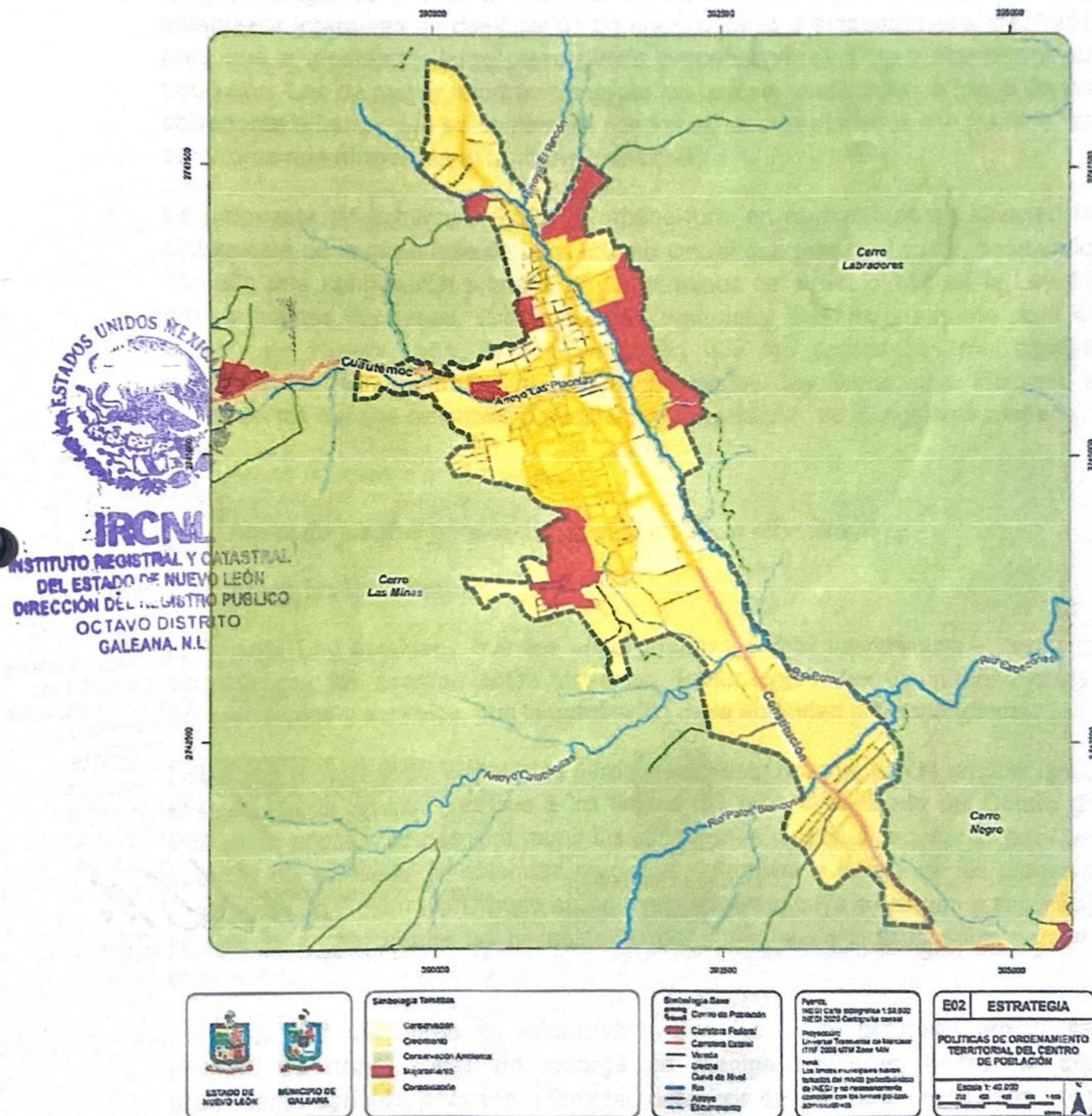
E01	ESTRATEGIA
-----	------------

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Page 1 of 1

Plano 22. Políticas de Ordenamiento Territorial del Centro de Población

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE GALEANA 2040





3. ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

3.1 ESTRUCTURA TERRITORIAL URBANO-RURAL

Esta estrategia se orienta a fortalecer un sistema de localidades actuales que establezca jerarquías de dosificación de equipamiento e infraestructura, diseñada para que a mediano y largo plazo pueda proporcionar servicio y atención a su población. Las de mayor importancia serán las que se localizan en la franja de los corredores urbanos que se conforman con los inmuebles ubicados con frente a las carreteras que atraviesan el territorio municipal.

La propuesta de estructura territorial urbano-rural en el municipio se basa en la distribución de la superficie de usos urbano y rural que tendrá el suelo, definiendo con ello una zonificación primaria en los términos del Artículo 136 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual menciona que las autoridades municipales administrarán el desarrollo urbano, estableciendo las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria, de la siguiente manera:

- I. Áreas urbanas o urbanizadas;
- II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable; y
- III. Áreas No Urbanizables.

La misma Ley establece que las áreas urbanas o urbanizadas son el territorio ocupado por los asentamientos humanos, dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, con la aprobación de la autoridad correspondiente.

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

En tanto que las áreas no urbanizables 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, así como los demás suelo que defina el plan o programa de desarrollo urbano respectivo que no deban ser urbanizados.

En términos generales se considera como área urbana a la cabecera municipal y las demás localidades, que tendrán un estatus de localidad rural, identificándose también las zonas no urbanizables ya sea por su valor ambiental o por las actividades productivas que ahí se realizan.

Por lo tanto, el sistema urbano-rural del municipio está conformada en primer lugar, por un centro de población o cabecera municipal con el nivel de localidad o pueblo, de acuerdo con la definición de zona urbana o zona rural que señala ONU-Hábitat, al tener al menos 5,000 habitantes, y por las demás localidades, que son de nivel rural al tratarse de áreas con baja densidad.

En el caso del sistema urbano se propone impulsarlo con centro urbano de nivel regional, al ser destino de equipamientos y servicios que atiendan la región sur del estado; y en el sistema rural se propone mantener y fomentar las actividades productivas agrícolas, 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. En estos sistemas se promoverá el mejoramiento, construcción y conservación de la red de carreteras y caminos, que enlace las diferentes localidades mediante una red de movilidad sustentable, la cual puede ser aprovechada para la conformación de corredores municipales donde se puedan ubicar comercios, servicios y centros de trabajo que apoyen a las localidades existentes.

3.2. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO

La estrategia general del suelo establecida en el presente Plan tiene como propósito fortalecer e impulsar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de las localidades del municipio de Galeana, en función de las características que les dan homogeneidad, tales como las particularidades del medio físico natural y construido, así como de las actividades productivas y la población asentada.

El ordenamiento del suelo se realiza a través de una zonificación que, de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (LAHOTDUNL), es la determinación de las áreas que integran y delimitan el territorio, sus aprovechamientos predominantes y

las reservas, usos y destinos del suelo, así como las áreas de Crecimiento, Conservación, Consolidación y Mejoramiento.

En ese sentido, de conformidad con la definición que señala en el artículo 3 fracción XCVI de la citada Ley, la zonificación Primaria es la delimitación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, comprendiendo las áreas urbanizadas, urbanizables o previstas para crecimiento urbano, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias.

En tanto que la misma Ley en el artículo 3 fracción XCVII, define a la zonificación secundaria como la determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos del suelo específicos.

3.2.1. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

De conformidad con lo descrito en párrafos anteriores, el artículo 136 de la LAHOTDUNL especifica que "a los Municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria y se clasifican como sigue:

I. Áreas urbanas o urbanizadas;

II. Áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano; y

III. Áreas no urbanizables en los siguientes términos:

- a) Por causa de preservación ecológica; decretadas por la Federación o el Estado conforme la Legislación aplicable;
- b) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población;
- c) Por altos riesgos no mitigables previstas en los atlas de riesgo nacional, estatal y municipal; y
- d) Por pendientes mayores al 45%".

De manera complementaria el artículo 111 de la citada Ley establece que la zonificación primaria, además de lo antes descrito, también debe determinar las



zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento, así como la red vial primaria municipal. Esta clasificación se propone aplicar en la cabecera municipal y en las demás localidades, debido a sus características y necesidades de ordenamiento urbano, en tanto que para el resto del territorio municipal se aplicara una zonificación conforme a lo indicado en el artículo 136 de la Ley en cita.

En ese sentido el territorio municipal queda conformado de la siguiente manera:

Cuadro 23. Zonificación Primaria

Zonificación Primaria	Área has	%
Área Urbana o Urbanizada	3,576.16	0.51%
Área Urbanizable o de Crecimiento	415.67	0.06%
No Urbanizable por Actividades Productivas	500,759.98	70.87%
No Urbanizable por Pendientes	12,539.95	1.77%
No Urbanizable por Preservación Ecológica	16,260.32	2.30%
No Urbanizable por Riesgos	169,668.35	24.01%
Total	706,618.59	100.00%



Zonas urbanas



En el caso de las localidades o asentamientos humanos existentes, además de la cabecera municipal se identifican en el Plano 13. Localidades, las diferentes localidades que existen en el territorio municipal, de las cuales sobresalen San Rafael, San José de Raíces y Catarino Rodríguez como las de mayor tamaño, después de la cabecera municipal. En la cabecera municipal se propone a la vivienda como uso predominante, complementada con usos comerciales, de servicio y centros de trabajo en cercanía, bajo un modelo de desarrollo sustentable que fomente la mixtura de usos de suelo, así como la movilidad no motorizada que permita realizar los desplazamientos de la población de corta distancia en medios no motorizados y los de larga distancia en transporte público principalmente, esto bajo políticas de Consolidación. En estas zonas se permitirán los usos y destinos del suelo que establece la Matriz de Compatibilidad de este Plan para las zonas de Consolidación.

En las demás localidades, se propone mejorar las condiciones de estos asentamientos, principalmente en aquellas áreas que presentan déficit o carencia de servicios e infraestructura. Con el objeto de mejorar su situación y por ende la calidad de vida de la población ahí asentada, lo anterior bajo políticas de

Mejoramiento. En estas zonas se permitirán los usos y destinos del suelo que establece la Matriz de Compatibilidad de este Plan para las zonas de Mejoramiento.

Zonas urbanizables o de crecimiento

En lo respectivo a las zonas urbanizables o previstas para crecimiento, de conformidad con lo dispuesto por la LAHOTDUNL, son superficies de suelo en estado natural, sujeto a actividades productivas agropecuarias o extractivas, que por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios son adecuadas para el crecimiento del asentamiento humano.

Cabe señalar que en este Plan además del centro urbano o cabecera municipal, en el *Plano 14. Cabecera y localidades mayores*, se identifican asentamientos humanos en proceso de crecimiento como Catarino Rodríguez, San Rafael y San José de Raíces, las cuales presentan ya un trazado de calles con manzanas delimitadas, pero con grandes superficies o predios sin construir o utilizar, por lo cual se prevé para esas localidades más que una expansión urbana un crecimiento hacia el interior del asentamiento, llenando los vacíos que ahora presentan. Esta misma situación, de baldíos o inmuebles sin utilizar, también se presenta en las demás localidades que se encuentran dispersas en el territorio municipal, por lo que también se prevé un crecimiento hacia el interior y en caso de presentarse crecimiento hacia el exterior, este será en sus zonas colindantes e inmediatas, lo que permitirá una mejor cobertura de servicios y equipamientos, así como de introducción de infraestructuras. En estas zonas se propone un uso de suelo mixto, con vivienda y usos de suelo complementarios de comercio, servicios y centros de trabajo, esto bajo políticas de Mejoramiento. Así mismo en estas zonas se permitirán los usos y destinos del suelo que establece la Matriz de Compatibilidad de este Plan para las zonas de Mejoramiento.

Por lo tanto, en las zonas de crecimiento urbano se propone el fomento a la mezcla de usos del suelo a fin de promover un desarrollo urbano sustentable, con cercanía de las viviendas con los comercios, equipamientos y las fuentes de empleo, acortando distancias de traslado entre un lugar y otro, de acuerdo con lo establecido en la LAHOTDUNL, así como el fomento a una movilidad sustentable que privilegie los desplazamientos no motorizados.

En el caso de la red vial principal que atraviesa el territorio municipal, conformada por carreteras federales y estatales, como la carretera Monterrey – Matehuala, Matehuala – Linares y la Carretera Interserrana, en las Políticas de Ordenamiento



Territorial se proponen con la política de Consolidación, en tanto que en los planos de Zonificación Primaria se indica a estas como Red Vial Primaria, las que corresponden a la clasificación de Corredor Municipal que señala la Matriz de Compatibilidad, donde se permitirá la instalación de empresas de manufactura, hoteles, comercios, restaurantes, talleres, bodegas, gasolineras, oficinas y demás usos afines, según se establece en dicha Matriz de Compatibilidad. Para la autorización de estos usos del suelo, se deberá cumplir con las condicionantes que al efecto disponga la Ley, este Plan y el Reglamento de Zonificación.

Zonas No Urbanizables

En cuanto a las áreas no urbanizables, de conformidad con la LAHOTDUNL, éstas corresponden a 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 y los demás que como tales señalen el plan o programa de desarrollo urbano, debido a sus características, al ser suelos que no deban ser urbanizados o en su caso requieren de la elaboración de estudios de riesgo específicos y la construcción de las obras de mitigación correspondientes.

En el caso de las zonas agropecuarias, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 224 de la LAHOTDUNL, se permiten los fraccionamientos agropecuarios, destinados a la realización de actividades agrícolas y pecuarias, tales como: huertos, invernaderos, cultivos productivos o de autoconsumo, granjas avícolas, granjas apícolas, granjas piscícolas, establos para ganado mayor y menor, y otros similares. Estos desarrollos quedaran sujetos a las condicionantes que al efecto establece la Ley en cita y al Reglamento de Zonificación.

Asimismo, en estas zonas se podrán permitir usos relacionados con actividades agroindustriales, parques tecnológicos, campos de energía renovable, los cuales estarán condicionados a los estudios y factibilidades de las autoridades competentes, así como a las disposiciones jurídicas aplicables.

En cuanto a las zonas forestales, se tendrá como propósito mantener el equilibrio ecológico, la diversidad y población de los ecosistemas forestales y se permitirán los siguientes usos del suelo: viveros, invernaderos y similares. El uso del suelo para la extracción de productos forestales, ranchos cinegéticos y destinos de infraestructura, están condicionado a los estudios justificativos que determinen su



factibilidad y en su caso mitigación de impactos. El uso habitacional está condicionado sólo a la vivienda aislada o individual del propietario del predio, y están prohibidos los demás usos del suelo y cualquier tipo de fraccionamiento.

En lo que se refiere a las áreas no urbanizables por preservación ecológica, que corresponden a los polígonos de las áreas naturales protegidas decretadas por el Gobierno del Estado, sólo se permitirán los usos y destinos del suelo que expresamente se determinan en los decretos y planes o programas de manejo correspondientes, quedando prohibidos los demás usos y destinos del suelo. En estas zonas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 334 de la LAHOTDUNL, se deberá dejar una franja de amortiguamiento, entre el área natural protegida y los posibles desarrollos o construcciones, de cuando menos 15 metros de ancho, a lo largo de la colindancia con dichas áreas naturales protegidas, franja que podrá ser utilizadas como vialidad o área de cesión municipal habilitada como parque o jardín.

En tanto que, en las zonas con topografía accidentada o áreas no urbanizables por pendientes, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, se consideran como zonas no urbanizables a las zonas o áreas con terrenos con pendientes superiores al 45%. Con esa misma clasificación se encuentran las áreas correspondientes a cauces de ríos, arroyos y cuerpos de agua.

Dentro de las áreas no urbanizables por mantenimiento de actividades productivas, estas son predominantemente rural, donde aplica la política de mejoramiento, las que tendrán como finalidad mejorar la infraestructura, los servicios, la vialidad y el transporte, gestionar la dotación del equipamiento básico de salud, educativo y recreativo, así como los servicios básicos necesarios, cumpliendo para ello, con las disposiciones jurídicas aplicables.

En las áreas rurales, se permitirán los fraccionamientos recreativos y turísticos, así como los fraccionamientos campestres, los que quedan sujetos a las condicionantes que al respecto señala la LAHOTDUNL.

Así también en estas áreas productivas, se encuentran áreas ambientalmente relevantes que corresponden aquellas zonas que, de acuerdo con la información del medio natural del INEGI, son áreas boscosas que cuentan con la presencia de bosques de encino, de encino-pino, oyamel, pino y táscate, cuyas características naturales se propone conservar, mediante un aprovechamiento de bajo impacto. Estas áreas se identifican en el *Plano 19. Áreas Naturales* de este Plan, como áreas ambientalmente relevantes que, aunque no forman parte de las áreas naturales protegidas, cuentan con importante valor ambiental y en donde se propone puedan tener un aprovechamiento de bajo impacto. En estas zonas se

propone permitir fraccionamientos campestres, en donde se utilicen solo los suelos necesarios para el desplante de las construcciones y para la habilitación de los caminos y accesos, manteniendo el resto de las superficies en su estado natural, con construcciones integradas a su entorno y caminos de terracería. Para un ordenado desarrollo de estas zonas se propone la elaboración de un reglamento de construcción en montaña, donde se establezcan los concionantes que permitan el desarrollo de construcciones sustentables e integradas a su entorno.

Los interesados en desarrollar un fraccionamiento campestre deberán cumplir con lo que al efecto dispone el artículo 221 de la LAHOTDUNL, donde se establecen las normas básicas para fraccionamientos campestres, siendo estas las siguientes:

I. Solo podrán ubicarse fuera de los centros de población, es decir, en áreas que no se hayan definido como urbanas, de reserva para el crecimiento urbano o no urbanizables por causas de preservación ecológica, de prevención de riesgos o de mantenimiento de actividades productivas dentro de dichos límites, según el plan o programa municipal de desarrollo urbano;

II. Los fraccionamientos campestres están destinados para la construcción de vivienda unifamiliar y sus obras complementarias como cocheras, estacionamiento para visitantes, palapas, asadores, albercas, canchas, vestidores, servicios sanitarios, tanques para almacenamiento de agua potable, fosas sépticas, plantas de tratamiento de aguas negras y áreas recreativas para la familia;

III. Las densidades brutas campestres serán las siguientes:

- a) Densidad Tipo AC: Hasta 1-una vivienda por hectárea;
- b) Densidad Tipo BC: Hasta 2-dos viviendas por hectárea;
- c) Densidad Tipo CC: Hasta 3-tres viviendas por hectárea;
- d) Densidad Tipo DC: Hasta 4-cuatro viviendas por hectárea; y
- e) Densidad Tipo EC: Hasta 5-cinco viviendas por hectárea.

El frente mínimo de los lotes será de 30-treinta metros, con una superficie mínima de 1500-mil quinientos metros cuadrados.





- IV. *El ancho mínimo de las vías públicas será de 13-trece metros, con aceras de 2.50-dos puntos cincuenta metros; Las aceras podrán tener banquetas de terracería, podrán prescindir del cordón y serán arborizadas en la franja de la isleta a razón de 1-un árbol cada 10-diez metros lineales;*
- V. *Ceder a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;*
- VI. *Construir las obras de urbanización que se indican en el artículo 209 de esta Ley;*
- VII. *Ceder al Municipio las áreas públicas municipales a que se refiere el artículo 210 fracción V, de esta Ley; y*
- VIII. *Deberá cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes."*

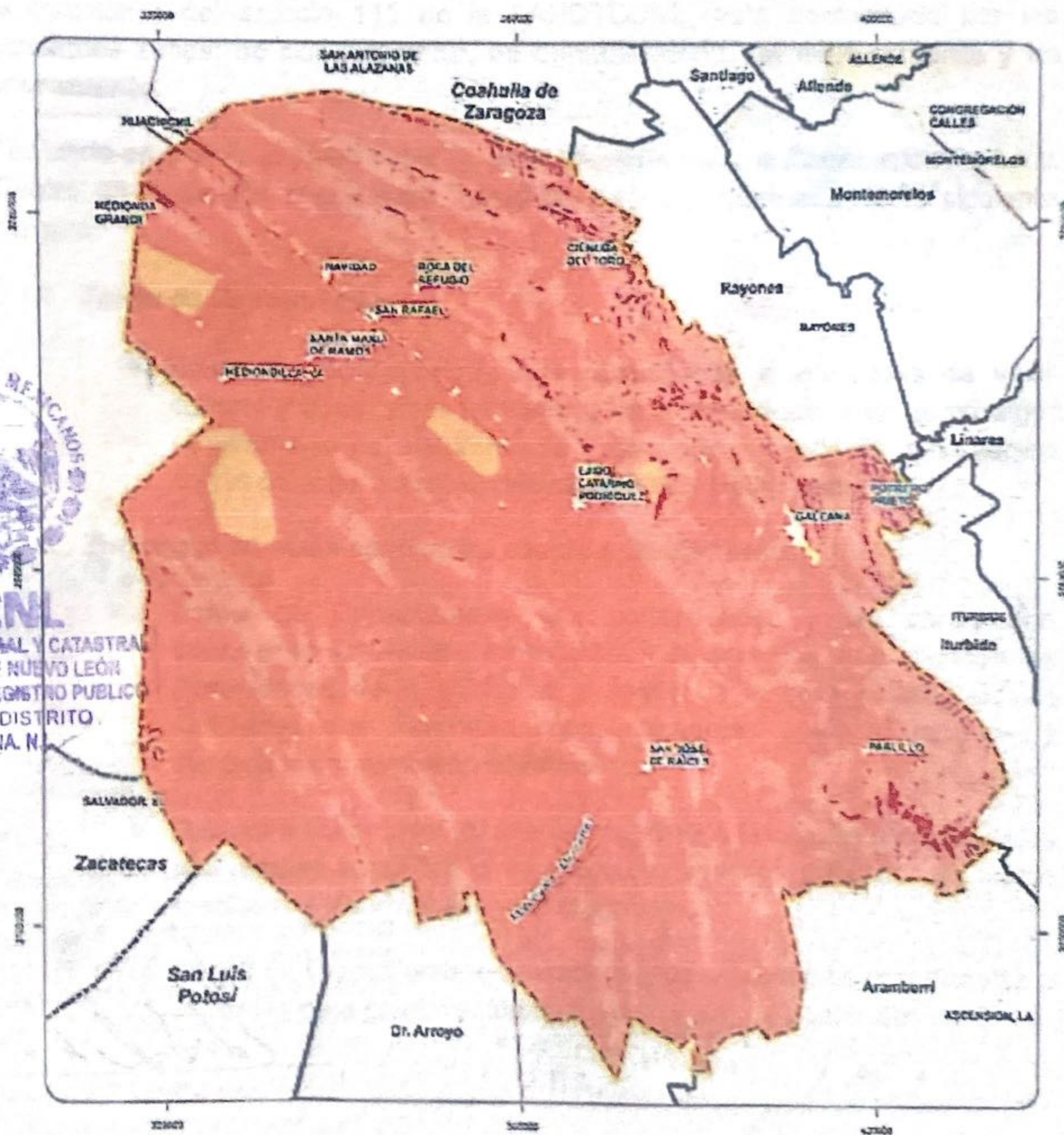
En el caso del municipio de Galeana la densidad para los fraccionamientos campestres será tipo EC de hasta 5 viviendas por hectárea, con lotes o predios mínimos de 1500 metros cuadrados y en cuanto a las zonas en donde se permitirán este tipo de desarrollos. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 221 de la LAHOTDUNL este tipo de fraccionamientos se permitirán en las zonas clasificadas como Áreas Ambientemente Relevantes, además en las zonas indicadas como Área Rural, quedando prohibidos en las zonas urbanas, urbanizables y en las zonas no urbanizables por causas de preservación ecológica, por riesgos, por pendientes mayores al 45% y por mantenimiento de actividades productivas, zonas indicadas en el Plano de Zonificación Primaria de este Plan.

Asimismo, la referida Ley, establece en el artículo 222, que cuando el fraccionamiento campestre sea objeto de un régimen de propiedad en condominio, quedará sujeto a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otro fraccionamiento. El fraccionador deberá definir la forma de organización para prestar los servicios comunitarios y el mantenimiento del fraccionamiento, que serán a cargo de los propietarios de los terrenos.



Plano 23. Zonificación Primaria del municipio de Galeana.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE GALEANA 2040



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
IRCNL
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO
OCTAVO DISTRITO
GALEANA, N.L.

 ESTADO DE NUEVO LEÓN	 MUNICIPIO DE GALEANA	Simbología Zonificación Área urbana Área de desarrollo Área agrícola Reserva de zona urbana Reserva de zona agrícola Reserva de zona industrial Reserva de zona comercial Reserva de zona residencial	Simbología Vías Carretera federal Carretera estatal Carretera municipal Carretera de acceso Carretera de servicio Carretera de tránsito Carretera de conexión Carretera de enlace	Fecha: Aprobado por el Ayuntamiento de Galeana el 15 de mayo de 2020. Firmado por el Presidente Municipal. Firmado por el Secretario de Desarrollo Urbano. Firmado por el Secretario de Hacienda y Finanzas. Firmado por el Secretario de Obras Públicas. Firmado por el Secretario de Planeación y Desarrollo Urbano.	E03 ESTRATEGIA ZONIFICACIÓN PRIMARIA MUNICIPAL Escala 1:50,000
---	---	--	--	---	--

ORDENAMIENTO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN

3.2.2.1 ZONIFICACIÓN PRIMARIA DEL CENTRO DE POBLACIÓN

La Zonificación Primaria del Centro de Población, de acuerdo con lo señalado en la fracción I del artículo 111 de la LAHOTDUNL, está conformada por las siguientes zonas: **de conservación, de consolidación, de mejoramiento y de crecimiento.**

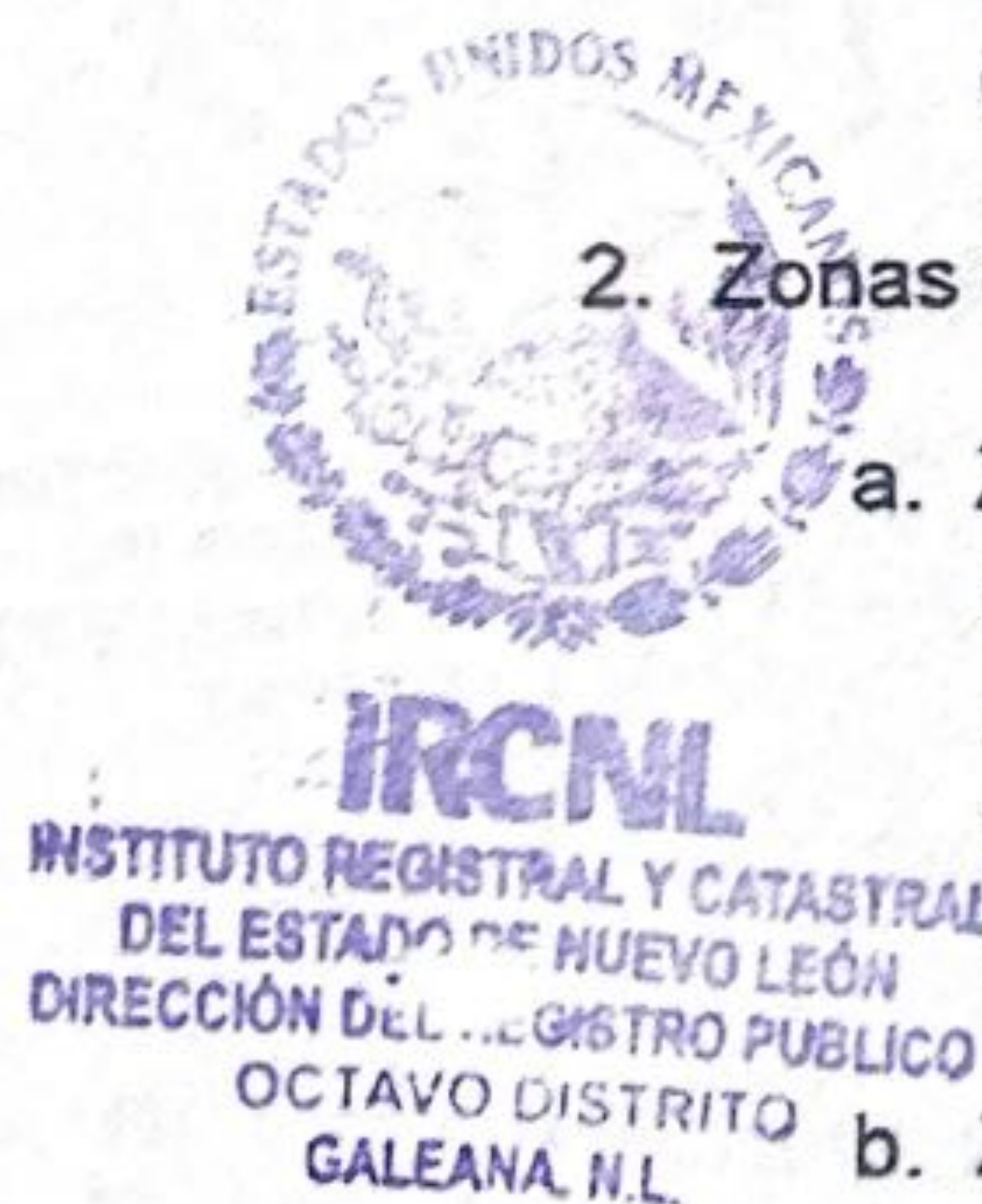
Teniendo en cuenta lo antes descrito, en el presente Plan, la Zonificación Primaria Centro de Población o cabecera municipal, queda conformada de la siguiente manera:

1. Zonas de Conservación:

- a. Zonas de Conservación, que corresponde a las zonas de valor cultural y a las zonas habitacionales consolidadas, a fin de proteger el patrimonio cultural inmueble y los modos de vida de la población de las colonias o asentamientos humanos tradicionales.

2. Zonas que no están clasificadas como de Conservación:

- a. Zonas de Consolidación, que corresponden a las zonas que concentran actividades comerciales y de servicios, que atienden las necesidades de la población, a través de la consolidación de las vialidades que funcionan como corredores urbanos, localizados frente a las principales vialidades.
- b. Zonas de Mejoramiento, que corresponde a las zonas habitacionales que presentan déficit o carencia de servicios públicos, así como mejoras en las viviendas y en sus colonias.
- c. Zonas de Crecimiento, que corresponde a las zonas urbanizables o previstas para crecimiento urbano del centro de población.





Galeana

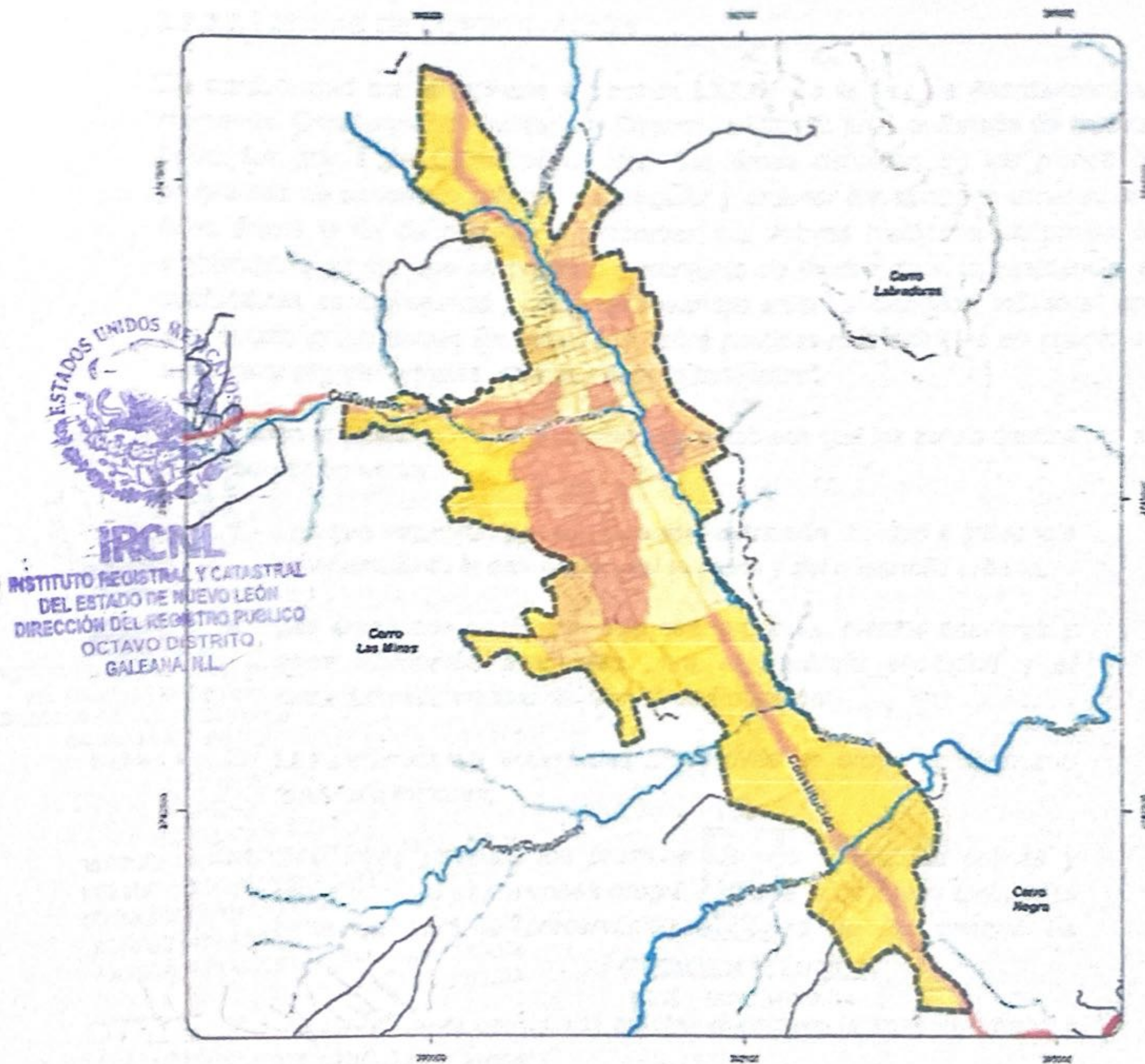
Gobierno Municipal | 2021 - 2024

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Galeana 2040

Plano 24. Zonificación Primaria del Centro de Población.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE GALEANA 2040



Leyenda Simbólica	
	Zona de Consolidación
	Zona de Conservación
	Zona de Regeneración
	Zona de Crecimiento

Simbología Básica	
	Carretera Federal
	Carretera Estatal
	Carretera Municipal
	Carretera Privada
	Carretera de Termino
	Carretera de Acceso
	Carretera de Circulación
	Carretera de Tránsito
	Carretera de Servicio
	Carretera de Mantenimiento
	Carretera de Emergencia

Leyenda de Símbolos	
	Carretera Federal
	Carretera Estatal
	Carretera Municipal
	Carretera Privada
	Carretera de Termino
	Carretera de Acceso
	Carretera de Circulación
	Carretera de Tránsito
	Carretera de Servicio
	Carretera de Mantenimiento
	Carretera de Emergencia

E04 ESTRATEGIA	
ZONIFICACIÓN PRIMARIA DEL CENTRO DE POBLACIÓN	
Escala 1:40,000	



3.2.2.2 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DEL CENTRO DE POBLACIÓN

En cuanto a la zonificación secundaria propuesta para el centro de población, se establecen las siguientes zonas:

3.2.2.2.1 ZONAS DE CONSERVACIÓN

De conformidad con el artículo 4 fracción LXXXV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, las zonas de Conservación son *"las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas en tales áreas, a fin de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales, en las que se protejan el conjunto de modos de vida, residencia y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época, grupo social. En esta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturas y estacionamientos"*.

Así también el artículo 244 de la misma Ley, establece que las zonas destinadas a la conservación serán:

- I. Las que requieran por su ubicación, extensión, calidad e influencia en el ambiente la ordenación del territorio y del desarrollo urbano;
- II. Las áreas que contengan bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos esenciales para el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable del Centro de Población;
- III. Las dedicadas a actividades productivas de orden agropecuario forestal o mineras;
- IV. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales para la preservación ecológica de los centros de población;
- V. Las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje, la imagen urbana y los símbolos urbanos;
- VI. Aquellos cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género que representen riesgos urbano permanentes o eventuales para los asentamientos humanos; y



VII. Las áreas urbanizadas con valor histórico, artístico, arquitectónico o cultural, se normará conforme a esta Ley.

La urbanización de las áreas de conservación se hará en forma restringida, atendiendo lo previsto en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, conforme al artículo 111 de esta Ley."

En el caso del centro de población o cabecera municipal de Galeana, se considera con características de conservación a las siguientes zonas:

- I. Zonas de Conservación Cultural, conformadas por zonas y/o inmuebles de valor histórico, artístico o cultural; y
- II. Zonas de Conservación Habitacional, conformadas por áreas habitacionales consolidadas, que cuentan con usos comerciales y de servicio que la complementan, con características físico-espaciales distintivas, con espacios públicos equipados y propicios para la convivencia, lo que crea un modo de vida propio de este tipo de colonias o asentamientos;



IRCN

INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN DEL REGISTRO
OCTAVO DISTRITO
GALEANA

A) ZONA DE CONSERVACIÓN CULTURAL

En México la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, establece la protección de los bienes muebles e inmuebles de valor arqueológico, histórico o artístico. En esta Ley se define a los monumentos históricos, como aquellos inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso, a la educación y enseñanza, a fines asistenciales y al uso de las autoridades civiles y militares, y en cuanto a las obras civiles, a los inmuebles relevantes de carácter privado realizados en los siglos XVI al XIX.

En cuanto a las características de los monumentos artísticos, dicha Ley los define como "los bienes muebles e inmuebles, que revistan valor estético relevante, atendiendo a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizadas y otras análogas. Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano".

A nivel local, se cuenta con la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, que en el artículo 4 fracción IV, establece los tipos de zonas que pueden ser protegidas, siendo estas:

1. *Zona histórica: - Área que se encuentra vinculada históricamente a la vida social, política, económica o cultural del Estado;*
2. *Centro Histórico: - Área que se limita a espacios urbanos que originaron la ciudad que contiene inmuebles históricos y artísticos relevantes;*
3. *Zona típica: - Las ciudades, villas, pueblos o parte de ellos, que por haber conservado en gran proporción la forma y la unidad de su trazo urbano y edificaciones, reflejan claramente épocas pasadas, costumbres y tradiciones;*
4. *Zonas pintorescas: - Las localidades que, por peculiaridades de su trazo, edificaciones, jardines, sus tradiciones, costumbres y otros factores, ofrecen aspectos bellos o agradables; y*
5. *Zona de belleza natural: - Los sitios o las regiones que por sus características constituyen por sí mismos conjuntos estéticos o plásticos de atracción para el público.*



IRCA
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO
OCTAVO DISTRITO
GALEANA, N.L.

En el presente Plan se clasifica como zona de Valor Cultural a las colonias o áreas centrales de la cabecera municipal, donde se ubican edificaciones con características de la arquitectura regional. No obstante, esa zona requiere la realización de los estudios correspondientes para identificar los inmuebles de valor histórico o artístico, con la finalidad de permitir su protección, conservación y mejoramiento, además de establecer las regulaciones necesarias que permitan proteger sus características de valor e imagen urbana de la zona y sus edificaciones.

En estas zonas e inmuebles se deberá aplicar políticas de conservación y restauración de las edificaciones. En el estudio de protección correspondiente se deberá establecer las regulaciones que permitan su conservación, según sus características físicas, valorando su estado de conservación, así como el posible aprovechamiento en usos del suelo acordes al inmueble y a la imagen urbana prevista para la zona, con el objeto de incorporarlos a la nueva dinámica urbana.

En tanto se elaboran los instrumentos de protección, se podrá solicitar vistos buenos o factibilidades a las dependencias competentes en la materia, según se establezca en el Reglamento de Zonificación.

B) ZONAS DE CONSERVACIÓN HABITACIONAL



Otra zona de Conservación es la correspondiente a las zonas habitacionales consolidadas, que presentan como uso predominante la vivienda y usos de suelo complementarios de comercio y servicios. En este caso, es importante la preservación de los valores culturales y el modo de vida de la población residente en esas zonas, por lo cual se debe conservar esas características y los valores culturales existentes en sus colonias y barrios.

En cuanto a los valores culturales, el artículo 3 fracción LXXX de la LAHOTDUNL, los define de la siguiente manera:

"Valores Culturales: Conjunto de características distintivas, materiales o inmateriales, que identifican y definen las áreas de los centros de población y que incluyen además del patrimonio arqueológico histórico, artístico, cultural y natural; la imagen urbana, los modos de vida, expresiones, conocimientos y tradiciones, cuya preservación es necesaria para garantizar la calidad de vida y la convivencia de la población que las habita".

Lo anterior toma relevancia, al considerar que, en el municipio las zonas o barrios habitacionales, acogen a una comunidad con fuertes lazos de convivencia, en donde existen vínculos afectivos, así como actividades sociales, que fortalecen su modo de vida. Por lo tanto, las colonias o barrios son espacios donde sus residentes viven, conviven, vigilan y cuidan la calidad de su entorno.

En ese sentido en las zonas de Conservación se ordenará la mezcla de usos del suelo y sus actividades, mediante la identificación de los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados, conforme a la matriz de compatibilidad establecida en el presente Plan, así como los lineamientos urbanísticos y las densidades aplicables en las zonas, según sus características predominantes.

LINEAMIENTOS GENERALES PARA LAS ZONAS CLASIFICADAS COMO DE CONSERVACIÓN:

1. En la zona clasificada como de Conservación Cultural, así como en los inmuebles catalogados o identificados como de valor histórico o artístico, no serán aplicables los lineamientos de COS, CUS y CAAV.
2. Los inmuebles con características de valor histórico o artístico no podrán ser modificadas o alteradas y en su caso podrán ser restauradas a sus características originales.

3. En la zona de Conservación Cultural, los inmuebles baldíos o aquellos que no posean valor histórico o artístico, las remodelaciones u obras nuevas deberán integrarse a su entorno, en estilo, formas, altura y elementos arquitectónicos. La autoridad municipal competente, según se establezca en el Reglamento de Zonificación, revisará y en su caso aprobará el proyecto pretendido.
4. La densidad bruta máxima permitida en las zonas de conservación será de hasta 45 viviendas por hectárea, de conformidad con lo que al respecto dispone el último párrafo del artículo 140 de la LAHOTDUNL.
5. El COS máximo será de 75% de la superficie del predio y el CAAV mínimo será del 15% de la superficie del predio con una altura de la edificación de 3 niveles, salvo las excepciones señaladas en el presente Plan y en el Reglamento de Zonificación.
6. La altura de los pisos o entrepisos de los inmuebles será la que establezca el Reglamento de Zonificación.
7. Para los usos del suelo diferentes a la vivienda, que sean permitidos o condicionados en las zonas habitacionales y en las de valor cultural, se les aplicarán los mismos lineamientos urbanísticos establecidos para dichas zonas.
8. En los nuevos fraccionamientos y/o conjuntos urbanos bajo régimen de propiedad en condominio, se fomentará la mezcla de usos del suelo, en por lo menos un 10% del área vendible, esto de conformidad con lo dispuesto por el último párrafo del artículo 208 de la LAHOTDUNL.
9. Los usos del suelo, permitidos, condicionados o prohibidos serán los que se establezcan en la Matriz de Compatibilidad de este Plan
10. Las demás disposiciones que establezca el Reglamento de Zonificación.



3.2.2.2. ZONAS QUE NO ESTÁN CLASIFICADAS COMO DE CONSERVACIÓN

En las zonas que no se determinen de Conservación (Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento), se consideraran compatibles y por lo tanto no se

podrá establecer separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre que éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, no rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad, según se establezcan en la Matriz de Compatibilidad de este Plan.

Lo anterior mediante la mixtura de usos de suelo complementarios y compatibles que se establece en la Matriz de Compatibilidad de este Plan, mediante la cual se promueve:

1. La mezcla de usos del suelo, procurando integrar las zonas residenciales con usos comerciales, de servicios y los centros de trabajo compatibles con la vivienda, según se establece en la Matriz de Compatibilidad de este Plan.
2. Se permitirá la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad, según se establezca en este Plan y en el Reglamento de Zonificación.

Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de la densificación de sus inmuebles. En el Reglamento de Zonificación, se deberá establecer 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.



IRCNL

INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO PÚBLICO
OCTAVO DISTRITO
GALEANA, N.L.

4. Se permitirán usos mixtos en las nuevas colonias o fraccionamientos, así como en los conjuntos urbanos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, según establece la LAHOTDUNL y este Plan.

5. Se deberá garantizar que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad. En los inmuebles ubicados frente a esta red vial se podrán consolidar corredores urbanos donde se ubiquen los comercios y servicios que atiendan las necesidades de la población, según se indique en el Plano de Zonificación Secundaria y en la Matriz de Compatibilidad de este Plan.
6. Se impulsará la creación de vialidades incluyentes y en su caso bajo la modalidad de "Calles Completas" o modalidades similares, donde se incluyan los diferentes medios de desplazamiento, y se priorice a los medios no motorizados, sobre los motorizados. En estas vías se podrán

habilitar sendas peatonales y ciclistas que conecten a las zonas habitacionales con el transporte público y los equipamientos, dentro de una estrategia de movilidad sustentable, donde se considere el mejoramiento de los espacios públicos, así como la protección y progresividad de dichos espacios, que incentiven la convivencia e interacción social.

7. En las obras o acciones de construcción, se deberá cuidar que no se altere la imagen urbana del centro de población, donde las nuevas edificaciones sean armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, con el objeto de que se integren al entrono, cuidando el carácter del barrio o conjunto urbano característico de la zona.
8. Impulsar la introducción de infraestructura en zonas con carencias o deficiencias de servicios (agua, drenaje, pavimento, electricidad, etc.)

En el presente Plan, en la zonificación secundaria de la cabecera municipal o centro de población, dentro de las zonas que no están clasificadas como de Conservación, se encuentran las de Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento.

A) ZONAS DE CONSOLIDACIÓN

La fracción XIV del artículo 3 de la LAHOTDUNL indica que la Consolidación es una política urbana o acciones dirigidas a fortalecer las zonas urbanas existentes con los elementos de infraestructura y equipamiento que sean necesarios para lograr el equilibrio en la vida urbana.

En tanto que la fracción LXXXVI del mismo artículo, define a la zona de consolidación como el *"espacio territorial previsto en los planes y programas de desarrollo urbano que por su vocación, ubicación estratégica, conectividad, u otras características particulares que las hagan aptas para la densificación y la mezcla intensiva de los usos y destinos del suelo, es delimitado para proyectar sobre ellas la implementación de políticas públicas y acciones urbanas pertinentes, con el propósito de reducir la tendencia de expansión horizontal de un Centro de Población, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación en las zonas centrales o estratégicas, a fin de propiciar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes;"*

En ese sentido en el presente Plan se clasifica como zonas de consolidación a las zonas habitacionales que presentan usos de suelo habitacional predominante con mezcla de usos comerciales y de servicios complementarios y compatibles. Dentro



de las zonas de Consolidación también se propone a las zonas colindantes a aquellas vialidades que albergan o son aptas para albergar comercio a lo largo de estas, las que se clasifican en este Plan como Corredor Urbano, al ser zonas estratégicas de comercio lineal que concentran usos de suelo complementarios a la vivienda que atienden o dan servicio a las zonas habitacionales colindantes.

En estas zonas se busca la consolidación de los usos del suelo comerciales y de servicio, en cercanía con las zonas habitacionales, que permita atender las necesidades de la población de tener comercios, equipamientos y centros de trabajo cercanos a sus viviendas.

B) ZONAS DE MEJORAMIENTO

La fracción LII del artículo 3 de la LAHOTDUNL, define al mejoramiento como una política urbana o acción tendiente a reordenar, renovar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizados o deteriorados física o funcionalmente, que este orientado a mejorar las condiciones físicas de colonias o sectores con deficiencias o carencias de infraestructura, equipamientos y servicios.

En el caso de la definición de las zonas de mejoramiento, la citada Ley las define como aquellas donde se requiere regular y ordenar las acciones urbanas para lograr un aprovechamiento más eficiente o conseguir su regeneración, donde se prevea un balance de usos y destinos del suelo y las densidades, con movilidad sustentable e infraestructura suficiente.

Por lo tanto, en el presente Plan se indica como zonas de Mejoramiento, a las áreas, colonias o sectores deteriorados física o funcionalmente, con población predominante de bajos ingresos, deficiencias en la cobertura de servicios urbanos, en donde se requiere equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la localidad.

En estas zonas se busca una mezcla equilibrada de usos del suelo y la realización de obras y acciones urbanas que mejoren sus condiciones físicas, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo, que incida en el mejoramiento de la calidad de vida de la población residente. Los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos se establecen en la Matriz de Compatibilidad de este Plan.

Dentro de las obras y acciones de mejoramiento que se deben realizar, está la introducción de redes de infraestructura de servicios y para la movilidad

sustentable y construcción de equipamiento urbano, en las colonias o sectores que presenten deficiencias o carencias de estos satisfactores.

De igual manera, también se requiere la participación de la comunidad, en el proceso de diseño y ejecución de las obras y acciones urbanas, a fin de crear un sentido de pertenencia con las nuevas construcciones u obras, generando un sentimiento de protección de su entorno, lo que puede facilitar el mejoramiento de sus condiciones de vida.

C) ZONAS DE CRECIMIENTO

De conformidad con lo dispuesto por la fracción XIX del artículo 3 de la LAHOTDUNL, el Crecimiento, es una política o acción urbana tendiente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los centros de población; y en ese sentido en la fracción VI del mismo artículo se define a las áreas urbanizables como el territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal determina a través de los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

De acuerdo con lo señalado por el artículo 3 fracciones XIX, LXX y LXXXVII de la LAHOTDUNL, los suelos previstos para crecimiento urbano del centro de población, son áreas de reserva territorial que serán utilizadas para su crecimiento, siendo áreas definidas en el presente Plan, para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma, a fin de contener la expansión física del centro de población, donde se prevea un balance de usos y destinos del suelo y densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente.

En las zonas previstas para crecimiento urbano se propone un uso de suelo mixto, con vivienda como uso predominante, con comercios y servicios complementarios y compatibles, teniendo en el presente caso las siguientes características:

- De acuerdo con la LAHOTDUNL, el área urbanizable o de reserva para la expansión urbana, es la superficie de suelo en estado natural sujeto a actividades productivas agropecuarias o extractivas que, por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios, es determinada como reserva para el futuro crecimiento del centro de población.