

## MOTIVACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El marco jurídico que motiva y fundamenta la formulación, aprobación y administración de la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal está integrado por los siguientes instrumentos jurídicos de nivel federal y estatal.

### Nivel Federal

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM);
- Ley General de Asentamientos Humanos; y
- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y su Reglamento.

### Nivel Estatal

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León;
- Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal;
- Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y
- Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

### *1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*

Este plan se fundamenta en el artículo 27 párrafo tercero de la CPEUM que dispone que:

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

El artículo 115 fracción V del Ordenamiento Legal en cita, señala que la formulación, aprobación y administración de la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, la participación en la creación y administración de reservas territoriales y ecológicas, el control y la vigilancia de la utilización del suelo, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, el otorgamiento de licencias y permisos para construcciones son facultades de los municipios, de conformidad con las leyes federales y estatales relativas, y que, para lograr lo anterior y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 (ver supra) expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

### *2. Ley General de los Asentamientos Humanos*

El artículo 4 considera de interés público y de beneficio social la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes y programas de desarrollo urbano.

El artículo 9 establece que los municipios, a través de los cabildos de los ayuntamientos tienen atribuciones para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como administrar la zonificación prevista en dichos planes, de conformidad con la legislación local.

El artículo 15 señala que los planes municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de desarrollo urbano y que estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen.

El artículo 27 establece que el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los centros de población estará sujeto a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

El artículo 35 establece que a los municipios les corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Dicha zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano, en la que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;
- II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
- III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
- IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VI. Las densidades de población y de construcción;
- VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;
- IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- X. Las reservas para la expansión de los centros de población; y,
- XI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

### ***3. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente***

En su artículo 8 le establece la competencia a los municipios en materia ambiental dentro de su circunscripción territorial.

Esta ley indica en su artículo 23 que: "Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

**En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales,** así como las tendencias a la suburbanización extensiva;

En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, **se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población** y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;

Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;

En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población, y

La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida."

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

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

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

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

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

El artículo 134 establece los criterios para la prevención y control de la contaminación del suelo, entre ellos el que está relacionado con el desarrollo urbano se refiere a que en los suelos contaminados con materiales o residuos peligrosos, se deberán realizar acciones para recuperar o restablecer sus condiciones originales, de tal manera que puedan ser utilizados en cualquier tipo de actividad prevista por el programa de desarrollo urbano o de ordenamiento territorial que resulte aplicable.

El artículo 135 complementa al anterior al indicar que los criterios para prevenir y controlar la contaminación del suelo se considerará, entre otros, en la ordenación y regulación del desarrollo urbano.

#### ***4. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León***

El párrafo seis del artículo 23 establece que los municipios tienen la obligación de "...formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los que se deriven de los mismos en los términos de la Ley..."

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

#### ***5. Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal***

El artículo 26, inciso d), fracción V establece que el municipio tiene facultades para conducir el adecuado desarrollo urbano de sus localidades para el bienestar general de sus habitantes, como una tarea de gobierno de la más elevada prioridad social.

El artículo 165 señala que el Ayuntamiento tendrá la facultad de expedir circulares y disposiciones administrativas de observancia general en su territorio.

#### ***6. Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León***

El Plan se enmarca principalmente en los artículos 1, fracciones III, IV, V y VII, 2, 3, 4, 5, 6, fracciones II, III, VII, VIII y IX, 7, 8, 9 inciso B fracciones I y II, 10 fracciones XIII, XIV, XVII, XVIII, 11, fracciones V, VII, VIII, X, XII, XVII, XXI, 12, fracciones I, II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XXIII, XXIV y XXIX, 13, 32, 33, 34, 35, 36 fracción IV, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 47, 48, 49, 50, fracción II, 87, 88, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 112, 113, 114, 115, 126, 128, 134, 145, 176, 177, 188, 189, 190, 192, 208, 209, 210, 211, 265, así como tercero y cuarto transitorios.

En el artículo 12 se establece que el Ayuntamiento tiene atribuciones para elaborar, aprobar, administrar, ejecutar y vigilar el cumplimiento de los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial municipales, de centros de población o parciales derivados de éstos, así como administrar la zonificación prevista en dichos planes en congruencia con los planes o programas federales y estatales en la materia.

De acuerdo al artículo 39, los planes de desarrollo urbano contendrán, como mínimo, los siguientes elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa.

- I. Motivación y fundamentación jurídica
- II. Diagnóstico y pronóstico de los asentamientos humanos
- III. Visión del carácter del desarrollo urbano
- IV. Requerimientos futuros de suelo, vivienda, infraestructura, vialidad, transporte y equipamiento urbano
- V. Zonificación y usos de suelo
- VI. Objetivos y metas
- VII. Estrategias para alcanzar los objetivos y metas
- VIII. Programación de las acciones
- IX. Mecanismos de control, seguimiento y evaluación del Plan
- X. Anexo gráfico que corresponda

### ***7. Ley Ambiental del Estado de Nuevo León***

El plan se fundamenta en lo que disponen los artículos 9, 34, 35, 36, 122, 123, 167 y 168.

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

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

El artículo 35 previene que la regulación ambiental deberá comprender el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda que determinen llevar a cabo el Estado y los Municipios, con objeto de mantener, mejorar y restaurar el equilibrio de los propios asentamientos humanos con la naturaleza, a fin de propiciar una mejor calidad de vida de la población.

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

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

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

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

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