



# **PLAN MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

## **LLERA**

**APROBADO EN SESION ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL DIA 17 DE JUNIO DEL AÑO 2004,  
ACTA N° 62  
PUBLICACIÓN EN EL PERIODICO OFICIAL N° 67 DE FECHA 7 DE JUNIO DE 2005  
TOMO CXXX.**

# **C O N T E N I D O**

## **1. PRESENTACIÓN**

- 1.1 Misión
- 1.2 Aspectos relevantes
- 1.3 Concepto de Ordenamiento Territorial
- 1.4 Concepto de Desarrollo Sustentable
- 1.5 Concepto de Desarrollo Urbano
- 1.6 Principales Acciones que promueve el Plan

## **2. PLANEACIÓN REGIONAL Y URBANA**

- 2.1 Bases jurídicas
- 2.2 Delimitación Municipal
- 2.3 Objetivos del Plan
- 2.4 Aspectos demográficos y socioeconómicos
- 2.5 Medio físico natural
- 2.6 Infraestructura y Equipamiento Urbano
- 2.7 Usos del suelo
- 2.8 Medio ambiente
- 2.9 Riesgos y vulnerabilidad
- 2.10 Diagnóstico integrado
- 2.11 Identificación de potencialidades
- 2.12 Condicionantes de planeación
- 2.13 Indicadores de calidad urbana

## **3. ADMINISTRACIÓN REGIONAL Y URBANA**

- 3.1 Usos y destinos del suelo
- 3.2 Zonificación primaria
- 3.3 Zonificación secundaria
- 3.4 Descripción de conceptos
- 3.5 Matriz de compatibilidad
- 3.6 Criterios de Desarrollo Urbano

## **4. FOMENTO REGIONAL Y URBANO**

- 4.1 Acciones
- 4.2 Estrategia general
- 4.3 Políticas regionales y urbanas
- 4.4 Programas e instrumentos
- 4.5 Transitorios

# 1.PRESENTACION

La distribución espacial de la población en el país ha sido caracterizada por la enorme concentración - dispersión de asentamientos humanos a lo largo del territorio, asociada en forma directa con la evolución de desarrollo económico desde la década de los cuarenta.

Asimismo, destaca el acelerado proceso de urbanización que aunado a la tendencia concentradora ha llevado al predominio de unos cuantos centros, principalmente México, Guadalajara y Monterrey. Este patrón de desarrollo se ha reproducido con diversa intensidad al interior de los Estados lo que ha llevado a la constitución de niveles de desarrollo diferenciado.

Dentro de este proceso, el movimiento de la población ha influido considerablemente para acelerar la urbanización del país. Esto es que el crecimiento de las ciudades se debe en parte a su crecimiento social es decir aquel que esta determinado por la migración rural.

Ante ello, Tamaulipas emprende la revisión y actualización del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano permitiendo la integración del Estado en materia de planeación regional y urbana, con fundamento en el Plan Estatal de Desarrollo 1999-2004.

Para dar cumplimiento a las estrategias y líneas de acción previstas en el Plan Estatal, el Republicano Ayuntamiento de Llera, 2002-2004, conjunta y coordinadamente con la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno del Estado, responden al reto y preparan el escenario a través del **PLAN MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE LLERA** con visión de futuro y objetivos claramente señalados en este documento normativo, nos conduce hacia el mejoramiento sustancial de la calidad de vida de los habitantes.

Este Plan pretende incentivar la inversión privada y la seguridad jurídica para activar las zonas deprimidas del Municipio mediante políticas concensadas y concertadas con los ciudadanos, en busca de un desarrollo sustentable sin comprometer los recursos de las generaciones futuras, este documento orienta, porque recoge las demandas y propuestas de las organizaciones sociales, del comité de desarrollo sustentable y en general de los habitantes de Llera , intenta conformar un Estado con condiciones favorables para la inversión y el empleo, con solidez en la infraestructura regional y con visión para labrarnos un mejor futuro.

## 1.1 MISIÓN

El propósito de este documento es proponer lineamientos generales para el ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano en todo el Municipio, a través de un instrumento flexible caracterizado por la innovación tecnológica y el desarrollo de sistemas de información.

Estos lineamientos serán una herramienta de planeación actualizada, moderna y ajustada a las nuevas tendencias de la planeación del desarrollo urbano.

Este documento orienta, porque recoge las demandas y propuestas de organizaciones sociales, y en general de los habitantes de Llera , forma parte del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano, que conformará un Estado con condiciones favorables para la inversión y el empleo, con solidez en la infraestructura regional y con visión para labrar un mejor futuro.

## 1.2 ASPECTOS RELEVANTES

### Marco Histórico

Llera fue fundada un 25 de diciembre de 1748, por el coronel José de Escandón y Helguera, Conde de Sierra Gorda, para

perpetuar el apellido de quien fuera su esposa, la señora Josefa de Llera y Ballas.

Posteriormente se le agregó Canales, en honor del general Servando Canales, para así formar el nombre que actualmente lleva, Llera de Canales, la cual fue la primera Villa del Nuevo Santander (hoy Tamaulipas) dentro del plan de colonización de Don José de Escandón.

Su primera autoridad religiosa fue Fray Antonio Ignacio Ciprán y la primera autoridad civil el capitán José de Escajadillo, jefe de la escuadra y justicia mayor. Desde su fundación, siempre ha permanecido en el mismo lugar geográfico, a pesar de que el 13 de noviembre de 1831, el Congreso del Estado, mediante decreto pretendió cambiar la cabecera municipal a terrenos de la hacienda de Forlón, pero debido a la decidida oposición por parte de los habitantes a no abandonar la cabecera, el gobierno estatal se vio en la necesidad de derogar el decreto.

## **1.2 CONCEPTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Es el proceso de la clasificación de los suelos en el territorio del Estado, conforme a su vocación natural o mediante el cumplimiento de condiciones especiales de adaptabilidad para uso diverso del natural.

## **1.4 CONCEPTO DE DESARROLLO SUSTENTABLE**

Es la satisfacción de nuestras necesidades actuales, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas propias.

## **1.5 CONCEPTO DE DESARROLLO URBANO**

Es el proceso de planeación, regulación y ejecución de las acciones de administración, ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento para los asentamientos humanos.

## **1.6 PRINCIPALES ACCIONES QUE PROMUEVE EL PLAN**

- Incorporar los instrumentos de la planeación urbana para propiciar un crecimiento ordenado del Municipio y disminuir desequilibrios e incrementar la cobertura de los servicios básicos.
- Promueve el aprovechamiento racional, la preservación y restauración de los recursos naturales, así como el equilibrio ecológico del Municipio.
- Promueve la optimización de la inversión pública en infraestructura y equipamiento urbano.
- Facilita la aplicación de instrumentos que ayuden a lograr el Desarrollo Sustentable.
- Satisfacer la demanda de espacios urbanos para industrias e infraestructura de transporte, en una más acelerada dinámica urbana.
- Impulso a las actividades económicas que tienen mayor influencia en la modificación del papel regional y la conformación de la estructura urbana y los usos del suelo.

## 2. PLANEACIÓN REGIONAL Y URBANA

### 2.1 BASES JURÍDICAS

El punto de partida para desarrollar este plan es la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que una vez realizadas las modificaciones a los artículos 27, 73, y 115 desde 1976, en los que se otorga a los gobiernos municipales y estatales la facultad para regular los usos y sus destinos de su suelo. Decidiendo sobre las declaraciones y disposiciones que requieran para promover el crecimiento regulado y ordenado de sus asentamientos humanos.

Las modificaciones a la Constitución Mexicana realizadas a fines del año de 1975, permitieron la expedición de la Ley General de Asentamientos Humanos en 1976, la cual significó el punto de partida para la regulación de los asentamientos humanos y el impulso a la planeación del desarrollo urbano en todo el país, que en ese momento representó un gran avance, incluso en el ámbito internacional.

Hoy a 28 años de distancia, la realidad es otra, las condiciones económicas y sociales del país han cambiado, de la misma manera que el proceso de urbanización ha ido avanzando, provocando entre otros aspectos, que el crecimiento de las ciudades se haya dado principalmente sobre terrenos de propiedad ejidal y comunal.

Sin embargo, en la medida que el proceso de urbanización ha ido evolucionando, se ha actualizado y adecuado el marco jurídico vinculado, bajo un esquema de concurrencia, coordinación y concertación, las atribuciones que en el ámbito de su competencia tienen los tres niveles de gobierno y el deber de los sectores social y

privado de ser corresponsables del desarrollo nacional.

Es en este contexto, por lo que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y el Ayuntamiento de Llera que elaboraron el presente Plan Municipal, consideraron necesario analizar, no solo la evolución que ha tenido la ley de la materia, sino, también el marco jurídico correspondiente, donde se consideraron, por un lado, leyes que están vinculadas con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, y por otro, enunciar aquellos ordenamientos jurídicos que regulan aspectos específicos sobre algún componente del desarrollo urbano.

En el primer aspecto está la Ley Agraria, que reconoce el proceso de urbanización en el que están inmersos algunos ejidos y comunidades y el derecho que tienen de beneficiarse de la plusvalía que genera el cambio de uso del suelo de agrícola a urbano, pero siempre sujetándose a las normas de desarrollo urbano.

Otro ordenamiento jurídico es el relativo a la conservación y protección al medio ambiente, en este sentido se analiza la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

Se analiza la Ley Federal de Vivienda, pues es innegable que la vivienda es un factor de ordenamiento territorial y de estructuración interna de los centros de población, así como de arraigo y mejoría de la población rural en su medio.

#### **Antecedentes de la legislación sobre asentamientos humanos en México.**

A partir del año de 1940 al de 1970 y hasta mediados de la década de los setenta, el crecimiento acelerado de la población empezó a ser de gran preocupación para los gobiernos del mundo, nuestro país era, en ese momento, de los que reflejaban un crecimiento urbano más intenso.

México basaba su ordenamiento urbano en leyes y reglamentos expedidos en cada una de las entidades federativas sin considerar el interés nacional, a pesar de las bondades de muchas de ellas, hacía falta un marco general que regulara el crecimiento, desarrollo y creación de nuevos centros de población.

Existían leyes de planificación con una gran variedad de reglamentos en algunos estados, pero casi ninguno de ellos propiciaba un adecuado uso del territorio y prevalecía también una absurda homogeneidad que hacía iguales las disposiciones en estados con grandes diferencias en sus condiciones sociales, económicas, culturales y geográficas.

Asimismo, la mayor parte de estas leyes declaraban de interés y utilidad pública la planificación del Estado, así como la ejecución de las obras públicas y casi todos los conceptos jurídicos se relacionan con los problemas físicos del espacio urbano en sentido estricto: conjugar los planes reguladores con el desarrollo de las ciudades; abrir calles nuevas o rectificar las existentes y llevar a cabo la obra pública. Se crearon comisiones estatales de planificación como autoridades para atender problemas urbanos y con facultades amplias para aprobar, modificar e interpretar los planes de crecimiento urbano, así como asesorar a los estados.

Todo ello reflejaba un centralismo estatal donde los municipios hasta 1975, eran simples auxiliares, tampoco existía la conciencia pública de participación ciudadana tan importante para una adecuada planeación urbana.

Frente al crecimiento del déficit de viviendas y servicios públicos, los órganos del poder público responsable de estas tareas no tuvo una adecuada coordinación para dirigir el proceso de urbanización. El abstencionismo gubernamental en materia

de vivienda, urbanismo y asentamientos humanos durante la primera mitad del siglo, pareciera tener posibilidades de atenuarse con la resolución 3128 que la Asamblea General de las Naciones Unidas emitió y a la cual México se apegó incorporándose al grupo de países que, motivados por ello, iniciar la transformación de su legislación en esta materia.

### **Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos**

Mientras se llevaron a cabo las reuniones preparatorias para la primera Conferencia de hábitat, en nuestro país, se promovieron con un amplio consenso social las reformas y adiciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que iniciaron un vigoroso proceso de estudio, revisión y creación de ordenamientos jurídicos fundamentales en la reorientación del desarrollo urbano.

La concepción de la función social del derecho de propiedad que inspiró al constituyente de Querétaro en 1917, determinó que la Nación está facultada para imponer a la propiedad privada las modalidades y limitaciones que dicte el interés público y para 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.

Con fundamento en lo anterior, en 1976 se estableció en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional, la prerrogativa que tiene el Estado para dictar 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 obra pública y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

La fracción XXXIX-C del artículo 73 constitucional faculta al Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia de los tres órdenes de gobierno en el ámbito de sus respectivas competencias, con objeto de cumplir con los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional.

En el mes de mayo del mismo año, se expidió, la Ley General de Asentamientos Humanos, en el mes de junio, México asistió a la Conferencia de hábitat, en Vancouver, Canadá.

En la fracción V del artículo 115 constitucional se otorgan a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, facultades para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones, y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, expidiendo los reglamentos y disposiciones administrativas necesarios, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la propia Carta Magna.

Debido a que en diversas zonas del país existen fenómenos de conurbación, la fracción VI del mismo artículo establece que, cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, la Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán conjunta y coordinadamente el desarrollo de dichos centros de población con apego a la ley federal de la materia.

### **Ley general de asentamientos humanos.**

La Ley General de Asentamientos Humanos de 1976 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo, fue un ordenamiento jurídico de vanguardia en su época, que fomentó el proceso de regulación de los asentamientos humanos.

Las condiciones sociales y económicas del país, así como la nueva realidad y tendencia de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, principalmente tratándose de las ciudades medias, hizo necesario adecuar la política del Estado mexicano en esta materia y replantear instrumentos que permitan resolver la problemática urbana.

En este sentido, surgió también un nuevo ordenamiento jurídico que reformó a la Administración Pública Federal, y en diciembre del mismo año dio vida a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas que hoy, se denomina Secretaría de Desarrollo Social.

Como consecuencia de lo anterior, el marco jurídico mexicano se fue integrando gradualmente entre 1976 y 1982, al expedirse la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y las correspondientes leyes de asentamientos humanos de todas las entidades federativas, con sus reglamentos, planes y programas, así como otras disposiciones jurídicas aplicables; se establecieron instancias federales, estatales y municipales dedicadas a la planeación y administración urbana y se capacitaron cuadros de profesionales en la materia.

La Ley General de Asentamientos Humanos se modificó en 1981 y 1984 a fin de incorporar regulaciones de la tierra para el desarrollo urbano y la vivienda. En 1983 se reformó el Artículo 115 constitucional, que da potestad al Municipio en el manejo de la tierra para el desarrollo urbano.

A finales de 1992, la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión por conducto de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, conjuntamente con el Ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Desarrollo Social, convocaron a una amplia consulta en todo el país para la adecuación de la legislación de asentamientos humanos. En dicha consulta participaron investigadores, académicos, profesionales, técnicos, representantes de organizaciones populares y de organismos no gubernamentales así como servidores públicos de los tres órdenes de gobierno que tienen bajo su responsabilidad, la aplicación de la legislación urbana.

Como resultado de esta consulta, diputados de las distintas fracciones parlamentarias de la H. Cámara de Diputados presentaron a la consideración del Pleno, una iniciativa de nueva Ley General de Asentamientos Humanos, que fue aprobada por unanimidad en ambas cámaras del Congreso de la Unión, con lo que México al igual que en la Conferencia de Vancouver en 1976, se adelantó a otros países del mundo, ya que llegó a la Conferencia Hábitat II, a efectuarse en Estambul, Turquía en 1996 con una nueva legislación urbana actualizada.

La nueva Ley General de Asentamientos Humanos fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 y se encuentra conformada por 60 artículos distribuidos en nueve capítulos denominados: Disposiciones Generales, de la Concurrencia y coordinación de Autoridades, de la Planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, de las Conurbaciones, de las Regulaciones a la Propiedad en los Centros de Población, de las Reservas Territoriales, de la Participación Social, del Fomento y Control del Desarrollo Urbano.

La nueva Ley General de Asentamientos tiene por objeto establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el país; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos, la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos, y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y determinar las bases para la participación social en la materia.

Las principales aportaciones de la nueva Ley General de Asentamientos Humanos de 1993, son los siguientes:

- Actualiza la concurrencia de los tres niveles de gobierno, asignando mayores atribuciones al Municipio.
- Integra la participación social en la formulación, modificación, ejecución, evaluación y vigilancia de los programas de desarrollo urbano.
- Establece la congruencia entre la legislación urbana y ecológica con la política de desarrollo social.
- Contiene un nuevo planteamiento del sistema de planeación del desarrollo urbano, facilita su elaboración y establece mecanismos que permiten su cumplimiento.
- Hace transparente y participativo el proceso de planeación del desarrollo urbano.
- Substituye a las declaratorias como instrumentos de regulación de la utilización del suelo urbano, por la

zonificación contenida en los programas de desarrollo urbano.

- Se ajusta el nuevo Artículo 27 constitucional y a la Ley Agraria en lo relativo al aprovechamiento de terrenos ejidales para el desarrollo urbano.
- Prevé la participación directa de ejidatarios y comuneros, en asociación con los sectores público y privado, para el manejo de reservas territoriales.
- Integra la participación de la sociedad en la operación, ejecución y financiamiento del desarrollo urbano.
- Fomenta la concesión de los servicios urbanos y la inversión social y privada en infraestructura y equipamiento.
- Vincula la planeación del desarrollo urbano con la protección al ambiente, la preservación de los recursos naturales, y la protección del patrimonio cultural.
- Determina que los programas municipales, de centros de población y sus derivados, establecerán la zonificación que contendrá los usos y destinos del suelo urbano.
- Establece que la función de centros de población debe realizarse en tierras aptas para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y conservando las áreas naturales.
- Condiciona a la autorización municipal la constitución, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y sus reservas de crecimiento, así como la regularización.
- Prevé la asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de aprovechar terrenos ejidales para el desarrollo urbano.

- Señala las normas a que deberá sujetarse la regularización de la tenencia de la tierra.
- Regula el derecho de preferencia que tienen los municipios y Estados para adquirir los predios de las zonas de reserva cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.
- Prevé la instrumentación coordinada por parte de los tres órdenes de gobierno de programas de desarrollo social, para que los ejidatarios, cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo urbano y la vivienda, se integran a las actividades urbanas productivas.
- Señala que el aprovechamiento de áreas y predios ejidales comprendido dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos, se sujetará a lo dispuesto en la Ley Agraria, en la legislación estatal de desarrollo urbano, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, así como en las reservas, usos y destinos de áreas y predios.

### **Legislación de otros Sectores que incide en el Desarrollo Urbano**

#### **Ley Agraria**

Publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 26 de Enero de 1992, entró en vigor al día siguiente. El Estado Mexicano consciente de que, como consecuencia del acelerado proceso de urbanización del país, del carácter especulativo del mercado inmobiliario y la expansión de los centros urbanos que ha implicado la incorporación de tierras agrícolas al desarrollo urbano modifico el marco jurídico en materia agraria, reformando el artículo 27 constitucional y expidiendo una nueva Ley Agraria.

Una de las características de ésta ley, radica en que se disminuyó la participación de las autoridades agrarias en todos los actos celebrados por las comunidades y ejidos, con los que se asegura la libertad para que los ejidatarios y comuneros decidan el uso y destino de sus tierras.

Así, corresponde a la Asamblea del ejido delimitar las tierras necesarias para el desarrollo de la vida comunitaria y que está compuesta por la zona de urbanización y su fundo legal; como tal, es inalienable e imprescriptible; el núcleo de población tiene la facultad de aportar tierras al Municipio donde esté ubicado, mismas que se destinarán a servicios públicos.

Al acordar la Asamblea el establecimiento de la zona de los asentamientos humanos, se debe establecer la zona de reserva, así como la superficie para los servicios de la comunidad. Ahora para la localización de las zonas de urbanización interviene el Municipio, sujetándose a las disposiciones aplicables en materia de fraccionamientos y observando las normas técnicas emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social.

Otro aspecto relevante regulado en la Ley, es el que establece cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos ejidales podrán beneficiarse de la urbanización de la tierra, sujetándose a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos. Asimismo, abre la posibilidad de que la incorporación de suelo de origen ejidal al desarrollo urbano, además de la expropiación, se realice a través de la compraventa de las parcelas sobre las que se obtuvo el dominio pleno, o la constitución de sociedades en las que participen como socios los ejidatarios.

## **Ley General del equilibrio Ecológico y la protección al Ambiente**

La planeación urbana y la regulación de los usos del suelo están estrechamente vinculados con el ordenamiento ecológico y la protección al ambiente. En este sentido, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente se constituye en un ordenamiento vinculado con la materia de asentamientos humanos.

La Ley establece que, en lo que se refiere a la regulación de los asentamientos humanos, el ordenamiento ecológico será considerado en la fundación de nuevos centros de población; la creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo urbano; la ordenación urbana del territorio y los programas y mecanismos financieros del gobierno federal para infraestructura, equipamiento y vivienda.

Define la regulación de los asentamientos humanos como el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda para mantener, mejor o restaurar el equilibrio de los nuevos asentamientos humanos como los elementos naturales y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Señala que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal considerarán los siguientes criterios generales para la regulación ecológica de los asentamientos humanos:

- La política ecológica en los asentamientos humanos requiere de una estrecha vinculación con la planeación urbana y su aplicación.
- La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de la vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento para mantener una relación suficiente entre

la base de recursos y la población, y cuidar de los factores económicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida.

- En el proceso de la creación, modificación y mejoramiento del ambiente construido por el hombre, es indispensable fortalecer las provisiones de carácter ecológico y ambiental para proteger y mejorar la calidad de vida.
- Dispone que los criterios de regulación ecológica de los asentamientos serán considerados en: la formulación y aplicación de las políticas generales de desarrollo urbano y vivienda; los problemas sectoriales de desarrollo urbano que realice el gobierno federal; y las normas de diseño, tecnología de construcción uso y aprovechamiento de vivienda y en las de desarrollo urbano que expide la SEMARNAP.

### **Ley Federal de Vivienda.**

En materia de vivienda, por primera vez, se hace referencia en la Constitución de 1917 en el artículo 123, obligando a los patrones a proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a sus trabajadores. De hecho, se iniciaron acciones en esta materia en 1925, al crearse el Programa de Crédito para Empleados Federales, que llevó a cabo la Dirección de Pensiones Civiles.

En 1933 se fundó el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., dentro del cual se fundó el Fondo de Casas Baratas, que en 1949 se substituyó por el Fondo de Habitaciones Populares. En 1954 se creó el Instituto Nacional de la Vivienda cuya misión consistía en promover acciones de vivienda y efectuar investigaciones para determinar, en forma global, las carencias en la materia.

Las necesidades de vivienda fueron aumentando al ritmo del crecimiento del país. La evolución natural del país, el

proceso de urbanización iniciado en los años cuarenta, el problema agrario y otros factores, especialmente demográficos, contribuyeron a la migración del campo a la ciudad, que hicieron todavía más evidente las demandas de servicios y particularmente de vivienda, pues las aproximadamente 80 mil viviendas que se construyeron entre 1925 a 1960 no eran, de ninguna manera, suficientes.

En 1963, cuando se inició en México el Programa Financiero de la Vivienda y se creó el organismo operador de este rubro, llamado Fondo de Operación y Desarrollo Bancario a la Vivienda, que sumó a la constitución, a finales de ese mismo año, del Fondo de Vivienda del ISSSTE, y el fondo de Vivienda Militar, representó en ese momento, uno de los esfuerzos más trascendentes.

Al inicio de la década de los setenta, el Estado decidió enfrentar, en forma masiva el problema habitacional nacional, mediante la ampliación de la cobertura social. Para ello, creó instituciones que pudieran, de manera permanente y creciente, atender a cada sector de la población. Así se crearon los grandes fondos de los trabajadores: INFONAVIT, el FOVISSSTE y el FOVIMI. Al inicio de los años ochenta se liquidó la institución nacional de vivienda, como una primera acción para descentralizar las actividades promotoras de habitación en el país.

En 1981 se creó el Fondo Nacional de Habitaciones Populares, en el patrimonio del Fondo de las Habitaciones Populares de BANOBRAS. Este organismo atiende a la población no asalariada y de bajos ingresos con el apoyo a la autogestión.

En febrero de 1983 se elevó a rango constitucional el derecho a la vivienda y en diciembre, se expidió la Ley Federal de Vivienda que reglamenta al artículo 4° constitucional. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los apoyos e

instrumentos para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Por otro lado, establece el Sistema Nacional de Vivienda y los instrumentos para conducir y regular el desarrollo y la promoción de las actividades que en la materia lleva a cabo la administración Pública Federal, su coordinación con los gobiernos estatal y municipal y la concertación con las organizaciones de los sectores social y privado.

### **Leyes Complementarias.**

Existen otros ordenamientos jurídicos que inciden en algunos de los componentes del desarrollo urbano, entre los que destacan: La Ley General de Bienes Nacionales que regula la administración y aprovechamiento del patrimonio inmobiliario federal; la Ley de Adquisiciones y Obras Públicas que regula las acciones relativas a la planeación, programación, presupuestos, ejecución, conservación, mantenimiento y control, entre otras actividades de la obra pública y los servicios relacionados con la misma que contraten las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal. También regula los programas de obra pública de las entidades y dependencias de la Administración Pública Federal, los cuales deberán considerar, entre otros aspectos, la regularización y adquisición de la tenencia de la tierra, la obtención de los permisos de construcción necesarios así como las características ambientales, climatológicas y geográficas de la región donde debe realizarse la obra pública; la Ley de Aguas Nacionales, cuyo objeto es regular la explotación, usos o aprovechamiento de las aguas nacionales, su distribución y control, así como la preservación de su cantidad y calidad para lograr su desarrollo integral sustentable; la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artístico e Históricas que regula el patrimonio arqueológico, artístico e histórico tangible propiedad de la Federación; así como la Ley Forestal que

regula el aprovechamiento de los recursos forestales del país.

### **Los Estados y Municipios en el Desarrollo Urbano.**

Con fundamentos en los artículos 27, 73, 115 de la Constitución Federal y con apego a la Ley General de Asentamientos Humanos, las legislaturas de las entidades federativas expidieron entre 1976 y 1977 sus respectivas leyes locales de desarrollo urbano, con la que originalmente se integró en todos sus niveles, la estructura jurídica para la planeación y regulación de los asentamientos humanos en México.

La nueva Ley General de Asentamientos Humanos de 1993 prevé, entre otros aspectos, el fortalecimiento de las atribuciones municipales en la materia recogiendo la competencia que les otorga el artículo 115 constitucional.

El Artículo Tercero Transitorio de la nueva Ley General de Asentamientos Humanos determina que los ordenamientos jurídicos locales en la materia deben adecuarse a las disposiciones de la propia ley en un término no mayor de un año, a partir de su entrada en vigor.

En congruencia con el artículo 115 constitucional y la Ley General de Asentamientos Humanos en vigor, la nueva legislación local en materia de asentamientos humanos otorga a los municipios atribuciones para:

- Formular, aprobar, administrar y vigilar el cumplimiento de los programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados.
- Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población
- Administrar la zonificación previa en sus programas de desarrollo urbano.

- Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- Prestar los servicios públicos municipales conforme al la Constitución y a la legislación aplicable, directamente o mediante concesión.
- Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa, con otros municipios o con los particulares, para la prestación de los servicios públicos municipales.
- Expedir autorizaciones, licencias, o permisos de usos de suelo, construcciones, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.
- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.
- Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológico.

Además, regular el procedimiento para que el sector social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los programas de desarrollo urbano, así como la constitución de las agrupaciones comunitarias que participen en el desarrollo urbano, bajo cualquier forma jurídica de organización.

De igual forma, las legislaciones locales en la materia deberá tener como objetivos: actualizar la estructura y contenidos de los programas de desarrollo urbano; estimular la reedificación urbana y contrarrestar la dispersión e inadecuado aprovechamiento de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; incrementar reservas territoriales para garantizar la oferta de lotes con

servicios, así como de viviendas de interés social, desregular y simplificar trámites, constituyendo en los Municipios la ventanilla única para realizar los trámites.

**Ley Para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas,** Esta Ley fue aprobada por el H. Congreso del Estado el 26 de Septiembre del 2001, para luego ser publicada en el Periódico Oficial del Estado Núm. 129 del jueves 25 de Octubre del mismo año, establece que el Ordenamiento Territorial de los asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano se llevará a cabo a través del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano del Estado que se conforme por:

- Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Planes Regionales;
- Planes Sectoriales;
- Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y
- Planes Parciales.

Asimismo, establece con claridad la participación en el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de la ciudadanía, estableciendo el Consejo Estatal de Desarrollo Sustentable y los Comités Municipales de Desarrollo Sustentable, como órganos públicos de carácter técnico consultivo en la materia y facultados para promover la presentación de propuestas, captar información, realizar investigaciones y recabar la opinión de los grupos sociales.

También se simplifica la realización de trámites para la expedición de los permisos necesarios para la realización de un nuevo fraccionamiento, entre otras reformas.

En su artículo 1º. Establece la competencia del Estado y de los Municipios para ordenación y regulación de los

asentamientos humanos y el Desarrollo Urbano .

Ordenar y regular planeación, fundación, conservación, mejoramiento, crecimiento y zonificación de las áreas urbanizadas del Estado.

Definir las bases conforme a los cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las reservas, usos y destinos de áreas o predios, así como la calidad de edificaciones y monumentos representativos de la cultura y la historia Estatal.

Fijar las normas conforme a las cuales se ordenará y regulará la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos.

Vigilar el cumplimiento de las normas, la modificación del régimen de propiedad en condominio, así como la administración de los bienes inmuebles sujetos al mismo.

Fijar las medidas de seguridad, infracciones y sanciones, así como el recurso de reconsideración y los procedimientos administrativos que permitan la aplicación.

Establecer las normas y la forma de consulta a la sociedad en el proceso de planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

### **Plan Estatal de Desarrollo Urbano y Rural de Tamaulipas.**

Fue aprobado por medio del decreto gubernamental publicado en el Periódico Oficial numero 98 del 8 de Diciembre de 1979, el cual pretende procurar la elevación de los niveles de calidad de vida y racionalizar el crecimiento demográfico, a través de las corrientes migratorias hacia las áreas con mayores potenciales de desarrollo, sin lesionar el derecho a la libertad de tránsito y asentamiento, consagradas como garantías constitucionales.

### **Programa Estatal de Ordenamiento Territorial**

El programa estatal de ordenamiento territorial es la base de sustentación para la toma de todas las decisiones que tengan relación con la ocupación y aprovechamiento del territorio, ya sean éstos de origen oficial o de particulares, con el objeto de mantener la sustentabilidad del territorio en función de sus aspectos naturales o de la substitución artificial de esa sustentabilidad.

Con este instrumento, se está en posibilidad de llevar los estudios particulares de cada región o ciudad al nivel de análisis y detalle que sea necesario, que al elaborarse con esta base informática y metodológica, se podrá conformar el sistema integral de información del ordenamiento territorial, totalmente integrado desde sus aspectos más generales hasta los particulares y de precisión, derivados unos de otros, lo cual implica que con el tiempo se podrá disponer de la información necesaria de todo el territorio nacional, hasta el nivel de calle, lote y manzana para las ciudades y de infraestructura regional en áreas no urbanizadas, que servirán de base para la elaboración de los planes o programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de cada nivel de planeación, hasta llegar al catastro rural y urbano.

### **Plan Director Desarrollo Urbano de Llera**

Existe en la actualidad elaborado el Plan Director Urbano de Llera de Canales publicado el 22 de Octubre de 1988, el cual pretende atender las responsabilidades derivadas de la Ley estatal en la materia y complementar el sistema de planeación en un proceso continuo de interacción.

El plan propone como objetivo los señalados en el artículo IV de la entonces Ley de Desarrollo Urbano, los cuales son:

- El aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de aprobación.
- El procurar la conservación del equilibrio ecológico estableciendo zonas de veda, parques naturales y jardines.
- El desarrollo equilibrado en el territorio de la entidad, armonizando la interrelación del campo y la ciudad.
- La adecuada distribución de los centros de población de la entidad.
- La adecuada interrelación socio económica de los asentamientos humanos de la entidad.
- La eficiente interacción de los grupos sociales y los servicios en cada centro de población.
- El fomento de poblaciones de dimensiones medias de las características del lugar.
- La participación ciudadana en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.

#### **Antecedentes Jurídico-Normativos.**

El propósito fundamental de los instrumentos de Planeación es el Ordenamiento Territorial que se establece en los diversos Planes que se señalan tanto en la Legislación Estatal de Desarrollo Urbano y Ambiental, como en la de información geográfica y estadística. Sin embargo el Municipio de Llera, según antecedentes, en su cronología jurídico-normativa en materia de Planeación y Desarrollo Urbano, solo posee con un Plan Director de Desarrollo Urbano, aprobado con fecha 23 de Mayo de 1988, publicado en el Periódico Oficial Número 85 del 22

de octubre de 1988, inscrito en la oficina de planes el 3 de Julio de 1989, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, en la Sección I, No. 75417 Legajo 1509 de fecha 8 de febrero de 1990, y un Reglamento de Bando de Policía y buen Gobierno, publicado en el Periódico Oficial número 20 de fecha 9 de Marzo de 1974, de tal manera que se considera que este municipio no cuenta con las ventajas que les significarían dictarse y poseer reglamentos en materia de Planeación y Desarrollo Urbano y de otra índole que les permitan regular las actividades de la comunidad para establecer una mejor convivencia que facilite la buena relación entre gobernantes y gobernados.

Por tal motivo, el objetivo general del presente Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, es precisamente el de generar el componente de Planeación del Desarrollo Urbano dentro de un marco integral del Ordenamiento Territorial del Municipio, siendo este objetivo con un alto sentido de respetabilidad y congruencia hacia las decisiones del Ayuntamiento, para que estos establezcan conforme a sus atribuciones sus propios Reglamentos.

#### **Tenencia de la Tierra de Origen Ejidal.**

La distribución de la población rural, en el Estado de Tamaulipas, al igual que en el Territorio Nacional, manifiesta una gran dispersión que es imposible dotar de los satisfactores con los que cuenta el medio urbano, generando por consiguiente condiciones sociales de una desigualdad entre ambos medios, conformándose la atención de este fenómeno, en uno de los mayores retos en el proceso del ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y al que nos enfrentamos, de tal manera, que es recomendable promover acciones encaminadas a analizar los aspectos relacionados con la tenencia de la tierra, mediante los procedimientos legales

establecidos para la incorporación de áreas rurales al desarrollo urbano ya que el propio Plan Estatal de Desarrollo 1999-2004, como estrategia social, plantea acciones y programas de desarrollo urbano para estos fines, tales como, la instalación de delegaciones que coadyuven a la regularización de la tenencia de la tierra en las localidades en que se requiera, por aumento en la población y por consiguiente de la necesidad de suelo legal; así como promover la coordinación interinstitucional, y la formación de comités para alcanzar dichos propósitos.

En este contexto de ideas, se divide el territorio municipal en tres categorías área urbana, aprovechamiento y preservación, encontrándonos que al haberse estudiado por primera vez todo el territorio municipal, definiéndose las áreas o zonas en función de sus características naturales, las cuales conforman la zonificación primaria, tanto la tierra ejidal como la pequeña propiedad pueden ser incorporadas al área urbana, siempre y cuando se localicen en una zona de aprovechamiento y sea factible dotarla cuando menos con dos de los servicios públicos necesarios, ya sea de manera autónoma o bien mediante su incorporación a las redes ya existentes, siguiendo los procedimientos que señalen las leyes de la materia.

En aquellos casos en que las áreas por sus características naturales necesiten cumplir condiciones de adaptabilidad para su incorporación, se tomarán en cuenta las condiciones topográficas, edafológicas, hidrológicas, meteorológicas o climáticas y los usos potenciales, que obligan a hacer las obras necesarias para darles sustentabilidad a los usos solicitados, así como la necesidad de invertir en la cabecera municipal para incorporarse a los servicios urbanos o en sistemas autónomos para los mismos.

Cumpliendo las condiciones exigidas en cada uno de los casos se está sujetando el desarrollo urbano a un orden territorial que lo hace sustentable sin dejar cargas urbanas imposibles de atender por las autoridades, si no se ordenan de origen, concentrando el gasto de estas, solo al mantenimiento, que es sustentable por el ingreso de las contribuciones (impuesto predial), pero no de la inversión inicial.

## **2.2 DELIMITACIÓN MUNICIPAL**

El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano comprende la superficie total de Llera.

El Municipio de Llera se localiza A 61 Km. De Cd. Victoria en la porción media del territorio estatal, en las estribaciones de la Sierra Madre Oriental y de la de Tamaulipas, y pertenece a la región económica del centro del Estado. Colinda al Norte con los Municipios de Victoria y Casas; al Sur con los de Gómez Farías, Xicotencatl y González; al Este con el de Casas y al Oeste con los de Victoria y Jaumave. Tiene una extensión territorial de 228,353 Has , que representa el 2.86% del total de la superficie del Estado.

Debido a su localización geográfica forma parte de la reserva de la Biosfera del Cielo, que se localiza en la parte sur, oeste del Municipio. La cual se extiende sobre ambas vertientes de la Sierra Madre Oriental, en la región conocida como Sierra de las Cucharas; Cubre un área de 17,343.6 Has. dentro del municipio.

### Ejidos y Superficie Territorial.

Llera cuenta con 54 ejidos, 4 congregaciones y 1 Col. Agrícola con una superficie de 248,471 Has, de las que 39,336 has. son de uso agrícola, 176,748 has. Son de uso pecuario, 857 son de uso urbano y 31,530 son para otros usos.

De las 248,471 que existen dentro del municipio contamos con 4,518 has. Publicas, 142,727 has. Privadas, 101,226 has. Ejidales.

Tomando en cuenta el número de has. Le corresponde el 31% a lo ejidal, el 2% a lo común, el 55% a lo privado, el 9% a lo federal y 3% a otros.

Dentro del municipio contamos con una superficie de área naturales protegidas de 17,330 has. de flora y fauna.

### Ejidos y Congregaciones

| Ejidos                        | Congregaciones           |
|-------------------------------|--------------------------|
| Lucio Blanco                  | El Olivo                 |
| Magdaleno Aguilar             | La Mina                  |
| Mariano Escobedo              | San Juan                 |
| Pedro José Méndez             | La Florida               |
| Piedras Blancas               | Poblado El Encino        |
| Porvenir del Campesino        | Col. Agrícola Guanajuato |
| 1ro. De Abril                 |                          |
| Rancho Nuevo del Norte        |                          |
| Rancho Nuevo del Sur.         |                          |
| San Isidro                    |                          |
| San Luisito ( Nuevo San Luis) |                          |
| San Pedro de La Colina        |                          |
| San Rafael                    |                          |
| San Ramón                     |                          |
| Santa Fe                      |                          |
| Santa Inés                    |                          |
| Santa Isabel                  |                          |
| Cipres                        |                          |
| Voz del Campesino             |                          |
| Adolfo López Mateos           |                          |
| Adolfo Ruiz Cortinez          |                          |
| Carrillo Puerto               |                          |
| Casa del Campesino            |                          |
| Conrado Castillo              |                          |
| Dos de octubre                |                          |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| El Aquichal           |  |
| El Cabrito            |  |
| El Carmen             |  |
| El Chijol             |  |
| Santa Rosa            |  |
| El Ebanó              |  |
| El Encinito           |  |
| El Guayabo            |  |
| El Paraíso            |  |
| El Peñón              |  |
| El Prado              |  |
| El Tamessi            |  |
| Emiliano Zapata       |  |
| Emilio Carranza       |  |
| Emilio Portes Gil     |  |
| Felipe Ángeles        |  |
| Francisco Castellanos |  |
| Francisco Villa       |  |
| Hermenegildo Galeana  |  |
| Ignacio Zaragoza      |  |
| Independencia         |  |
| José María Morelos    |  |
| Jose Silva Sánchez    |  |
| La Alberca            |  |
| La Angostura          |  |
| La Libertad           |  |
| La Morita             |  |
| Las Compuertas        |  |
| Las Tortugas          |  |

### Estadístico de Predios Registrados

| Municipio | Predios   | Totales |
|-----------|-----------|---------|
| Llera     | * Rustico | 2,442   |
|           | Urbano    | 6,138   |
|           | Totales   | 8,580   |

\* Se encuentra incluidos Ejidos y Pequeña Propiedad.

## 2.3 OBJETIVOS DEL PLAN

### General

Administrar el suelo municipal, en donde se consideran los aspectos físicos ambientales, económicos y sociales, para impulsar la transición del municipio hacia el desarrollo sustentable, estudiando las condiciones particulares del municipio para contribuir a impulsar los niveles de bienestar en la población con mayores carencias.

## **Específicos**

1. Identificar los principales retos y oportunidades que ofrece el Municipio para alcanzar un desarrollo ordenado, competitivo y moderno.
2. Definir metas, políticas estrategias y programas de Ordenamiento Urbano a corto, mediano y largo plazo.
3. Incorporar las propuestas emanadas de las consultas públicas, realizadas por el Comité Municipal de Desarrollo Sustentable, propiciando que la planeación y ejecución de obras y acciones sean de beneficio colectivo.
4. Definir el crecimiento de Llera y promoverlo hacia las zonas con más oportunidades de desarrollo.
5. Identificar las actividades económicas sobre las que gira el desarrollo urbano.

## **2.4 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIOECONÓMICOS**

De acuerdo a los datos del Censo de Población y Vivienda del 2000, Llera cuenta con una población de 17,620 Habitantes.

### **Población y Dinámica de Crecimiento.**

Se estima que la población crezca a un ritmo del .03%, tal como lo hizo en el periodo 90-95, por lo que se espera que para el 2000 la población del municipio sea de 19,850 habs. y de 20,700 para el 2020.

En 1995 la población en la cabecera municipal era de 3,986 habitantes y de haber continuado las tendencias se estiman que la población actual es de

4,046 habitantes y que para el año 2020 será de 4,268 habitantes.

### **Comportamiento Poblacional.**

Por rangos de edad, las estadísticas indican que en Llera el estrato de edades predominante es el de 0-14 años con cerca del 33.4%. Seguido por la población de 30 a 36 años, con un 32.6%

El número de niños en edad adecuada para estudios preescolares rebasa los 537 niños. En edad adecuada para estudios primarios sobrepasa los 2633 niños y en edad de cursar estudios secundarios 1085; mientras que más de 211 están en edad estudiar profesional o bien, bachillerato. Esto según estadísticas de INEGI 2000.

Con población menor de tres años, que requieren de asistencia social a través de guarderías, casas cuna y hospitales infantiles, el segmento indica que cerca de 210 niños reúnen esas características; dentro de la cabecera.

### **Población Económicamente Activa.**

La PEA representa el 30.14% de la población. El 58.37% de la PEA ocupada labora en el sector primario, el 6% en el secundario, mientras que el sector terciario otorga empleo a poco más del 15.39%

En el sector primario la población ocupada es del 58.37%, y el secundario 6% y actividades terciarias el 15.39%

### **Niveles de Ingreso**

El porcentaje de población que percibe menos de un salario mínimo es el 18.56%; de uno a dos salarios mínimos el 32.05%; Es decir, más del 50.6% de los habitantes perciben menos de 2 salarios mínimos. El porcentaje de población que percibe más de dos salarios mínimos es del 15.45%.

La principal ocupación de la PEA ocupada es la agricultura, con ciertas actividades secundarias y terciarias en la cabecera.

### Principales Actividades de Producción.

Como numero 1 la producción naranja, como numero 2° la producción de maíz y como numero 3 la producción de sorgo.

## 2.5 MEDIO FISICO NATURAL

### Topografía

Las características topográficas en el territorio del Municipio están determinadas por las estribaciones de la Sierra Madre Oriental y la Sierra de Tamaulipas, localizadas en extremos opuestos del territorio y en su porción media presenta como característica una alta frecuencia de elevaciones.

### Hidrografía

La hidrología en la región se distingue por pertenecer a las cuencas denominadas Río Soto la Marina y Río Tamesí,

pertenecientes a las regiones hidrológicas RH25 y RH26.

El río Guayalejo, de caudal permanente, atraviesa el Municipio de Oeste a Este; es enriquecido por los escurrimientos de los arroyos de Santa Clara, Las Adjuntas y Lucio Blanco. El municipio cuenta además con la presa "El Módulo".

DISPONIBILIDAD DE AGUA POR HABITANTE Y REGIÓN HIDROLÓGICA

| CUENCA<br>HIDROLÓGICA | NÚMERO DE HABITANTES |           |           | DISPONIBILIDAD DE AGUA<br>M <sup>3</sup> /HAB/AÑO |       |       |
|-----------------------|----------------------|-----------|-----------|---------------------------------------------------|-------|-------|
|                       | 1999                 | 2020      | 2040      | 1999                                              | 2020  | 2040  |
| Río Solo La Marina    | 407,831              | 537,979   | 628,190   | 8,447                                             | 3,191 | 2,293 |
| Río-Tamesí            | 871,302              | 1,065,994 | 1,154,995 | 5,336                                             | 3,829 | 2,626 |

### Edafología

La calidad de suelo predominante en el municipio es el vertisol, con aptitud para la agricultura.

### Vegetación y Usos del Suelo

El territorio por su diferencia de niveles y variaciones en el clima presenta una gran diversidad de tipos de vegetación, que van desde matorral alto espinoso en las estribaciones de la sierra, hasta el matorral más bajo y selva baja caducifolia espinosa en la porción central.

silvestre y tejón, además de venado cola blanca, oso negro, jaguar y puma.

La calidad de suelo predominante en el municipio es vertisol, con aptitud para agricultura. En cuanto a la tenencia de la tierra, la mayoría pertenece al régimen de la pequeña propiedad, siguiendo en importancia la propiedad ejidal.

La fauna se compone de conejo, liebre, armadillo, jabalí, gato montés, guajolote

## **2.6 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO**

### **Vialidad**

En esta área, el municipio es atravesado por las carreteras nacionales Núm. 80 y 85, mismas que corren de Ciudad Victoria a Tampico y Victoria a Mante, la carretera vía corta Zaragoza-Victoria respectivamente. De la cabecera municipal parte la carretera Núm. 81 que comunica a las localidades del sureste del estado.

El enlace intermunicipal existen accesos revestidos con carpeta asfáltica a los Ej. Pedro J. Méndez, San Isidro, Adolfo López Mateos, Ruiz Cortines, Escobedo, La colonia Guanajuato.

En el poblado en Encino la calle principal cuenta con pavimento de carpeta asfáltica que es el acceso principal hacia el balneario y la Poza de Resendez que se localiza a unos 4km. hacia adentro del Ejido la libertad.

### **Equipamiento**

Este se encuentra concentrado en áreas donde se ubican los sectores con mayores recursos. La cabecera municipal dispone de escuelas, alumbrado público, rastro, panteón, centros de abasto, seguridad pública, tránsito, limpieza, parques, jardines, restaurantes, hoteles, gasolineras, vulcanizadoras, refaccionarías, clínicas y plantas purificadoras de agua.

### **Industria.**

La planta industrializadora de limón pasó a la iniciativa privada y trabaja por temporadas trae productos de otros estados principalmente del Estado de Veracruz.

Una de las cuales esta funcionando es la procesadora de zábila y la industria de la hoja de maíz de igual manera se extrae el jugo de caña, se procesa y se obtiene el

producto que es un rico dulce llamado piloncillo, así como las calabazas endulzadas. En el municipio es necesaria una planta procesadora de mango, nopal y agave.

### **Vivienda**

La vivienda predominante en la cabecera municipal es a base de estructura de concreto y acero. Por lo que respecta a los ejidos solo un 30% de la vivienda es de concreto y acero y la gran mayoría esta construida con palma, lámina y muros de tierra.

La mayor parte de la población cuenta con luz y agua en la cabecera municipal y los ejidos, y con respecto al drenaje en la cabecera se cuenta con el servicio y en los ejidos no lo tienen.

### **Educación**

En cuanto a educación se cuenta con 46 escuelas primarias y 1417 alumnos, en nivel secundario con 11 tele secundarias y 53 maestros, una secundaria federal en la cabecera municipal, 2 secundarias técnicas ubicadas en los ejidos San Rafael e Ignacio Zaragoza.

En nivel medio superior existe un colegio de Bachilleres núm. 12 en la cabecera municipal con 200 alumnos, 10 docentes y 9 administrativos. La preparatoria incorporada a la Universidad Autónoma de Tamaulipas "Raúl Balboa Ayala" con 80 alumnos y 10 maestros, ubicada en la cabecera municipal. En el Poblado el Encino un Tele bachillerato y en el Ejido Emiliano Zapata un CBta extensión del CBta de Loma alta

### **SALUD:**

En la cabecera municipal existen una clínica del IMSS con 6 doctores y 9 enfermeras, 3 administrativos, 3 intendentes y 1 operador de ambulancia es la unidad medica núm. 28.

Centro de salud cuenta con 4 doctores, 13 enfermeras, 3 administrativos y 2 promotores.

El ISSSTE se localiza cuenta con 2 doctores, una enfermera y un intendente

Centro de Salud El Encino cuenta con 1 doctor y 2 enfermeras, en El Ejido Emiliano Zapata el centro de salud tiene 2 médicos pasantes y una enfermera, en Ejido Pedro José Méndez 3 doctores pasantes, en El Ejido Ignacio Zaragoza un medico de base y 2 médicos pasantes, en El Ejido La Alberca un médico, 2 pasantes y una enfermera, La Morita 1 Doctor.

### Recreación

El municipio cuenta para la recreación de la población con el teatro del pueblo, donde se presentan obras de teatro o números artísticos con motivo de alguna festividad cívico-social.

## 2.7 USOS DEL SUELO

El uso del suelo en el municipio es primordialmente agropecuario con una superficie de 176,748.00 Has, destacando los cultivos de naranja y granos ( maíz, sorgo ) La porción montañosa del territorio municipal es de 85,989.58 Has, A como una porción de tierra de 17,330.00 has. De áreas protegidas, también contamos con 6,138 predios en la zona urbana y 2,442 predios rústicos dentro del municipio

| USOS DEL SUELO    |                |        |
|-------------------|----------------|--------|
| SUPERFICIE EN HAS |                |        |
| Urbana            | 359.57         | 0.16%  |
| Agropecuaria      | 113,089.70     | 49.52% |
| Rústico           | 11,583.46      | 5.07%  |
| Montañosa         | 85,989.58      | 37.65% |
| Protegida         | 17,330.00      | 7.59%  |
| Otras             | --             | --     |
| <b>Total Mpo.</b> | <b>228,353</b> |        |

## 2.8 MEDIO AMBIENTE

En los últimos años las demandas cada vez más apremiantes de la sociedad giran alrededor del tema ambiental. Gran parte de las aspiraciones que mueven a la sociedad están estrechamente vinculadas a los procesos ambientales, a tal grado que no es posible ya pensar en soluciones a problemas de medio ambiente sin replantear las formas de convivencia productiva. En este contexto surge el concepto de desarrollo sustentable, que integra un conjunto de principios orientadores para diseñar un futuro más racional, estable y equitativo.

Es evidente que el deterioro ambiental consiste en la sobreexplotación de los recursos naturales o la sobrecarga de las funciones ambientales que prestan los ecosistemas, mediante un manejo inadecuado en el que se transgreden los umbrales críticos y se incurre en costos socio ambientales excesivos.

## 2.9 RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Para comprender mejor el proceso de generación de un desastre es conveniente estudiarlo como sistema; es decir, como un conjunto de elementos que interactúan entre ellos y que pueden, o no, ser simultáneos. Con este enfoque pueden identificarse tres componentes esenciales: los agentes perturbadores ( fenómenos naturales o humanos ); los agentes afectables ( asentamientos humanos) ; y los agentes reguladores.

Un desastre es un evento concentrado en tiempo y espacio, resultado del impacto de un agente , perturbador o calamidad en un agente o sistema afectable, cuyos efectos pueden ser prevenidos, mitigados o evitados por un agente regulador..

### **Agentes perturbadores.**

Los agentes perturbadores de origen natural o humano, son fenómenos que pueden alterar el funcionamiento normal de los asentamientos humanos o sistemas afectables y producir en ellos un estado de desastre.

Los agentes perturbadores, comúnmente llamados “ calamidades “ pueden ser como “prevesibles” y “ no prevesibles”

#### **CLASIFICACION DE CALAMIDADES**

- Fenómenos Geológicos.
- Fenómenos Hidrometeorológicos.
- Fenómenos Químicos.
- Fenómenos Sanitarios.
- Fenómenos Socio-Organizativos.

## **2.10 DIAGNÓSTICO INTEGRADO**

### **Población**

La tasa anual de crecimiento que presenta tanto la cabecera municipal, como el municipio es del .03%. La mayor concentración poblacional se encuentra en la cabecera municipal, residiendo ahí el 20.7% del total de la población. El municipio presenta gran dispersión poblacional, residiendo en localidades con menos de 250 habitantes el 31% de la población, en localidades de 250 a 1000 habitantes, el 49% y en localidades de 2500 a 5000 habitantes, el 20%.

### **Infraestructura**

El municipio dispone de una infraestructura carretera adecuada, ya que logra comunicar a la mayoría de las localidades. Se cuenta con vías de ferrocarril, las cuales atraviesan al municipio en su porción central. El municipio es atravesado por las carreteras 80, 81 y la 85. La implementación de caminos pavimentados ayudaría a una mejor comunicación entre los municipios.

### **Economía**

El nivel de ingresos de la población es bastante bajo, 8 de cada 10 trabajadores perciben menos de dos salarios mínimos, lo cual repercute en la capacidad de compra, de pago de servicios básicos y en la manera en la que se vive. Al fomentarse la inversión pública y privada se generarían más empleos de mayor calidad y por consecuencia mejor pagados, por lo que los niveles de ingresos aumentarían en la región. Esto se puede lograr industrializando los principales productos del municipio, lo cual no es sencillo, ya que se requiere de personal capacitado para la industria y/o las maquiladoras, y es aquí donde se podría encontrar la limitante ya que el nivel de escolaridad del municipio es bajo.

### **Vivienda**

La pobreza en la que vive el municipio se ve reflejada en la calidad de la vivienda, sobre todo de las viviendas rurales, construidas en su mayoría con techo de palma, paredes de adobe y pisos de tierra. La mayoría de las viviendas disponen de los servicios de agua potable y de acometida eléctrica, siendo el servicio de drenaje el más deficitario en el municipio, ya que el 92% de las viviendas carecen del servicio. La condición rural predominante, complica en sobremanera la dotación de servicios, por lo cual debe recurrirse a las políticas de concentración poblacional en localidades estratégicas por su actual ubicación.

Las viviendas en sus espacios habitables presentan hacinamiento en 1 de cada 4, requiriendo desde un dormitorio adicional hasta cocina exclusiva. Este problema debe de ser atendida dadas las repercusiones psicosociales que pudieran presentarse a futuro en los menores de edad que habitan en esa condición, por ello, debe solucionarse, en forma adecuada al medio natural, con recursos económicos muy bajos y a la disponibilidad de apoyo del municipio y del gobierno del Estado.

### **Equipamiento Urbano**

Al carecer de un sistema ordenado de centros de población, se origina un déficit generalizado de equipamiento urbano, dado que la cabecera municipal, con una concentración poblacional un poco más importante, dispone del mejor equipamiento urbano. Mientras que el resto de la población al residir en localidades más pequeñas, se ve impedida de esta oportunidad.

### **Turismo**

El municipio cuenta con una extensa gama de balnearios como son:

La peñita, ubicado en las márgenes del río Guayalejo cuya ubicación se encuentra cruzando el puente Federal de norte a sur a 100 mts. se encuentra la entrada y aproximadamente a un km. hacia adentro se encuentra este balneario. Río Sabinas quemado se encuentra un poco más río arriba.

La panza de vaca se localiza de la plaza principal del municipio, hacia el norte a un km. . Las prietas se localiza a rumbo a San Ramón a unos 7 km. de la cabecera municipal.

Lo que compete a este rubro se requiere de equipamiento y mantenimiento de los principales balnearios del municipio

### **2.11 IDENTIFICACIÓN DE POTENCIALIDADES**

- La antigua Hacienda del Forlón, su templo y su plaza ofrecen atractivos al turismo, el cual ha sido incipiente principalmente por falta de infraestructura para el turismo. Con apoyo institucional, el turismo puede convertirse en uno de los detonadores más importantes de Llera de Canales.

- El municipio dispone de una infraestructura carretera adecuada, ya que logra comunicar a la mayoría de sus localidades.

- El municipio tiene altos niveles de producción agrícola ( naranja y granos ).

### **2.12 CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN**

#### **Programa Nacional de Desarrollo**

**2001 - 2006**

#### **I. OBJETIVOS.**

- Mejorar los niveles de educación y bienestar de los mexicanos.
- Acrecentar la equidad y la igualdad de oportunidades.
- Fortalecer la cohesión social y el capital social.
- Lograr un desarrollo social y humano en armonía con la naturaleza.
- Conducir responsablemente la marcha económica del país.
- Promover el desarrollo económico regional equilibrado.
- Crear condiciones para un desarrollo sustentable.
- Defender la independencia, soberanía e integridad territorial nacional.
- Fomentar la capacidad del Estado para conducir y regular los fenómenos que afectan a la población en cuanto a su tamaño, dinámica, estructura y distribución territorial.
- Construir una relación de colaboración responsable, equilibrada y productiva entre los poderes de la unión y avanzar hacia un autentico federalismo.

#### **II. ASPECTOS PRIORITARIOS PARA EL DESARROLLO URBANO NACIONAL.**

- Maximizar la eficiencia económica del territorio garantizado su cohesión social y cultural.
- Integrar su Sistema Urbano Nacional en sinergia con el desarrollo regional en condiciones

de sustentabilidad: gobernabilidad territorial, eficiencia y competitividad económica, cohesión social y cultural, planeación y gestión urbana.

- Integrar el suelo urbano apto para desarrollo como instrumento de soporte para la expansión urbana, mediante la satisfacción de los requerimientos de suelo para la vivienda y el desarrollo urbano.

•

### III. PROGRAMAS ESTRATÉGICOS.

- Diseñar, proyectar, promover y articular en el contexto del pacto federal una política de Estado de Ordenación del Territorio y de Acción Urbana-Regional.
- Diseñar, proyectar, promover, normar y coordinar en el contexto del pacto federal una política Nacional de Desarrollo Urbano y Regional, e impulsar proyectos estratégicos con visión integral en regiones, zonas metropolitanas y ciudades.
- Diseñar, promover, normar y articular en el contexto del pacto Federal una política Nacional de Suelo y Reservas Territoriales.

ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y ambiental.

- Facilitar la aplicación de instrumentos jurídicos administrativos, financieros y no financieros, que apoyen el desarrollo sustentable.
- Apoyar a los municipios en la regularización de terrenos donde existan asentamientos urbanos consolidados

### **Plan Estatal de Desarrollo 1999 - 2004**

- Dotar a los municipios de los instrumentos de planeación urbana para propiciar un crecimiento ordenado de las ciudades, disminuir los desequilibrios regionales e incrementar la cobertura de servicios básicos.
- Actualizar y dar seguimiento permanente al sistema de información geográfica.
- Priorizar la inversión pública en infraestructura y equipamiento urbano.
- Coordinar la participación social en la elaboración de los planes de

## 2.13 INDICADORES DE CALIDAD URBANA

### En lo geográfico - demográfico:

- Población de 17,620 habitantes en 2000, 20.70% urbana y 79.30% rural.
- El 100% de la población reside en localidades con menos de 5,000 habitantes..
- Se ubica a 280 msnm.

### En lo económico:

- Llera ocupa el primer lugar de la región en producción de naranja y el tercero en producción maderera
- El porcentaje de población económicamente activa ocupada que percibe menos de dos salarios mínimos es de 50.6%. Ubicando al municipio en un nivel de marginalidad media.

### En lo social:

- El 89.61% de la población cuenta con agua entubada, el 23.33% de drenaje y 89.65% de electricidad.
- El nacimiento en las viviendas, se presenta en un 77.05% en la actualidad desglosándose de la siguiente forma:
  - El 13.5% en un cuarto,
  - el 34.26% en 2 cuartos, y,
  - el 29.28% en 3 cuartos.

### En lo ambiental:

- El municipio cuenta con 17,343.6 Has de área natural protegida de Reserva de la Biosfera.

### 3. ADMINISTRACIÓN REGIONAL Y URBANA

#### 3.1 USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Los usos son los fines a los que se sujetarán las zonas o predios; el destino es el fin público a que se dedica o esta previsto dedicar determinadas áreas y edificaciones de un centro de población. Para conocer los usos y destinos, consultar el plano del Centro de Población.

#### 3.2 ZONIFICACIÓN PRIMARIA

- Área urbanizada, superficie de terreno que cuenta con infraestructura vial y dos o más de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y electricidad conectados a redes públicas.
- Área de aprovechamiento, corresponde a cualquier superficie de terreno factible de ser dotada de infraestructura y servicios, mediante conexión a red existente o autónoma.
- Área de conservación, es la acción tendiente a mantener y preservar en buen estado la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios de las áreas urbanizadas y de conservación natural, entendiéndose la últimas, como aquellas áreas del territorio que daban mantenerse en su estado natural conforme a lo establecido en la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la de Expropiación vigentes en el Estado.

#### 3.3 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Clasificación de usos del suelo:

- Habitacional
- Comercial
- Servicios
- Industria
- Espacios abiertos
- Rústicos

Clasificación de destinos del suelo:

- Infraestructura
- Equipamiento
- Patrimonio cultural y natural

#### 3.4 DESCRIPCION DE CONCEPTOS

##### **Centro Urbano.**

Núcleo principal de atracción dentro del área urbana, generalmente caracterizado por la presencia de instituciones de gobierno de administración y de servicios públicos; suele coincidir parcial o totalmente con centros comerciales y de acuerdo a sus características y función puede tener caracteres diversos, desde centro de la ciudad hasta centro de barrio.

##### **Corredor Urbano.**

Espacios de diferentes grados de intensidad de usos de suelo que colindan a ambos lados de una avenida, que complementan y enlazan a los diversos centros urbanos con los subcentros y el centro de la ciudad.

##### **Habitación Densidad Baja.**

Se usa generalmente como sinónimo de vivienda con densidad de 1 hasta 20 viviendas por hectárea.

### **Habitación Densidad Media.**

Se usa generalmente como sinónimo de vivienda con densidad de 21 hasta 55 viviendas por hectárea.

### **Habitación Densidad Alta**

Se usa generalmente como sinónimo de vivienda con densidad de 56 o más viviendas o hectárea.

### **Equipamiento.**

Conjunto de Inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado previsto para prestar a la población servicios educativos, de salud, asistenciales, culturales, recreativos, de comunicaciones y transporte, entre otros, formado por las áreas reservadas para ello.

### **Industria**

Zona donde se realizan actividades productivas y de transformación de materias primas.

### **Zonas de Salvaguarda**

La parte de un predio en el cual se realizan actividades peligrosas y/o manejan materiales peligrosos o se produzca contaminación sobre los niveles permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas. Esta área de mitigación o salvaguarda deberá ser indivisible del todo, mientras se mantenga en el predio el uso que lo obligó y será en esta área donde se controle el desarrollo evitando que sobre ella se haga ampliación de las instalaciones de usos peligrosos que la determinó.

### **Subcentro Urbano**

Espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamiento regional y primario para el servicio público. Se favorecerá el establecimiento de usos compatibles de vivienda, comercio, oficinas, servicios y recreación, que den servicio especializado a la población de barrios cercanos.

### **Conservación.**

Acción tendiente a mantener y preservar en buen estado la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios en las áreas urbanizadas o de conservación natural.

### **Centro Histórico.**

Áreas que se encuentran vinculadas históricamente al municipio, que conservan en gran proporción la forma y unidad de su traza urbana y edificaciones originales.

## **3.5 MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS**

Los usos del suelo definitivos en el plan, deben de permitir una adecuada interrelación con usos compatibles a fin de disminuir movimientos direccionales innecesarios.

Los usos compatibles no deberán ubicarse en forma indiscriminada y deben evitar molestias a la población, por contaminación del ambiente, por generación de transporte pesado, por congestiónamiento de áreas, etc.

La combinación de usos del suelo predominante y compatible se muestra en la matriz de compatibilidad de usos del suelo que se anexa al final del documento.

### 3.6 CRITERIOS DE DESARROLLO URBANO

#### Ocupación del Territorio

No se debe permitir el desarrollo urbano en terrenos con características tales como:

Aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o todo tipo de relleno artificial en barrancos, lagos, lagunas, bahías marítimas y terraplenes en general, no consolidados y sensibles en muchos casos, efectos de resonancia.

Antiguos brazos o lechos secos de ríos u lagos.

Terrenos sobrehidratados que al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga; o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles asentamientos diferenciales.

No se debe permitir el desarrollo urbano en:

El interior u orillas de los lechos de los lagos, lagunas y presas, o en los cauces de ríos, arroyos y canales. La prohibición incluye el estricto respeto a la franja de protección, determinada por el registro máximo de caudal en sus superficies o secciones, en los últimos 20 años y con una distancia mínima de 15 metros de esta cota.

Terrenos localizados por debajo de 5 metros de altura como mínimo a partir de la cota de máximo crecimiento o hidráulico indicado anteriormente, en el caso de ríos de desarrollen más de 20 metros de sección, o cuerpos hidráulicos estáticos con un radio promedio mayor a los 40 metros dados en sus periodos de estabilización promedio.

Terrenos sobre depresiones de relieve, altamente inundables por la impermeabilización del suelo durante

periodos intensos o constantes de lluvias o terrenos pantanosos.

Prevía determinación precisa de sus límites, no se deberá permitir el desarrollo urbano en cualquier tipo de preservación ecológica, agrológica de primer y segundo orden de productividad, bancos de material, zonas de extracción mineral y petrolera o de recarga hidráulica.

#### Regularización General de los Usos del Suelo.

Para definir la compatibilidad entre los diversos usos del suelo urbano, se deberán considerar los siguientes criterios:

Se deberán aislar a una distancia mínima de 10 metros o reubicar a aquellos usos urbanos que produzcan las siguientes afectaciones molestas a las construcciones y habitaciones de las áreas circunvecinas.

Más de 65 decibeles entre las 18 y las 22 horas, o bien 30 decibeles entre las 22 y las 8 horas.

Polvos y humos que ensucien paramentos y cubiertas de las construcciones aledañas.

Cualquier uso habitacional, deberá estar alejado como mínimo a:

20 metros de cualquier ducto de petróleo o sus derivados.

30 metros de una vía férrea.

10 metros de una vialidad primaria de acceso controlado.

50 metros de una canal de desagüe a cielo abierto.

30 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión.

25 metros de zonas industriales pesadas o semipesadas o zonas de almacenaje a gran escala de bajo riesgo.

50 metros de zonas industriales pesadas o semipesadas o zonas de almacenamiento de alto riesgo

10 metros de zonas industriales ligeras y/o medianas.

10 metros de talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado.

1,000 metros de la cabecera de una pista de aeropuerto de mediano y largo alcance.

### **Usos Industriales y Ductos**

Todo tipo de usos industriales o almacenaje de gran escala con características de alto riesgo y/o contaminación, deberá localizarse en zonas o corredores industriales diseñados para ese fin. Deberán contar una franja perimetral de aislamiento para el conjunto, con un ancho determinado según los análisis y normas técnicas ecológicas que no deberá ser menor de 15 metros todo tipo de planta aislada o agrupada, deberá estar bardeada. En la faja de aislamiento no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo ecológico o recreación pasiva informal sin permitir estancias prolongadas o numerosas personas.

Las áreas industriales en general y en particular, las de altos índices de contaminación atmosférica, deberán emplazarse a sotavento de las localidades, para facilitar la eliminación de contaminantes y riesgos.

En caso de productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos que son extraídos, transformados, almacenados o distribuidos; se deberá prever reservas territoriales en las instalaciones de sus plantas para alojar su máximo crecimiento

y capacidad de producción y almacenamiento, según sus proyectos iniciales e incluyendo las franjas de protección de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas.

En el caso de las plantas explosivas o productos extremadamente letales al ser humano, prohibida para instalarse en los interiores de los centros de población, deberán distanciarse a un mínimo de:

500 metros de una carretera con transporte continuo de paso.

1700 metros de cualquier uso urbano.

1000 metros de una vía de ferrocarril de paso

En el caso de plantas de recibo y/o distribución de energéticos o derivados del petrolero, las distancias de aislamiento mínimo para el resguardo del desarrollo urbano serán:

Áreas de recibo: ( líquidos y gases ) 50 a 500 metros  
áreas de operación: lineaderas de tambo con almacenamiento de hasta 10,000 barriles 35 a 150 metros.

En el caso de plantas de almacenamiento de derivados del petróleo, entre 100 y 30,000 barriles, las distancias de resguardo mínimas para el desarrollo urbano varían de acuerdo al nivel de riesgo de los diversos productos, entre 75 y 400 metros.

Con respecto a ductos y polductos transportadores de derivados del petróleo, no se permitirá el desarrollo urbano sobre su sección y trayecto de derecho de vía, dado su carácter de zona federal. No se permitirá el tránsito no controlado de transportes o maquinaria pesada sobre su tendido, ni la excavación a cualquier profundidad cercana a la tubería. Si por algún motivo se requiere de la instalación cercana de una red de infraestructura urbana, o la construcción de una vía o

dispositivo vial cercano al tendido, se deberá obligatoriamente concertar y coordinar su proyecto y construcción bajo la supervisión de PEMEX. La distancia mínima de resguardo a usos urbanos a partir del eje de la tubería, será de 35 metros.

No se permitirá ningún uso urbano en un radio mínimo de 15 metros desde el uso de cada bomba de expendio de gasolina. La distancia mínima entre depósitos subterráneos de combustible a una vía férrea, ducto derivado del petróleo o línea de transmisión de alta tensión de energía eléctrica será de 30 metros.

### **Infraestructura Vial y Transporte.**

No se permitirá desarrollo urbano sobre la superficie de derecho de vía en corredores urbanos primarios o secundarios, que estén contemplados como declaratorias de destino.

Con respecto a estacionamientos en la vía pública se deberán dejar una distancia mínima de 5 metros entre la esquina de una intersección y el inicio del cordón. El ancho mínimo del carril de estacionamiento será de 2.30 metros y el largo máximo de 7.50 metros.

Se deberán prohibir estacionamientos vehiculares en la entrada de predio, frente a tomas de aguas de emergencia, en incorporaciones y dispositivos viales, sobre camellones o separadores viales, o en el paso de peatones. Tampoco se permitirá estacionamiento en doble fila en ningún tipo de circulación, ni en el paredero de transportes pesados o voluminosos. No se deberá sustituir un estacionamiento de cordón por uno de batería. Toda área de estacionamiento deberá estar perfectamente limitada y señalizada.

Se deberá prever en inmuebles de oficinas, servicios y comercios dentro de su predio, por lo menos un cajón de estacionamiento por cada 30 metros

cuadrados de zonas de actividad. En el caso del inmuebles multifamiliares, será por lo menos dos cajones por vivienda.

Para la construcción de pavimentos, se deberán considerar los siguientes aspectos:

La pendiente mínima de bombeo de arroyos a eje y de banquetas hacia el arroyo, será del 2%. El ancho mínimo de paso franco de peatones sobre banquetas y sin obstáculos será de 0.60 metros. La distancia mínima entre el extremo externo de la guarnición y la base de postes o luminarias, será de 0.15 metros. No se deberán usar materiales resbalosos perecederos o frágiles al tránsito de vehículos o personas.

#### **4. FOMENTO REGIONAL Y URBANO**

Con base en el artículo 72 de la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, el Estado y los Municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores públicos, social y privado, desarrollando las siguientes acciones: e inversiones entre los sectores públicos, social y privado, desarrollando las siguientes acciones.

Aplicar los planes de ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano.

Establecer mecanismos e instrumentos financieros para el Ordenamiento Territorial y Ecológico, el Desarrollo Regional, Urbano y la Vivienda.

Canalizar inversiones en reservas territoriales para el crecimiento urbano infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Satisfacer las necesidades complementarias en la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos generados por las inversiones y obras estatales y municipales.

Proteger el patrimonio histórico, arquitectónico, artístico, natural y cultura del Estado.

Simplificar trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano.

Fortalecer las administraciones públicas estatales, y municipales para el desarrollo urbano.

Impulsar a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo sustentable..

Aplicar tecnologías que protejan el ambiente, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización.

Promover la construcción y educación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requieran la población con alguna discapacidad física.

#### **APLICACIÓN DE PROGRAMAS DE FOMENTO URBANO.**

Determinación de áreas o zonas en las cuales podrá aplicarse instrumentos para el desarrollo urbano.

Para tal efecto la Secretaría, en coordinación con el ayuntamiento correspondiente, podrá autorizar la delimitación de polígonos, para la ejecución de programas en las siguientes áreas de actuación.

I.- Las que correspondan a zonas que tienen terrenos, sin construir, ubicados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano que determinen en coordinación la Secretaría, y el ayuntamiento correspondiente, apoyándose en el programa de fomento económico, que incluyen equipamiento varios y otros usos complementarios;

II.- En zonas habitacionales con potencial de mejoramiento, de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad.

III.- En aquellas factibles de regeneración urbana que cuentan con infraestructura vial y de transporte, y servicios urbanos

adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupada por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podría captar población adicional, un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y para evitar impactos ecológicos negativos.

IV.- En áreas de conservación patrimonial que tienen valores históricos, arqueológicos, arquitectónicos y artísticos o típicos, así como las que sin estar formalmente clasificados como tales, presentan características, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores.

V.- en aquellas áreas susceptibles de rescate cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas o la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su situación original; en estas áreas se ubican los asentamientos humanos rurales. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para establecer el equilibrio ecológico.

VI.- En extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso de suelo y para desarrollar en ellos actividades que sean compatibles con las función de conservación natural; y

VII.- En aquellas destinadas a la producción agropecuaria, piscícolas, turística forestal y agroindustrial

## 4.1 ACCIONES

| OBJETIVOS ESPECIFICOS                                         | PRINCIPALES ACCIONES ESTRATEGICAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | CRITERIOS DE SUSTENIBILIDAD                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Consolidación de la cabecera Municipal.                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mejoramiento de la red de servicios básicos.</li> <li>Equipamiento y mejoramiento de la zona urbana</li> <li>Dotación de servicios públicos</li> <li>Reutilización de agua pluvial.</li> </ul>                                                                                                 | Contar con un estudio de las redes de agua, luz y drenaje para que todos los habitantes de la cabecera cuenten con estos servicios.                                                 |
| Impulso a la Educación.                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Programas accesibles contra el analfabetismo en el Municipio.</li> <li>Apoyo en la enseñanza a mayores de 15 años en coordinación con el Ejército Nacional.</li> <li>Impulsar la Educación Superior.</li> </ul>                                                                                | Contar con un estudio para determinar que edad tienen las personas analfabetas y así poner más interés en este aspecto.                                                             |
| Consolidación de localidades aledañas a la cabecera municipal | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mejorar la calidad de vida de las localidades.</li> <li>Dotar de Servicios Públicos</li> <li>Reutilización de Agua Pluvial</li> <li>Construcción de Relleno Sanitario</li> </ul>                                                                                                               | Determinar las estudios socioeconómicos de los habitantes de las comunidades para que cuenten con una vivienda digna y los servicios y equipamiento.                                |
| Impulsar el crecimiento urbano ordenado                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dotar de reservas urbanas</li> <li>Implementar servicios públicos y básicos en viviendas.</li> </ul>                                                                                                                                                                                           | Promover la renovación urbana<br>Contar con reservas territoriales para el crecimiento urbano                                                                                       |
| Fomentar las actividades deportivas.                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Proyecto Integral de Equipamiento</li> <li>Construcción y equipamiento de áreas deportivas en la cabecera y en sus principales comunidades.</li> </ul>                                                                                                                                         | Uso sustentable de recursos renovables                                                                                                                                              |
| Protección de actividades del sector primario.                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Impulsar las actividades de mayor auge</li> <li>Consolidación de actividades agropecuarias en el municipio.</li> <li>Fomentar actividades como la siembra de agave, sábila, nopal, etc.</li> </ul>                                                                                             | Realizar un estudios necesario de terreno para determinar que cultivos son mas aptos para la región de que se trate o de la ubicación del predio en el que se presente ese cultivo. |
| Consolidación de las áreas urbanas del Municipio.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamiento y mantenimiento de las áreas turísticas de la cabecera.</li> <li>Promover las áreas turísticas con que cuenta el municipio.</li> <li>Mejorar las áreas turísticas para tener una mayor captación de turistas.</li> <li>Promover la renovación de las áreas turísticas.</li> </ul> | Realizar un estudio para determinar con que cuenta el municipio y analizar la falta de equipamiento y mantenimiento de las áreas turísticas.                                        |
| Fomentar la limpieza en el municipio.                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamiento y mejoramiento de equipo de recolección</li> <li>Construcción de Relleno Sanitario en las principales comunidades.</li> </ul>                                                                                                                                                     | Realizar una propuesta con las comunidades para determinar el lugar donde se puede realizar un relleno sanitario                                                                    |
| Mejoramiento de la estructura vial y peatonal.                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Apertura de alternativas de tráfico vehicular, señalamientos y semáforos.</li> <li>Solución en cruceros por congestiónamiento vehicular.</li> <li>Alumbrado público.</li> <li>Proyecto integral de vialidad y transporte.</li> </ul>                                                           | Mejor calidad de vida.                                                                                                                                                              |

## 4.2 ESTRATEGIA GENERAL

- Zonificación del Municipio por características de homogeneidad en microregiones.
- Ubicación de usos urbanos exclusivamente en el espacio de la ciudad.
- Definición de áreas de aprovechamiento (intensivo) y áreas de conservación.
- Provisiones para asentamientos no urbanos, combinado con espacios para la conservación.
- Actividades agrícolas sobre suelos aptos, que por los atributos naturales de la región se localizan en las vegas de ríos y arroyos.
- Suelos y vegetación existente para ganadería extensiva y agostaderos.
- Espacios rurales sin actividad económica notoria, de bajo aprovechamiento potencial, que deben mantenerse en usos de baja intensidad.
- Protección y preservación del ambiente natural en los cauces de ríos con funciones ambientales importantes.
- Restauración del ambiente natural en sitios que presentan deterioro en distintas escalas.

## 4.3 POLÍTICAS REGIONALES Y URBANAS

### Crecimiento

- Impulso al crecimiento poblacional de su cabecera, mediante la implementación de equipamiento

urbano excedido de la norma (+10,000 hab. ).

- Dotación de reserva urbana para el crecimiento, aproximadamente 100 Has, colindante a la cabecera municipal y con aptitud para ocupación urbana.

### Mejoramiento

- Mejoramiento en las áreas decadentes y precarias con acciones orientadas a resolver los déficit de servicios básicos y el hacinamiento.
- Impulso a la industrialización de sus productos agropecuarios como naranja, maíz, sorgo, carne de bovino y de porcino..

### Conservación

- Los edificios que presentan valores históricos, estéticos y simbólicos, quedarán sujetos a políticas de difusión y concientización social e instrumentos económicos tendientes a favorecer su conservación y mejoramiento arquitectónico.
- Conservación y aprovechamiento sustentable de la biodiversidad, protección ambiental de ríos, así mismo, de las galerías vegetales que se presentan en los escurrimientos y arroyos. Protección de sus bosques y selvas, reduciendo racionalmente su producción maderera.

### Ordenamiento

- Gestiones de reordenamiento de la estructura urbana; iniciando por el equipamiento urbano que presenta déficit en algunos de ellos (servicios de salud, instalaciones deportivas y de asistencia) para buscar un

adecuado equilibrio entre demanda y oferta para su mejoramiento.

#### **4.4 PROGRAMAS E INSTRUMENTOS**

La ejecución es crucial en la planeación. De ella depende que los planes no sean una colección de buenas intenciones y se tenga la posibilidad real de alcanzar las metas establecidas, lo cual depende de su viabilidad, agentes y órganos de gestión, así como de los instrumentos disponibles.

Por lo que para modernizar la planeación urbana en el Estado de Tamaulipas y en este caso particular en el Municipio de Llera , se hace necesario dotarla de un conjunto de instrumentos que permitan transitar de una planeación actuante, con objetivos de corto, mediano y largo plazo, de carácter ejecutivo y aplicación eficaz de las disposiciones en la materia, así como mecanismos reforzados de coordinación intergubernamental, concertación con los diferentes agentes urbanos, monitoreo y control de los procesos urbanos y ambientales, al igual que una creciente participación ciudadana.

Se consignan aquí, en forma general los diferentes instrumentos para impulsar las diferentes políticas y estrategias que define el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para las diferentes áreas de actuación que integran el territorio del Municipio de Llera .

##### **LOS INSTRUMENTOS QUE DEFINEN ESTE PLAN SON:**

- Instrumentos de planeación; normas y procedimientos para la elaboración, consulta, aprobación, expedición y registro de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- Instrumentos de regulación; normas y procedimientos que imponen

restricciones al dominio, uso y aprovechamiento del suelo;

- Instrumentos de fomento; procedimientos para la articulación de la acción gubernamental, así como la concertación de las acciones de los sectores social y privado;
- Instrumentos de control; que aseguren la congruencia de acciones entre los agentes del desarrollo urbano, con las prescripciones de Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, sus disposiciones reglamentarias y los programas de desarrollo urbano.

El sustento legal de estos instrumentos radica en las disposiciones que rigen el Gobierno del Estado de Tamaulipas y el Municipio de Llera, fundamentalmente la la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, así como las disposiciones aplicables en materia ambiental.

Asimismo la ley mencionada sienta las bases para el establecimiento y operación de nuevos mecanismos y procedimientos de gestión urbana que se tiene previsto promover, desarrollar, gestionar, convenir y dotar las bases institucionales, para que la planeación del desarrollo urbano del Estado de Tamaulipas sea operativa.

Así entonces se da, primero el ordenamiento del territorio, basado en las vocaciones naturales del mismo y, con ese orden preestablecido por la capacidad de recepción de la tierra para ser desarrollada, se dé entonces el desarrollo apropiado para cada zona, en función de su tipo de suelo, para que sea sustentable, no como hasta ahora, con la declaración a veces hasta caprichosa y discrecional de los usos del suelo sin obedecer a la capacidad natural o real del mismo para recibir esos usos.

## **1. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN**

La planeación del desarrollo urbano del Estado de Tamaulipas comprende, en términos de la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, los siguientes programas:

### **1.1 SISTEMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO**

El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del estado, se llevará a cabo por el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano del Estado, que se conforma con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y Rural, los Planes Regionales, Sectoriales, Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Parciales, que debe consignar: el complemento a la clasificación del suelo que divide al Municipio de Llera en el suelo urbano y suelo para la conservación a la que más adelante se referirá al apartado de instrumentos de regulación; las áreas de actualización donde se aplicarán las políticas, estrategias y líneas de acción previstas para la conservación, mejoramiento y crecimiento urbano del Municipio de Llera, Tamaulipas, por realizar mediante la intervención directa del gobierno a través de la acción legalmente coordinada, concertada e inducida con los gobiernos de las entidades federativas correspondientes, y con los sectores social y privado.

Las áreas de actuación que definen la orientación prioritaria de las políticas en zonas específicas del Municipio de Llera, Tamaulipas serán objeto de un tratamiento diferencial y constituyen la materia específica de los programas parciales bajo una óptica regulatoria, de fomento o de control, mediante el conjunto de

instrumentos que se consignan más adelante, son los siguientes:

#### **Para Suelo Urbano:**

- Áreas con potencial de desarrollo.
- Áreas con potencial de mejoramiento.
- Áreas de conservación patrimonial.

#### **Para Suelo de Conservación:**

- Áreas de rescate.
- Áreas de preservación.
- Áreas de producción rural y agroindustrial.

La especificación de las prescripciones regulatorias, así como la aplicación de los diversos instrumentos de fomento y control para las diferentes áreas de actuación consignadas en el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano, serán materia reservada a los planes municipales y parciales que expidan con posteridad las autoridades competentes.

La elaboración, actualización y modificación del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano, procede incuestionablemente bajo las formalidades previstas en Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

### **1.2 Planes Parciales**

Los planes parciales constituyen la denominación genérica para cualquier tipo de programa localizado en áreas de actuación que consignan los planes sectoriales, regionales y municipales, por medio de los cuales habrán de establecerse regulaciones específicas a los usos del suelo al interior de sus circunscripciones, sea en forma concertada con otros gobiernos o con los sectores social y privado, para la conservación, mejoramiento y crecimiento urbano.

La elaboración, actualización y modificación de los planes parciales, procede conforme a las disposiciones contenidas en Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

Cuando el contenido de los planes parciales rebase el ámbito territorial de los municipios, éstos podrán convenir entre sí, la elaboración y gestión de planes parciales intermunicipales debidamente coordinados con el Gobierno del Estado. Corresponde a la SEDUE, vigilar su congruencia con el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano.

### **1.3 Sistemas de Información Geográfica**

En complemento con lo anterior, se fortalecerá el sistema de información y evaluación a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Tamaulipas, que integrará la información geográfica y documental de todas sus unidades administrativas, así como la coordinación con la Dirección de Catastro y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, pues una eficiente planeación del desarrollo urbano dependerá de la disponibilidad de información consistente y oportuna.

Este sistema será base de un monitoreo y evaluación permanente de los procesos urbanos, así como de la correspondiente toma de decisiones que confiera un carácter permanente y continuo a la planeación y gestión del desarrollo urbano.

## **2. Instrumentos de Regulación**

Este Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Llera, Tamaulipas plantea, en general, la necesidad de modernizar y simplificar la zonificación, es decir, el conjunto de disposiciones procedentes de la autoridad para regular los usos del suelo.

Para alcanzar tales fines se prevé los siguientes instrumentos de zonificación.

### **2.1 Clasificación del Suelo**

Contenida en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que delimita y divide el territorio de Llera, Tamaulipas en suelo urbano, donde se prevé la implantación de usos del suelo y establecimientos urbanos, así como en suelo para la conservación y aprovechamiento de sus recursos naturales, agrícolas, pecuarios y rústicos, para asegurar el desarrollo ecológicamente sustentable del Municipio, en los términos que establezcan los planes aplicables.

Asimismo, podrá incorporar los destinos del suelo previstos para la realización de programas o proyectos estratégicos gubernamentales para el Estado de Tamaulipas o el Municipio, así como los plazos en que se prevé su adquisición por las autoridades, tal como la consigna la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

### **2.2 Zonificación**

Contenida en la matriz de compatibilidad, se establece en forma genérica los usos del suelo permitidos y prohibidos por medio de tablas diseñadas para las diferentes zonas homogéneas que integran el territorio del Municipio. Habiéndose eliminado el término “condicionado” y restricciones como: (C.O.S.) coeficiente de ocupación del suelo, (C.U.S.) coeficiente de utilización del suelo, (C.A.S.) coeficiente de absorción del suelo, lote mínimo, remetimiento frontal y lateral, por ser estos restrictivos y que pueden generar la especulación y el incremento en los precios de los inmuebles, así como también en lamentables ocasiones la corrupción entre las autoridades encargadas de su aplicación.

En complemento a lo anterior, la zonificación podrá consignar también los destinos del suelo previstos para la realización de programas de proyectos estratégicos gubernamentales a escala municipal o estatal.

La zonificación, que determina el tipo y la intensidad del aprovechamiento del suelo, será complementada con la aplicación y el control del cumplimiento de estándares de desempeño o “normas oficiales urbano ambientales”, entendidas éstas como los parámetros límite permisible de afectación al entorno con usos del suelo o con establecimientos de diversos tipos, en términos del aprovechamiento de la capacidad instalada de infraestructura y servicios urbanos, generación de tráfico, estacionamiento en la vía pública, consumo de agua, entre otros, o de la afectación al medio ambiente contaminación del aire y del agua, generación de ruido y desechos sólidos.

Para alcanzar tales fines, de acuerdo con Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas con las disposiciones aplicables en materia ambiental, se reglamentará los usos del suelo y los establecimientos que por sus efectos o magnitud quedaran sujetos a presentación del dictamen “dictamen de impacto urbano y ambiental”, al que se refiere más adelante en el apartado del régimen de control, previo a la expedición de licencia de usos del suelo, por medio del cual se garantizará que los pretendidos usos o establecimientos no generan efectos negativos a terceros y eventualmente, que realizan las acciones e inversiones necesarias para mitigarlos en los términos que establezcan los propios dictámenes.

En los planes parciales se precisará y detallará la zonificación para sub-áreas de los municipios cuando así lo convengan las autoridades municipales y las

organizaciones de vecinos por iniciativa gubernamental, de las organizaciones vecinales o de los promotores del desarrollo urbano.

Tal zonificación especificará los usos prohibidos, acotará las normas oficiales urbano y ambientales referidas arriba y se instaurará mediante la expedición de planes parciales.

### **2.3 Otras Regulaciones Específicas**

El Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, en complemento a especificación de las zonas que serán reguladas mediante planes parciales legalmente expedidos, consignarán las zonas donde apliquen otras regulaciones específicas, tales como el ordenamiento ecológico territorial, decretos o declaratorias de parques nacionales, áreas naturales protegidas, centro histórico y zonas monumentales, que corresponderá expedir a las diversas autoridades competentes a la materia.

### **3. Instrumentos de Fomento**

Modernizar la planeación urbana en el Estado de Tamaulipas en lo general y en el Municipio de Llera en particular, implica crear sistemas y procedimientos de actuación o gestión para articular territorialmente las acciones de gobierno y concertar e inducir por los sectores social y privado de realización de acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las políticas, estrategias y lineamientos de acción que consignen los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano para sus diferentes áreas de actuación, así como para generar recursos y desregular y simplificar los trámites gubernamentales. Para alcanzar estos fines, convendrá, promover, desarrollar, gestionar, convertir y dotar de bases institucionales a los siguientes instrumentos de fomento:

### **3.1 Concertación e Inducción con los Sectores Social y Privado**

La Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para promover y concertar acciones con los sectores social y privado..

#### **3.1.1 Constitución de Entidades Desarrolladoras**

Para concertar acciones entre gobiernos, propietarios, promotores y beneficiarios se considera la constitución de entidades responsables del desarrollo de los planes y proyectos urbanos.

Resulta importante en materia inmobiliaria, para la integración de la propiedad y su habilitación con infraestructura y equipamiento y la realización consecuente de proyectos de crecimiento, conservación y mejoramiento urbano de beneficio público e interés social.

Para esto, se promoverá la concertación de acciones entre gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios, que garanticen transparencia y equidad en las acciones concertadas para el desarrollo urbano.

### **3.2. Desregulación y Simplificación Administrativa**

#### **3.2.1. Simplificación de Autorizaciones de Desarrollo Urbano**

En lo que se refiere a la autorización de conjuntos habitacionales y subdivisiones, se promoverán las adecuaciones jurídicas para simplificarla de acuerdo con la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas..

Para toda urbanización habrá especificaciones de infraestructura obligatoria, por Ley, y de acuerdo con las condiciones del mercado, quedará a

criterio de los promotores la posibilidad de complementarlas o mejorarlas.

La autorización de nuevos proyectos quedará condicionada al pago de los costos sociales que generen el enlace de los propios proyectos a las redes maestras del Municipio.

#### **3.2.2 Bases para la Expedición de Acuerdos de Facilidades Administrativas con el Objeto de Promover el Desarrollo del Municipio**

El Gobierno del Estado de Tamaulipas y el Ayuntamiento de Llera, en la expedición de los acuerdos de facilidades administrativas, se ajustarán a las siguientes bases:

- a) Simplificación y clasificación de los trámites administrativos relacionados con los sectores productivos, particularmente para las micro, pequeñas y medianas empresas.
- b) Facilidades administrativas para la regularización de establecimientos industriales, comerciales y de servicios, con el objeto de incrementar la capacidad de la planta productiva, dar seguridad jurídica a los empresarios y preservar las fuentes de empleo.
- c) Otorgar facilidades administrativas y apoyos fiscales, orientados a la regularización de la micro y pequeñas industrias.
- d) Otorgar apoyos, facilidades y estímulos administrativos y fiscales para el fomento, desarrollo y regularización de la vivienda de interés social, así como facilidades para la constitución del régimen de propiedad en condominio.
- e) Apoyos administrativos a los programas destinados a construcción, constitución, adquisición y enajenación de los locales, plazas, corredores, mercados y en general espacios comerciales en

Llera, con el propósito de modernizar y dignificar las actividades comerciales en la ciudad.

- f) Facilidades administrativas en favor de Instituciones de asistencia privada y en apoyo a programas especiales y de asistencia social.

En la expedición de Acuerdos de Facilidades Administrativas, el Estado y el Municipio podrán otorgar apoyos fiscales, en los términos de los ordenamientos jurídicos aplicables.

En la autorización de fraccionamientos y subdivisiones, se promoverá a criterio de los promotores la posibilidad de complementarlas o mejorarlas.

La autorización de nuevos proyectos queda condicionada a estudios de impacto urbano y ambiental consignados en la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas. en su caso, al pago de los costos sociales que generen el enlace de los propios proyectos a las redes maestras de la ciudad, y a la dotación de equipamiento. Para determinar estos costos se considerará lo siguiente: en las áreas consolidadas, el Estado asumirá mayor responsabilidad, y en las áreas cuya urbanización requiera de erogaciones significativas, los promotores asumirán mayores obligaciones.

#### **4. Instrumentos de Control**

Para consultar las acciones de la administración pública y de los particulares a las prescripciones establecidas en el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas y, en su caso, aplicar las sanciones correspondientes, se han previsto las siguientes acciones:

#### **4.1 Control por medio de la Cuenta Pública y de la Orientación Territorial del Gasto**

En lo que se refiere al control del gasto público se reglamentará que los informes de cuenta pública se acompañen con la documentación necesaria que muestre su congruencia con la planeación urbana, para lo cual se promoverán las correspondientes reformas al Código Fiscal del Estado de Tamaulipas. Ello permitirá el control de la orientación territorial del gasto en términos de la planeación urbana.

#### **4.2 Control de los Usos del Suelo**

En lo que respecta al uso y aprovechamiento de áreas, por parte de particulares y el gobierno, se tiene prevista la realización de las siguientes acciones:

- Revisar la distribución de competencias entre los Municipios y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para la expedición de constancias y licencias de uso de suelo.
- Dar Cumplimiento a la disposiciones establecidas en el sistema Estatal de Información Geográfica para el Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano

La articulación de los instrumentos y proyectos según ámbitos territoriales y dimensiones sectoriales demandará de un eficiente órgano técnico que sea capaz de implementar un esquema procesal exitoso. Si esto ocurre, será posible garantizar que en Llera y en todo el Estado de Tamaulipas fructificará el esfuerzo del gobierno y la sociedad para diseñar un futuro urbano acorde con los requerimientos de eficiencia que demanda la globalización de la economía mundial y el bienestar de las presentes y futuras generaciones.

## 4.5 TRANSITORIOS

**Primero.-** El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Llera entrará en vigor (60) sesenta días naturales después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Tamaulipas.

**Segundo.-** Se abroga el Plan Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Llera, probado con fecha 23 de Mayo de 1988, publicado en el Periódico Oficial Número 85 del 22 de octubre de 1988, así como todas las demás disposiciones reglamentarias que se opongan o contravengan el presente plan

**Tercero.-** Los usos y destinos del suelo considerados por este Plan son:

**Permitidos:** Los que en una zona determinada están previstos que sean predominantes y los que con referencia a éstos, y además entre sí, sean complementarios y compatibles.

**Prohibidos:** Los que contravengan lo dispuesto en este Plan o que así hayan sido catalogados en la Matriz de Uso del Suelo.

**Cuarto.- Los Usos Y Destinos**

**Predominantes:** Son aquellos que exceden al 50% del total de los predios registrados en el Padrón Catastral Municipal, en una zona determinada o distrito dentro del Municipio de Llera y, que tienen características en común, homogéneas o similares, en cuanto a dimensión topográfica, infraestructura y usos del suelo actual vigente.

**Quinto.-** Los recursos de reconsideración que se encuentren en trámite, a la entrada en vigor el Plan, deberán resolverse en un plazo máximo de (60) sesenta días

calendario, contados a partir del día siguiente a la fecha en que entre en vigor.

**APROBADO EN SESION ORDINARIA DE  
CABILDO CELEBRADA EL DIA 17 DE  
JUNIO DEL AÑO 2004, ACTA N° 62**