

# Gobierno del Estado de Puebla

## Secretaría de Gobernación

### Orden Jurídico Poblano

---

*Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Sur del Municipio de Amozoc, Haras Flor del Bosque*



## **REFORMAS**

---

<b>Publicación</b>	<b>Extracto del texto</b>
12/oct/2018	ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Amozoc, Puebla, de fecha 28 de septiembre de 2018, por el que aprueba el PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA SUR DEL MUNICIPIO DE AMOZOC, HARAS FLOR DEL BOSQUE, Versión Abreviada.

---

## CONTENIDO

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA SUR DEL MUNICIPIO DE AMOZOC, HARAS FLOR DEL BOSQUE... 3	
VERSIÓN ABREVIADA .....	3
Introducción .....	3
Marco Legal.....	3
Ámbito Natural.....	4
Ámbito Sociodemográfico y económico.....	5
Dinámica demográfica.....	5
Estructura de la población .....	7
Vivienda.....	7
Diagnóstico sociodemográfico y económico .....	7
Estructura urbana .....	8
Tenencia de la tierra.....	8
Infraestructura y servicios públicos .....	9
Equipamiento.....	9
Movilidad y accesibilidad urbana universal.....	11
Jerarquía vial .....	11
Transporte público y privado .....	12
Usos de suelo .....	12
Normativo .....	13
Objetivos.....	13
Objetivos particulares .....	13
Políticas de desarrollo urbano .....	14
Medio Ambiente .....	14
Actividad económica.....	16
Contexto social.....	17
Contexto Urbano .....	17
Criterios y Normas para el desarrollo urbano.....	19
Criterios de desarrollo urbano .....	19
Criterios de ordenamiento ecológico.....	20
Normas .....	20
Estrategia .....	38
Zonificación secundaria.....	42
Estrategia vial .....	46
Zona de Crecimiento Sustentable .....	47
Compatibilidad de usos del suelo .....	48
RAZÓN DE FIRMAS.....	49

## **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA SUR DEL MUNICIPIO DE AMOZOC, HARAS FLOR DEL BOSQUE**

### **VERSIÓN ABREVIADA**

#### **Introducción**

Es del consenso social que la ocupación del suelo sin un modelo de ordenación adecuado, desestabiliza el territorio, propicia marcados desequilibrios funcionales y aumenta la desigualdad social, consume recursos naturales de manera insostenible disminuyendo su resiliencia, y desorienta la priorización del gasto público en acciones y proyectos que impulsen en desarrollo de la sociedad y mejoren la calidad de vida de la población.

Es por ello, que el gobierno municipal de Amozoc, y con la finalidad de atender las diferentes problemáticas y aprovechar las potencialidades de la zona se elabora el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona sur del municipio de Amozoc, Haras Flor del Bosque, con el propósito de definir las políticas a establecer en la zona, el crecimiento urbano, la preservación de los ecosistemas, ambos bajo una visión sustentable en beneficio de un territorio integral en la zona sur poniente del municipio de Amozoc, por lo que se abroga el Programa Parcial de Ordenamiento Urbano y Protección Ecológica de la zona de regulación 2, del suroeste del Mpio de Amozoc, Haras Flor del Bosque, mismo que fue publicado en el Periódico Oficial del Estado el 01 de octubre de 2004.

#### **Marco Legal.**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (DOF 05 02 1917, última reforma DOF 07-01-2016).

Ley Federal de Planeación (DOF 05 01 1983, última reforma, DOF 06 05 2015).

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (DOF 28-11-2016).

Ley General de Cambio Climático, (DOF 13-05-2015).

Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, (DOF 28 01 1998, última reforma 09 01 2015).

Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Constitución Política del Estado Libre y soberano de Puebla, (POE 2 10 1917, última reforma 9 01 2013).

Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla, (POE 31 12 1983, última reforma POE 22 04 2005)

Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla. (POE 29-08-2012)

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, (POE 29 12 2017)

Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado libre y soberano de Puebla.

Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla. Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla.

### **Ámbito Natural**

Topografía. A pesar de que la mayor parte de la zona de estudio pertenece al Serrijón de Amozoc, en términos generales la pendiente del terreno es moderada. De la superficie total de la zona, 1,746.7 ha, el 39.7%, tiene una pendiente del terreno menor al 5%; por su parte 1,489.2 ha, el 33.8%, presentan una pendiente de entre 5 y 15%; un total de 1,087.5 ha, el 24.7%, tienen una pendiente de entre 15 y 35%; y apenas 79.0 ha, el 1.8%, cuenta con una pendiente de más del 35% de inclinación.

Clima. De acuerdo con la información de García & Conabio (1998), en la zona de estudio predominan dos tipos climáticos, ambos del tipo templado subhúmedo.

Hidrografía. La zona de estudio forma parte de la cuenca del Río Balsas, y administrativamente pertenece a la Región Hidrológica Administrativa IV Balsas. Específicamente la zona de estudio forma parte de las subcuencas RH18Aj Alseseca y RH18Ab Atoyac - Balcón del Diablo. El principal cuerpo de agua superficial es la Barranca San Diego Los Álamos, que cruza la zona de estudio de oriente a poniente. La mayor parte de los escurrimientos en la zona de estudio son intermitentes y se asocian a las abundantes barrancas tanto del Serrijón de Amozoc, como de La Malinche.

Edafología. Se identifican tres diferentes tipos de suelo con un amplio predominio de suelos poco aptos para el aprovechamiento agrícola.

Vegetación y uso de suelo. De acuerdo a la información de INEGI (2016), el uso de suelo con mayor extensión es el pastizal inducido con una superficie de 1,651.7 ha, es decir el 37.7% del total, el cual cubre la mayor parte del Serrijón de Amozoc señalando el avanzado

estado de perturbación y modificación del paisaje natural de la zona. El segundo uso de suelo con mayor cobertura es la agricultura de temporal, que abarca un total de 990.2 ha, el 22.6%, sobre el Valle de Puebla y las laderas bajas tanto de La Malinche como del Serrijón de Amozoc.

#### Áreas Naturales Protegidas

En la zona se localiza el Parque Ecológico Recreativo General Lázaro Cárdenas en el predio denominado Flor del Bosque.

### **Ámbito Sociodemográfico y económico**

#### Localidades

De acuerdo con la información de INEGI (2010) en la zona de estudio se asientan 17 localidades registradas, 14 de ellas son rurales pues cuentan con poblaciones menores a 2,500 habitantes, respecto a las localidades urbanas encontramos a Casa Blanca y hay 2 localidades muy importantes que se encuentran parcialmente dentro de la zona, Amozoc de Mota (que aportó el 41.9% de la población total de la localidad a la zona de estudio) y con una mínima participación Heroica Puebla Zaragoza (0.01% de la población total de la cabecera municipal), en estos 2 casos se tomaron en cuenta los datos presentados por el INEGI para los AGEB de dichas poblaciones que participan en la zona de estudio.

### **Dinámica demográfica**

#### Población total

De acuerdo con los resultados demográficos presentados por INEGI a nivel municipal en el año 2000 Amozoc presentó una población total de 64,315 habitantes, en el año 2005 se contaron 78,452 personas, para el año 2010 el número fue de 100,964 habitantes y para el año 2015 el municipio llegó a las 117,244 personas, lo anterior representó un incremento de 52,929 habitantes en 15 años.

#### Densidad demográfica

Para el año 2010, el municipio de Amozoc presentó una población total de 100,964 habitantes con una densidad demográfica de 745.12 hab./km<sup>2</sup>, para el año 2015 la población se elevó hasta los 117,244 habitantes, lo que arrojó una densidad demográfica de 865.26 hab/km<sup>2</sup> para ese año; en cuanto a la zona de estudio datos presentados por INEGI a nivel localidad en el año 2010, se contabilizó una población total de 52,778 personas distribuidas en una superficie de 44.318 km<sup>2</sup>, lo que resulta en una densidad demográfica de

1,190.89 hab./km<sup>2</sup> (325.63 hab./km<sup>2</sup> más que la densidad calculada para el municipio en ese mismo año)

#### Tasa de crecimiento

La tasa de crecimiento medio anual del municipio de Amozoc durante el periodo de 2000-2015 es de 3.23%. La tasa de crecimiento medio anual de acuerdo a los datos de INEGI 2005 e INEGI 2010 es que para el periodo 2005-2010 la tasa de crecimiento en la zona de estudio fue de 6.61% anual (1.1% más elevado que el dato a nivel municipal); respecto a las localidades encontramos que en caso de Casa Blanca (localidad más poblada de la zona) tuvo una tasa de crecimiento de 5.6% (0.09 % más que la municipal). En términos generales, esto refleja que se mantuvo la tendencia de crecimiento respecto al municipal para ese periodo, aunque en el caso de las localidades de la zona de estudio se incrementó, por encima de este dato, principalmente en las localidades con poblaciones menores a los 2, 500 habitantes.

#### Proyecciones de la población

Las proyecciones manejadas en este indicador pertenecen a las publicadas por el CONAPO (2016) para el periodo 2010-2030. A nivel municipal, para el 2015 el CONAPO había estimado una población de 117,375 habitantes, los resultados de la encuesta intercensal de INEGI para ese año registraron una población total de 117,244 habitantes, lo que nos dice que hubo una variación de 131 personas menos que de las estimadas por CONAPO en Amozoc (0.12% por abajo de lo proyectado), para el año 2020 se estimó una población de 126,122 habitantes, para el año 2025 la población sería de 132,725 y para el año 2030 la población llegaría a 138,214 personas, como podemos observar la proyección del año 2015 estuvo muy apegada al dato real arrojado en la encuesta intercensal de ese año, por lo que se espera que el crecimiento de la población municipal sea apegada a estos datos.

Aunque la localidad de Amozoc de Mota no participa en su totalidad dentro de la zona de estudio, se incluyeron las proyecciones para dicha población, así tenemos que para el 2015 se proyectó una población de 89,604 habitantes y se estima que para el 2030 dicho lugar cuente con una población de 105,123 personas.

En la proyección hecha para la localidad de Casa Blanca, CONAPO estimó que para el 2010 la población sería de 17,513 habitantes, el Censo de Población y Vivienda de INEGI contabilizó para ese año 17,262 personas (251 personas menos que las estimadas por

CONAPO), para el año 2020 la localidad alcanzará los 22,145 habitantes y para el año 2030 serán 24,881 residentes.

### **Estructura de la población**

A nivel municipal, para el año 2015 la encuesta intercensal de INEGI, nos muestra que de los 117,244 habitantes, 56,978 son hombres (48.59% del total municipal) y 60,266 son mujeres (51.41% del total); en cuanto a la distribución de la población por grupos quinquenales encontramos que 13,188 personas se encontraban para ese año entre los 5 y 9 años de edad siendo este el grupo quinquenal más nutrido de todos ya que representa el 11.24% de la población total, le sigue con 12,972 habitantes entre 10 y 14 años (11.06% del total poblacional). Otro aspecto relevante fue encontrar que 4,565 habitantes se encontraban en el rango de 65 años y más, lo que significa el 3.89% del total municipal para ese año.

La población total de las 17 localidades que componen la zona de estudio fue para el año 2010 de 52,778 habitantes, lo que significa un 52.27% de la población total del municipio de Amozoc, de este número 25,702 pertenecen al género masculino (48.7% del total) y 27,072 al femenino (51.3% del total); la comunidad de Casa Blanca fue la más poblada con 17,262 habitantes para ese año (8,333 hombres y 8,929 mujeres) y los AGEB de Amozoc de Mota se cuantificaron con una población total de 32,300 personas (15,743 hombres y 16,557 mujeres).

### **Vivienda**

De acuerdo a los resultados presentados en la encuesta intercensal de INEGI 2015, el municipio de Amozoc cuenta con 27,127 viviendas particulares habitadas, en cuanto a la clase de vivienda se refiere, de este dato el 93.3% manifiesta vivir en una casa, 4.83% en departamento en edificio, el 0.51 en vecindad o cuartería y 1.33% no especifico esta información. Del total de viviendas particulares habitadas el 2.99% cuenta con piso de tierra en su interior, el 68.47% tiene piso de cemento, el 28.10% cuenta con piso de mosaico, duela o recubrimiento y 0.43% no especifico el material.

### **Diagnóstico sociodemográfico y económico**

En cuanto a educación es necesario establecer estrategias que eleven el grado de escolaridad de los residentes del municipio (8.72 para el 2015), aunque el porcentaje de analfabetismo en personas de 6 años en adelante es baja, la inasistencia escolar es un problema que podría



considerarse grave al considerar que 64.56% de las personas de 3 años y más no asiste a la escuela.

El sector primario es el menos significativo en la economía de Amozoc y por consiguiente el más vulnerable para la población que la ejerce, los escasos apoyos al campo, la presión y expansión demográfica y el cambio de uso de suelo son algunas amenazas para estas actividades; dentro de las actividades secundarias destaca la industria manufacturera aportando el 86.77% de la PBT del sector y finalmente en el sector terciario, considerado el más importante en el municipio; destacan las actividades de transporte y comercio, siendo la primera la actividad que más ingresos y PBT genera en el municipio.

### **Estructura urbana**

La estructura urbana del municipio se considera poli céntrica, conformada por los centros urbanos de los distintos poblados. Para efectos de tener un mayor análisis en el área de estudio, se retoma la zonificación propuesta en el tema Delimitación del área de estudio, en donde se aborda el territorio en dos polígonos: Subsistema Urbano y Subsistema de crecimiento sustentable.

Vialidades estructurantes y traza urbana

Las vialidades que estructuran la zona de estudio se han conformado a lo largo de la Carretera Federal Puebla-Tehuacán, en principio, dando acceso a las localidades de Chachapa y Casa Blanca, posteriormente, el acelerado proceso de conurbación entre las ciudades de Puebla y Amozoc generaron una estructura vial compleja dentro de esta área de estudio. Actualmente, las vialidades primarias que estructuran la zona de estudio son: Autopista Puebla-Orizaba, Carretera Federal Puebla-Tehuacán, Periférico Ecológico, Avenida de las Haras

### **Tenencia de la tierra**

El crecimiento acelerado y la falta de control en el uso del suelo han propiciado un incremento constante de su vulnerabilidad ante los recursos naturales. Dentro del área de estudio se observa que aproximadamente un 7% de la superficie es de propiedad ejidal, en el sector norte y oriente principalmente. Asimismo, existen asentamientos que se originan como irregulares en área de conurbación Puebla - Amozoc, estos se encuentran en sitios inapropiados.

## **Infraestructura y servicios públicos**

Agua potable.

En el año 2010, se registra que las localidades dentro del ámbito de estudio tienen una cobertura del 71%.

Drenaje y alcantarillado

La infraestructura de este servicio ha mejorado considerablemente y en el año 2010 se registra una cobertura del 94% en estas mismas localidades. Dentro de las localidades que muestran mayor cobertura de infraestructura y servicio de drenaje en el Conjunto Campestre Haras con una cobertura del 100%; Casa Blanca con una cobertura del 98% y Amozoc de Mota con un 94% de cobertura.

Electrificación

La infraestructura de electrificación en las localidades que comprenden el área de estudio ha mantenido un nivel adecuado de cobertura.

Alumbrado público

El sistema de alumbrado público se brinda de manera combinada con infraestructura de la red de energía eléctrica, este servicio es proporcionado en forma regular sobre las principales vías de terracería de acceso a las colonias y se estima que tiene una cobertura del 70% de las vialidades

## **Equipamiento**

En la cabecera municipal de Amozoc de Mota, es la que concentra el mayor número de servicios y de mejor nivel, después, en jerarquía se ubica a la Junta Auxiliar de San Salvador Chachapa y a la Inspectoría de Casa Blanca, con un nivel de servicios importante que, apoyan de manera considerable, a la cabecera municipal y atienden de manera efectiva, a las colonias que integran dichas jurisdicciones administrativas; por último está la Junta Auxiliar de Concepción Capulac, que debido a la lejanía con respecto a la cabecera municipal, su función es ser autosuficiente con los servicios mínimos indispensables y finalmente, la Inspectoría de San Mateo Mendizábal, al ubicarse en la parte central del municipio y sobre la Carretera Federal Puebla – Amozoc - Tehuacán, es el elemento estructurador del territorio, cubre sus necesidades tanto de la cabecera municipal, como en San Salvador Chachapa.

Educación y cultura

El equipamiento que conforma el subsistema de Educación, la Secretaría de Educación Pública (SEP), reporta en el área de estudio 26 escuelas de nivel inicial, básica, media básica, superior y de capacitación. En zona Urbana es en donde se encuentra el mayor número de elementos con 24 unidades, en la zona de Crecimiento Sustentable se encuentran ubicadas 2 unidades. Para el subsistema de Cultura, no se tiene cuantificación en el área de estudio, debido a que las Bibliotecas públicas municipales, casa de cultura, teatros y auditorios se concentran en la cabecera municipal, cabe destacar que el servicio de cultura se da a través de cada Institución educativa.

#### Salud y Asistencia Social

Se cuenta con 4 unidades, 3 del sector público y 1 unidad del sector privado, cabe mencionar que en la zona se encuentra una importante instalación de pequeños consultorios de cadenas comerciales, todas ubicadas en la zona urbana del polígono de estudio. La Zona de crecimiento sustentable no cuenta con equipamiento de este subsistema. El equipamiento referente al Subsistema de Asistencia pública, presencia en el área de estudio es mínima, ya que solo la zona de crecimiento sustentable cuenta con un inmueble destinado a la atención de adultos mayores "Residencias del Adulto Mayor", sin embargo, es importante mencionar que en la cabecera municipal de Amozoc se cuenta con dos casas para adultos mayores: La casa del Abue y una casa de retiro.

#### Recreación y deporte

El Municipio de Amozoc cuenta con dos tipos de instalaciones especiales, las que sirve para recreación y entretenimiento de la población municipal y regional, siendo estos: el Autódromo "Miguel E. Abed" que se ubica sobre la Carretera Federal a Tehuacán al Oriente del municipio y, una pista de motocross que se localiza entre Amozoc de Mota y San Salvador Chachapa, además del Parque Estatal "Flor del Bosque", que se ubica al Surponiente del municipio.

En el Municipio de Amozoc no cuenta con áreas verdes, solo existen 4 plazas cívicas en Amozoc de Mota, San Salvador Chachapa, San Mateo Mendizábal y Concepción Capulac.

#### Comercio y Abasto

Los elementos que conforman este subsistema son instalaciones comerciales provisionales o definitivas, en las que se llevan a cabo operaciones de compra- venta al menudeo de productos alimenticios, de uso personal y artículos para el hogar. Dentro de esta actividad se encuentra un tianguis en la Zona Urbana, en específico en la colonia

Las Vegas con una superficie de 676.13 m<sup>2</sup>, y uno más en Chachapa con una superficie de 18,669.26 m<sup>2</sup>. Parte de la actividad comercial y de abasto se asienta en el trayecto de la carretera Federal a Tehuacán que cruza la zona de estudio, donde se encuentran diferentes instalaciones comerciales. La zona de crecimiento sustentable cuenta con instalaciones de comercio y abasto.

#### Comunicación y Transporte

En cuanto al sector comunicaciones, el área de análisis cuenta con servicio de telefonía y radio. Los servicios de Administración de Correos y Telégrafos (Plaza) y de Oficinas de Telmex, se encuentran ubicados en la cabecera municipal, en específico en la Presidencia Municipal.

#### Administración y servicios públicos

En el área de estudio tiene una menor presencia las instalaciones del subsistema de administración, la Junta Auxiliar de San Salvador Chachapa presta el servicio de administración a través de sus instalaciones en Presidencia Auxiliar Municipal: las Oficinas de Agua Potable, Oficinas del Comisariado Ejidal, la Agencia Subalterna del Ministerio Público, una Comandancia de Policía con 2 celdas. En Concepción Capulac también se cuenta con oficinas auxiliares.

### **Movilidad y accesibilidad urbana universal**

En cuanto a movilidad, en el municipio y en el área de estudio del presente Programa Parcial, se tiene ciertas limitantes. Los efectos más visibles y que se vive en la ciudad son: Congestionamientos viales sobre las vialidades regionales, principalmente, que provocan una mayor inversión en los tiempos de traslados para la población, lo que se refleja en pérdida de horas productivas y ocio; trayectos inseguros, principalmente para peatones y ciclistas; no existen ciclovías; inaccesibilidad a equipamientos o servicios de mayor demanda para los habitantes; Contaminación ambiental provocada por el aumento del parque vehicular y por el tráfico de las vialidades regionales y primarias. Con respecto la accesibilidad universal encuentra una relación de inmediato en espacios públicos y cerrados, generalmente se da de forma insegura debido a la falta de diseño urbano.

### **Jerarquía vial**

La estructura vial de la zona de estudio cuenta con vialidades regionales y primarias significativas; las vialidades regionales se componen por la Autopista Puebla – Orizaba, al ser una autopista de cuota que comprende un recorrido de 30.38 Km dentro del Municipio

de Amozoc y en donde se encuentran las casetas de cobro “Amozoc” y “Amozoc II” (Km 141+613), dichas casetas ubicadas fuera del área de estudio.

### **Transporte público y privado**

El Municipio de Amozoc cuenta con un Sistema de Transporte Público principalmente de tipo foráneo, ya que la movilidad de los pasajeros es, mayormente, hacia el exterior del municipio que al interior, lo que genera un servicio informal de transporte dentro del municipio, que opera con vehículos en el mal estado, rutas de transporte alternativas pero en algunas veces no reguladas con la consecuente inseguridad para hacer uso de este servicio.

Los paraderos para el transporte público se encuentran básicamente determinados por la existencia de inmuebles de fácil ubicación y referencia conocida, como aquellos ubicados en los centros comerciales, tiendas de autoservicio y gasolineras que cuentan con condiciones medias para el abordaje y descenso de pasajeros.

En el transporte particular, para el año 2015 el municipio de Amozoc tiene registrado 15,511 vehículos de motor en circulación, coadyuvando en la movilidad motorizada en la zona.

### **Usos de suelo**

Del análisis realizado a nivel municipal y de manera particular por cada Junta Auxiliar e Inspectoría. El Municipio de Amozoc se distribuye los siguientes usos del suelo: el Urbano que concentra la vivienda, comercio, servicios, corredores, industria y baldíos; el Agrícola de Temporal; el Forestal; y el correspondiente a los bancos de materiales. Como Destinos el Equipamiento Urbano. En términos de los usos del suelo, en específico en el subsistema urbano, al norte de la zona de estudio, gran parte de la totalidad de los espacios urbanos se caracteriza por el predominio del uso habitacional, aunque se tiene una presencia significativa de uso de suelo agrícola y en menor medida industrial, mismos que se analizan posteriormente en la tabla “Usos de suelo en la zona de estudio”. Para la zona denominada Crecimiento Sustentable, se tiene la presencia de usos de suelo urbano, consolidando las áreas destinadas a la reserva habitacional, además una significativa extensión territorial de Preservación ecológica.

### **Normativo**

Se presenta la normativa, las acciones y los proyectos planteados. De igual forma se establecen los criterios de desarrollo urbano y la normativa que deberá cumplirse para garantizar el aprovechamiento sustentable del suelo en la zona de estudio.

### **Objetivos**

El análisis territorial realizado en el área de estudio, da pauta para determinar un objetivo general y objetivos específicos para las dos zonas (urbana y crecimiento sustentable) de acuerdo a las problemáticas detectadas en el área de estudio, así como determinar las alternativas y soluciones a instrumentar.

#### Objetivo general

Ordenar el actual crecimiento urbano de la zona que permita la transición hacia un modelo desarrollo urbano sustentable basado en la utilización racional de los recursos naturales con base en el actual Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Amozoc.

### **Objetivos particulares**

En la zona urbana actual se tienen los siguientes objetivos:

- Controlar los aprovechamientos más adecuados del suelo con base en su vocación urbana, agrícola y forestal a fin de preservar sus condiciones ambientales y ecológicas para beneficio social.
- Consolidar la estructura urbana existente de tal forma que se continúe con la integración y conectividad de las distintas zonas aprovechando las ventajas de urbanización y satisfaga las necesidades urbanas.
- Dotar en forma racional servicios de infraestructura faltantes en la zona urbana, de tal manera que su introducción quede programada de acuerdo con la consolidación de la zona.
- Dotar a las localidades de la zona el equipamiento y servicios faltantes, previendo incrementos en la demanda por parte de la población futura.
- Preservar y proteger la biodiversidad de la zona.

Para la zona de crecimiento sustentable (al sur del área de estudio) los objetivos particulares son:

- Ordenar y orientar el crecimiento físico con la finalidad de que no se invadan zonas agrícolas y de conservación, y al mismo tiempo se impulse un crecimiento verde incluyente.
- Diseñar una estructura urbana que integre las distintas zonas de crecimiento vislumbradas de tal forma que satisfaga las necesidades urbanas para el desarrollo de sus actividades y evitando impactos negativos.
- Evitar asentamientos en las zonas vulnerables a desastres y riesgos, tales como: zonas inundables, arcillosas, márgenes de ríos, etc.
- Dotar a las localidades del equipamiento y servicios requeridos, previendo incrementos en zonas de crecimiento.
- Concretar una estructura vial que facilite racionalmente el uso del transporte urbano, la accesibilidad a los diversos equipamientos y zonas en desarrollo, así como la movilidad motorizada y no motorizada.
- Proveer las condiciones de movilidad urbana sustentable de tal forma que se disminuyan trayectos entre polos de atracción internos.

### **Políticas de desarrollo urbano**

Las políticas de desarrollo urbano concernientes al presente Programa Parcial, son retomadas del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Amozoc, el cual plantea políticas generarles de aprovechamiento y desarrollo en cuatro ámbitos específicos: medio ambiente, actividad económica, contexto social y zonificación territorial (urbano).

Las políticas aplicables a este Programa Parcial en el ámbito de medio ambiente son: Políticas de Preservación, Conservación, Aprovechamiento, Protección, Restauración y Control; en actividad económica: Políticas de Impulso, y Control; referente a contexto social: Políticas de Consolidación, Regulación y Mejoramiento; y en zonificación territorial (urbano): Políticas de Consolidación, Crecimiento, Mejoramiento, Conservación y Control.

### **Medio Ambiente**

*Política de Preservación*, tiene por objetivo proteger los recursos naturales y, mitigar los efectos negativos del desarrollo urbano y cualquier otra actividad que pudiera impactar, de manera directa al medio ambiente. Se aplicará en zonas que requieran ser preservadas, rehabilitadas y que aseguren la mitigación de los impactos y su restauración.

*Política de Conservación*, conservará las condiciones del desarrollo en su dinámica actual, y mantendrá el equilibrio ecológico y funcional de las áreas constituidas por elementos naturales, con la finalidad de aprovechar los recursos naturales, pero con impactos de bajo nivel en el medio ambiente, de tal forma que se mantenga la integridad funcional del territorio. Por lo tanto, se deberá:

- Conservar el suelo y agua en terrenos dedicados a la agricultura de temporal y con pendientes mayores al 20%, a través de técnicas de terrazas simples, de formación sucesiva y cultivos de cobertura.
- Conservar las áreas de bosque de encino, tanto en buen estado de conservación como con vegetación secundaria que se presenta en el Serrijón de Amozoc.

*Política de Aprovechamiento*, la política incluye áreas para desarrollar actividades agropecuarias, dentro de las actividades que se realicen, se deberá cuidar que su intensidad, métodos y tecnologías permitan la sustentabilidad.

*Política de Protección*, busca preservar los ambientes naturales que guardan características relevantes, con el fin de asegurar el equilibrio y continuidad de los procesos evolutivos y ecológicos; así como, salvaguardar la diversidad de las especies silvestres, principalmente las endémicas, raras, amenazadas o en peligro de extinción como las registradas en el Parque Ecológico Recreativo “General Lázaro Cárdenas”, debiéndose aplicar para:

- Proteger las especies de todos los grupos biológicos registrados, dando prioridad a especies amenazadas, bajo protección especial, endémicas, prioritarias y con mayor vulnerabilidad.
- Salvaguardar y delimitar las zonas federales de las riveras de los ríos y barrancas; de las líneas de ductos de energéticos, de las vialidades regionales, de las líneas de ferrocarriles y así, evitar la instalación de los asentamientos humanos que, posteriormente se convierten en zonas de riesgos.

*Política de Restauración*, se aplicará en áreas erosionadas pues de no hacerlo, significarán mayores pérdidas en la calidad de los suelos. Su implementación permitirá la reconstrucción del potencial ambiental de acuerdo a proyectos estratégicos que permitan realizar estrategias para que puedan ser utilizados como zonas de áreas verdes o, en su caso, zonas de reforestación. Por lo que, estará orientada a:

- La restauración de aquellas áreas con alto deterioro ecológico como barrancas y derechos de vía, así como, vialidades. Iniciando en áreas que presentan niveles avanzados de deterioro por la erosión,



contaminación, deforestación, modificaciones de relieve y uso inadecuado del suelo.

- En las zonas industriales y, en el parque industrial, se deberán implementar zonas de amortiguamiento, delimitadas por barreras naturales o artificiales que disminuyan los efectos del ruido y contaminación ambiental incluida, la visual.

*Política de Control*, su propósito es impulsar y propiciar el reordenamiento en áreas rurales y urbanas. Para ello se deberá:

- Dar un manejo integral de los residuos sólidos a través del mejoramiento del servicio de recolección y disposición en el Relleno Sanitario de Tepeaca.
- Controlar la explotación de las minas de arena, grava y tobas (tepetate), mediante el establecimiento de medidas de seguridad para su operación; así como, el establecimiento de compromisos para la rehabilitación del suelo y su reforestación, una vez concluidos los trabajos de extracción de materiales de los bancos.
- Promover la construcción de letrinas y fosas sépticas en núcleos urbanos que no cuenten con red de drenaje para evitar la contaminación de suelo, agua y aire.

### **Actividad económica**

*Política de Impulso* es prevista al definirse nuevas zonas industriales y económicas que respondan a proyectos estratégicos tanto del gobierno estatal como de grandes inversionistas. Dadas las características del polígono urbano (zona norte del área de estudio) se dará impulso en esta zona, permitiendo:

- Fomentar el crecimiento del desarrollo económico mediante el incremento de actividades productivas, así como, el establecimiento de uso de suelo industrial,
- La dotación del equipamiento e infraestructura urbana, que permitan un desarrollo armónico entre el crecimiento urbano, aprovechamiento de los recursos naturales y respeto al medio ambiente.
- Impulsar proyectos productivos para el sector agropecuario.
- Promover el turismo alternativo (ecoturismo) definiendo áreas con potencial para su desarrollo.

*Política de Control*, su objetivo es controlar, pero sin inhibir el crecimiento de áreas urbanas sobre las áreas susceptibles de

explotación productiva; proponiendo reservas de crecimiento acordes a normas ecológicas y de urbanización.

### **Contexto social**

*Política de Consolidación.* Tiene como finalidad detener el desbordamiento de las áreas urbanas, por lo que se deberá promover la ocupación de los corazones de manzana y minimizando los efectos nocivos en el medio ambiente. Esta política también será aplicable a localidades cuyo crecimiento o expansión de sus áreas urbanas pongan en riesgo, por su extrema vulnerabilidad, los ecosistemas. Asimismo, la política fortalece al Gobierno Municipal como gestor del ordenamiento territorial ambientalmente sustentable.

*Política de Regulación.* Se enfoca a mitigar los efectos negativos provocados por usos incompatibles, condicionando, estrictamente, el uso del suelo de acuerdo a la vocación mostrada, lo cual, se puede lograr:

- Orientando y regulando el ritmo y modalidades de la expansión física de las localidades; a fin de asegurar, un correcto desarrollo urbano, incluso, de la regularización de la tenencia de la tierra y su uso.
- Regulando y desalentando el crecimiento extensivo del suelo en los asentamientos humanos.

*Política de Mejoramiento.* Enfocada a mitigar los efectos negativos provocados por usos incompatibles, condicionando, estrictamente, el uso del suelo de acuerdo a la vocación mostrada, lo cual, se puede lograr:

- Orientando y regulando el ritmo y modalidades de la expansión física de las localidades; a fin de asegurar, un correcto desarrollo urbano, incluso, de la regularización de la tenencia de la tierra y su uso.
- Regulando y desalentando el crecimiento extensivo del suelo en los asentamientos humanos.

### **Contexto Urbano**

*Política de Consolidación.* Es lo relativo a la gestión del reordenamiento de los asentamientos humanos. Por ello, se busca consolidar el crecimiento urbano en dos etapas, la primera y a corto plazo es en la zona urbana iniciando por el equipamiento urbano que presenta déficit; la segunda etapa y definida a un largo plazo es una zona de crecimiento sustentable.

*Política de Crecimiento.* Se aplicará en aquellas áreas donde exista disponibilidad de reserva territorial para el desarrollo de proyectos detonadores acordes a la vocación estratégica del área, y que, aseguren un desarrollo urbano sustentable dentro de parámetros deseables, de tal forma que:

- La densidad de áreas urbanas se pueda incrementar, saturando terrenos baldíos y, en ocasiones, promover la redensificación. Esto permitirá optimizar las áreas ya habitadas y tener economías de escala en la dotación de infraestructura y equipamiento urbano.
- El crecimiento del área de estudio se dé mediante la determinación de áreas necesarias para su expansión física. Ésta se podrá dar específicamente en tres formas: por expansión territorial, por ocupación de lotes baldíos y por densificación de áreas urbanas subocupadas. A través de anexar terrenos rústicos con factibilidad de incorporarse al crecimiento urbano actual, regularizando el trazo e incluyendo los enclaves de terrenos vacantes, con el objeto de albergar al futuro crecimiento poblacional.
- Las reservas territoriales urbanas puedan destinarse preferentemente al uso habitacional y a usos asociados a la actividad comunal. En orden de prioridades, después del habitacional, seguirían los espacios abiertos y áreas verdes, las áreas para educación y las zonas para salud. Esto permitirá optimizar áreas ya habitadas y tener economías de escala en la dotación de infraestructura.
- Las reservas territoriales para uso futuro industrial habrán de proponerse fuera de los límites urbanos.

*Política de mejoramiento.* Se deberá aplicar prioritariamente a zonas con carencia de servicios urbanos, infraestructura básica total o parcial y equipamiento de tal forma que mejore las condiciones de bienestar social de la población y repare los efectos negativos que el entorno natural ha resentido, asimismo:

- En áreas de contaminación ambiental; de deterioro urbano en general; de vivienda precaria, y en asentamientos no aptos para desarrollo urbano.
- Se definirá para su implementación, el equipamiento urbano necesario con base en la estructura urbana propuesta de subcentros, centros de barrio y colonias. Los equipamientos de educación, salud y espacios abiertos, tendrán prioridad por encima de cualquier otro destino.

*Política de Conservación.* Estará orientada a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras materiales de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques, etc. Esta política puede ser aplicable puntual o zonalmente, en elementos o en áreas con valor histórico, turístico, cultural y recreativo, así como en áreas constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación ecológica.

*Política de Control.* Su objetivo es controlar; inhibir el crecimiento de las áreas urbanas sobre las zonas federales en las líneas de energía eléctrica y en los ductos de Pemex, evitando futuras contingencias.

### **Criterios y Normas para el desarrollo urbano**

Los criterios y normas para este Programa Parcial se formulan con respuesta a los efectos causados en el ámbito de Medio Ambiente, el económico, social y urbano; y a partir de lo establecido por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Amozoc.

#### **Criterios**

Los criterios de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico, especialmente los establecidos en este Programa Parcial, están orientados a establecer lineamientos generales para protección ecológica y ordenamiento urbano, cuidando las áreas naturales y el desarrollo urbano equilibrado del área de estudio.

### **Criterios de desarrollo urbano**

- Prevenir, controlar y corregir y, en su caso, revertir los desequilibrios ecológicos ocasionados por el crecimiento de la población en el límite municipal con Puebla.
- Propiciar patrones de distribución de la población y de las actividades productivas consistentes con la habitabilidad y potencialidad.
- El uso adecuado del suelo deberá promover, de manera concertada, la distribución espacial equilibrada de los proyectos de inversión turística.
- Se deberán reforestar las zonas que se encuentren erosionadas.
- En las vialidades, reglamentar el uso de franjas separadoras entre el arroyo y la banqueta con áreas verdes que brinden mayor seguridad al peatón y mitiguen el ruido y contaminación provocado por los vehículos automotores.

- En las inmediaciones de áreas urbanas, se deberán establecer programas continuos de reforestación con especies nativas.
- Se incentivará el desarrollo de la movilidad no motorizada de forma segura.

### **Criterios de ordenamiento ecológico**

- Consolidar aquellas zonas de ocupación y aprovechamiento compatible con el paisaje natural.
- Promover el uso adecuado del suelo y de manera concertada, la distribución espacial equilibrada de los proyectos de inversión turística y recreativa.
- Creación y educación ambiental directa a los residentes del lugar con la práctica de acciones de mejoramiento ambiental.
- Se deberán preservar las zonas arboladas, localizando en ellas los espacios públicos abiertos: plazas, jardines, parques urbanos y zonas deportivas.
- Se evitará la formación de basureros clandestinos y se aplicarán sanciones a quien los provoque de cualquier forma.

### **Normas**

El presente Programa Parcial establece que la normativa aplicada para la zona urbana del área de estudio es la referente al Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable. En cuanto a la zona de crecimiento sustentable, a continuación, se presenta su normativa.

#### Generales

- Los usos de suelo, así como su compatibilidad dentro de la zona de crecimiento sustentable estarán regulados de acuerdo a los lineamientos normativos, zonificación secundaria y tabla de compatibilidad establecidos en el presente Programa Parcial.
- Los proyectos urbanos-arquitectónicos deberán respetar las densidades, el Coeficiente de Ocupación del Suelo, Coeficiente de Utilización del Suelo y Coeficiente de Aguas Pluviales al Subsuelo establecidos en cada zona señalada en la zonificación secundaria de este Programa Parcial.
- En zonas donde se pretenda urbanizar y no exista cobertura de redes de infraestructura y servicio, los proyectos urbano-arquitectónicos que pretendan realizarse, deberán contemplar su instalación ya sea incorporando o conectándose a las redes públicas según la normativa establecida para dicho fin o mediante

infraestructura que incluya alternativas sustentables con aplicación de eco tecnologías, como son sistemas de captación de aguas pluviales, sistemas de generación alternativa de energía eléctrica, sistemas prefabricados de tratamientos de aguas residuales u otra alternativa sustentable, para dar solución a las mismas.

- Todos los proyectos de infraestructura deberán considerar una vida útil de no menos de 25 años.
- Las nuevas construcciones urbanas y/o arquitectónicas deberán construirse bajo criterios de edificación sustentable considerando como mínimo los siguientes elementos: sistema de captación de aguas pluviales, clasificación de residuos sólidos urbanos, iluminación con base en tecnología solar u otra alternativa sustentable; los cuales estarán indicados en planos de instalaciones, memorias descriptivas y/o de cálculo correspondientes al momento de solicitar las licencias de uso de suelo y de construcción.
- Los nuevos fraccionamientos habitacionales, plazas y centros comerciales y de servicios, así como los equipamientos urbanos, deberán construir la infraestructura de sus servicios básicos de forma subterránea, como es la infraestructura eléctrica, iluminación pública, telefónica y de cable.
- Las nuevas construcciones e intervenciones urbanas arquitectónicas deberán construirse con criterios de accesibilidad universal tanto, al interior como al exterior de los proyectos.
- No se permitirá ningún tipo de construcción en terrenos forestales, zonas federales, sobre zonas de riesgo por fracturas, fallas, en áreas que presentan inestabilidad del suelo, deslizamientos, taludes, vados, en áreas colindantes con bancos de material y/o almacenes de pólvora, municiones y explosivos, sobre derechos de vía por líneas de alta tensión, en zonas con pendientes mayores al 35%.
- En caso de cambios de uso de suelo forestal o cualquier otro, la licencia de uso de suelo deberá tener el resolutivo favorable en materia de Impacto Ambiental emitido por la dependencia correspondiente, además de la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales emitida por la SEMARNAT.
- No se permitirá ningún tipo de construcción en predios ubicados a distancias menores de 250 metros de una planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos, de una planta de aguas residuales de operación municipal y de bancos de extracción de material, realizándose la medición a partir del límite del predio propuesto para dicho uso.

- Todos los usos urbanos que produzcan más de 68 decibeles (dB) en horarios de 6:00 a 22:00 hrs, o bien más de 65 dB en horarios de 22:00 a 6:00 hrs, sacudimientos mayores a 2° grado Richter o efectos de 3° de Mercalli, radiaciones externas de más de 30° C, más de 500 lúmenes con luz continua, o bien 200 lúmenes con intermitente, polvos y humos que ensucien paramentos y cubiertas de las construcciones aledañas, deberán estar ubicados a una distancia mínima de 20 metros de los usos habitacionales, medidos a partir del límite del predio propuesto para dicho uso.
- En el caso de los predios señalados como equipamiento urbano en la Zonificación Secundaria, se tendrán que respetar los usos o destinos de equipamiento establecidos en el presente Programa Parcial.
- El Estudio de Impacto Urbano Territorial solo aplicará en las actividades señaladas en la Tabla de compatibilidades como condicionadas, debiendo evaluar el entorno del predio en donde se pretenda realizar un proyecto urbano-arquitectónico en un radio de 250 metros identificando los siguientes puntos: accesibilidad, vialidades, densidades del entorno, imagen urbana, infraestructura, servicios, equipamiento existente, población y medio ambiente a impactar.
- Se prohíbe la venta y cambio de uso de suelo de las áreas verdes establecidas en la zonificación secundaria y en la carta urbana del presente Programa, así como en los predios propiedad del municipio o de particulares destinados como áreas de donación.
- La autoridad municipal conjuntamente con los particulares desarrollará estrategias para el cuidado y el incremento de las áreas verdes.
- Para el diseño de nuevas vialidades se deberán considerar criterios y lineamiento establecidos en el Manual de Calles: diseño vial para las ciudades mexicanas de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, Manual de Diseño Geométrico de vialidades de la Secretaría de Desarrollo Social, Manual de Proyecto Geométrico de Carreteras de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, así como de manuales del ITDP.

#### Vivienda

- Se entiende como vivienda unifamiliar aquella que se encuentra construida en un lote o terreno y está destinada para alojar una sola familia por predio.

- La vivienda multifamiliar vertical es aquella destinada a alojar más de dos viviendas en un mismo lote o terreno, construida a partir de 3 o más niveles.
- Los proyectos para construcción de vivienda nueva deberán presentar las factibilidades de dotación de servicios de agua potable, drenaje, saneamiento de aguas residuales, alcantarillado y energía eléctrica, emitidas por la empresa, entidad u organismo responsable del tema.
- Para cualquier trámite de gestión, el H. Ayuntamiento requerirá al solicitante como mínimo la siguiente documentación:

Presentar ante el área de Desarrollo Urbano y Obras Públicas su solicitud de uso del suelo, que deberá contener:

Escritura que ampare la propiedad donde se requerirá el uso del suelo.

Predial.

Croquis de localización.

Anexo Fotográfico, donde se muestre cual es el predio, sus colindancias y sus principales vías de acceso.

En caso de que la actividad a construir, sea grande en superficie o riesgosa por lo que pudiera realizar en su proceso, se le requerirán los siguientes estudios que serán avalados, ya sea por el Estado o la Federación, según sea la competencia.

Informe Preventivo.

- Es importante aclarar que, para cualquier autorización de uso del suelo en el polígono del área de estudio del presente Programa deberá estar fundamentada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona sur del municipio de Amozoc, Haras Flor del Bosque. Las autorizaciones fuera de este contexto, serán nulas ya que no tendrían validez legal.

- Cualquier uso habitacional deberá estar alejado como mínimo a:

30 metros de una vía férrea.

- 0 metros de una vialidad primaria de acceso controlado.
- 100 metros de un canal de desagüe a cielo abierto.
- 30 metros de una línea de transmisión de alta tensión.
- 25 metros de zonas industriales, semipobladas, o zonas de almacenaje a gran escala de bajo riesgo.



- 20 metros de zonas industriales o de almacenamiento de alto riesgo.
- 10 metros de zonas industriales ligeras y/o medianas.
- 30 metros de talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado.
- 10 metros de complejos patrimoniales, históricos no integrados al Desarrollo Urbano.

#### Fraccionamientos habitacionales

Los nuevos proyectos de fraccionamientos habitacionales que se pretendan construir, sin importar su régimen de propiedad ni el tipo de fraccionamiento, deberán cumplir con lo siguiente:

- Su construcción será bajo criterios de edificación sustentable, por lo que la iluminación será con base en tecnología solar u otra alternativa sustentable. Deberán de contar con un sistema de captación de agua pluvial y con infraestructura que permita la clasificación de residuos sólidos urbanos, estos criterios estarán indicados en los planos de instalaciones, memorias descriptivas, dictámenes de aprobación y/o de cálculo correspondientes al momento de solicitar las licencias de uso de suelo y de construcción.
- En caso de no existir la infraestructura para la dotación de servicios públicos en el sitio de construcción del proyecto, éste deberá contemplar su instalación.
- Los nuevos proyectos deberán construir la infraestructura de sus servicios básicos de manera subterránea, como infraestructura eléctrica, alumbrado público y redes de telecomunicación.
- Todos los proyectos de infraestructura de los fraccionamientos habitacionales deberán considerar una vida útil no menor a 25 años.
- El acceso a los nuevos fraccionamientos habitacionales deberá ser por una vialidad existente y reconocida por la autoridad Municipal.
- En caso de que el proyecto no cuente con acceso por una vialidad existente, éste podrá ser por las vialidades proyectadas en la Estrategia Vial del presente Programa Parcial, cuyos costos para su construcción podrán estar a cargo del desarrollador para la creación de éstas.
- Las vialidades de los nuevos fraccionamientos habitacionales que se municipalicen, deberán contemplar iluminación con base en tecnología solar u otra alternativa sustentable.

- Todas las infraestructuras y equipamientos urbanos que estén destinados a ser entregados al Municipio, deberán de contener iluminación con base en tecnología solar u otra alternativa sustentable, sistema de captación de agua pluvial e infraestructura que permita la clasificación de los residuos sólidos urbanos, estos criterios estarán indicados en los planos de instalaciones, memorias descriptivas y/o de cálculo correspondientes al momento de solicitar las licencias de uso de suelo y de construcción.
- Los proyectos deberán considerar infraestructura ciclista y colocación de mobiliario ciclista como biciestacionamientos.
- Los nuevos fraccionamientos habitacionales se deberán construir bajo los criterios de accesibilidad universal establecidos. Criterios que pueden retomarse de manuales técnicos del Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo (ITDP por sus siglas en inglés).
- Los nuevos fraccionamientos habitacionales deberán entubar y canalizar sus aguas residuales para impedir la contaminación del suelo y subsuelo.
- Cada nuevo fraccionamiento establecerá sus lineamientos de diseño arquitectónico (se incluirá secciones de franjas), imagen del desarrollo y arquitectura del paisaje, de tal forma que predomine una misma imagen urbana.
- Las aguas residuales deberán ser tratadas antes de ser vertidas a los cuerpos de agua y barrancas, cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-1996
- Las descargas de aguas residuales a la red de drenaje municipal deberán cumplir los parámetros establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEMARNAT-1996.
- Para el diseño de nuevas vialidades en fraccionamientos habitacionales se deberán considerar los criterios establecidos Manual de Calles: diseño vial para las ciudades mexicanas de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano y/o Manuales técnicos del ITDP.
- En los fraccionamientos habitacionales sin importar su régimen de propiedad, deberán construir pozos de absorción de aguas pluviales u otros técnicamente factibles, a fin de favorecer la infiltración de las aguas pluviales.
- Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua pluvial, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de

substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible la construcción de pozos de absorción, se podrá exentar su construcción, por lo cual se deberá documentar el procedimiento ante el área de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del municipio, mediante la presentación del estudio de mecánica de suelos, en donde se establezca la improcedencia técnica para la construcción de pozos de absorción de aguas pluviales.

- Referente a vivienda unifamiliar:

Los lotes no se podrán subdividir o fraccionar.

Debe existir un deslinde de área señalado por mojoneras en cada uno de los ángulos del terreno, así como una memoria técnica en la que se establecen los rumbos, distancias, superficie, ubicación y número de predio.

Cada lote debe contar con franjas al frente, posterior y laterales en las cuales no se podrá construir nada, un porcentaje de desplante máximo permitido (COS) y un máximo de metros cuadrados construidos totales en ambas plantas (CUS).

En caso de existir lotes con tres frentes no se podrá construir nada en las tres franjas colindantes con calle. Para efecto de estas franjas, se considera construcción cualquier elemento como columnas, postes, escalones, plataformas, etc. Sólo se podrá tener vegetación y plazas de acceso.

- En fraccionamientos de estilo campestre se incentivará a que la vivienda unifamiliar:

Cuente con un mínimo del 30% de losas inclinadas, pendiente de entre el 25% y el 40%. Dichas losas deben estar cubiertas por teja, la cual no puede ser de ningún material vidriado ni madera ni plástico, podrán permitirse tejas naturales o pizarra. La proyección del volado de las losas podrá ser de un máximo de 40 centímetros. Las losas inclinadas no podrán quedarse sólo con impermeabilizante, será obligatorio el uso de teja.

En caso de contar con un sótano este no computará para efectos de determinar el área máxima construida, siempre y cuando cumplan con las siguientes normas: -Solo podrá construirse abajo del nivel de planta baja y su altura podrá exceder el nivel de calle en un máximo de 60 cm.

-Deberá construirse bajo el área de construcción de la planta baja, sin que el área construida del sótano pueda ocupar más del 50% del área de construcción de la planta baja.

-El área de construcción del sótano que exceda de dicho 50% se computará para determinar el total del área construida de la vivienda.

-Es responsabilidad del dueño del terreno preservar la integridad de las construcciones aledañas, así como de la banqueteta y la calle del fraccionamiento durante los trabajos de excavación, cualquier afectación correrá por cuenta del dueño del terreno.

- En el caso de vivienda multifamiliar agrupada en condominios verticales:

Se autorizará la construcción de hasta cuatro niveles (Planta baja + 3 Niveles) sin la obligación de contar con elevador, siempre y cuando garanticen las condiciones de accesibilidad y seguridad hacia los sectores más vulnerables, entre los que se encuentran personas con alguna discapacidad, mujeres embarazadas, personas de la tercera edad, etc.; así como el cumplimiento de los criterios de accesibilidad.

En casos de más de cinco niveles (Planta baja + 4 Niveles), se autorizará la construcción con la obligación de contar con elevador de tal forma que garanticen las condiciones de accesibilidad y seguridad hacia los sectores más vulnerables, entre los que se encuentran personas con alguna discapacidad, mujeres embarazadas, personas de la tercera edad, etc.; así como el cumplimiento de los criterios de accesibilidad.

En caso de la construcción de sótanos, estos deberán proveer por su cuenta la extracción de las aguas negras y pluviales y colocar las instalaciones necesarias que impidan el ingreso de aguas en los colectores del fraccionamiento.

#### Coeficientes de Uso de Suelo

- Cuando el proyecto arquitectónico, contemple volados ubicados a 4 metros de altura sobre el nivel medio de banqueteta, los cuales se ubiquen al interior del predio, no cuantificarán como COS, siempre y cuando se comprueben en el proyecto de instalaciones hidrosanitarias o especiales que las bajadas de aguas pluviales son dirigidas hacia las áreas verdes ubicadas al interior del predio o hacia sistemas de captación pluvial. En caso contrario estas cubiertas serán consideradas dentro del cálculo del COS.

- Con el fin de mitigar el efecto de isla de calor y promover la construcción de estacionamientos subterráneos, las construcciones que se realicen bajo el nivel de banqueteta no cuantifican dentro de la superficie máxima de construcción permitida.

- Los nuevos proyectos urbanos-arquitectónicos deberán respetar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), por lo que no se permitirá el concepto de cobro por excedente, así mismo, deberán de cumplir con el Coeficiente de Absorción de Aguas al Subsuelo (CAS).

#### Corredores urbanos

##### *Corredor Urbano de Usos Mixtos y Servicios*

- Este tipo de corredor presenta un impacto de carácter local dentro de la estructura de la ciudad, caracterizándose principalmente por la concentración de actividades de comercio y servicios sobre los usos habitacionales, por lo que prestan servicios complementarios para la zona en donde se ubican.

##### *Criterios para Corredores Urbanos*

- Los usos de suelo asignados por cada corredor están en función de los usos de suelo establecidos en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos de Suelo del presente Programa Parcial, lo cual implica el cumplimiento de los lineamientos específicos por cada zona en la que cruce el corredor urbano.
- Para la asignación de los usos de suelo, solo se considerarán los predios con frente a la vía pública y aquellos que se localicen en un radio de influencia de 100 metros, medidos a partir del alineamiento, o hasta el paramento contrario paralelo a la vía pública que funciona como corredor.
- Los predios que tengan frente sobre un corredor urbano, aun cuando la superficie del predio sea mayor al área de influencia, tendrán los beneficios del corredor urbano a toda la superficie del predio.

##### *Incremento de densidad por influencia de Corredor Urbano*

- En todo frente del predio se deberá dejar una franja libre al interior del alineamiento a partir de la sección que para cada vialidad determine la Estrategia Vial del presente Programa Parcial. Dicha franja podrá ser utilizada solamente para la entrada y salida de personas y vehículos al predio, su mantenimiento y control será responsabilidad del propietario. Sobre esta franja no se podrá construir, cubrir, ni instalar estructuras fijas y/o desmontables, con excepción de las que se utilicen para delimitar el predio.
- Quedan prohibidos los anuncios espectaculares unipolar y de estructura en Corredores urbanos de servicios de borde, únicamente podrán colocarse en este tipo de Corredor anuncios de tipo mampara.

### Alturas

- Para efectos de contabilizar los niveles permitidos en las construcciones, se incluye la Planta Baja, es decir: construcción de 3 niveles equivale a Planta Baja + 2 niveles.
- La altura máxima de una edificación se deberá considerar a partir del nivel de desplante del piso terminado hasta el elemento más alto de cualquiera de las cumbreras, techos inclinados o cualquier elemento y se pueden considerar los siguientes casos:

Se consideran dos niveles o hasta 7.50 metros máximos de altura a partir del nivel de desplante.

En predios con pendiente, la construcción puede desplantarse en terrazas con diferentes niveles siempre y cuando no se excedan los 7.50 metros en cada terraza.

Si existen chimeneas, la parte más alta de la chimenea podrá tener una altura máxima de 8.50 metros sobre el nivel de desplante.

- Cuando el predio tenga restricción frontal y posterior y no tenga ninguna restricción lateral; la altura resultante será con 2 veces el COS, considerando que en estos predios el COS será de un 70% de la superficie del terreno.
- Cuando el predio tenga restricción frontal, posterior y un lateral; la altura resultante será con 2 veces el COS, considerando que en estos predios el COS será de 50% de la superficie del terreno.
- Cuando el predio tenga restricción frontal, posterior y dos restricciones laterales; la altura resultante será con 2 veces el COS, considerando que en estos predios el COS será del 35% de la superficie del terreno.

### Alturas en bardas

- En casos donde desarrollos residenciales tengan colindancia con el Parque Ecológico Recreativo “General Lázaro Cárdenas”, estos deberán instalar una barda o cerca ciclónica perimetral como delimitación, la cual debe permanecer en su forma original en sus colindancias. Al interior es obligación de cada colindante conservarla en su estado original sin sufrir alteraciones o modificaciones, al mismo tiempo queda prohibido utilizarla como elemento de soporte.
- Dentro de fraccionamientos sin importar su régimen o tipo, en las colindancias de cada lote, se permiten bardas o rejas que no excedan la altura máxima permitida según el fraccionamiento. El diseño,

material y color de la barda o reja queda a consideración de los reglamentos de construcción de cada desarrollador.

- La altura de bardas en fraccionamientos no debe sobrepasar los límites máximos de una edificación.

#### Estacionamientos

- Se permitirá la construcción de estacionamientos subterráneos siempre y cuando estos cumplan con el porcentaje correspondiente al coeficiente de aguas pluviales al subsuelo establecido en cada zona, por lo que dicho porcentaje deberá de mantenerse libre de pavimentos o cualquier otro material que impida la infiltración del agua al subsuelo, así mismo, estos deberán de contar con algún sistema de ventilación mecánica para evitar la concentración de gases contaminantes.

- En caso de estacionamientos al exterior estos deberán estar pavimentados con materiales que permitan la infiltración del agua al subsuelo como adopasto o cualquier otro tipo de pavimento permeable y no cuantificarán como áreas verdes.

- Al interior de fraccionamientos se deberá contar con:

Cajones de estacionamiento que tengan una dimensión mínima de 2.50 metros de ancho por 5.00 metros de largo, pudiendo ser techados o descubiertos, siempre dentro de la superficie del predio sin utilizar restricciones, espacios comunes, banquetas o arroyos vehiculares.

Guarniciones de banquetas diseñadas en forma de pecho de paloma de tal forma que los vehículos puedan subir y tener acceso al predio sin necesidad de romper o bajar la guarnición, los cuales deber conservar un nivel continuo sin ningún tipo de tropezón. No se pueden hacer desniveles en la banqueta o guarnición.

Queda prohibido utilizar las calles como estacionamientos, por lo cual cada lote debe contar con un mínimo de 2 cajones de estacionamiento por cada 300 m<sup>2</sup> construidos.

- En caso de estacionamientos para bicicleta que se instalen en la zona de estudio podrán utilizar un diseño, sistema o mecanismo que minimice la superficie a ocupar permitiendo una maniobra fácil para estacionar o retirar la bicicleta, respetando la circulación necesaria de usuarios y el mobiliario.

Estaciones de servicio para gasolina y gas LP

- Se podrán establecer estaciones de servicios (gasolineras) siempre y cuando cumplan con la normativa establecida en el Programa Municipal de Desarrollo vigente. Asimismo, las nuevas estaciones de servicio cualquiera que sea su modalidad, deberán ubicarse en las zonas compatibles señaladas en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo del presente Programa Parcial.

#### Estudio de Impacto Urbano Territorial o de Compatibilidad Urbanística

- Quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos deberán presentar al área de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Amozoc, Estudio de Impacto Urbano Territorial:

Proyectos de vivienda con más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción.

Proyectos de oficinas, comercios, servicios o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción.

Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamientos) con más de 5,000 m<sup>2</sup>.

Estaciones de servicio de gasolina.

Electrolineras y fotolineras.

Sala de velación y nichos para ceniza

Hoteles.

Proyectos con alturas mayor a 4 y hasta 8 niveles mismos que son los permitidos, a desarrollar en zonas permitidas en la carta urbana del presente programa.

Usos condicionados en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, siempre y cuando demuestre técnicamente que no se presentará un impacto urbano negativo a la zona, aplicará el estudio de Compatibilidad Urbanística.

Usos no contemplados en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo siempre y cuando demuestre que no existirá alteración al proyecto de crecimiento sustentable a desarrollar en la zona sur del área de estudio, aplicará el estudio de Compatibilidad Urbanística.

Dichos estudio no validan los cambios de usos de suelo, ya que para darse los cambios de usos de suelo estará sujeto a lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.

Medio Ambiente



- Se prohíbe cualquier uso de carácter urbano en terrenos que presenten fallas o fracturas sobre una franja de 500 metros, tomando como eje la falla o la fractura existente, a fin de evitar en el futuro posibles asentamientos o fracturas en edificios que pongan en peligro la integridad física de sus habitantes.
- En zonas con topografía accidentada y sistemas montañosos, el rango de pendientes de 0 a 5%, se considera adecuado para cualquier uso ya sea agrícola, forestal o urbano, excepto, cuando se trate de zonas inundables, en donde se evitará cualquier tipo de edificación.
- Las pendientes de 6 a 34% son adecuadas para el uso habitacional en zonas donde sea factible el crecimiento de áreas urbanizadas. Las pendientes entre 16 y 34%, pueden ser aprovechadas para usos agrícolas, forestales y turísticas. Las zonas que presenten pendientes de más del 35% solo podrán dedicarse a usos forestales.
- En suelos expansivos susceptibles de desarrollo urbano, se deben tomar las medidas necesarias para la construcción a fin de evitar edificaciones que en un corto plazo puedan sufrir afectaciones. Los suelos granulares y altamente orgánicos, se destinarán a usos forestales y agrícolas, evitando el uso urbano.
- No se permitirá la ubicación de asentamientos humanos en: cauces de ríos, arroyos y zonas inundables, asimismo se conservarán los derechos de vía federales que marquen las leyes correspondientes.
- Se prohíbe la disposición inadecuada de residuos sólidos en la vía pública, terrenos baldíos, barrancas y cuerpos de agua.
- Se implementarán plantas de tratamiento de aguas servidas, con el objeto de evitar las descargas directas de aguas residuales sobre cualquier cuerpo de agua y su aprovechamiento para fines de riego.
- Se prohíbe cualquier uso recreativo en las instalaciones de una planta de tratamiento o en su entorno inmediato en un radio no menor de 100 metros.
- Se prohíbe la descarga de aguas residuales a cuerpos de agua que no cumplan con los parámetros establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-1996.
- Las aguas residuales deben ser canalizadas, mediante la cobertura de drenaje, a fin de evitar las infiltraciones y contaminación de áreas agrícolas. En caso de no contar con la cobertura de drenaje se construirán sistemas prefabricados de tratamiento de aguas.
- Se debe evitar la erosión y contaminación de áreas agrícolas.

- Se prohíbe el derribo de árboles sin autorización de la autoridad competente a la zona
- Cualquier actividad o uso de suelo que genere algún tipo de contaminación ambiental, deberá cumplir con los parámetros y regulaciones establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-002-SEMARNAT-1996, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-081-SEMARNAT-1994, NOM-083-SEMARNAT-2013, NOM-085-SEMARNAT-2011, NOM-087-SEMARNAT-SSA1-2002, NOM-163-SEMARNAT-ENER-SCFI-2013 y demás disposiciones en materia de contaminación ambiental.
- Aquellos predios que cuente con especies arbóreas deberán ser integradas al proyecto, así como al uso que se pretenda desarrollar, además de contar con los permisos correspondientes en caso de poda, trasplante, derribo y restitución de árboles por la instancia correspondiente.
- No se permitirá ningún tipo de construcción en terrenos forestales.

#### Naturación de azoteas, terrazas en azotea y huertos urbanos

- Se permitirá la naturación de azoteas y terrazas en azotea sin que estos contabilicen como CUS, siempre y cuando no sean utilizados para fines comerciales o de prestación de servicios por parte de los particulares, instalación de sistemas fotovoltaicos, tanques, cuartos de máquina, lavaderos y tendederos.
- Se entiende como naturación de azotea al espacio que brinda de forma permanente servicios ambientales y puede estar compuesta por una membrana impermeabilizante anti-raíz, capa drenante, capa filtrante, capa de substrato, capa de vegetación.
- Y la terraza en azotea está enfocada al destino de una zona o espacio para el esparcimiento, la recreación y convivencia, la cual por lo general está equipado con mobiliario y/o cubiertas como pergolados o domos entre otros, sin incluir forzosamente vegetación.
- En el caso de construcción de terrazas en azotea, la superficie máxima que podrá cubrirse sin que sea considerada como CUS será del 25% de la superficie destinada a dicho uso e incluye toda cubierta instalada como pergolados, domos etc., así como cualquier otra construcción (sanitarios, cocinas, bar etc.).
- Los pretilos en azotea, por cuestiones de seguridad deberán tener como máximo una altura de 1.70 metros.
- La estructura de la edificación tanto para la construcción de terrazas en azotea o la naturación de azoteas, deberá soportar la

carga extra del sistema a instalar comprobando su estabilidad constructiva y la impermeabilidad, por lo que deberá presentar Dictamen Estructural por parte de un corresponsable en seguridad estructural al momento de solicitar las licencias de uso de suelo y construcción correspondientes.

- Se entiende por huerto urbano un área comunal destinada a la siembra de producción de plantas y vegetales de autoconsumo, ya sean plantas medicinales, ornamentales, hortalizas, aromáticas y/o frutales.
- Los huertos urbanos podrán ser contruidos con materiales reciclados o reutilizables como botellas de plástico (PET), alambres, botes de aluminio, tiras de plástico, vidrios, tubos de PVC, entre otros.
- Estos huertos tienen como finalidad mejorar la imagen urbana, estimular la participación y creatividad de los habitantes, en especial la de niños, adultos mayores y personas con discapacidad.

#### Agua pluvial

- Todas las construcciones nuevas en predios mayores a 500 mts deberán contar con sistema de captación de aguas pluviales.
- Las nuevas construcciones comerciales y de servicios no mayores a 500 m<sup>2</sup> de construcción, deberán instalar como mínimo un tanque de almacenamiento de 5,000 litros para la captación de aguas pluviales.
- En predios superiores a 501 m<sup>2</sup> y no mayores a 2000 m<sup>2</sup> de construcción deberán instalar como mínimo un tanque de almacenamiento de 10,000 litros para la captación de aguas pluviales.
- Para el cálculo del sistema de captación de agua pluvial en construcciones mayores a 2000 m<sup>2</sup>, se deberá considerar un periodo de retorno de veinte años.
- La memoria de cálculo del sistema de captación de agua pluvial, deberá ir acompañada de la responsiva de un corresponsable en instalaciones hidráulicas y sanitarias, acreditado ante el Municipio de Amozoc.
- No se permitirán captaciones de agua pluvial debajo de una descarga de agua residual, aun cuando estas sean tratadas.
- Cualquier sistema de captación de agua de lluvia deberá tener los siguientes componentes: captación, recolección, conducción, interceptor y almacenamiento.

- El agua pluvial captada podrá ser utilizada preferentemente para el uso de sanitario (WC), riego de áreas verdes y lavado.

#### Agua potable

- Todas las redes de distribución de agua potable serán calculadas con base en la normatividad aplicable “NOM-001-CONAGUA-2011 Sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba”.
- En la construcción de infraestructura para el abastecimiento de agua potable se deberá cumplir con la NOM-003-CONAGUA-1996 de los requisitos durante la construcción de pozos de extracción de agua para prevenir la contaminación de acuíferos.
- En caso de la construcción y operación de tanques para agua estos deberán de cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-007-CONAGUA-1997 de los requisitos de seguridad para la construcción y operación de tanques para agua.
- La tubería hidráulica se tenderá por encima de la red sanitaria, a una distancia mínima de 50 cm.
- Para protección de las tuberías de agua potable y drenaje, deberá haber una profundidad mínima de 70 cm entre el nivel de piso y lomo superior de tubería, en mayores diámetros la profundidad deberá ser de 1.20 m.
- La presión mínima deberá ser de 1 kg/cm<sup>2</sup> directa a la toma domiciliaria.
- Para la debida captación hidráulica para uso urbano, se deben prever las siguientes medidas:

Controlar el uso de cobertura de fertilizantes y pesticidas, para no contaminar o alterar la calidad de los cuerpos hidráulicos.

Se prohíbe la descarga de aguas residuales sin tratamiento previo, directamente sobre cualquier cuerpo hidráulico.

Se prohíbe captaciones de agua abajo de una descarga residual, aun cuando estas sean tratadas.

El agua captada antes de su conducción y/o distribución a un centro de población, deberá ser potabilizada.

#### Drenaje y Alcantarillado

La infraestructura de drenaje y alcantarillado será calculada con base en la normatividad aplicable, NOM-001-CONAGUA-2011 Sistemas de

agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba.

- La red de drenaje y alcantarillado no deberá ser fuente de contaminación de los acuíferos.
- El sistema de drenaje en fraccionamientos y conjuntos habitacionales deberá ser diseñado y construido en sistemas separados para las aguas pluviales y sanitarias.
- Todas las redes de distribución de drenaje y alcantarillado serán calculadas con base en la normatividad aplicable “NOM-001-CONAGUA-2011 Sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba”.
- Queda prohibido a particulares la ejecución de cualquier obra de drenaje de uso público, la ejecución de reparaciones a redes existentes o de conexiones domiciliarias, sin previo permiso de la autoridad correspondiente debiendo ser realizadas las mismas por personas especialmente autorizadas por las dependencias correspondientes.
- Las aguas residuales, industriales o municipales deberán ser tratadas de acuerdo a las normas correspondientes antes de ser vertidas a los cuerpos de agua.
- El diámetro mínimo de los albañales de la descarga domiciliaria no debe ser menor de 150 mm.
- Los albañales de servicios se deberán colocar uno por cada predio hacia el colector de la zona, previendo pendientes mínimas de 2%.
- Para la protección del tendido del paso vehicular debe haber una profundidad mínima de 0.70 metros, entre el nivel del piso y lomo superior de la tubería, en diámetros de hasta 0.45 metros.
- Para la dotación de litros de agua potable por habitante al día, se deben retomar los criterios de dotación de Agua Potable establecidos en el actual Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable.
- En fraccionamientos habitacionales, de comercio, servicios y la vivienda aislada, su sistema de drenaje y alcantarillado deberá basarse en la Guía de Uso Eficiente del Agua en Desarrollos Habitacionales de CONAVI.
- En caso de cualquier tipo de planta de tratamiento:  
Debe estar cercada en su perímetro y alejada por lo menos de 500 metros de cualquier cuerpo de agua importante.

Queda prohibida su construcción en suelos freáticos inmediatos; y si, es el caso, hacer las obras necesarias para garantizar que no se produzcan filtraciones.

Se prohíbe cualquier uso recreativo en sus instalaciones o en su entorno inmediato.

Debe contar con una separación de por lo menos a 100 metros de tiraderos de desechos sólidos.

#### Electrificación

- Las líneas de alta tensión y transformadores sólo podrán colocarse en vías primarias y secundarias.
- La separación máxima entre postes deberá ser de 50 metros.
- La altura mínima de acometida eléctrica a predio deberá ser de 5.50 metros, con un desarrollo máximo de línea de 30 metros.
- Para el tendido de líneas de energía eléctrica se debe retomar los criterios establecidos en el en el actual Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable.

#### Alumbrado Público

- La altura mínima permisible de luminarias deberá ser de 5.50 metros y la máxima de 12 metros del pavimento de guarnición a su eje horizontal.
- El criterio para el tendido de la red consiste en ubicar las líneas de alta tensión y transformadores en vialidades primarias y las líneas de baja tensión en calles locales.
- El espaciamiento máximo entre postes-luminarias será de 25 metros.
- Se instalarán de 10 a 15 luminarias por hectárea.
- Se podrá utilizar sistemas fotovoltaicos como parte de ecotecnologías en este rubro.
- El fuste de los postes deberá colocarse en el extremo de la acera hacia el arroyo de vehículos y a 0.15 mts del límite de guarnición.
- Los proyectos de alumbrado público y dotación de energía eléctrica a la población deberán cumplir los lineamientos de la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-2005, Instalaciones Eléctricas (Utilización) o la que se encuentre vigente en ese momento.

#### Pavimentos

- Los pavimentos a utilizar serán de materiales que permitan la infiltración de aguas pluviales o en su caso conducir el agua pluvial mediante cunetas o lavaderos a cauces naturales como ríos y arroyos.

### **Estrategia**

#### Estrategia particular

La estrategia particular será desarrollar un modelo de territorio con visión de sustentabilidad, en donde se propicie la vivienda sustentable con medidas de eficiencia energética, la accesibilidad universal, espacio público e inclusión urbana. En materia de desarrollo urbano la estrategia se centra en garantizar el desarrollo equilibrado de los procesos de urbanización, consolidando la mancha urbana de la zona metropolitana, priorizando el cuidado de los recursos naturales del municipio. Para lograrlo se incrementan las zonas con características de preservación ecológica, fomentando la recarga de acuíferos a fin de garantizar la recarga de los recursos hídricos, así como la conservación de las zonas eminentemente boscosas (ver mapa de zonificación primaria).

#### Estrategias, acciones y proyectos

Para dar solución a la problemática general identificada en el capítulo diagnóstico y lograr el cumplimiento de los objetivos generales y específicos, se plantean un total de 15 estrategias que concentran 59 acciones y proyectos específicos. Para lo anterior es importante señalar que el horizonte de planeación del presente Programa Parcial se entenderá en el corto plazo, el periodo 2019-2021, que corresponde a la siguiente administración municipal, el mediano plazo implicará el periodo de los años 2022 al año 2024, es decir una segunda administración municipal, y el largo plazo se considera para el periodo que va del año 2025 al año 2027. Con lo anterior se estima que las acciones que requieren una menor inversión pública o acuerdos institucionales relativamente sencillos pueden ejecutarse en el corto plazo, mientras que las acciones y proyectos de largo plazo requieren inversiones mayúsculas o acuerdos institucionales y sociales de difícil concreción. A continuación, se desglosa la totalidad de estrategias, acciones y proyectos planteados aplicables en la totalidad del área de estudio (Zona Urbana y Zona de Crecimiento Sustentable).

#### Estrategia 1. Regulación de asentamientos humanos irregulares.

- Restricción del establecimiento de nuevos asentamientos humanos irregulares sobre zonas no permitidas.

- Clausura de construcciones y lotificación irregulares.
- Colocación de señalamientos para la delimitación de zonas no aptas para el crecimiento urbano.
- Convenio de colaboración para la regularización de asentamientos humanos existentes.

Estrategia 2. Fomento de la producción agrícola y economías verdes.

- Fomento a proyectos de agricultura urbana y periurbana.
- Fomento al establecimiento de sistemas agroforestales.
- Apoyo a proyectos de ecoturismo y turismo rural.
- Ampliación del Parque Estatal Lázaro Cárdenas Flor del Bosque.

Estrategia 3. Restauración de bosques deteriorados.

- Saneamiento forestal del bosque de encino.
- Estudio para la identificación de zonas ecológicamente degradadas.
- Proyectos de restauración ecológica en zonas degradadas.
- Proyectos de conservación de suelo y agua en sitios degradados.

Estrategia 4. Aprovechamiento y sustentable y conservación de los ecosistemas forestales.

- Instrumentación de programas de manejo forestal sustentable.
- Ejecución de proyectos REDD+ (Reducción de Emisiones causadas por la Deforestación y la Degradación de los Bosques).
- Proyectos de captura de carbono por ecosistemas forestales.
- Proyectos para la valoración y el pago por servicios ambientales forestales.
- Proyectos de aprovechamiento sustentable de recursos forestales no maderables.
- Prevención y combate de incendios forestales.
- Conformación, capacitación y equipamiento de brigadas ciudadanas para la prevención y el combate de incendios forestales.

Estrategia 5. Conservación de la biodiversidad.

- Publicación del Programa de Manejo del Parque Estatal Lázaro Cárdenas Flor del Bosque.
- Incremento de la inspección y vigilancia ambiental en la zona.
- Conformación de comités ciudadanos de vigilancia ambiental.



- Estudio para la identificación de especies invasoras y exóticas.

Estrategia 6. Ampliación de la infraestructura hidrosanitaria.

- Ampliación de la red de drenaje municipal en las localidades rurales y urbanas.
- Construcción de colectores y emisores en las localidades rurales y urbanas.
- Construcción de nuevas plantas de tratamiento de aguas residuales en las localidades rurales y urbanas.
- Ampliación de la infraestructura de agua potable a las localidades rurales y urbanas
- Abatir el déficit en la cobertura de agua potable en los asentamientos humanos regulares.
- Cobertura de la demanda de agua potable de las colonias, fraccionamiento y localidades.
- Instalación de medidores en tomas domiciliarias de agua potable de las colonias, fraccionamiento y localidades.

Estrategia 7. Regulación de las descargas de aguas residuales.

- Regulación de las descargas de agua residual a la red de drenaje municipal.
- Convenio de coordinación para la regulación de descargas de aguas residuales a los cuerpos de agua federal.

Estrategia 8. Gestión integral de los residuos sólidos.

- Ampliación de la cobertura del servicio de recolección de residuos sólidos.
- Saneamiento de los sitios con tiraderos clandestinos.
- Capacitación y concientización ciudadana para el cuidado del medio ambiente.
- Coordinación institucional con organizaciones civiles para el cuidado del medio ambiente.
- Instrumentación del programa Cultura del Agua.

Estrategia 10. Impulso a la edificación sustentable.

- Modificación de la normatividad urbana municipal para la inclusión de criterios de edificación sustentable en nuevos proyectos urbanos.

Estrategia 11. Mejoramiento del entorno urbano.

- Proyectos de mejoramiento de la imagen urbana.
- Construcción de banquetas y guarniciones.
- Construcción de nuevos espacios público.
- Elaboración y publicación del reglamento municipal de imagen urbana.
- Actualización y publicación del reglamento municipal de construcción.

Estrategia 12. Disminución del déficit de equipamiento urbano.

Construcción de un centro deportivo en la Colonia Lomas de San Miguel.

- Construcción de una unidad deportiva en la localidad de San Salvador Chachapa.
- Mejoramiento y ampliación de los panteones existentes.
- Construcción de equipamiento educativo en la localidad de Haras Flor del Bosque.
- Establecimiento de un distrito educativo en sus diferentes niveles.
- Construcción de equipamiento de salud, principalmente una unidad hospitalaria la cual deberá tener acceso a través de una vialidad primaria de la localidad de Haras Flor del Bosque.
- Construcción de un distrito universitario en la localidad de Haras Flor del Bosque.
- Construcción de una estación de bomberos.
- Construcción de equipamiento de abasto (mercado).

Estrategia 13. Mejoramientos del servicio de transporte público.

- Estudio para el mejoramiento del transporte público.
- Ampliación de la cobertura de transporte público en las localidades rurales y urbanas; al interior de los cluster queda prohibido.
- Adecuación de las bahías en los paraderos del transporte público acorde a la imagen urbana de las localidades, colonias o fraccionamientos.

Estrategia 14. Mejoramiento de la seguridad pública.

- Incremento del patrullaje policial en la zona de estudio.
- Instalación de cámaras de video-vigilancia en el espacio público.
- Programa Escuela Segura en instituciones educativas.

- Construcción de casetas de vigilancia y control en los fraccionamientos, colonias o cluster.

Estrategia 15. Impulso de la organización vecinal para el mejoramiento del entorno urbano.

- Conformación de mesas directivas de colonias y barrios.
- Conformación de comités de administración para las viviendas en condominio.
- Implementación del presupuesto participativo en los barrios y colonias.

### **Zonificación secundaria**

La zonificación secundaria del presente Programa Parcial señala los usos y destinos del suelo permitidos en la zona, se integra por 5 zonas cuyas características y criterios generales de uso del suelo se describen a continuación (ver mapa de zonificación secundaria):

#### Zona Urbana

- Zona uso mixto comercio-servicios. Esta zona corresponde a los actuales espacios urbanos consolidados y los que presentan potencial para el crecimiento urbano, los cuales conforman la conurbación entre las ciudades de Puebla y Amozoc, configurados por la carretera federal Puebla-Tehuacán.
- Zona agrícola. Corresponde a los espacios en los que actualmente se practica la agricultura de temporal por su importante potencial productivo, los cuales rodean a la zona urbana de conurbación entre Puebla y Amozoc y funcionan como cinturón de transición entre la zona urbana y las zonas de protección ecológica del Serrijón de Amozoc y la Malinche. En la parte sur del polígono, pasado la carretera federal Tehuacan – Amozoc forma un cinturón entre el uso de suelo urbano y la zona clasificada de Preservación Ecológica. En esta zona sólo se permitirán los usos de suelo compatibles con la producción agropecuaria y la preservación ambiental, debido a la aptitud territorial y a los escurrimientos que se presetan en la zona.
- Zona de Reserva Industrial. Corresponde al actual corredor industrial Chachapa localizado sobre la autopista Puebla-Orizaba, el cual forma un continuo industrial con los corredores y zonas industriales de la ciudad de Puebla. Así como a la superficie que se encuentra entre las autopistas de cuota México Puebla y Amozoc Perote. En esta zona sólo se permitirán los usos de suelo compatibles con el uso industrial, excluyendo el uso habitacional.

### Zona de Crecimiento Sustentable

- Zonas de Preservación Ecológica. Esta zona corresponde a la poligonal del Parque Estatal Lázaro Cárdenas Flor del Bosque, en donde se localizan los ecosistemas forestales en mejor estado de conservación, los cuales brindan servicios ambientales de importancia local y regional, pero que además resguardan a una importante biodiversidad de flora y fauna. De igual forma incluye a los espacios de pastizales y terrenos forestales contiguos al Parque Estatal, de manera específica y sólo en el área colindante al Parque Estatal Flor del Bosque sólo se permitirán los usos de suelo compatibles con la preservación ambiental, excluyendo la construcción de vivienda masiva y solo permitiendo el establecimiento de vivienda unifamiliar, rural o campestre que corresponda al crecimiento natural de las localidades inmersas en el polígono. Por lo que queda prohibió en su totalidad la construcción de vivienda masiva de tipo infonavit, fraccionamiento o propiedades en régimen de condominio que alteren la preservación de la zona.

- Zona de Crecimiento Sustentable. Corresponde a los espacios rurales del sur de la zona de estudio en donde aún es posible encontrar ecosistemas forestales recludos en barrancas y escurrimientos superficiales. En esta zona se localiza también el Conjunto Residencial Haras Flor del Bosque, por lo que se pretende direccionar la construcción de vivienda residencial bajo un esquema de aprovechamiento sustentable del suelo y el paisaje natural circundante. En esta zona se permitirá la construcción de vivienda campestre, el uso mixto y equipamientos urbanos bajo los siguientes criterios:

Para densidad HC:

- Densidad habitacional permitida: Hasta 10 viviendas por hectárea.
- Coeficiente de ocupación del suelo para uso habitacional (COS): 35% de la superficie del terreno.
- Coeficiente de ocupación del suelo para uso habitacional (CUS): 2.0 veces el COS.
- Coeficiente de absorción de agua al subsuelo para uso habitacional (CAS): 65% del área libre.

Para densidad H1:

- Densidad habitacional permitida: Hasta 20 viviendas por hectárea.
- Coeficiente de ocupación del suelo para uso habitacional (COS): 50% de la superficie del terreno.

- Coeficiente de ocupación del suelo para uso habitacional (CUS): 2.0 veces el COS.

- Coeficiente de absorción de agua al subsuelo para uso habitacional (CAS): 50% del área libre.

Para densidad H2:

- Densidad habitacional permitida: Hasta 50 viviendas por hectárea.

- Coeficiente de ocupación del suelo para uso habitacional (COS): 50% de la superficie del terreno.

- Coeficiente de ocupación del suelo para uso habitacional (CUS): 2.0 veces el COS.

- Coeficiente de absorción de agua al subsuelo para uso habitacional (CAS): 50% del área libre.

Para densidad H3:

- Densidad habitacional permitida: Hasta 60 viviendas por hectárea.

- Coeficiente de ocupación del suelo para uso habitacional (COS): 70% de la superficie del terreno.

- Coeficiente de ocupación del suelo para uso habitacional (CUS): 2.0 veces el COS.

- Coeficiente de absorción de agua al subsuelo para uso habitacional (CAS): 10% del área libre.

Para densidad H4:

- Densidad habitacional permitida: Hasta 70 viviendas por hectárea.

- Coeficiente de ocupación del suelo para uso habitacional (COS): 40% de la superficie total del terreno.

- Coeficiente de ocupación del suelo para uso habitacional (CUS): 6.2 veces el COS.

- Coeficiente de absorción de agua al subsuelo para uso habitacional (CAS): 50% del área libre.

Los usos y destinos del suelo permitidos en zona denominada Crecimiento Sustentable (al sur del área de estudio) son los siguientes:

Uso mixto (habitacional, comercio y servicios): Corresponde a los predios e inmuebles con uso para viviendas, además de la convivencia de dos o más usos del suelo (habitacional, comercio y servicios) en un

mismo predio o inmuebles, siempre que incluya al uso habitacional con densidades: H-1, H-2 y H-3.

Comercio y servicios: Predios o inmuebles dedicados de manera exclusiva a la actividad comercial, los servicios o la combinación de ambos.

Equipamiento urbano: Corresponde a los predios o inmuebles destinados a la dotación de servicios públicos los cuales pueden ser de cultura, salud, asistencia pública, abasto, comunicaciones, transporte, recreación, deporte, servicios urbanos y/o administración pública. Dentro del equipamientos de recreación y deporte se consideran las áreas verdes o jardines, estos no podrán ser cambiados los usos de suelo por ningún motivo, ya que con esto se contribuye a la sustentabilidad ambiental y a la conservación del paisaje natural de la zona.

Preservación ecológica: Corresponde al polígono del Parque Estatal Lázaro Cárdenas Flor del Bosque y a los terrenos colindantes al citado parque, preferentemente, dedicados a la conservación de los ecosistemas y el paisaje natural, En el polígono correspondiente al Parque Estatal qued prohibido la construcción de vivienda de cualquier tipo, tal como se señala en la Tabla de Compatibilidades, para los predios catalogados como Preservación Ecológica fuera del Parque Estatal solo se permitirá la vivienda unifamiliar, rural o campestre resultado del crecimiento natural de las localidades acentadas en el polígono.

Terrenos forestales: Áreas con presencia de árboles que conforman un bosque de encinos y que presentan un elevado valor ambiental.

#### Corredores urbanos

En la zona de estudio se establecen una serie de corredores urbanos, dichos corredores se encuentran definidos en función a su clasificación vial, así como por características tanto de movilidad, usos de suelo, influencia comercial y de servicios, los cuales presentan las siguientes especificaciones:

##### *Corredor Urbano Servicios de Borde*

Se localiza a lo largo de la carretera federal Puebla- Oaxaca, en él se permite la instalación de actividades que beneficiarán al transporte de paso como fondas, restaurantes, refaccionarias, talacherías y ventas de artesanías. En este caso también encontramos equipamiento de gran relevancia como el hospital regional de la Secretaria de Salud y escuelas; también se permite la instalación de gasolineras, estaciones de servicio de gas L.P. y gaseras.

### *Corredor Urbano de Usos Mixtos y Servicios*

Este tipo de corredor presenta un impacto de carácter local dentro de la estructura de la zona urbana, caracterizándose principalmente por la concentración de actividades de comercio y servicios sobre los usos habitacionales, por lo que prestan servicios complementarios para la zona en donde se ubican.

### *Corredor Urbano de Transporte Articulado*

Este tipo de corredores se caracterizan principalmente por la ubicación de sistemas de transporte público de gran escala, el cual se ubica sobre vialidades principales dentro de la estructura vial de la zona de estudio, específicamente corresponde a la Línea 1 de la Red Urbana de Transporte Articulado RUTA.

De acuerdo a esta clasificación, en el polígono de La Calera se identifican Corredores Urbanos de Alto Impacto, Corredores Urbanos de Usos Mixtos y Servicios y Corredores Urbanos por Movilidad, tal como a continuación se señala.

### *Corredores en la Zona de Crecimiento Sustentable*

Para la Zona de Crecimiento Sustentable los corredores se encuentran localizados en colindancia con los usos mixtos, además dichos corredores se encuentran definidos en función a la clasificación vial, así como por características tanto de movilidad, usos de suelo, influencia comercial y de servicios.

La Zonificación secundaria, delimita los límites de los Centros de población, mismos que se encuentran ubicados al norte y sur del área de estudio, lo anterior con la finalidad de impulsar y conservar las zonas de preservación ecológica, agrícola y forestal, mismas que se encuentran fuera de los centros de población proyectados (ver carta urbana).

## **Estrategia vial**

Para un municipio con las particularidades que presenta Amozoc respecto a movilidad, es indispensable desarrollar un sistema vial que, con base en las cualidades de las vías existentes y la tendencia de desarrollo industrial, comercial de servicios y habitacional, genere una circulación continua y eficaz, que responda a las necesidades del Municipio como de los usuarios circundantes.

Para ello, se retoma la estrategia vial establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, ya que involucra proyectos carreteros de nivel nacional y metropolitano, como lo son

los Arcos Norte y Oriente, el Libramiento Metropolitano Norte y la construcción del Segundo Piso de la Autopista Puebla – Orizaba, hasta la intervención de la red urbana primaria del municipio, proyectos que pretenden optimizar la comunicación interna de los centros urbanos y de los polos generadores de mayor movilidad, como lo son la Zona Industrial de San Salvador Chachapa, el Parque Estatal Flor del Bosque, La Academia de Policía, los Centros Urbanos de las Juntas Auxiliares, el Autódromo Miguel L. Abed o la instalación de la Central de Transferencia del Corredor Chachapa – Tlaxcalancingo correspondiente a la Red Urbana de Transporte Articulado (RUTA) o mejor conocido como Metrobús, la generación de proyectos de infraestructura y movilidad Municipal responde a las necesidades de la población para realizar diferentes tipos de desplazamiento a través de distintos medios de transporte, sean estos vehículos particulares, de carga, transporte público local y foráneo o no motorizado.

La incorporación de nuevas vialidades y adecuación de vialidades existentes para generar vías alternas que comuniquen los centros urbanos del Municipio, categorizadas como vialidades primarias se encuentran comprendidas por las calles principales de las Inspectorías, las Juntas Auxiliares y localidades.

### **Zona de Crecimiento Sustentable**

La estrategia vial en la Zona de Crecimiento Sustentable considera:

Ampliación de vialidades nuevas, principalmente en las vialidades primarias que se encuentran al interior del Fraccionamiento Haras Ciudad Ecológica.

La creación de un circuito de vialidades con jerarquía primaria, permitiendo conectar la entrada poniente al fraccionamiento a la altura del Periférico Ecológico, con la entrada sur del mismo fraccionamiento a la altura de la vialidad a la Academia de Policía.

Dos distribuidores viales que conectarán con la vialidad que lleva a la Academia de Policía, lo que permitirá una mejor movilidad motorizada.

Además, se considera la construcción de vialidades primarias y secundarias al interior del polígono del Fraccionamiento Haras Ciudad Ecológica

Como parte de la estrategia vial, se considera la construcción de 9.165 km de ciclocarril y 5.578 km de carriles de prioridad



compartida, lo anterior contribuirá a la movilidad no motorizada, beneficiando el medio ambiente (ver mapa de estrategia vial).

### **Compatibilidad de usos del suelo**

La compatibilidad del uso de suelo para cada predio será el señalado en la siguiente Tabla de Compatibilidades del presente Programa Parcial (ver tabla de compatibilidad), y estará en función de su ubicación en la Zonificación Secundaria.

Es importante mencionar, que todos los usos que no se encuentren explícitamente señalados en la Tabla de Compatibilidades del presente Programa Parcial serán considerados como Condicionados, así mismo se deberá elaborar un estudio técnico de compatibilidad urbanística, oportado en la legislación aplicable en la materia y en la zonificación secundaria del presente programa. Dichos estudio no validan los cambios de usos de suelo, ya que para darse los cambios de usos de suelo estará sujeto a la legislación aplicable en la materia.

## RAZÓN DE FIRMAS

(Del ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Amozoc, Puebla, de fecha 28 de septiembre de 2018, por el que aprueba el PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA SUR DEL MUNICIPIO DE AMOZOC, HARAS FLOR DEL BOSQUE, Versión Abreviada; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el viernes 12 de octubre de 2018, Número 10, Séptima Sección, Tomo DXXII).

Dado en el H. Ayuntamiento del Municipio de Amozoc, a 28 de septiembre de 2018. El Presidente Municipal Constitucional de Amozoc, Puebla. **C. JOSE CRUZ SÁNCHEZ ROJAS**. Rúbrica. El Regidor de Gobernación y Justicia. **C. BENJAMÍN LÓPEZ BECERRA**. Rúbrica. El Regidor de Patrimonio y Hacienda Pública Municipal. **C. JOSE JUAN BAÉZ CURIEL**. Rúbrica. El Regidor de Obras y Servicios Públicos. **C. CARLOS GERARDO LUNA DE ITA**. El Regidor de Desarrollo Económico, Industria y Comercio. **C. JOSÉ VÍCTOR CEREZO SÁNCHEZ**. Rúbrica. El Regidor de Desarrollo Social y Atención Ciudadana. **C. JOSÉ EDUARDO DE LIMA SÁNCHEZ**. Rúbrica. La Regidora de Educación Pública, Turismo, Artesanías, Actividades Culturales, Deportivas y Sociales. **C. ELIZABETH GARCÍA GALÁN**. Rúbrica. El Regidor de Agricultura y Ganadería. **C. LUIS ESTEBAN TERRAZAS RAMOS**. La Regidora de Grupos Vulnerables Juventud y Equidad entre Géneros. **C. MARÍA ESTHER PERDIZ GUERRERO**. El Regidor de Ecología, Medio Ambiente, Parques y Jardines. **C. PEDRO BAUTISTA MERINO**. Rúbrica. El Regidor de Desarrollo Urbano y Tenencia de la Tierra. **C. OSCAR DE ITA ARENAS**. Rúbrica. La Regidora de Salubridad y Asistencia Pública. **C. GABRIELA FIGUEROA GUTIÉRREZ**. Rúbrica. El Regidor de Comunicaciones y Transportes. **C. ESTEBAN OMAR SÁNCHEZ PAVÓN**. La Síndica Municipal. **C. LAURA HERNANDEZ JUAREZ**. Rúbrica. La Secretaria General del Ayuntamiento. **C. MARÍA JUANA ZEPEDA BONILLA**. Rúbrica.











**C. JOSÉ CRUZ SÁNCHEZ ROJAS**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE**  
**AMAZOC, PUEBLA**  
**PRESENTE.**

En atención a su Oficio No. PMA/611/2018, recibido en esta Secretaría con fecha 24 de septiembre del año en curso, por medio del cual solicita Dictamen de Congruencia para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Sur del municipio de Amozoc, Haras Flor del Bosque, y

**RESULTANDO**

- I. Que con fecha 27 de septiembre de 2018, se recibe en esta Dependencia oficio número PMA/611/2018, mediante el cual el C. José Cruz Sánchez Rojas, en su calidad de Presidente Municipal Constitucional de Amozoc, Puebla, solicita dictamen de congruencia para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Sur del municipio de Amozoc, Haras Flor del Bosque, en lo sucesivo "EL PROGRAMA".
- II. Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en su artículo 115, fracción V, Inciso a) *"Los Municipios, en los términos de las leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultados para: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal"*
- III. Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través del artículo 11 fracciones I, II, III, XI, XX y XXIII, señala que *"Corresponden a los Municipios: I. Formular, aprobar y administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio; III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven; XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios; XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos; XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda"*
- IV. Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece en su artículo 23 *"Los planes o programas a que se refiere este artículo, se regirán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano". "Los instrumentos de planeación referidos, deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento"*





- V. Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, en su artículo 105, fracción IV, establece: *“Los Municipios, en los términos de las leyes federales relativas, estarán facultados para: inciso a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal”*
- VI. Que la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, en el artículo 16, fracción I, establece *“Corresponde a los Municipios: I.- Formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar sus planes o programas de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las Normas Oficiales Mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento”*
- VII. Que la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, establece en el artículo 31 fracción V, *“La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial, los planes o programas estatales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, a través de : ...V.- Los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen la Ley General, la presente Ley y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, tales como los de centros de población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.”*
- VIII. Que la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, establece en el artículo 50. *“Los programas parciales de desarrollo urbano serán aplicables en un área o zona determinada de un centro de población; precisarán la zonificación y regularán las acciones para su conservación, mejoramiento y crecimiento. Dichos programas serán congruentes con el programa de desarrollo urbano del centro de población del que deriven y contendrán por lo menos, lo siguiente: I. La referencia del programa del cual derivan, indicando en su caso, el aprovechamiento del suelo previsto en el mismo; II. Las políticas y los objetivos del programa; III. La delimitación de las áreas o zona que comprende; IV. La descripción del estado actual del área o zona, sus aprovechamientos predominantes o de la problemática que presentan; V. Los regímenes de tenencia existentes en el área o zona a la que se refiere; VI. La zonificación secundaria; VII. Las normas y criterios técnicos aplicables a la acción de que se trata; VIII. La programación de las obras o servicios, señalando las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento del área o zona; IX. Los mecanismos para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los estímulos que fuesen necesarios; X. Las obligaciones y responsabilidades de las autoridades y de los usuarios, y XI. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución del programa”.*
- IX. Que la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, establece en el artículo 51 *“Los programas parciales y los esquemas de desarrollo urbano, serán formulados, evaluados, aprobados, ejecutados y controlados por los Ayuntamientos correspondientes; deberán ser congruentes con las disposiciones técnicas y jurídicas de orden estatal, regional o federal que sean aplicables. En su ejecución se establecerá la coordinación con el gobierno del estado y las comisiones de zona metropolitana y de conurbación, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley”.*
- X. Que el artículo 56 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, establece *“el proyecto de programa definitivo que cuente con dictamen de congruencia será avalado por la Secretaría y aprobado por: II.- El Ayuntamiento respectivo en sesión de cabildo, en el caso de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano; los de centro de población, los esquemas de desarrollo urbano y los que de estos deriven”.*
- XI. *Que el artículo 64 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, establece: “Los Programas que sean aprobados, publicados e inscritos, como se establece en la presente Ley, serán obligatorios para las autoridades y los organismos descentralizados o paraestatales, organismos de participación social y consulta, los núcleos de población y para todos los particulares”.*



- XII. Que el artículo 65 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, establece: *“Todas las obras y actividades consideradas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como los proyectos de obras y servicios públicos que se realicen en el territorio del Estado, deberán sujetarse a la zonificación y disposiciones urbanísticas contenidas en dichos programas.”*
- XIII. Que el artículo 66 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, establece: *“Los organismos descentralizados, paraestatales, personas físicas o jurídicas, permisionarios o concesionarios deberán cumplir con este requisito, sin el cual, las autoridades competentes no otorgarán autorización o licencia para efectuarlas.”*
- XIV. Que el artículo 67 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, establece: *“A cada Ayuntamiento corresponde la ejecución de los programas que aprueben; para tal efecto dictará las normas administrativas y determinará los organismos y medios necesarios para llevar a cabo dicha ejecución”.*
- XV. Que el artículo 69 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, establece: *“A partir de la fecha en que un programa se publique en el Periódico Oficial del Estado e inscriba en los registros públicos de la propiedad que corresponda, en los términos que ésta ley señala las autoridades correspondientes sólo podrán expedir constancias, licencias, permisos y autorizaciones de su competencia, relativos a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos en dichos programas, previa solicitud que presente el interesado y esté de acuerdo con el programa respectivo. Las que se expidan por cualquier autoridad, en contravención de lo anterior, serán nulas. Los Registros Públicos de la Propiedad, al expedir certificados de libertad de gravámenes, bajo su responsabilidad anotarán junto con los datos correspondientes al inmueble o inmuebles de que se trate, la información a que se refiere el párrafo anterior”.*
- XVI. Que el artículo 72 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, establece: *“Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, en una versión sintetizada de su texto íntegro, serán publicados dentro de los tres días siguientes a su emisión en el Periódico Oficial del Estado, así como en un periódico de amplia circulación en el Estado o municipio de que se trate y en su caso, en los bandos municipales, en el mismo plazo, por tres veces consecutivas. Asimismo, serán inscritos dentro de los veinte días siguientes a su emisión, en el registro público de la propiedad que corresponda”.*
- XVII. Que el artículo 73 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, establece: *“Los programas de desarrollo urbano deberán ser ampliamente difundidos y puestos a consulta en un archivo público, tanto documental, como por otros medios”.*

## **CONSIDERANDO**

1. Que “EL PROGRAMA” se ajusta a lo dispuesto por el artículo 115 fracción V inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Que la elaboración de “EL PROGRAMA”, por parte del H. Ayuntamiento del Municipio de Amozoc, cumple con lo dispuesto por las fracciones I, II, III, XI, XX y XXIII del artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.



3. Que "EL PROGRAMA" guarda congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable, debiendo contar al efecto con el correspondiente dictamen de congruencia, emitido por la Secretaría de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial.
4. Que el Municipio de Amozoc, llevó a cabo la elaboración de "EL PROGRAMA", en el marco de lo dispuesto por el artículo 105 fracción IV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, así como en base a lo dispuesto por los artículos 16 fracción I; 31 fracción V y 52 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.
5. Que "EL PROGRAMA", deberá cumplir con lo establecido en los artículos 56, fracción II, 58, 64, 65, 66, 67, 69, 72 y 73 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla a partir de la emisión del presente Dictamen.
6. Que una vez realizada la revisión y análisis de "EL PROGRAMA", se desprende que el mismo se apega a lo dispuesto por la normatividad de la materia y que es congruente con las normas y especificaciones establecidas por esta Secretaría y la emitida por el Sistema Normativo Federal, por lo que se procede a emitir el siguiente.

#### **DICTAMEN**

**PRIMERO.-** Se tiene por presentado oficio del C. José Cruz Sánchez Rojas, en su calidad de Presidente Municipal Constitucional de Amozoc, Puebla, solicitando dictamen de congruencia para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Sur del municipio de Amozoc, Haras Flor del Bosque, Estado de Puebla.

**SEGUNDO.-** El Coordinador General del Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial, es competente para conocer y emitir el presente dictamen en términos de lo dispuesto por los artículos 40, 42 fracción I y 43 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 82, 83 párrafo primero y 121 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 10 fracción VII de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 3,14 párrafo primero, 17 fracción VII, 19, 40 fracciones I, II, XXV y LXII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Puebla; 12 fracción III, 14 fracción VIII, 15 y 55 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; 4 fracción III.2, 11 fracción X y 29 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial; así como en el Acuerdo Delegatorio emitido por el Secretario de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial de fecha 02 de febrero de 2018.

**TERCERO.-** Se determina que el contenido de "EL PROGRAMA", es congruente con el Nivel Estratégico establecido en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, publicado el 31 de Diciembre de 2008, así como la normativa aplicable en la materia.

**CUARTO.-** En términos de la emisión del presente dictamen, "EL PROGRAMA" deberá cumplir con lo dispuesto en el punto 5 del apartado de CONSIDERANDO del presente.

**QUINTO.-** Que “EL PROGRAMA” entrará en vigor una vez publicado en el Periódico Oficial del E en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, dentro del tiempo es artículo 72 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.

**SEXTO.-** Notifíquese el presente dictamen al C. José Cruz Sánchez Rojas, en su calidad Municipal Constitucional de Amozoc, Puebla.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterar a Usted la seguridad de mi distinguida consideración.

**“SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN.”**

**CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA, A 27 DE SEPTIEMBRE DE 2018  
EL COORDINADOR GENERAL DEL MEDIO AMBIENTE  
DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO RURAL, SUSTENTABILIDAD  
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

  
**ING. JOSÉ LUIS CORTÉS PENEDO**

