

TOMO CLII
Pachuca de Soto, Hidalgo
03 de Junio de 2019
Bis
Núm. 22



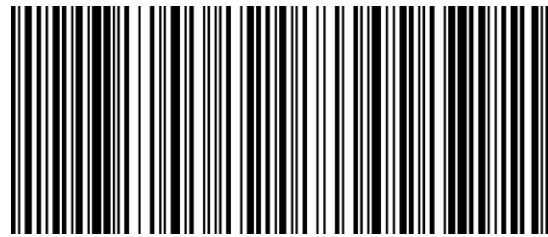
LIC. OMAR FAYAD MENESES
Gobernador del Estado de Hidalgo

LIC. SIMÓN VARGAS AGUILAR
Secretario de Gobierno

LIC. ROBERTO RICO RUIZ
Coordinador General Jurídico

L.I. GUSTAVO CORDOBA RUIZ
Director del Periódico Oficial

PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE HIDALGO



Calle Matamoros No. 517, Col. Centro, C.P. 42000, Pachuca de Soto, Hidalgo, México

Tel. +52 (771) 688-36-02
poficial@hidalgo.gob.mx
<http://periodico.hidalgo.gob.mx>

Registrado como artículo de 2ª. Clase con fecha 23 de Septiembre de 1931

SUMARIO

Contenido

Versión Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Logístico e Industrial de Estación de Terreros, Villa de Tezontepec, Hidalgo, correspondiente al Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Logístico e Industrial de Estación de Terreros, Villa de Tezontepec, Hidalgo, publicado el 27 de mayo de 2019 en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo. 3

Publicación electrónica



**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO, LOGÍSTICO E INDUSTRIAL DE
ESTACIÓN DE TERREROS, VILLA DE
TEZONTEPEC, HIDALGO**

SÍNTESIS EJECUTIVA



Índice

Introducción.....

Delimitación del área de estudio.....

Diagnóstico

 Fundamentación Jurídica.....

 Condiciones de los niveles superiores de planeación.....

 Entorno

Imagen objetivo y políticas.....

 Políticas, objetivos, metas y estrategias.....

 Estructura vial

 Zonificación secundaria.....

Modalidades de utilización del suelo

Etapas de desarrollo.....

Mecanismos de instrumentación

Publicación electrónica



Introducción

El presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Logístico e Industrial de Estación de Terreros, Villa de Tezontepec, Hidalgo, tiene por propósito impulsar el desarrollo de proyectos logísticos e industriales de carácter estratégico al poniente del Municipio. La denominación de la zona otorga este carácter al instrumento: en el pasado, la Estación de Terreros fue el vínculo y motor de la vida de Villa de Tezontepec con el resto del entorno nacional; hoy lo será la zona considerada bajo la regulación del presente Programa. Estación de Terreros es al mismo tiempo memoria histórica y futuro en el sentido en que este Programa lo orienta y origina. Ello a través del conocimiento, análisis y planteamientos estratégicos de carácter urbanístico. El presente apartado desglosará los aspectos necesarios para abordar los desafíos y oportunidades que la zona de estudio presenta para convertirse en un polo de desarrollo tanto para el Estado de Hidalgo como para el Municipio de Villa de Tezontepec.

Justificación

En décadas recientes, el desarrollo económico del Estado de Hidalgo ha tendido a fortalecerse gracias a la creación de espacios logísticos e industriales.

Privilegiado con una localización benéfica dentro del escenario nacional, tanto el Estado de Hidalgo, como el Municipio de Villa de Tezontepec disponen de las condiciones territoriales exactas para que las vidas de los habitantes de la región sean cada vez más prósperas. Así, lo demuestran otros proyectos detonantes planteados para estas zonas, como el aeródromo propuesto, o la Plataforma Logística de Hidalgo (PLATAH), que serían

espacios colindantes al que quedará sujeto a los planteamientos de este Programa. En su conjunto, ellos permitirán que esta región se inserte cada vez más en el concierto mundial, con herramientas actualizadas, miras amplias de futuro y una tendencia a lograr un desarrollo sostenido, equitativo y, ante todo, flexible y resiliente.

Para lograr este objetivo, esta zona requiere de un Programa Parcial que dé dirección y certidumbre jurídica a un desarrollo logístico e industrial adecuado a la visión, y a las posibilidades, que el Estado de Hidalgo halla en sí mismo, y al que Villa de Tezontepec está invitado como uno de sus protagonistas.

Enfoque de planeación

En el contexto actual, la Planeación del Territorio es una disciplina que se encuentra en constante cambio. Por principio de cuentas, en cuanto a las perspectivas urbanas, interacciones globales y herramientas técnicas disponibles. Por la otra, en cuanto a lo que las leyes, la opinión pública de nuestros tiempos y la sociedad futura nos demandan. A lo largo de las últimas décadas, el paradigma de la Planeación ha transitado de una visión que tendía a organizar el aprovechamiento de lo que había en el territorio, a una que se enfoca en la sostenibilidad y resiliencia; es decir, no sólo hay que disponer de lo que existe, sino que hay que garantizar que en el futuro haya alternativas viables y que el sistema se pueda reponer si algo en la planeación o ejecución no funciona. En los enfoques del pasado, los fenómenos que se pretendieron regular frecuentemente no se correspondieron con los modelos usados para describirlos, las reglas y motivaciones del mundo real no siempre operaron bajo la



lógica que los programas suponían, y no había un plan alternativo, o mecanismos de flexibilidad, para adaptarse a las nuevas circunstancias.

Hoy es necesario asumir que; si bien, las áreas que se planean a través de un programa parcial son de escala estrictamente urbana, los fenómenos que condicionan lo que pasa en ellas suelen darse en la escala metropolitana, nacional o global. Es decir, lo urbano está permanentemente sumido en relaciones interescales que se dan más allá de los bordes del área que se planea, y que condicionan permanentemente sus posibilidades de desarrollo. Estas posibilidades deben visualizarse dentro de un amplio escenario que no se controla, que es cambiante, pero en el cual los lugares mejor articulados y más flexibles cuentan con una ventaja sobre los demás en horizontes de varios años.

El área que se regulará a partir de lo que enuncia este Programa Parcial está destinada a albergar proyectos estratégicos para el Municipio de Villa de Tezontepec y para el Estado de Hidalgo. Bajo esta visión, motivos superiores justifican que sea objeto de una planeación específica, resiliente y provista de las certezas necesarias según la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo. Planeación específica, porque retoma únicamente la fracción del Municipio con la localización más privilegiada, y con la posibilidad de albergar el tipo de proyectos estratégicos. Resiliente, porque supone asume una mayor participación del Municipio y el Estado en las dinámicas nacionales de índole

territorial y en las globales de tipo económico. Cuando se reconoce que éstos son procesos ininterrumpidos que transforman permanentemente el entorno municipal, con aspiración a tener una planeación más resiliente que se adecúe con facilidad. Y, por último, este Programa busca el brindar la certeza jurídica derivada de que sea elaborado y aprobado conforme a Derecho.

Este Programa Parcial forma parte de la primera generación de instrumentos de planeación a elaborarse atendiendo los diez principios de política pública en materia de asentamientos humanos, incluidos en el artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que se encuentra en vigor desde el año 2016. Cada uno de los cuales es, y debe ser atendido, por las políticas y estrategias previstas en el presente Programa.

Este Programa Parcial no sólo es compatible con la visión de la legislación federal en materia de Planeación del territorio; también lo es con el ámbito estatal, y atiende sus disposiciones legales, reglamentarias y programáticas.



Ficha de datos generales del Municipio

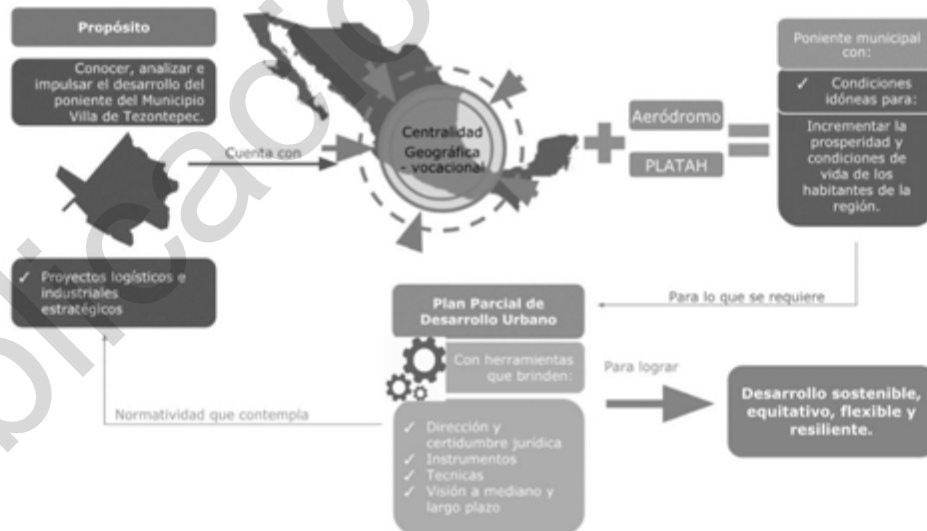
Datos generales del municipio.

Características

- Clave Geoestadística
- Superficie continental en km²
- Porcentaje de superficie que representa con respecto al estado
- Número de localidades
- Localidades por cada 10 km²
- Cabecera municipal
- Población de la cabecera municipal
- Clasificación del municipio según tamaño de localidades
- Coordenadas geográficas de la cabecera municipal

Datos	
	13066
	90.1
	0.44
	15
	1.66
Tezontepec	5,214
Semiurbano	
Longitud	98°49'09" W
Latitud	19°52'47" N
Altitud	2,324 msnm

Nota: Las localidades por cada 10 km² se calcularon con base a las variables de superficie continental en km² y el número de localidades del municipio. msnm. Metros sobre el nivel del mar. Fuente: Atlas Social de Villa de Tezontepec 2015.



Delimitación del área de estudio

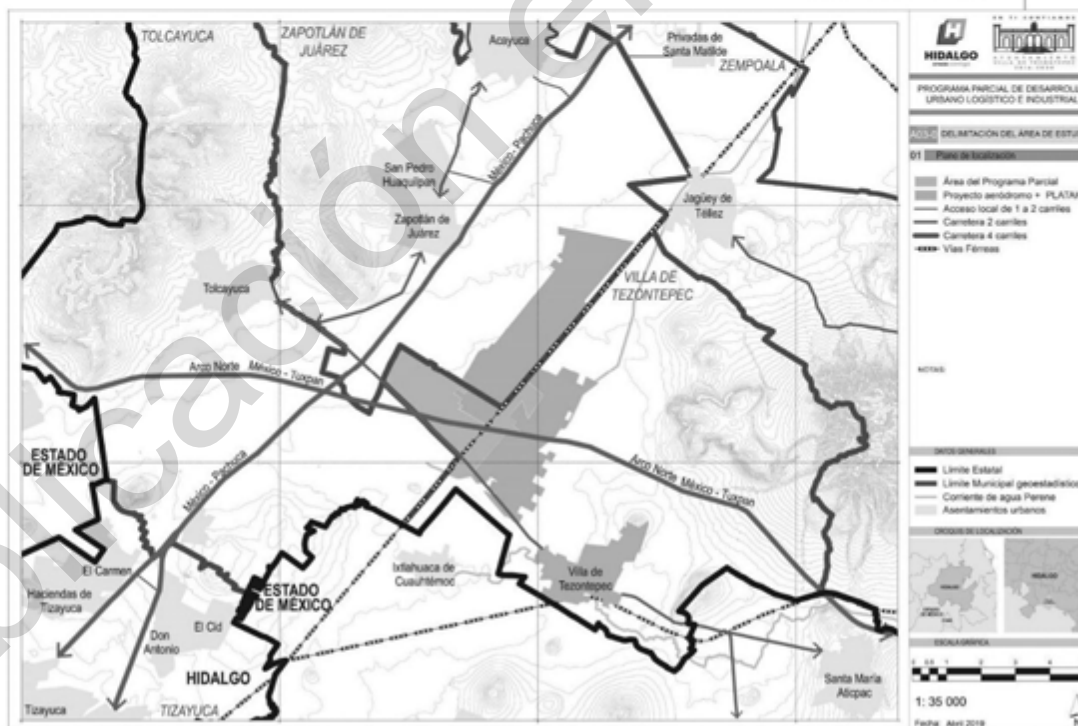
El presente apartado busca delimitar la poligonal que se constituirá en el área de estudio y en la cual se enfocarán las políticas y estrategias contenidas en este Programa Parcial.

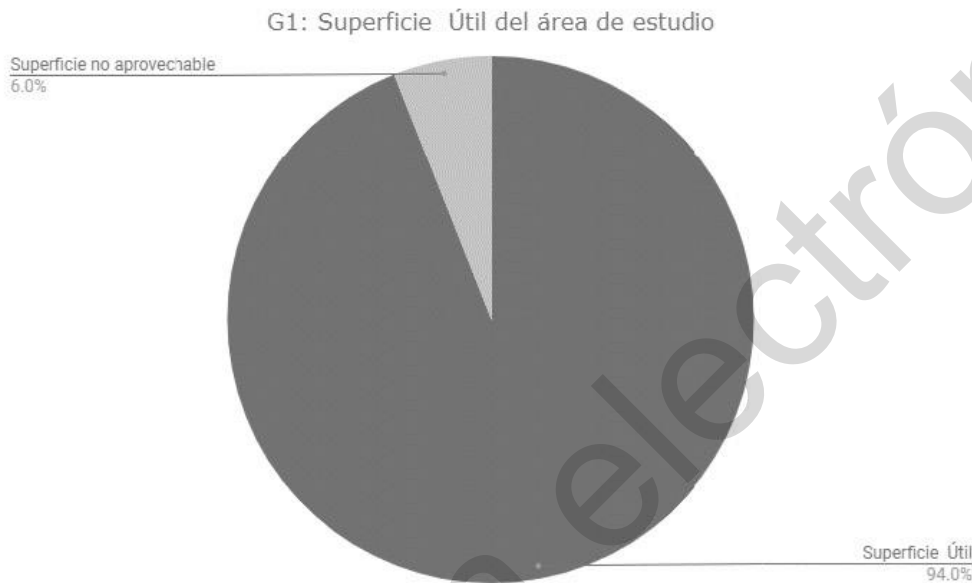
El área de estudio se localiza en el lado poniente del municipio de Villa de Tezontepec. Puntualmente, tiene por coordenadas máximas las siguientes:

T1 Coordenadas máximas del polígono de estudio.

Norte:	19°56'34.6" N, 98°52'15.6" W.
Sur:	19°54'26.1" N, 98°51'16.9" W.
Este:	19°55'44.4" N, 98°49'53.7" W.
Oeste:	19°55'56.6" N, 98°50'28.4" W

Fuente: Elaboración propia.





En cuanto a sus colindancias, se encuentra delimitada al norte por el borde municipal con Zapotlán de Juárez y la porción al sur del aeródromo.¹ Al sur, por el borde municipal con Tolcayuca y la continuación del río de las Avenidas. Al este, la Plataforma Logística Hidalgo (PLATAH). Al oeste, el borde municipal con Zapotlán de Juárez. La superficie total que se alberga al interior de estos límites es de 600.40 hectáreas, de las cuales 562.94 son considerados útiles para el plantear un nuevo desarrollo.² Esto computa una superficie útil final del 94%.

G1 Superficie Programa Parcial

Perímetro	17.74 km	%
Área	600.40 ha	100%
Superficie Útil	562.94 ha	94%
Superficie no aprovechable	35.33	6%

Fuente: Elaboración propia.

La poligonal cuenta con el trazo perimetral siguiente a partir del cruce del Arco Norte con el camino a Tolcayuca:

¹ En el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Villa de Tezontepec la parte de este municipio que estaría vinculada con el aeródromo ya tiene destino definido, por lo que no se incluye en lo comprendido por el área de estudio de este Programa Parcial.

² La superficie que se considera útil excluye las vialidades existentes, espacio para su eventual ampliación y la margen del río de las Avenidas, donde no es posible o prudente realizar propuestas a lo que actualmente exista en esas superficies.



T2 Trazo de la poligonal

Almeamiento rfo	Rumbo		Distancia (km)	Distancia (m)	Vértice	Longitud (X)	Latitud (Y)	Coordena das
					1	19,924,048	-98,866,657	19.924048 -98.866657
1-2	S	E	0,61	605,65	2	199,202,039	-988,625,377	19.924048 -98.866658
2-3	S	E	1,22	1222,18	3	199,125,619	-988,541,069	19.924048 -98.866659
3-4	S	W	0,02	23,09	4	199,124,211	-988,542,697	19.924048 -98.866660
4-5	S	E	0,02	18,89	5	199,123,021	-988,541,403	19.924048 -98.866661
5-6	S	W	0,57	571,27	6	199,083,427	-988,576,428	19.924048 -98.866662
6-7	S	E	0,26	259,97	7	1,990,739	-988,553,724	19.924048 -98.866663
7-8	S	E	0,04	38,35	8	199,072,965	-988,550,196	19.924048 -98.866664
8-9	S	E	0,03	34,83	9	19,907,263	-988,546,887	19.924048 -98.866665
9-10	N	E	0,31	306,77	10	199,079,056	-988,518,376	19.924048 -98.866666
10-11	N	E	0,10	103,73	11	199,086,086	-98,851,182	19.924048 -98.866667
11-12	N	E	0,03	28,42	12	199,088,214	-9,885,103	19.924048 -98.866668
12-13	N	E	1,63	1630,06	13	19,920,034	-988,409,293	19.924048 -98.866669
13-14	S	E	0,29	286,51	14	19,918,402	-988,388,041	19.924048 -98.866670
14-15	N	E	0,15	147,55	15	199,196,658	-988,381,159	19.924048 -98.866671
15-16	N	W	0,26	260,78	16	199,210,711	-98,840,033	19.924048 -98.866672
16-17	N	E	0,15	151,79	17	199,220,663	-988,390,349	19.924048 -98.866673
17-18	N	W	0,27	265,35	18	199,232,928	-988,412,136	19.924048 -98.866674
18-19	N	E	0,64	635,68	19	199,277,143	-988,373,358	19.924048 -98.866675
19-20	S	E	0,41	414,75	20	199,241,584	-988,360,833	19.924048 -98.866676
20-21	S	E	0,04	35,42	21	199,238,383	-988,360,836	19.924048 -98.866677
21-22	S	E	0,12	115,05	22	199,228,477	-9,883,575	19.924048 -98.866678
22-23	N	E	0,81	810,32	23	199,290,112	-988,315,695	19.924048 -98.866679
23-24	N	W	0,63	625,82	24	199,326,864	-988,361,147	19.924048 -98.866680
24-25	S	W	1,72	1715,96	25	199,208,195	-988,466,692	19.924048 -98.866681
25-26	N	W	1,03	1026,44	26	199,253,966	-988,551,998	19.924048 -98.866682
26-27	N	E	0,15	146,97	27	199,260,869	-988,540,001	19.924048 -98.866683
27-28	N	W	0,13	129,37	28	19,926,695	-988,550,559	19.924048 -98.866684
28-29	N	E	0,02	15,77	29	19,926,826	-988,549,969	19.924048 -98.866685
29-30	N	W	0,02	17,23	30	199,269,216	-988,551,269	19.924048 -98.866686
30-31	N	E	0,05	50,19	31	199,273,012	-988,548,645	19.924048 -98.866687



T2 Trazo de la poligonal

Alineamiento	Rumbo	Distancia (km)	Distancia (m)	Vértice	Longitud (X)	Latitud (Y)	Coordenadas
				1	19,924,048	-98,866,657	19,924048 -98,866657
1-2	S E	0,61	605,65	2	199,202,039	-988,625,377	19,924048 -98,866658
2-3	S E	1,22	1222,18	3	199,125,619	-988,541,069	19,924048 -98,866659
3-4	S W	0,02	23,09	4	199,124,211	-988,542,697	19,924048 -98,866660
4-5	S E	0,02	18,89	5	199,123,021	-988,541,403	19,924048 -98,866661
5-6	S W	0,57	571,27	6	199,083,427	-988,576,428	19,924048 -98,866662
6-7	S E	0,26	259,97	7	1,990,739	-988,553,724	19,924048 -98,866663
7-8	S E	0,04	38,35	8	199,072,965	-988,550,196	19,924048 -98,866664
8-9	S E	0,03	34,83	9	19,907,263	-988,546,887	19,924048 -98,866665
9-10	N E	0,31	306,77	10	199,079,056	-988,518,376	19,924048 -98,866666
10-11	N E	0,10	103,73	11	199,086,086	-98,851,182	19,924048 -98,866667
11-12	N E	0,03	28,42	12	199,088,214	-9,885,103	19,924048 -98,866668
12-13	N E	1,63	1630,06	13	19,920,034	-988,409,293	19,924048 -98,866669
13-14	S E	0,29	286,51	14	19,918,402	-988,388,041	19,924048 -98,866670
14-15	N E	0,15	147,55	15	199,195,658	-988,381,159	19,924048 -98,866671
15-16	N W	0,26	260,78	16	199,210,711	-98,840,033	19,924048 -98,866672
16-17	N E	0,15	151,79	17	199,220,663	-988,390,349	19,924048 -98,866673
17-18	N W	0,27	265,35	18	199,232,928	-988,412,136	19,924048 -98,866674
18-19	N E	0,64	635,68	19	199,277,143	-988,373,358	19,924048 -98,866675
19-20	S E	0,41	414,75	20	199,241,584	-988,360,833	19,924048 -98,866676
20-21	S E	0,04	35,42	21	199,238,383	-988,360,836	19,924048 -98,866677
21-22	S E	0,12	115,05	22	199,228,477	-9,883,575	19,924048 -98,866678
22-23	N E	0,81	810,32	23	199,290,112	-988,315,695	19,924048 -98,866679
23-24	N W	0,63	625,82	24	199,326,864	-988,361,147	19,924048 -98,866680
24-25	S W	1,72	1715,96	25	199,208,195	-988,466,692	19,924048 -98,866681
25-26	N W	1,03	1026,44	26	199,253,966	-988,551,998	19,924048 -98,866682
26-27	N E	0,15	146,97	27	199,260,869	-988,540,001	19,924048 -98,866683
27-28	N W	0,13	129,37	28	19,926,695	-988,550,559	19,924048 -98,866684
28-29	N E	0,02	15,77	29	19,926,826	-988,549,969	19,924048 -98,866685
29-30	N W	0,02	17,23	30	199,269,216	-988,551,269	19,924048 -98,866686
30-31	N E	0,05	50,19	31	199,273,012	-988,548,645	19,924048 -98,866687





La delimitación anterior condensa una serie de objetivos adecuados para el desarrollo que se pretende. En primer lugar, delimitar un área que sí está vinculada con vías de comunicación actuales o prospectivas de primer nivel. Por lo tanto, se plantea el río de las Avenidas como el límite sur y se ha confirmado (como se indica en la sección de Medio físico transformado) la existencia de pasos a desnivel existentes de altura suficiente para transporte de carga con una altura superior en todos los casos a los 4.5 metros.

A su vez, la superficie propuesta como área de estudio busca aprovechar la mayor superficie posible al sur del aeródromo del ámbito estatal y de la distribución de competencias entre Estado y Municipio. Los límites de la superficie no trascienden más allá del municipio de Villa de Tezontepec.

proyectado y PLATAH. Si bien esto genera un perímetro irregular para el área de estudio, también es cierto que rescata superficies de varias hectáreas que de otro modo tendrían un aprovechamiento incierto. Considerando que ese espacio se prevé como un Polo de Desarrollo, la porosidad y abrir la puerta a la especulación inmobiliaria (que puede llegar a ocurrir cuando el uso de suelo no está claro) no pueden ser condiciones benéficas para su consolidación en un marco de certeza jurídica y urbanística.

Por último, la poligonal es respetuosa de los límites municipales, del área considerada por el Ordenamiento Ecológico Territorial

Es decir, la delimitación se halla en plena coherencia y legalidad, tal como se verifica en el apartado 2.2 del presente documento.



Diagnóstico

Fundamentación Jurídica

Este apartado tiene por propósito identificar y explicar el soporte jurídico para la elaboración de un programa parcial de desarrollo urbano —como el presente— para el caso del Estado de Hidalgo. Se busca identificar los documentos, contenidos y procedimientos, dando lugar a una primera aproximación que permitirá aplicar con validez las distintas herramientas que contemple este programa parcial, y reconocer las autoridades competentes para implementarlas. La fundamentación jurídica de este instrumento de planeación ocurre de manera transversal a los distintos órdenes de gobierno atendiendo a las siguientes leyes y contenidos que se desglosan en la versión en extenso:

- **Ámbito federal**
 - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

- Ley de Planeación
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente
- **Ámbito estatal**
 - Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Hidalgo
 - Ley de Planeación y Prospectiva del Estado de Hidalgo
 - Ley Orgánica de la Administración Pública para el Estado de Hidalgo
 - Ley Orgánica Municipal para el Estado de Hidalgo
 - Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo
 - Ley para la Protección al Ambiente del Estado de Hidalgo
- **Ámbito municipal**
 - Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Villa de Tezontepec

Condicionantes de los niveles superiores de planeación

Existen condicionantes en los distintos órdenes de gobierno en los planes y programas que se enlistan a continuación, y cuyos contenidos se desarrollan en la versión en extenso de este Programa Parcial:

- **Ámbito federal**
 - Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.
 - Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018



- Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018
- Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México
- **Ámbito estatal**
 - Plan Estatal de Desarrollo 2016-2022 Visión Prospectiva 2030
 - Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana del Valle de Tizayuca
- Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Hidalgo
- Declaratoria de Destino para el Desarrollo Integral del Valle de Tizayuca
- **Ámbito municipal**
 - Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Villa de Tezontepec

Entorno

Con el fin de identificar los aspectos que, sobre el territorio, encaminan las posibilidades de desarrollo del área de estudio, este apartado abordará los aspectos de mayor relevancia. El apartado se articulará a partir de cuatro secciones. El primer lugar, el ámbito subregional. En segundo sitio, el medio físico natural. En tercero, el medio físico transformado. Por último, los aspectos socioeconómicos. Éstos se vincularán con los apartados siguientes en que se puntualizará quiénes gestionan y administran el desarrollo urbano en el municipio, y un diagnóstico pronóstico integrado que se acote puntualmente a un ámbito territorial al que se puedan inducir cambios mediante planeación e intervenciones a un nivel territorial también.

Localización

La localización próxima al Arco Norte y la carretera México-Pachuca ofrece condiciones de movilidad de bienes y

personas adecuada para desarrollos industriales y logísticos. El Municipio se halla notoriamente cercano a zonas de crecimiento urbano, tanto del lado norte como del sur, por lo que puede funcionar como un municipio bisagra entre la Zona Metropolitana del Valle de México y la Zona Metropolitana de Pachuca, ayudando a consolidar el corredor Pachuca-Tizayuca. Su localización alcanza una influencia en un radio de once horas incluso ciudades fronterizas y zonas metropolitanas donde, en suma, habita el 50% de la población nacional. Su localización quedará asociada tanto con PLATAH como con el aeródromo proyectado.

Medio físico

Cuenta con un clima templado, precipitaciones reducidas frente a otras partes de la provincia fisiográfica de Eje Volcánico. Los suelos de que dispone son principalmente permeables, y como, la cobertura original ha sido desplazada, el suelo podría llegar a emplearse tanto para actividades agropecuarias como para su



urbanización en buena parte del municipio. El área prácticamente no cuenta con flujos o cuerpos de agua, exceptuando canales agrícolas, corrientes intermitentes y estanques de pequeñas dimensiones para uso agrícola. Los suelos en la zona presentan condiciones adecuadas para diversos aprovechamientos del territorio; si bien la estructura social y económica sugiera que esta flexibilidad debe aprovecharse y diversificar, de esta manera, las oportunidades económicas.

Desarrollo urbano y ordenamiento territorial, infraestructura y equipamiento

El área de estudio ha sido destinada por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, como reserva para proyectos estratégicos, y en el Polígono de Desarrollo Integral del Valle de Tizayuca en el instrumento de declaratoria de destino correspondiente. Tanto territorial como funcionalmente, podrá quedar relacionado con PLATAH (localizado también en Villa de Tezontepec) y el proyecto de aeródromo. Es necesario contemplar que el área puede ser un detonante para proyectos estratégicos del Municipio, permitiendo dotar de oportunidades laborales (como las que se prevén en el área de estudio).

Los equipamientos se tienden a concentrar en torno a la cabecera municipal, aunque los servicios públicos urbanos tienen una amplia cobertura. Se cuenta con infraestructura para comenzar a prever la construcción de un nuevo desarrollo en el área de estudio, y ésta puede ser complementada por ecotecnias, como la captación de agua pluvial o la cosecha de energía solar.

Se puede contribuir a la seguridad energética e hídrica mediante la cosecha de estos elementos. En el caso del agua, una cosecha adecuada de agua pluvial sólo en el 50% del área total aportaría hasta el doble de las necesidades mínimas sanitarias y de área verde que presenta la zona.

La zona no cuenta en la actualidad con equipamientos especializados en la atención de riesgos. Se asegura que PLATAH contará con ellos en el futuro, pero aún no ha desarrollado gran parte de lo que será esta área logística e industrial; de modo que se

Población

La población no ha crecido al ritmo previsto por el Programa Municipal, sino que se encuentra muy por debajo de las cifras planteadas, y usualmente por debajo también de los municipios vecinos y varios otros del sur del Estado de Hidalgo. La mayor parte de la población radica cercana a la cabecera municipal, en un sistema urbano que se halla mejor integrado a oportunidades laborales y de estudio fuera del municipio.

Existe aún un acceso limitado a educación media superior, especialmente en el caso de las mujeres, lo que limita la profesionalización y expone a los habitantes a laborar más horas a cambio de salarios limitados. La relación entre hombres y mujeres se ha modificado hasta reducirse la presencia de varones; a la par, ha disminuido el desempleo porque, en comparación con 2010, actualmente hay menos gente que busca trabajo; es posible que los hombres, con más años de estudio, emigren a lugares cercanos mientras las mujeres deciden quedarse en su ciudad. La mayor marginación se da en localidades distantes de la cabecera municipal.

Riesgo

A pesar de su pendiente, el área de estudio presenta menores riesgos de inundación que otras áreas adyacentes, aspectos que se puede reducir también mediante la aplicación de infraestructura verde.

Existe un riesgo latente en la región por sismicidad; sin embargo, al ser de nuevo desarrollo, el polígono cuenta con ventajas frente a aquellas áreas industriales diseñadas con normas o sensibilidades menos estrictas en esta materia.

debería prever dotar al área de estudio con estos apoyos clave.

Imagen urbana

Los principales hitos urbanos municipales cuentan con rasgos que podrían ser retomados para la imagen del nuevo desarrollo. Si bien los rasgos a los que se apela (el arco, los materiales pétreos y tabiques y las cromáticas tendientes a los rojos poco saturados y los grises) se localizan primordialmente en la cabecera municipal, éste es también el asentamiento humano más próximo, lo que permitiría crear una secuencia entre ambos desarrollos.



Imagen objetivo y políticas

La materialización de una imagen objetivo congruente con la aspiración de lograr un desarrollo urbano, industrial y logístico para el municipio de Villa de Tezontepec, requiere de la enunciación de dicha imagen, de su estructuración en objetivos generales, específicos y metas evaluables. La imagen objetivo que da lugar a los objetivos generales y específicos debe ser congruente con los fines del Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Villa de Tezontepec. A sus objetivos debe añadirse la vocación del territorio. Como se ha visto, el polígono descrito cuenta con condiciones dispuestas para sustentar un desarrollo logístico e industrial. Para que esta vocación se inserte de manera armónica, debe considerarse que el proyecto no sobrepase la capacidad de carga en cinco dimensiones territoriales: ambiental, cultural, económica, política y social. Adicionalmente, y reconociendo que el presente Programa Parcial daría sitio al diseño y aplicación de política pública, la imagen objetivo deberá atender aquellos asentados en la LGAHOTDU.

Partiendo de las consideraciones anteriores, se considera que la imagen

objetivo debe ser la siguiente: *un desarrollo urbano, logístico e industrial, que en cumplimiento de los objetivos municipales derive en una nueva zona urbana integrada con la parte urbana del Municipio, con infraestructura y servicios eficientes y adecuados para todos, equipamiento complementario al existente, imagen urbana agradable y congruente con su entorno y prevención de riesgos, a base de planteamientos estratégicos, instrumentación jurídica y normativamente correcta, respeto a los principios de política pública en la materia y sustentabilidad y resiliencia ambiental, cultural, económica, política y social a favor de los habitantes de Villa de Tezontepec y otros actores participantes en este desarrollo.*

Políticas, objetivos, metas y estrategias

En consideración de la imagen objetivo propuesta se enuncian objetivos generales, que a su vez se desglosan en objetivos particulares y metas cuando se les asigna una temporalidad, quedando del siguiente modo.



Política, objetivo general, específico y estrategia	Meta			
	Inmediato A la expedición del Programa	Corto 2020 a 2025	Mediano 2030	Largo 2040
1. POLÍTICA DE VOCACIÓN INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA				
Objetivo general: desarrollar la vocación industrial y logística del área de estudio, aprovechando su localización relativa.				
1.1. Estructurar un Programa Parcial que resulte en un desarrollo urbano y territorial que aproveche y complemente al corredor Pachuca-Tizayuca (considerando su localización sobre el Arco Norte), a PLATAH y el aeródromo proyectado.	X			
Estrategias para su logro:				
<i>i. Diagnóstico amplio del área de estudio que tome en consideración los aspectos ambiental, económico, social, entre otros.</i>				
<i>ii. Elaboración de políticas, objetivos específicos y estrategias en el sentido de consolidar su vocación industrial y logística, como se indica en el apartado de Modalidades de utilización del suelo.</i>				
<i>iii. Resolución de los aspectos espaciales y viales a través de la propuesta de estructura urbana que permitan el mejor aprovechamiento de su localización subregional y regional.</i>				
1.2. Desarrollar una propuesta de estructura urbana y zonificación secundaria adecuada para las actividades industriales y logísticas.	X			
Estrategias para su logro:				
<i>i. Determinar una zonificación secundaria, guiada por una matriz de compatibilidades, que proteja la salud y la calidad ambiental más inmediata de la población residente de la cabecera municipal de Villa de Tezontepc y localidades aledañas.</i>				
<i>ii. Lograr eficiencia en la distribución de bienes y servicios al interior del área de estudio mediante una estructura vial fluida y legible.</i>				
<i>iii. Dictar rangos (proporcionales) máximos y mínimos de diversos usos y destinos de suelo adecuados para una mixtificación de los aprovechamientos del suelo sin comprometer el bienestar de la población flotante del área de estudio, considerando que, por los usos previstos, no deberá permitirse la existencia de población residente. Queda totalmente prohibida la construcción de zonas habitacionales, o cualquier tipo de inmueble destinado para el fin, dentro del polígono regulado por este Programa.</i>				
1.3. Establecer normas favorables al desarrollo de inmuebles, y actividades logísticas e industriales; así como, para las personas que participen de ellas.	X			



Estrategias para su logro:

- i. Adecuar las normas previstas en el ámbito municipal para los diversos usos de suelo contemplados de acuerdo con parámetros nacionales y u o internacionales que resulten aplicables.
- ii. Generar una relación de espacios abiertos y construidos mediante la imposición de donaciones y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo que sea económicamente redituable y ambientalmente aceptable.

--	--	--	--

2. POLÍTICA DE INFRAESTRUCTURA EFICIENTE Y ADECUADA

Objetivo general: dotar a la zona de **infraestructura eficiente y adecuada para los usuarios y actividades previstos.**

2.1. Garantizar mediante la infraestructura necesaria los insumos hidricos, eléctricos, combustibles y de saneamiento necesarios para el desarrollo industrial y logístico de la zona, a través de la participación exclusiva de los beneficiarios.

	X		
--	---	--	--

Estrategias para su logro:

- i. Sentar la obligación de los inversionistas de desarrollar la infraestructura necesaria, y los servicios de recolección de residuos sólidos, tratamiento de aguas y cualquier otra infraestructura o servicio, sin la participación económica del Municipio, y sin afectar sus recursos naturales.
- ii. Asegurar la disponibilidad de infraestructura hidráulica.
- iii. Proveer la infraestructura eléctrica necesaria.
- iv. Garantizar la existencia de infraestructura para combustibles, saneamiento del agua y otras conforme a las de mandas del polígono, incluidos los usos industriales.

2.2. Ofrecer un diseño vial, con la infraestructura necesaria (incluyendo la superficie de rodamiento, alumbrado público y drenaje), que facilite, democratice y dé seguridad a todos los actores y modos de transportación que convergerán en el desarrollo.

	X		
--	---	--	--

Estrategias para su logro:

- i. Proveer, a través de la inversión privada, infraestructura vial en calidad, cantidad y cobertura suficiente para los flujos actuales y futuros proyectados.
- ii. Proponer características seccionales para las vialidades que permitan incluir los diversos modos de transporte (indicadas en la sección Estrategia vial).
- iii. Tramitar lo correspondiente e iniciar la construcción de un distribuidor vial que relacione el Arco Norte con las vías en desuso de ferrocarril.
- iv. Explorar con las autoridades federales, estatales y del municipio de Zapotlán de Juárez la eventual conexión directa del sector noroeste del área de estudio con la autopista México-Pachuca y el trazo más conveniente para esta incorporación.



<p>v. Gestionar con el Gobierno Estatal la conversión en vialidad primaria para autotransporte de la línea férrea en desuso, para conectar el área de estudio con el nuevo aeródromo proyectado y la ciudad de Pachuca.</p> <p>vi. Gestionar la conexión vial de todos los sectores del área de estudio con la vialidad que quedaría en lugar de la vía férrea en desuso.</p> <p>vii. Indicar el trazo de una avenida que pueda prolongarse al interior del municipio de Zapotlán de Juárez, con dirección a la autopista México-Pachuca, para que tanto el desarrollo situado en Villa de Tezontepec como el territorio del municipio colindante puedan verse beneficiados conjuntamente del progreso industrial y logístico.</p>				
<p>2.3. Proveer y preservar la infraestructura verde fortalezca los otros sistemas infraestructurales y resulte amable con los usuarios, el medio ambiente y la economía de las instancias responsables de su mantenimiento.</p>			X	
<p>Estrategias para su logro:</p>				
<p>i. Ofrecer una paleta vegetal adecuada para el tipo de situaciones ambientales y actividades sociales y económicas que se prevén en el área de estudio.</p>				
<p>ii. Dotar a la infraestructura verde de una localización que facilite el éxito inicial y mantenimiento posterior.</p>				
<p>3. POLÍTICA DE SERVICIOS EFICIENTES Y ADECUADOS</p>				
<p>Objetivo general: proveer de servicios eficientes y adecuados a los usuarios y actividades que converjan en el área de estudio.</p>				
<p>3.1. Brindar a través del diseño urbano y vial las facilidades para la prestación del servicio de transporte público urbano en condiciones de eficiencia, seguridad y accesibilidad universal.</p>		X		
<p>Estrategias para su logro:</p>				
<p>i. Prever en el diseño urbano del área de estudio los espacios para la interacción entre los vehículos de transporte público y sus usuarios en condiciones de seguridad.</p>				
<p>ii. Proveer un entorno con condiciones de accesibilidad universal enfocada en el transporte público y la movilidad a pie en distancias peatonales.</p>				
<p>3.2. Proveer los espacios adecuados para la operación de los servicios que recolecten o procesen los residuos urbanos e industriales derivados del funcionamiento plano del desarrollo previsto.</p>		X		
<p>Estrategias para su logro:</p>				
<p>i. Prever en el diseño urbano del área de estudio los espacios para la interacción entre los vehículos de recolección de residuos sólidos y las personas responsables de su disposición; ya sea en un contacto directo o por medio de instalaciones intermediarias.</p>				



<p>ii. <i>Incentivar el reciclamiento de materias que reduzcan el volumen de desechos producidos por la población flotante y de los procesos económicos.</i></p>				
<p>3.3. Facilitar las acciones de seguridad ciudadana (vigilancia policiaca preventiva, protección civil y operación de servicios de emergencia) mediante un diseño urbano y vial adecuado.</p>	X			
<p>Estrategias para su logro:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. <i>Otorgar espacio localizado convenientemente para la localización física y prestación de los servicios de vigilancia preventiva y operación de servicios de emergencia.</i> ii. <i>Establecer rutas de circulación que permitan fluidez, continuidad y proximidad a puntos mejor provistos de los servicios mencionados.</i> iii. <i>Considerar estrategias de legibilidad para la pronta localización de los apoyos en caso de emergencia, y de éstos con respecto de los usuarios.</i> 				
<p>4. POLÍTICA DE EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS</p> <p>Objetivo general: <i>generar equipamientos complementarios a los existentes en los alrededores que se coaliguen y atiendan necesidades de las nuevas actividades económicas.</i></p>				
<p>4.1. Ofrecer las instalaciones necesarias para la operación de servicios de emergencia de primera respuesta.</p>	X			
<p>Estrategias para su logro:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. <i>Prever dotación de suelo con destino de equipamiento de salud para servicios de emergencia.</i> ii. <i>Prever dotación de suelo con destino de equipamiento para oficinas o cuarteles de bomberos y u o de protección civil.</i> iii. <i>Prever dotación de suelo con destino de equipamiento de seguridad para servicios preventivos policiacos.</i> 				
<p>4.2. Contar con espacio disponible de uso múltiple para la capacitación técnica, desarrollo educativo o disfrute cultural de los usuarios del nuevo desarrollo y habitantes del Municipio.</p>		X		
<p>Estrategias para su logro:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. <i>Albergar al interior del polígono, en zona bien localizada y con acceso desde calle ya existente y adecuada para el tránsito urbano (carretera de Villa de Tezontepec a Tolcayuca) suelo para equipamiento educativo de propiedad pública y u o privada.</i> ii. <i>Explicitar para este objetivo específico (y en la tabla de zonificación) la importancia de la flexibilidad de los espacios, permitiéndose la edificación de un complejo que incluya espacios (que puedan</i> 				



funcionar como aulas al tiempo que sean útiles para reuniones o actividades de co-working) y un auditorio.

4.3. Proveer equipamientos deportivos y recreativos que promuevan la salud y sociabilidad de los usuarios y trabajadores del nuevo desarrollo.

Estrategias para su logro:

- i. Diseñar espacios con las características descritas en torno al equipamiento descrito en la política 4, objetivo específico 2, estrategia
- ii. Asignar una paleta vegetal como la que se indica en este documento en el apartado de Modalidades de utilización del suelo.

		X	

5. POLÍTICA DE IMAGEN URBANA AGRADABLE Y CONGRUENTE

Objetivo general: inducir una **imagen urbana agradable y congruente con la identidad del municipio y una prospectiva de desarrollo logístico e industrial próspero.**

5.1. Reglamentar una imagen urbana atractiva, que retome rasgos visuales identificables con el centro de Villa de Tezontepec, armonizando con la imagen del entorno, incluyendo PLATAH, que sirva como antesala fácilmente identificable desde la autopista México-Pachuca y el Arco Norte para la cabecera municipal.

Estrategias para su logro:

- i. Identificar en el diagnóstico los rasgos geométricos, de materiales y colores que son patrón para los hitos urbanos de la cabecera municipal, localidad más próxima al área de estudio.
- ii. Facilitar lineamientos básicos para el diseño de espacios públicos a partir de los elementos referidos como se hace en el apartado de este documento Modalidades de utilización del suelo.
- iii. Expedir el Ayuntamiento un reglamento de imagen urbana que incluya o se refiera exclusivamente a la totalidad del área de estudio.

	X		
--	---	--	--

5.2. Crear al interior del área de estudio condiciones de legibilidad urbana, de diseño congruente con la imagen urbana elegida, mediante señalización vertical y horizontal, que facilite la navegación tanto a los usuarios eventuales como a los usuarios frecuentes.

Estrategias para su logro:

- i. Se establece como parte de la urbanización, y como requisito para la municipalización de los fraccionamientos o lotificaciones que pudieran surgir en el área de estudio, la señalización vertical y horizontal con base en los lineamientos establecidos por la "Norma Oficial Mexicana NOM-034-SCT2-2003, Señalamiento Horizontal y Vertical de Carreteras y Vialidades Urbanas", o la que en su momento la sustituya.
- ii. Se establece como parte de la urbanización, y como requisito para la municipalización de los fraccionamientos (o lotificaciones) que pudieran surgir en el área de estudio, la señalización industrial que corresponda a los elementos cuyo acceso tenga frente o visibilidad

	X		
--	---	--	--



desde la calle, si se localizare en la zona de estacionamiento o al final del área de remetimiento, siguiendo los lineamientos de la "Norma Oficial Mexicana NOM-026-STPS-2008, Colores y Señales de Seguridad e Higiene, e Identificación de Riesgos por Fluidos Conducidos en Tuberías", o la que en su momento la sustituya.

5.3. Gestionar la implementación de señalética adecuada en los alrededores del área de estudio que permita a los usuarios del Arco Norte, la autopista México-Pachuca y la carretera de Villa de Tezontepec a Tolcayuca ubicar con claridad la localización del nuevo desarrollo.

Estrategias para su logro:

- i. Solicitar el Ayuntamiento a la autoridad federal competente la inclusión de señalamiento referente al área de estudio, y autorizar su colocación en las vialidades de su propia competencia conforme a las disposiciones y requisitos aplicables, a costo de los inversionistas privados.
- ii. Otorgar el Ayuntamiento el apoyo necesario, en la medida de sus posibilidades, a particulares y dependencias públicas, para la inclusión de establecimientos públicos y privados en los productos cartográficos digitales de mayor distribución y consumo.

6. POLÍTICA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS

Objetivo general: desarrollar el polígono bajo una perspectiva de prevención de riesgos

6.1. Reducir los riesgos hidrometeorológicos existentes (inundaciones y granizo) para el funcionamiento de los nuevos complejos logísticos e industriales mediante el diseño urbano y la infraestructura verde provista en la zona.

Estrategias para su logro:

- i. Establecer que el diseño de vialidades colectoras incluirá la ecotecnia denominada jardines de lluvia en el borde de los carriles centrales y el camellón para la colección y contención del agua excedente y granizo.
- ii. Implementar en los jardines de lluvia una paleta vegetal como la que se indica en el apartado de Modalidades de utilización del suelo.

6.2. Dotar al área de zonas seguras para la evacuación y reunión en caso de sismos o emergencias de origen antropogénico que de acuerdo con las capacidades de respuesta de los mecanismos de seguridad y de los cuerpos de emergencia se puedan presumir bajo control.

Estrategias para su logro:

- i. Se establece y explicita la obligatoriedad de atender todas las normas y disposiciones aplicables en la edificación y de seguridad en los procesos realizados al interior de los inmuebles localizados en el área de estudios.
- ii. Se determina que los inmuebles construidos en el área de estudio, como requisito para la expedición de licencias de construcción,

	X		
	X	X	
	X		



deberán contar con zonas seguras para la reunión en caso de sismos o emergencias de origen antropogénico, cuya ruta de evacuación o desalojo hasta la salida más próxima del predio a vialidad no podrá estar obstruida, condicionada o amenazada por dispositivos de seguridad que impidan el paso, instalaciones cuya afectación represente un riesgo mayor al que los evacuados se están exponiendo por la sola ocurrencia del fenómeno perturbador, o por el cruce de dos o más rutas de emergencia que desemboken a puntos diferentes y que puedan crear confusión o saturación al momento de ser empleadas.

6.3. Prever rutas de evacuación y de llegada de vehículos de emergencia en la contingencia de emergencias que no se consideren controlables por parte de los mecanismos de seguridad y cuerpos de emergencia en proximidad.

Estrategias para su logro:

- i. Se establece para toda el área de estudio, sin exceptuar ningún inmueble público o privado, de acceso libre o restringido, la señalización indicada en la "Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEGOB/2002, Señales y Avisos para Protección Civil.- Colores, Formas y Símbolos a Utilizar", o la que en su momento la sustituya.
- ii. Localizar accesos principales a las zonas que constituyen el área de estudio sobre la carretera de Villa de Tezontepec a Tolcayuca, o en su defecto sobre actual vía férrea, en la previsión de que podrá ser ocupada posteriormente como vialidad que vaya de Villa de Tezontepec hasta Pachuca.
- iii. Ubicar las instalaciones previstas en la política 4, objetivo específico 1, estrategias i, ii y iii, sobre la carretera de Villa de Tezontepec a Tolcayuca, con el fin de tener vinculación inmediata a vialidad que conecte el área de estudio con la cabecera municipal y la autopista México-Pachuca, dando salida inmediata a vehículos de emergencia locales a las principales localidades en la región.

7. POLÍTICA DE INSTRUMENTACIÓN

Objetivo general: indicar estrategias de **instrumentación** que resulten jurídica y normativamente sustentadas.

7.1. Determinar mecanismos de financiamiento para el conjunto de objetivos específicos enunciados anteriormente.

Estrategias para su logro:

- i. Determinar los mecanismos de financiamiento provenientes de impuestos, pago por derechos, aprovechamientos, expedición de licencias y autorizaciones, y recepción de donaciones, como se refiere en el apartado Fuentes de Ingresos tradicionales.
- ii. Asegurar el cumplimiento de la obligación de los propietarios, promotores o desarrolladores para financiar el desarrollo de la

X			
X			



- infraestructura vial, hidráulica, verde y de energía, que permita el adecuado uso y aprovechamiento de sus propiedades.*
- iii. *Asegurar que los propietarios de predios o lotes en el polígono del Programa realicen las obras de acondicionamiento y administración de sus predios; así como, aquellas dirigidas a la promoción y posicionamiento del desarrollo.*
 - iv. *Es obligación de los propietarios, promotores o desarrolladores la donación de una superficie equivalente al 10% de la totalidad de la superficie de los predios que, por primera vez, se fraccionen, lotifiquen y/o construyan, para darle uso de suelo conforme al presente Programa Parcial.*
 - v. *La superficie de donación descrita en la estrategia anterior deberá localizarse en:*
 - a) *Vialidades primarias planteadas en el presente Programa Parcial, conforme a sus características y dimensiones;*
 - b) *El polígono que sirva de antesala visual y para facilitar la movilidad metropolitana tanto al área de estudio como al Municipio de Villa de Tezontepec (20 ha), situado entre los puntos:*
 - *19° 55' 58.37" N, 98°52'34.44" W.*
 - *19° 55' 59.90" N, 98°52'28.10" W.*
 - *19° 56' 03.11" N, 98°52'23.16" W.*
 - *19° 56' 08.78" N, 98°52'30.14" W.;*
 - c) *En el área de mayor conectividad metropolitana, en el sector Centro del área de estudio (ver el apartado de Estructura Urbana), en una franja de 200 metros hacia el interior sobre las vialidades de carretera a Tolcayuca y actuales vías férreas en desuso (25 ha);*
 - d) *En acceso a la cabecera municipal en franja de 200 metros sobre la carretera a Tolcayuca en el sector Sur del área de estudio (ver el apartado de Estructura Urbana), entre el límite municipal y el río de las Avenidas (7 ha.); y*
 - e) *En camellones de mínimo 15 metros de ancho en las vialidades primarias en los sectores Noroeste y Centro del área de estudio (ver el apartado de Estructura Urbana) que permitan cumplir el mandato del programa de tener calles completas (10 ha o más, dependiendo el ancho que se dé a los camellones que se empleen como donación).*
 - vi. *Los propietarios, promotores o desarrolladores con propiedades con frente a vialidad primaria tendrán la obligación de construirla a su propio costo si ésta no existiera. Igualmente correrán a su cargo las obras de las vialidades necesarias para su conexión con la infraestructura existente.*
 - vii. *De las áreas donadas al Municipio, los particulares que las donen serán responsables del 50% de la inversión para la construcción de equipamientos o la materialización de las áreas verdes e infraestructura urbana, sin detrimento de su responsabilidad financiera absoluta sobre la infraestructura y servicios urbanos que se señala en otras estrategias del Programa.*
 - viii. *La inversión realizada por los particulares en equipamiento o áreas verdes será conforme a las necesidades señaladas por las instancias*



<p><i>facultadas del Municipio mediante los formatos o instrumentos legalmente válidos para tal efecto.</i></p> <p>ix. La liberación de constancia de donación quedará condicionada a la donación del terreno y el ejercicio financiero del 50% de las obras ya señalado.</p>				
<p>7.2. Señalar las instituciones participantes y los mecanismos de coordinación y concertación a través de los cuales se involucrarán en la implementación de este Programa Parcial.</p> <p>Estrategias para su logro:</p> <p>i. Indicar los mecanismos y actores participantes como se indica en el capítulo Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación.</p> <p>ii. Explicitar la aplicabilidad de los derechos de preferencia establecidos en la Declaratoria de Destino para el Desarrollo Integral del Valle de Tizayuca publicado en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo el 11 de octubre de 1999, así como, los que se señalan en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y todos los mecanismos análogos aplicables.</p>	X			
<p>7.3. Situar los mecanismos de formulación, seguimiento, evaluación y retroalimentación y los modos de participación social e institucional en los mismos.</p> <p>Estrategias para su logro:</p> <p>i. Establecer los mecanismos que se indican en el capítulo Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación.</p> <p>ii. Determinar que en caso de que los mecanismos asentados en el presente Programa sean sujetos a la modificación de los instrumentos jurídicos o programáticos que los sustentan, éstos quedarán automáticamente actualizados a lo que determinen en adelante las disposiciones legales aplicables, sin afectar ni invalidar las políticas, objetivos y estrategias, validez del diagnóstico o de cualquier otra parte del presente Programa, salvo que un nuevo instrumento programático análogo, disposición legal, transitoria o mandato judicial lo modifique o abrogue.</p>	X			
<p>8. POLÍTICA DE SUSTENTABILIDAD Y RESILIENCIA MULTIDIMENSIONAL Objetivo general: asegurar la sustentabilidad y resiliencia multidimensional (ambiental, cultural, económica, política y social) del territorio.</p>				
<p>8.1. Desarrollar planteamientos que refuercen una sensibilidad hacia la sustentabilidad ambiental desde las normas oficiales aplicables y la implementación de infraestructura verde.</p> <p>Estrategias para su logro:</p> <p>i. Todo acto que implique o signifique establecimiento de una nueva empresa, giro o actividad productiva en el polígono de aplicación de</p>	X	X	X	X



este Programa Parcial (como: pueden ser la modificación del terreno, el inicio de una construcción, de operaciones o sustitución de empresas, actividades o instalaciones, por mencionar ejemplos a modo enumerativo más no limitativo) estará condicionada a la aprobación por mayoría calificada en reunión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Villa de Tezontepec; debiendo verificar con antelación que cumple con todos los requisitos solicitados por la Secretaría de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo y que no afectará la dotación de servicios básicos a la población, (agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y energía eléctrica), no pondrá en riesgo la vida de la población, y no perjudicará la calidad del aire, suelo, vegetación y fauna del lugar.

- ii. Se mandata la aplicación de la normatividad aplicable en materia ambiental en todos los procesos que tengan lugar al interior de la zona de estudio. La empresa que se instale en el polígono de este Programa Parcial, tendrá la obligación de contar con instalaciones autosustentables que incluyan fuentes de energía limpia, drenajes sanitarios con biodigestores y u o plantas de tratamiento de aguas residuales, y las que conforme al desarrollo tecnológico reduzcan sus impactos en materia de recursos y residuos.
- iii. Determinar como requisito para las licencias de construcción y los procedimientos de municipalización que en todos los casos en que sea posible la aplicación de la infraestructura verde, y ecotecias en general, a un menor costo de operación que otras alternativas, o cuando no contar con ella impacte en una mayor demanda de recursos naturales del entorno, la ecotecnia o la infraestructura verde deberá ser obligatoriamente utilizada.
- iv. Contar en todos los inmuebles con superficie de desplante igual o mayor a 50 m² con sistemas de captación y almacenamiento de agua de lluvia para riego, uso sanitario o los que la calidad del agua colectada permita.
- v. Implementar la paleta vegetal incluida en el apartado de Modalidades de utilización del suelo.

8.2. Considerar en los diversos planteamientos que las actividades económicas permisibles y los equipamientos y espacios públicos incluidos deberán generar beneficios económicos y sociales de largo plazo que sustenten, y convierten en un modelo de desarrollo, lo propuesto para el polígono.

Estrategias para su logro:

- i. Permitir la mixtura del suelo dentro del marco de la tabla de compatibilidades incluida en el apartado de Modalidades de utilización del suelo, sin la admisión de vivienda en ninguna de sus formas.
- ii. Localizar los usos de mayor impacto social benéficos sobre las vialidades de carácter más urbano, principalmente la carretera de Villa de Tezontepec a Tolcayuca y las actuales vías férreas.
- iii. Permitir la inclusión social mediante un sistema vial de calle completa e integral.

X	X	X	X



<p>iv. <i>Integrar vialmente y funcionalmente el área de estudio, la cabecera municipal y el nuevo aeródromo conforme a lo planteado en el apartado Estructura urbana.</i></p>				
<p>8.3. Facilitar mediante las estrategias de retroalimentación la participación de los distintos actores sociales, garantizando su derecho a que sea escuchada su perspectiva y a expresar por la vía institucional sus expectativas e intereses.</p>	X	X	X	X
<p>Estrategias para su logro:</p>				
<p>i. <i>Ejercer y dar cumplimiento a los mecanismos de transparencia respecto de las inversiones, gestiones, autorizaciones, licencias y demás actividades de la Administración Pública Municipal en beneficio de un mayor acceso a la información pública por parte de la ciudadanía.</i></p>				
<p>ii. <i>Contar con mecanismos institucionales que canalicen las solicitudes, sugerencias y quejas de la ciudadanía en general en los aspectos planteados en la estrategia anterior en lo contingente al área de estudio.</i></p>				
<p>9. POLÍTICA DE RESPETO DE LOS PRINCIPIOS DE POLÍTICA PÚBLICA</p>				
<p>Objetivo general: verificar el respeto de los principios de política pública de los objetivos generales, particulares y estrategias de instrumentación propuestas.</p>				
<p>9.1. Partir de una perspectiva de derechos y obligaciones para la realización de este Programa.</p>	X			
<p>Estrategias para su logro:</p>				
<p>i. <i>Realizar propuestas estratégicas alineadas con los planteamientos de la LGAHOTDU.</i></p>				
<p>ii. <i>Enunciar con claridad la obligación de los privados de costear el desarrollo urbano del área de estudio; así como, de solventar en el presente y el futuro los costos derivados de las externalidades urbanas que su operación pudiera generar, para lo cual se podrá aplicar la figura del fideicomiso en que aporten los propietarios o en quien por contrato se depositen tales obligaciones o la contribución por mejoras, siendo en ambos casos en igualdad de circunstancias a partir de parámetros cuantificables como la superficie, agua o electricidad consumidos, entre otros que determinen los fideicomitentes en un caso, el Ayuntamiento en el otro, o la autoridad judicial cuando por procedimiento le competa.</i></p>				
<p>9.2. Verificar que los enunciados y acciones concretas propuestas no contravengan los principios de política pública de la LGAHOTDU.</p>	X	X	X	X
<p>Estrategias para su logro:</p>				
<p>i. <i>Declarar en el presente Programa Parcial, con claridad, los principios de política pública de la LGAHOTDU, de manera que, mediante los</i></p>				



mecanismos de participación social previstos, quienes tomen parte de ellos lo hagan disponiendo de los parámetros necesarios para determinar el cumplimiento de los principios mencionados.

- ii. *Asentar en el presente Programa Parcial, sólo estrategias que se alineen con los principios de política pública de la LGAHOTDU.*

9.3. Plantear una instrumentación a partir de dichos principios.

- i. *Incluir en este Programa Parcial sólo mecanismos de instrumentación adecuados a los principios de política pública de la LGAHOTDU.*
- ii. *Señalar en eventos y materiales de divulgación la función rectora que sobre los mecanismos tienen estos principios.*

X			

Estructura vial

La estructura vial estará integrada por vialidades colectoras (que se conectan a las primarias y permiten la transición hacia las locales) y locales (que se conectan principalmente a las colectoras y tiene un tránsito de menor volumen que aquéllas). Las primeras deberán funcionar como calle completa e integral, con camellón central y condiciones de accesibilidad universal en todas las áreas peatonales y cruces, con ancho mínimo de 35.2 metros conforme al corte anexo. Las segundas deberán contar con banqueta en ambos lados y cruces con condiciones de accesibilidad universal, al menos tres carriles en un solo sentido (cuando haya par vial) o cuatro carriles con la mitad en cada dirección, y un ancho mínimo de 18.2 metros según el corte anexo. En ninguno de los dos casos se permitirá estacionamiento, excepto si se incluye carril adicional para tal fin a lo largo de toda la vialidad y a condición de autorización expresa por parte del Municipio. Conforme lo explicitado en el apartado de *Modalidades de utilización del suelo* se prevé que la vialidad no sea

ocupada para estacionamiento, lo que permitiría una circulación ágil y con menor riesgo de eventos viales.

La estructura vial que se presenta a continuación indica las vialidades colectoras a desarrollar, y que deberán ajustarse a la estructura financiera y requerimientos técnicos de infraestructura del presente Programa Parcial.

Zonificación secundaria

Todas las estrategias planteadas con anterioridad toman en consideración el desarrollo económico, tanto en la posibilidad de consolidar las ventajas competitivas actuales como de no comprometer a futuro las condiciones que permiten a este momento considerar el área de estudio como una zona idónea para el desarrollo industrial y logístico. En función de lo anterior, se definieron cinco sectores con usos de suelo predominantes, tal como, se indica en la siguiente imagen. La composición porcentual mínima y máxima



se encuentra indicada en las tablas subsecuentes.

Proporción de suelo que puede ser autorizado para uno u otro uso (sin contar el área donada)	Sector Noroeste (317 ha)	Sector Centro (65 ha)	Sector Noreste (93 ha)	Sector Este (69 ha)	Sector Sur (19 ha)
<i>Industria y servicios logísticos</i>	90 a 100%	90 a 100%	0 a 30%	50 a 75%	25 a 75%
<i>Servicios no logísticos, oficinas y comercio al por menor</i>	0%	0 a 10%	50 a 90%	25 a 50%	25 a 75%
<i>Comercio al por mayor</i>	0 a 10%	0 a 10%	0 a 30%	0 a 50%	0 a 50%
<i>Vivienda</i>	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Usos agropecuarios</i>	0%	0%	0%	0%	0%



Proporción de suelo que puede ser autorizado para uno u otro uso en áreas donadas	Sector Noroeste (lotes)	Sector Noroeste (camellón)	Sector Centro (lotes)	Sector Centro (camellón)	Sector Sur (lotes)
<i>Espacio abierto</i>	40 a 80%	80 a 100%	40 a 80%	80 a 100%	30 a 80%
<i>Equipamientos educativos, culturales y guarderías</i>	0 a 60%	0%	20 a 60%	0%	20 a 60%
<i>Equipamientos recreativos y deportivos</i>	0 a 20%	0 a 20%	0 a 20%	0 a 20%	0 a 50%
<i>Equipamientos de salud, seguridad, bomberos, protección civil, servicio de limpia y similares</i>	0 a 60%	0 a 10%	20 a 60%	0 a 10%	0 a 50%
<i>Otros equipamientos</i>	0%	0%	0%	0%	0 a 50%

Actividades industriales prohibidas o condicionadas

Entendiendo que uno de los desafíos actuales es la sostenibilidad, se han determinado tipos de industrias no compatibles con el tipo de desarrollo que se pretende generar: Desarrollo que sea sostenible y resiliente desde el punto de vista ambiental, cultural, económico, político y social. En función de lo anterior, quedan prohibidos o condicionados los siguientes tipos de industria; así como, otros con características equivalentes, y aquellos que no satisfagan las normas aplicables en materia de calidad ambiental, prevención de riesgos laborales o cualquier otra. Los usos

condicionados deberán demostrar que sus procesos productivos no generan demandas de agua mayores a las disponibles para el área de estudio en función de la disponibilidad total dividida entre el metraje de superficie edificable, considerando el porcentaje de suelo y de agua potable que en función de ese cálculo les corresponda. En caso de superar esa proporción, deberán plantear medidas de mitigación suficientes para solventar el inconveniente. En materia de ruido y contaminación del aire deberán presentar también medidas preventivas a satisfacción de las autoridades ambientales y laborales de los distintos ámbitos de gobierno, según aplique.



Actividades industriales prohibidas³

Industrias Prohibidas	Observaciones
Azucarera	Presenta efectos contaminantes sobre el agua derivados de su elevado consumo energético, sus descargas de alta temperatura y gran contenido de materia orgánica (bagazo, cachaza y vinazas). Además, contribuye a la contaminación del aire por la utilización de combustóleo y bagazo, careciendo totalmente de equipos de control de emisiones.
Minero-cuprífera	Presenta efectos contaminantes del agua por descargas ácidas, de metales, cianuros de sodio, materiales reactivos, aceites lubricantes usados y sólidos suspendidos, y del aire por partículas de polvo derivadas de sus procesos.
Siderúrgica	Afecta al agua con descargas ácidas y amoniacales; al aire con polvos, gases y humos provenientes del carbón y gas natural en procesos de combustión ineficientes.
Cuero	Genera residuos de "descarne", "raspa", polvo de piel cromada y recorte; además, contamina el agua con sales, cromo, materia orgánica, grasas, taninos vegetales y sintéticos, y el aire con polvos, gases y humos.
Celulosa y papel	Contamina el agua con materia orgánica y sustancias químicas cloradas y el aire como resultado de procesos de combustión.
Minería	Los principales riesgos derivan de la fase de explotación, principalmente de la operación de presas de jales. La misma puede generar escurrimientos y arrastres de residuos minero-metalúrgicos peligrosos de alta afectación ambiental, así como la descarga de aguas residuales en cuerpos receptores. Igual ocurre en los procesos de beneficio de minerales, que pueden tener efectos ambientales negativos a través de sus aguas residuales, materiales y sustancias peligrosas y, en algunos casos, emisiones a la atmósfera. Estas últimas son particularmente importantes en los procesos de fundición y refinación.
Petrolera	Involucra acciones de grandes dimensiones que afectan drásticamente al ambiente. Ello es particularmente cierto con relación a las actividades de refinación y petroquímicas que, aunque se convierten en un importante estímulo a la formación de polos industriales, muestran por lo general niveles altos de contaminación, así como de deterioro de su entorno natural.

Actividades industriales o de apoyo a la industria condicionadas

Comercio de desechos plásticos en establecimientos mayores de 500 metros cuadrados o donde operen más de 10 empleados.
Comercio de fierro viejo en establecimientos mayores de 500 metros cuadrados o donde operen más de 10 empleados.
Comercio de material de demolición en establecimientos mayores de 500 metros cuadrados o donde operen más de 10 empleados.
Comercio de otros materiales de desecho en establecimientos mayores de 500 metros cuadrados o donde operen más de 10 empleados.
Comercio de papel y cartón usado en establecimientos mayores de 500 metros cuadrados o donde operen más de 10 empleados.

³ Fuente: Elaboración propia con información de Consulta Temática de SEMARNAT, http://dgeiawf.semarnat.gob.mx:8080/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=D2_R_INDUSTRIA01_01&IBIC_user=dgeia_mce&IBIC_pass=dgeia_mce



Comercio de trocera y productos de vidrio en establecimientos mayores de 500 metros cuadrados o donde operen más de 10 empleados.

Fabricación de alambre y productos de alambre.

Fabricación de aparatos de refrigeración comercial.

Fabricación de aparatos fotográficos, protectores de películas y microcintas.

Fabricación de aparatos y sistemas de aire acondicionado.

Fabricación de artículos metálicos arquitectónicos.

Fabricación de artículos no estructurales de concreto.

Fabricación de artículos y útiles para oficina, dibujo y pintura artística en establecimientos mayores de 250 metros cuadrados.

Fabricación de auto partes troqueladas y estampadas.

Fabricación de azulejos y losetas cerámicas.

Fabricación de baleros o rodamientos.

Fabricación de baterías de cocina.

Fabricación de cajas y otros bienes por corte y doblaje de metales.

Fabricación de calderas industriales y reductores de calor.

Fabricación de calentadores y quemadores.

Fabricación de cerraduras, candados y llaves.

Fabricación de cilindros y otros contenedores metálicos.

Fabricación de clavos, tachuelas y similares.

Fabricación de concreto premezclado.

Fabricación de cuchillería y similares.

Fabricación de envases metálicos.

Fabricación de equipo de bombeo.

Fabricación de equipo para soldar.

Fabricación de equipos y aparatos electrónicos para uso médico.

Fabricación de espumas uretánicas y sus productos.

Fabricación de estructuras metálicas.

Fabricación de fibras y lana de vidrio.

Fabricación de filtros de uso industrial y automotriz.

Fabricación de focos, tubos y bombillas para iluminación.

Fabricación de herramientas de corte sin motor.

Fabricación de herramientas de mano.



Fabricación de ladrillos y similares de arcillas refractarias.
Fabricación de ladrillos y tabiques de arcillas no refractarias.
Fabricación de maquinaria para editoriales e imprentas.
Fabricación de maquinaria para envasar y empaçar.
Fabricación de maquinaria para ganadería.
Fabricación de maquinaria para la industria de la construcción.
Fabricación de maquinaria para la industria extractiva.
Fabricación de maquinaria para la industria textil.
Fabricación de maquinaria para otras industrias específicas.
Fabricación de maquinaria para procesar alimentos y bebidas.
Fabricación de maquinaria para procesar hule y plástico.
Fabricación de maquinaria para procesar minerales no metálicos.
Fabricación de maquinaria para trabajar madera.
Fabricación de maquinaria para trabajar metales.
Fabricación de maquinaria para transportar y levantar.
Fabricación de máquinas de coser de uso industrial.
Fabricación de máquinas de oficina.
Fabricación de máquinas fotocopadoras.
Fabricación de motores de diesel de uso industrial.
Fabricación de motores eléctricos y equipo para la generación, transformación y utilización de energía eléctrica, solar o geotérmica.
Fabricación de muebles cerámicos.
Fabricación de muebles metálicos.
Fabricación de otra maquinaria y equipo de uso general.
Fabricación de otros artículos forjados y troquelados.
Fabricación de otros productos metálicos.
Fabricación de partes estructurales de concreto.
Fabricación de partes para el sistema de frenos automotriz.
Fabricación de partes para el sistema de suspensión y dirección automotriz.
Fabricación de partes para el sistema de transmisión automotriz.
Fabricación de partes y piezas en máquinas herramientas.
Fabricación de productos abrasivos.
Fabricación de tanques metálicos para almacenamiento.



Fabricación de tintas para impresión y escritura.
Fabricación de tornillos, tuercas y similares.
Fabricación de válvulas metálicas.
Galvanoplastia en piezas metálicas.
Hospitales, clínicas o sanatorios con caldera, incinerador o laboratorio.
Hoteles y moteles con caldera, salón de fiestas o servicio de lavandería o tintorería.
Industria química dedicada a la fabricación de jabones, limpiadores, cosméticos, perfumes, aceites esenciales y otras preparaciones de tocador, así como adhesivos, impermeabilizantes y selladores, que involucren el manejo de sustancias peligrosas en cantidades de reporte de competencia local de conformidad con los listados de actividades altamente riesgosas, expedidos por la Federación.
Plantas de tratamiento de agua.
Producción de asfalto y sus mezclas para pavimentación y techado.
Refinación de grasas y aceites animales no comestibles.
Revitalización de llantas.
Talleres de reparación y mantenimiento de automóviles y camiones, incluyendo hojalatería y pintura de carrocerías, lavado y lubricación y recarga de aire acondicionado.
Talleres para la reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo agropecuario, industrial, comercial y de servicios.
Transformación de aceites, lubricantes y aditivos.

Actividades de servicios no logísticos, oficinas o comercio al por menor restringidas

Los siguientes giros y actividades quedan prohibidos en aquellos predios que no se localicen sobre las siguientes vialidades o al interior de estos sectores: carretera de Villa de Tezontepec a Tolcayuca, actuales vías

férreas en desuso en los tramos comprendidos en el área de estudios, y sectores Noreste y Sur. La vivienda de cualquier tipo, bajo cualquier modalidad y para cualquier periodo de tiempo (salvo alojamientos temporales como hoteles, hostales, posadas y denominaciones similares) queda prohibida en toda el área de estudio.

Actividades de servicios no logísticos, oficinas o comercio al por menor, restringidas a las localizaciones señaladas en el presente Programa Parcial

Agencias de bienes raíces.
Agencias de venta de vehículos automotores y accesorios.
Agencias de viajes y servicios similares.



Carnicerías, cremerías, fruterías y cualquier otro negocio de venta de alimentos no preparados.
Cines, teatros, salas de conciertos y cualquier otro establecimiento que contemple la realización de espectáculos con excepción de equipamientos públicos con auditorio.
Clubs sociales y casinos.
Comercio al menudeo de telas, papeles, cartones y cualquier otro material flamable.
Comercio de ropa, calzado, accesorios personales y otros similares, así como sus talleres de reparación.
Empeños y montepíos.
Escuelas, colegios, academias y cualquier equipamiento similar de propiedad privada.
Expendios y puestos de cualquier tipo de alimentos elaborados en el lugar.
Farmacias, salvo los consultorios, enfermerías o expendios localizados al interior de los predios para la atención de sus empleados, directivos y visitantes.
Hoteles, hostales, alojamientos temporales y otros similares.
Instituciones bancarias y aseguradoras.
Librerías, bibliotecas, hemerotecas, pinacotecas, archivos y cualquier otro similar que almacene acervos de material flamable.
Mercados.
Museos y galerías de arte.
Oficinas, bufetes y despachos que no sean parte de una empresa industrial o de logística y se localicen en el lote mismo o el contiguo que el resto de las actividades.
Peluquerías, barberías, estéticas, salones de belleza, spas y denominaciones similares.
Radiodifusoras, antenas repetidoras, televisoras tradicionales o basadas en Internet, u otras instalaciones de las que dependa la difusión de información y las telecomunicaciones.
Refugios de animales, escuelas de adiestramiento, lienzo charros, corrales, criaderos, veterinarias y cualquier otro que implique la estancia de animales que no brinden algún servicio a la instalación donde se alojan.
Restaurantes, cafeterías, salones para eventos sociales y cualquier otro similar que represente concentración de personas y manejo de alimentos, con excepción de comedores empresariales que podrán localizarse en cualquier parte del área de estudio atendiendo la normatividad aplicable.
Templos, casas conventuales, capillas y cualquier otro de similar denominación.
Velatorios, crematorios, panteones, agencias funerarias y otros similares.
Venta de aparatos electrónicos al por menor o de artículos del hogar.
Venta de bebidas alcohólicas o narcóticos.



Equipamientos permitidos, condicionados y prohibidos

Los equipamientos permitidos son factibles de situar en cualquiera de las localizaciones sugeridas en tanto la geometría del predio lo permita, debiéndose en cualquier caso optar por la localización ideal para los mismos. Para aquellos que se identifican como condicionados, deberán realizarse los estudios de factibilidad que el Estado y el Ayuntamiento consideren necesarios para determinar la factibilidad en condiciones de seguridad, economía, salubridad y áreas de influencia de equipamientos equivalentes en el ámbito municipal y regional.

Finalmente, aquellos que aparecen como prohibidos no podrán situarse en el área de estudio tomando en consideración el tipo de población atendida, las dimensiones mínimas de los equipamientos, la competencia con el proyecto del aeródromo en el caso de los de tipo aeroportuario, o con la central de autobuses de Villa de Tezontepec para el transporte de pasajeros, o se consideran no idóneos debido a situaciones previsibles del entorno como el aumento de la contaminación acústica y de las actividades urbanas en mayor densidad que hasta ahora.

<i>Tipo</i>	Permitido	Condicionado	Prohibido
<i>Educación</i>			
Jardín de niños		X	
CENDI		X	
Preescolar		X	
Escuela Especial para Atípicos			X
Primaria			X
Centro de Capacitación para el Trabajo		X	
Secundaria			X
Secundaria Técnica			X
Preparatoria		X	
Preparatoria por cooperación		X	
Colegio de Bachilleres		X	
CONALEP		X	
Centro de Estudios de Bachillerato		X	
CETIS		X	
Centro de Bachillerato Tecnológico Agropecuario			X
Centro de Estudios Tecnológicos del Mar			X
Instituto Tecnológico		X	
Instituto Tecnológico Agropecuario			X
Instituto Tecnológico del Mar			X



	Universidad Estatal		X		
	Universidad Pedagógica Nacional		X		
<i>Cultura</i>	Biblioteca Municipal			X	
	Biblioteca Regional			X	
	Biblioteca Estatal			X	
	Museo Local			X	
	Museo Regional			X	
	Museo de Sitio			X	
	Museo de Arte		X		
	Casa de Cultura			X	
	Teatro		X		
	Escuela Integral de Artes		X		
	Centro Social Popular		X		
	Auditorio Municipal		X		
	<i>Salud</i>	Centro de Salud Rural para Población Concentrada			X
		Centro de Salud Urbano			X
Centro de Salud con Hospitalización				X	
Hospital General				X	
Hospital de Especialidades				X	
Unidad de Medicina Familiar				X	
Hospital de Especialidades				X	
Unidad de Medicina Familiar				X	
Módulo Resolutivo				X	
Clínica de Medicina Familiar				X	
Clínica Hospital				X	
Hospital General				X	
Hospital Regional				X	
Puesto de Socorro		X			
Centro de Urgencias		X			
<i>Asistencia social</i>		Hospital de 3er Nivel			X
		Casa Cuna			X
	Casa Hogar Menores			X	
	Casa Hogar Ancianos			X	
	Guardería		X		
	Centro de Desarrollo Comunitario			X	



	Centro de Rehabilitación		X
	Centro de Integración Juvenil		X
	Guardería	X	
	Estancia de Bienestar y Desarrollo Infantil	X	
	Velatorio		X
	Velatorio		X
	Tianguis o Mercados Sobre Ruedas		X
<i>Comercio</i>	Mercado Público		X
	Tienda de conveniencia		X
	Tienda Rural Regional o equivalente		X
	Farmacia	X	
	Unidad de Abasto Mayorista SECOFI o equivalente		X
	Unidad Mayorista para Aves SECOFI o equivalente		X
	Almacén(Conasupo o equivalente)	X	
<i>Abasto</i>	Rastro para Aves		X
	Rastro para Bovinos		X
	Rastro para Porcinos		X
	Agencia de Correos SEPOMEX	X	
	Sucursal de Correos SEPOMEX	X	
<i>Comunicaciones</i>	Centro Integral de Servicios SEPOMEX	X	
	Administración de Correos SEPOMEX	X	
	Centro Postal Automatizado SEPOMEX	X	
	Oficina Telefónica o Radiofónica TELECOMM	X	
	Administración Telegráfica	X	
	Centro de Servicios Integrados TELECOMM	X	
	Unidad Remota de Líneas Telmex	X	
	Central Digital Telmex	X	
	Centro de Trabajo Telmex	X	
	Oficina Comercial Telmex	X	
	Central de Autobuses de Pasajeros		X
	Central de Servicios de Carga	X	
<i>Transportes</i>	Aeropista		X
	Aeropuerto de Corto Alcance		X
	Aeropuerto de Mediano Alcance		X
	Aeropuerto de Largo Alcance		X



	Plaza Cívica	X		
	Juegos Infantiles			X
	Jardín Vecinal			X
<i>Recreación</i>	Parque de Barrio			X
	Parque Urbano			X
	Área de Ferias y Exposiciones			X
	Sala de Cine		X	
	Espectáculos Deportivos		X	
	Módulo Deportivo	X		
	Centro deportivo		X	
	Unidad Deportiva		X	
<i>Deporte</i>	Ciudad Deportiva			X
	Gimnasio Deportivo		X	
	Alberca Deportiva			X
	Salón Deportivo		X	
	Administración Local de Recaudación Fiscal	-	X	
	Centro de Readaptación Social			X
	Agencia de Ministerio Público	X		
<i>Administración pública</i>	Delegación Estatal	X		
	Oficinas del Gobierno Federal	-	X	
	Palacio Municipal			X
	Delegación Municipal	-		X
	Palacio de Gobierno Estatal			X
	Oficinas de Gobierno		X	
	Oficinas de Hacienda Estatal		X	
	Tribunales de Justicia Estatal			X
	Ministerio Público Estatal	-	X	
	Palacio Legislativo Estatal			X
	Cementerio			X
	Central de Bomberos	X		
	Comandancia de Policía	X		
<i>Servicios urbanos</i>	Basurero Municipal			X
	Estación de Servicio Gasolinera		X	

Modalidades de utilización del suelo



Compatibilidades de usos del suelo

De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Villa de Tezontepec, la política ecológica para zonas urbanas es de compatibilidad con usos urbanos. Para el caso del área de estudio, de entre los usos urbanos, queda únicamente excluido el de vivienda. En cuanto a equipamientos, queda supeditado a la necesidad del área de estudio, dándose prioridad a aquellos que sean de atención inmediata en el caso de servicios de emergencia y protección civil.

Ocupación, utilización del suelo y distribución del área libre

Atendiendo a las características industriales y logísticas propuestas para el área de estudio, se sustituyen las disposiciones actuales asentadas en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Villa de Tezontepec y se adoptan o adaptan las siguientes retomadas de la "Norma Mexicana NMX-R-046-SCFI-2015 Parques Industriales-Especificaciones". Para todos los predios al interior del área de estudio que se destinen a uso o destino distinto que a ser espacio abierto, se establece:

- Superficie máxima de desplante = 80%.
- Remetimiento para lotes industriales con respecto del frente a vialidad = 7 metros.
- Remetimiento para lotes no industriales con respecto del frente a vialidad = 4 metros.

- Distancia mínima a colindancias laterales y posteriores para lotes industriales = 2.5 metros.
- Distancia mínima a colindancias laterales y posteriores para lotes no industriales = el 10% de su altura desde el nivel de piso (sin contar antenas u otras estructuras que no constituyan espacio útil) si la distancia mínima es igual o mayor a 1.25 metros.
- Coeficiente de utilización del suelo = 8.0 sin poder incrementarse.
- Áreas verdes = 5% de la superficie total del lote.
- Estacionamiento: el necesario para evitar el uso de vialidades como estacionamiento, debiendo albergar dentro del 25% o más de su terreno libre no destinado a área verde los automóviles, bicicletas, transporte de personal, motocicletas y cualquier otro, relacionado con su personal, directivos, visitantes, clientes, prestadores de servicios, entre otros; debiendo tener el estacionamiento pavimentado o recubierto con materiales cuya capacidad de carga permita la circulación vehicular.
- En cuanto a la Altura máxima, ésta se determinará de acuerdo al uso, bajo la óptica del análisis coordinado entre el Municipio y Estado.



Infraestructura y equipamiento mínimas y su capacidad de carga

Atendiendo a las características industriales y logísticas propuestas para el área de estudio, se sustituyen las disposiciones actuales asentadas en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Villa de Tezontepec y se adoptan las siguientes retomadas de la "Norma Mexicana NMX-R-046-SCFI-2015 Parques Industriales-Especificaciones":

- Infraestructura de agua potable para gasto horario máximo = 0.5 l/s/ha o más.
- Energía eléctrica de tensión media = 150 kVA/ha o más.
- Telecomunicaciones = sistema de voz y datos con acceso a banda ancha.
- Descargas de aguas residuales = 0.5 l/s/ha o más.
- Agua pluvial: véase el apartado de *Estrategia urbana*.
- Vialidades internas con secciones conforme a lo planteado en el apartado de *Estructura urbana*.
- Carriles de aceleración y desaceleración o camino de acceso en buen estado.

- Vialidades pavimentadas de concreto asfáltico o hidráulico en buen estado, conforme a estudio de mecánica de suelos.
- Esquinas ochavadas a 45° (más menos 20°) y lado resultante de al menos 7.5 metros.
- Guarniciones de concreto.
- Alumbrado en vialidades conforme lo establecido en la "Norma Oficial Mexicana NOM-013-ENER-2013".
- Nomenclatura de calles conforme a disposiciones municipales y normas oficiales mexicanas aplicables.
- Guardería(s) en cercanía y accesibles por medio de transporte público.
- Complejo con auditorio y espacios flexibles de *co-working*, público o privado, en los términos establecidos en el apartado de *Estrategia urbana*.

Para la expedición de licencias de construcción en zonas aún no urbanizadas deberá garantizarse ante el Municipio la disponibilidad de las infraestructuras y equipamientos planteados en la lista anterior con excepción de los sistemas de telecomunicaciones y los espacios de auditorio y *co-working*, en que podrá recurrirse a actores externos a la Autoridad, y a los privados localizados en el área de estudio para su implementación. En los casos en que la capacidad de carga de la zona hubiera sido rebasada, se podrá recurrir a los sistemas de financiamiento incluidos en el apartado de *Estrategia Urbana, Estrategia Administrativa y Desarrollo Económico*, y en el capítulo de *Instrumentación, Seguimiento, Evaluación y Retroalimentación*, para distribuir las cargas y beneficios entre los actuales beneficiarios



y actores que pudieran beneficiarse posteriormente de la ampliación de la infraestructura y equipamientos.

Lineamientos de imagen urbana para espacios públicos

Conforme a lo detectado en el capítulo de *Antecedentes*, existen en la cabecera municipal (localidad del Municipio más cercana al área de estudio) patrones comunes a algunos de los hitos urbanos más emblemáticos. Estas constantes consisten en tres elementos:

1. Geométricamente: arcos y columnas que se constituyen usualmente por una media circunferencia (con amplitud de 180°) y líneas rectas perpendiculares al suelo que inician donde termina la circunferencia y se extienden hasta el nivel de piso.
2. Cromáticamente: colores cálidos en torno a los rojos poco saturados (tezontle) y grises.
3. Materiales: rocas de tezontle u otras variedades volcánicas y eventualmente aplanados.

En función de lo anterior, se establece que:

1. En caso de emplear una instalación que señale el ingreso a alguno de los sectores del área de estudio, ésta podrá emplear la geometría de arco y columnas con gálibos horizontales y verticales adecuados para el paso de vehículos de carga conforme a las dimensiones máximas previstas en la "Norma Oficial Mexicana NOM-012-SCT-2-2017 Sobre el peso y dimensiones máximas con los que pueden circular los vehículos de

autotransporte que transitan en las vías generales de comunicación de jurisdicción federal"; además, contará con materiales y colores principalmente en tonos de grises, con detalles en colores similares al tezontle en forma visible haciendo alusión tanto a la imagen urbana como al entorno natural y contexto histórico cultural de Villa de Tezontepec.

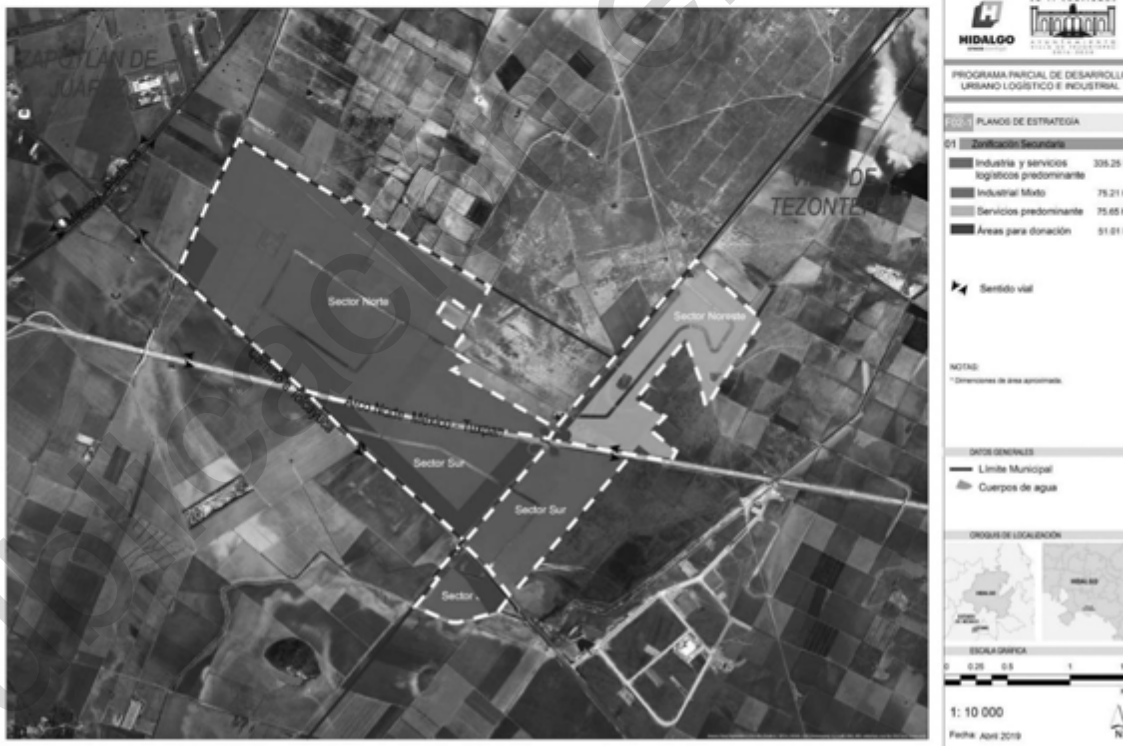
2. Los pavimentos empleados en espacios abiertos diseñados a modo de plaza podrán emplear únicamente tonos grises y rojizos de manera exclusiva o alternada entre sí, así como diseños de piso en los que podrán predominar, o aparecer de manera exclusiva, dibujos de trazo curvo.
3. En el mobiliario urbano predominarán, asimismo, los tonos grises o rojizos de baja saturación, a menos que éstos se realicen en materiales como madera o alguna roca que de manera natural presente una coloración distinta.
4. Las fachadas de los predios, por cuestiones ambientales, de confort climático y de imagen urbana, no podrán emplear en sus primeros tres niveles materiales reflejantes, con excepción de aquellos metálicos que sean parte de la estructura.
5. El Ayuntamiento deberá expedir un reglamento de imagen urbana que no podrá ser contrario a las actuales disposiciones; en ausencia de tal, se aplicará lo dicho en este Programa Parcial.



Paleta vegetal

La definición de una gama de árboles y plantas adecuados para el clima de la región es un aspecto crucial para mantener un consumo hídrico tolerable por el entorno. En este sentido, se deberán emplear las siguientes especies, o aquellas con un consumo hídrico equivalente o menor y que no representen ecológico para el entorno natural o agrícola de la zona:

- Arbóreas:
 - *Nolina recurvata*
- Arbustos:
 - *Prosopis laevigata*
 - *Yucca elephantipes*
 - *Asclepias linaria*
 - *Santolina chamaecyparissus*
 - *Sedum praealtum*
 - *Senna multiglandulosa*
- Herbáceas:
 - *Carpobrotus edulis*
 - *Cosmos bipinnatus*
 - *Dietes végeta*
 - *Muhlenberia capillaris*
 - *Pennisetumvillosum*



Etapas de desarrollo

El área de estudio no presentará etapas de desarrollo con una temporalidad delimitada

ni en un orden limitativo del desarrollo de unas u otras zonas.

Mecanismos de instrumentación

La implementación de las políticas, objetivos y estrategias aludidos en capítulos anteriores requieren de instrumentos que la permitan, iniciando por su proceso de aprobación y entrada en vigencia, seguido y acompañado de los siguientes instrumentos.

Instrumentos de política

Las consecuencias del debido precepto legal, publicación y registro del Programa Parcial serán el que se traduzca en un instrumento obligatorio para autoridades y particulares en el territorio y materias de su ámbito de aplicación. Es decir, que será de cumplimiento forzoso para las autoridades y para los particulares, en las materias de asentamientos humanos y desarrollo urbano que contiene.

Todas las acciones e inversiones; así como, la prestación de servicios públicos, ejecución de obras urbanas y demás funciones municipales, que afecten o incidan en el territorio, deberán ajustarse y guardar congruencia con este instrumento de planeación. La expedición de autorizaciones y licencias de todas las autoridades relacionadas con el uso y

aprovechamiento del suelo en el territorio municipal, deberán mantener estricto apego a este Programa Parcial

Los particulares, tanto los miembros del sector social como del privado, deberán ajustar el uso y aprovechamiento de sus propiedades inmuebles a todas las regulaciones que establece el presente Programa Parcial.

Instrumentos administrativos

Los instrumentos administrativos para la ejecución y cumplimiento del Programa Municipal y de este Programa Parcial, están contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado, y en las diversas leyes que crean y regulan las atribuciones del Municipio, en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial. En particular, en el artículo 115 constitucional, que refiere diversas facultades municipales.

Instrumentos técnicos

Los instrumentos técnicos del presente Programa Parcial están contenidos en los



capítulos de *Normatividad y Corresponsabilidad Sectorial* del Programa en extenso; sintetizados en la tabla de políticas de la versión de síntesis.

Instrumentos Jurídicos

Se considera como instrumento jurídico al Acuerdo de Cabildo de Aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Villa de Tezontepec, Hidalgo, por parte del H. Ayuntamiento. Su inserción en el Periódico Oficial y registros públicos debe quedar determinada en el acuerdo y decreto derivados. Se incluyen en el documento en extenso proyectos de acta con acuerdo del Cabildo y del decreto mediante el cual se expediría el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Logístico e Industrial de Estación de Terreros, Villa de Tezontepec, Hidalgo, a través del Periódico Oficial.

Instrumentos de participación, seguimiento y evaluación

Se incluye la participación ciudadana tanto mediante el procedimiento de consulta en la planeación, como en los organismos auxiliares municipales y la denuncia ciudadana.

Instrumentos financieros

El Programa considera tanto instrumentos constituidos por los ingresos tradicionales como por fuentes de financiamiento alternativas, las cuales giran en torno a la participación de los particulares a partir de sí o de la figura del fideicomiso.



Este ejemplar fue impreso bajo la responsabilidad y compromiso del **Gobierno del Estado de Hidalgo** con el medio ambiente, utilizando papel certificado y 100% reciclado (artículo 31 del Reglamento de la Ley del Periódico Oficial del Estado de Hidalgo).



El Periódico Oficial del Estado de Hidalgo es integrante activo de la Red de Publicaciones Oficiales Mexicanas (REPOMEX) y de la Red de Boletines Oficiales Americanos (REDBOA).



Para la reproducción, reimpresión, copia, escaneo, digitalización de la publicación por particulares, ya sea impreso, magnético, óptico o electrónico, se requiere autorización por escrito del Coordinador General Jurídico, así como el visto bueno del Director, en caso contrario carecerán de legitimidad (artículo 5 del Reglamento de la Ley del Periódico Oficial del Estado de Hidalgo).

El portal web <http://periodico.hidalgo.gob.mx> es el único medio de difusión oficial de las publicaciones electrónicas (artículo 7 del Reglamento de la Ley del Periódico Oficial del Estado de Hidalgo).

