

Gobierno del Estado de Puebla

Secretaría de Gobernación

Orden Jurídico Poblano

Acuerdo de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Andrés Cholula, por el que aprueba el Cambio de Uso de Suelo, del predio ubicado en Boulevard América número 304 (treientos cuatro), Junta Auxiliar de San Antonio Cacalotepec



REFORMAS

Publicación

Extracto del texto

12/abr/2024 ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Andrés Cholula, de fecha 8 de diciembre de 2023, por el que aprueba el Cambio de Uso de Suelo, del predio ubicado en Boulevard América número 304 (treientos cuatro), Junta Auxiliar de San Antonio Cacalotepec, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla y/o Boulevard América número 304 (treientos cuatro), en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34, 992.5788 metros cuadrados.

CONTENIDO

DICTAMEN..... 3
 PRIMERO 3
 SEGUNDO 3
 TERCERO 3
 CUARTO 3
RAZÓN DE FIRMAS..... 4
CAMBIO DE USO DE SUELO DE UNA FRACCIÓN DEL PREDIO
CON UNA SUPERFICIE DE 34,992.57 M2 UBICADO EN BLVD.
AMÉRICA NO. 304, EN LOMAS DE ANGELÓPOLIS..... 5
 1. INTRODUCCIÓN 5
 2. JUSTIFICACIÓN..... 5
 3. OBJETIVO GENERAL 6
 4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS 6
 5. ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL ESTUDIO..... 7
 6. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO 7
 6.1. Crecimiento de Población 9
 7. EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA 9
 7.1. Análisis del Predio dentro del Marco Normativo Actual ... 10
 8. POLÍTICA DE CRECIMIENTO O CONSOLIDACIÓN 15
 8.3. Equipamiento urbano 17

DICTAMEN

PRIMERO

Se aprueba en todos sus términos el cambio de uso de suelo del predio ubicado en Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), Junta Auxiliar San Antonio Cacalotepec, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla y/o Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34,992.5788 m², por las razones anteriormente expuestas y fundadas.-----

SEGUNDO

Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, para que en el ejercicio de sus atribuciones concluya con el trámite del cambio de uso de materia de este Dictamen, y lleve a cabo la publicación en el Periódico Oficial del Estado de Puebla e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, respecto del predio ubicado en Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), Junta Auxiliar San Antonio Cacalotepec, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla y/o Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34,992.5788 m².-----

TERCERO

Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, para que en el ejercicio de sus atribuciones tome en consideración el cambio de uso de suelo del predio ubicado en Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), Junta Auxiliar San Antonio Cacalotepec, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla y/o Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34,992.5788 m², en la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Andrés Cholula, Puebla, vigente. -----

CUARTO

Se instruye al Titular de la Secretaría del Ayuntamiento para que, realice las acciones y/o gestiones a que haya lugar para el cumplimiento del presente instrumento jurídico.-----

RAZÓN DE FIRMAS

(Del ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Andrés Cholula, de fecha 8 de diciembre de 2023, por el que aprueba el Cambio de Uso de Suelo, del predio ubicado en Boulevard América número 304 (treientos cuatro), Junta Auxiliar de San Antonio Cacalotepec, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla y/o Boulevard América número 304 (treientos cuatro), en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34, 992.5788 metros cuadrados; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el viernes 12 de abril de 2024, Número 10, Sexta Sección, Tomo DLXXXVIII).

San Andrés Cholula, Puebla, a 6 de septiembre de 2023. “Contigo Hacemos Futuro”. Por la Comisión de Desarrollo Urbano, Ecología, Medio Ambiente, Infraestructura y Servicios Públicos: El Regidor de Desarrollo Urbano, Ecología, Medio Ambiente, Infraestructura y Servicios Públicos. Presidente. **C. ISIDRO CUAUTLE MITZNAHUATL.** Rúbrica. La Regidora de Gobernación, Justicia, Seguridad Ciudadana y Protección Civil. Vocal. **C. BERENICE PORQUILLO SALGADO.** El Regidor de Patrimonio y Hacienda Pública Municipal. Vocal. **C. MANUEL VÁZQUEZ TECANHUEY.** Rúbrica. Por la Comisión de Desarrollo Urbano, Ecología, Medio Ambiente, Infraestructura y Servicios Públicos: El Regidor de Desarrollo Económico, Industria, Comercio, Agricultura y Ganadería. Vocal. **C. DAVID SOLÍS TOLAMA.** Rúbrica. El Regidor de Bienestar, Grupos Vulnerables, Personas con Discapacidad y Juventud. Vocal. **C. JOSÉ ÁNGEL MINUTTI LAVAZZI.** Rúbrica.

Dado en el Salón de Cabildos del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, a los ocho días del mes de diciembre de dos mil veintitrés. El Presidente Municipal Constitucional. **C. EDMUNDO TLATEHUI PERCINO.** Rúbrica. La Regidora de Gobernación, Justicia, Seguridad Ciudadana y Protección Civil. **C. BERENICE PORQUILLO SALGADO.** Rúbrica. El Regidor de Patrimonio y Hacienda Pública Municipal. **C. MANUEL VÁZQUEZ TECANHUEY.** Rúbrica. El Regidor de Desarrollo Urbano, Ecología, Medio Ambiente, Infraestructura y Servicios Públicos. **C. ISIDRO CUAUTLE MITZNAHUATL.** Rúbrica. El Regidor de Desarrollo Económico, Industria, Comercio, Agricultura y Ganadería. **C. DAVID SOLÍS TOLAMA.** Rúbrica. La Regidora de Salubridad y Asistencia Pública. **C. IVETH MARLEN HERNÁNDEZ CEVADA.** Rúbrica. La Regidora de Educación Pública, Actividades Culturales, Deportivas y Sociales. **C. MERCEDES MORALES COYOPOL.** Rúbrica. El Regidor de Bienestar, Grupos Vulnerables, Personas con Discapacidad y Juventud. **C. JOSÉ ÁNGEL MINUTTI LAVAZZI.** Rúbrica. La Regidora de Igualdad de Género. **C. LUZ MARÍA YVÓN GUTIÉRREZ VÁZQUEZ.** Rúbrica. La Regidora de Asuntos Metropolitanos y Agenda 2030. **C. ANAMÍA MARTÍNEZ GONZÁLEZ.** Rúbrica. El Regidor de Migración. **C. JUAN CARLOS LÓPEZ BRAVO.** Rúbrica. La Regidora de Turismo. **C. JUANA COYOTL CHIQUITO.** Rúbrica. La Regidora de Participación Ciudadana. **C. MATILDE COYOTL CUAUTLE.** Rúbrica. La Síndico Municipal. **C. FELISA JARAMILLO ROMERO.** Rúbrica. El Secretario del Ayuntamiento. **C. NOÉ CHANTES QUECHOL.** Rúbrica.

CAMBIO DE USO DE SUELO DE UNA FRACCIÓN DEL PREDIO CON UNA SUPERFICIE DE 34,992.57 M2 UBICADO EN BLVD. AMÉRICA NO. 304, EN LOMAS DE ANGELÓPOLIS

1. INTRODUCCIÓN

La formulación del cambio de uso de suelo de 34,992.57 m2 que forman parte de una fracción del predio ubicado en Blvd. América No. 304, en Lomas de Angelópolis, de la Junta Auxiliar de San Antonio Cacalotepec, San Andrés Cholula, Puebla, con una superficie total de 49,313.55 m2; se funda en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla y conforme a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés Cholula, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 06 de febrero de 2008. Lo anterior, con la finalidad de brindar congruencia a la estructura urbana que existe en la zona, para consolidar el mejoramiento urbano existente, aprovechando sus potencialidades en términos comerciales, por lo que se convierte en un espacio de desarrollo comercial y de servicios, siendo atractivo para la inversión que impulse la reactivación económica, la cual se vio afectada a causa de la pandemia por COVID-19.

La zona donde se ubica el predio se erige en un polo de atracción comercial y habitacional muy importante, en virtud de la infraestructura vial y de servicios existentes, lo que permite que continúe siendo un centro atractor en el crecimiento habitacional, lo que implica la creación de una mayor infraestructura comercial que satisfaga las necesidades existentes entre la población que habita la zona.

2. JUSTIFICACIÓN

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, dependencia del H. Ayuntamiento de San Andrés Cholula, se encuentra en proceso de actualizar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés Cholula, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 06 de febrero de 2008 (PMDU SACH 2008); sin embargo, al no existir congruencia entre dicho programa y las necesidades actuales de la zona; se realizó el proceso que la Ley establece para cambiar el uso de suelo y continuar con el mejoramiento urbano de la zona, a fin de brindar certeza a la inversión y sobre todo que acompañe la estructura urbana que ha venido consolidándose en los últimos 15 años.

La metodología usada para la creación del presente documento fue establecida con base en la Ley de Ordenamiento Territorial y

Desarrollo Urbano del Estado de Puebla. El predio área de estudio pertenece a la Junta Auxiliar de San Antonio Cacalotepec dentro del desarrollo Lomas de Angelópolis en el municipio de San Andrés Cholula, rodeado al norte con zonas habitacionales, así como comercio y servicios; al poniente con la Autopista Puebla- Atlixco; al sur con comercio, servicios y zonas habitacionales; y al oriente con zona habitacional.

El cambio de uso de suelo es el análisis técnico a través del cual se detalla y justifica la compatibilidad en materia de imagen urbana, uso de suelo y utilización del suelo de la fracción del predio a fin de ser compatible con el crecimiento urbano existente, con base en los proyectos edificados y la dinámica social y económica en un contexto espacial.

Este cambio de uso de suelo se enfocó en el análisis de las condiciones prevalecientes de los usos y destino del suelo, ocupación y dosificación del suelo, vialidad, equipamiento y servicios públicos, así como la relación del predio, en un radio de interacción de 200 metros lineales del centro del predio hacia su contexto, para analizar en principio su compatibilidad con el PMDU SACH 2008 y generar una propuesta que tenga el propósito de actualizar las estrategias, políticas y normas de desarrollo urbano aplicables al predio que responda a la nueva realidad urbana de la zona, para controlar y regular las posibles actividades económicas que se pretendan desarrollar en el predio.

3. OBJETIVO GENERAL

Plantear las consideraciones urbano-ambientales por las que se determina el cambio de uso de suelo en una fracción del predio con una superficie de 34,992.57 m²; ubicado en el Blvd. América No. 304, en Lomas de Angelópolis; y establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación de los posibles impactos negativos generados por las posibles actividades económicas a desarrollar.

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Establecer la tendencia de ocupación de la zona versus lo indicado en el instrumento de regulación urbana municipal.
- Identificar los proyectos similares existentes en el área de estudio y demostrar la congruencia del cambio de uso de suelo con base en el entorno prevaleciente.

- Determinar los factores que motivaron el cambio de uso de suelo de una fracción del predio con una superficie de 34,992.57 m² ubicado en Blvd. América No. 304, en Lomas de Angelópolis.

5. ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL ESTUDIO

El presente documento constituye un instrumento de planeación urbana, cuyo principal objetivo y función será orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del predio dentro de un marco institucional basado en la coordinación entre el Gobierno Municipal de San Andrés Cholula, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable y el Gobierno del Estado, mediante la Secretaría de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial, dependencias que dentro de sus facultades y atribuciones les corresponde operar y vigilar su cumplimiento.

Este documento se acopla y considera al PMDUS-SACH 2008, que establece las políticas y estrategias sobre el uso de suelo mixto en un horizonte de corto, mediano y largo plazo, en un contexto de desarrollo equilibrado, asegurando la provisión de bienes y servicios esenciales para el desarrollo de las personas que viven en la zona. Por ello, este documento adopta diversos lineamientos estratégicos, destacando la continuidad de la estructura urbana actual con la provisión de actividades comerciales y de servicios que contribuyan a la competencia y oferta, bajo el esquema de sustentabilidad.

Dado el alcance específico y particular el presente cambio de uso de suelo busca un aprovechamiento estratégico de todos los recursos locales, productivos y de equipamiento existentes en la zona, sin dejar pasar las ventajas que presenta el área de estudio, es decir, busca la adopción de criterios y un ordenamiento territorial que acompañe y configure el crecimiento de la zona en favor del mejoramiento de las condiciones en términos de la infraestructura comercial y de servicios que beneficie a la población de la zona y su radio de influencia. En este sentido, este cambio de uso de suelo será un instrumento que permitirá regular, a través del ejercicio gubernamental, el control y regulación del aprovechamiento del predio, buscando que el desarrollo urbano sea congruente con la zona.

6. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

En los últimos 15 años, San Andrés Cholula y su relación funcional con la ciudad de Puebla, permitió el establecimiento de una política de descentralización de las actividades productivas; bajo este esquema de planeación regional el desarrollo urbano de San Andrés Cholula se convirtió en un polo de atracción de servicios regionales en

la prestación de servicios, destacando la educación superior, los equipamientos de salud de importancia regional, los servicios públicos administrativos, financieros y comerciales.

Si bien, el objeto y alcance del documento es el cambio de uso de suelo de una fracción del predio con una superficie de 34,992.57 m² ubicado en el Blvd. América No. 304, en Lomas de Angelópolis, con la finalidad de brindar un mayor contexto al análisis en función del predio en la zona, se determinó integrar un radio de 350 hasta 1000 metros como lo muestra el siguiente mapa:



Fuente: Elaboración propia con datos INEGI Marco Geoestadístico 2019

La dinámica del desarrollo económico y urbano de la Reserva Territorial Atlixcáyotl ha impactado en la estructura urbana de todo el municipio, lo que propicia requerimientos y adecuaciones en materia administrativa, de planeación y de control del desarrollo urbano, que permitan, tanto a las autoridades Estatales y Municipales, un eficaz manejo de los usos del suelo para el desarrollo de la reserva territorial y en todo el municipio, ya que el crecimiento poblacional en los últimos 15 años ha sido exponencial. El panorama en el municipio de San Andrés Cholula ha reportado un crecimiento poblacional derivado de la expansión de la mancha urbana. En el año 2000 existía una

población de 56,066 habitantes y para el 2020 una población de 154,448 (48.1% hombres y 51.9% mujeres); creciendo un 53.8% en comparación con el año 2010, de acuerdo con los datos obtenidos en los Censos de Población y Vivienda 2020.

Sin duda el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés Cholula; publicado en el Periódico Oficial del Estado el 06 de febrero de 2008; constituyó una respuesta al acelerado crecimiento urbano que presentaba el municipio de San Andrés Cholula, el cual buscó acompañar el crecimiento, proponiendo la ocupación y redensificación de lotes baldíos intraurbanos, con la finalidad de construir una estructura urbana equilibrada mediante la protección del entorno ambiental, aprovechando de manera sustentable los recursos naturales. sin embargo, cabe señalar que bajo la dinámica actual y la coyuntura que trajo la pandemia hace necesario contar con un instrumento que permita, para diversos núcleos urbanos dentro del municipio, fomentar la competitividad de las cadenas de valor, especialmente aquellas que puedan incorporarse a las Mypimes para que agreguen valor a la economía local y aporten a la generación de empleos de calidad.

6.1. Crecimiento de Población

El rápido proceso de crecimiento poblacional del municipio de San Andrés Cholula es reflejo de la interacción social, económica y territorial presente durante los últimos 20 años. Entre los años 1990 y 2015, la población presentó una explosión demográfica de 263.32%, es decir su población se duplicó, y de continuar con esta tendencia, a corto tiempo se triplicará. En los últimos 20 años, el municipio de San Andrés Cholula incrementó 99,502 habitantes más. La población económicamente activa de San Andrés Cholula se ha cuadruplicado, mientras que la población económicamente activa nacional no llegó siquiera a duplicarse.

7. EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

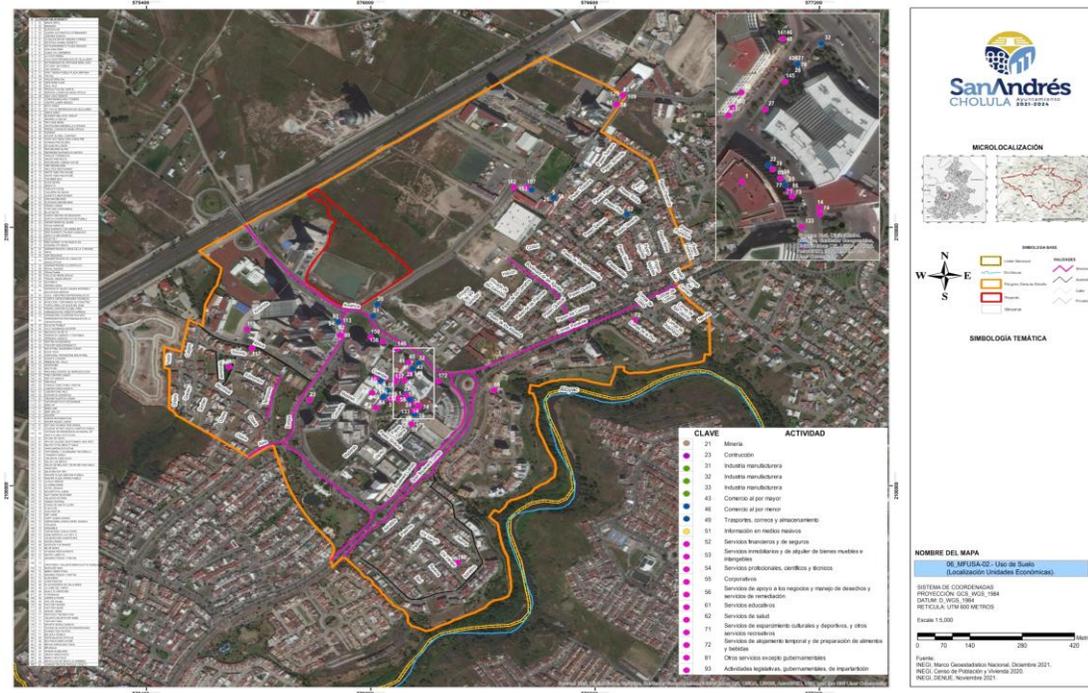
La traza urbana es diferente en todo el territorio municipal, mientras que en la cabecera municipal se ha mantenido de tipo reticular que se articula con vialidades radiales conocidas como caminos reales, en otras

zonas como Lomas de Angelópolis es de tipo radio céntrico, en donde predominan los clúster por medio de macro manzanas; dentro de la Reserva Territorial Atlixcáyotl se presenta una traza urbana particular, es de tipo mixta ya que se encuentran macro manzanas reticulares en distintas orientaciones que obedecen al sistema radial vial intermunicipal con la Ciudad de Puebla, principalmente por vías primarias como la Atlixcáyotl, la Federal Puebla-Atlixco y el Periférico Ecológico; así como, también por vías arteriales como el Blvd. de las Torres, Blvd. del Niño Poblano o Camino Real a Santa Clara Ocoyucan.

7.1. Análisis del Predio dentro del Marco Normativo Actual

Es importante señalar la evolución normativa en materia urbana en el Estado de Puebla, la cual se ha modificado desde el año 2003, con la aprobación de la Ley de Desarrollo Urbano de Puebla, sin embargo, en el marco de la Nueva Agenda Urbana que se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016, se han presentado distintos cambios de paradigmas basados en la ciencia de las ciudades; estableciendo normas y principios para la planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las zonas urbanas en sus cinco pilares de aplicación principales: políticas urbanas nacionales, legislación y normativas urbanas, planificación y diseño urbano, economía local y finanzas municipales e implementación local. La Nueva Agenda Urbana incorpora un nuevo reconocimiento de la correlación entre la buena urbanización y el desarrollo, subraya los vínculos entre la buena urbanización y la creación de empleo, las oportunidades de generar medios de subsistencia y la mejora de la calidad de vida, que deberían incluirse en todas las políticas y estrategias de renovación urbana.

Acuerdo de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Andrés Cholula, por el que aprueba el Cambio de Uso de Suelo, del predio ubicado en Boulevard América número 304 (treientos cuatro), Junta Auxiliara de San Antonio Cacalotepec

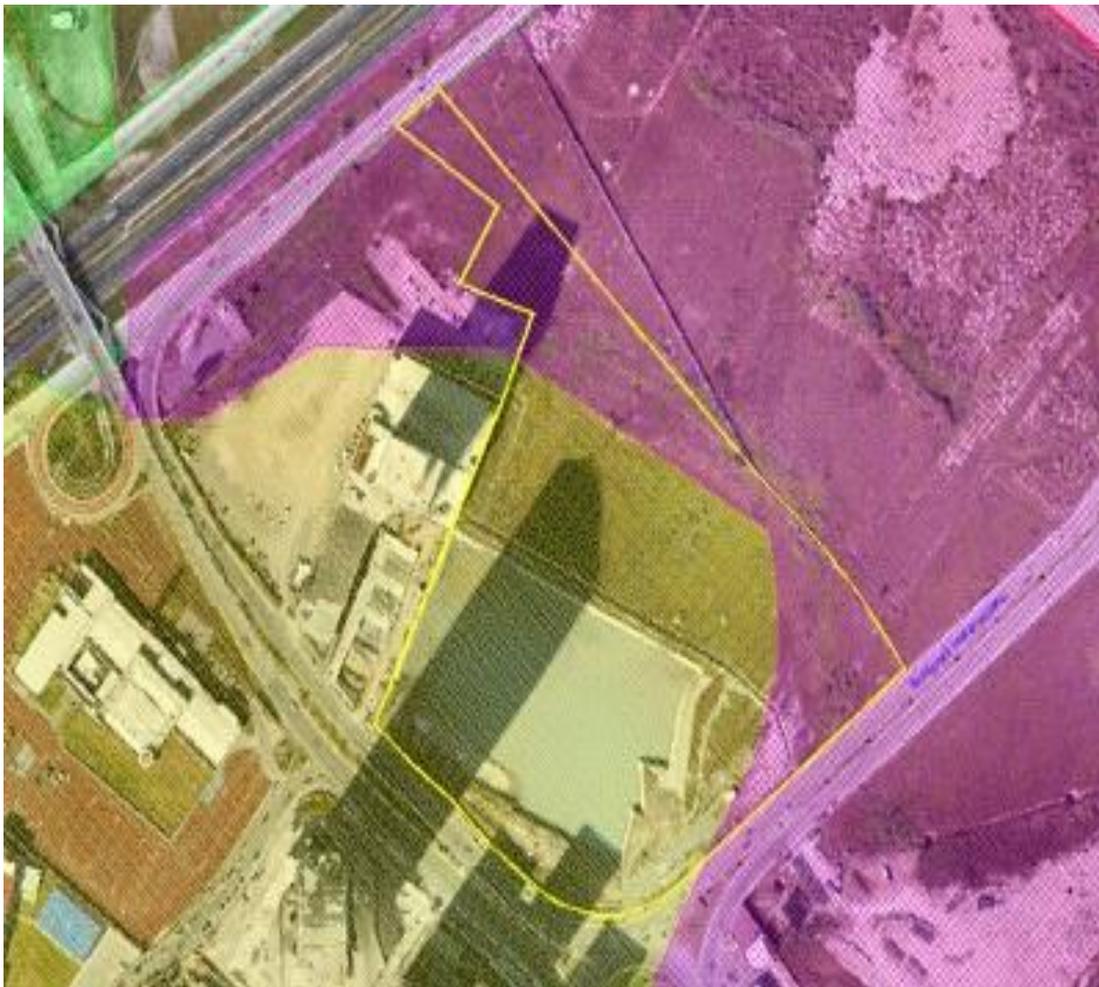


Derivado del crecimiento urbano que caracteriza la zona así como la realidad territorial, la cual ya no es congruente con lo planteado en el PMDU SACH 2008, el ayuntamiento debe brindar soluciones a esta problemática de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, y con la finalidad de afrontar los desafíos y aprovechar las oportunidades de un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de los recursos, que permitan aprovechar las economías locales; el cambio de uso de suelo que surge con este documento, surge de la nueva base jurídica a través de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla (LOTDUEP).

Sin embargo, como se ha mencionado, actualmente el instrumento de planeación que rige el territorio municipal es el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de febrero de 2008, el cual se construyó con datos del año 2000, en un contexto de políticas urbanas distintas a las que actualmente forman parte de la Nueva Agenda Urbana, lo que crea vacíos institucionales que pueden generar obstáculos en el desarrollo de economías urbanas sostenibles e inclusivas, aprovechando los beneficios que se derivan

del 06 de febrero de 2008, y con la finalidad de brindar mayor precisión al cambio de uso de suelo que se propone realizar.

Superficie de Predio:	49,313.55 m ²
Superficie de Predio dentro de la Zona de Uso Mixto (Habitacional, Comercial, Servicios):	14,310.22 m ²
Superficie de predio dentro de la zona de parque urbano:	34,992.5788 m ²



Con base en lo anterior se generaron condiciones propicias para el cambio de uso de suelo actual:

- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, que se concluyó en el 2004 con datos de 2000, presenta 22 años de atraso ya que su normativa y estructura obedece a una estructura urbana de hace 2 décadas cuando en el municipio vivían 56 mil habitantes lo cual implica una configuración distinta a la que actualmente existe que plantea desafíos para cubrir adecuadamente las necesidades de más de 154 mil habitantes
- El objetivo de este documento es dar congruencia al mejoramiento urbano que tiene la zona en cuanto a los usos de suelo.
- San Andrés continúa consolidándose y reconfigurándose, derivado del fenómeno de conurbación y desarrollo metropolitano y emergiendo nuevas zonas funcionales.
- Existe un cambio de paradigma que establece estándares y principios para la planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las áreas urbanas (hábitat III)
- Existe una nueva Política Territorial a nivel federal establecida por la SEDATU considerando a la Política Nacional de Suelo, que es un instrumento de política pública que establece una serie de conceptos, fundamentos y criterios técnicos para orientar la toma de decisiones respecto a la problemática relacionada con el uso, aprovechamiento, ocupación y conservación del suelo en las ciudades mexicanas.
- Existe una desvinculación entre el instrumento normativo vigente que regula las actividades urbanas del territorio de San Andrés, ya que el actual Programa de Desarrollo Urbano no responde a la nueva realidad territorial del municipio, toda vez que la zonificación de los usos y destinos del suelo se han visto rebasadas por el crecimiento urbano de la zona, el suelo ha modificado su uso y potencialidad, a diferencia de lo que inicialmente estaba pensado, como lo es el caso de la fracción del predio objeto del presente documento.
- El cambio de uso de suelo de parque urbano a uso de suelo mixto de una fracción del predio ubicado en el Blvd. América no. 304, en Lomas de Angelópolis es factible, ya que corresponde únicamente a una superficie de 34,992.57 m², que es compatible con la actual estructura urbana existente en la zona ya que presenta un uso de suelo mixto, por lo que este cambio permitirá consolidar la zona en materia urbana y continuar brindando servicios para que dicho suelo siga siendo un polo de atracción comercial y habitacional.

El cambio de uso de suelo de la fracción del predio objeto del presente documento que corresponde únicamente a una superficie de 34,992.57 m², deberá cumplir con el marco normativo aplicable

establecido en el actual Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Andrés Cholula. Sin embargo, para buscar una mayor congruencia con los principios de la Nueva agenda urbana también se plantean estrategias con base en lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, que señala que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben conducirse, fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructuras productivas, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizando la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitando la actividad económica.

Procurando que las políticas que se implementen estén orientadas a proteger y aprovechar de manera racional el suelo interurbano en el área de estudio, fomentando la consolidación del sistema urbano, mediante la definición de interrelaciones entre sus componentes y sus funciones; de acuerdo con lo planteado en documentos de niveles superiores de planeación, por lo que es necesario que las acciones económicas de impacto se lleven a cabo con base en estrategias regionales y locales, con la finalidad de regular y orientar el crecimiento de la zona respetando la vocación territorial del predio y su ubicación con respecto a los servicios e infraestructura existentes, reforzando la atención a demandas y requerimientos futuros de los servicios complementarios de acuerdo a las necesidades de los nuevos pobladores que se ubiquen en este espacio de suelo, y de esta manera, se propone consolidar la zona que actualmente existe buscando conservar su vocación actual ligada a las actividades económicas que se desarrollan y que deberán seguir funcionando.

8. POLÍTICA DE CRECIMIENTO O CONSOLIDACIÓN

La política general de consolidación contenida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés cholula, habla de aspectos y características generales del municipio que no todas son aplicables al área de estudio por lo que es indispensable contar con una Política de Crecimiento o Consolidación, entendida como una acción tendiente a ordenar, controlar y regular la expansión física del área urbana, logrando un aprovechamiento de la infraestructura, equipamiento y servicios, existentes y previstos. Mediante la determinación y ocupación controlada y responsable de

reservas urbanas y zonas de crecimiento de la mancha urbana, no perdiendo de vista una urbanización respetuosa del patrimonio natural ya construido y teniendo siempre presente que se debe impulsar de manera constante y prioritaria la utilización del suelo con la mayor intensidad al interior de la mancha urbana existente, mediante la ocupación de los vacíos intraurbanos, a través del establecimiento de una normatividad que permita la mejor eficiencia de la infraestructura actual.

Esta política de crecimiento se aplicará en el predio para el desarrollo de proyectos detonadores acordes a la vocación estratégica del área, y que, aseguren un desarrollo urbano sustentable dentro de parámetros deseables.

La densidad dentro del predio acatará lo establecido en el actual Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Andrés Cholula en lo correspondiente a Corredores Urbanos, equivalente a 120 viv/ha, se fomentará y promoverá la redensificación para optimizar las áreas ya habitadas y tener economías de escala en la dotación de infraestructura y equipamiento urbano por lo que será necesario fomentar:

- Un desarrollo urbano compacto y sustentable.
- La determinación de las etapas de crecimiento, en que se incorporarán a aprovechamientos urbanos, las áreas y predios incluidos en el proyecto.
- La definición de la infraestructura de las zonas de crecimiento y densificación al interior de la mancha urbana existente, mediante la ocupación y saturación de los lotes baldíos Urbanos.

8.1. Corredores urbanos

Los corredores urbanos albergarán actividades de uso mixto: como vivienda, comercio y servicios, específicamente se encargarán de satisfacer las necesidades básicas de la población durante su vida cotidiana. Se establece la importancia de crear áreas de uso comercial para el futuro crecimiento de la zona. Con lo anterior se dará equilibrio a las actividades de la población, en cuanto a la ocupación del espacio y de las vías de comunicación.

8.2. Uso Mixto

Este componente se ubica en torno a vialidades principales, considerando el valor de la tierra, así como la función urbana, por lo que se considerarán corredores urbanos que concentrarán zonas importantes de comercio y servicios, respetando zonas de restricción o

de valor arqueológico en caso de existir. En este sentido se prevé el uso mixto que comprende la mezcla del comercio, los servicios y la vivienda optimizando de esta forma la infraestructura de las vialidades primarias.

8.3. Equipamiento urbano

La ubicación del equipamiento urbano está estratégicamente determinada por las áreas a servir, respondiendo a criterios de densidad de población, de distancias y tiempos de trayecto vehicular y peatonal, así como también deberá ser compatible con otros usos de suelo, respondiendo a las características físicas del terreno y a la estructura vial que permita su fácil acceso. Así mismo se considerará para su ubicación el nivel de servicios que presta localmente. Se podrán concentrar varios elementos de equipamiento en grupo, haciéndolo preferentemente por niveles de uso y siendo estos complementarios entre sí.

La construcción de una ciudad con prosperidad urbana sostenible e inclusiva y oportunidades para todos, requiere de un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, capaz de ofrecer empleo pleno y productivo y trabajo decente para todos, donde los asentamientos humanos deben brindar las mismas oportunidades a todos, permitiendo de ese modo que las personas tengan una vida saludable, productiva, próspera y plena, para ello es vital que los gobiernos a través de los instrumentos de planeación urbana que establece la ley, reconozcan y acompañen la configuración urbana, la infraestructura y el diseño de espacios que cuenten con elementos impulsores de la eficiencia de los costos y el uso de los recursos, a través de los beneficios de la economía de escala, la aglomeración y mediante el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, la resiliencia, la productividad, la protección del medio ambiente y el crecimiento sostenible de la economía urbana.