

Gobierno del Estado de Puebla

Secretaría de Gobernación

Orden Jurídico Poblano

*Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés Cholula,
(Versión Abreviada)*



REFORMAS

Publicación	Extracto del texto
6/feb/2008	Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés Cholula, (Versión Abreviada).

CONTENIDO

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE SAN ANDRÉS CHOLULA	3
CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES	3
1.- INTRODUCCION	3
2.- DEFINICIÓN JURÍDICA DEL MARCO ESPACIAL	4
3.- CONDICIONANTES DE LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN	6
4.- Medio físico natural	7
6.- Aspectos demográficos y socioeconómicos	21
7.- Administración y gestión del desarrollo urbano	27
8.- Diagnóstico-Pronóstico Integrado	27
CAPÍTULO II.- NIVEL NORMATIVO	29
2.1.- OBJETIVOS.....	29
2.1.1.- OBJETIVOS GENERALES DE CARÁCTER REGIONAL	30
2.1.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA.....	30
2.2.- METAS	31
2.3.- LA NORMATIVIDAD ADOPTADA DE LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN.....	31
CAPÍTULO III.- POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS.....	35
3.1.- Políticas de desarrollo urbano	35
3.2.- Estrategia General	35
3.2.2.- Estrategia urbana en función del desarrollo económico	39
ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE.....	56
ACUERDO.....	56
ARTÍCULO PRIMERO	56
ARTÍCULO SEGUNDO.....	56
ARTÍCULO TERCERO	56
ARTÍCULO CUARTO.....	57
ARTÍCULO QUINTO	57
ARTÍCULO SEXTO	58
ARTÍCULO SÉPTIMO	58
ARTÍCULO OCTAVO.....	58
ARTÍCULO NOVENO	59
ARTÍCULO DÉCIMO.....	59
ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO	59
ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO	59
ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO	60
ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO	60
TRANSITORIOS.....	61

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE SAN ANDRÉS CHOLULA

VERSIÓN ABREVIADA

CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES

1.- INTRODUCCION

La elaboración del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés Cholula (PMDUSACH) que actualice la estrategia, políticas y normas del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano del Municipio se inscribe en la necesidad de contar con un instrumento vigente, que responda a las nuevas circunstancias y permita ordenar y regular los aprovechamientos territoriales con una visión de sustentabilidad a largo plazo, además de proporcionar certidumbre a la inversión pública, privada y social.

La principal misión del programa es fortalecer a San Andrés Cholula, como centro económico, mediante su ejecución, seguimiento y cumplimiento, fomentando el desarrollo e identidad y consolidando su economía.

1.2.- ALCANCES DEL PROGRAMA

El PMDUSACH, se elaboró con apego a lo estipulado por la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, instrumento legal que establece la ordenación y regulación de los asentamientos humanos de los centros de población, con el objeto de impulsar a las ciudades que promuevan, apoyen y consoliden el desarrollo regional.

• 2.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La formulación del PMDUSACH y su instrumentación jurídica actualiza el denominado “Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Andrés Cholula” y abroga el acuerdo aprobatorio correspondiente publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 10 de enero de 1996. De esta forma, el marco jurídico de orden federal, estatal y municipal en el que se funda la elaboración del Programa y las acciones derivadas de él, está contenido en los siguientes:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley General de Asentamientos Humanos
- El Artículo 27 Constitucional y su Ley Reglamentaria
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente

- Constitución Política del Estado de Puebla
- Ley Estatal de Planeación
- Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla
- Ley Para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla
- Ley Orgánica Municipal
- Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla
- Ley de Hacienda Municipal del Estado Libre y Soberano de Puebla
- Ley para el Federalismo Hacendario del Estado de Puebla
- Ley de Catastro del Estado de Puebla

2.- DEFINICIÓN JURÍDICA DEL MARCO ESPACIAL

Los alcances del Programa incluyen a la totalidad del territorio dentro de los límites del Municipio, de conformidad con lo contemplado en el artículo 3o. de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado en su fracción XLIV.

La cartografía generada que consigna la envolvente¹, del ámbito de aplicación del Programa, sólo tiene un valor indicativo y cuya descripción es la siguiente:

Se inicia en el vértice número 1 en la intersección del río Atoyac con la carretera federal Puebla-Atlixco, continúa con rumbo sureste a suroeste siguiendo la sinuosidad del río Atoyac con una longitud aproximada de 14.8 kilómetros hasta donde se ubica el vértice número 2, localizado en la intersección del río Atoyac con el límite municipal norte de Santa Clara Ocoyucan; gira en dirección noroeste siguiendo el límite sur de la junta auxiliar de San Antonio Cacalotepec, con una longitud aproximada de 2.55 kilómetros hasta donde se localiza el vértice número 3, ubicado entre el vértice sureste del ejido de San Antonio Cacalotepec, al noreste de Santa Martha Hidalgo; continúa en dirección noroeste sobre los límites ejidales de San Antonio Cacalotepec y San Francisco Acatepec con una distancia aproximada de 2.5 kilómetros donde se encuentra el vértice número 4, localizado en el vértice oeste del ejido de San Francisco Acatepec;

¹ La envolvente señalada ha sido proporcionada por el Catastro Municipal de acuerdo con versión revisada y aprobada del 15 de agosto de 2005.

gira en dirección norte entre los límites ejidales de San Francisco Acatepec y el límite de San Bernabé Temoxtitla, con una distancia aproximada de 1.15 kilómetros donde se ubica el vértice número 5, localizado entre los vértices, noroeste del ejido de San Francisco Acatepec y noreste de la localidad de San Bernabé Temoxtitla; gira en dirección oeste sobre el límite suroriente de San Francisco Acatepec y norte de San Bernabé Temoxtitla con una distancia aproximada de 1.9 kilómetros, continúa en dirección noroeste sobre el límite que va de sur a oriente de Santa María Tonantzintla y noreste de Francisco Javier Mina con una longitud aproximada de 3.4 kilómetros, continúa en dirección oeste sobre el límite sur a norte de San Luis Tehuiloyocan, al este de los Reyes Tlanechicolpan y sur de San Agustín Calvario, con una longitud aproximada de 7.3 kilómetros donde se encuentra el vértice número 6, ubicado en el cruce de la vía ferroviaria con el límite norte de San Luis Tehuiloyocan; continúa en dirección este sobre la vía férrea con una distancia aproximada de 2.4 kilómetros hasta donde se ubica el vértice número 7, localizado en el cruce de la vía férrea con la avenida 29 Poniente; gira en dirección sureste sobre la calle 29 Poniente con una distancia aproximada de 1.03 kilómetros donde se encuentra el vértice número 8, ubicado en el cruce de la avenida 15 Poniente con la calle 9 Sur, gira en dirección noreste sobre la calle 9 Sur con una distancia aproximada de 1.5 kilómetros donde se ubica el vértice número 9, localizado en el cruce de la vía férrea con la avenida 14 Poniente y la calle 9 Norte; gira en dirección sureste sobre la avenida 14 Poniente con una distancia aproximada de 0.16 kilómetros donde se localiza el vértice número 10, ubicado en el cruce de la avenida 14 Poniente y 8 Norte; continúa en dirección noreste sobre la calle 8 Norte con una longitud aproximada de 0.37 kilómetros donde se encuentra el vértice número 11, localizado en el cruce de la calle 7 Norte y 22 Oriente; gira en dirección sureste sobre la avenida 22 Oriente con una distancia aproximada de 0.16 kilómetros hasta llegar a la calle 5 Norte donde se ubica el vértice número 12, gira en dirección noreste sobre la calle 5 Norte con una distancia aproximada de 0.68 kilómetros donde se ubica el vértice número 14, localizado entre pequeñas propiedades de San Pedro y el norte de San Andrés Cholula; gira con rumbo sureste sobre el límite de San Andrés Cholula y pequeñas propiedades de San Pedro con una distancia aproximada de 2.74 kilómetros donde se encuentra el vértice número 15, localizado en el vértice formado por pequeña propiedad de San Pedro Cholula y el ejido de Momoxpan con una longitud aproximada de 1.23 kilómetros donde se ubica el vértice número 16, localizado en el cruce del antiguo camino a Cholula y el río Zapatero; continúa en dirección

sureste sobre el cauce del río Zapatero con una longitud aproximada de 1.22 kilómetros donde se ubica el vértice número 17, ubicado sobre el río Zapatero entre los exejidos de la Trinidad Chiauntenco e Ignacio Romero Vargas; continúa sobre el río con una distancia aproximada de 0.85 kilómetros hasta llegar al límite del exejido de Romero Vargas, continúa en dirección noreste sobre el mismo límite exejidal con una longitud aproximada de 2.2 kilómetros hasta llegar al antiguo camino a Cholula, donde continúa sobre este camino con una distancia aproximada de 1.58 kilómetros hasta llegar al cruce de éste con el río Atoyac y la carretera federal Puebla-Atlixco, donde se ubica el vértice de inicio para cerrar la poligonal.

Colinda al Norte con el Municipio de San Pedro Cholula, al Sur con los Municipios de Ocoyucan y la ciudad de Puebla, al Oeste con el Municipio de San Gregorio Atzompa y al Este con la ciudad de Puebla².

3.- CONDICIONANTES DE LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

Para el Programa se identificaron las condicionantes sectoriales del desarrollo urbano, el medio ambiente y la actividad económica, considerando las políticas de otros instrumentos de planeación como los programas Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio y Estatal de Desarrollo Urbano, el Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011, el programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Puebla-Tlaxcala, el de Ordenamiento Territorial de la Zona Centro Poniente, mismos que son parte de las condicionantes normativas para la elaboración de la estrategia del PMDUS.

3.1.- UBICACIÓN DEL MUNICIPIO EN EL CONTEXTO ESTATAL DE LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO

Del Plan Estatal de Desarrollo, de acuerdo con el artículo 15 de la Ley de Planeación, se derivan, la propuesta de inversión, gasto y financiamiento federal de alcance estatal y el presupuesto de egresos por programas en el Estado y Municipios. Los objetivos, metas y estrategias adoptados en él son determinantes en la definición de los compromisos del gobierno y en la programación de los recursos financieros en apoyo a las diversas actividades económicas, políticas, sociales y culturales para el desarrollo del Estado por lo que el

² El ámbito territorial de este Programa, comprende la controversia en relación con el límite del Municipio de Puebla publicado en el Periódico Oficial de fecha 30 de octubre de 1962.

Programa es congruente con los siguientes instrumentos de planeación.

- Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011, aprobado por el COPLADEP.
- El Plan de Desarrollo Municipal
- Plan Estatal de Desarrollo Urbano
- Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Centro Poniente.
- Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Puebla-Tlaxcala.
- Programa Sub-Regional de Desarrollo Urbano de los Municipios de Cuautlancingo, San Andrés Cholula, San Pedro Cholula y Puebla.

4.- Medio físico natural

5.1.1.- Usos del suelo.

De conformidad con la extensión el Municipio estimada con base en la información catastral proporcionada por el Municipio, los usos del suelo al interior del mismo tienen las siguientes características:

Cuadro 4.- Usos del suelo en el Municipio de San Andrés Cholula

Uso Agrícola	2,416 has.
Uso Forestal	160 has.
Uso Urbano y Servicios	3,484 has.
Uso Industrial	ND
Vías de comunicación	262 has.
Cuerpos de agua	27 has.
Superficie Total	6,351 has.

Fuente: Estimaciones con base en cartografía catastral y ortofoto 2005, propiedad del Municipio de San Andrés Cholula

5.1.2.- Distrito agrícola V Cholula

Geográficamente el Municipio de San Andrés Cholula se localiza en el Distrito Agrícola V Cholula, el cual presenta un aprovechamiento homogéneo de cultivos en los Municipios que lo integran, con una

variación substancial en la superficie de aprovechamiento en cada uno de ellos.

5.1.3.- Municipio de San Andrés Cholula

5.1.3.1.- Tipo de Propiedad

La superficie total de las unidades de producción rural ubicadas en el Municipio es de 3,537 hectáreas de las que 768.7 (21.7%) son de tenencia ejidal y 2,768.2 (78.3%) son de tenencia privada. De acuerdo con los resultados del último censo económico el 18.3% de la población económicamente activa desarrolla actividades en el campo.

Rendimiento agrícola

En San Andrés el valor promedio de la producción total en los últimos años fue de 15'534,000 pesos y provino de 23 de las 29 siembras. Al maíz le correspondió el 32%, a la alfalfa el 20%, al aguacate el 9.5%, a la cebolla el 9%, al haba verde el 6.8%, a las calabacitas y a las gladiolas el 3.4% a cada una, al cempasúchil el 2.8%, al ejote el 2%, al durazno el 1.3%, al chile verde y al tejocote el 0.8% cada uno, al amaranto el 0.7%, a la manzana el 0.6%, a la lechuga, al chícharo y a la pera el 0.5%, a la ciruela el 0.4%, a la col y al cilantro el 0.3%, al maíz forrajero el 0.2% y por último al arvejón el 0.1%. (INEGI, Anuario estadístico, Puebla, Tomo II, 2002)

La superficie sembrada en el mismo año agrícola de 2000-2001 sumó, 1,818 Has., repartidas como sigue: de maíz se sembraron 1,358 Has., de las cuales fueron de riego 158; de frijol se taparon 143 siendo de riego sólo 3; de maíz forrajero y de col una Ha. de riego cada uno; de cebolla 22 Ha. de riego; de lechuga, de cilantro, de chile verde y de gladiola 5 Ha., de riego cada uno; de arvejón y de amaranto 5 Ha. de temporal cada uno; de haba verde 43 Ha. de las cuales 11 fueron de riego y 32 de temporal; de coliflor 11 de riego; de ejote 6 de riego; de chícharo 9 Ha. de riego y de cempasúchil 12 Ha. de temporal. De cultivos perennes se dedicaron a la alfalfa 102 Ha. de riego, a la manzana, a la pera y al durazno 8 Ha. de temporal a cada uno, a la ciruela 4 Ha. de temporal, al aguacate 43 Ha. de las cuales 35 fueron de riego y 8 de temporal y al tejocote 9 Ha. de temporal. Las cifras ratifican la diversificación en la producción que se observa en los datos del Censo agrícola de diez años atrás, incluyendo un alto porcentaje dedicado a la siembra del maíz que sólo disminuyó unos cuantos puntos al pasar de 77.6 a 74.7% de la superficie sembrada. Sin embargo, es notable la disminución del área agrícola total al pasar de 2,380.9 a 1,818 hectáreas que representan una disminución del 24%. (INEGI, Anuario estadístico de Puebla, 2002, Tomo II).

- Ganadería

De los 12 Municipios del Estado conurbados a la ciudad de Puebla que representan el 5.5% del total, son responsables del 7.75% del total de la producción ganadera estatal, avícola y de colmenas en el 2001. San Andrés es el segundo más importante del grupo, sumando su aportación el 16.5% del total del grupo. El 65.6% del valor total computado en San Andrés corresponde a 10,121 cabezas de ganado bovino y es, nuevamente, el segundo más importante. (INEGI-Gob. Edo. de Puebla. 2002. Anuario Estadístico, 2002).

5.2.- Infraestructura

La región cuenta con una importante infraestructura de carácter económico y social. La mayor parte de la infraestructura económica se encuentra localizada al norte de la región sobre el eje de la autopista México-Puebla, alejadas del Municipio de San Andrés Cholula. Caso contrario por lo que se refiere a los equipamientos relacionados con el comercio y los servicios, particularmente los educativos, recreativos y turísticos tienen como uno de sus polos de desarrollo el área de conurbación entre San Andrés Cholula y el Municipio de Puebla.

5.2.1.- Enlaces y accesos carreteros

La región cuenta con tres Autopistas, dos de ellas de carácter regional y una interestatal; cuatro carreteras federales; dos carreteras interestatales y una estatal; así como con caminos intermunicipales con estados de conservación muy heterogéneos entre los que destacan; Puebla-Azumiatla con salida al Municipio de Santa Clara Ocoyucan, localizado al sur; Puebla-Atlixco y Puebla Cholula Huejotzingo San Martín, ambas vías localizadas al sur-poniente y norte del Municipio. En conjunto estas vías de comunicación funcionan como enlace entre la capital del Estado, sus áreas suburbanas, las cabeceras regionales de la Entidad y las capitales de los estados circunvecinos.

- 5.2.2.- Ámbito urbano

Debido al crecimiento urbano de las principales localidades en la región, se ha producido una expansión física horizontal de los asentamientos humanos; al mismo tiempo se ha incrementado el número de áreas urbanas baldías con incidencia en los puntos de contacto sobre las zonas adyacentes al sistema de enlace regional generándose una urbanización y expansión física de orilla como es el caso de San Bernardino Tlaxcalancingo, Cacalotepec y la municipal de San Andrés Cholula. En las Juntas Auxiliares se presentó el fenómeno de expansión física con densidades bajas, factor que incide

en la dotación de la infraestructura básica por parte de la autoridad municipal.

• 5.2.3.- Estructura urbana

La estructura urbana del Municipio de San Andrés Cholula, está conformada por los diversos asentamientos humanos que forman parte del mismo. Dadas las características de la dinámica impuesta al crecimiento urbano sobre las principales vías de comunicación de carácter regional, la estructura urbana presenta particularidades significativas, la primera de ellas es que estas vías de comunicación se han convertido en corredores de comercio y servicios.

Desde el punto de vista morfológico, salvo en la cabecera municipal, cuya vialidad presenta un trazo ortogonal, en el resto de las localidades predomina una estructura dispersa articulada en torno a la principal vía de comunicación.

La estructura de localidades, se integraba por la cabecera municipal y 6 juntas auxiliares, pero a partir de la década de los 80 que el desarrollo urbano y la expansión horizontal del área urbana de Puebla se han intensificado, la continuidad urbana rebasa los límites físicas y naturales, nos referimos al río Atoyac, y desde esa década se presenta la incorporación de localidades del Municipio de San Andrés Cholula al proceso de conurbación intermunicipal.

Superficie urbana en cada área

SAN ANDRÉS CHOLULA	7,831,284.81	56.85%	607,836.70	4.41%
RESERVA*	12,080,962.49	82.57%	779,913.80	5.33%
JUNTAS AUXILIARES	14,932,079.40	41,45%	1,237,137.60	4,05%
TOTAL	34,844,326.70		2,624,888.11	

FUENTE: Análisis cartográfico y fotogramétrico con base en planos catastrales y ortofoto año 2005

Superficie urbana en cada Junta Auxiliar

	Urbano	%urbano	Vías	% vías
ACATEPEC	2,336,251.82	47.33%	222,710.59	4.51%
CACALOTEPEC	3,464,547.09	31.81%	163,439.36	1.50%

COMAC	1,066,126.33	42.19%	147,234.57	5.83%
TEHUILOYOCAN	1,242,899.83	29.75%	152,524.31	3.65%
TLAXCALANCINGO	5,469,948.80	66.87%	352,872.66	4.31%
TONANTZINTLA	1,352,305.53	30.75%	198,356.11	4.51%
	14,932,079.40		1,237,137.60	

FUENTE: Análisis cartográfico y fotogramétrico con base en planos catastrales y ortofoto año 2005

En relación con las características de cada asentamiento, vale la pena destacar que esta expansión física de baja densidad, así como la existencia de un buen número de predios baldíos o en la periferia inmediata a las áreas urbanas cuya ocupación permitiría controlar la expansión física de las localidades. De acuerdo con el análisis cartográfico estos predios suman 3,371 baldíos. Estos terrenos representan una superficie total de 768 has.

Predios baldíos en las unidades territoriales consideradas

UNIDAD TERRITORIAL	ÁREA UNIDAD TERRITORIAL	PREDIOS BALDÍOS	SUP. HAS BALDÍOS	% BALDÍOS
Reserva T. Atlixcáyotl	14,631,989.48	1,308	193.50	13.22%
San Andrés Cholula	13,774,834.08	799	159.98	11.61%
San Antonio Cacalotepec	10,890,384.53	402	238.81	21.93%
San Bernardino Tlaxcalancingo	8,180,079.51	347	66.61	8.14%
San Francisco Acatepec	4,935,753.78	152	33.87	6.86%
San Luis Tehuiloyocan	4,178,361.16	132	20.57	4.92%
San Rafael Comac	2,527,153.26	100	18.54	7.34%
Santa María Tonantzintla	4,398,451.15	131	36.26	8.24%
	63,517,006.95	3,371	768.14	

FUENTE: Análisis cartográfico y fotogramétrico con base en planos catastrales y ortofoto año 2005

- Localidades que integran el Municipio

El Municipio de San Andrés Cholula cuenta con 31 localidades, nueve más que las reportadas en el censo de 1990. De las localidades señaladas, 28 contaban con menos de 2500 habitantes en el censo de 2000.

SISTEMA ACTUAL DE LOCALIDADES POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS
LOCALIDADES SERVIDAS

LOCALIDAD	HAB. 2000	POBLACIÓN ÁREA DE INFLUENCIA	POBLACIÓN TOTAL
San Andrés Cholula	29,251	30,855	60,106
Morillotla (Hacienda Morillotla)	146		146
San Luis Tehuiloyocan	3968		3968
San Martinito	886		886
Tlaxcalancingo (Sn. Bernardino Tlaxcalancingo)	18,718	5,447	24,165
San José Buenavista	4		4
Santa Cruz Guadalupe	1312		1312
Cañada, La	60		60
San Pedro Tonantzintla	128		128
Tonantzintla	102		102
Buenavista	18		18
Cacalotepec	35		35
San Andrés Cholula	94		94
San Rafael Comac	33		33
Santa Ana	78		78
Santiago Xicotenco	66		66
Tonantzintla (Santa Maria Tonantzintla)	104	5,593	5,697
Santa Maria	3		3

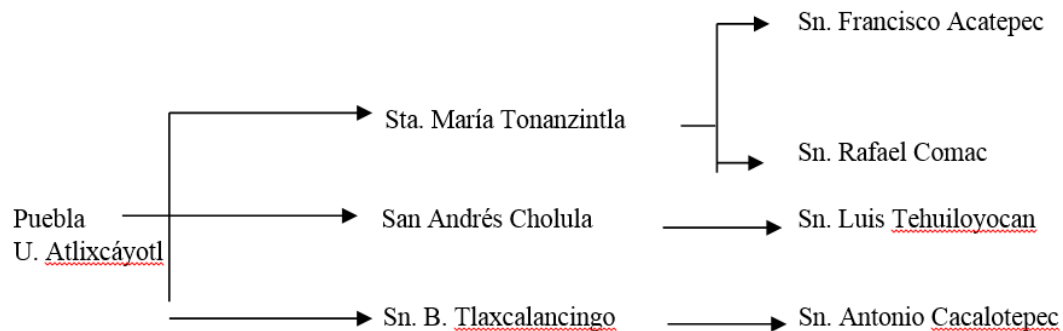
LOCALIDAD	HAB. 2000	POBLACIÓN ÁREA DE INFLUENCIA	POBLACIÓN TOTAL
Tlalapanco	19		19
Colonia Coyotepec	50		50
Joya, La	9		9
Moriyoxtla Zavaleta	151		151
Paseos Del Angel	6		6
San Antonio Cacalotepec	93		93
San Antonio Cacalotepec (El Petlayo)	50		50
San Luis Tehuiloyocan	165		165
Tlaxcalancingo	20		20
Tlaxcalancingo	36		36
Tlaxcalancingo	54		54
Ejido Santa Martha Hidalgo	32		32
Atlixcáyotl Dos	375		375
Localidades De Una Vivienda	19		19
Localidades De Dos Viviendas	3		3
Unidad Territorial Atlixcáyotl y áreas en zona de litigio	20,182	45,872	46,247
Total Municipal	76,248	87,767	164,015

Fuente: Censo de población 2000, INEGI.

La estructura urbana, de acuerdo con las relaciones funcionales que se establecen entre las diversas localidades se estructura de la siguiente manera:

PRESTACIÓN DE SERVICIOS		
REGIONAL	SUBREGIONAL	SERVICIOS RURALES

CONCENTRADOS



Fuente: Delegación Federal de SEDESOL en el Estado. 2003.

EQUIPAMIENTO URBANO, TIPO Y LOCALIZACIÓN

LOCALIDAD	EDUCACIÓN					CULTURA						SALUD				
	Jardín de Niños	Primaria	Secundaria	Secundaria Tec.	Bachilleratos	Univer.	Cap./p	Esc. p/	Biblio-	Audiotorio	Centro Soc. Pop.	Museo	Casa de Cultura	U. Médica 1° Contacto	Clinica Rural	Hosp. General
	Aula	Aula	Aula	Aula	Aula	71	Taller	Aula	m ² const.	Butaca	m ² const.	m ² const.	m ² const.	Cosult.	Consult.	Camas
Sn. Andrés Cholula	22	88	23	18	12	0	8	3	35	500	1747	162	0	3	1	27
Sn. Luis Tehuiloyocan	8	29	10	8	4	0	0	0	16	0	0	0	0	0	1	0
Sta. María Tonanzintla	5	54	5	6	6	0	0	0	32	0	0	0	150	0	1	0
Sn. Rafael Comac	4	17	5	4	5	0	0	0	20	0	0	0	0	1	1	0
Sn. Acatepec	11	40	7	3	5	0	0	0	16	0	0	0	0	1	0	0
Sn. Cacalotepec	97	45	5	4	4	0	0	0	32	0	0	0	0	1	1	0
Sn. B. Tlaxcalancingo	18	62	5	4	5	0	0	0	90	0	0	0	0	1	1	0

0

EQUIPAMIENTO URBANO, TIPO Y LOCALIZACIÓN

LOCALIDAD	E D U C A C I Ó N				C U L T U R A						S A L U D					
	Jardín de Niños	Primaria	Secundaria	Secundaria Tec.	Bachillerato	Universidad	Cap. Trab.	p/Atípico	Biblioteca	Auditorio	Centro Soc. Pop.	Museo	Casa de Cultura	U. Médica 1° Contacto	Clinica Rural	Hosp. General
TOTAL	77	335	60	47	41	71	8	3	241	500	1747	162	150	5	4	27

LOCALIDAD	COMUNIC. TRANSP SERVICIOS URBANOS				ADMINISTRACION PÚBLICA						DEPORTE		
	Agencia de Estac. Correos	Comand. FFCC **	Cemen. Policia	R. Terio	Gasom. Sanit.	Palacio Linera	Min. Mpal.	Juzg. Pub.	Juzg. Civil	Presid. Aux.	Centro Deportivo	Cancha Deportiva	
	m²const.	m²const.	m²const.	Fosa	m²terr.	Bombam²const.	m²const.	m²const.	m²const.	m²const.	m²const.	m² cancha	m² cancha
Sn. Andrés Cholula	11	60	78	510	-	28	783	22	22	48	0	0	23765
Sn. Luis Tehuiloyocan	0	0	0	580	-	0	0	0	0	16	300	0	0
Sta. Ma. Tonantzintla	0	0	0	615	-	0	0	0	0	16	264	0	0
Sn. Rafael Comac	0	0	0	615	-	0	0	0	0	0	52	0	0
Sn. Fco. Acatepec	0	0	0	430	-	0	0	0	0	0	92	0	405
Sn. A. Cacalotepec	0	0	0	480	-	0	0	0	0	16	192	0	0
Sn. B. Tlaxcalancingo	0	0	0	550	-	24	0	0	0	20	385	23000	7350
TOTAL	11	60	78	3780	*1440052	783	22	22	116	1285	23000	31520	

El relleno sanitario se encuentra en San Andrés Calpan. ** Sin uso

Fuente: H. Ayuntamiento de San Andrés, 2002-2005.

5.3.- Vivienda

Los incrementos de la vivienda de la cabecera municipal y las juntas auxiliares son significativos: De acuerdo con el conteo de población y vivienda del año 2005 se incrementaron en 8252 y presentan una

mejora en la calidad de los materiales al sustituir los pisos de tierra por pisos de materiales pétreos, los muros de cartón, de lámina, y otros por materiales pétreos como bloc de cemento-arena, tabique.

En general los incrementos de vivienda en el periodo 1990-2005 son significativos ya que prácticamente se multiplicaron por 3.15 el número de unidades existentes en el Municipio en el periodo, pasando de 5845 según el censo de 1990 a 18,453. Este incremento ha significado que en términos globales la densidad domiciliaria en el Municipio haya pasado de 6.46 habitantes por vivienda en el año 1990 a 5.49 habitantes por vivienda para el año 2000 y a 4.3 habitantes por habitante para el año 2005, densidad por debajo del 4.8% de la densidad promedio estatal.

5.4.- Agua potable, drenaje y alcantarillado

De acuerdo con los datos del conteo de población y vivienda del año 2005 sólo el 40.85% de las viviendas del Municipio cuenta con agua proveniente de la red pública. El 46.2% de las viviendas se abastecen a través de pozos y el 9.13 se abastecen mediante pipas. Esta realidad afecta a una proporción muy alta de población ya que sólo el 27.5% de la misma dispone de agua entubada en el ámbito de la vivienda. Esta falta de infraestructura hidráulica se extiende también al servicio de drenaje que afecta al 23.8% de los pobladores.

5.5.- Vialidad³

Las ciudades dependen funcionalmente de sus sistemas viales, la mezcla de tránsitos es una de las causas por las que funcionan arriba de su capacidad; con el fin de satisfacer los incrementos de demanda por servicios de transporte, ya sea para tránsito de vehículos livianos, tránsito comercial, transporte público, acceso a las distintas propiedades o estacionamientos originando problemas de tránsito.

Superficie total de vialidades en las unidades territoriales de San Andrés Cholula.

UNIDAD TERRITORIAL	Vías	% vías
ACATEPEC	222,710.59	4.51%

³ Con base en el ESTUDIO TÉCNICO desarrollado por el Departamento de Ingeniería Vial; Departamento de Servicios Periciales, dependientes de la Dirección de Seguridad Vial y Tránsito Municipal del Municipio de San Andrés Cholula

SAN ANDRÉS CHOLULA	607,836.70	4.41%
CACALOTEPEC	163,439.36	1.50%
COMAC	147,234.57	5.83%
RESERVA*	779,913.80	5.33%
TEHULOYOCAN	152,524.31	3.65%
TLAXCALANCINGO	352,872.66	4.31%
TONANTZINTLA	198,356.11	4.51%
	2,624,888.11	

FUENTE: Análisis cartográfico y fotogramétrico con base en planos catastrales y ortofoto año 2005.

Uno de los aspectos que caracteriza el desarrollo de las vialidades en las diversas localidades del Municipio de San Andrés Cholula es su expansión anárquica, con secciones viales heterogéneas sujetas a los diseños de las lotificaciones. La proliferación de fraccionamientos cerrados en las inmediaciones de los enlaces regionales, Camino Real a Cholula, Boulevard Quetzalcóatl, Vía Atlixcáyotl, aunado a la falta de aplicación de la legislación en materia de fraccionamientos, se ha traducido en la falta de continuidad en la estructura vial.

El servicio de transporte foráneo es proporcionado a través de combis, microbuses, taxis; entre los que destacan auto-transportes Plaza, Transporte Puebla-Cholula y Transporte Angelopolitano.

5.7.- Industria, Comercio y Servicios

San Andrés Cholula forma parte de la región socioeconómica más dinámica del estado lo que representa retos y oportunidades. En general los indicadores son positivos. El Municipio cuenta con 1526 unidades económicas que representan el 0.92% del total estatal y el 1.92% de las correspondientes a los 14 Municipios del Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Centro Poniente del Estado. Asimismo representa el 1.52% del personal ocupado en la Entidad contribuyendo con el 2.96% de las remuneraciones pagadas y el 1.22% de la producción bruta estatal. Los sectores secundario y terciario absorben más del 80% de la población ocupada del Municipio. La industria manufacturera y de la construcción representan más de un tercio del mercado laboral con el 24.47% y 9.57% respectivamente. El comercio con el 15.42% se encuentra en segundo lugar como fuente de empleo; los servicios de transporte, educativos y de restaurantes y alojamiento temporal, en el ámbito de

los servicios les siguen en importancia con el 4.12%, 4.07% y 3.12% respectivamente. La tasa de desempleo se mantiene por debajo del 1%.

Destacan los servicios educativos, que si bien sólo concentra el 1.42% de las unidades económicas de este tipo contribuye con el 30.88% de las remuneraciones regionales en este rubro y representa el 21.87% de la producción bruta total sólo superado por el Municipio de Puebla. El entorno positivo del sector posiblemente influya en el peso relativo que tiene el correspondiente a los servicios profesionales, científicos y técnicos con valores de 1.19% y 2.16% en cuanto al número de unidades económicas y el peso de las remuneraciones vertidas respectivamente.

Estas cifras consideradas en el contexto particular del Municipio y del conjunto de las actividades económicas entre sí, son particularmente significativas puesto que, por ejemplo, en el caso del comercio a pesar de su importancia como fuente de empleo, su aporte del 2.62% a las remuneraciones pagadas es inferior al que registra el sector educativo cuyo peso relativo en el ámbito municipal se eleva a 66.48% del total. Esta cifra muestra que en la estructura salarial del Municipio el sector educativo tiene las más altas remuneraciones colocándose incluso por encima de la manufactura que alcanza el 24% del valor relativo de las mismas. Esta característica coloca a este sector como uno de los nichos de oportunidad que articulado a otros servicios como los de alojamientos temporales, patrimonio cultural, recreación entre otros pueden potenciar el desarrollo del mismo.

5.8.- Turismo

Una de las actividades especializadas que pueden desarrollarse de manera compatible con las características del propio Municipio dada su historia, tradiciones, patrimonio edificado, oferta recreativa y cultural, así como el propio paisaje natural que constituye un atractivo de toda la región por la presencia majestuosa de los edificios volcánicos apreciables desde cualquier punto del valle poblano-tlaxcalteca.

5.8.1.- Equipamientos y servicios turísticos

En la actualidad la infraestructura turística con la que cuenta San Andrés es muy limitada. La mayor parte de los equipamientos y servicios con los que cuenta el Municipio se refieren a discotecas, bares y restaurantes, así como salones sociales, los cuales se concentran en el corredor que va del camino viejo a Cholula a través de la avenida 14 Oriente-Poniente y en menor medida en el

boulevard Quetzalcóatl. Por el contrario, los servicios de alojamiento son escasos.

5.8.2.- Bienes Culturales

Se atribuye a los Olmecas la fundación de los primeros asentamientos que florecieron alrededor del S. XV a J.C. Durante el periodo clásico (200 d. J.C.), forma Cholula parte del imperio Teotihuacano. La llegada de los Toltecas-Chichimecas durante el siglo XII (1168 d.C.) desplazó a los Olmecas-Chicalancas al sur de la pirámide o “Tlachihualtepetl” constituyendo la localidad de San Andrés Cholula. Esta segregación que se perfila desde la llegada de los Toltecas-Chichimecas se consolida en el virreinato cuando en 1714 San Andrés se constituye como República de indios con el derecho a elegir gobernador, alcalde y regidores. En 1861 San Andrés se constituye como Municipio ya dentro del México independiente.

Patrimonio Cultural Edificado

Sitios Arqueológicos

Un territorio ocupado ininterrumpidamente durante 25 siglos cuenta con innumerables vestigios arqueológicos e históricos. Vasijas, obras de infraestructura hidráulica, caminos, restos de estructuras piramidales, así como templos, capillas y arquitectura civil de los siglos XVI al XX.

5.9.- Imagen urbana

La traza urbana tipo damero proveniente desde la época virreinal; la arquitectura de carácter religioso ha emprendido un reconocimiento general de las características de la arquitectura vernácula de sus asentamientos, y particularmente de la cabecera municipal.

5.10.- Problemática Ambiental

La principal problemática del medio ambiente está vinculada a la fragilidad de los recursos naturales, en particular la erosión del suelo por acción de los vientos y la presión del crecimiento urbano sobre zonas de capacidad agrícola. Las afectaciones altas de suelo erosionado se localizan en el área central del Municipio con una superficie de 474.72 has. En materia de disposición final de desechos sólidos se ha establecido un relleno sanitario intermunicipal en el Municipio de Huejotzingo.

La contaminación de los recursos hidrológicos es alta por las deficiencias en materia de infraestructura hidráulica. Globalmente

sólo el 34% de las viviendas cuentan con agua entubada y sólo el 77.6% con sistemas de drenaje.

Cuadro 18.- Superficie erosionada en el Municipio

EROSIÓN	ÁREA M2	ÁREA HAS.	%
ALTA	4,747,218.54	474.72	7.47%
LIGERA	10,957,179.97	1,095.72	17.25%
MODERADA	8,309,881.77	830.99	13.08%
ZONA URBANA	39,502,726.67	3,950.27	62.19%
Total	63,517,006.95	6,351.70	100.00%

Fuente: INEGI; PEOT Puebla 2000

5.11.- Riesgo y vulnerabilidad

Riesgo Hidrológico

El Municipio pertenece a la cuenca del río Atoyac, una de las más importantes del Estado que tiene su nacimiento cerca del límite de los estados de México y Puebla en la vertiente oriental de la sierra Nevada. Por su ubicación, el Municipio se localiza en la parte sur de la cuenca alta del Atoyac. El principal arroyo es el Zapatero, le sigue en importancia el Álamos, ambos son escurrimientos intermitentes tributarios del Atoyac, también presenta una serie de canales como el Xochiac y algunos bordos alrededor de San Andrés Cholula.

Dado que la gran mayoría del territorio municipal presenta pendientes homogéneas con variaciones del 0 al 2% salvo por los lomeríos localizados al sur y las inmediaciones del arroyo Zapatero en que se encuentran pendientes variables superiores al 5% en franjas cuyas superficies son totalmente marginales con respecto al resto del territorio, se han localizado zonas de encharcamiento y algunos riesgos de inundaciones ligeras como resultado de invasiones o asolvamiento de los canales tales son los casos de:

- El corte que se produce en la intersección del Zapatero con la Recta a Cholula y el Periférico Ecológico.
- Las inundaciones que se producen en la parte posterior de la Universidad de las Américas en la localidad de San Andrés Cholula.

Riesgo Sísmico

La región presenta diversas fallas geológicas a lo largo del Valle Puebla-Tlaxcala, siendo las áreas contiguas a la confluencia de los ríos Atoyac y Zapatero las más cercanas al territorio de San Andrés Cholula. La principal estructura afectada por los eventos sísmicos recientes corresponde al templo de los Remedios que corona la pirámide de Cholula.

Riesgo Industrial

La actividad industrial en el Municipio de San Andrés Cholula es baja por lo que los riesgos industriales por almacenamiento de combustibles y otros procesos se concentran esencialmente las industrias se localizan en el corredor urbano que se ha formado en la antigua carretera federal Puebla-Atlixco.

Riesgo por infraestructura

Los principales riesgos por infraestructura se deben a la mezcla de tránsitos y la falta de dispositivos viales adecuados incrementa los puntos de conflicto y los cruceros peligrosos. Por lo que se refiere a las líneas de alta tensión, los derechos de vía se encuentran libres previéndose su utilización como parte de la estructura del sistema vial primario del Municipio evitando así su ocupación habitacional u otras actividades urbanas que puedan colocar en riesgo a la población.

6.- Aspectos demográficos y socioeconómicos

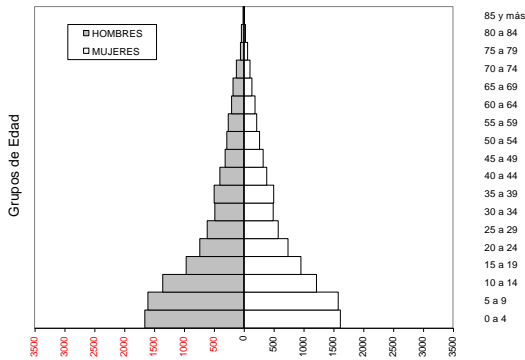
6. 1.- Demografía

6.1.1.- Distribución de la población por edad y sexo

En el seguimiento de las pirámides en tres años censales de 1970 al 2000 para el Municipio de San Andrés, se percibe la modificación en el volumen y en la estructura por edad debido a los efectos combinados de la reducción de la fecundidad y del fenómeno migratorio. Entre 1970 y el 2000 el crecimiento es impresionante así como la modificación en el perfil de la pirámide, la cual deja de responder a este nombre entre la población menor de 25 años. Si bien la caída de la fecundidad se percibe durante 1970-1990, así como entre este último año y el 2000, aunque de modo más lento, no llega a percibirse su impacto de manera plena en los grupos de edad que siguen a la base de la pirámide, en razón de que los efectos de la reducción previa de la fecundidad fueron compensados por una inmigración de población de ambos sexos a partir de los cinco años hasta las edades adultas intermedias. Lo anterior implica el movimiento de grupos familiares completos. En San Andrés Cholula el impacto de la inmigración se percibe en las edades jóvenes de ambos

sexos y este proceso se aceleró durante la década de los noventa (véanse los gráficos siguientes).

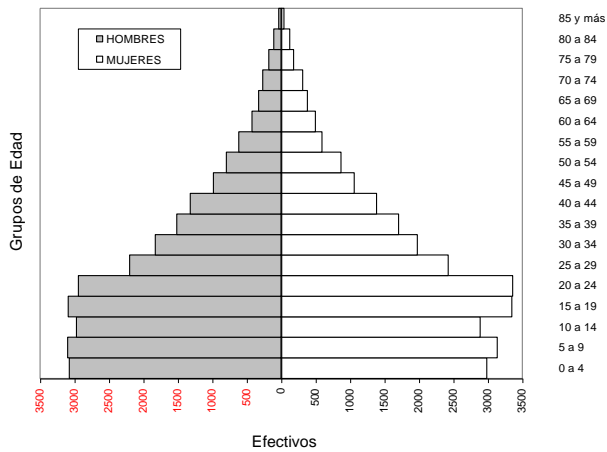
Población total por grupos de edad y sexo, municipio de San Andrés Cholula, Pue., 1970.



Población total por grupos de edad y sexo, municipio de San Andrés Cholula, Pue., 1990.



Población total por grupos de edad y sexo, municipio de San Andrés Cholula, Pue., 2000.



6.1.2.- Densidad de población

Densidad de población, año 2000
Municipio de San Andrés Cholula y otros del Estado de Puebla

Municipio	Total de población municipal	Superficie en Km ²	Densidad de población	Porcentaje con respecto a la población total	Porcentaje con respecto a la superficie total
Puebla (Estado)	5,076,686	34251.00	148.22	100.0	100.0
Cuautlancingo	46,729	33.57	1,391.99	0.9	0.1
Puebla de Zaragoza	1,346,916	524.31	2,568.93	26.5	1.5
San Andrés Cholula	56,066	68.89	813.85	1.1	0.2
San Pedro Cholula	99,794	51.03	1,955.59	2.0	0.1

Fuentes: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.
Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, Marco Geoestadístico, 2002,

El Municipio contaba en el año 2000 con 56 066 habitantes y una superficie de 68.9 kilómetros cuadrados.

6.1.3.- Dinámica demográfica

La evolución demográfica de la zona conurbada poniente de Puebla se caracteriza por elevadas tasas de crecimiento. Aunque hay niveles relativamente altos de fecundidad, el crecimiento mayor se origina de la inmigración. La movilidad geográfica tiene un efecto significativo sobre la estructura y el crecimiento municipal y es de esperarse que continúe así en el futuro, de tal manera que las posibilidades de incidir sobre la dinámica de la población dependerán cada vez más de acciones que retengan a ésta en los lugares de origen mediante la oferta de empleos in situ.

6.1.3. A.- El crecimiento de la población

Las tendencias del crecimiento demográfico se observan en el cuadro que se presenta a continuación.

Tasas de crecimiento medio anual,
municipio de San Andrés Cholula y otros del Estado de Puebla

Estado y municipios	Población				Tasas				
	1970	1980	1990	1995	2000	70-80	80-90	90-95	95-2000
Puebla (Estado)	2,508,226	3,347,685	4,126,101	4,624,239	5,076,686	2.83	2.16	2.04	2.21
Cuautlancingo	11,452	18,768	29,047	39,509	46,729	4.89	4.57	5.61	4.01
Puebla de Zaragoza	532,744	835,759	1,057,454	1,222,177	1,346,916	4.45	2.44	2.60	2.30
San Andrés Cholula	19,221	26,032	37,788	45,816	56,066	2.97	3.89	3.47	4.84
San Pedro Cholula	36,226	57,498	78,177	89,797	99,794	4.56	3.19	2.49	2.50

Fuentes: Secretaría de Industria y Comercio, Dirección General de Estadística, IX Censo General de Población 1970.
Secretaría de Programación y Presupuesto, Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, X Censo General de Población y Vivienda 1980.
Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, XI Censo General de Población y Vivienda 1990.
Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, Censo de Población y Vivienda 1995. Resultados Definitivos.
Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, XII Censo General de Población y Vivienda 2000.

En la década 1970-1980 el ritmo de crecimiento en los Municipios de Cuautlancingo, San Pedro y Puebla de Zaragoza era sumamente alto con un nivel de duplicación promedio de la población en 15 años; mientras que el Municipio de San Andrés contaba con un ritmo menos acelerado que los anteriores de 3%, lo que significaba el doblamiento de su población ocho años más tarde. No obstante, en la década de los ochenta los Municipios de Puebla y de San Pedro comenzaron a frenar su crecimiento; Cuautlancingo mantuvo su ritmo de crecimiento y en San Andrés se inició una nueva época con un incremento de casi un punto porcentual hasta alcanzar en el quinquenio de 1995 a 2000 una tasa de crecimiento de 4.8 por ciento lo que significa un proceso de duplicación de su población en tan sólo 14 años. Ésta es la mayor tasa de crecimiento ubicada en el Estado de Puebla en los últimos años y responde absolutamente a que ha recibido un mayor número de inmigrantes.

6.1.3. B.- La fecundidad

El menor nivel de fecundidad en el Estado de Puebla lo presenta el Municipio del mismo nombre con 2.4 hijos por mujer; enseguida se ubica el Municipio de San Andrés con 2.7 hijos.

**Tasas de fecundidad por edad y tasa global de fecundidad.
Municipio de San Andrés Cholula y otros del Estado de Puebla, 1999
(Tasas por mil mujeres)**

Estado y municipio	Grupos de edad							TGF ¹
	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	
Puebla (Estado)	80	171	162	118	69	27	6	3.2
Cuautlancingo	85	171	146	109	50	18	5	2.9
Puebla de Zaragoza	61	130	130	94	45	14	3	2.4
San Andrés Cholula	55	140	147	110	60	18	1	2.7
San Pedro Cholula	73	152	155	103	55	19	2	2.8

TGF¹ = Tasa global de fecundidad.

Fuente: Cálculos basados en la fecha del nacimiento del último hijo de las mujeres entrevistadas en el XII Censo General de Población y Vivienda 2000.

Nota: tasas ajustadas para representar grupos quinquenales de edad convencionales.

6.1.3. C.- La mortalidad infantil

Una primera referencia para ubicar en el contexto nacional a la TMI de San Andrés Cholula es que las estimaciones para los últimos años en el nivel nacional van de 15 a 25 defunciones de menores de un año por cada mil nacidos vivos y, éstas se encuentran muy por encima de esos niveles. En San Andrés la mortalidad de 37 niños menores de un año por mil nacidos vivos expresa una situación deplorable ya que es superior a numerosos Municipios de otras entidades del país.

**Tasas de mortalidad infantil
Municipio de San Andrés Cholula y otros del Estado de Puebla, 2000
(Tasas por mil)**

Estado y municipio	TMI
Puebla (Estado)	42.4
Cuautlancingo	37.8
Puebla de Zaragoza	33.7
San Andrés Cholula	37.2
San Pedro Cholula	36.4

TMI: Tasa de mortalidad infantil por mil nacidos vivos.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, XII Censo de Población y Vivienda 2000, México, 2000.

Estimaciones basadas en la información censal sobre hijos nacidos vivos e hijos sobrevivientes.

6.1.3. D.- La inmigración

La movilidad intermunicipal en el conjunto del Estado, se halla por abajo del promedio nacional. En el caso de la movilidad geográfica vista a través de la proporción de inmigrantes estatales y del extranjero, en San Andrés Cholula es altísimo, pues más que duplica la proporción de la Entidad, la de la capital y la de los otros dos Municipios conurbados del oeste. Una de las razones de este fenómeno es la atracción hacia su territorio que ejercen distintas universidades privadas.

**Porcentaje de inmigración en el municipio.
Inmigración intermunicipal y desde fuera del municipio.
Municipio de San Andrés Cholula y otros del Estado de Puebla, 2000**

Estado y municipio	Población de 5 o más años	Total Inmigrantes	% Total Inmigrantes	% de inmigrantes estatales e internacionales	% de inmigrantes intermunicipales
Puebla (Estado)	4,309,405	199,429	4.63	3.33	1.30
Cuautlancingo	39,949	3,571	8.94	3.39	5.55
Puebla de Zaragoza	1,161,494	65,415	5.63	4.41	1.22
San Andrés Cholula	46,723	4,510	9.65	6.18	3.48
San Pedro Cholula	85,954	6,010	6.99	3.76	3.23

Fuente: Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, XII Censo General de Población y Vivienda 2000.

6.1.3. E.- Las proyecciones de población

Para el año 2005 se esperaba que el conteo de población arrojara una cifra cercana a la previsión de 67,550 habitantes, sin embargo, arrojó cifras distintas. Para el corte de 2005 las cifras de población total arrojaron para este Municipio una población de 80,118 habitantes, cifra superior en 12,568 habitantes a la estimación inicial.

Para ajustar los escenarios demográficos, se parte de la hipótesis de que estas alteraciones no son estimables desde el punto de vista de los comportamientos demográficos normales, sino de la oferta de

suelo y su especulación, sobre todo de la disponibilidad de tierra urbanizable que representa desde ahora la Reserva Atlixcáyotl Sur, por tanto hemos ajustado los escenarios hacia el año 2025 considerando las diferentes tasas de crecimiento que ha observado el Municipio en los distintos periodos, 1980-2005.

PRIMER ESCENARIO.- Supondría mantener el ritmo de crecimiento demográfico observado en los últimos cinco años en el nivel del 8% anual, representando un escenario catastrófico para el Municipio. En este escenario la población aumentaría hasta alcanzar 373,427 habitantes en el 2025.

SEGUNDO ESCENARIO.- Se considera regresar a tasas de crecimiento sostenidas de 4.8%, suponiendo que el impacto del desarrollo de Atlixcáyotl Sur sea similar al de la Reserva y que el incremento de la oferta de suelo con mezclas de usos se realice en proporciones similares a los de la reserva; este escenario supone también regular parcialmente la expansión de las otras unidades territoriales del Municipio, resultando una población probable de 206,191 habitantes para el 2025.

EL TERCER ESCENARIO.- Busca una política de control de la dinámica de desarrollo de la Reserva Atlixcáyotl Sur con programas de vivienda de baja densidad; con una política de control de la expansión física de las otras unidades territoriales, moderando la oferta de vivienda de interés social y aplicando programas de mejoramiento de vivienda rural, privilegiando las densidades medias y bajas y preservando grandes porciones de suelo para mejorar la oferta ambiental, recreativa y de servicios, buscando regresar a tasas de crecimiento del orden de 3.5% a lo largo de todo el periodo, resultando un total de 159,418 habitantes hacia el 2025; este escenario, el más deseable, al final del periodo considerado, el Municipio de San Andrés Cholula tendría una población del orden de 144,702 habitantes.

6.2.-Aspectos Sociales.

Con respecto a los impactos difusores que se esperaban del Plan de Desarrollo Angelópolis no son los esperados, al contrario, se regresa a lo que se tenía en 1990. En 1995, antes del Programa Angelópolis, el desarrollo regional tenía más efectos homogeneizadores que modificaban la marginación hacia valores negativos. Mientras San Andrés Cholula tiene un comportamiento irregular, del octavo lugar (1990) pasa al sexto lugar en 1995 para después regresar al mismo lugar en 2000.

7.- Administración y gestión del desarrollo urbano

Dentro de la gestión del desarrollo urbano destacan los esfuerzos emprendidos por la administración municipal formulando distinto tipo de estudios e instrumentos entre los que destacan la actualización catastral y el presente Programa ambos permiten una mejor regulación de los usos del suelo, una adecuada programación de las acciones e inversiones de infraestructura urbana y equipamiento.

8.- Diagnóstico-Pronóstico Integrado

8.1.- Aptitud territorial

El Valle de Cholula-Huejotzingo es la segunda en extensión de las sub-regiones de la zona conurbada (16% de la superficie total), y es zona prácticamente plana, con excepción de las unidades del sur que tienen pendientes hasta del 20%. La zona tiene diversos asentamientos humanos y cuenta en general con suelos muy aptos para cultivos de temporal y de riego (éstos sobre todo en suelos de gleysol o cambisoles), debido a la disponibilidad de agua, a su escaso o nulo peligro de erosión, a la fertilidad de los suelos, a su fácil labranza y a sus pendientes.

El Municipio de San Andrés Cholula, por su ubicación geográfica en el Valle de Puebla se caracteriza por contar en su interior con zonas agrícolas de buena productividad, determinadas por su edafología, morfología, e hidrología, los cuales debido al crecimiento urbano no controlado ha propiciado los cambios de uso de suelo de agrícola de buena productividad a uso urbano disperso, y en algunos casos en incultos productivos en espera de la especulación urbana.

Con base en los resultados del análisis del medio físico natural, el crecimiento disperso en las periferias de las áreas urbanas y la existencia de vacantes urbanas, se deberán definir áreas con aptitud territorial más afines y puedan urbanizarse con el menor costo social, y menor costo de introducción y dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; con áreas de fácil acceso compatibles con los usos del suelo actuales y propuestos. Asimismo, es necesario controlar las áreas de crecimiento urbano que se originan a lo largo de las vías de comunicación y acceso a las localidades, para evitar la generación espacios o baldíos urbanos.

Las diferentes zonas con aptitud territorial, en los núcleos urbanos del Municipio de San Andrés Cholula el área de máxima capacidad agrológica en la región se encuentra urbanizada en 30.5% de su

superficie, al sur de San Andrés Cholula y en torno a San Pedro Cholula y San Gregorio Atzompa.

Las unidades territoriales de mayor crecimiento están constituidas por:

1. La Reserva Territorial Atlixcáyotl, la cual ha llegado a su límite de comercialización inmobiliaria habiéndose afectado áreas verdes originalmente previstas en el Programa correspondiente disminuyendo los bienes ambientales del Municipio de San Andrés Cholula.
2. El corredor de conurbación de San Bernardino Tlaxcalancingo, San Antonio Cacalotepec, propiciado por la infraestructura de carácter regional conformada por la carretera federal Puebla-Atlixco y el Periférico Ecológico.
3. La cabecera municipal, al oriente del asentamiento prolongándose al corredor de conurbación que se forma en el par vial regional constituido por el antiguo camino a Cholula y el boulevard Quetzalcóatl, en este último caso con desarrollos a ambos lados de la vía.

En materia de servicios públicos el conjunto de las localidades del Municipio presentan deficiencias en materia de servicios públicos los cuales de manera sintética son presentados en los siguientes cuadros:

Servicios Públicos	Cabecera Municipal	Tlaxcalancingo	Cacalotepec	Tonantzintla	Comac	Acatepec
Agua potable	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Drenaje	70%	75%	68%	75%	40%	40%
Pavimentación	20%	3%	0%	8%	2%	5%
Recolección de basura	100%	90%	90%	90%	80%	85%
Seguridad pública	100%	80%	85%	90%	40%	75%
Mercados	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rastros	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alumbrado público	95%	80%	30%	90%	75%	65%

Parques y jardines	10%	5%	5%	10%	5%	4%
--------------------	-----	----	----	-----	----	----

Servicios Públicos	Tehuilooyocan	Col. Lázaro Cárdenas	Colonia Zapata	Colonia Concepción la Cruz	Colonia Concepción Guadalupe	Colonia San Miguel La Rosa
Agua potable	0%	0%	70%	70%	0%	0%
Drenaje	60%	60%	77%	60%	60%	0%
Pavimentación	0%	10%	30%	0%	0%	0%
Recolección de basura	60%	100%	95%	95%	0%	40%
Seguridad pública	80%	80%	87%	70%	70%	0%
Mercados	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rastros	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alumbrado público	85%	80%	90%	90%	90%	30%
Parques y jardines	10%	3%	0.5%	0.5%	0.5%	0.3%

CAPÍTULO II.- NIVEL NORMATIVO

2.1.- OBJETIVOS

a.- Auspiciar la participación de los sectores privado y social en la identificación y ejecución de proyectos estratégicos de alta rentabilidad económica, social y ambiental, que puedan ser financiados y construidos por estos sectores y sirvan como detonadores del desarrollo urbano y regional.

b.- Proporcionar a las autoridades locales responsables de la administración del desarrollo urbano, un instrumento técnico, que les permita ordenar y regular los usos del suelo en beneficio de la población y actividades económicas del territorio municipal. Dando seguridad y certidumbre a la inversión pública, privada y social.

2.1.1.- OBJETIVOS GENERALES DE CARÁCTER REGIONAL

Lograr el ordenamiento del territorio basado en la aptitud natural del suelo, orientando el crecimiento de los centros de población de acuerdo a las prioridades sociales y optimizando el equipamiento y los servicios urbanos existentes.

Establecer equilibrio adecuado entre espacios urbanos, áreas rurales de producción agropecuaria y zonas de protección ecológica.

2.1.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA

Los objetivos particulares del desarrollo urbano, están orientados a:

- La ocupación racional del suelo: aprovechando la capacidad de inducción del desarrollo urbano a través de la infraestructura; promoviendo una adecuada densificación de las áreas y predios baldíos regulando la transición de una estructura agro-urbana a urbana en el marco de las densidades, compatibilidad y estructura urbana propuesta en el presente instrumento.
- Satisfacer la demanda de vivienda de la población en las localidades.
- Preservar e integrar al desarrollo urbano los sitios y monumentos arqueológicos, históricos y artísticos.
- En materia del desarrollo social busca promover las inversiones en infraestructura económica contando para ello con la definición de localizaciones adecuadas que permitan fortalecer:
 - La complementariedad e integración de las actividades económicas.
 - Expandir y diversificar territorialmente los mercados de empleo en las localidades del Municipio.
- Evitar los impactos negativos ambientales derivados de las actividades económicas.
- Reordenar las actividades sociales y comerciales.
- Establecer la estructura vial municipal y su integración de carácter regional en la zona Angelópolis.
- Involucrar a la sociedad del Municipio, en la toma de decisiones en las acciones de desarrollo urbano que se requieran.
- Generar una estructura administrativa de calidad.

2.2.- METAS

- 1.- Construcción de un sistema vial que integre las diferentes localidades mediante un libramiento y cinco radiales.
- 2.- Incrementar la cobertura de pavimentos hasta llegar una cobertura del 100% en las localidades con incrementos graduales en el corto y mediano plazo.
- 3.- Incrementar en el corto plazo el servicio de energía eléctrica hasta llegar al 100% y proporcionar alumbrado de forma permanente.
- 4.- Incrementar sustancialmente la cobertura de las redes de agua potable, drenaje y alcantarillado hasta alcanzar en el largo plazo el 100% de cobertura en todas las localidades del Municipio.
- 5.- Elaborar el proyecto integral de vialidad de intercomunicación con sus respectivos elementos de valor cultural y sitios de interés en las Juntas Auxiliares.
- 6.- Creación del fideicomiso para el resguardo y administración de los recursos hidrológicos en sus derechos de vía, en la diversidad de los usos del suelo que se presentan en el territorio municipal de manera permanente.
- 7.- La formulación de un Proyecto Urbano que permita conservar bienes ambientales y culturales, integrando una oferta de usos pasivos y activos de carácter lúdico, en beneficio de los pobladores del Municipio.

2.3.- LA NORMATIVIDAD ADOPTADA DE LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN

- Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006.
- Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011 aprobado por el COPLADEP
- Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Centro Poniente 1994
- Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Puebla-Tlaxcala.
- Programa Sub-regional de desarrollo urbano de los Municipios de San Andrés Cholula, Cuautlancingo, San Pedro Cholula y Puebla.
- Programa Parcial de Desarrollo Urbano del corredor Atlixcáyotl Sur.

Por lo que se refiere a la dotación de equipamientos y servicios se han adoptado las normas de la Secretaría de Desarrollo Social, publicadas

en 6 tomos en 1995 denominado Sistema Normativo de Desarrollo Urbano.

Riesgos industriales

Los riesgos industriales por almacenamiento de combustibles y otros procesos riesgosos se presentan en el siguiente cuadro.

Municipio	Razón Social	Riesgo	Motivo
SAN ANDRÉS CHOLULA	Fabricación y acabados de lana y fibras sintéticas	Explosión, incendio, fuga, derrame	Manejo de solventes
	Fabricación de lavadoras y electrodomésticos	Incendio	Sobrecarga eléctrica
	Estructuras metálicas y herrería	Explosión, incendio	Cuenta con tanques de almacenamiento de gas butano en grandes cantidades.
	Fábrica de colchones de Poliuretano y espuma	Explosión, incendio.	Emplea poliuretano en grandes cantidades
	Fábrica de refacciones para la industria textil	Incendio	Sobrecarga eléctrica
	Fábrica de muebles para el hogar	Incendio	Sobrecarga eléctrica
	Vitro-enseres, artículos Esmaltados, maquila tinajas de lavadoras y estufas.	Accidentes por manejo de materiales pesados	Manejo de acero laminado
	Techos y productos de concreto prefabricados	Accidentes por manejo de materiales pesados	Almacenamiento de productos elaborados
	Telas de algodón	Incendio	Almacenamiento de materia prima algodón
	Fabricación de Hilados y tejidos, acabados de	Incendio y	Almacenamiento de solventes y algodón en

	algodón, y fibras sintéticas	explosión	grandes cantidades.
--	------------------------------	-----------	---------------------

Industria que maneja procesos y materia prima peligrosa, por lo que debe tener un radio de amortiguamiento de 2 Km. Para el establecimiento de este radio de protección se tomará en cuenta la capacidad de almacenamiento de los productos químicos que maneja.

Proceso	Ubicación	Proceso	Ubicación
Fabricación de refacciones Para la industria textil	Emiliano Zapata	Fabricación	Col. Emiliano Zapata

- Infraestructura de agua potable y drenaje

En la captación hidráulica para usos urbanos, se ajustarán a lo previsto en la norma oficial mexicana NOM-230-SSA1-2002, salud ambiental. Agua para uso y consumo humano.

- Infraestructura eléctrica

Para el tendido de líneas de energía eléctrica deberá considerarse lo siguiente:

- Las alturas mínimas para tendido de línea y postes deberán de ser de 7.50 metros en baja tensión y de 10.50 metros de alta tensión, la separación máxima entre postes deberá ser de 30 metros, la altura mínima de acometida eléctrica a predio deberá ser de 5.50 metros.

- Para el tendido y distribución de luminarias de alumbrado público la altura mínima permisible de luminarias deberá ser de 4.80 metros y la máxima de 12 metros, su espaciamiento mínimo deberá ser de 25.00 veinticinco metros y la intensidad lumínica mínimas de 2.15 luxes.

- Comunicaciones y Transportes. Se aplicará, por parte de la Dirección de Tránsito Municipal la norma NOM-080-SEMARNAT-1994 que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas en circulación.

- Dosificación de equipamientos. Para apoyar la estructuración de los centros de población se aplicarán las normas del sistema normativo de equipamientos de la Secretaría de Desarrollo Social. Este sistema normativo integra 125 elementos de equipamientos los cuales regulan:

- 1.- La localización y dotación regional y urbanas;
- 2.- La ubicación urbana del elemento;
- 3.- La selección del predio;
- 4.- Programa arquitectónico general.

- Ordenamiento urbano

Con el objeto de establecer criterios en materia de regulación de usos del suelo se adoptan los siguientes porcentajes para la dosificación de usos en áreas urbanas.

Porcentaje relativo a usos del suelo en áreas urbanas y en desarrollo

USOS DEL SUELO	PORCENTAJE
Habitacional	55
Comercio, servicios y equipamientos	15
Industrial, pequeña manufactura y artesanal	6
Vialidad	24

- En materia de fraccionamientos se estará a lo dispuesto en la Ley en la materia, en particular lo señalado en sus artículos 15, 16 y 17.

- Preservación del patrimonio histórico y arqueológico.

- Se sujetarán a las restricciones que se derivan del Decreto mediante el cual se declara una zona de monumentos arqueológicos publicado en el Diario Oficial de la Federación del 6 de diciembre de 1993.

- Criterios de dosificación de los aspectos socioeconómicos.

La dosificación considera los indicadores; demografía e ingresos por AGEB la que permitirá el planteamiento de la hipótesis de la estructura de población basada en los niveles de ingresos en el Municipio. Los indicadores permitirán detectar los niveles de ingresos que requieren mayor atención, para lo que se aplicarán los criterios

de atención en las demandas y atención de empleo para mejorar los niveles de vida los habitantes del Municipio.

CAPÍTULO III.- POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

3.1.- Políticas de desarrollo urbano

Las políticas de desarrollo urbano que se aplicarán en el Municipio de San Andrés Cholula buscan auspiciar un ordenamiento territorial equilibrado. Su propósito es delimitar las áreas que en cada caso sean susceptibles de albergar desarrollos habitacionales, nuevos equipamientos y servicios en donde se aplicarán políticas de crecimiento, conservación y mejoramiento.

3.2.- Estrategia General

Los lineamientos estratégicos de carácter general buscan.

- Consolidar la vocación del Municipio como prestador de servicios estatales ambientales, culturales, educativos, tecnológicos, comerciales y agropecuarios. Desarrollando una oferta equilibrada de usos habitacionales de carácter residencial y residencial medio, mejorando la vivienda de interés social y rural existente en el Municipio.
- Aprovechar el carácter ordenador de la infraestructura vial y de comunicaciones de carácter regional, adoptando medidas de ordenamiento de los tránsitos, diferenciando los flujos regionales e inter-estatales de los locales; mejorando las comunicaciones entre la cabecera municipal y las Juntas Auxiliares mediante el establecimiento de un armazón de vías primarias, definiendo trayectorias y destinos del suelo para este propósito.
- Promover un incremento en las densidades de las áreas urbanas aumentando la capacidad de las localidades para acoger nuevos pobladores, controlando la expansión física de los asentamientos existentes, promoviendo una adecuada utilización de la infraestructura urbana disponible y prevista. Las herramientas fundamentales para llevar a cabo esta línea estratégica se refieren a la regulación de los usos del suelo, los coeficientes de utilización y de ocupación, determinando áreas de crecimiento urbano dentro de una política de consolidación de las áreas urbanas existentes.
- Promover la puesta en valor del patrimonio arqueológico e histórico del Municipio determinando programas de mejoramiento de imagen urbana y una mejor integración de los bienes culturales con el desarrollo urbano, particularmente con los equipamientos y servicios

de carácter educativo y cultural, así como los servicios y equipamientos turísticos.

- Señalar los aprovechamientos y restricciones de los derechos de vía de las líneas de alta tensión de la C.F.E.; los márgenes de los ríos Atoyac, Zapatero y Álamo. Promoviendo acciones de conservación, restauración y protección.

1.- Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico

Se busca preservar la mayor cantidad de suelo destinado a usos agrícolas de buena productividad, determinadas por su edafología, morfología e hidrología, promueve el crecimiento urbano controlado evitando cambios de uso de suelo de agrícola de buena productividad a uso urbano, auspiciando la utilización de incultos productivos para combatir la especulación urbana; asimismo busca poner en valor los bienes ambientales como lo son algunas áreas arboladas, que posee el Municipio promoviendo su aprovechamiento racional para fines recreativos y ambientales.

- Política General de Consolidación

Racionalizar el uso de los recursos naturales del Municipio, particularmente la explotación de los mantos acuíferos y la ocupación del suelo, evitando la utilización dispersa y anárquica del territorio para fines urbanos, afectando las posibilidades de dotación de infraestructura, servicios y equipamientos.

Tanto la cabecera municipal como las Juntas Auxiliares y las inspeccionarías estarán sujetas a una regulación que permita ordenar las actividades económicas, sociales y las áreas residenciales encauzando las demandas de la población procurando el equilibrio ecológico en el ámbito municipal. Esta política toma en cuenta la fragilidad del recurso agua y de algunas áreas, particularmente las colindantes con los afluentes: Atoyac, Álamos y Zapatero, la ausencia de acciones de protección de las áreas de infiltración y las alteraciones en los drenajes naturales propiciando inundaciones en áreas colindantes a estos escurrimientos naturales. Así mismo considerando los lineamientos estratégicos se han definido áreas con aptitud territorial que puedan urbanizarse con el menor costo social, menor costo económico para la introducción y dotación de las obras de infraestructura, servicios urbanos y equipamiento, de fácil acceso y con alto potencial para usos urbanos.

El objetivo de esta estrategia, es proponer un modelo de ordenamiento ecológico, tomando como base las siguientes unidades de gestión ambiental:

1. Urbanas
2. Agrícolas
3. Salvaguarda de recursos hidrológicos
4. Forestales
5. Preservación Ecológica

El modelo considera las siguientes políticas

- **Protección.** Esta política será aplicada a las zonas federales. Las riveras de los ríos, o zonas federales, de acuerdo con la norma son las fajas de 10.00 metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes, o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias (NAMO), la amplitud de las riveras o zonas federales será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros. El NAMO se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por la Comisión Nacional del Agua. Se creará una franja de transición de 10 y 5 metros respectivamente en las áreas colindantes a las zonas federales, con el objeto de constituir áreas de amortiguamiento contiguas a los usos urbanos. Esta política también se aplicará en las áreas y predios que constituyen zonas de recarga de los mantos acuíferos, propensas a inundaciones poco aptas para usos urbanos.
- **Aprovechamiento.** Esta política se aplicará a las superficies agrícolas con las que cuenta el Municipio, estableciéndolas como áreas de densidad 0, promoviendo su uso intensivo en cultivos rentables, auspiciando la integración de cadenas de valor asociadas a comercialización de productos de alta calidad, en sectores tales como: servicios turísticos, salud, ornato, farmacología, industria agroalimentaria entre otros.
- **Restauración.** Esta política se aplicará a las áreas erosionadas del Municipio, que han significado pérdidas en la calidad de los suelos, promoviendo usos que permitan reconstituir su potencial ambiental mediante proyectos estratégicos que permitan dotar al Municipio de áreas verdes, servicios recreativos y culturales de alcance regional.
- **Conservación del medio ambiente.** Esta política se aplicará a través de programas que fomenten el uso de modos de transportación no contaminantes mediante la dotación de infraestructura que favorezca el uso de la bicicleta y sendas para las actividades pedestres;

programas que favorezcan un sistema ordenado de disposición de desechos sólidos y de residuos peligrosos; programas de obra para el desarrollo de infraestructura maestra y secundaria municipal en materia de drenaje sanitario y pluvial, incluida una planta de tratamiento de aguas residuales municipales.

Mediante este esquema, se busca preservar la vocación del suelo, y se establecen normas apropiadas para el aprovechamiento de los recursos territoriales. Las normas son la base para regular las actividades humanas en los rubros referentes a: preservación de recursos como suelo, agua, flora y fauna; ordenación de los asentamientos humanos; reglamentación de las actividades industriales; así como de infraestructura agrícola y turismo existentes en el Municipio. Con el objeto de favorecer la cultura para la conservación del medio ambiente se promoverán campañas de información, capacitación y divulgación de las medidas normativas existentes que buscan proteger los bienes ambientales del Municipio.

En materia de suelos destinadas a la agricultura:

Cuadro 19.- Superficie agrícola por unidad territorial

UNIDAD TERRITORIAL	Agrícola	%
ACATEPEC	2,205,457.68	44.68%
SAN ANDRÉS CHOLULA	4,923,555.22	35.74%
CACALOTEPEC	6,941,132.63	63.74%
COMAC	1,270,690.83	50.28%
RESERVA	1,194,156.91	8.16%
TEHUILOYOCAN	2,726,276.62	65.25%
TLAXCALANCINGO	2,223,351.89	27.18%
TONANTZINTLA	2,681,918.95	60.97%
	24,166,540.72	

FUENTE: Análisis cartográfico y fotogramétrico con base en planos catastrales y ortofoto año 2005

En materia de otros bienes ambientales:

Cuadro 20.- Bienes ambientales por unidad territorial

UNIDAD TERRITORIAL	Cuerpos de agua m2	%cuerpos de agua	Árboles m2	%
ACATEPEC	483.96	0.01%	170,849.73	3.46%
SAN ANDRÉS CHOLULA	26,992.41	0.20%	385,164.94	2.80%
CACALOTEPEC	120,057.68	1.10%	201,207.77	1.85%
COMAC	362.18	0.01%	42,739.36	1.69%
RESERVA*	115,325.30	0.79%	461,630.97	3.15%
TEHUILOYOCAN	956.05	0.02%	55,704.34	1.33%
TLAXCALANCINGO	7,525.48	0.09%	126,380.69	1.54%
TONANTZINTLA	1,259.24	0.03%	164,611.33	3.74%
	272,962.29		1,608,289.13	

FUENTE: Análisis cartográfico y fotogramétrico con base en planos catastrales y ortofoto año 2005

El 7 de septiembre de 1935 fue decretada como zona de protección federal la cuenca hidrológica del Río Atoyac-Zahuapan-Necaxa, con una superficie de 455,235 has. Esta área natural protegida fue refrendada en su trayectoria de 28.65 kilómetros a través de la declaratoria de destinos del Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Centro Poniente publicada en el Periódico Oficial de fecha de abril de 1994 abarcando una superficie de 114.6 has. En este mismo instrumento se declaró también como zona protegida el área colindante a la trayectoria del Río Zapatero en una extensión de 5.9 kilómetros y una superficie de 23.8 has. Esta declaratoria fue inscrita en el registro público de la propiedad el 12 de abril de 1996.

3.2.2.- Estrategia urbana en función del desarrollo económico

Esta estrategia busca aprovechar las vocaciones históricas del Municipio de San Andrés promoviendo la ampliación de los servicios turísticos, recreativos, comerciales, entre los diversos sectores involucrados en el desarrollo urbano del Municipio mediante la implementación de las siguientes políticas particulares.

1.- Política de crecimiento: El propósito de esta política es el de regular y controlar el crecimiento de las áreas urbanas de los diferentes asentamientos, logrando un mejor aprovechamiento de la infraestructura existente y proyectada. Promoviendo el incremento ordenado de áreas para el establecimiento de nuevos servicios y

equipamientos, atendiendo las tendencias de expansión física de las localidades.

Para instrumentar esta política de crecimiento se consideran prioritarios los siguientes programas:

- Programa de aprovechamiento integral de áreas urbanas. Tiene como propósito el aprovechamiento de áreas y predios baldíos susceptibles de incorporarse a usos del suelo urbano. Las áreas y predios considerados para la aplicación de este programa tienen una superficie total de 195.77 has.
- Programa de Reservas urbanas. El programa considera aquellas áreas y predios que reúnen las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios, y que se reservan para la futura expansión de las localidades del Municipio. Así mismo incluyen las áreas y predios ya declarados como reservas urbanas como es el caso de la llamada Atlixcáyotl Sur.

2.- Política de conservación del patrimonio arqueológico e histórico. Tiene como propósito la puesta en valor de los vestigios y estructuras de carácter urbano y arquitectónico que constituyen un activo dentro de la cadena de valor del sector turismo.

Para instrumentar esta política se consideran prioritarios el desarrollo de los siguientes programas:

- Apoyo al programa de exploración de los vestigios arqueológicos desarrollado por el INAH.
- Apoyo a programas de intervención para la restauración de bienes y sitios con valor cultural.

3.- Política de Mejoramiento. Esta política tiene como propósito mejorar las condiciones de vida de la población mitigando los impactos negativos que el crecimiento urbano desordenado ha generado.

Para instrumentar esta política se consideran prioritarios el desarrollo de los siguientes programas:

- Programa de ampliación de la infraestructura básica en materia de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, alcantarillado, alumbrado público, pavimentación, guarniciones y banquetas.
- Programa de mejoramiento de imagen urbana. Tiene por objeto intervenir en los espacios públicos buscando una acción consistente en materia de mobiliario urbano, señalética informativa, pavimentos,

entre otros elementos del entorno urbano. Esta política será aplicable en el ámbito de:

- a.- Centros Históricos y Zona y sitios Arqueológicos
- b.- Recuperación de plazas y espacios abiertos
- c.- El patrimonio histórico Edificado
- d.- Construcciones en ruinas
- e.- Los barrios históricos

3.2.3.- Estrategia de desarrollo urbano

Se han evaluado tres opciones de crecimiento urbano partiendo de la hipótesis de que las altas tasas de crecimiento demográfico son el resultado de una sobre oferta de suelo para programas de vivienda de alta densidad, atrayendo parte del incremento demográfico de la ciudad de Puebla. Los escenarios propuestos toman en cuenta la variable suelo urbano y su impacto, seleccionándose la tercera opción canalizando el incremento demográfico en función de las condiciones del medio físico natural, absorbiendo paulatinamente los impactos del desarrollo de la infraestructura urbana propuesta, de acuerdo con los objetivos planteados por la sociedad y los actores involucrados en el desarrollo urbano del Municipio.

El tercer escenario propone alcanzar una meta de crecimiento demográfico con una tasa del orden de 3.5%. La distribución de la población se canaliza al conjunto de las localidades del Municipio a través de una oferta diferenciada de áreas de reservas urbanas con un control riguroso de la expansión física en todas las localidades. Poniendo en marcha principalmente programas de vivienda de baja densidad y programas de mejoramiento de vivienda rural, para albergar una población que oscilaría en un rango de entre 144,702 a 159,418 habitantes al final del periodo.

El umbral de los 100,000 habitantes se vería rebasado, según cada escenario en el 2008 (primer escenario, 109,000 hab.), en el 2010 (segundo escenario, 101,476 hab.), y finalmente, en el último escenario en el 2013 (101,491 hab.).

Con base en este análisis, se ha diseñado la zonificación primaria que permite promover el ordenamiento territorial del conjunto de las localidades del Municipio a través de seis sectores, dos de carácter rural y cuatro urbanas:

- Las aglomeraciones rurales

1. La conformada por los asentamientos pertenecientes a la Junta Auxiliar de San Luis Tehuiloyocan;

2. La conformada por las localidades de San Rafael Comac, Santa María Tonanzintla y San Francisco Acatepec;

• Las aglomeraciones urbanas

1. San Andrés Cholula con el 56.85% estaría por encima del promedio de urbanización de las Juntas Auxiliares.

2. La Reserva Territorial Atlixcáyotl, que se ha constituido como un polo de concentración de actividades comerciales, con equipamientos educativos, culturales, recreativos de carácter regional, con un desarrollo inmobiliario intenso en materia de vivienda.

3. La reserva territorial Atlixcáyotl Sur.

4. La cuarta por San Bernardino Tlaxcalancingo y San Antonio Cacalotepec.

• Zonificación primaria

La organización espacial del Municipio, estará determinada por los aprovechamientos del suelo de forma general, en las distintas zonas del Municipio de San Andrés Cholula, de acuerdo con la siguiente clasificación:

Usos y destinos del suelo

	Superficie total	Usos Urbanos	Reserva para crecimiento urbano	Usos Agrícolas	Destinos
M2	63,517,006.95	22'851,875.12	9292511.94	23'187,361.97	8'185,257.92
%	100	35.97%	14.63%	36.51%	12.89%

USOS Y DESTINOS

Las áreas y predios que corresponden a los requerimientos de suelo urbano, para satisfacer las necesidades de crecimiento del Municipio de San Andrés Cholula que estarán constituidos principalmente por el uso habitacional de tipo Residencial Medio y Residencial Alto, con

áreas destinadas al comercio, equipamiento, preservación ecológica, vialidades y los correspondientes servicios básicos de infraestructura, a través de las redes maestras de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, energía eléctrica y alumbrado público así como la captación de los desechos líquidos y sólidos, por medio de la construcción de espacios apropiados para el tratamiento previo antes de ser depositados en los cauces naturales.

- Estas reservas tienen como propósito albergar los siguientes usos del suelo:

USOS

MIXTO, COMERCIAL, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Se establecen reservas territoriales para alojar comercio, servicios y equipamientos, principalmente: Educativo, Salud, Recreación y Deporte, estas reservas están distribuidas en 4 UDU, en donde se promoverá la construcción de espacios comerciales, equipamientos y servicios de alcance regional, así mismo se determina un área de desarrollo de servicios turísticos con una superficie total de 1'634,462.94 metros cuadrados.

HABITACIONAL

Este uso abarca el mayor porcentaje de la superficie que envuelve Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable y está destinado principalmente al desarrollo de programas de mejoramiento de vivienda del sector social y a la oferta de suelo para el desarrollo de acciones de vivienda nueva de interés social, residencia medio y residencial con una superficie total de 10'322,441.92 metros cuadrados.

DESTINOS

Los destinos se refieren a los fines públicos a que se dedicarán áreas y predios y que alojarán servicios públicos, tales como los requeridos para la construcción de una planta de tratamiento, instalación que permitirá la captación de las aguas usadas de carácter municipal y su tratamiento previo a ser depositadas a los cauces naturales del Río Atoyac. Corresponde también a las áreas y predios para la construcción de la red vial primaria que permita la articulación entre las localidades del Municipio y las nuevas áreas de desarrollo, y los relacionados con áreas y predios para la construcción de tres Proyectos Urbano Ambientales y zonas de protección de los cauces de los afluentes que se encuentran en el territorio municipal. El total de áreas y predios con estos fines suman 8,446,479.83 m².

- Estructura Urbana

La estructura urbana de las localidades que conforman el estudio permite la organización espacial prevista para cada una de ellas. La propuesta mantiene una perspectiva de largo plazo, y tiene como propósito el desarrollo de equipamientos y servicios que permitan que los habitantes del Municipio puedan acceder a ellos localizándose en cada caso las áreas necesarias para la concentración de los servicios, a través de:

- Un centro urbano; que se encuentra localizado en la cabecera municipal.
- 8 sub-centros urbanos; los cuales se encuentran distribuidos en áreas estratégicas del territorio municipal en cada una de las Juntas Auxiliares y en las reservas en desarrollo.
- Se establecen los centros de barrio y los centros vecinales aprovechando la organización territorial tradicional para complementar las áreas de concentración de equipamientos y servicios.
- De manera complementaria se define una política de consolidación de cuatro corredores para alojar usos mixtos:
 1. Camino Real a Cholula: comercio, servicios, equipamientos y vivienda.
 2. Boulevard Quetzalcóatl, comercio, servicios de administración y gobierno, recreación y servicios de borde.
 3. Boulevard Atlixcáyotl: comercio, servicios y equipamientos, recreación.
 4. Carretera federal Puebla-Atlixco: comercio, servicios y equipamientos, industria y vivienda.

El nuevo modelo permite articular las diferentes zonas del Municipio, sin causar impactos negativos; es fundamental mitigar los impactos ambientales, los relacionados con los usos del suelo y la falta de integración y continuidad vial.

- Estructura Vial

Estrategias relacionadas con las comunicaciones en función de los componentes principales del estudio: Las estrategias en función de los componentes que integran las actividades relacionadas con el estudio, son las siguientes: transporte público, vialidad, tránsito, se describen a continuación:

i) Estrategia Vial: Desalentar los flujos vehiculares indeseables hacia el área de estudio, desviando y canalizando el tránsito hacia vialidades alternas por medio de acciones de inducción del tránsito en las principales vialidades (apertura de nuevos tramos viales, soluciones de arreglos geométricos en intersecciones conflictivas), propiciando beneficios significativos para permitir la fluidez y ordenamiento de los corredores de tránsito general.

ii) Estrategia del tránsito vehicular: Proponer una solución específica al tránsito vehicular que permita ordenar y jerarquizar los principales corredores, ordenando el tránsito en correspondencia con las necesidades de movilidad compatibles con su función y entorno urbano. Desalentando los flujos vehiculares indeseables hacia el interior del área de estudio, desviando y canalizando el tránsito hacia vialidades alternas por medio de señalamiento restrictivo y informativo en intersecciones conflictivas, aumentando el desempeño de corredores y cruces vehiculares.

iii) Estrategia para el transporte público: Sustentar las bases para la estructuración y jerarquía de los sistemas y subsistemas de transporte, regional, foráneo, suburbano y urbano, aprovechando la infraestructura ferroviaria como alternativa de transportación regional a largo plazo.

- Directrices para Formulación del Programa Vial

Para corregir los problemas estructurales del sistema vial, se adoptaron las siguientes directrices que regirán las propuestas de expansión vial:

Dar continuidad a la estructura vial de la red vía básica existente, para permitir la optimización del uso de la misma;

Solucionar las carencias viales existentes dando continuidad a las vialidades que son interrumpidas por barreras físicas y operacionales;

Crear un Circuito Exterior, a manera de aliviar el tránsito indeseable hacia el interior ordenando los desplazamientos, suburbanos y regionales.

Desde el punto de vista de concepción de un modelo vial, plantear nuevos, tramos viales que interconecten las principales vías de acceso a la zona, previendo de libramientos con prioridades a mediano y largo plazo.

Mejorar las condiciones de acceso de los Municipios conurbados, previendo los impactos vehiculares derivados del alto incremento vehicular esperado.

Dar continuidad y fluidez a las vialidades que apoyan a los desplazamientos internos de mediano recorrido.

• Zonificación secundaria

El aprovechamiento potencial o la utilización particular de las reservas de suelo propuesta para las distintas zonas del Municipio de San Andrés, presentan las siguientes modalidades:

Unidad Territorial	Zona	Área
San Francisco Acatepec	Fraccionamiento Campestre	1,451,788.04
Atlixcáyotl sur	Fraccionamiento Campestre	288,367.36
Atlixcáyotl sur	Proyecto Urbano Ambiental	387,654.62
Atlixcáyotl sur	Preservación ecológica	525,604.00
Atlixcáyotl sur	Residencial y Res. medio	2,787,295.26
Atlixcáyotl sur	Mixto	5'156,007.57
Atlixcáyotl sur	Zona de Transición	644,475.09
San Antonio Cacalotepec	Buffer planta de tratamiento	1,386,017.34
San Antonio Cacalotepec	Equipamiento Urbano	112,912.36
San Andrés Cholula	Equipamiento	422,206.39
San Andrés Cholula	Servicios turísticos	296,738.89
San Andrés y Tlaxcalancingo	Residencial	328,851.38
San Andrés y Tlaxcalancingo	Residencial	498,141.88
San Andrés y Tlaxcalancingo	Residencial medio	379,323.97
San Andrés y Tlaxcalancingo	Residencial medio	305,938.04
San Andrés, Rafael Comac, Tlaxcalancingo	Proyecto urbano	1,868,290.69
San Luis Tehuiloyocan	Fraccionamiento Campestre	16,620.95
San Luis Tehuiloyocan	Fraccionamiento Campestre	91,306.06
San Luis Tehuiloyocan	Fraccionamiento Campestre	631,030.61

Santa María Tonantzintla	Fraccionamiento Campestre	867,128.53
Santa María Tonantzintla	Proyecto Urbano Ambiental	272,128.08
Zona de la Reserva T. Atlixcáyotl	Buffer planta de tratamiento	2,061,708.81
		16'441,953.13

• Modalidades de utilización del suelo

Las densidades estimadas en términos de viviendas y de población permitida por hectárea, se encuentran establecidos en la tabla de Estimación de Superficies necesarias según densidades que se desglosa más adelante.

Para instrumentar esta estrategia se requiere articular una estructura vial primaria que ordene el conjunto para ello se ha trabajado en la conformación de un circuito que funcione como libramiento de la cabecera municipal y que permita la constitución de un conjunto de radiales que articulen las diversas zonas del Municipio.

Proyecto vialidades primarias

SITIO	Plazo	Longitud	Sección	Derechos de Vía (m ²)
Camino Real a Santa Clara	LARGO	1,238.389	16.00	19,814.22
Calle Atzala	MEDIANO	656.069	14.00	9,184.97
Prol. de la 4 Oriente	LARGO	371.679	14.00	5,203.51
Av. de los Fresnos	CORTO	434.409	24.00	10,425.82
Calle 16 Poniente	CORTO	103.799	14.00	1,453.19
Camino a Rafael Comac	CORTO	2,545.670	14.00	35,639.38
Camino Real a Morillotla	MEDIANO	2,893.013	15.00	43,395.20
Camino a San Luis Tehuiloyocan	LARGO	2,604.949	18.00	46,889.08
Camino Real a Emiliano Zapata	CORTO	2,106.887	19.00*	40,030.85
Camino Real a Tlaxcalancingo	LARGO	2,062.721	28.00	57,756.19
Camino Real a San Antonio Cacalotepec	MEDIANO	2,480.813	28.00	69,462.76

Av. Las Torres	MEDIANO	2,014.623	44.00	88,643.41
Carr. Fed. 190 México-Huajuapán de León	MEDIANO	4,787.242	44.00	210,638.65
Libramiento San Andrés	MEDIANO	4,420.978	44.00	194,523.03
TOTAL				833,061.06

• Sección de arroyo

• Modalidades de utilización del suelo

Las densidades estimadas en términos de viviendas y de población permitida por hectárea, se encuentran establecidos en la tabla siguiente.

ESTIMACIÓN DE SUPERFICIES NECESARIAS SEGÚN DENSIDADES

	viv.	Hab.	Sup. terreno neta	COS	Sup. disponible construcción en P.B.	CUS	Sup. de const.	Núm. Niveles máximos de construcción	Altura máxima en metros	Sup. mín. de viviendas en condominio vertical
H0										
Unifamiliar	6	27	1000	0.40	600	1.00	600	2	5	
Cond.horiz.			1200	0.50	600	1.00	600	2	6	
H1										
Unifamiliar	15	68	400	0.70	280	1.50	420	2	6	
Dúplex			1000	0.70	700	2.50	1750	2	6	117
H2										
Unifamiliar	25	113	300	0.80	225	1.50	338	2	7	
Multifam			750	0.70	525	3.50	1838	3	9	90
H3										
Unifamiliar	30	135	200	0.80	150	1.50	225	3	8	
Multifam			1500	0.80	1125	2.50	2813	5	14	74
H4										

ESTIMACIÓN DE SUPERFICIES NECESARIAS SEGÚN DENSIDADES

	viv.	Hab.	Sup. terreno neta	COS	Sup. disponible construcción en P.B.	CUS	Sup. de const.	Núm. Niveles máximos de construcción	Altura máxima en metros	Sup. mín. de viviendas en condominio vertical
Unifamiliar	50	225	120	0.80	90	1.50	135	3	8	
Multifam	25	113	1500	0.80	1125	2.00	2250	6	17.5	90
Multifam	50	225	2000	0.80	1500	2.00	3000	8	20	60
H5										
Unifamiliar	50	225	120	0.80	90	2.00	180	3	8	
Multifam			2500	0.70	1750	4.00	7000	10	28	90
H6										
Unifamiliar	44	198	120	0.80	90	2.00	180	3	8	
Multifam	60	270	4000	0.80	3000	3.00	9000	10	28	150
Multifam	120	540	5000	7.00	3500	4.00	14000	12	32	117
Corredores urbanos	120	540	4000	0.65	2600	5	20000	25	90	90

- Los desarrollos multifamiliares a partir de 8 niveles de construcción desde H-4 y hasta H-6 sólo podrán autorizarse sobre corredores urbanos y sin que obstaculice los remates visuales hacia los volcanes o a la Iglesia de los Remedios.
- En caso necesario se requerirá el visto bueno de las Mesas Directivas de los Fraccionamientos o propietarios colindantes.
- Los desarrollos multifamiliares deberán conservar un remetimiento de 10% de profundidad, con relación al límite de su paramento.
- Los usos de suelo en corredores urbanos aplican a las manzanas colindantes a la vía del Corredor en ambos sentidos, cuyo acceso sea EXCLUSIVAMENTE sobre el corredor, salvo lo dispuesto por este ordenamiento.
- En el caso de manzanas cuya profundidad exceda los 80 metros lineales contados a partir del paramento del corredor, el excedente no será considerado con el uso permitido para corredores Urbanos.
- Tampoco se autorizarán los usos permitidos en Corredor Urbano a aquellos predios localizados en manzanas colindantes al Corredor, cuyo acceso sea a través de servidumbre de paso o cuyo acceso sea a calles perpendiculares al propio Corredor Urbano, salvo consideración por caso específico que realice la autoridad administrativa competente.
- El promedio familiar ha sido calculado en 4.5 integrantes por vivienda.

El área destinada a Proyectos urbanos, considerará preferentemente aquellos proyectos que favorezcan grandes espacios para áreas verdes, como parques, parque metropolitano, áreas ajardinadas, zonas de recreación y deportes; en el caso de áreas destinadas para edificaciones el Coeficiente de Ocupación del suelo será del 0.50 y el coeficiente de utilización será de hasta 1.0, la densidad habitacional para esta zona será el equivalente de H4 (50 viv/Ha.)

Con el objeto de favorecer la constitución de los Proyectos Urbano Ambientales se establece el intercambio de potencialidades como mecanismo de transferencia de suelo de donación y de incremento de las densidades consideradas.

La compatibilidad en los usos del suelo contenidos en la tabla anexa, permite visualizar los usos del suelo específicos, de impacto significativo y que están permitidos, condicionados o prohibidos, en las distintas áreas que integran a la zonificación secundaria de los centros de población estudiados. El Ayuntamiento deberá considerar las medidas que deberán ser adoptadas para mitigar estos impactos en su evaluación de la factibilidad de los usos que se propongan.

Etapas de desarrollo

El proceso de aprovechamiento territorial consta de tres escenarios:

Corto plazo, Proyecto vialidades primarias

SITIO	Plazo	Longitud	Sección	Derechos de vía
Av. de los Fresnos	CORTO	434.409	24.00	10,425.82
Calle 16 Poniente	CORTO	103.799	14.00	1,453.19
Camino a Rafael Comac	CORTO	2,545.670	14.00	35,639.38
Camino Real a Emiliano Zapata	CORTO	2,106.887	19.00*	47,417.39

*Sección de arroyo

Aprovechamientos del suelo

Unidad Territorial	Zona	Área	Plazo
Atlixcáyotl sur	Preservación ecológica	680,923.21	CP

Atlixcáyotl sur	Residencial y Res. Medio	826,837.39	CP
Atlixcáyotl sur	Zona de Transición	416,573.29	CP
Atlixcáyotl sur	Mixto	5'156,007.57	CP
San Antonio Cacalotepec	Buffer planta de tratamiento	1,386,017.34	CP
San Andrés Cholula	Equipamiento	422,206.39	CP
San Andrés Cholula	Servicios turísticos	296,738.89	CP
San Andrés, Rafael Comac, Tlaxcalancingo	Proyecto urbano	1,868,290.69	CP
Santa Maria Tonantzintla	Proyecto urbano ambiental	272,128.08	CP
Zona de la Reserva T. Atlixcáyotl	Buffer planta de tratamiento	2,061,708.81	CP

A mediano plazo, que corresponde a la próxima administración municipal y a la terminación de la administración estatal, 2008-2011, Proyecto vialidades primarias

SITIO	Plazo	Longitud	Sección	Derechos de vía
Calle Atzala	MEDIANO	656.069	14.00	9,184.97
Camino Real a Morillotla	MEDIANO	2,893.013	15.00	43,395.20
Camino Real a San Antonio Cacalotepec	MEDIANO	2,480.813	28.00	69,462.76
Av. Las Torres	MEDIANO	2,014.623	44.00	88,643.41
Carr. Fed. 190 México-Huajuapán de León	MEDIANO	4,787.242	44.00	210,638.65
Libramiento San Andrés	MEDIANO	4,420.978	44.00	194,523.03

Deberá aprovecharse la construcción de la infraestructura vial para el desarrollo de las redes maestras de agua potable, colectores de aguas pluviales y drenaje

Unidad Territorial	Zona	Área	Plazo
Atlixcáyotl sur	Fraccionamiento Campestre	288,367.36	MP

Atlixcáyotl sur	Proyecto Urbano Ambiental	387,654.62	MP
Atlixcáyotl sur	Residencial Medio	391,690.70	MP
San Antonio Cacalotepec	Equipamiento Urbano	12,912.36	MP
San Andrés y Tlaxcalancingo	Residencial	328,851.38	MP
San Andrés y Tlaxcalancingo	Residencial	498,141.88	MP

En el largo plazo (20 a 25 años). Para cumplir las metas propuestas, será necesario el desarrollo de las siguientes áreas.

Proyecto vialidades primarias

SITIO	Plazo	Longitud	Sección	Derechos de vía
Camino Real a Santa Clara	LARGO	1,238.389	16.00	19,814.22
Prol. de la 4 Oriente	LARGO	371.679	14.00	5,203.51
Camino a San Luis Tehuiloyocan	LARGO	2,604.949	18.00	46,889.08
Camino Real a Tlaxcalancingo	LARGO	2,062.721	28.00	57,756.19

- Estrategia administrativa y de desarrollo económico de la ciudad

La estrategia administrativa y de desarrollo económico de la ciudad tiene como columna vertebral la conformación de áreas de inversión para el desarrollo de acciones de vivienda, en la oferta ordenada de suelo para la dotación de equipamientos y servicios incluida, la preferencia por el desarrollo de inversiones relacionadas con el sector turístico.

IV.- PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Basado en lo establecido en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y en las facultades y atribuciones concedidas a la Secretaría de Desarrollo Social a través de su Reglamento Interior, el presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Andrés Cholula define la dosificación de equipamiento urbano por nivel de servicios y rango de población, tomando como base para su establecimiento los rangos de población que existen en el territorio municipal. Consecuentemente la Matriz de Dosificación de

Equipamiento Urbano por nivel de servicios y rango de población, define para cada uno de los rangos de población, el equipamiento urbano que las localidades deberán tener para la prestación de servicios al año 2006. (ver matriz de dosificación, integrado por los diversos subsistemas de equipamiento).

El análisis del requerimiento de equipamiento urbano para San Andrés Cholula se define de forma conjunta con los incrementos poblacionales esperados para el periodo comprendido de 2006 a 2025, es decir en una temporalidad de 19 años prospectivos. (equipamientos urbanos según escenarios demográficos).

Para la consecución de lo anterior se determinan los siguientes programas:

I.- Administración del Desarrollo Urbano y Fortalecimiento Municipal.

II.- Suelo Urbano y Reservas Territoriales.

III.- Vivienda.

IV.- Infraestructura.

V.- Equipamiento Urbano.

VI.- Imagen Urbana y Patrimonio Cultural.

VII.- Medio Ambiente.

VIII.- Seguimiento y evaluación de la Planeación Municipal del Desarrollo Urbano Sustentable.

V.- INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN

5.1.- NIVEL INSTRUMENTAL

1. Instrumentos para la Operación Administrativa del Desarrollo Urbano

Cumplidos los requisitos de aprobación, publicación e inscripción del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, éste será obligatorio para las autoridades y para los particulares según lo establecen los artículos 50 y 51 del propio ordenamiento, y sólo se podrán expedir licencias de usos del suelo, construcción y cualquier otra relacionada con áreas y predios que resulten afectados, si no contravienen las disposiciones del Programa y las que se expidan no obstante la prohibición, serán nulas de pleno derecho en los términos que señala el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla.

El Programa Municipal, será sometido a un proceso de evaluación de acuerdo con lo establecido en el artículo 45; y será sometido a una revisión al cabo de seis años como lo contempla el artículo 46. La vigencia del Programa se mantendrá en tanto no se presenten algunas de las consideraciones establecidas en el artículo 47 de la misma Ley, referente a la modificación y cancelación del Programa.

- Instrumentos para la administración, ordenación y regulación del suelo urbano

De acuerdo con el marco jurídico actual, la instrumentación se refiere al diseño de herramientas que coadyuvan a la aplicación de los instrumentos de planeación, destacan en este sentido las disposiciones contenidas en el artículo 17 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable que identifica como órganos auxiliares en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano entre otros a:

“III.- El Instituto de Catastro del Estado;

IV.- Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable;

V.- Los Sistemas Estatal y Municipal de Protección Civil;

VI.- La Comisión Interinstitucional;

VII.- Las Comisiones de Zona Conurbada o Metropolitana que se constituyan; y

VIII.- Los demás que por sus objetivos y funciones se relacionen con la materia de esta Ley.”

Reglamentos. Destaca la necesidad de elaborar el Reglamento correspondiente al intercambio de potencialidades de manera que las acciones de bonificación y de transferencia de superficies de donación estén debidamente reguladas.

- Instrumentos para la concurrencia y coordinación de acciones e inversiones del Sector Privado.

Lograr la participación del sector privado en algunos aspectos del Desarrollo Urbano y mantener la coordinación de las acciones resultantes, conforme a lo señalado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, en convenios de participación, fideicomisos, comités, patronatos.

- Instrumentos para la participación de la comunidad y la comunicación.

Los instrumentos de participación de la comunidad con los que deben contar los Municipio son:

- Agencia Hábitat.
- Consejo de Planeación Municipal (COPLADEMUN).
- Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología.
- Organización vecinal o de barrio.
- Organismos sociales no gubernamentales constituidos.
- Grupos Promotores y Voluntarios.
- Asociaciones de profesionistas.
- Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano

Para este propósito se propone adoptar como mecanismo de evaluación del PMDUS los indicadores urbanos de UN-HÁBITAT a fin de obtener resultados estratégicos y comparables con otros esfuerzos de evaluación del desarrollo urbano.

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

ACUERDO

ARTÍCULO PRIMERO

Se aprueba el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, el cual consta de:

- A).- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable.
- B).- Anexo Gráfico.
- C).- Versión Abreviada.

ARTÍCULO SEGUNDO

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, estará sometido a un proceso de constante evaluación, de conformidad con lo establecido en el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla. La modificación o cancelación del presente Programa se realizará con base en lo dispuesto en los artículos 45 segundo párrafo, 46, 47 y 48 de la propia Ley. La modificación parcial o total del presente Programa no invalida los actos y documentos emitidos durante su vigencia.

ARTÍCULO TERCERO

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable establece:

- I.- Los objetivos a los que estarán orientadas las acciones de planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos del Municipio de San Andrés Cholula.
- II.- Las políticas que orientarán y encauzarán las tareas de programación y ejercicio de la inversión en Materia de Desarrollo Urbano Sustentable y Obra Pública, de las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, o bien a través de Programas concertados con dichas entidades.
- III.- Las bases y contenidos a que se sujetarán la coordinación y las acciones en Materia de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, entre el Ayuntamiento de San Andrés Cholula, el Gobierno del Estado y la Federación, así como con los sectores social y privado.

ARTÍCULO CUARTO

Son objetivos de desarrollo urbano del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, los siguientes:

- I.- Orientar racionalmente la ocupación del suelo, aprovechando su capacidad de inducción de desarrollo urbano.
- II.- Satisfacer la demanda de vivienda de la totalidad de la población.
- III.- Aprovechar el potencial ordenador del desarrollo urbano que tiene la infraestructura.
- IV.- Preservar e integrar al desarrollo urbano los sitios y monumentos arqueológicos y artísticos.
- V.- Desalentar el establecimiento de Asentamientos Humanos en áreas vulnerables o de alto valor agrológico.

ARTÍCULO QUINTO

El cumplimiento de los objetivos y metas del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, se realizará mediante la aplicación general de una política de consolidación y políticas particulares, medio ambientales y urbanas que favorezcan:

- I.- Mejorar la estructura urbana respetando las características culturales de la cabecera municipal y las Juntas Auxiliares del Municipio, procurando el incremento ordenado de equipamientos y servicios básicos en los barrios históricos para satisfacer las necesidades de las áreas y predios ocupados actualmente.
- II.- Dotar a las superficies de crecimiento futuro, propuestas de infraestructura, equipamiento y de los servicios urbanos indispensables para que puedan desempeñar eficazmente las funciones asignadas, acordes a los usos y destinos e intensidades de ocupación prevista.
- III.- Preservar y restaurar los bienes ambientales con los que cuenta el Municipio, en particular las áreas arboladas, los cuerpos de agua subterráneos y de superficie, así como los suelos erosionados.
- IV.- Ordenar la vialidad existente y crear un sistema vial a corto, mediano y largo plazo que permita la circulación fluida entre las diversas localidades del Municipio, su adecuada articulación con enlaces regionales e interestatales.
- V.- Crear reservas territoriales en áreas consideradas como de crecimiento urbano, para desarrollar programas de equipamiento y vivienda a los distintos segmentos de mercado, incluyendo programas

de mejoramiento de vivienda canalizados preferentemente a la población que percibe menores ingresos.

VI.- Incrementar las densidades de ocupación y construcción para consolidar las áreas urbanas actuales, mejorando la utilización de los servicios existentes y los proyectados.

VII.- Auspiciar la participación de los habitantes del Municipio, en el análisis y toma de decisiones en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO SEXTO

Para alcanzar los objetivos previstos de acuerdo con las políticas general y particulares, señaladas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, se instrumentarán los siguientes programas:

I.- Administración del Desarrollo Urbano y Fortalecimiento Municipal.

II.- Suelo Urbano y Reservas Territoriales.

III.- Vivienda.

IV.- Infraestructura.

V.- Equipamiento Urbano.

VI.- Imagen Urbana y Patrimonio Cultural.

VII.- Medio Ambiente

VIII.- Seguimiento y Evaluación de la Planeación Municipal del Desarrollo Urbano Sustentable.

ARTÍCULO SÉPTIMO

El H. Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, los Gobiernos Estatal y Federal tomarán el presente instrumento como marco técnico de referencia para las inversiones que en materia de desarrollo urbano y medio ambiente se establezcan en los programas operativos anuales derivados de los diversos fondos y programas de la administración pública, en congruencia con los objetivos, políticas y metas contenidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable.

ARTÍCULO OCTAVO

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, será obligatorio para los sectores público, social y privado respecto de las

regulaciones a la propiedad que de dicho Programa se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO NOVENO

Toda edificación nueva que se realice en el territorio del Municipio de San Andrés Cholula, deberá contar con permiso del uso de suelo de las autoridades, el cual certificará que la edificación es compatible con lo dispuesto en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, sin cumplimiento de este requisito no se otorgará licencia de construcción para efectuarla.

ARTÍCULO DÉCIMO

El H. Ayuntamiento de San Andrés Cholula, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, coordinará y vigilará la ejecución, evaluación, operación y cumplimiento del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado y la Delegación de la Secretaría de Desarrollo Social, vigilarán el cumplimiento de los objetivos y metas propuestos en el Programa, de conformidad con las facultades que les confiere la legislación vigente y los convenios de coordinación que al respecto se firmen entre el Ayuntamiento y los Gobiernos Estatal y Federal.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO

A partir de la inscripción del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, así como en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial correspondiente, dicho Programa tendrá obligatoriedad para los particulares y autoridades, quienes de acuerdo con lo que el Programa establece y las disposiciones legales aplicables, realizarán las acciones que correspondan en materia de planeación, construcción, mejoramiento, restauración y aplicación; así como los actos de fusión, subdivisión, relotificación, fraccionamientos y condominios, así como cualesquiera otros relacionados con el Desarrollo Urbano en el territorio del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO

Con base en el artículo 54 de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado, los Registros Públicos deberán emitir el certificado de libertad de gravamen junto con la información en materia de usos y destinos del suelo inscritos en el Registro Público

de la Propiedad, derivados del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO

Con base en el artículo 55 de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano del Estado, los Notarios Públicos tienen la obligación de insertar en las escrituras públicas el certificado de libertad de gravamen y la información que dicho certificado contenga en materia de usos y destinos del suelo inscritos en el Registro Público de la Propiedad, derivados del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO

El H. Ayuntamiento de San Andrés Cholula, formulará el Proyecto del Programa operativo anual de obra pública y el presupuesto que determinen las acciones e inversiones públicas que se llevarán a cabo para el cumplimiento del programa, así como las normas y procedimientos conforme a los cuales se procederá la ejecución del mismo, con fundamento en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla.

TRANSITORIOS

(Del Acuerdo por el que se aprueba el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el miércoles 6 de febrero de 2008, Número 2, Tercera Sección, Tomo CCCXCIV).

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, conjuntamente con una Versión Abreviada del Programa. Además, el Acuerdo, así como la Versión Abreviada se publicarán en dos de los Diarios de mayor circulación en la Entidad. El acuerdo aprobatorio se publicará hasta en tres ocasiones en los Bandos Municipales dentro de los tres días posteriores a su emisión.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Para los efectos de obligatoriedad y vigencia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, así como en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial correspondiente, dentro de los veinte días siguientes a la publicación del presente Acuerdo.

ARTÍCULO TERCERO.- A fin de ejercer las facultades que le confiere al Ayuntamiento el artículo 13 fracción XII de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, solicitar al Ejecutivo que en ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 12 fracción XI del mismo ordenamiento, la formulación del Decreto correspondiente para la declaratoria de Reservas de Crecimiento Urbano de las áreas y predios señalados en el Programa.

Dado en el Palacio Municipal San Andrés Cholula, Puebla, a los 9 días del mes de Enero de 2008.- El Presidente Municipal Constitucional.- **CIUDADANO OMAR E. COYOPOL SOLÍS.-** Rúbrica.- Regidor de Gobernación.- **LICENCIADO ISAAC TECAXCO TIRSO.-** Rúbrica.- Regidora de Hacienda y Patrimonio Municipal.- **CIUDADANA MARÍA DEL CARMEN ROMERO HERNÁNDEZ.-** Rúbrica.- Regidor de Educación.- **CIUDADANO JOSÉ ALEJANDRO CUAUTLE CUAUTLE.-** Rúbrica.- Regidor de Obras Públicas.- **CIUDADANO JULIO ABUNDIO TOXQUI PÉREZ.-** Rúbrica.- Regidor Ecología y Medio Ambiente.- **CIUDADANO JOSÉ NORBERTO LÓPEZ.-** Rúbrica.- Regidor de Turismo.- **CIUDADANO NORBERTO FERMÍN CUAUTLE SOLÍS.-** Rúbrica.- Regidor de Industria y Comercio.- **CIUDADANO ISAAC PEDRO GONZÁLEZ.-** Rúbrica.- Regidora Salud Pública Municipal.- **LICENCIADA DELIA MARÍA DE JESÚS GREGORIO.-** Rúbrica.- Síndico Municipal.- **CONTADOR PÚBLICO JOSÉ GREGORIO JAIME**

MORALES.- Rúbrica.- Secretario General del Ayuntamiento.-
LICENCIADO JOSÉ MIGUEL CARCAÑO CHANTES.- Rúbrica.