



*Programa Parcial de Desarrollo Urbano*  
**(PROPUESTA)**

*Nápoles, Ampliación Nápoles,  
Nochebuena y Ciudad de los  
Deportes*

*En la Delegación Benito Juárez*



**DELEGACIÓN  
BENITO JUÁREZ**

*Contenido*

<b>I. FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Antecedentes</b>	<b>4</b>
1.1.1. Motivación	4
1.1.2. Fundamentación	5
1.1.3. Proceso de Consulta Pública	6
1.1.4. Situación Geográfica	7
<b>1.2. Diagnóstico</b>	<b>8</b>
1.2.1. Relación con la ciudad y la Zona Metropolitana	8
1.2.2. Aspectos Demográficos y Socioeconómicos	9
1.2.3. Usos del Suelo	19
1.2.4. Vialidad, Transporte y Estacionamiento.	22
1.2.5. Infraestructura, Equipamiento y Servicios	26
1.2.6. Vivienda	34
1.2.7. Asentamientos Irregulares	38
1.2.8. Reserva Territorial	38
1.2.9. Conservación Patrimonial	38
1.2.10. Paisaje Urbano	39
1.2.11. Medio Ambiente	41
1.2.12. Riesgos y Vulnerabilidad	41
<b>1.3. Pronóstico</b>	<b>42</b>
<b>1.4. Otras disposiciones Normativas que aplican a la zona.</b>	<b>48</b>
<b>1.5. Justificación de la Revisión, Modificaciones y Actualización al Programa Parcial de Desarrollo Urbano 2002</b>	<b>56</b>
<b>II. IMAGEN OBJETIVO</b>	<b>58</b>
<b>III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO</b>	<b>62</b>
<b>IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>	<b>65</b>
4.1. Estructura Urbana	65
4.2. Delimitación de las Áreas de Actuación	66
4.3. Zonificación y Distribución de Usos del Suelo	66
4.3.1. Suelo Urbano	66
4.4. Normas de Ordenación	71
<b>V. ESTRUCTURA VIAL</b>	<b>93</b>
5.1. Vialidad	93
<b>VI. ACCIONES ESTRATÉGICAS E INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN</b>	<b>93</b>
6.1. Acciones Estratégicas.	93
6.1.1. Instrumentos de Planeación	94

---

<i>6.2. Instrumentos de Ejecución</i>	<i>104</i>
<i>6.2.1. Instrumentos de Planeación</i>	<i>106</i>
<i>6.2.2. Instrumentos de Regulación</i>	<i>106</i>
<i>6.2.3. Instrumentos de Gestión y Fomento</i>	<i>106</i>
<i>6.2.4. Instrumentos de Control y Vigilancia</i>	<i>111</i>
<b>VII. LINEAMIENTOS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO DEL PAISAJE URBANO</b>	<b>111</b>
<b>VIII. INFORMACION GRAFICA</b>	<b>112</b>
<b>IX ANEXOS</b>	<b>112</b>

---



## **I. FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

### **1.1. Antecedentes**

#### **1.1.1. Motivación**

*El crecimiento alcanzado durante las últimas décadas, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social que se presenta actualmente el Distrito Federal, y en particular la Delegación Benito Juárez, hacen necesaria la tarea de revisar, modificar y actualizar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, que constituye el instrumento que permite la vinculación de los objetivos y estrategias de los diferentes niveles superiores de planeación, con el propósito de lograr el desarrollo armónico de estas colonias y su relación con la Delegación orientando la planeación y el ordenamiento territorial en los principales aspectos de su situación urbana ambiental, en un marco de sustentabilidad.*

*Derivado de lo anterior, el Gobierno del Distrito Federal a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y la Delegación Benito Juárez, desarrolló el proceso de revisión, modificación y actualización de la versión 2002 del Programa de Desarrollo Urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes planteando los siguientes objetivos básicos de trabajo:*

- Valorar la operatividad del Programa Parcial vigente en relación con la situación actual y tendencias de la dinámica urbana de la Delegación Benito Juárez.*
  - Establecer la congruencia de las disposiciones del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003 (PGDUDF 2003), con la estrategia de planeación de desarrollo urbano y los aspectos normativos de ordenamiento territorial contenida en la versión actualizada del Programa Delegacional, como resultado del ejercicio de valoración.*
  - Plantear una integración adecuada de la estructura urbana de la demarcación de las cuatro colonias con la Delegación Benito Juárez y la Ciudad en su conjunto, garantizando el bienestar social de sus habitantes.*
  - Proponer el desarrollo de programas, proyectos y actividades económicas articulados con obras de infraestructura básica y social en espacios de fomento específicos, como parte de la estrategia de manejo integral del territorio y optimización de recursos existentes en materia de infraestructura, equipamientos y servicios.*
  - Señalar claramente los ámbitos de corresponsabilidad, regulación e intervención del gobierno local y las distintas formas de organización y representatividad ciudadana en la aplicación de las políticas y la normatividad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, a fin de preservar los recursos que garanticen la viabilidad e implementación de la acción pública.*
  - Precisar las metas, objetivos, políticas, proyectos y programas prioritarios de desarrollo urbano para el ámbito de las cuatro colonias.*
  - Proponer los incentivos y estímulos que en su conjunto, coadyuven a la consolidación de la estrategia de desarrollo urbano de la zona y la Delegación.*
  - Fomentar el trabajo coordinado entre autoridades y población a fin de intervenir desde el diagnóstico de las demandas, hasta la planeación, operación y presupuestación de los programas de desarrollo urbano, social y ambiental.*
-

*Así, los alcances del programa se estructuraron en dos niveles básicos de información: el primero que se obtuvo realizando un análisis puntual de los aspectos demográficos, económicos, sociales y territoriales que en su correlación explicaban la situación del desarrollo urbano en las cuatro colonias y el segundo, en el que a partir de lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003 y Delegacional y a otras disposiciones normativas y operativas que inciden en la zona de estudio, expone tanto los escenarios tendenciales en caso de mantenerse las características urbanas, poblacionales y económicas como los programáticos, en sus requerimientos totales de suelo, infraestructura y equipamiento.*

*Y a partir de los referidos niveles de información se definieron la imagen objetivo del programa, estableciendo los objetivos general y particulares, así como, las prioridades territoriales a alcanzar con estrategias, orientaciones y políticas precisas como esquema del proceso de planeación-gestión que oriente el desarrollo y modifique las tendencias negativas del territorio, considerando la articulación de los procesos en los ámbitos sociales, económicos, territoriales y ambientales.*

*Asimismo, se definieron las acciones estratégicas que permitieron identificar las líneas de acción y orientaciones a corto, mediano y largo plazo, con el fin de plantear proyectos integrales y sustentables hacia el logro de la imagen objetivo de las cuatro colonias y los instrumentos de ejecución que permitirán promover la participación corresponsable de todos los actores en el proceso de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio; a través de mecanismos ágiles de planeación, regulación, fomento, control, vigilancia, coordinación y concertación.*

### *1.1.2. Fundamentación*

*De acuerdo con el proyecto global y la visión de futuro de revertir el crecimiento extensivo de la ciudad, reorientando a sus zonas urbanas y rurales hacia un desarrollo sustentable: la revisión, modificación y actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes existente se realiza a partir de la evaluación de su aplicación e incorporación de la información y lineamientos necesarios para cumplir con la visión integral de un ordenamiento territorial urbano-ambiental.*

*Así, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes en su nueva versión se constituye en un instrumento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, como expresión de la voluntad de la ciudadanía para la aplicación transparente de los recursos públicos disponibles, en un marco de acción coordinada entre las distintas instancias a quienes corresponde operarlo y todos los agentes interesados en mejorar la capacidad productiva del Distrito Federal.*

*Lo anterior fundamentado en los Arts. 25, 26, 27, y 122, Apartado C, Base Primera, fracción V, Inciso J y Base Segunda, fracción II, Incisos b) y c) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1°, 3°, 4°, 5° fracción II, 6°, 7°, 8°, 10°, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 27, 28, 32, 33, 49, 51, 53 y 57 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1°, 2°, 3°, 4°, 7°, 8°, 9°, 10, 11, 12, 13, 14, 14 Bis, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 20 Bis, 21 y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; 12, fracciones V, XIV y XV, 40 y 42, fracción XIV, 67, fracciones XVI y XXVI, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 343, 343 Bis,*

---

*344, 344 Bis, 345, 345 Bis, 346, 348, 349, 349 Bis, 349 Ter y 350 del Código Penal para el Distrito Federal; 15, fracción II, y 24, fracciones I, III, IV, V, VII, XIV, XVIII- de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 10 fracciones III, IV, V y VII, y 13 fracciones III, IV, V y VI de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF); 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, fracción I, 11, 25, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 58, y 59 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1º, 3º, 6º, 7, 8º, 9º, 10 y 11 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 15, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 37, 38, 48, 49 y 50 de la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal; 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 20, 21 y 23 de la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal; 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 18, 19, 20, 22, 23 y 24 de la Ley de Vivienda del Distrito Federal; 1º, 76, 77, 78 y 80 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; 1, 2, 3, 5, 6, 8, 10, 11, 13 y 15 de la Ley Ambiental del Distrito Federal; 1, 3, 6 -fracción IV-, 15 -fracción IX-, 16 -fracción XII-, 18, fracción I, 20 -fracciones I y III y 50 de La Ley de Aguas del Distrito Federal; 1, 2, 3, 5, 38, 39 y 43 de la Ley de Protección Civil del Distrito Federal; 1º, 2º, 6 y 12 de la Ley para la Celebración de Espectáculos Públicos en el Distrito Federal; 1º, 2º, 4º, 6º, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15 y 16 de la Ley de Fomento para el Desarrollo Económico del Distrito Federal; 1º, 4º, 6, 9º, 18 y 22 de la Ley de Establecimientos Mercantiles en el Distrito Federal; 1º, 3º, 4º, 7º, 9, 9 Bis, 10, 16, 23, 118, 119, 120 y 124 de la Ley de Transporte y Vialidad del Distrito Federal; 1, 2, 4, 5, 6, 9, 11, 25, 27 y 28 de la Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal; 1º, 3º, 5º, 6, 7, 8º, 9, 10, 11, 86, 87, 88 de la Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal; 1º, 2º, 3, 4º, 8º, 9, 10, 13, 13 Bis, 14, 16, 17 y 20 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público del Distrito Federal; 1º, 2º, 3º, 4º, 7º, fracción II y 49, fracciones IV, VI, y VII, 50, fracciones I, II, III, IV, V, XI, XII y XVIII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; 1º, 2º, 6º, 7º, 8º, 9º, 27, 35, 36, 37, 38, 39, 46 y 106 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1º, 3º, 27 y 63 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; 1º, 5º, 6º, 7º, 9, 35, 79, 80, 90, 91, 95, 96 y 97 del Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano del Distrito Federal; y los Acuerdos, Códigos, normatividad complementaria y de aplicación supletoria.*

*Asimismo, se rige por el contenido del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012; el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México; el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2007-2012, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003; el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal, y los Programas Sectoriales en el Distrito Federal, todos vigentes y aquellos que en su momento se emitan.*

### **1.1.3. Proceso de Consulta Pública**

*En atención a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF) y su Reglamento, la SEDUVI cumpliendo con los procedimientos y tiempos establecidos el 15 de diciembre de 2008 publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el aviso de inicio del proceso de revisión, modificación y actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, versión 2010 con el propósito de adecuar los instrumentos de planeación a la dinámica urbana del territorio en estas colonias en particular.*

*Dicha revisión, partió del análisis de los cambios físicos del territorio, en el que se consideraron los aspectos demográficos, económicos, sociales, ambientales y de ordenamiento espacial ocurridos durante el periodo de vigencia del instrumento en referencia.*

*Concluida esta etapa y en el marco del Sistema de Planeación Urbana del Distrito Federal y en base a lo dispuesto en el Artículo 25 de la LDUDF, que señala la obligatoriedad de revisar el Programa Parcial cada tres años, el \_\_\_ de \_\_\_ de 2010 se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el correspondiente aviso del proceso de la Consulta Pública del proyecto de Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes iniciando el \_\_\_ de \_\_\_ y concluyendo el \_\_\_ de \_\_\_ de 2010.*

*Para llevar a cabo el proceso de Consulta Pública se instaló un módulo permanente en el edificio delegacional y un módulo itinerante en cada uno de los sitios establecidos para las \_\_\_ audiencias públicas, exponiendo el documento y planos temáticos del diagnóstico, la imagen objetivo, la estrategia de ordenamiento territorial y las acciones estratégicas, resultando una participación de \_\_\_\_\_ personas quienes ingresaron \_\_\_ propuestas por escrito con \_\_\_\_\_ opiniones. Del total de audiencias, se realizaron \_\_\_ con diferentes sectores: una con el Colegio de Arquitectos y asociaciones de profesionales; otra con empresas asociadas al sector de la construcción y la tercera, con las cámaras de industriales y comerciantes; adicionalmente, se llevaron a cabo los eventos de inauguración y de clausura de dicha Consulta.*

*Finalmente, como lo señala el Artículo 8 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se analizaron las \_\_\_ opiniones resultando procedentes el \_\_\_% de las mismas, incorporándose al Programa Parcial de Desarrollo Urbano e improcedentes el \_\_\_%, para las cuales se elaboró un dictamen por cada una y se encuentran en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para su consulta.*

#### *1.1.4. Situación Geográfica*

*El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes se encuentra ubicado en el Distrito Federal, en la Delegación Benito Juárez; sus límites son los siguientes:*

- Al norte, el área de estudio se encuentra delimitada por el Viaducto Miguel Alemán en el tramo de Av. Nueva York hasta la Av. de los Insurgentes.*
- Al oriente, por la Av. de los Insurgentes, de la esquina que forma esta arteria con el Viaducto Miguel Alemán hasta la esquina con la Calz. Porfirio Díaz.*
- Al sur, por la Calz. Porfirio Díaz, en el tramo que va de Av. De los Insurgentes hasta la Av. Augusto Rodin; sobre esta vía cambia su dirección al norte hasta la esquina con la calle Holbein, donde se dirige con sentido poniente hasta la esquina con Av. Patriotismo (Circuito Interior).*
- Al poniente, por la Av. Patriotismo, de la esquina con Holbein hasta el Eje 5 Sur San Antonio, continuando sobre la vialidad lateral oriente del Viaducto Río Becerra hasta su liga con el punto inicial del polígono, en la Av. Nueva York, esquina con Viaducto Miguel Alemán.*

*La superficie total del Programa Parcial es de 182.82 hectáreas, representando el 6.86% del territorio de la Delegación Benito Juárez, cuya superficie total es de 2,663 hectáreas. Abarca las colonias Nápoles,*

---

*Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes que se componen de 137 manzanas y 2,602 lotes, además de las vialidades y espacios abiertos.*

*El área por colonia es de:*

*Cuadro 1: Colonias y superficie Total área de estudio en hectáreas*

<b>COLONIA</b>	<b>SUP. EN HECTAREAS</b>	<b>%</b>
<i>Nápoles</i>	<i>97.60</i>	<i>53.39%</i>
<i>Ampliación Nápoles</i>	<i>28.60</i>	<i>15.64%</i>
<i>Ciudad de los Deportes</i>	<i>42.10</i>	<i>23.03%</i>
<i>Nochebuena</i>	<i>14.52</i>	<i>7.94%</i>
<b>TOTAL</b>	<b>182.82</b>	<b>100.00%</b>

## **➤ 1.2. Diagnóstico**

### **1.2.1. Relación con la ciudad y la Zona Metropolitana**

*La Delegación Benito Juárez, forma parte de la denominada Ciudad Central, junto con otras tres demarcaciones del Distrito Federal. Esto la sitúa como una de las aéreas de mayor desarrollo urbano y alto potencial para proyectos estratégicos en el contexto de la gran ciudad.*

*La delegación cuenta con varios sectores a su interior de suma importancia no solo para ella sino para todo el Distrito Federal y Zona Metropolitana. Uno de estos sectores es el conformado por las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena, sector donde la composición y estructura urbana desempeñan un rol de funciones básicas predominantes, como son las financieras, administrativas, comerciales, turísticas y recreativas entre otras, además de contar con una infraestructura de vivienda principalmente plurifamiliar que la convierte en una gran zona mixta, pudiéndose considerar como un subcentro urbano metropolitano.*

*Fortalece toda esta composición de usos y funciones una estructura vial y de transporte de características regionales que le permiten una comunicación directa y fluida con el resto de la ciudad y la zona metropolitana, ya que ha partir de la década de 1980 se construyeron los ejes viales por lo que esta zona de estudio es cruzada en sentido oriente-poniente por los Ejes 5 y 6 Sur, esto le permite contar con una importante accesibilidad gracias también a las vialidades primarias que la circundan como son: el Viaducto Miguel Alemán, el Viaducto Río Becerra y la Av. de los Insurgentes, lo que ha promovido la creación de zonas comerciales y de servicios, así como, equipamiento de carácter regional y metropolitano, como el Estadio Azul, la Plaza de Toros México, el Polyforum Cultural Siqueiros, el Hospital Infantil Privado, los centros comerciales departamentales, las oficinas del Gobierno Federal, la zona hotelera sobre la calle de Dakota, las oficinas corporativas de American Express, entre otros.*

*Por otro lado a partir del año 2000 y hasta el 2007 el desarrollo en la zona comprendida por el Programa Parcial ha tenido una relevante dinámica urbana que se puede explicar en tres factores principales:*

*El primero de ellos se refiere a la construcción de 168 desarrollos inmobiliarios destinados principalmente a la vivienda plurifamiliar y que ha generado un cambio significativo en el perfil urbano y el comportamiento de la densidad habitacional.*



*El segundo factor se refiere a la construcción de la vialidad regional denominada Segundo Nivel del periférico, la cual ha permitido aumentar los niveles de cobertura vial regional con mayor fluidez.*

*El tercer factor se refiere a la construcción del sistema colectivo de transporte público Metrobus. En la zona del Programa Parcial se localizan 5 estaciones que han permitido a los habitantes de las colonias y los empleados de los diversos servicios como comercios, oficinas y bancos desplazarse con mayor rapidez, en relación al sistema de microbuses que circulaba anteriormente por la avenida de los Insurgentes. El sistema de Metrobus ha permitido al usuario entre otros aspectos; Seguridad al viajar, horarios establecidos, tiempos promedio y cobertura regional. Hay que señalar que para el mes de noviembre de 2008 el sistema mueve a 300 mil pasajeros por día.*

### 1.2.2. Aspectos Demográficos y Socioeconómicos

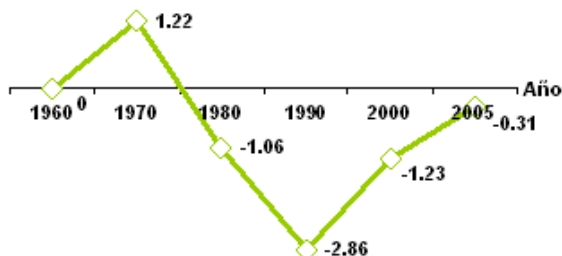
#### Población

*El proceso poblacional en la delegación Benito Juárez ha presentado una tendencia hacia el desplomamiento que se manifiesta desde la década de 1960 hasta la fecha.*

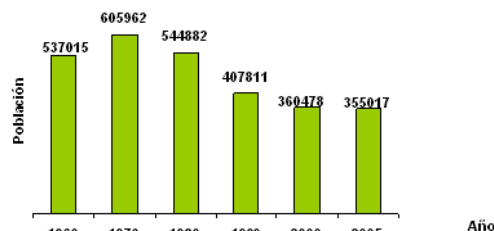
**Cuadro 2: Población en la Delegación Benito Juárez, por década y tasa de crecimiento.**

Año	Población	Tasa de crecimiento
1960	537,015	
1970	605,962	1.22
1980	544,882	-1.06
1990	407,811	-2.86
2000	360,478	-1.23
2005	355,017	-0.31
2010	360,553	-0.31

**Población en la Delegación Benito Juárez por Tasa de Crecimiento**



**Población en la Delegación Benito Juárez por década**



*A partir de la década de los ochenta, la población de la Delegación comenzó a disminuir a causa de diversos factores como: la sustitución de los usos habitacionales por otros de mayor rentabilidad, como el comercio y las oficinas administrativas, de la carencia de zonas de reserva para crecimiento urbano interno y planificado, a los sismos de 1985 que obligaron a emigrar a familias completas y al alto costo del suelo, entre otros factores. Mientras en 1970 su población fue de 605,962 habitantes, en el año 2000 se registraron solo 360,478 habitantes. Esto significa un crecimiento negativo de 245,484 habitantes en un lapso de 30 años.*

*Ahora bien este proceso de despoblamiento es un fenómeno característico de la zona central de la ciudad de México, que se ha manifestado en delegaciones como Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.*

*En la Delegación Benito Juárez, se observó que la tasa de crecimiento poblacional durante la década de los años 60's fue de sólo 1.22%, menor a la registrada en el Distrito Federal; mientras que para el periodo de 1970-80 representó -1.06%; para el periodo de 1980-90 la Delegación presentó una disminución del -2.86%, lo que refleja un alto número de habitantes que emigraron de la Delegación; para el periodo de 1990-2000 se registró una tasa de -1.23%, continuando una tendencia de decremento.*

*Para el año 2000, la zona de estudio registró una población de 21,022 habitantes que representaba el 5.8% del total poblacional en la delegación. Para el 2005, se incrementó la población a 27,868 habitantes.*

*Es importante señalar que el proceso de despoblamiento delegacional también estuvo sucediendo en el área de estudio, sin embargo igualmente es necesario subrayar que a partir del año 2000, la población residente dentro del polígono que nos ocupa ha venido incrementándose a consecuencia de las 2,808 viviendas nuevas que se han construido en estos últimos diez años, que sustentan un aumento aproximado de 7,300 personas, con lo que se estima una población actual, esto es al año 2010, de 36,943 habitantes*

#### *Tendencias de crecimiento*

*Ahora bien, hoy en día existe una reserva de vivienda que está por ocuparse, pero que en corto y mediano plazos ya estarán ocupadas. Consideración que supone que para el año 2008 la población en el área de estudio estará cercana a los 28,000 habitantes. Lo cual significa una tasa de crecimiento positiva de 3.55 %. Indicador mayor al presentado en la delegación en el periodo 2000 a 2005, que fue negativo con -1.23%.*

#### *Composición por grupos de edad*

*La estructura poblacional en el área de estudio presenta una composición por grupos de edad similar a la que se observa en la delegación. La composición de la población ha ido cambiando en los últimos 20 años, ya que ha sufrido un proceso de envejecimiento, dentro de este patrón el grupo de población infantil (de 0 a 15 años) ha ido descendiendo porcentualmente, la población entre 15 a 64 años se ha expandido en términos absolutos y porcentuales y la población madura ha crecido en cantidad y porcentaje.*

*Este proceso de envejecimiento se ha presentado en toda la ciudad de México, sobresaliendo las delegaciones centrales, en donde destaca la delegación Benito Juárez.*

*En el área de estudio, la población de 0 a 15 años representa el 16.1% del total, esto es 3,389 habitantes, la población entre 15 a 64 años representa el 71.4%, que significan 15,008 habitantes y el grupo mayor*

---

de 65 años representa el 10.3% que significa una población de 2.164 habitantes. Este comportamiento es muy similar al de la delegación en su conjunto.

Los cambios más importantes respecto a la estructura poblacional de hace 20 años en la delegación son:

La estructura de la población en edades de entre 0 y 19 años de edad disminuyó en términos relativos en 6.23 puntos porcentuales, pasando de 32.08% en 1990 a 25.85% en 2000.

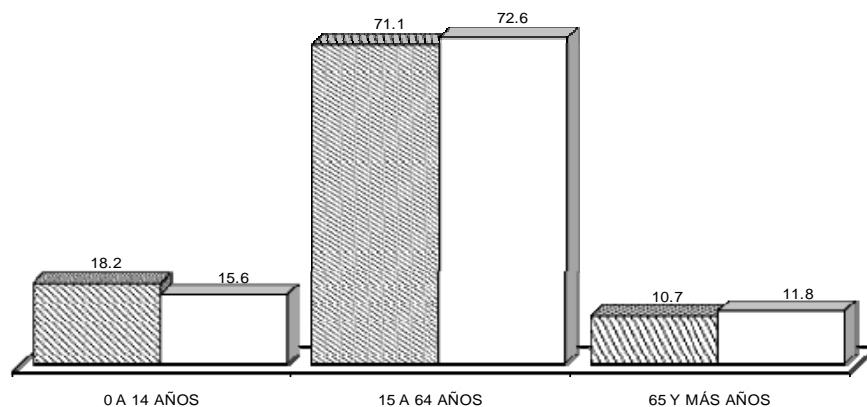
En el año 2000 la población de hombres entre 0 y 14 años representó sólo el 9.25%, menor al promedio del Distrito Federal que fue de 29.2%; para las mujeres el porcentaje fue de 8.92% frente a un 26.09% del Distrito Federal en su conjunto. Este proceso de envejecimiento en la Delegación se debe, entre otros aspectos, al descenso de la fertilidad y la procreación.

Por su parte, la población entre 15 y 64 años de edad aumentó en términos absolutos, de 276,725 en 1990 a 249,866 en 2000.

Por otro lado, el porcentaje de población mayor de 65 años en hombres fue de 3.77% y en mujeres de 6.97% en el 2000, confirmando el carácter de envejecimiento de la población.

Este proceso de envejecimiento, empieza a provocar que las necesidades y demandas de la población vayan cambiando en el tiempo y que por lo tanto la estructura urbana y la composición de los usos del suelo se modifiquen para dar respuesta a los nuevos requerimientos.

Población total por grandes grupos de edad (Años 2000 y 2005)



Así, los requerimientos de la población actual se pueden especificar de la siguiente manera:

Si bien la población infantil ha disminuido no se debe olvidar que este sector sigue demandando los servicios de salud y educación básica y primaria.

Para el grupo poblacional de 15 a 64 años, se estima una demanda constante de educación media y media superior en el mediano plazo, así como, la necesidad de creación de nuevas plazas de trabajo para los jóvenes que se integrarán al mercado laboral.

Específicamente la población joven entre 15 y 34 años de edad representa un porcentaje importante (cerca del 35%) que indica que será necesario atender las demandas de este grupo de edad en cuanto a vivienda y empleo.

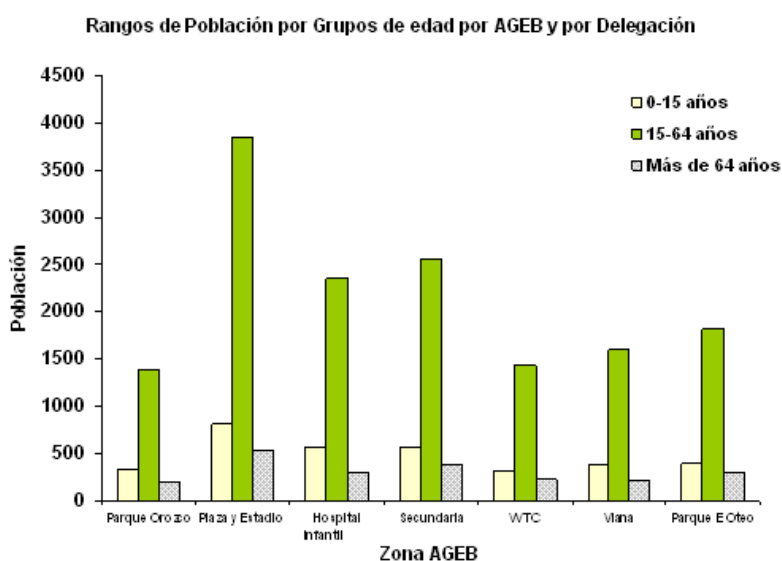
Por su parte las demandas de la población adulta de más de 65 años tienen cada vez mayor importancia, ya que esta no solo requerirá de diversos servicios de asistencia pública, sino que será aún una población productiva, que requerirá de equipamiento, vivienda y servicios que les permita ir llevando una vida útil y provechosa para ellos mismos. Situación que repercutirá en los usos del suelo y en las características de algunas viviendas de las que se irán construyendo en el futuro.

Cuadro 3: Rango de Población por Grupos de Edad, por AGEB's y Delegación

ZONA/AGEB	POBLACION TOTAL	RANGOS DE POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD POR					
		0 A 15	%	15 A 64 Años	%	Más de 64	%
056-2 Parque Orozco	1,963	335	17.1	1,380	70.3	201	10.2
057-7 Plaza y Estadio	5,327	814	15.3	3,848	72.2	537	10.1
019-1 Hospital infantil	3,294	573	17.4	2,357	71.6	297	9.0
020-4 Secundaria	3,599	570	15.8	2,571	71.4	378	10.5
021-9 WTC	2,028	315	15.5	1,437	70.9	236	11.6
037-A Viana	2,265	380	16.8	1,606	70.9	213	9.4
038-4 Parque E Oteo	2,546	402	15.8	1,809	71.1	302	11.9
Polígono plan parcial	21,022	3,389	16.1	15,008	71.4	2,164	10.3
Delegación B. Juárez	355,017	62,907	17.7	253,482	71.4	36,567	10.3
Delegación B Juárez	360,478	63,875	17.7	249,877	69.3%	37,726	10.5

\* Se estima

AGEB: ÁREA GEOESTADÍSTICA BÁSICA



#### Población Económicamente Activa

La Población Económicamente Activa (PEA), de la Delegación en el año 2000, fue de 177,287 habitantes, que representan el 49.2% de la población total, ésta incluye el total de personas empleadas y desempleadas.

Por lo que respecta al área de estudio, el porcentaje de la población activa fue mayor al delegacional, situándose este en 53.3%, que representa 11,212 trabajadores. Esta diferencia significa que en la zona existe un mayor número de personas que cuentan con un empleo, diferencia también respecto a la media

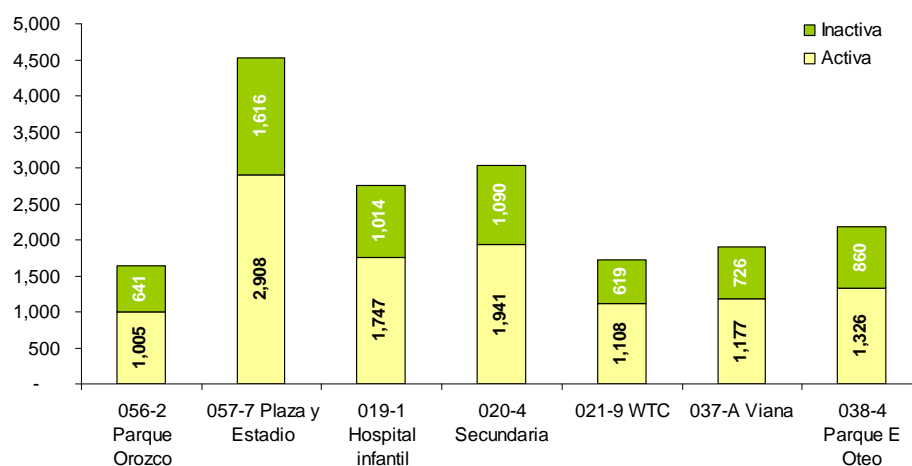
del Distrito Federal, lo que acentúa el alto nivel económico de la población que radica en el área de estudio.

Cuadro 4: Población económicamente activa, por Delegación y AGEB´s de área de estudio

ZONA / AGEB	Población Total	PEA			
		Activa	%	Inactiva	%
056-2 Parque Orozco	1,963	1,005	51.2	641	32.7
057-7 Plaza y Estadio	5,327	2,908	54.6	1,616	30.3
019-1 Hospital infantil	3,294	1,747	53.0	1,014	30.8
020-4 Secundaria	3,599	1,941	53.9	1,090	30.3
021-9 WTC	2,028	1,108	54.6	619	30.5
037-A Viana	2,265	1,177	52.0	726	32.1
038-4 Parque E Oteo	2,546	1,326	52.1	860	33.8
Polígono plan parcial	21,022	11,212	53.3	6,566	31.2
Tomando la tasa 3.55%, para el 2005, se	25,028	13,340	53.3	7,809	31.2
Tomando la tasa 3.55%, para el 2010, se	29,797	15,882	53.3	9,296	31.2
Delegación B Juárez	360,478	177,287	49.2	122,729	34.0

\* Se estima

Población Activa e inactiva Por AGEB



La distribución de la Población Económicamente Activa (PEA), por sectores económicos muestra la siguiente composición:

El sector primario ocupa el 4.5% del total de la PEA, lo que representa 500 trabajadores. Este porcentaje es sensiblemente menor al delegacional que muestra un 4.7%.

El sector secundario ocupa el 10.8% del total de la PEA, que representa una población de 1,212 trabajadores, porcentaje menor al delegacional que es de 11.9%.

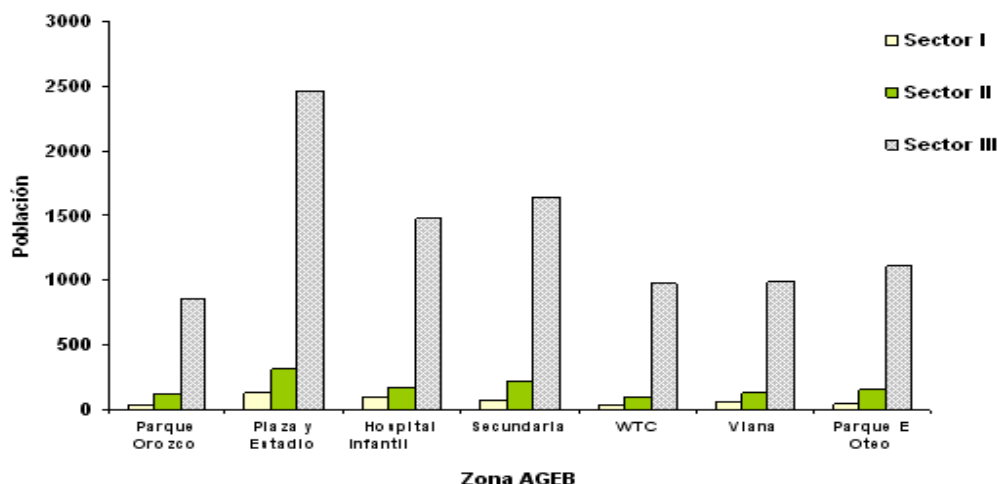
El sector terciario ocupa el 84.7% del total de la PEA, esto significa una población de 9,500 habitantes. Este porcentaje es sensiblemente mayor al delegacional que es de 83.3%

Cuadro 5: Población Total, PEA y Nivel de Sector de Actividades por AGEB's y por Delegación.

ZONA / AGEB	Población Total	PEA				Población por Sector de Actividad Comercial					
		Acti	%	Inac	%	Sector	%	Secto	%	Sector	%
056-2 Parque Orozco	1,963	1,00	51.2	641	32.7	41	4.1	116	11.5	848	84.4
057-7 Plaza y Estadio	5,327	2,90	54.6	1,61	30.3	129	4.4	319	11.0	2,460	84.6
019-1 Hospital infantil	3,294	1,74	53.0	1,01	30.8	98	5.6	175	10.0	1,474	84.4
020-4 Secundaria	3,599	1,94	53.9	1,09	30.3	79	4.1	215	11.1	1,647	84.9
021-9 WTC	2,028	1,10	54.6	619	30.5	42	3.8	96	8.7	970	87.5
037-A Viana	2,265	1,17	52.0	726	32.1	57	4.8	130	11.0	990	84.1
038-4 Parque E Oteo	2,546	1,32	52.1	860	33.8	54	4.1	161	12.1	1,111	83.8
Polígono plan parcial	21,022	11,2	53.3	6,56	31.2	500	4.5	1,212	10.8	9,500	84.7
Delegación B Juárez	360,478	177,	49.2	122,	34.0	8,379	4.7	21,16	11.9	147,7	83.3

AGEB: ÁREA GEOESTÁTICA

Rangos de Población por Grupos de edad por AGEB y por Delegación



Esta composición por sectores productivos de la PEA, es el modelo tipo en la llamada ciudad central, compuesta por cuatro delegaciones, entre ellas Benito Juárez, y donde habita la población con mayor poder económico debido, entre otros aspectos, al nivel de escolaridad y lugar en el trabajo.

#### Niveles de ingreso

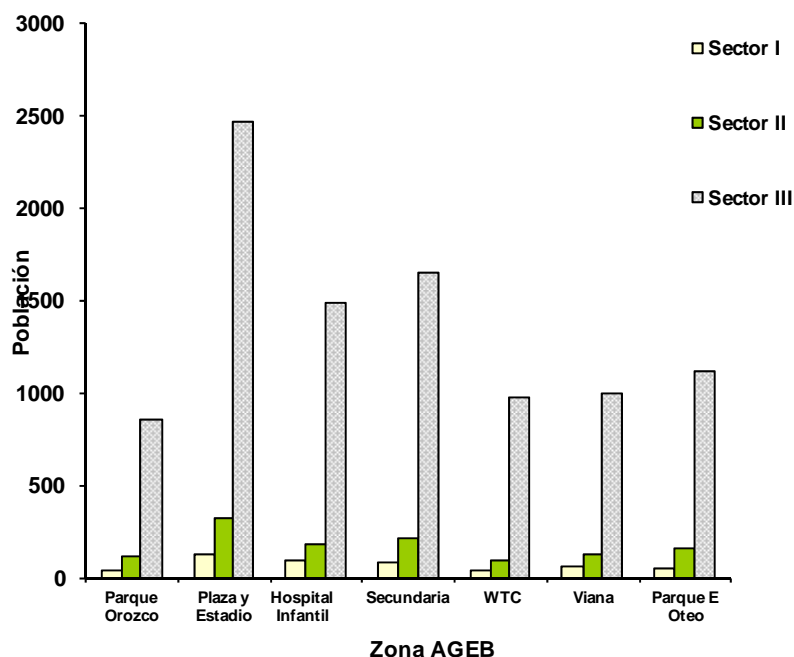
La delegación Benito Juárez resalta, dentro del Distrito Federal, por la alta capacidad del nivel de ingresos de su Población Económicamente Activa, ya que el porcentaje que percibe salarios de más de 5 veces el mínimo es de 40.9%, en tanto que a nivel Distrito Federal, este porcentaje es de 18.12%. En el área de estudio el porcentaje en este segmento, de más de 5 v. s. m., es de 49.0% mayor al delegacional.

**Cuadro 6: Población económicamente activa, por rango de nivel de ingreso por AGEB´s\* y por Delegación**

ZONA / AGEB	Poblaci Total	PEA		Nivel de Ingresos de la Población (Veces Salario Mínimo)							
		Activa	%	Menos de 1	%	De 1 a 2	%	De 2 a 5	%	Más de 5	%
056-2 Parque	1,963	1,005	51.2	94	9.4	136	13.5	244	24.3	479	47.7
057-7 Plaza y	5,327	2,908	54.6	123	4.2	393	13.5	676	23.2	1,424	49.0
019-1 Hospital	3,294	1,747	53.0	74	4.2	250	14.3	469	26.8	801	45.9
020-4	3,599	1,941	53.9	85	4.4	242	12.5	432	22.3	1,031	53.1
021-9 WTC	2,028	1,108	54.6	42	3.8	269	15.3	213	19.2	531	47.9
037-A Viana	2,265	1,177	52.0	47	4.0	135	11.5	323	27.4	558	47.4
038-4 Parque E	2,546	1,326	52.1	65	4.9	212	16.0	279	21.0	666	50.2
Polígono plan	21,022	11,21	53.3	530	4.7	1,537	13.7	2,636	23.5	5,490	49.0
Se estima para 2005	25,027	13,340	53.3	1,176	4.7	3,428	13.7	5,881	23.5	12,263	49.0
Se estima para 2010	29,797	15,881	53.3	1,400	4.7	4,082	13.7	7,002	23.5	14,600	49.0
Delegación B	360,478	177,2	49.2	8,891	5.0	28,86	16.3	51,15	28.9	72,54	40.9

\* Se estima

**Rangos de Población por Grupos de edad por AGEB y por Delegación**



*Niveles de escolaridad*

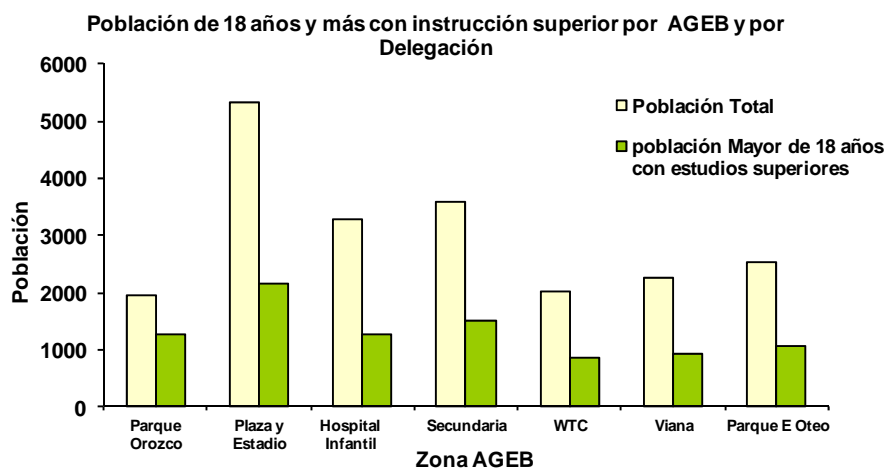
*En el área de estudio, el porcentaje de población mayor de 18 años con instrucción en educación a nivel superior es del 42.9%, indicador mayor al delegacional que es de 33.6%.*

*Este aspecto hace que la zona de estudio sea proporcionalmente una de las áreas urbanas de la ciudad de México, donde mayor número de profesionistas viven. Ahora bien, esto no significa que esta PEA trabaje en el lugar, sin embargo sí representa un aspecto potencial para el desarrollo urbano.*

**Cuadro 7: Población de 18 Años y más con instrucción superior por AGEB\* y Delegación**

ZONA / AGEB	Población Total Con Instrucción Superior		
	Total	Población	%
056-2 Parque Orozco	1,963	1,273	64.8
057-7 Plaza y Estadio	5,327	2,147	40.3
019-1 Hospital infantil	3,294	1,263	38.3
020-4 Secundaria	3,599	1,495	41.5
021-9 WTC	2,028	844	41.6
037-A Viana	2,265	940	41.5
038-4 Parque E Oteo	2,546	1,055	41.4
<b>Polígono plan parcial</b>	<b>21,022</b>	<b>9,017</b>	<b>42.9</b>
Se estima para 2005	25,028	9,337	42.9
Se estima para 2010	29,797	12,780	42.9
<b>Delegación B Juárez</b>	<b>360,478</b>	<b>121,094</b>	<b>33.06</b>

\* Se estima





*Función económica base  
Actividades predominantes*

*Las actividades predominantes se desarrollan en dos tipos de unidades económicas, por un lado con los establecimientos de comercio al por menor, estas son las unidades económicas que más empleos y remuneración generen y por otro lado las unidades económicas administrativas y de recursos financieros.*

**Cuadro 8: Declaraciones de Apertura.  
Unidades Económicas. Total por años 2002 a 2009**

COLONIA	TOTAL	%	AÑOS							
			2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<i>Cd. De los Deportes</i>	64	7.3	19	1	3	1	2	0	1	0
<i>Ampliación Nápoles</i>	21	2.1	3	4	4	1	0	1	2	1
<i>Nápoles</i>	665	76.5	80	5	9	27	4	3	5	3
<i>Noche Buena</i>	121	14.1	14	1	2	1	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>871</b>	<b>100</b>	<b>116</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>30</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>4</b>
	100.0%		13.3%	1.26%	2%	3.4%	0.68%	0.46%	0.9%	0.46%

**Cuadro 9: Unidades Económicas por Distrito Federal y por Delegación  
(Personal Ocupado y Propietarios)**

AREA DE ESTUDIO	CODIGO	DESCRIPCION	UE UNIDADES ECONOMICAS	PORCENTAJE CON RESPECTO A LA ZONA	PORCENTAJE CON RESPECTO A LA DELEGACION
43	COMERCIO AL POR MAYOR	120	14.53%	11.24%	
46	COMERCIO AL POR MENOR	445	53.87%	6.39%	
51	INFORMACION EN MEDIOS MASIVOS	-	0.00%	0.00%	
52	SERVICIOS FINANCIEROS Y DE SEGUROS	22	2.66%	13.66%	
54	SERVICIOS PROFECIONALES, CIENTIFICOS Y TEC.	160	19.37%	8.23%	
55	DIRECCION DE CORPORATIVOS Y EMPRESAS	2	0.24%		
61	SERVICIOS EDUCATIVOS	12	1.45%	2.36%	
62	SERVICIOS DE SALUD Y DE ASISTENCIA SOCIAL	32	3.87%	2.44%	
71	SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO CULTURALES Y DEPORTIVOS, Y OTROS SERVICIOS RECREATIVOS	7	0.85%	3.29%	
72	SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL Y DE PREPARACION DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	9	1.09%	0.34%	

**Cuadro 10: Unidades económicas y Personal Ocupado en la Zona de Estudio**

	CODIGO	DESCRIPCION	TOTAL	HOJA PERSONAL OCUAPADO TOTAL	PORCENTAJE
AREA DE ESTUDIO	31-33	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	17	359	2.54%
	43	COMERCIO AL POR MAYOR	120	2,451	17.34%
	46	COMERCIO AL POR MENOR	445	2,706	19.14%
	51	INFORMACION EN MEDIOS MASIVOS	-	-	0.00%
	52	SERVICIOS FINANCIEROS Y DE SEGUROS	22	4,548	32.17%
	54	SERVICIOS PROFECIONALES, CIENTIFICOS Y TEC.	160	3,411	24.13%
	55	DIRECCION DE CORPORATIVOS Y EMPRESAS	2		0.00%
	61	SERVICIOS EDUCATIVOS	12	341	2.41%
	62	SERVICIOS DE SALUD Y DE ASISTENCIA SOCIAL	32	155	1.09%
	71	SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO CULTURALES Y DEPORTIVOS, Y OTROS SERVICIOS RECREATIVOS	7	92	0.65%
	72	SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL Y DE PREPARACION DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	9	72	0.51%
		<b>TOTAL</b>	<b>826</b>	<b>14,135</b>	<b>100.00%</b>

Cuadro 11: Unidades económicas y ventas netas

	CODIGO	DESCRIPCION	UE UNIDADES ECONOMICAS	M200A INGRESOS POR LA PRESTACION DE SERVICIOS (Miles de pesos)	PORCENTAJE %	M310A VENTAS NETAS DE PRODUCTOS ELABORADOS	PORCENTAJE %
AREA DE ESTUDIO	31-33	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	17	24,140	0.66	143,617	95.77
	43	COMERCIO AL POR MAYOR	120	128,160	3.52	3,399	2.27
	46	COMERCIO AL POR MENOR	445	3,099,425	85.16	2,913	1.94
	51	INFORMACION EN MEDIOS MASIVOS	-	-	0.00	-	0.00
	52	SERVICIOS FINANCIEROS Y DE SEGUROS	22	3,542	0.10	25	0.02
	54	SERVICIOS PROFECIONALES, CIENTIFICOS Y TEC.	160	310,880	8.54	-	
	55	DIRECCION DE CORPORATIVOS Y EMPRESAS	2	-	0.00	-	
	61	SERVICIOS EDUCATIVOS	12	6,108	0.17	-	
	62	SERVICIOS DE SALUD Y DE ASISTENCIA SOCIAL	32	42,016	1.15	-	
	71	SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO CULTURALES Y DEPORTIVOS, Y OTROS SERVICIOS RECREATIVOS	7	1,491	0.04	-	
	72	SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL Y DE PREPARACION DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	9	23,868	0.66	-	
		<b>TOTAL</b>	<b>826</b>	<b>3,639,630.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>149,953.45</b>	<b>100.00%</b>

### *Población no residente en el área de estudio*

*La población no residente en el área de estudio se considera a toda aquella persona que trabaja en la zona en los diferentes establecimientos comerciales y de servicios. Son los empleados de oficinas, de servicios financieros, de establecimientos comerciales al por mayor y al por menor. El número total de esta población no se puede precisar sin embargo hay que considerar que en función de los usos del suelo, del porcentaje que ocupan las unidades económicas antes señaladas el volumen de empleados debe representar un rango entre los 25 mil a 30 mil trabajadores que todos los días se mueven esta zona y que requieren diversos servicios. Los sitios que concentran mayor número de población trabajadora son el Centro mundial de Intercambio comercial (WTC), los edificios de consorcios de oficinas y los centros comerciales. Es conveniente señalar que esta población se presenta de forma permanente en horarios de mañana a noche.*

*Otro sector de población que representa un volumen extra es la que se refiere a los huéspedes de los servicios hoteleros que se prestan en la zona, esta población por día puede alcanzar los 2000 turistas.*

*Por lo que se refiere a la población temporal que acude a los eventos de entretenimiento y espectáculos en la plaza de toros y en el estadio azul, en particular, el aforo máximo registrado es de 45 mil lugares en la plaza y de 40 mil asientos en el estadio. Las fechas de eventos no coinciden en días. Así, el máximo de personas que se presenta una vez a la semana es de 45 mil espectadores. Situación que sucede no más de 5 veces al año.*

### *1.2.3. Usos del Suelo*

#### *Usos del Suelo.*

*La zona de estudio se conforma por 137 manzanas y 2,602 lotes en donde se da una composición de usos del suelo variada y de conformación mixta. El proceso de zonificación de usos del suelo se ha dado de manera heterogénea y mixta.*

*La estructura vial y su jerarquía no ha sido un factor para generar tendencias o dinámicas que condicionen el emplazamiento de los usos del suelo. Están constituidas por las vías que conforman la estructura básica de acceso y comunicación del área de estudio.*

*La composición de usos dentro de la traza de lotes presenta un modelo de concentración en donde están coexistiendo en una misma manzana varios usos y destinos logrando con esto un espacio multifuncional.*

*El modelo de ocupación territorial señala una ocupación del suelo cercana al 100%, esto significa que hay escasos 3 lotes baldíos y 2 edificios abandonados o deshabitados.*

*Un aspecto sobresaliente en la zona de estudio es el que la vialidad ocupa el 36.7% (42.3 Has.) de esta y los diversos usos el 63.3% (139.9 Has.) de la misma.*

*Los usos que se presentan en la zona de estudio son:*

*Oficinas y servicios.- El uso de oficinas abarca tanto las de carácter privado como las de gobierno. En lo que se refiere a las privadas éstas cubren diversos géneros de servicios, tales como despachos de profesionistas, clínicas de salud, servicios financieros, entre otros. La superficie de suelo que ocupa este*

---

uso es de 18.68 hectáreas y representa el 10.22% del área total. Cabe resaltar que en la colonia Nápoles se localizan 10.05 hectáreas de este uso, siendo la colonia más concentra esta actividad.

**Comercio.-** Este uso abarca diversos niveles de cobertura. El comercio de tipo local (restaurantes, cafés Internet, papelerías, entre otros, o comercio al por menor y el comercio de tipo regional, o comercio al por mayor. Como uso, función y actividad es de gran relevancia, tanto en el nivel local como en el nivel regional. La superficie de suelo que ocupa este uso es de 13.07 hectáreas y representa el 7.15% del área total.

**Uso Mixto Vivienda con comercio.-** En este uso se mezcla la vivienda con el comercio. El comercio es de tipo local (barrio) hay especializado en varios giros como la ropa, la mercería, las papelerías entre otros. La superficie de suelo que ocupa este uso es de 6.97 hectáreas y representa solo el 3.81% del área total.

*El uso habitacional se localiza en toda el área de estudio. Las cuatro colonias presentan una alto índice de usos de suelo habitacional.*

*El uso habitacional unifamiliar cada vez tiene menor presencia y ha cobrado mayor importancia en el desarrollo urbano. La superficie que ocupa este uso es de 50.95 hectáreas que representa el 27.87% del área total del área de estudio.*

**Servicios.-** Este uso se refiere a las operaciones financieras y bursátiles, además de los de entretenimiento, recreación y cultura entre otros. Este tipo de servicios son los que generan las grandes concentraciones de población flotante en el área de estudio ya que se refiere a la Plaza de Toros, el Estadio azul, el centro de exposiciones y exhibiciones y los diversos hoteles. La superficie de suelo que ocupa este uso es de 11.60 hectáreas y representa el 6.34 % del área total. Las colonias donde sobresale este uso en es la Nápoles y en Ciudad de los deportes.

**Uso Mixto Vivienda con industria.-** En este uso se mezcla la vivienda con la escasa industria que hay en la zona. El tipo de industria es ligera principalmente en el ramo de los alimentos y de los talleres mecánicos. La superficie de suelo que ocupa este uso es de 2.92 hectáreas y representa solo el 1.60% del área total.

#### **Destinos**

*En cuanto a los destinos se cuenta con los siguientes elementos:*

**Equipamiento urbano.-** Que abarca diversos rubros y niveles de cobertura tanto locales como regionales. Este equipamiento propicia que el área de estudio, cumpla con la función de servicios a nivel metropolitano. Las especializaciones en equipamiento urbano se notan en los subsistemas de salud y comercio. La superficie de suelo que ocupa este uso es de 5.20 hectáreas y representa solo el 2.84% del área total.

*El espacio público como destino de apoyo de todos los usos tiene presencia únicamente como vialidad, que permite la accesibilidad y comunicación entre los diversos usos del suelo, no existiendo un espacio abierto significativo dentro de la composición de los usos del suelo.*

**Espacios abiertos.-** Que abarca tres parques, estos espacios son muy importantes en la estructura urbana. Su importancia radica en su valor social y cultural con el que cuentan. Son espacios que se han ido conformando en diversas épocas. Cabe señalar que estos lugares presentan una muy baja densidad arbórea. La superficie de suelo que ocupa este uso es de 1.79 hectáreas y representa solo el 0.98% del área total.

---

Asimismo, en el espacio abierto están los camellones que ocupan una superficie de 2.14 hectáreas que representa el 1.17 % del área total.

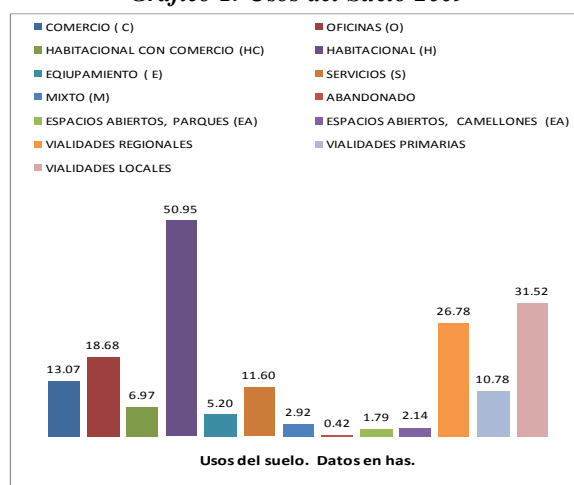
Un aspecto que hay que resaltar es que actualmente se cuenta con un índice de 1.4m<sup>2</sup> de espacio abierto por habitante, En tanto que la norma de SEDESOL señala como mínimo 3 m<sup>2</sup> de espacio abierto por habitante, incluyendo parques, jardines y plazas. Por su parte el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) señala como norma recomendable internacional 9 m<sup>2</sup> de espacio abierto por habitante.

Vialidad.- Se refiere a toda la estructura vial del área de estudio, abarca vías primarias, secundarias y locales. Las vialidades regionales ocupan 26.78 hectáreas que representa el 14.65% del área total. Las vialidades primarias ocupan 10.78 hectáreas que representa el 5.90% del área total. Las vialidades locales ocupan 31.52 hectáreas que representa el 17.24% del área total.

Cuadro 12: Usos del Suelo 2009

USO DE SUELO	SUP. HA	%
OFICINAS (O)	18.68	10.22
COMERCIO (C)	13.07	7.15
HABITACIONAL CON COMERCIO (HC)	6.97	3.81
HABITACIONAL (H)	50.95	27.87
EQUIPAMIENTO (E)	5.20	2.84
SERVICIOS (S)	11.60	6.34
MIXTO (M)	2.92	1.60
ABANDONADO	0.42	0.23
ESPACIOS ABIERTOS, PARQUES (EA)	1.79	0.98
ESPACIOS ABIERTOS, CAMELLONES	2.17	1.17
VIALIDADES REGIONALES	26.78	14.65
VIALIDADES PRIMARIAS	10.78	5.90
VIALIDADES LOCALES	31.52	17.24
<b>TOTAL</b>	<b>182.82</b>	<b>100</b>

Gráfico 1: Usos del Suelo 2009



#### **1.2.4. Vialidad, Transporte y Estacionamiento.**

##### ***Vialidad.- Las condiciones para la accesibilidad***

*Por lo que respecta a la comunicación en el área de estudio, las condiciones que se presentan son favorables. La red regional y primaria de vialidades permite captar todos los flujos que provienen del exterior y conducirlos a los principales nodos de servicios y actividades de las cuatro colonias. La accesibilidad con el resto de la delegación se puede realizar eficientemente por el oriente, el sur el norte y el poniente.*

*Con base en su función dentro de la estructura urbana de la ciudad y la zona de estudio, la vialidad se puede clasificar en los siguientes tipos:*

*Vías de acceso controlado.- Son aquellas que satisfacen la demanda de la movilidad continua de grandes volúmenes de tránsito vehicular, cuentan con accesos a los carriles centrales y salidas en lugares de mayor demanda y en su enlace con vialidades importantes, cuentan con distribuidores viales o pasos a desnivel; son consideradas la columna vertebral de la red vial y básicamente adquiere esta categoría, el distribuidor vial San Antonio (2º Nivel).*

*Viaductos.- También de acceso controlado y flujo continuo, son aquellos cuya función es comunicar las altas demandas de los viajes a los puntos específicos de la ciudad, entre estas vías se encuentran el Viaducto Miguel Alemán y Río Becerra.*

*Ejes Viales: Se definen como vialidades semaforizadas las cuales forman una retícula a todo lo largo y ancho de la ciudad; en la zona de estudio se ubican el Eje Vial 5 Sur y el Eje Vial 6 Sur.*

*Vialidad Primaria: Es la que permite la comunicación entre áreas urbanas contiguas proporcionando continuidad en la zona existiendo intersecciones a nivel con calles secundarias. Las vialidades primarias así, clasificadas en la zona de estudio son la Av. Patriotismo y la Avenida de Los Insurgentes.*

*Todas estas vías señaladas anteriormente se consideran los corredores de movilidad que le permiten al área de estudio estar permanentemente ligada y comunicada con el resto de la delegación y de la ciudad.*

*La Delegación, y la zona de estudio por estar contenidas dentro de la denominada Ciudad Central, concentra servicios y equipamientos de cobertura regional, los cuales atraen cerca de 400 mil viajes diarios, además de ser el paso obligado para transitar a otras delegaciones del Distrito Federal, así como, a la Zona Metropolitana.*

*Vialidad Secundaria: alimentadora de la vialidad primaria, es la parte de la red vial que permite la circulación interna de un área específica, proporcionando el tránsito a las diferentes colonias. Entre estas vialidades se pueden citar; Augusto Rodín, Av. Porfirio Díaz, Cincinnati, Cleveland, Colorado, Maximino Ávila Camacho, entre otras.*

*Vialidad Local: Es la conformada por las Calles colectoras al interior de las colonias y comunicando a las de penetración. Entre estas vialidades se pueden citar; Cerrada de Arizona, cerrada de Balderas, Cerrada de Georgia, Cerrada de San Antonio, Dallas, Denver, Detroit, Indiana, Indianápolis, Jordaens, Juan Cordero, Privada de Arizona, Privada de Nueva York, entre otras.*

---

*El total de la superficie vial, tanto primaria como secundaria y local con la que cuenta la zona de estudio es de 39% de la superficie bruta total, esto es 710 mil 580 m<sup>2</sup> de calles incluyendo banquetas y camellones.*

*No obstante que la zona de estudio presenta una red vial eficiente, existen diversos cruceos viales conflictivos que generan inconvenientes a los peatones y automovilistas.*

*Dentro de las irregularidades que presentan los cruceos conflictivos, se deben en gran medida a la falta de alguna alternativa de diseño dentro de la estructura vial, así como, a la carencia o la deficiente sincronización de los semáforos o algunas vueltas a la izquierda o derecha prohibidas.*

*Los cruceos conflictivos que se presentan son:*

- *Augusto Rodin - Porfirio Díaz*
- *Augusto Rodin - Holbein*
- *Holbein - Eje 6 sur - Atlanta*
- *Balderas - Carolina*
- *Holbein - Eje 6 sur - Indiana*
- *Indiana - Maximino Ávila Camacho*
- *Eje 5 Sur Augusto Rodin*
- *Georgia - Pennsylvania - Dakota*
- *Georgia - Nueva York*
- *Pennsylvania - Alabama*
- *Alabama - Nueva York*
- *Dakota - Louisiana - Nueva York*
- *Dakota - Filadelfia - Texas - Minnesota*
- *Nueva York - Filadelfia - Arizona*
- *Filadelfia - Pennsylvania*
- *Chicago - Nebraska*
- *Chicago - Dakota - Ohio.*

*Transporte.*

*En los últimos años, los Sistemas de Transporte que operan en el Distrito Federal han experimentado severas transformaciones, debido a las políticas aplicadas por el Gobierno de la Ciudad, así como, de las decisiones de los prestadores de servicio; el servicio de cada modalidad de transporte depende de su capacidad de respuesta a los cambios cualitativos y cuantitativos de la demanda y de las limitaciones impuestas por sus características físicas y operativas.*

*El transporte público que existe en la zona de estudio se encuentra integrado por:*

*La Red de Transporte de Pasajeros (RTP), el cual se complementa con las rutas de servicio privado de taxis y colectivos (Micros).*

*Por otra parte, la zona de estudio cuenta con el servicio, de manera indirecta por la líneas 9 del Metro, con la estación San Antonio Abad. La cual esta a una distancia de 300 metros a la Avenida Patriotismo.*

*En lo referente a las rutas de la Red de Transporte de Pasajeros (RTP), existen 6 rutas que sirven a la zona de estudio. Dentro de la zona no existen puntos de intercambio modal con otros sistemas de transporte.*

---

*Otro componente del transporte es el que constituyen el Metrobus. Sistema que se ha puesto en operación en el año 2006 y que cuenta con 5 estaciones dentro de la zona de estudio.*

*La movilidad del transporte público de pasajeros se da en toda la zona de estudio, tanto en las vialidades regionales y primarias del perímetro del área de estudio como en las vialidades internas y locales.*

*En lo general el sistema de transporte que da servicio a la zona de estudio, presenta un buen nivel de cobertura, sin embargo se debe señalar de forma particular que el transporte concesionado de microbuses es el sistema que más fallas presenta en su operación. Estas fallas se identifican por; rutas no definidas, altos para ascenso y descenso de pasaje en cualquier sitio de la vialidad, estacionamiento en doble fila y paradas en lugares no autorizados, con las siguientes variantes:*

- *Detenerse para subir y bajar pasaje después del cruce de las avenidas.*
- *Paradas a la mitad del arroyo vehicular.*
- *Demasiado tiempo detenidos en algunas paradas en espera de pasaje que aborde las unidades (“hacer base”).*

*Además de las condiciones de deterioro del parque vehicular que se encuentra en mal estado físico.*

*Equipamiento para el transporte.*

*Por lo que se refiere al servicio de transporte concesionado ofrecido por autobuses y microbuses, estos no cuentan con equipamiento para el transporte, por lo que la población usuaria tiene que hacer uso del mismo sin las más mínimas condiciones de seguridad y confort que le faciliten el servicio, ya que carecen de señalización horizontal y vertical y sobre todo de sitios específicos con cobertizos para el ascenso y descenso de pasajeros. En la zona de estudio se localizan un número reducido de cobertizos que sirven para los pasajeros que hacen uso del transporte público, sin embargo están emplazados de forma aleatoria y no siempre hay un módulo en cada parada del transporte público.*

*En lo que se refiere al metrobús, este sistema cuenta con estaciones de ascenso y descenso las cuales se ubican sobre el eje de la avenida de los Insurgentes y disponen de todos sus servicios para el usuario, como un sistema de señalización vertical y horizontal que permite al usuario acceder y salir de las mismas con toda seguridad.*

*Estacionamiento.*

*Estacionamiento en la vía pública.*

*Este tipo de estacionamiento comprende el espacio existente en ambos costados de las vialidades, donde los automovilistas dejan temporalmente su vehículo.*

*La situación actual del estacionamiento en vía pública es la siguiente:*

- *En la colonia Nápoles se ocupa en los costados de sus vialidades 1,583 cajones de estacionamiento en cordón.*
  - *La colonia Ampliación Nápoles presenta en sus vialidades 470 cajones de estacionamiento en cordón y 36 cajones en batería.*
  - *La colonia Ciudad de los Deportes tiene en sus vialidades 495 cajones de estacionamiento en cordón y 128 cajones en batería.*
-



- *En la colonia Nochebuena se ocupa los costados de sus vialidades con 695 cajones de estacionamiento en cordón y 205 cajones en batería.*
- *El estacionamiento en vía pública en las 4 colonias arroja un total estimado de 3,612 cajones, correspondiendo 3,243 cajones en cordón (90%), y 369 cajones en batería (10%).*

*El estacionamiento en vía pública se presenta en todas las calles de las colonias de la zona de estudio, excepto las vialidades primarias como: Av. Insurgentes, Av. Patriotismo, los ejes viales y las avenidas de acceso controlado como Viaducto Miguel Alemán y Río Becerra. Cabe señalar que los vehículos estacionados son tanto automóviles particulares, como de servicio de aseguradoras y autobuses de transporte de estudiantes y personal. Las calles que conforman el parque José Clemente Orozco y la calle Augusto Rodin tienen estacionamiento irregular permanente de los vehículos ya señalados.*

*En los establecimientos comerciales y de servicios ubicados sobre todo en las inmediaciones del World Trade Center, del corredor de la Av. de los Insurgentes y sus alrededores, no cuentan con estacionamiento propio, por lo que algunos de ellos optan por contratar el servicio de acomodadores de autos en la vía pública llamado “valet parking”, el cual en la mayoría de los casos, se realiza a través de compañías privadas, lo que trae consigo la saturación de calles y avenidas aledañas, ya que al no contar con estacionamientos propios, los acomodadores ocupan los arroyos laterales de las calles para tal fin.*

#### *Estacionamientos públicos.*

*En la zona de estudio se localizan 19 estacionamientos públicos, únicamente se encuentran algunos privados integrados a diferentes inmuebles como: almacenes, centros comerciales y encierro de vehículos particulares, estos ofertan un total de 1,725 cajones, éstos ofrecen sus servicios tanto a la población residente como a la población flotante que desempeña alguna labor económica o que va de visita.*

*Por su parte el equipamiento urbano existente y las tiendas departamentales no cuentan con los espacios suficientes para estacionamientos y sólo en determinadas instalaciones como: hospitales, y áreas administrativas proporcionan el servicio al personal directivo.*

*La colonia Nápoles cuenta con 13 estacionamientos públicos, con un total de 830 cajones de estacionamiento, más el estacionamiento del World Trade Center con 6,200 cajones, que arrojan un total de 7,030 cajones.*

*La colonia Ampliación Nápoles cuenta con dos estacionamientos públicos, con un total de 200 cajones. Sobresale el inmueble de 6 niveles ubicado sobre el corredor del Eje vial 5 Sur, San Antonio.*

*La colonia Ciudad de los Deportes cuenta con 3 estacionamientos públicos, que suman un total de 650 cajones.*

*La colonia Nochebuena cuenta con sólo un estacionamiento público, que presenta un total de 45 cajones.*

*Una característica que predomina en la mayoría de estos estacionamientos es que se encuentran en predios no acondicionados para tal fin. Son estacionamientos que funcionan para algún uso en específico pero que comparten los cajones con el público en general. Están instalados en lotes chicos y casi todos funcionan solo a nivel banqueta.*

*Como se indicó anteriormente, el World Trade Center cuenta con un total de 6,200 cajones de estacionamiento, destinando 5,800 cajones para uso exclusivo del inmueble y los 400 cajones restantes disponibles para uso de los vecinos, oficinas y comercios que quieran contratar el servicio, (en tanto el W.T.C. no los requiera).*

---

*En virtud de lo cual y por las características socioeconómicas de la población de la zona de estudio y de la población flotante, existe actualmente una gran demanda de estacionamientos, ya que la mayoría de las vialidades primarias y secundarias se encuentran saturadas de tráfico al reducir los carriles de circulación por situar los vehículos en ambos lados y con frecuencia en doble fila. Además, se presentan diversos problemas viales alrededor de los espacios públicos que carecen de estacionamientos para vehículos y camiones que transportan mercancías, al utilizar la vialidad como área de carga y descarga.*

#### **1.2.5. Infraestructura, Equipamiento y Servicios**

*La infraestructura y servicios que proporciona un gobierno son indicadores básicos del nivel de desarrollo alcanzado por la comunidad, ya que junto con el equipamiento urbano son el soporte del desarrollo social y sustentable.*

##### **Agua Potable**

*De acuerdo con la información proporcionada por la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH), la zona de estudio se encuentra dotada al 100% de agua potable entubada.*

*Asimismo, el área de estudio ha sido rediseñada a través de sectores que funcionan de manera autónoma y autosuficiente. Los sectores en los que se dividió el área de estudio son:*

*Sector 6 que incluye a las colonias Nochebuena y Ciudad de los Deportes, en su tramo colindante con Avenida Patriotismo.*

*Sector 8 que abarca la Colonia Nápoles.*

*Sector 9 que abarca las colonias Ampliación Nápoles y Ciudad de los Deportes.*

*Sector 10 que abarca la Colonia Nochebuena.*

*Con este sistema de abastecimiento de agua por sectores cada uno de ellos funciona de manera automatizado a través de sistemas computarizados que distribuye el agua según sea la demanda de consumo. Así, en horas valle la aportación se reduce y en horas pico la aportación aumenta.*

*Las obras para conformar los sectores incluyeron cajas de bombas y seccionamientos, sin embargo no se cambiaron las tuberías ni válvulas existentes, por lo que al sistema le falta la modernización en las líneas de conducción.*

*El primer ramal de la red primaria se localiza en la zona norte del área de análisis y se encuentra sobre la calle Yosemite, desde la Av. Insurgentes a la Av. Dakota, continuando por ésta misma, hasta entroncar con la calle Texas, y de aquí hasta prolongarse al poniente de la ciudad por la calle 9.*

*El segundo ramal se ubica en la parte sur y proviene de la Av. Ángel Urraza Eje 6 Sur, y continúa por la Av. Holbein Eje 6 Sur, desde la Av. de los Insurgentes hasta la Av. Patriotismo.*

*La red secundaria de tuberías se distribuye en toda la zona por el arroyo de las vialidades, donde el diámetro varía de 2 a 4 pulgadas. Estos diámetros de las redes de distribución garantizan una capacidad adecuada, y son suficientes para lograr la distribución de agua a cada uno de los predios, de acuerdo a los usos requeridos.*

---

Por lo que se refiere al nivel de cobertura del servicio de agua potable el 96% de las viviendas dentro del área de estudio (7,183 unidades) cuentan con el servicio de agua entubada hasta el lote. Este porcentaje es ligeramente mayor que el que presenta la misma delegación Benito Juárez.

**Cuadro 13: Vivienda con cobertura de servicios (Agua Potable) por AGEB y por Delegación**

ZONA / AGEB	Población Total	Viviendas Total	VIVIENDA CON COBERTURA DE SERVICIO DE AGUA	
056-2 Parque Orozco	1,963	655	926	95.6%
057-7 Plaza y Estadio	5,327	2,017	1,908	94.6%
019-1 Hospital infantil	3,294	1,135	1,088	95.9%
020-4 Secundaria	3,599	1,282	1,252	97.7%
021-9 WTC	2,028	751	723	96.3%
037-A Viana	2,265	781	748	95.8%
038-4 Parque E Oteo	2,546	865	838	96.9%
Polígono plan parcial	21,022	7,486	7,183	96.0%
Delegación B Juárez	360,478	115,975	109,797	94.7%

#### Drenaje

El nivel de cobertura del servicio de drenaje sanitario representa el 97.8% del total de las viviendas que cuentan con drenaje conectado al sistema de la red pública. Este porcentaje es similar al que presenta la delegación en su conjunto.

**Cuadro 14: Vivienda con cobertura de servicio (Drenaje sanitario) por AGEB y por Delegación**

ZONA / AGEB	Población Total	Viviendas Total	Vivienda con Cobertura de drenaje a Red Pública servicio	
056-2 Parque Orozco	1,963	655	636	97.1%
057-7 Plaza y Estadio	5,327	2,017	1,951	96.7%
019-1 Hospital infantil	3,294	1,135	1,110	97.8%
020-4 Secundaria	3,599	1,282	1,274	99.4%
021-9 WTC	2,028	751	735	97.9%
037-A Viana	2,265	781	764	97.8%
038-4 Parque E Oteo	2,546	865	851	98.4%
Polígono plan parcial	21,022	7,486	7,321	97.8%
Delegación B Juárez	360,478	115,975	112,808	97.3%

En lo referente al drenaje pluvial, este funciona en la misma línea del sistema del drenaje sanitario, por lo que el nivel de cobertura abarca a toda la zona de estudio. Lo que hay que resaltar es el hecho de que en época de lluvias los diámetros de la tubería no son lo suficientemente anchos para desalojar plenamente tanto las aguas residuales como las aguas pluviales. Así, durante la época de lluvias llegan a generarse encharcamientos, debido al taponamiento de coladeras y tuberías por basura que arrastran las aguas pluviales, a lo que se añaden los problemas por asentamientos del terreno, provocados por pequeños sismos (movimientos) que dañan las tuberías y contribuyen a la disminución en la eficiencia ya que algunos colectores trabajan actualmente en contrapendiente.

En términos generales, se puede señalar que el desalojo de aguas negras y pluviales no presenta complicaciones en época de estiaje, no así, cuando llueve.

*El área de estudio está dotada de una red primaria de colectores, cuyo diámetro es mayor de 60 cm., localizándose éstos de la siguiente manera:*

- *Colector 14 con diámetro de 76 cm.*

*Llega a la zona poniente por la calle 9, continuando por la calle Texas, donde da vuelta a la izquierda por la Av. Pennsylvania, para de ahí tomar la calle Arizona hasta llegar a la Av. Dakota, continuando por ésta hasta llegar a la calle Yosemite, cruza la Av. de los Insurgentes, donde aumenta el diámetro del colector de 76 a 152 cm., de aquí se prolonga por la calle de Romero de Terreros al oriente de la ciudad.*

*El desalojo de las aguas residuales del complejo comercial y de oficinas del W.T.C., se realiza a este mismo colector; sin embargo, se ha considerado construir a futuro en estas instalaciones, una planta de tratamiento de aguas negras, lo cual permitirá reutilizar parte de las aguas tratadas en las mismas instalaciones del W.T.C., y otra parte para el riego de los parques Esparza Oteo y Luis G. Urbina.*

- *Colector 16 con diámetro de 76 cm.*

*Inicia en la calle Nueva York, frente al parque Esparza Oteo, da vuelta izquierda para continuar al oriente por la Av. Eugenia, cruzando la Av. de los Insurgentes y prolongándose por ésta misma arteria hacia el colector denominado Ejido Iztacalco Sur, con diámetro de 152 cm.*

- *Colector 18 con diámetro de 107 cm.*

*Su trazo proviene de la Av. Revolución, tomando la Av. Holbein y dando vuelta derecha en la calle Cleveland hasta la Calz. Porfirio Díaz, continuando a la izquierda por esta arteria, donde cruza la Av. Insurgentes y prolongándose por la Av. Patricio Sáenz, en la cual aumenta su diámetro a 152 cm.*

- *Colector Augusto Rodin con diámetro de 152 cm.*

*Su trazo se prolonga por esta avenida, cruzando las colonias Nochebuena y Ciudad de los Deportes, hasta descargar en el colector Río de la Piedad.*

- *Colector Insurgentes Sur, con diámetro de 152 cm.*

*Su trazo proviene de la parte sur del área de estudio sobre la misma Av. de los Insurgentes, hasta descargar en el colector 18 Ejido Iztacalco Sur en la intersección con la calle de Eugenia.*

*Sobre el Viaducto Río Becerra, existen 2 colectores con diámetros de 152 cm., los cuales posteriormente se enlazan en uno sólo, a la altura de la calle Nueva York, aumentando su diámetro a 220 cm., en este mismo punto se integran dos colectores que provienen del poniente, siendo el Colector 11 de Abril y el Colector Puente de la Morena, con diámetro de 152 cm cada uno.*

*Al integrarse la sección de estos colectores, aumenta el diámetro a 220 cm., continuando su trazo paralelo al del colector Río Becerra, hasta interceptarse e integrarse en una sola sección de 3 colectores sobre el Viaducto Río de la Piedad, con diámetros de 220 cm. cada uno de ellos, prolongándose hacia el oriente de la ciudad.*

*En la Delegación Benito Juárez, el colector de Río de la Piedad opera entubado desde el año de 1960; tiene una capacidad de conducción de 15 m<sup>3</sup>/s y una longitud de 10.7 km, de los cuales 6.5 km se localizan en el límite del área de estudio.*

---

### *Energía eléctrica*

*El servicio de energía eléctrica se tiene cubierto en toda la zona de estudio, no existiendo inconveniente para recibir una mayor demanda, producto del aumento de la densidad de población. El alumbrado público existe en las cuatro colonias que conforman el Programa Parcial.*

*El sistema de distribución de energía eléctrica se realiza por medio de una red aérea que tiende cables por todas las vialidades. Este sistema se basa en la utilización de postes de concreto para el soporte de los cables y la ubicación de los transformadores.*

*No obstante que el nivel de cobertura del servicio representa el 98 % de las viviendas, el suministro de la corriente eléctrica es uno de los sistemas de infraestructura con más rezagos ya que son frecuentes las pérdidas de corriente (apagones) debido al propio funcionamiento del sistema, es decir una red abierta.*

**Cuadro 15: Vivienda con cobertura de servicio (Energía Eléctrica) por AGEB y por Delegación**

ZONA / AGEB	Población Total	Viviendas Total	VIVIENDA CON COBERTURA DE	
			Energía Eléctrica	%
056-2 Parque Orozco	1,963	655	642	98.0
057-7 Plaza y Estadio	5,327	2,017	1,980	98.2
019-1 Hospital infantil	3,294	1,135	1,117	98.4
020-4 Secundaria	3,599	1,282	1,281	99.9
021-9 WTC	2,028	751	740	98.5
037-A Viana	2,265	781	764	97.8
038-4 Parque Georgia	2,546	865	854	98.7
Polígono plan parcial	21,022	7,486	7,378	98.6
Delegación B Juárez	360,478	115,975	113,562	97.9%

### *Alumbrado público*

*El sistema de alumbrado público presenta rezagos en su nivel de cobertura y de servicio. La ubicación de las luminarias sigue un patrón de emplazamiento en línea por banquetas. La colocación de las luminarias no presenta un orden en su separación, se pueden tener luminarias muy cercanas (menos de 4 metros entre luminarias) o muy separadas (más de 25 metros entre luminarias) con lo cual el radio de cobertura de iluminación es muy disparate y en la mayoría de las calles es deficiente, es decir no están bien iluminadas.*

*El sistema presenta la falta de un adecuado programa de mantenimiento del mobiliario correspondiente, por lo que existen luminarias en mal estado, deterioradas y que la mayoría de las veces no dan iluminación. Con lo cual se propician zonas inseguras para el peatón.*

*El sistema de iluminación se forma de una gran variedad de tipos de luminarias que su estilo depende de la colonia o de la zona en particular donde se encuentre.*

*Existen luminarias de todo tipo, tanto en diseño como en tecnología. Con relación al diseño existen desde farolas y candiles de diseño antiguo como luminarias contemporáneas. En relación con la tecnología de las luminarias las hay de vapor de sodio, con aditivos metálicos y otros.*

*El tipo de soporte de las luminarias es igual de disímulo, hay poste bajo, poste alto, poste de concreto, poste metálico, luminaria adosada a la pared de las edificaciones e iluminación de piso.*

*Los postes tienen varios colores y diseños. El tipo de iluminación en la zona de estudio provoca un caos visual que en nada ayuda a constituir una imagen urbana integral y adecuada.*

#### *Equipamiento urbano*

*El equipamiento urbano que está instalado en las cuatro colonias, se ha ido integrando en el tiempo, desde la fundación de las mismas colonias, razón por la cual este ha sido parte del propio desarrollo urbano inmobiliario que le ha venido dando valor y plusvalía a las colonias.*

*El equipamiento se localiza en toda el área de estudio, cada una de las colonias cuenta con algún tipo de edificio que cumple esta función; La cobertura abarca desde el nivel regional hasta el de barrio y local.*

*El equipamiento urbano, en la zona de estudio, abarca los siguientes rubros:*

- *Educación*
- *Cultura*
- *Salud*
- *Asistencia social*
- *Comercio y abasto*
- *Comunicación*
- *Recreación*
- *Deportes*
- *Administración pública*
- *Servicios urbanos*

*En el siguiente cuadro de Equipamiento Urbano se señala aquel que por norma debe haber en la zona de estudio (cubriendo un rango hasta de 50,000 habitantes) y se remarca aquel que existe en las colonias de la zona de estudio.*

*Cuadro 16: Equipamiento urbano para una población de 10 mil a 50 mil habitantes*

<i>ELEMENTO</i>	<i>% de Población A cubrir</i>
<b><i>SUBSISTEMAS DE EDUCACIÓN</i></b>	
<i>Jardín de Niños</i>	<i>5.3</i>
<i>Primaria</i>	<i>18</i>
<i>Capacitación p/ Trabajo</i>	<i>0.5</i>
<i>Secundaria General</i>	<i>4.55</i>
<i>Secundaria Técnica</i>	<i>2.1</i>
<i>Biblioteca Municipal</i>	<i>8</i>
<i>Museo Local</i>	<i>90</i>
<i>Casa de la Cultura</i>	<i>85</i>
<i>Centro Social Popular</i>	<i>63</i>
<b><i>SUBSISTEMA SALUD</i></b>	
<i>Centro de Salud Urbano</i>	<i>40</i>
<i>Hospital General</i>	<i>40</i>

<i>Unidad de Medicina Familiar</i>	<i>50</i>
<i>Puesto de Socorro</i>	<i>90</i>
<i>Centro de Urgencias</i>	<i>90</i>
<b>SUBS. ASISTENCIA SOCIAL</b>	
<i>Centro Asistencial de Desarrollo Infantil</i>	<i>1.4</i>
<i>Centro Desarrollo Comunitario</i>	<i>52</i>
<b>SUBS. COMERCIO Y ABASTO</b>	
<i>Tianguis</i>	<i>100</i>
<i>Mercado Público</i>	<i>100</i>
<i>Tienda Rural Regional</i>	<i>34</i>
<i>Tienda o Centro Comercial</i>	<i>100</i>
<i>Farmacia</i>	<i>100</i>
<b>SUBS. COMUNICACION</b>	
<i>Agencia de Correos</i>	<i>85</i>
<i>Administración Correos</i>	<i>85</i>
<i>Administración Telegráfica</i>	<i>62</i>
<i>Unidad Remota de Líneas</i>	<i>85</i>
<i>Administración Telégrafos</i>	<i>62</i>
<b>SUBSISTEMA TRANSPORTE</b>	
<i>Central de Autobuses de Pasajeros</i>	<i>100</i>
<b>SUBSISTEMA RECREACION</b>	
<i>Plaza Cívica</i>	<i>100</i>
<i>Juegos Infantiles</i>	<i>33</i>
<i>Jardín Vecinal</i>	<i>100</i>
<i>Parque de Barrio</i>	<i>100</i>
<i>Cine</i>	<i>90</i>
<b>SUBSISTEMA DEPORTE</b>	
<i>Módulo Canchas Dep.</i>	<i>60</i>
<i>Salón Deportivo</i>	<i>60</i>
<b>SUBSIS. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>	
<i>Palacio Municipal</i>	<i>100</i>
<i>Oficinas de Gobierno Estatal</i>	<i>100</i>
<i>Ministerio Público Estatal</i>	<i>100</i>
<b>SUBSIS. SERV. URBANOS</b>	
<i>Cementerio</i>	<i>100</i>
<i>Comandancia Policía</i>	<i>100</i>
<i>Basurero</i>	<i>100</i>
<i>Gasolinera</i>	<i>11</i>

Fuente; SEDESOL. Sistema Normativo de Equipamiento Urbano. 1995 (6 volúmenes)

*El equipamiento que se encuentra en la zona es:*

#### *Educación.*

*Este subsistema abarca diversos centros escolares, desde los jardines de niños hasta escuelas para capacitación del trabajo. Los servicios en educación se ofrecen tanto por el sector oficial como por el sector privado, y atienden no solamente a la población residente del área de estudio sino que también a población que viene de otras colonias de la misma delegación Benito Juárez. En este caso se pueden señalar la escuela secundaria ubicada en la calle de Filadelfia y Nueva York, así como, el colegio Británico localizado en la calle de Kansas, Illinois e Indiana. El equipamiento escolar en la zona es:*

- *Jardín de niños*
- *Primaria*
- *Secundaria*
- *Capacitación para el trabajo*

*Conforman también el equipamiento en educación los museos y centros culturales. En este caso existen museos referentes a la feria taurina y el centro cultural (casa de la cultura) Polyforum Cultural Siqueiros. Estos son servicios de cobertura local y regional.*

#### *Salud.*

*Se localizan diversos centros de salud y hospitalarios, de nivel de cobertura regional y de carácter privado. Estos servicios atienden población tanto interna, es decir de las propias colonias como externa. Entre el equipamiento que se identifica están:*

- *Hospital Infantil Privado*
- *Hospital en la calle de Boston*
- *Servicios de ambulancia en Av. Porfirio Díaz*
- *Clínicas de salud y consultorios médicos*

#### *Asistencia social*

*En la zona se encuentra un Centro de Desarrollo Infantil del sistema DIF localizado en la calle de Carolina en la colonia Ciudad de los Deportes.*

#### *Comercio y Abasto*

*El subsistema de comercio y abasto para la población se conforma de tres tianguis, dos supermercados, tres tiendas departamentales y un sistema de comercio de barrio. Este subsistema tiene cobertura tanto local como regional.*

*En lo que se refiere a los tianguis uno se localiza en la calle de Carolina (se instala un día a la semana) y cuenta con cerca de 450 puestos, en donde predominan los de comida preparada. El segundo tianguis se ubica en las calles del Parque Esparza Oteo, cuenta también con cerca de 400 puestos y predominan regularmente los de comida preparada. El tercer tianguis se ubica en la calle de Filadelfia, funciona el día domingo y cuenta con cerca de 400 puestos. Es necesario señalar que estos equipamientos cumplen la función de mercado público, cuando menos una vez por semana y la zonas de comida preparada atienden*

---



*a la población trabajadora de la zona de estudio. La instalación periódica de los tianguis ocasiona el cierre de calles al tránsito vehicular.*

*Es importante señalar que no se cuenta con un mercado fijo establecido en la zona de estudio; Sin embargo este servicio se cumple con el mercado que se localiza en la colonia San Pedro de los Pinos.*

*Por lo que respecta a los supermercados hay dos, estos son de la cadena Wall Mart, uno en la calle de M. A. Camacho en la colonia Ciudad de los Deportes y el segundo en la calle de Georgia en la colonia Ampliación Nápoles. Estos supermercados además de cumplir con la función de mercados abarcan también el comercio de barrio. Ambas tiendas cuentan con estacionamiento para su función. Los horarios para el abasto de las mercancías están regulados en horas matutinas y nocturnas.*

*En la calle de Holbein e Insurgentes se localiza una tienda departamental Suburbia que ofrece una cobertura de nivel regional. Cuenta con dos niveles de estacionamiento y cerca de 500 cajones. Por otro lado se localiza otra tienda departamental en las instalaciones del WTC en la calle de Insurgentes, esta es la tienda Sears que cumple una función de cobertura regional. Este almacén tiene estacionamiento dentro del complejo del WTC.*

*Dentro del complejo de WTC se localiza un centro de exposiciones y exhibiciones de bienes y servicios. Cuenta con diversos salones para exposiciones y otros para cursos. El estacionamiento que le da servicio se localiza en el mismo complejo ya señalado. El acceso a este centro se da por la calle de Filadelfia.*

*Otro Establecimiento de comercio departamental es la tienda Viana, que se localiza en la calle de San Antonio y lateral de Río Becerra, es una tienda que se enfoca al comercio especializado de muebles y enseres domésticos. Tiene un rango de cobertura regional y cuenta con estacionamiento dentro del mismo lote.*

#### *Recreación*

*El equipamiento en recreación se define por el sistema de parques y jardines y algunos remanentes que se utilizan como espacios ajardinados. Entre los parques están:*

- *Parque Esperanza Oteo*
- *Parque José Clemente Orozco*
- *Jardín en la calle de Boston y A. Rodin*

*Estos elementos desempeñan una función de jardín vecinal, parque de barrio y áreas para juegos infantiles, señalando que estos se encuentran en mal estado por falta de mantenimiento.*

*El equipamiento de cines se cubre por una cadena comercial que se localiza dentro del polígono del WTC y cuenta con cerca de 10 salas y su equipamiento de comida preparada.*

*Forman parte del equipamiento recreativo la Plaza de Toros, y el Estadio Azul para futbol. En el caso de la Plaza de Toros, está funciona también como foro para espectáculos artísticos y tribuna pública, es decir para eventos políticos. En el caso del estadio para futbol, este funciona solamente para tal actividad. En ambos casos no se cuenta con estacionamiento público, por lo que en los días de eventos, principalmente sábados y domingos, se llevan a cabo operativos para el estacionamiento en vía pública y para el tráfico vehicular.*

*La capacidad de estos equipamientos son de 45 mil y 50 mil espectadores respectivamente, muchos de los cuales llegan haciendo uso del sistema de transporte público Metro.*

---

### *Deporte*

*El equipamiento deportivo público se localiza en el parque E. Oteo y se conforma por canchas deportivas de basquetbol y voleibol.*

### *Administración pública*

*Los servicios de administración pública se dan principalmente por la Secretaría de Comunicaciones y Transporte Federal, que cuenta con varios edificios en la zona de estudio, uno de ellos localizado en la Avenida de los Insurgentes, casi esquina con Porfirio Díaz, y el Tribunal de Superior de Justicia, localizado en Av. Insurgentes, entre Nueva York y Kansas. En ambos casos cada edificio cuenta con estacionamiento para empleados.*

### *Comunicación y Transporte.*

*El equipamiento en transporte se conforma por el sistema de Metrobus con cinco estaciones. Y cobertizos para ascenso y descenso de pasajeros.*

### *Servicios Urbanos*

*Como parte del rubro de servicios urbanos se localizan diversas casetas de vigilancia, principalmente en los parques y camellones, servicios de notarias con dos establecimientos y una iglesia católica consagrada a San Antonio de Padua.*

## **1.2.6. Vivienda**

### *Densidad domiciliaria*

*El proceso de despoblamiento en la Delegación Benito Juárez se distingue del resto de las Delegaciones de la Ciudad Central. A partir de 1950, se han ido notando transformaciones en los indicadores básicos, como la población total, la densidad habitacional y el número de ocupantes por vivienda los cuales han ido en descenso.*

*En síntesis, la Delegación Benito Juárez, como una de las cuatro delegaciones ubicadas en la Ciudad Central y con una ventaja comparativa innegable respecto a los servicios, infraestructura y satisfactores básicos, ha sufrido fenómenos diversos en materia de su ocupación territorial. Las cuatro colonias que conforman el área de estudio se han visto inmersas dentro de este proceso de despoblamiento debido a una situación en donde el mercado inmobiliario de la vivienda tuvo baja incursión en el período de 1980 al 2000, en que el número de viviendas registradas en la zona de estudio era de 7,486 unidades en donde el 50% se destinaba a vivienda unifamiliar y el 50% restante a vivienda plurifamiliar.*

*Ahora bien, no es sino a partir de ese año 2000 y hasta la fecha, en que en la zona de estudio se generan carteras atractivas de proyectos habitacionales, principalmente de vivienda plurifamiliar. En este periodo (del año 2000 al mes de agosto del 2010), en la zona de estudio se han edificado 172 conjuntos de vivienda nueva plurifamiliar que han arrojado un total de 2,801 nuevas viviendas para un total aproximado de 10,300 viviendas acumuladas al año 2010, como se aprecia en el siguiente cuadro:*

---

**Cuadro 17: Construcción de vivienda en el periodo 2000, al 2010**

Colonia	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nápoles	-	80	223	474	496	446	130	45	196	47	32
Amp. Nápoles	6	-	16	-	66	54	20	-	-	-	-
Cd. de los Deportes	2	14	7	60	46	139	25	35	41	26	-
Nochebuena	-	-	24	15	-	-	30	6	-	-	-
<b>Subtotales</b>	<b>8</b>	<b>94</b>	<b>270</b>	<b>549</b>	<b>608</b>	<b>639</b>	<b>205</b>	<b>86</b>	<b>237</b>	<b>73</b>	<b>32</b>

*Total 2,801 viviendas*

*Este proceso de edificación de vivienda nueva ha optimizado la utilización del suelo y ha propiciado el inicio de la redensificación y repoblamiento de la zona de estudio y en la misma Delegación. Así, la densidad bruta habitacional en la zona de estudio pasa en el año 2000 de 41 Viv/ha a 55 Viv/ha en tanto que la densidad poblacional en el mismo periodo pasa de 115 Hab/ha a 153 Hab/ha, esta para el año 2010.*

*Actualmente se cuenta con un total aproximado de 10,300 viviendas y 28,000 habitantes en las cuatro colonias que conforman la zona del programa parcial. Esto se refiere al dato actualizado según el diagnóstico realizado.*

*Hoy en día la vivienda plurifamiliar ocupa el 62% (6,386 unidades), del total en tanto que la unifamiliar el 38% que representan 3,914 unidades. La vivienda unifamiliar por lo general está utilizando predios menores a 450 m2 de superficie, en tanto que la vivienda plurifamiliar se asienta en predios mayores a los 450 m2.*

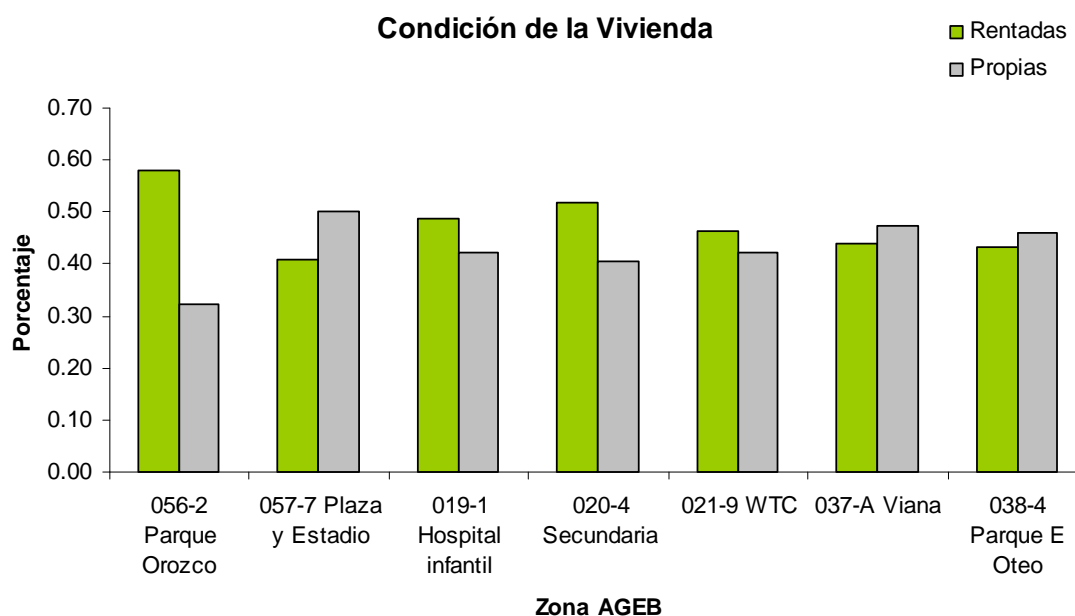
*La vivienda construida en la zona de estudio presenta una tipología de alta calidad, la totalidad de estas cuenta con cubiertas de concreto, paredes de tabique y pisos recubiertos con acabados finales de primera calidad.*

*La vivienda cuenta con 2 a 5 cuartos (incluyendo cocina exclusiva) y con dos a cuatro dormitorios.*

*En cuanto a la condición de propiedad de la vivienda resalta el hecho de que las viviendas en propiedad son similares a la vivienda rentada, esto es 46.6% de las viviendas se habitan como propietarios y 44% se habitan como arrendatario dentro de la zona de estudio. Indicadores diversos en relación con el total delegacional en donde el 55% están habitadas en propiedad y 36% están habitados en régimen de rentas.*

**Cuadro 17a: Condición de la vivienda por AGEB y por Delegación**

ZONA / AGEB	Población Total	Viviendas Total	Condición en la Vivienda			
			Propias	%	Rentadas	%
056-2 Parque Orozco	1,963	655	379	57.82	212	32.34
057-7 Plaza y Estadio	5,327	2,017	824	40.85	1,010	50.07
019-1 Hospital infantil	3,294	1,135	554	48.81	479	42.20
020-4 Secundaria	3,599	1,282	665	51.87	520	40.56
021-9 WTC	2,028	751	348	46.34	318	42.34
037-A Viana	2,265	781	342	43.79	370	47.38
038-4 Parque Georgia	2,546	865	375	43.35	397	45.90
Polígono plan parcial	21,022	7,486	3,487	46.58	3,306	44.16
Delegación B Juárez	360,478	115,975	63,887	55.09	41,608	35.88



Es de señalarse que el esquema de renta de la vivienda en la zona de estudio es una alternativa para la obtención de la misma, modelo que seguramente persistirá en las nuevas construcciones (2,488 viviendas), con lo cual se abre un mercado potencial a un sector de la población muy importante.

#### Densidades habitacionales

La población para el año 2000 en el área de estudio era de 21,022 habitantes, ocupando 7,486 viviendas, en 182.81 hectáreas, con lo cual se tenía una densidad bruta promedio de 115 habitantes/hectárea y 41 viviendas/hectárea.

La tipología de vivienda combina la unifamiliar y la plurifamiliar, el modelo o patrón de construcción de la vivienda es predominante en vivienda de dos a cinco niveles.

Estos rangos de densidad eran sensiblemente menores a los que presentaba la delegación en el mismo periodo en su conjunto que tenía una densidad de 135 habitantes/hectárea y 43 viviendas/hectárea.

La aportación de población de la zona de estudio a la Delegación es de 5.83%, en tanto que el aporte en número de viviendas es de 6.46%.

Cuadro 18: Densidades Habitacionales Brutas

ZONA / AGEB	Población Total	Viviendas Total	Superficie Hectáreas	Condición en la Vivienda	
				Población	Viviendas Viv/Ha
056-2 Parque Orozco	1,963	655	16.51	118.90	39.70
057-7 Plaza y Estadio	5,327	2,017	39.30	135.55	51.32
019-1 Hospital infantil	3,294	1,135	24.60	133.90	46.14
020-4 Secundaria	3,599	1,282	26.53	135.67	48.33
021-9 WTC	2,028	751	30.20	37.15	24.87
037-A Viana	2,265	781	16.81	134.76	46.47
038-4 Parque Georgia	2,546	865	28.86	88.22	29.97
Polígono plan parcial	21,022	7,486	182.81	115.00	40.95
Delegación B Juárez	360,478	115,975	2,663.00	135.37	43.55

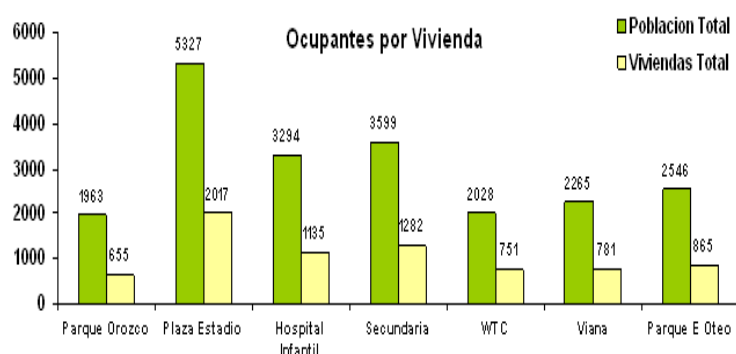
En lo referente a las densidades por sector dentro de la zona de estudio se han identificado siete diversas zonas, que están en función de las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB's), del INEGI, estas zonas son; parque José Clemente Orozco, Plaza de Toros y Estadio Azul, Hospital infantil, Secundaria técnica, World Trade Center, Centro comercial Viana, Parque Esparza Oteo.

Las densidades brutas que aparecen en estas áreas van desde los 67 hasta los 135 habitantes / hectárea y de 25 hasta las 51 viviendas / hectárea.

El número de habitantes promedio por vivienda dentro del área de estudio es de 2.81 personas, sensiblemente menor al delegacional que es de 3.08 habitantes por vivienda. En lo particular cada sección del área de estudio presenta diferentes indicadores siendo el más bajo en la sección del Parque José Clemente Orozco con 1,71 habitantes por vivienda y el más alto que es de 3.74 hab./ viv. En la sección de la Plaza de Toros.

Cuadro 19: Ocupantes por Vivienda por AGEB y por Delegación

ZONA / AGEB	Población Total	Viviendas Total	Ocupantes Por Vivienda Promedio
056-2 Parque Orozco	1,963	655	1.71
057-7 Plaza y Estadio	5,327	2,017	3.74
019-1 Hospital infantil	3,294	1,135	2.88
020-4 Secundaria	3,599	1,282	2.73
021-9 WTC	2,028	751	2.66
037-A Viana	2,265	781	2.84
038-4 Parque Georgia	2,546	865	2.9
Polígono plan parcial	21,022	7,486	2.81
Delegación B Juárez	360,478	115,975	3.08



#### Coefficientes de Utilización y de Ocupación del suelo

La zona de estudio se compone de 2,602 lotes en 137 manzanas. El perfil de edificación es heterogéneo, predominando las construcciones altas sobre las avenidas primarias y las bajas en las vialidades locales al interior de las cuatro colonias.

*Para el análisis se han identificado 6 rangos de alturas predominantes en la zona, estas son:*

- *Predios baldíos, es decir sin construcción son solo 3 predios.*
- *Predios con rango de altura de 1 a 2 niveles, 733 lotes que representan el 28.17% del total.*
- *Predios con rango de altura de 3 a 5 niveles, 1,452 lotes que representa el 55.80% del total. Este es el rango de altura que predomina.*
- *Predios con rango de altura de 6 a 10 niveles, 358 lotes que representa el 13.76% del total de lotes.*
- *Predios con rango de altura de 11 a 15 niveles, 44 lotes que representa el 1.69% del total de lotes.*
- *Predios con rango de altura de más de 15 niveles, 12 lotes que representa solo el 0.46% del total de lotes.*

*El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.), es un indicador muy regular ya que, sin importar el tamaño del predio el coeficiente promedio va del 60% al 75% de área de desplante. El Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.), es, como ya se señaló anteriormente, heterogéneo, pero predominando factores de construcción entre 3 a 4 veces el área del predio. (V.A.P.).*

#### *1.2.7. Asentamientos Irregulares*

*En la zona de estudio no se detectaron ni predios ni inmuebles de propiedad pública o privada invadidos o de tenencia irregular.*

#### *1.2.8. Reserva Territorial*

*Dentro del área que abarcan las colonias no se identifica suelo clasificado como reserva territorial, en su totalidad el espacio privado está ocupado y el público se destina a vialidad y espacio abierto.*

*No existe reserva territorial propiedad del Gobierno de la Ciudad. Esto es, no hay lotes o predios que actualmente se puedan destinar a usos públicos o espacio abierto.*

*Ahora bien se puede señalar que existe un suelo que se puede considerar como potencial para el desarrollo en tanto que su modelo de ocupación permitirá que a largo plazo de modifique.*

*Actualmente existen un total de 162 lotes que constituyen la reserva potencial de suelo ocupando una superficie de 21.7 hectáreas equivalente al 19% del total lotificado de la zona de estudio en donde en los siguientes años se podrán ir construyendo más desarrollos habitacionales de vivienda plurifamiliar, así como, usos comerciales y de servicios.*

*Estos lotes se han considerado reserva de suelo potencial, ya que presentan las siguientes características espaciales: Son predios mayores a 450 m<sup>2</sup>, con uno o dos niveles de edificación y un uso del suelo que puede ser fácilmente cambiable, es decir no son predios destinados a vivienda.*

#### *1.2.9. Conservación Patrimonial*

*La zona que comprende el Programa Parcial de Desarrollo Urbano reconoce un área de conservación patrimonial, que se delimita por las calles de, Yosemite, Insurgentes, Montecito y Dakota. Tiene una extensión de 4.15 has. y se conforma por tres manzanas con 700 lotes. Su traza es ortogonal.*

*Por otro lado se tienen identificados 16 edificaciones de diferentes características, épocas y estilos arquitectónicos, todos ellos ubicados en la Avenida de los Insurgentes y otro en la calle de*

---

*Holbein No. 62, considerados de valor patrimonial (catalogados por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de SEDUVI).*

*Ahora bien resalta el hecho de que esta clasificación y valoración realizada por la SEDUVI, son sólo 7 los edificios que han conservado su valores por los cuales fueron considerados, el resto ya perdieron parte de sus valores o ya han sido demolidos, tal es el caso de la casa estilo “californiano” de Insurgentes no. 828 y que ahora el predio donde ésta se ubicaba es un inmueble de 20 niveles lo cual es evidencia de que están fuera de la protección de la normatividad.*

*Al respecto, de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, se definen en el Artículo 3 fracción II: “Áreas de Conservación Patrimonial: Las que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como, las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas;...”*

*El Programa Parcial de Desarrollo Urbano, plantea llevar a cabo una estrategia para dignificar el valor patrimonial actual, por medio del rescate, mejoramiento y funcionalidad de los edificios señalados anteriormente y que están en condiciones de preservar sus características formales y por medio de la ratificación del Área de Valor Patrimonial.*

#### *1.2.10. Paisaje Urbano*

*La ciudad es una construcción en el espacio de vasta escala y que solo se percibe en el curso de grandes lapsos. En la ciudad nada se experimenta por si solo, sino siempre en relación con sus contornos, con las secuencias de acontecimientos que lleven a ello.*

*Una ciudad que pueda ser aprehendida visualmente a través de su conexión de símbolos reconocibles será una ciudad legible en donde sus barrios, sus distritos, sus sitios sobresalientes o sendas serán identificables fácilmente.*

*Por esto el concepto de legibilidad (lectura de una ciudad) es de importancia decisiva en el paisaje urbano.*

*El análisis del paisaje urbano se reduce a los objetos físicos y perceptibles. Objetos que generan imágenes colectivas que son necesarias para que el habitante actúe acertadamente dentro de su medio urbano. El contenido de la imagen de la ciudad se refiere a las formas físicas, mismas que se clasificaran dentro de cinco tipos de elementos que son: sendas, bordes, barrios, nodos e hitos.*

*Estos elementos se definen de la siguiente forma:*

*Sendas.- Las sendas son los conductos que sigue el observador normalmente, ocasionalmente o potencialmente. La gente observa la ciudad mientras va a través de ella y conforme a estas sendas se organizan y conectan los demás elementos ambientales. Como sendas, en la zona de estudio se identifican, Av. de los Insurgentes, calle de Porfirio Díaz, Pennsylvania, Dakota, Eje 5 Sur San Antonio, Holbein, Augusto Rodin, Georgia y Alabama.*

*Bordes.- Los bordes son los elementos lineales que el observador no usa o considera sendas. Son los límites entre dos fases, rupturas lineales de la continuidad. Estos bordes pueden ser más o menos penetrables, que separan una región de otra o bien pueden ser suturas, líneas según las cuales se relacionan y unen dos regiones. Los bordes en el caso, son Viaducto Río Becerra y Viaducto Miguel Alemán. El parque Luis G. Urbina (Hundido), se puede considerar como un bordo.*

---

*Barrios.- Los Barrios son las secciones de la ciudad cuyas dimensiones oscilan entre medianas y grandes, concebidas como de un alcance bidimensional, en el que el observador entra “en su seno” mentalmente y que son reconocibles como si tuvieran un carácter común que los identifica. En el caso de la zona de estudio, cada una de las cuatro colonias constituye un barrio.*

*Nodos.- Los nodos son los puntos estratégicos de una ciudad a los que puede ingresar un habitante y constituyen los focos intensivos de los que parte o a los que se encamina. Pueden ser ante todo confluencias, momentos de paso de una estructura a otra. Los Nodos son lugares donde se reúne la gente. Estos nodos de concentración constituyen el foco de un barrio.*

*Hitos.- Los hitos son otro tipo de punto de referencia, pero en este caso el observador no entra en ellos, sino que le son exteriores. Por lo común se trata de un objeto físico definido con bastante sencillez. Algunos hitos están distantes y es característico que se les vea desde muchos ángulos y distancias, por arriba de las cúspides de elementos más pequeños, y que se los utilice como referencias radiales. Se trata de claves de identidad e incluso de estructura usadas frecuentemente y parece que se confía cada vez más en ellas.*

*La zona de estudio es en lo general un escenario físico integrado, que ha sido capaz de generar un paisaje nítido, que ha desempeñado asimismo, una función social en sus habitantes y en la población que ahí trabaja. Se puede decir que las colonias poseen una imagen ambiental eficaz, que confiere a sus habitantes una fuerte sensación de seguridad emotiva.*

*El mobiliario urbano es, como parte del paisaje urbano, es referencia de uso del espacio para el habitante, principalmente el peatón.*

*El mobiliario urbano que se ha identificado en las cuatro colonias es muy escaso y nunca en función de un sistema. En las calles que conforman la estructura urbana del área de estudio se localizan unos cuantos elementos, estos son botes para basura, cobertizos de ascenso y descenso, buzones del Servicio Postal Mexicano, entre otros.*

*Cabe resaltar que en los tres parques de la zona de estudio el mobiliario urbano se compone de; bancas, arriates, botes para basura y rejas. El espacio abierto público para el peatón en estos casos funciona de manera moderada. Sin embargo en el resto de la estructura urbana el mobiliario urbano es escaso dificultando las actividades del peatón.*

*Aunado a la falta de un sistema organizado de mobiliario urbano se carece de un buen sistema de señalización, tanto horizontal como vertical. Se observa que en la mayoría de los cruceros viales la señalización horizontal es inexistente, así como, la señalización en calles secundarias para el vehículo.*

*En señalización horizontal el único sistema que funciona es el referente a las placas de los nombres de las calles, aparte de este, las señales en las vialidades de carácter preventivo, prohibido o restrictivo son mínimas.*

*Una característica de la señalización horizontal que se encuentra en las calles es que está instalada de forma irregular. La postería es a base de un perfil tubular de 4 pulgadas y casi siempre hay un poste para una señal, ocasionando con esto una alta densidad de tubos en los sitios donde se encuentra dicha señalización. El estado de conservación es deficiente, falta mantenimiento y muchas señales ya están destruidas o en muy mal estado.*



### *1.2.11. Medio Ambiente*

*En zona que comprende el Programa Parcial de Desarrollo Urbano no existen áreas verdes de importancia ecológica; Sin embargo, los parques vecinales y jardines de barrio con que se cuenta desempeñan un rol primordial para ayudar en la sustentabilidad del ecosistema mediante la recarga de los mantos acuíferos y la producción de oxígeno.*

*Sin embargo, los vehículos automotores constituyen las principales fuentes móviles de contaminación al liberar gases tóxicos por el escape. En las colonias del Programa Parcial es mayor la emisión de estos contaminantes en las arterias con conflictos viales, que se localizan en la Av. Patriotismo, el Viaducto Miguel Alemán, Río Becerra y la Avenida de los Insurgentes, así como, en los cruceros más conflictivos que al ser nodos donde el tráfico se concentra por más tiempo de lo debido la acumulación de gases es mayor. Estos cruceros ya han sido señalados anteriormente y se refieren a 17 intersecciones en la zona.*

*En lo que se refiere a contaminación auditiva esta se ha identificado en las vialidades primarias como: Avenida de los Insurgentes, Patriotismo, Viaducto Piedad, Río Becerra y Eje 6 Sur, sobre estas vialidades se presentan niveles muy elevados de contaminación auditiva.*

*Como parte de las fuentes emisoras fijas de contaminación de gases tóxicos y / o auditivos están las gasolineras y los talleres mecánicos, que si bien son mínimos estos establecimientos si ocasionan molestias directas a los vecinos.*

### *1.2.12. Riesgos y Vulnerabilidad*

*Los principales riesgos que se pueden presentar en la zona de estudio se clasifican en; agentes perturbadores de origen geológico, hidrometeorológico, químico-tecnológico, y socio-organizativo*

*Por lo que se refiere a los primeros los riesgos de origen geológico, pueden considerarse menores o nulos ya que en la zona no existe ningún tipo de falla geológica.*

*Los riesgos hidrológicos, se presentan cuando hay un rezago y /o falta de canalización de los escurrimientos pluviales. En este sentido, el área de estudio presenta zonas de inundación ocasionados por el rezago en el sistema de drenaje, esto principalmente en la colonia Nápoles. Aquí los riesgos se manifiestan por la saturación de la red.*

*Los riesgos químico-tecnológicos, se presentan por el manejo, procesamiento, almacenamiento y transporte de volúmenes importantes de sustancias químicas peligrosas, situación que en las colonias que conforman el área del Programa Parcial no ocurre, ya que no se cuenta con instalaciones de tipo industrial, de laboratorios farmacéuticos o algún otro establecimiento similar. En este caso se podría considerar un riesgo las gasolineras, sin embargo estas cuentan con todas las medidas de seguridad requeridas.*

*Los riesgos socio-organizativos, se presentan en lugares de afluencia masiva, como el Estadio Azul; la Plaza de Toros y los tianguis itinerantes que además de la concentración de personas sus áreas de comida preparada hacen uso de tanques de gas sin ningún control y, casi siempre en relación directa con los automóviles estacionados.*

*Ahora hay que señalar que hay diferentes causas y zonas de riesgo en la zona de estudio, ninguno de ellos representa un peligro grave, no obstante si potencial para la población. En el caso del estadio Azul y la Plaza de Toros, las concentraciones son una vez a la semana y siempre está la presencia de la*

---

*Secretaría de Seguridad que además de vigilar por la integridad de los concurrentes, lleva a cabo programas de manejo de tráfico vial particular para los días de eventos en estos lugares.*

*Por lo general los riesgos que se presentan se tratan de situaciones que la ciudad en su conjunto puede presentar cotidianamente. Todos ellos se consideran controlables si, se aplican correctamente los programas y acciones instrumentados por Protección Civil, y se sigue la normatividad en materia de desarrollo urbano y construcción; así como, una adecuada política de mejoramiento y mantenimiento de las redes hidráulicas, especialmente las de drenaje pluvial y sanitario.*



### 1.3. Pronóstico

#### Análisis FODA

*En los siguientes cuadros se presenta el resumen de las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas (FODA), a las que se enfrenta actualmente y en un futuro la zona de estudio.*

*Se presenta un resumen por concepto y de cada uno de ellos se señalan las fortalezas y oportunidades, en su caso, o las debilidades y amenazas a las que se pueden ver sometidos algunos de ellos.*

#### Planeación Urbana

*Los lineamientos superiores de planeación que inciden en el área de estudio, en este caso específico el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez vigente, es un instrumento que da seguridad jurídica y permite la aplicación de acciones y programas estratégicos, dentro de un marco de corresponsabilidad sectorial en los diferentes órdenes de gobierno.*

*Por su parte, el Programa Parcial del área de estudio, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 27 de Agosto de 2002, es un instrumento que ya ha sido superado por las características del desarrollo urbano de los últimos ocho años. Esto presenta una imposibilidad de poder llevar a cabo acciones y obras específicas, que pudieran beneficiar a la población actual y futura.*

*Así mismo, hay que señalar que las disposiciones normativas que regulan los usos del suelo y las densidades de construcción han sido rebasadas por la dinámica actual del desarrollo inmobiliario, comercial y de servicios, que ha dado como resultado un desarrollo urbano no pretendido por el programa parcial vigente, pero que hoy en día es un hecho consumado.*

*La reciente entrada en vigor de la nueva Ley de Desarrollo Urbano, viene a dar un vigoroso impulso y fundamento a los propósitos de contar también en la multicitada zona de estudio, con un programa parcial actualizado tanto para la solución de la problemática resultante del rezago normativo que la mencionada dinámica le ha impuesto, como lograr niveles de vida propios de una ciudad modelo dentro de los mejores rangos del mundo desarrollado.*

#### Suelo

*No existe una reserva de suelo, ya que toda el área se encuentra urbanizada, situación que imposibilita la construcción de obra pública para el fortalecimiento del equipamiento urbano, principalmente en espacio abierto recreativo. Bajo esta circunstancia, las canchas aledañas en el parque Esparza Oteo, constituyen la única reserva de suelo disponible por parte de la autoridad.*

*Por lo que se refiere a la reserva de suelo para desarrollo inmobiliario, esta se constituye por aproximadamente 162 predios que hoy en día son susceptibles de cambio, esto significa una reserva estimada de 21.7 hectáreas de suelo para redensificar, es decir 217, 000 m2.*

*Este proceso de redensificación es viable, toda vez que los usos del suelo actuales presentan una estructura urbana mixta de cobertura regional, que da como oportunidad atraer inversiones inmobiliarias para proyectos estratégicos en los rubros de vivienda plurifamiliar y en algunos casos de desarrollos mixtos de alta intensidad, sobre todo en la avenida de los Insurgentes.*

**Cuadro 20 a:**

<b>RESUMEN FODA</b>				
<b>CONCEPTO</b>	<b>FORTALEZA</b>	<b>OPORTUNIDAD</b>	<b>DEBILIDAD</b>	<b>AMENAZA</b>
<b>PLANEACION URBANA</b> <i>Plan de desarrollo urbano Delegacional</i>	<i>Instrumento actualizado</i>	<i>Aplicación de acciones y programas urbanos estratégicos</i>		
<i>Programa Parcial</i>			<i>Instrumento no actualizado y rebasado por el mismo desarrollo urbano de la delegación</i>	<i>Imposibilidad de llevar a cabo acciones y programas que proporcionen el plan delegacional</i> <i>Dificultad para las inversiones inmobiliarias</i>
<i>Leyes y Reglamentos Locales</i>			<i>Leyes no actualizadas y/o modificadas. No son instrumentos vigentes</i>	<i>No proporciona un desarrollo urbano actualizado, si un manejo a discrecionalidad en la gestión urbana</i>
<b>SUELO</b> <i>Reserva de suelo</i>			<i>No existe en predios</i>	<i>Sin posibilidad de construir obra pública</i>
<i>Uso de suelo</i>	<i>Estructura urbana mixta de cobertura regional</i>	<i>Zona de alta atracción para inversiones inmobiliarias y población trabajadora</i>		

*La red hidráulica y su forma de funcionamiento por medio de circuitos controlados con sistemas automatizados, permite abastecer de agua a las colonias de forma eficiente y racional, asimismo, esta previsto para satisfacer nuevas demandas habitacionales y de servicios en el corto y mediano plazos. Esto constituye una oportunidad para explotar el desarrollo urbano.*

*Sin embargo, únicamente se dispone de los sistemas de la red de drenaje sanitario y los de energía eléctrica, que están abasteciendo las demandas al día, es decir no cuentan con capacidad para abastecer las nuevas demandas en un futuro. Actualmente, el rezago se presenta en el mal funcionamiento de estos*

*sistemas y en la incapacidad de poder servir nuevos incrementos a la demanda, por lo que estarían en duda posibles inversiones inmobiliarias si no se realizan las obras necesarias para ampliar la cobertura y calidad de dichos sistemas.*

*Por su parte, el sistema de iluminación con los niveles de cobertura deficiente, no es garante de la seguridad pública.*

*En síntesis los servicios de infraestructura son los sistemas más débiles del desarrollo de las colonias y representan actualmente las amenazas más evidentes para que las inversiones inmobiliarias empiecen a disminuir. En un horizonte a corto plazo de no corregirse estas deficiencias el sistema urbano de este sector de ciudad empezara a perder primacía en su rol dentro de la zona metropolitana de la ciudad de México.*

**Cuadro 20 b:**

<b>RESUMEN FODA</b>				
<b>CONCEPTO</b>	<b>FORTALEZA</b>	<b>OPORTUNIDAD</b>	<b>DEBILIDAD</b>	<b>AMENAZA</b>
<b>INFRAESTRUCTURA Hidráulica</b>	<i>Sistema mejorado en circuito por sectores</i>	<i>Capacidad de dotación de agua regulada a las demandas actuales y futuras</i>		
<b>Sanitaria</b>			<i>No existe red de agua pluvial</i>	<i>Inundaciones en época de lluvias</i>
<b>Eléctrica</b>			<i>Sistema en funcionamiento por línea. Transformadores de baja capacidad</i>	<i>Cortes al suministro de energía. Desaliento de inversiones</i>
<b>Iluminación</b>			<i>Sistema heterogéneo en lámparas y luminarias</i>	<i>Escaza iluminación nocturna Favorece altos índices de inseguridad pública</i>

**Transporte público**

*El sistema de metrobus ha permitido un nuevo modelo de transporte de personas. A las colonias que conforman el área de estudio este sistema les ha sido de apoyo para el traslado de personal a los centros de trabajo y para la población residente que opta, además del automóvil por este medio para movilizarse. Una de las ventajas es que moviliza personas desde polos muy distantes a la zona de estudio. Indios Verdes en el norte y Talpan en el sur.*

*Por su parte el transporte público concesionado (autobuses y microbuses) no funciona como un sistema integral y mucho menos articulado. Si bien por un lado las rutas que transitan por la zona de estudio cubren varios destinos que permiten movilizar población y personal a la zona de estudio desde toda la*

*ciudad de México, las carencias y rezagos ya señalados en el diagnóstico son una debilidad (y por lo tanto una amenaza) para el desarrollo urbano sustentable de la zona.*

**Estacionamiento**

*El estacionamiento es uno de los servicios que mayor vulnerabilidad representan para la estructura urbana de la zona de estudio. Por un lado el excesivo uso de las calles para estacionamiento, provoca conflictos en la circulación, tránsito y por lo tanto tiempo perdido, traducido en horas, laborable perdido e inconformidad y malestar entre los colonos residentes.*

*El espacio para el peatón se ve alterado permanentemente, las calles las ha invadido el auto y el vecino, el trabajador, el visitante se tiene que acomodar según el automóvil lo permita. Las banquetas invadidas por autos, los cruceros con vehículos obstruyendo el paso peatona, son entre otras las principales molestias que se ocasionan.*

*La falta de estacionamientos públicos en predios seguros y amplios, y su carencia en innumerables edificios privados de vivienda y servicios hacen que el equilibrio de una sustentabilidad urbana se haya roto generándose un rezago y amenaza para el desarrollo urbano de la zona de estudio.*

**Cuadro 20 c:**

<b>RESUMEN FODA</b>				
<b>CONCEPTO</b>	<b>FORTALEZA</b>	<b>OPORTUNIDAD</b>	<b>DEBILIDAD</b>	<b>AMENAZA</b>
<b>VIALIDAD</b> <i>Regional y primaria</i>	<i>Vías de comunicación con el resto de la ciudad y de la ZMCM</i>	<i>Permite la accesibilidad directa y rápida a la zona atracción de inversiones</i>		
<i>Secundaria y local</i>	<i>Vías de comunicación con secciones viales sobradas</i>	<i>Reserva de suelo en espacio abierto publico</i>		
<b>TRANSPORTE</b> <i>Publico articulado</i>	<i>Sistema de transporte masivo poco contaminante</i>	<i>Accesibilidad y traslado de población desde y hacia toda la zona metropolitana</i>		
<i>Público concesionado</i>			<i>Servicios carente de sistema organizado adecuadamente Para el traslado y movilidad de pasajeros. Altamente contaminantes</i>	<i>Mínima movilidad de población al interior de la zona de estudio</i>
<i>Estacionamiento</i>			<i>Falta de estacionamiento público. Saturación de autos en vía publica</i>	<i>Saturación de vialidades congestionamientos viales falta de espacios para el peatón</i>

### *Vivienda*

*El proceso de construcción de vivienda ha incrementado la oferta de este servicio, misma que propicia y ha contribuido ya con la política de repoblamiento de la zona de estudio. Al mismo tiempo genera un clima de inversión adecuado para las cuatro colonias, clima que se verá reflejado en más construcción de vivienda y en nuevos inmuebles para otras actividades como las comerciales y de servicios.*

### *Paisaje urbano*

*El paisaje urbano se ha visto modificado a lo largo del tiempo, la composición formal del espacio ha sido cambiante y de imágenes históricas que nos recuerdan una colonia de villas residenciales de dos niveles se ha llegado a un gran centro urbano donde el perfil urbano es variable y se cuenta ya con los grandes edificios y los grandes complejos de servicios y comercios.*

*Aunado al cambio y percepción de la imagen del paisaje urbano que la población tiene actualmente, hay que señalar que en cuanto a la lectura del espacio para poderlo transitar, reconocer y ubicarse en él, el sistema de señalización es prácticamente inexistente, esto genera, entre otros aspectos, inseguridad para la población en su conjunto y las actividades que esta vaya a realizar.*

*No existe mobiliario urbano que facilite las actividades de la población. Todos estos factores además de ser un rezago en el espacio urbano sustentable son motivo de incomodidad y descontento social.*

### *Equipamiento urbano*

*Los diversos rubros que conforman el equipamiento urbano son uno de los aspectos que posicionan a la zona de estudio en un rol de primacía dentro de la estructura de la ciudad, la cobertura regional, local y los rubros que abarcan todos los servicios son un apoyo para las necesidades que la población requiere y un servicio para las actividades no habitacionales.*

*Este sistema evita desplazamientos de la población residente a otras áreas de la ciudad, dentro del polígono que conforma la zona de estudio se cuenta con todo para las actividades de comercio, salud, educación, recreación, entretenimiento y demás. Se considera que el nivel de cobertura de los diversos servicios hoy en día será también satisfactorio para el corto plazo.*

*Ahora bien un aspecto que hay que considerar para el mediano y largo plazos será la transformación de la composición demográfica de la población residente y trabajadora de la zona de estudio. Las necesidades irán cambiando y estas estructuras de equipamiento urbano tendrán que irse ajustando a estos cambios. Así los predios que hoy en día están destinados a equipamiento público y privado, son una potencial reserva de suelo en el tiempo.*

---

Cuadro 20 d:

RESUMEN FODA				
CONCEPTO	FORTALEZA	OPORTUNIDAD	DEBILIDAD	AMENAZA
VIVIENDA	Alta oferta de vivienda nueva	Atracción de población a la zona de estudio. Poblamiento en las colinas		
IMAGEN URBANA Señalización y mobiliario urbano			Deficiente señalización horizontal y vertical Escaso mobiliario urbano	Falta de comunicación y legibilidad urbana. Propicia inseguridad al peatón
EQUIPAMIENTO URBANO De cobertura regional	Cumple funciones básicas de comercio, recreación, espectáculos, entretenimiento y cultura	Mantener jerarquía urbana sobre otras zonas de la ciudad		
De cobertura local	Se cubren todos los rubros de servicios básicos	Desplazamiento de la población dentro de rangos aceptables		

#### Desarrollo Económico

La zona de estudio es una de las áreas urbanas dentro de la Delegación Benito Juárez que presenta un alto grado de concentración de actividades económicas y financieras. Participa con el 15% de toda las unidades económicas con solo el 8% del territorio urbano delegacional lo cual indica una alta densidad de unidades económicas por hectárea. Esto genera un nicho de oportunidad para la atracción de nuevas inversiones ya que históricamente ha demostrado ser un espacio con vocación para tales actividades.

#### Población Económicamente Activa

La población residente en el área que comprende el Programa Parcial cuenta con alto perfil de capacitación en el sector III, en los aspectos financieros y de servicios, esto representa una oportunidad de oferta de personal altamente capacitado para los nuevos negocios y establecimientos económicos que deseen instalarse en la zona.

#### Niveles de ingreso

La población económicamente activa de la zona de estudio cuenta con el indicador más alto en la captación de recursos económicos, es una población que supera los 5 salarios mínimos en un rango muy holgado. Esto representa un nicho de mercado para nuevos establecimientos y actividades económicas y para la definición de políticas económicas en materia de gestión y administración urbana.

*Niveles de escolaridad*

*La población residente cuenta con uno de los índices más altos en lo que se refiere al perfil escolar. El nivel de formación académica supera la media delegacional y se sitúa en la formación profesional. Esto representa una oportunidad de mercado cautivo para el desarrollo de nuevos nichos económicos con personal altamente capacitado.*

*Cuadro 20 e:*

<b>RESUMEN FODA</b>				
<b>CONCEPTO</b>	<b>FORTALEZA</b>	<b>OPORTUNIDAD</b>	<b>DEBILIDAD</b>	<b>AMENAZA</b>
<b>DESARROLLO ECONOMICO</b>	<i>Gran concentración de actividades económicas financieras y comerciales Sector urbano con una dinámica de inversión de negocios y servicios de importación a nivel delegacional</i>	<i>Polo de atracción para nuevas inversiones  Plaza históricamente consolidada en servicios de comercio, que por si misma genera atracción de otros negocios</i>		
<b>P.E.A.</b>	<i>Población residente de alto perfil para el sector de servicios en general</i>	<i>Oferta de personal capacitado en un sector específico</i>		
<i>Niveles de ingreso</i>	<i>P.E.A. con los más altos índices de ingreso en el D.F.</i>	<i>Nicho de mercado y espacio potencial para nuevos negocios</i>		
<i>Niveles de escolaridad</i>	<i>Población residente de alto perfilen formación profesional.</i>	<i>Oferta de personal altamente capacitado</i>		



*1.4. Otras disposiciones Normativas que aplican a la zona.*

*Los ordenamientos específicos de planeación que inciden en el área de estudio son:*

- a). El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.*
- b). El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, versión Mayo de 2005.*
- c). Programa Integral de Transporte y Vialidad.*
- d). Plan de Acciones Hidráulicas del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.*
- e). Programa de Protección Ambiental del Distrito Federal. Plan Verde.*



a). *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Cabe rescatar los siguientes aspectos:*

*El Nuevo orden urbano es un esfuerzo del Gobierno del Distrito Federal que tiene como objetivo principal transformar a la ciudad de México en un verdadero espacio de integración social.*

*La recuperación del espacio público es el eje de la política de desarrollo de este nuevo orden, y la estrategia de trabajo es la coordinación de los recursos, programas y acciones de todas las instancias de gobierno a favor del desarrollo sustentable, mediante el trabajo conjunto de las secretarías que integran el Gabinete de Desarrollo Sustentable (GDS), Medio Ambiente, Obras y Servicios, Transporte y Vialidad y Desarrollo Urbano y Vivienda.*

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) plantea como parte del Nuevo orden urbano una visión estratégica que protege el suelo de conservación y potencia el suelo urbano del DF por medio del desarrollo de proyectos estratégicos con distintas vocaciones y dimensiones, y que son, entre otros:*

*Proyectos ordenadores*

*Espacio público de la ciudad*

*Los objetivos del nuevo orden urbano son:*

- *Frenar la expansión del área urbana.*
- *Proteger los recursos naturales.*
- *Aprovechar la infraestructura que ya existe en el DF y mejorarla para crear nuevas zonas de desarrollo.*
- *Impulsar la inversión pública y privada para generar nuevas fuentes de empleo.*
- *Fomentar la integración metropolitana.*
- *Posicionar a la ciudad de México a nivel metropolitano, regional e internacional como una metrópoli con equidad, sustentabilidad y competitividad.*

*Los conceptos rectores son:*

*Equidad.- Una ciudad donde se avance hacia una sociedad más justa, en donde todos los grupos sociales tengan acceso a la vivienda, la educación, la infraestructura, buenos servicios, espacios de recreación y oportunidades de empleo.*

*Sustentabilidad.- Se quiere una ciudad que deje de crecer de manera horizontal y comience a crecer en forma vertical. Una ciudad que proteja sus bosques, parques, plazas y calles. Una ciudad donde cuidemos los recursos como el agua y se usen de forma racional.*

*Competitividad.- Una ciudad donde las empresas y la industria quieran invertir para con ello tener nuevas fuentes de empleo bien remuneradas. Una ciudad donde las normas y reglamentos sean transparentes y la gestión de trámites ágil.*

b). *Del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez.*

*Imagen Objetivo.*

*A partir de la visión general que establece el PGDUDF 2003 y del diagnóstico y pronóstico, el Programa Delegacional en Benito Juárez define al territorio como parte de la Ciudad que se impulsará en los próximos años, esquematizando la imagen objetivo en convertir a Benito Juárez en la Delegación con el*

---

*mayor crecimiento económico, igualdad de oportunidades, seguridad y bienestar para sus habitantes en un marco de respeto al medio ambiente bajo los siguientes lineamientos de política urbana:*

- *Propiciar la creación de nuevos espacios para la construcción de estacionamientos públicos en derechos de vía y espacios públicos entre otros; así como estacionamientos privados en condominios y subterráneos.*
- *Establecer programas financieros - administrativos que impulsen la redensificación habitacional propuesta.*
- *Contar con el equipamiento urbano necesario, acorde a las necesidades de la población residente.*
  - *Rehabilitar y en su caso sustituir las redes de agua potable a fin de proporcionar un mejor servicio a la comunidad.*

*En su capítulo de Estrategia de Desarrollo Urbano el Programa señala:*

*La estrategia de desarrollo urbano para Benito Juárez está basada en evitar la expulsión de la población residente; reciclar áreas que cuentan con todos los servicios; revitalizar las áreas de conservación patrimonial; mejorar el funcionamiento de la estructura vial y promover la autosuficiencia de las colonias y barrios.*

*Objetivos generales:*

- *Generar empleos, a través del impulso de proyectos productivos sobre vías principales.*
- *Revertir la tendencia actual de emigración de población, mediante incentivos concretos a proyectos para vivienda en zonas netamente habitacionales y sobre los corredores propuestos para tal fin.*
- *Fomentar la autosuficiencia en barrios y colonias fortaleciendo la estructura urbana de éstos.*
- *Adecuar la estructura vial para asegurar la comunicación expedita, tanto interna como a nivel metropolitano.*
- *Establecer programas financieros y administrativos que impulsen la construcción de estacionamientos públicos y privados en condominio a nivel de banqueta y subterráneos.*

*Objetivos Particulares*

- *Fortalecer a la Av. de los Insurgentes (del Viaducto Miguel Alemán al Eje 8 sur Félix Cuevas), como corredor financiero, de comercio, servicios, y turismo, a través de nuevos proyectos de desarrollo.*
- *Permitir el desarrollo de vivienda plurifamiliar en los corredores urbanos así como en el interior de las colonias, observando las debidas restricciones con relación a la superficie mínima construida y los requerimientos de cajones de estacionamiento.*
- *Adecuar la estructura vial que resuelva los cruces conflictivos.*

*Espacios urbanos consolidados*

---

#### *Área de Equipamiento Metropolitano.*

*A fin de asegurar el libre acceso de la población, y atender los impactos sobre la habitabilidad de la zona, donde se localizan el Estadio de Fútbol y la Plaza de Toros en la Colonia Ciudad de los Deportes, las acciones de mejoras a la cobertura y calidad del servicio que se prevean implementar en el área, deberán estar soportadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes.*

#### *Con Potencial de Desarrollo.*

*En la zona de estudio se configuran los corredores urbanos en los que se localizan terrenos subutilizados que cuentan con accesibilidad vial y en su entorno existen servicios de infraestructura, donde pueden desarrollarse proyectos integrales, determinándose como tales a los predios con frente a la Av. de los Insurgentes (de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del Muerto) en una superficie aproximada de 29.62 ha.*

#### *Vialidades de acceso controlado.*

*Anillo Periférico en tramo del Circuito Interior a Río de Churubusco, y el Viaducto Miguel Alemán, en las que, dada la importante afluencia de vehículos, requieren la modificación y/o construcción de distribuidores viales en sus cruces más conflictivos.*

#### *Estacionamientos.*

*Se plantea la construcción de estacionamientos subterráneos que permitan el acceso de autobuses y la conexión, en su caso, con estaciones del Metro, en Av. de los Insurgentes, Av. San Antonio, en las inmediaciones de la Plaza de Toros México y World Trade Center.*

*De las acciones estratégicas e instrumentos de ejecución el Programa señala:*

*Derivado del diagnóstico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez y para alcanzar la imagen objetivo y estrategia de desarrollo urbano planteadas, a continuación se presentan las Acciones estratégicas e Instrumentos de Ejecución que deberán vincularse con la programación anual del presupuesto delegacional.*

#### *Acciones.*

*Los tiempos establecidos para la ejecución de las acciones se definen con base en los periodos que señala el artículo 25 de la Ley de Desarrollo Urbano respecto a la revisión, modificación y actualización de los Programas de Desarrollo Urbano, a partir de su aprobación.*

*Equivalencia de plazos de ejecución de acciones, que en su momento señala el Programa son:*

- *Corto, 3 años, a partir de 2010*
- *Mediano, 6 años, a partir de 2013*
- *Largo, 9 años, a partir de 2016*

#### *Estructura urbana*

*Fomentar la autosuficiencia de los barrios y colonias fortaleciendo su estructura urbana mediante la consolidación de su equipamiento e infraestructura, así como de los centros de barrio ya existentes y de la estructura vial.*

---

*Identificar las solicitudes prioritarias para vivienda y apoyar a los solicitantes, organizaciones sociales y promotores públicos y privados, en el proceso de gestión para llevar a cabo proyectos integrales.*

*Vialidad y transporte*

*Adecuar la estructura vial y el sistema de transporte, con la finalidad de asegurar una comunicación eficiente, tanto interna como a nivel metropolitano, sin que se perjudique la armonía al interior de las colonias.*

*Desarrollar los proyectos ejecutivos para la construcción de soluciones viales, en los diversos puntos conflictivos de la Delegación, principalmente en vialidades como Viaducto Miguel Alemán y Av. de los Insurgentes, entre otras.*

*Establecer programas financieros y administrativos (asociaciones público-privadas) de viabilidad para la construcción de estacionamientos públicos y privados, tanto subterráneos como en condominio.*

*Medio ambiente y paisaje urbano*

*Dar el mantenimiento necesario a las áreas verdes y subsanar la escasez de parques y jardines (espacios abiertos), con acciones de reforestación de banquetas y camellones.*

*Realizar los proyectos y obras necesarias para salvaguardar la imagen urbana de los principales corredores urbanos y áreas de conservación patrimonial, así como para conservar y mejorar los parques, plazas y jardines.*

*Rehabilitar el mobiliario urbano, los señalamientos viales, la nomenclatura y cambiar el pavimento en los corredores urbanos.*

*Prohibir el estacionamiento en vía pública a lo largo de las vialidades señaladas con zonificación HC, HO y/o HM, a fin de no entorpecer o complicar la circulación en las mismas.*

*Así de la manera anteriormente señalada es como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez plantea la estrategia a seguir para el Programa Parcial de desarrollo urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.*

**c). Programa Integral de Transporte y Vialidad (PITV).**

*Es un documento rector para la planeación de la movilidad y su infraestructura en el Distrito Federal. Su diseño tiene una perspectiva de equidad social y urbana, recuperación del medio ambiente y visión metropolitana. En su concepción se incorporaron principios básicos de planeación estratégica, pues la planeación, como proceso dinámico debe observar y adaptarse a desafíos y oportunidades externas e internas así como a la dinámica demanda social que enfrenta el gobierno. Por lo anterior, el PITV se articula en torno a cuatro Líneas Estratégicas que resumen los propósitos básicos que orientan el Programa en su conjunto y dos principios metodológicos fundamentales, a saber:*

- *Mantener un elevado grado de flexibilidad en los componentes del Programa, pero conservando gran congruencia con sus Líneas Estratégicas.*
  - *Las Líneas Estratégicas son sustantivas y en ese sentido inflexibles y son cuatro:*
    - a) *Impulso a la movilidad colectiva y disminución de emisiones contaminantes por transporte público.*
    - b) *Derecho a la movilidad incluyente y hacia la sustentabilidad.*
-

- c) *Transporte y su infraestructura para un nuevo orden urbano.*
- d) *Modernización del servicio a usuarios, la gestión y eficiencia tecnológica.*

*La aplicación de estas Líneas Estratégicas constituyen no solo una política pública de optimizar el transporte y su infraestructura, sino que incida también en el mejoramiento de la ciudad y en la calidad de vida de sus habitantes, al implicar, entre otras cosas, lo siguiente:*

- *La promoción de una movilidad sustentable, que posibilite la equidad y el desarrollo social.*
- *Priorizar el transporte público de última generación, sustentable y accesible para los que menos tienen y los más desfavorecidos, con visión metropolitana.*
- *Que las opciones de transporte promuevan el reordenamiento urbano y el incremento de la calidad de vida.*
- *Facilitar alternativas de movilidad para el conjunto de los habitantes de la Ciudad de México y que permitan sustentar los desplazamientos metropolitanos.*
- *Avanzar en el logro a la plena accesibilidad al transporte público de todas las personas, mejorando especialmente las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad y de la tercera edad.*
- *Priorizar el uso de los recursos públicos para apoyar y promover el transporte colectivo.*
- *Dirigir los esfuerzos de los sectores social y privado hacia los objetivos del Programa, encauzando positivamente las iniciativas y recursos que éstos propongan en materia de transportes y vialidad.*
- *Promover la modernización integral del sector bajo una perspectiva de corresponsabilidad de los transportistas, usuarios, autoridades y comunidad.*
- *Que las inversiones en infraestructura y equipo prioricen a la infraestructura de la circulación y equipamiento del transporte colectivo, la vialidad de las zonas menos dotadas de la ciudad y a las infraestructuras viales primarias fundamentales de alcances metropolitano y regional que dan servicio al conjunto de la comunidad, así como de aquellos tramos que presentan gran conflictividad que “atascan” la movilidad de corredores y zonas estratégicas.*

*Por su carácter sectorial, el PITV está diseñado para permitir la Evaluación y Seguimiento permanente del propio Programa, de sus objetivos, así como de las áreas responsables de los subprogramas. Una característica relevante de este programa es que la información de los subprogramas principales se presenta en formas sintéticas y concretas que facilitarán las tareas mencionadas, e incluso las posibles modificaciones, que de acuerdo con la Ley puede tener el Programa.*

- d). *Plan de Acciones Hidráulicas del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.- De acuerdo al Programa de Manejo Sustentable del Agua para la Ciudad de México, 2007-2012, se aplicarán las siguientes:*

*Consumo de Agua Potable: Campañas de Uso Eficiente del Agua: Se llevará a cabo la sustitución de componentes de instalaciones domiciliarias, sustitución de muebles de bajo consumo, entre otros, con la finalidad de concientizar a la población sobre el valor natural y económico del agua, así como reducir la demanda de agua en un 10%*

*Detección y Supresión de Fugas: Tiene que ver con la red de distribución de agua potable de la zona de aplicación del Programa Parcial y los problemas relacionados con el deterioro de la infraestructura, las pérdidas por fugas, la inequidad en la distribución, el déficit del suministro, entre otros. Entre las*

*acciones propuestas para reducir el índice de fugas (35% del caudal suministrado), mejorar el servicio y garantizar el abastecimiento destacan las siguientes:*

- *Sectorización de la Red de Distribución:*
- *Sustitución y rehabilitación de tuberías*
- *Detección y supresión de fugas*

*Drenaje, Tratamiento y Reuso de Agua Residual Tratada: Muestra las necesidades en cuanto a infraestructura para el tratamiento y reutilización de las aguas residuales que se generan en la Ciudad de México, así como para prevenir futuras inundaciones. El objetivo consiste en ampliar la capacidad de desalojo de aguas residuales y pluviales en 110 m<sup>3</sup>/seg, así como dar un mayor reuso del agua residual.*

- *Inversión – Drenaje, Tratamiento y Reuso en las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR's) que se tiene proyectado construir dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial.*

*e). Programa de Protección Ambiental del Distrito Federal. A través de este instrumento la Secretaría del Medio Ambiente expresa el compromiso gubernamental de promover la sustentabilidad de la Ciudad de México y sienta las bases para la conservación y buen uso de los recursos naturales, así como para la protección del medio ambiente en beneficio de la calidad de vida de los habitantes actuales y futuros del Distrito Federal. Para lograr lo anterior, establece los siguientes objetivos: a) Conservar y aprovechar de manera sustentable el Suelo de Conservación; b) Mejorar el Paisaje Urbano y Promover el Crecimiento de las Áreas Verdes; c) Lograr el Control de la Contaminación y el Mejoramiento de la Calidad del Entorno; d) Realizar un Manejo Sustentable del Acuífero; e) Fomentar la Educación Ambiental y la Corresponsabilidad Social entre los Habitantes y los Funcionarios del Gobierno del DF; y, f) Mejorar el Marco Legal e Institucional para la Gestión de los Problemas Ambientales*

*Plan Verde.*

*Como parte del Programa de Protección Ambiental del DF, es un mecanismo de comunicación para que los ciudadanos, de manera ágil y sencilla, puedan conocer la valoración que hace el gobierno en los temas de relevancia ambiental, así como los objetivos a alcanzar y las estrategias y acciones de alto impacto para lograrlo.*

*Para esto define objetivos y estrategias en los temas de Suelo de Conservación, Habitabilidad y Espacio Público, Agua, Movilidad, Aire, Residuos, Cambio Climático y energía.*

*Suelo de Conservación. Objetivo. Rescatar el Suelo de Conservación como espacio clave del equilibrio ecológico de la ciudad*

*Estrategia.*

- *Crecimiento cero de los asentamientos humanos.*
  - *Restauración y conservación de ecosistemas de alto valor ambiental*
  - *Pago de servicios y bienes ambientales como mecanismo para compensar los costos de la conservación*
  - *Impulso a los agro ecosistemas y manejo sustentable de los recursos naturales*
-

**Habitabilidad y Espacio Público.** *Objetivo: Rescatar y crear espacios públicos, para hacer de la ciudad un lugar de integración social que ofrezca mejor habitabilidad, confort y equidad.*

*Estrategia.*

- *Implementar proyectos ordenadores con espacios públicos amplios, diseñados con criterios de sustentabilidad y habitabilidad.*
- *Rescatar y consolidar espacios públicos existentes en los Corredores de Integración y Desarrollo con vocaciones recreativas y ambientales.*
- *Incrementar las áreas verdes y dotar de infraestructura, mobiliario urbano y elementos de accesibilidad a los espacios públicos.*

**Agua.** *Objetivo: Lograr la autosuficiencia hídrica y gestión integral del agua en el Distrito Federal.*

*Estrategia.*

- *Alcanzar el equilibrio del acuífero*
- *Reducir el consumo de agua de uso doméstico*
- *Reducir las pérdidas en la red*
- *Incrementar la reutilización y el tratamiento del agua*

**Movilidad.** *Objetivo: Recuperar las vialidades para el transporte colectivo eficiente, menos contaminante y de calidad y promover la movilidad no motorizada.*

*Estrategia.*

- *Privilegiar el transporte colectivo eficiente, no contaminante y de calidad y recuperar el uso de las vialidades para la mayoría.*
- *Reducir el número de vehículos en circulación*
- *Incentivar la movilidad no motorizada*
- *Agilizar la movilidad vial*
- *Fortalecer la cultura vial para una convivencia más armónica*

**Aire.** *Objetivo: Controlar los contaminantes atmosféricos que tienen mayor presencia y afectación a la salud de la población (ozono y partículas finas) y consolidar la reducción de las emisiones de contaminantes tóxicos.*

*Estrategia.*

- *Reducción de las emisiones de contaminantes*
- *Incremento en la eficiencia pasajero/carga transportado*
- *Apoyar las acciones de los planes de movilidad y energía y medir los beneficios del Plan Verde en la calidad del aire.*

**Residuos.** *Objetivo: Instrumentar un sistema integral y sostenible de manejo de residuos sólidos urbanos*

*Estrategia.*

- *Impulsar la regulación de los materiales de empaque y embalaje para disminuir la generación de residuos.*
  - *Fortalecer el programa de separación y reciclaje de la basura desde su origen, en los hogares, establecimientos de servicios, comerciales e industriales.*
  - *Crear y promover las oportunidades de mercado para incrementar el aprovechamiento de los materiales reciclados.*
  - *Modernizar los métodos de recolección, concentración, transferencia, tratamiento y disposición final de residuos.*
-

*Cambio Climático y energía. Objetivo: Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, impulsar y fortalecer el mercado de las energías renovables y realizar acciones de adaptación al cambio climático para la población.*

*Estrategia.*

*Elaborar el Plan de Acción Climática de la Ciudad de México*

- *Apoyar las acciones de los planes de movilidad, agua, aire, espacio público, residuos, y energía que reditúan en la disminución de emisiones de gases de efecto invernadero.*
- *Reducir la vulnerabilidad de la Ciudad de México ante el cambio climático y contar con medidas de adaptación para la población en general.*



#### *1.5. Justificación de la Revisión, Modificaciones y Actualización al Programa Parcial de Desarrollo Urbano 2002*

*El Gobierno del Distrito Federal, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, y la Delegación Benito Juárez, se ha dado a la tarea de actualizar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena, en respuesta a lo dispuesto por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en donde se establece la necesidad de adecuar los instrumentos de planeación, a la situación que se vive actualmente en el Distrito Federal.*

*La delegación Benito Juárez forma parte de la denominada Ciudad Central, junto con otras tres demarcaciones del Distrito Federal. Esto la sitúa como una de las áreas de mayor desarrollo urbano y alto potencial para proyectos estratégicos en el contexto de la gran ciudad.*

*La delegación cuenta con varios sectores a su interior de suma importancia no solo para ella sino para todo el Distrito Federal y Zona Metropolitana. Uno de estos sectores es el conformado por las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena, sector donde la composición y estructura urbana desempeñan un rol de funciones básicas predominantes, como son las financieras, administrativas, comerciales, turísticas, recreativas y deportivas, entre otras, además de contar con una infraestructura de vivienda que la convierte en una gran zona mixta, pudiéndose considerar como un subcentro urbano metropolitano. Fortalece toda esta composición de usos y funciones una estructura vial y de transporte de características regionales que le permiten una comunicación directa y fluida con el resto de la ciudad.*

*Este sector cuenta con un potencial para desarrollos que será necesario evaluar y dimensionar y así poder proyectar el nuevo orden urbano que este pueda tener. Orden urbano que, además de cumplir con los objetivos de la planeación de la ciudad, se de en el marco también de una amplia participación por parte de la comunidad, es decir de los agentes sociales que contribuyen con el desarrollo como los que viven en esta demarcación.*

*Hoy en día la sociedad en su conjunto demanda una participación más activa en los procesos urbanos, no solo a través de actos aislados sino por medio de conductos oficiales que le den certeza a su participación.*

*En el caso de la delegación Benito Juárez los vecinos de la colonia Nápoles y colonias adyacentes han desarrollado una participación activa y propositiva en sus ideales para su sector de ciudad en donde se ha mostrado una voluntad de cooperación y actuación colegiada con las autoridades.*

*Por esta razón el proyecto de Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena cobra importancia, además del dinamismo*

---



*urbano, económico e inmobiliario que se ha presentado en los últimos años. Estos factores hacen necesario que el Programa Parcial ofrezca mecanismos actualizados para que esa participación se logre de la mejor manera y tenga consenso unánime.*

*Para esto uno de los objetivos de la revisión, modificación y actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los deportes y Nochebuena es hacer concordante las voluntades sociales expresadas en la zona que abarca dicho programa.*

*Por ello, los Programas Parciales son el instrumento de planeación a través del cual se ordena un territorio específico, apoyándose en la opinión de la comunidad expresada durante los talleres de planeación participativa y el proceso de consulta pública, contribuyendo así a la determinación de la problemática, a la definición de las prioridades y al planteamiento de propuestas y programas, con base en los cuales, las autoridades correspondientes podrán alcanzar los objetivos que emanan del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, instrumento clave para el desarrollo urbano el cual se constituye en un marco de referencia para los Programas Delegacionales y Parciales que tienen la tarea de precisar las políticas, estrategias y áreas de actuación del Programa General en cada Delegación, considerando las características particulares de cada una de éstas áreas.*

*Por otro lado, la normatividad a nivel ciudad, particularmente con la entrada en vigor el pasado 15 de julio del 2010, de la nueva Ley de Desarrollo Urbano, ha marcado el derrotero que deberá seguir el proceso urbano, y es conveniente empezar a incorporar en los nuevos procesos de planeación del territorio, específicamente en este caso las colonias que integran el Programa Parcial.*

*Asimismo la planeación de los asentamientos humanos en el Distrito Federal se ha centrado en los aspectos físicos y ha contemplado únicamente la dotación de infraestructura y equipamiento básico como una tarea preponderantemente gubernamental.*

*Sus planteamientos no se han sustentado en análisis rigurosos de las potencialidades y limitaciones que ofrecen las diversas áreas que componen la ciudad –en términos de competitividad, calidad de vida o integración social, así como de los déficits infraestructurales que enfrentan, más allá de algunos indicadores sobre niveles de prestación de servicios–, que impongan la intervención gubernamental por interés público y beneficio social, refrendada por amplios consensos ciudadanos sobre el ideal de su futuro desarrollo.*

*No cuenta, prácticamente, con instrumentos otros que los de “no hacer”, a través de la zonificación, que impongan obligaciones reales de “dar y hacer” a desarrolladores y propietarios*

*No ha logrado articular las acciones de desarrolladores, propietarios, grupos organizados y gobiernos en esquemas concertados para ordenar y acondicionar la ciudad con la infraestructura, servicios y espacios públicos requeridos que den respuesta a las necesidades de las mayorías, partiendo de la premisa de que “hacer ciudad” requiere de la cooperación de los agentes urbanos sobre bases equitativas y transparentes que asegure el reparto de las cargas y beneficios que genera.*

*Como corolario de lo expuesto, la planeación de los asentamientos humanos no ha podido transitar de una planeación declarativa y regulatoria a una eficaz e incluyente gestión urbana, de una gestión lote por lote a una gestión de grandes proyectos integrados, de la especulación de lotes baldíos a la redistribución de las plusvalías que genera el desarrollo urbano y no ha sentado las bases para financiar los programas y proyectos estratégicos que contempla, integrando las capacidades y recursos de los agentes urbanos, en lo particular mediante la captura y redistribución de las rentas inmobiliarias que genera la acción comunitaria, máxime cuando son la resultante de la acción de gobierno, rentas que deben ser la fuente principal de recursos para financiar el desarrollo urbano.*

---

*La planeación de los asentamientos humanos en el Distrito Federal ha tenido un carácter prescriptivo. Sus prescripciones, que vinculan tanto a autoridades como a particulares son de dos tipos: regulatorias del uso del suelo –mediante la zonificación– y propositivas, que enuncian las acciones de gobierno de crecimiento, conservación y mejoramiento urbano, prevaleciendo las primeras en detrimento de las segundas, las cuales además son de carácter general y declarativo.*

*Para transitar de una planeación pre eminentemente regulatoria a una eficaz e incluyente gestión urbana, centrada en la concertación de acciones, debe ponderarse el carácter, contenido, alcance y obligatoriedad de los planes urbanos, para lo cual se propone:*

*Invertir los términos que prevalecen en la planeación de los asentamientos humanos y privilegiar las prescripciones que territorialicen las políticas, programas o acciones, en particular en zonas específicas o polígonos de actuación, explicitando los derechos y obligaciones de desarrolladores, propietarios y grupos organizados en el aprovechamiento de la propiedad y los instrumentos de gestión urbana que aplican en ellos, lo que permitirá avanzar hacia una gestión urbana más eficaz, incluyente y sustentable.*

*Así, por lo que representa la zona de las colonias que involucra el Programa Parcial y por las características de las inversiones en desarrollos inmobiliarios que se podrán llevar a cabo en los próximos años, es conveniente contar con un instrumento que permita darle causa a esa suma de voluntades expresada anteriormente y permitir también el posicionamiento y promoción más adecuado posible de este sector urbano dentro de la ciudad.*

*Es por esta razón que el proyecto de actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los deportes y Nochebuena, al apoyarse además de los ordenamientos legales, señalados en la fundamentación jurídica inicialmente enunciada, de manera muy oportuna en la nueva Ley de Desarrollo Urbano, tendrá como objetivo fundamental constituirse en el instrumento rector de las acciones, obras y proyectos que se llevarán a cabo en esta demarcación, y conducir la participación de todos los agentes sociales que intervienen en este espacio urbano.*



## II. IMAGEN OBJETIVO

*La tesis para el desarrollo actual y futuro que se propone para la zona de estudio se basa en una imagen objetivo de La ciudad concentrada, esto es un lugar donde las relaciones sociales de todos los agentes urbanos que participan en la conformación del espacio estén en un sitio que reduzca a un mínimo sus desplazamientos, donde la vivienda, las actividades económicas y los servicios para la comunidad se encuentren mezclados y cuenten con una infraestructura básica de buena calidad. Esto propiciará la ciudad sustentable con diversas funciones urbanas, en donde el manejo del medio ambiente y el desarrollo económico no agoten la potencialidad y sí propicien un futuro donde las próximas generaciones cuenten con las posibilidades reales para un desarrollo urbano no comprometido.*

### Objetivos

*Los objetivos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes se relacionan con abatir los rezagos que presentan dichas colonias y con fortalecer las oportunidades que la propia estructura urbana y usos del suelo ofrecen actualmente y estos son:*

### *Planeación Urbana*

*Regir las acciones, obras y programas que se llevarán a cabo en la zona de estudio.*

*Conducir la participación de todos los agentes sociales que intervienen en la conformación del espacio urbano.*

*Contar con un catálogo actualizado de las construcciones con valor arquitectónico relevante, para su protección, rehabilitación o modificación a fin de garantizar su sobrevivencia en condiciones dignas, socialmente útiles y económicamente sustentables.*

### *Suelo*

*Propiciar un modelo de ordenamiento territorial del suelo que favorezca amplias posibilidades para el desarrollo urbano.*

### *Infraestructura*

- *Hidráulica*

*Aprovechar la infraestructura que ya existe y mejorarla para crear nuevas zonas de desarrollo.*

- *Drenaje pluvial*

*Construir nuevas redes para la captación de agua pluvial y su reuso bajo el concepto de circuitos.*

- *Eléctrica*

*Construir nuevas redes para la distribución de la energía eléctrica bajo el concepto de circuitos redundantes.*

- *Iluminación*

*Instalar un nuevo sistema de luminarias públicas que permitan la visibilidad nocturna en todas las calles de la zona de estudio y generen un espacio abierto público seguro.*

### *Espacio Público.*

*Los elementos urbanos existentes bajo este concepto, dentro del polígono de actuación del Programa Parcial, se consideran las vialidades, específicamente las calles, avenidas, plazas, jardines y parques públicos.*

### *Vialidad*

*Reiterando que las vías más importantes de comunicación que conforman el espacio público en el área que nos ocupa destacan las Avenidas Insurgentes, Filadelfia, Dakota, Pennsylvania, Viaducto Río Becerra, Porfirio Díaz, y los segmentos de los Ejes 5 Sur y 6 Sur, que atraviesan el polígono en estudio, principalmente.*

---

*Al respecto, se pretende como imagen objetivo, aprovechar la red existente para la comunicación regional, mejorándola para el funcionamiento local, mediante la adecuación de cruceos viales, la asignación de carriles para el transporte público, así como la reconstrucción de banquetas ampliando la sección correspondiente, cambiando los acabados urbanos y haciendo la señalización horizontal y vertical necesaria y la reglamentación del estacionamiento.*

#### *Parques y Jardines.*

*En relación a los parques públicos, el Esparza Oteo y el José Clemente Orozco, se pretenden como imagen objetivo remodelar con el mejoramiento de los acabados urbanos, la instalación de mobiliario urbano, iluminación, poda de árboles y arbustos y recolección de basura.*

#### *Patrimonio Cultural*

*Como anteriormente se señaló, la zona que comprende el Programa Parcial de Desarrollo Urbano reconoce un área de conservación patrimonial, que se delimita por las calles de Yosemite, Insurgentes, Montecito y Dakota, conformada por tres manzanas con 700 lotes, en los que se tienen identificados 16 edificaciones de diferentes características, épocas y estilos arquitectónicos, todos ellos ubicados en la avenida de los insurgentes y otro en la calle de Holbein No. 62, considerados de valor patrimonial (catalogados por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de SEDUVI).*

*No obstante que de esta clasificación y valoración realizada por la SEDUVI son sólo 7 los edificios que han conservado su valores por los cuales fueron considerados y el resto ya perdieron parte de sus valores o ya han sido demolidos, la imagen objetivo que se pretende en esta sección es preservar los inmuebles subsistentes, esmerando su protección mediante la estricta aplicación de la normatividad.*

#### *Transporte*

*Acondicionar el mobiliario urbano para el transporte (Cobertizos y MUPI's), así como la señalización horizontal y vertical para el peatón y usuarios del transporte.*

#### *Estacionamiento*

*Construcción de estacionamientos para uso público.*

#### *Vivienda*

*Fomentar el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales autosustentables en materia social y ambiental.*

#### *Equipamiento urbano*

*Reubicar a los tianguis de la calle Carolina, Filadelfia y alrededores del parque E. Oteo, construyendo instalaciones de mayor eficiencia.*

*Remodelar las canchas deportivas que se localizan en la calle de Nueva York, entre Alabama y Georgia.*

*Creación de sendas peatonales que liguen diversos nodos e hitos de la zona. Eliminar barreras mediante la construcción de ligas de comunicación peatonal vehicular con tres puentes peatonales y la adecuación de cruceos viales.*

---

### *Desarrollo económico*

*Impulsar la inversión pública y privada para generar nuevas fuentes de empleo.*

*Favorecer el desarrollo económico con actividades comerciales, financieras, recreativas, administrativas, turísticas y culturales.*

*Posicionar a la zona de estudio, como uno de los sectores de la ciudad de México a nivel metropolitano, regional e internacional con mayor equidad, sustentabilidad y competitividad.*

### *Aspectos económicos*

*Aprovechar el perfil de alto nivel de ingresos de la población residente como un nicho de mercado para la instalación de nuevos negocios.*

*Aprovechar el actual perfil de la población residente en cuanto al nivel de formación académica para ofrecer personal altamente capacitado a las nuevas empresas y negocios que se vayan a instalar en el corto y mediano plazos.*

*Aumentar el número de unidades económicas altamente productivas, principalmente en los servicios profesionales y comercio al por mayor, así como las actividades productivas propias de la población residente como el pequeño comercio que apoyen al resto de las actividades económicas.*

### *Aspectos demográficos*

*Mantener una tasa de crecimiento poblacional positiva constante en los próximos años, principalmente con el aumento social de la población de las nuevas viviendas, manteniendo una tasa entre 3.0% y 3.5% de crecimiento poblacional en un plazo de 10 años.*

*Establecer un umbral de crecimiento poblacional en un rango de entre 36,000 a 40 mil habitantes para el 2018.*

### *Conceptos formales*

*El espacio territorial parte del manejo de los usos y destinos del suelo con mayor densidad habitacional e intensidad de construcción. El perfil urbano y por lo tanto la percepción de la imagen urbana de los residentes de la zona de estudio y población flotante, cambiará a una imagen de una ciudad con crecimiento más vertical que horizontal y donde las edificaciones serán de usos mixtos, con una presencia notoria de un espacio abierto recuperado para el peatón. Así, el espacio abierto público, se rescatará como patrimonio social para los residentes y la población en general.*

*Se pretende crear una zona concentrada de cuatro colonias sectorizadas en diversos barrios y corredores urbanos ligados mediante el sistema de sendas de comunicación y con la presencia de los nodos de servicios e hitos de referencia.*

### *Imagen*

*La nueva imagen urbana que se pretende, parte de fortalecer, mejorar y renovar los nodos de actividades y de servicios que posicionan a esta zona como una de las de mejor jerarquía a nivel regional, asimismo, parte de crear una nueva imagen urbana de identidad de lugar para los residentes, ampliando y mejorando el espacio para el peatón en banquetas, camellones, plazas y parques.*

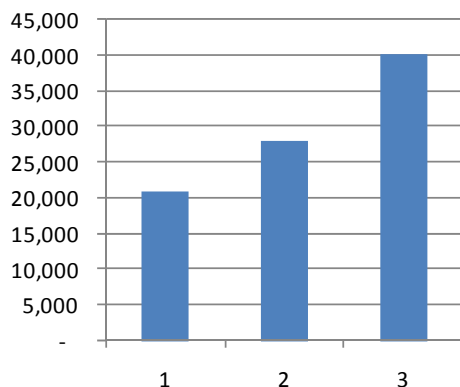
---

**Umbrales, metas y capacidades para desarrollo.**

Considerando el rango mayor, mismo al que la zona de estudio está en capacidad de absorber, se tendrían un total de 14,300 viviendas y una densidad promedio bruta de 220 habitantes por hectárea y 78 viviendas por hectárea, lo cual implica duplicar la población en un periodo de 18 años, es decir del año 2000 al año 2018.

La siguiente gráfica señala el crecimiento sostenido de la población en la zona de estudio, a una tasa constante. La columna 1 señala la población en el año 2000 que se estimó en 21 mil habitantes, la columna 2 señala la población actual que es de 28 mil habitantes y la columna 3 señala la población proyectada al año 2018 y que llegaría a los 40 mil habitantes.

*Grafica de crecimiento poblacional del año 2000 al año 2018*



**III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO**

**Estrategias de coordinación gubernamental**

La Delegación Benito Juárez promoverá ampliamente la coordinación con dependencias y entidades de la administración pública del gobierno central y federal, entre los diversos órdenes de gobierno y la amplia concertación con organizaciones sociales vecinales, como base para la consecución de los objetivos del desarrollo urbano, metas planteadas en el presente Programa Parcial.

Se promoverán los mecanismos conducentes para que las dependencias, entidades de la administración delegacional y gobierno central consideren la asignación de recursos en términos de impactos territoriales y en la organización de la ciudad.

**Estrategias específicas**

La zona de estudio es un gran centro urbano que concentra equipamiento, actividades y funciones que se desarrollan en y para la ciudad. Es un espacio social y cultural de gran tradición para la conciencia colectiva y en espacio que genera el 6% de la economía de la delegación.

*La unidad básica de planeación la constituye cada una de las cuatro colonias que conforman el área del Programa Parcial. Unidades urbanas que permitirán fortalecer y consolidar un desarrollo en la ciudad a partir de una aceleración de la dinámica económica, sustentada en las actividades inmobiliarias para vivienda, las comerciales y de servicio. El Programa Parcial en concordancia con el nuevo orden urbano establecido para la Ciudad de México, concibe a esta zona como el espacio productivo, detonador y dinamizador de la economía local y regional, que impulse a la ciudad hacia un mercado competitivo a nivel nacional e internacional.*

*La estrategia de planeación para la zona de estudio prevé un desarrollo urbano más dinámico y más competitivo, basado en la sustentabilidad y el aprovechamiento del territorio como el insumo principal para el cambio en el modelo de ocupación del suelo.*

*Por otro lado, el futuro del área de estudio está fuertemente ligado al abatimiento de los rezagos de la infraestructura y servicios urbanos, hoy en día las debilidades más notadas.*

*Así las acciones que se persiguen en la presente propuesta son:*

- *Impulsar la consolidación de actividades económicas potencialmente fuertes como el comercio, los servicios, la recreación y la cultura para generar empleo permanente y elevar el nivel de bienestar social.*
- *Ofrecer servicios de calidad que sitúen a las colonias en un mercado competitivo*
- *Fomentar el arraigo de la población residente mediante la transformación del espacio abierto público.*

*Las estrategias específicas que indica el Programa Parcial versión 2010, a través de las cuales se dará concreción a los lineamientos de la política general de mejoramiento y ordenamiento del desarrollo urbano de la zona de estudio y que orientan la formulación de programas, son líneas de acción que las autoridades delegacionales y del gobierno central deberán de seguir, con el propósito de conducir y realizar un proceso de planificación urbana, que implique grandes promociones de desarrollo, proyectos básicos y el establecimiento de un sistema normativo adecuado a las necesidades reales y actuales, consistentes en lo siguiente:*

*1º Promover y plantear proyectos urbanos, que transformen y complementen las funciones del área de estudio; consistente en una gestoría por parte de las autoridades correspondientes, de amplio margen para atraer proyectos de importancia para el desarrollo socioeconómico y urbano.*

*2º Establecer una normatividad y reglamentación del uso del suelo, ágil y adecuada a las necesidades reales y actuales de la zona de estudio, de tal forma que al ser adoptadas por la población, les de certeza jurídica a ciudadanos e inversionistas en la realización de los actos regulados por este ordenamiento en materia de desarrollo urbano.*

*3º Realizar proyectos de infraestructura básica, que mejoren las condiciones de calidad de vida en la zona de estudio y permitan, por otra parte, atraer grandes inversiones de desarrollo que encuentren las condiciones ideales para su establecimiento en este sector de la ciudad.*

*4º Realizar proyectos de equipamiento urbano en el espacio público, que mejoren las condiciones de calidad de vida de los habitantes y permitan el ordenamiento del paisaje urbano.*

*Respecto a la primera estrategia, dentro de las acciones más importantes a promover por parte de las autoridades están:*

*Trabajar en la conformación de polígonos de actuación mediante programas de desarrollo integral.*

---

*En relación a la segunda estrategia, la normatividad tendrá que ser por parte de la autoridad de aplicación ágil, concreta y sencilla para la población. La estructura así planteada, prevé que la forma actual de construcción del espacio privado se reglamente y se conduzca de acuerdo a la potencialidad de los predios.*

*Una de las principales funciones normativas del presente Programa Parcial, será la de no permitir que se construya para alterar la calidad del espacio, modificándolo sustancialmente, sin ningún respeto por el contexto urbano o ambiental.*

*La regulación del modelo de uso del suelo y la consecuente administración urbana, consolidarán la conducción del desarrollo urbano por parte del gobierno delegacional. Así mismo podrá participar como promotor para lograr una orientación adecuada del ordenamiento territorial.*

*Sobre la tercera estrategia los proyectos de infraestructura inaplazables y más importantes son:  
Drenaje pluvial*

*Programa que plantea la separación de las aguas residuales y del agua pluvial, para contar con una nueva red de drenaje que capte en temporada de lluvias estas aguas y las lleve a una planta de almacenamiento y reutilización para usos secundarios.*

*Infraestructura eléctrica*

*Programa que plantea la introducción de un sistema tipo redundante con redes de alimentación y transformadores generales de pedestal en subterráneo con el fin de abatir los rezagos en este servicio y poder aumentar la capacidad de dotación de energía a todas las edificaciones y desarrollo en general, previendo las demandas para corto, mediano y largo plazos.*

*Transporte*

*El objetivo de este programa es estructurar un sistema vial y de transporte público eficiente que impulse el desarrollo económico, eleve la productividad y el bienestar social y reduzca los niveles de contaminación ambiental.*

*Cobra relevancia el programa de estacionamientos para servicio y atención al público en general. Con este programa se podrán desarrollar varias acciones de promoción inmobiliaria en predios y propiedades que por alguna razón, al no cumplir con el estacionamiento les hace imposible desarrollarlo y por otro lado se puede generar la alternativa de una nueva movilidad vehicular.*

*Desarrollo integral de la Imagen urbana y del espacio abierto público*

*El Programa, cuyo propósito es mejorar y revitalizar la identidad de la comunidad con sus colonias, se realizará mediante la participación de los sectores público y privado. Concreta una estrategia con líneas de acción dirigidas a mejorar y aprovechar el patrimonio social y cultural (el espacio abierto público) y rehabilitar la infraestructura y los servicios urbanos públicos, como la señalización y la iluminación.*

*Sobre la cuarta estrategia los proyectos de equipamiento urbano son:*

---



### *Reforzamiento del parque Esparza Otero*

*Este Programa plantea la creación de un espacio multifuncional para albergar actividades comerciales, recreativas y deportivas para el beneficio directo de la población residente en las colonias que constituyen el área del Programa Parcial.*



## **IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **↗ 4.1. Estructura Urbana**

*La estructura urbana propuesta para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano parte de reconocer las funciones y actividades que se realizan actualmente en los diferentes inmuebles.*

*En su mayoría estas actividades y funciones abarcan una cobertura de tipo metropolitano, regional y delegacional, sin dejar de reconocer la cobertura local de suma importancia para la población residente en el área del Programa Parcial.*

*El conjunto del llamado World Trade Center, además de una importante referencia visual es un complejo en el que se desarrollan múltiples actividades de tipo comercial, turísticas, administrativos, de servicios y vivienda, así como culturales y recreativas principalmente en el Polyforum Cultural Siqueiros con sus murales. Este sitio funciona, pues, como un Subcentro urbano de servicios mixtos.*

*Los inmuebles destinados a la Plaza de Toros de México, y el Estadio Azul, se dedican al esparcimiento, recreación, entretenimiento y comercio. El área que conforman estos dos inmuebles se propone como un Subcentro urbano especializado en el ocio.*

*En materia de vialidad, han tenido un papel relevante las rampas del segundo nivel del distribuidor vial, tanto en el Eje 5 Sur como en el Eje 6 Sur.*

*Un hito urbano local es el Templete que se localiza en la intersección de las calles Tiepolo y Jordanes. Elemento de identidad vecinal, en la colonia Ciudad de los Deportes*

*La avenida de los Insurgentes es un eje de movilidad regional reforzado con el sistema de transporte público Metro bus, consolidado en servicios financieros, bancarios, administrativos y comerciales con vivienda mezclada. Este eje se propone como Corredor Urbano de usos mixtos.*

*La avenida Patriotismo es un eje de movilidad regional con el sistema de transporte público concesionado, RTP, con servicios, administrativos y comerciales y con vivienda. Este eje se propone como Corredor Urbano de usos mixtos.*

*Parte de la estructura urbana propuesta la conforman los nodos de servicios urbanos de cobertura regional, destinados a servicios educativos como son las escuelas primarias y secundarias localizadas en las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles y Ciudad de los Deportes y de salud.*

*Los elementos articuladores de la estructura urbana propuesta son los parques y plazas tales como el parque Esparza Otero, el parque J. C. Orozco, el parque ubicado en la confluencia de las calles de Boston y Augusto Rodin, así como los “corredores verdes” que en este caso se conformarán en las*

*siguientes vialidades Dakota, Pennsylvania, Rodin, Maximino Ávila Camacho, Carolina, Porfirio Díaz y Holbein. Estos componentes de la estructura urbana estarán destinados a actividades de tipo recreativo, esparcimiento, deporte y recreación y brindarán un servicio de cobertura local y las colonias vecinas.*

*Se subraya la importancia del “parque hundido”, que no obstante estar fuera del límite del Programa Parcial, desempeña un rol primordial en la estructura urbana, que refuerza al espacio abierto.*

#### **➤ 4.2. Delimitación de las Áreas de Actuación**

*Dentro del límite geográfico de aplicación del Programa Parcial se considera como un Área de Actuación la anteriormente señalada en el apartado 1.2.9, como Área de Conservación Patrimonial, que, como ya se precisó, se delimita por las calles de Yosemite, Insurgentes, Montecito y Dakota, y que sobre los 700 predios que comprende en sus tres manzanas, se edificaron igual número de inmuebles, mismos que por su estilo arquitectónico, características y la época en que se construyeron, representan un valor patrimonial a preservar, catalogados por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de SEDUVI.*

#### **➤ 4.3. Zonificación y Distribución de Usos del Suelo**

##### **4.3.1. Suelo Urbano**

*El modelo de utilización del espacio físico, dentro del área del Programa Parcial, se define a través de la zonificación secundaria que determina los usos y destinos del suelo a que podrán dedicarse las áreas y predios comprendidos en el área de estudio.*

*La zonificación secundaria se ha clasificado de la siguiente manera:*

*(H) Habitacional.- Esta zonificación permite una mezcla mínima de usos de comercio básico en los predios señalados con esta zonificación y se asigna para las áreas de las colonias en donde predominan los usos habitacionales.*

*(HC) Habitacional con Comercio.- Esta zonificación permite el uso habitacional, así como comercio integrados al propio desarrollo.*

*En los proyectos y desarrollos donde se combine la vivienda con el comercio, el porcentaje para determinar la mezcla será de un máximo de 20% del área total construida (sin considerar el área de estacionamiento), y el comercio y las oficinas se deberán instalar solamente en los primeros dos niveles del edificio.*

*(HM) Habitacional Mixto.- Esta zonificación permite el uso habitacional, así como comercio y servicios integrados al propio desarrollo.*

*Es una zonificación que tiene como objetivo permitir el desarrollo de proyectos integrales y sustentables, económicamente, en cada predio de la zona de estudio. Así como aprovechar el máximo de potencial posible, de acuerdo al tamaño del predio. En los proyectos y desarrollos donde se combine la vivienda con el comercio y de servicio como oficinas, el porcentaje para determinar la mezcla será de un máximo de 20% del área total construida (sin considerar el área de estacionamiento), y el comercio y las oficinas se deberán instalar solamente en los primeros dos niveles del edificio.*

*(E) Equipamiento.- Esta zonificación que destina el suelo para servicios públicos, para la ciudadanía. La zonificación señalada como Equipamiento Urbano, corresponde con los servicios que actualmente se encuentran en el área de estudio.*

*EA Espacio abierto.- Esta zonificación destina el suelo para servicios sociales. La zonificación señalada como Espacio Abierto Urbano, corresponde con los parques y jardines con que cuentan las colonias.*

*Vialidades.- Están constituidas por las vías que conforman la estructura básica de acceso y comunicación del área de estudio.*

*Los usos del suelo propuestos se desglosan según lo señala el siguiente cuadro:*

USO DE SUELDO	SUP. HA	%
HABITACIONAL (H)	22.41	12.26
HABITACIONAL CON COMERCIO (HC)	32.97	18.04
HABITACIONAL MIXTO (HM)	49.23	26.93
EQUIPAMIENTO (E)	5.20	2.84
ESPACIOS ABIERTOS (EA)	1.79	0.98
VIALIDADES Y CAMELLONES	71.22	38.96
TOTAL	182.82	100

*Predomina el uso propuesto de Habitacional Mixto con el 26.93% del total del área de estudio, esto para reforzar el carácter de centralidad de la zona de estudio.*

*Para definir el uso compatible que se puede desarrollar en los predios, de acuerdo a su clasificación de zona secundaria, se ha dispuesto la Tabla de Usos del Suelo, en donde se determinan los usos permitidos y prohibidos para cada una de las zonas secundarias que se señalaron anteriormente.*

Tabla de Usos y Destinos del suelo

CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO				HABITACIONAL	HABITACIONAL CON COMERCIO	HABITACIONAL MIXTO	EDUCACIÓN PÚBLICA	EQUIPAMIENTO PÚBICO	DEPORTE PÚBLICO	BRINDAMIENTO PÚBICO CULTURAL	ESPACIOS ABIERTOS	
HABITACIONAL	VIVIENDA		VIVIENDA	H	HC	HM	E/1	E/2	E/3	E/4	EA	
COMERCIO	COMERCIO AL POR MENOR	COMERCIO VECINAL DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS FRESCOS O SEMIPROCESADOS	Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, rosticería, tamalerías; bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, paletterías, neverías y dulcerías.									
		COMERCIO VECINAL DE PRODUCTOS BÁSICOS, DE USO PERSONAL Y DOMÉSTICO	Minisúpers, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, Artículos para fiestas, estancquillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa, paqueterías y joyería, tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicio veterinario, librerías y papelerías, fotocopias, tapalerías, mercerías y florerías; venta de atuados (con servicio de velatorio); expedios de pan y venta de productos manufacturados.									
		COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS MÚLTIPLES	Mercados, Bazares Tiendas de Autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales									
		COMERCIO AL POR MENOR DE COMBUSTIBLE	Venta de gasolina, diesel o gas LP en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, enserado y lubricación.									
	COMERCIO AL POR MAYOR	COMERCIO AL POR MAYOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS.	Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco. Venta de productos de uso personal y doméstico.									
		SERVICIOS BÁSICOS EN OFICINAS, DESPACHOS Y CONSULTORIOS A ESCALA VECINAL	Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y de habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos. Edición y desarrollo de software									
SERVICIOS	SERVICIOS BÁSICOS EN OFICINAS, DESPACHOS	Oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; renta de vehículos y agencia automotriz.										
		Oficinas de instituciones de asistencia, asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes; servicios de adopción, orfanatos, casas de cuna y centros de integración familiar juvenil. Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal.										
	OFICINAS DE GOBIERNO ORDEN Y JUSTICIA.	Garitas y caseta de vigilancia Juzgados y tribunales										

Sección 1/3

	Usos permitidos
	Usos prohibidos

CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO				HABITACIONAL	HABITACIONAL CON COMERCIO	HABITACIONAL MIXTO	EDUCACIÓN PÚBLICA	EQUIPAMIENTO PREVIO	DEPORTIVO PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO CULTURAL	ESPACIOS ABIERTOS	
				H	HC	HM	E/1	E/2	E/3	E/4	EA	
SERVICIOS	SERVICIOS TÉCNICOS, PROFESIONALES Y SOCIALES	OFICINAS DE GOBIERNOS EN GENERAL, DE ORGANISMOS GREMIALES Y ORGANIZACIONES CIVILES, POLITICAS, CULTURALES, DEPORTIVAS, RECREATIVAS Y RELIGIOSOS.	Oficinas de gobierno en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas, recreativas y religiosas.	■	■	■			■		■	
		ESTACIONES DE BOMBEROS	Estación de Bomberos	■			■			■		
		REPRESENTACIONES OFICIALES, DIPLOMÁTICAS Y CONSULARES	Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, Estatales o Federales.	■			■			■		
		SERVICIOS ESPECIALIZADOS DE SALUD	Clínicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos, centro de socorro y centrales de ambulancias.	■			■			■		
			Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados genéticos, taller médico dental Centro antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios.	■			■			■		
		SERVICIOS DE EDUCACIÓN PREESCOLAR Y CUIDADO DE MENORES	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles.)			■						
		SERVICIOS DE CAPACITACIÓN, DEPORTIVOS, CULTURALES Y RECREATIVOS A ESCALA VECINAL	Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas y similares.	■		■						
			Bibliotecas, hemerotecas; ludotecas, centros comunitarios y culturales.	■								
		SERVICIOS DE CAPACITACIÓN, EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN EN GENERAL	Escuelas primarias, secundarias técnicas.	■								
			Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y posgrados; centros de investigación científica y tecnológica.	■								
SERVICIOS DEPORTIVOS, CULTURALES, RECREATIVOS, Y RELIGIOSOS EN GENERAL.	Circos y Ferias temporales y permanentes.	■										
	Salones para fiestas infantiles.	■										
	Salones para banquetes y fiestas.	■										
	Jardines para fiestas.	■										
	Centros deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta, práctica de golf y squash.	■							■			
	Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos.	■							■			
	Estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos, arenas taurinas y campos de tiro.	■	■						■			
Boliches, billares pistas de patinaje.	■							■				

Sección 2/3

	Usos permitidos
	Usos prohibidos

CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO				HABITACIONAL	HABITACIONAL CON COMERCIO	HABITACIONAL MIXTO	EDUCACIÓN PÚBLICA	EQUIPAMIENTO PRIVADO	DEPORTES PÚBLICO	INVESTIMIENTO PRIVADO CULTURAL	SERVICIOS ABIERTOS
				H	HC	HM	E/1	E/2	E/3	E/4	EA
SERVICIOS TÉCNICOS PROFESIONALES FINANCIEROS DE TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS A ESCALA VECINAL.	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuente de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas. Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.									
	SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS EN GENERAL.	Salones de baile y peñas. Restaurantes con venta de bebidas, alcohólicas, Restaurantes-Bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.									
	SERVICIOS DE HOSPEDAJE.	Hoteles, moteles (permitidos en todos los niveles) Albergues, hostales, casas de huéspedes, tiempos compartidos.									
	SERVICIOS, REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO, A ESCALA VECINAL.	Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquería y satería en general; estudios fotográficos; lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa(trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de caza, electrodomésticos; equipos de precisión, cómputo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajería; servicios de afiladuría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general.									
		Agencia de correos, telégrafos y teléfonos									
	SERVICIOS PERSONALES EN GENERAL.	Servicios de jardinería; lavado y teñido de alfombras, cortinas y muebles.									
		Sanitarios públicos. Sala de masajes, spa, camas de bronceado y baño sauna.									
	SERVICIOS DE MENSAJERÍA, CORREOS, TELÉFONOS Y TELECOMUNICACIONES EN GENERAL.	Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos y telégrafos; estaciones de radio y televisión.									
		Estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales de télex y radiolocalización en general; estaciones proveedoras de servicios de internet.									
	SERVICIOS.	Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio.									
Helipuertos.											
ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.	Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, sólo subterráneos).										
PRODUCCIÓN, REPRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE BIENES AUDIOVISUALES.	Producción reproducción y distribución de bienes audiovisuales.										
INFRAESTRUCTURA	INFRAESTRUCTURA.	Estaciones y subestaciones eléctricas.									
		Estaciones de bombeo, cárcamos, tanques y depósitos de agua.									
		Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto).									

Sección 3/3

	Usos permitidos
	Usos prohibidos

#### **➤ 4.4. Normas de Ordenación**

*La ordenación del suelo dentro del ámbito de aplicación de este Programa Parcial se realizará a través de la aplicación de las normas que se presentan en este capítulo, así como la regulación de los usos del suelo, mediante los criterios presentados en la tabla de compatibilidad de usos del suelo.*

*La realización de los diferentes programas y proyectos de interés privado y público impone la necesidad de establecer mecanismos de promoción, coordinación y administración que aseguren la participación concertada de propietarios, inversionistas, desarrolladores y gobiernos.*

*Para el logro de esto se señala en el capítulo de Instrumentos la creación de un órgano mixto promotor y coordinador desconcentrado que esta propuesto para operar durante períodos largos de tiempo y que asumiría simultáneamente las funciones de promoción y coordinación de una agencia de desarrollo gubernamental de desarrollo urbano, con las de administración fiduciaria de los recursos que se aporten para la ejecución del programa, bajo mecanismos de control ciudadano.*

*La supervisión y control de sus acciones, funciones y competencia, correría por cuenta de un consejo ciudadano, integrado por representantes de desarrolladores, vecinos y los Gobiernos de la Ciudad y la Delegación Benito Juárez.*

**4.4.1. Normas Generales de Ordenación. No aplican en la zona del programa parcial.**

**4.4.1.2 Normas de Ordenación Particular para Proyectos Urbanos Estratégicos**

*El Nuevo Orden Urbano plantea un avance significativo en la corrección de las desigualdades así como el reposicionamiento de la Ciudad de México en el contexto internacional, apoyado en una visión estratégica que contempla todos los elementos del desarrollo sustentable y que tiene como eje fundamental el espacio público de la ciudad.*

*Proyectos Urbanos Estratégicos:*

*Comparten los principios rectores de rescatar el espacio público, fortalecer el desarrollo de la sociedad, proteger nuestros recursos naturales y ofrecer zonas urbanas atractivas para la inversión pública y privada.*

*Para lo cual se proponen los siguientes tipos:*

- *Proyectos Ordenadores.*
- *Corredores Urbanos Estratégicos.*
- *Zonas de Regeneración Urbana.*
- *Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio.*

*Proyectos Ordenadores: Son zonas de la ciudad que requieren ser intervenidos bajo una visión integral que garantice su regeneración, recualificación, así como su revitalización tanto urbana como ambiental, protegiendo y fomentando el patrimonio cultural urbano en su integración con el espacio público, a través de la intervención gubernamental y privada*

---

*Corredores Urbanos Estratégicos: Son los elementos de la estructura urbana que tienen mayor capacidad en infraestructura, dotación de servicios y transporte público, por lo que presentan, comparativamente, un potencial mayor que otras zonas de la ciudad para absorber crecimiento, mantener una capacidad instalada suficiente para intensificar las actividades sociales y económicas, y que incidan, se realicen o se relacionen con el conjunto de la Ciudad, como es el caso de Avenida de los Insurgentes, en su tramo comprendido entre el Viaducto Miguel Alemán y la Avenida Porfirio Díaz.*

*Zonas de Regeneración Urbana: Son Polígonos urbanos cuyo objetivo es lograr el máximo aprovechamiento del potencial de desarrollo de su infraestructura, bienes y servicios en ellos contenidos, para ordenar su desarrollo a través de la regeneración, densificación y reciclamiento de áreas y elementos urbanos y/o arquitectónicos y que incidan, se realicen o se relacionen con el conjunto de la Ciudad o tengan impacto en dos o más delegaciones.*

*Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio: Son aquellos sitios con potencial para la ejecución, remodelación y mantenimiento del equipamiento urbano social, que permitan dar estructura poli nuclear a la ciudad, propiciando el desarrollo de zonas con servicios básicos suficientes, que desarrollen identidad y pertenencia, y que eviten el desplazamiento de la población para este fin.*

#### **4.4.1.3. Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados**

*Con el fin de incentivar los cajones de estacionamiento en la Delegación, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados subterráneos, excepto en zonificación AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental) y en las correspondientes al Suelo de Conservación; y, sobre nivel de banquetta, en cualquier zonificación en Suelo Urbano; debiendo apegarse a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. A través de la aplicación de los siguientes lineamientos:*

*Los estacionamientos se apejarán al número de niveles especificados por la zonificación del predio, pudiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno como desplante, considerando para ello, el cumplimiento de las restricciones de las Normas Generales de Ordenación que le aplique en su caso.*

*Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados en predios con frente a las vialidades con zonificaciones HC, HM y E, no se requerirá de la presentación del Estudio de Impacto Urbano; sin embargo, se deberá buscar el mejoramiento de la imagen e infraestructura urbana a la zona inmediata.*

*Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados, en el caso de Manifestaciones de Construcción, los cajones de estacionamiento se deberán acreditar dentro del mismo predio donde se ejecute la obra.*

*Los vehículos de visitantes y del personal que ocupe o labore en inmuebles con uso comercial y/o de servicios, deberán utilizar los cajones de estacionamiento acreditados en la manifestación. Una vez cubierta esta demanda, si existieran espacios de estacionamiento excedentes, podrán ser de uso público, en los términos de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal y el Reglamento de Estacionamientos Públicos.*

*En caso de los Avisos de Declaración de Apertura y solicitudes de Licencia de Funcionamiento, el interesado podrá acreditar los cajones de estacionamiento en un predio distinto al del uso, siempre y cuando no se ubique a más de 300 metros de distancia del establecimiento y no se atraviesen vialidades confinadas.*

---



**Condicionante:**

*En los casos de obra nueva para los estacionamientos públicos y/o privados subterráneos establecidos en zonificación EA, se deberá garantizar que no se alteren las áreas superficiales o a nivel de banquetas destinadas a dichos usos.*

*Dotación de cajones de estacionamiento, en predios otros, públicos o privados.*

*Dar respuesta a las acuciantes necesidades de estacionamiento en el área de aplicación del programa, estableciendo mecanismos para que desarrolladores, empresarios y gobiernos doten, en su caso, con cajones de estacionamiento a las nuevas edificaciones en predios otros que los predios donde se implanten los desarrollos, públicos o privados, es un prerrequisito de la ejecución del programa.*

*Dichos estacionamientos debieran implantarse preferentemente en las subcentros urbanos y en los ejes de movilidad e interacción urbana.*

*En consecuencia de lo anterior, el Programa contempla la provisión de los cajones de estacionamiento que establecen las Normas Técnicas Complementarias en Materia de Estacionamientos del Reglamento de Construcción en los nuevos desarrollos inmobiliarios que no puedan u opten por dotarlos fuera de sus propios predios, en predios circunvecinos cercanos, mediante dos sistemas o su combinación:*

*–La adquisición, a desarrolladores o empresarios que edifiquen y administren los estacionamientos, de derechos de propiedad en condominio;*

*–Alternativamente la adquisición de sus derechos de uso, en plazos y formas preestablecidas y garantizadas.*

*Ambos esquemas de actuación operarían como resultado de la la promoción y bajo el control del Órgano promotor y coordinador desconcentrado con administración fiduciaria al que nos referimos en la siguiente sección.*

*En el primer caso, el adquirente de una vivienda o de un espacio para el comercio y los servicios, adquiere la propiedad de un determinado número de cajones de estacionamiento, con ubicación fija y cubre una cuota mensual de operación y mantenimiento, o la prepaga, con un pago único cuyos rendimientos se aplican a dichos fines.*

*En el segundo caso, el adquirente de una vivienda o de un espacio para el comercio y los servicios adquiere el derecho permanente para que él, sus clientes o empleados puedan hacer uso de los cajones de estacionamiento, sin ubicación fija dentro del estacionamiento, con un pago inicial equivalente a su costo de construcción y al pago mensual de su mantenimiento y operación.*

*Esta segunda modalidad permite dar un uso intensivo a las instalaciones, reduciendo los costos de construcción y operación, en beneficio de los usuarios.*

*La edificación de los estacionamientos, por desarrolladores o empresarios, puede hacerse tanto en la vía pública subterráneos, bajo un régimen de concesión, como en predios de propiedad privado en los polígonos de actuación para grandes proyectos urbanos específicos o los corredores urbanos.*

---

*La generación de cajones de estacionamientos en venta de sus derechos de propiedad o uso debe quedar sujeta a normas y criterios preestablecidos, que aseguren una respuesta eficaz, transparente y con plena seguridad jurídica a las necesidades de los diferentes actores involucrados.*

*Dichas normas, criterios y procedimientos deben regular y controlar su ubicación —en términos de la estructura vial y las distancias máximas a recorrer por los usuarios—, costos de operación y mantenimiento, así como tarifas, entre otros.*

*Los principios, políticas, criterios y procedimientos detallados para la operación de un sistema de estacionamientos como el referido, a implantar en los centros urbanos y ejes de movilidad e interacción urbana que contempla el Programa Parcial serán precisados, una vez el programa sea expedido, mediante reforma a las Normas Técnicas Complementarias en Materia de Estacionamientos del Reglamento de Construcción, así como mediante la expedición de acuerdos de los C. Secretarios SEDUVI y SETRAVI, con base en un análisis detallado de la oferta y demanda de estacionamiento en el área y de los programas y de los proyectos específicos de revitalización urbana que se elaboren y promuevan, los cuales deberán ser objeto de una consulta amplia con desarrolladores, empresarios y grupos organizados.*

#### **4.4.1.4 Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General**

*Con la aplicación de esta Norma de Ordenación Particular se estará en posibilidad de: Promover la construcción de nuevo Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General, estratégico para la Ciudad, y/o consolidar y reconocer los existentes, a través de la implementación de actividades complementarias, situaciones que permitirán garantizar la prestación de estos servicios de manera eficiente a la población, alcanzando con ello, un Desarrollo Urbano con Equidad, Sustentabilidad y Competitividad.*

*Los predios considerados como Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General, promovidos por el Gobierno del Distrito Federal, obtendrá el Uso de Suelo requerido, sin importar la zonificación en que se ubiquen, tanto en Suelo Urbano como en Suelo de Conservación, aun en caso de que aplique alguna normatividad en materia de Desarrollo Urbano, tales como Áreas de Actuación de Integración Metropolitana y Áreas de Conservación Patrimonial, en este último caso, previa opinión de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI; así como, en cualquier Programa Parcial de Desarrollo Urbano, conforme a los siguientes lineamientos:*

*En el caso de nuevo Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General, se podrá optar por la sustitución de la zonificación existente a zonificación E (Equipamiento) en Suelo Urbano, considerando el número de niveles y % de área libre de acuerdo al proyecto requerido; siempre y cuando sea de utilidad pública, de interés general y genere un beneficio público a la Ciudad y que corresponda a acciones o proyectos de gobierno que se inscriban en una perspectiva de mejoramiento de la calidad de vida de la población en general y en inmuebles propiedad del Gobierno del Distrito Federal.*

*En el caso de consolidación y reconocimiento del Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General, se plantea el mejoramiento y la modernización de los inmuebles dedicados a estos usos, que se localizan en el plano E-3 “Zonificación y Normas de Ordenación”, así como aquellos que no lo están pero que operan como tal, sin importar la zonificación en que se encuentren, podrán optar por la modernización de sus edificaciones, realizar ajustes parciales y/o totales e incluso seleccionar cualquier Uso del Suelo permitido, correspondiente a la clasificación E (Equipamiento) en Suelo Urbano,*

---

*de la Tabla de Usos de Suelo del presente Programa.*

*Ambos casos, obra nueva o mejoramiento, podrán modificar el coeficiente de utilización del suelo (CUS), siempre dando cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias así como, del dictamen de estudio de impacto urbano o urbano-ambiental que el proyecto en su caso requiera, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, ambos ordenamientos vigentes.*

*4.4.1.5. Normas de Ordenación Particular para la protección de las edificaciones con valor patrimonial cultural.*

*Mecanismos.*

*Se trata de visualizar la valorización de los inmuebles de valor patrimonial más como posibilidad que como problema, al transformarlos en boutiques, hostales, entre otros usos.*

*Se propone realizar un inventario, una vez expedido el Programa, de los inmuebles con valor patrimonial cultural, para una vez expedidas las declaratorias correspondientes por el Gobierno de la Ciudad, comprarles, por conducto del órgano promotor y coordinador desconcentrado del programa sus derechos de desarrollo hasta el CUS 1, los cuales, en su caso los propietarios debieran aplicarlos a la valorización de los inmuebles y a la habilitación y/o adquisición de cajones de estacionamiento.*

*Necesidad de distinguir los casos de aprovechamiento público (a subsidiar en su caso) de los aprovechamiento privado.*

*El Programa consignará en sus acciones estratégicas para hacerlo operativo la elaboración de un 'Programa estratégico de catalogación y protección' (catalogación como medida cautelar)', a partir del cual se definiría el inventario y se expedirían las declaratorias.*

*4.4.2. Normas de Ordenación Particulares, que aplican en el área del Programa Parcial.*

*1.- Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)*

*Los porcentajes de ocupación del suelo y las intensidades de uso del suelo, consignados en el plano de zonificación, tienen por objeto regir de forma diferenciada para los diferentes predios que integran el área de aplicación del Programa Parcial a fin de asegurar que la diversificación y densificación urbana del área de aplicación del Programa Parcial sea acompañada de las inversiones requeridas en infraestructura y servicios públicos.*

*Para alcanzar tales fines el plano de zonificación establece para todos y cada uno de los predios un COS (coeficiente de ocupación del suelo), así como dos CUS (coeficientes de utilización del suelo), en VAP (veces el área del predio), que determinan las intensidades de edificación factibles, sujetas a diversa condicionantes.*

*Esta norma aplica a todos los predios comprendidos en el área del presente Programa Parcial.*

*El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se obtiene expresando en centenas la cantidad que establece la zonificación la cual está señalada en porcentaje.*

---

*La superficie de desplante, es el resultado de multiplicar el (COS), por la superficie total del predio.*

*El área libre es la que establece la zonificación y está señalada en porcentaje. Es el área libre que deberá dejarse sin construir, y es el resultado de multiplicar el porciento señalado, por la superficie total del predio.*

*El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es el que establece la zonificación y está señalado en Veces el Área del Predio (VAP).*

*El coeficiente de utilización del suelo, se establece para determinar la superficie máxima a construir en un predio, es el resultado de multiplicar el Coeficiente (CUS) por la superficie total del predio.*

*El CUS 1, establece la intensidad de uso del suelo convencional, intensidad que genera densidades de edificación que no imponen cargas adicionales significativas a la infraestructura y los servicios, las cuales procede autorizar sin el pago de ninguna contraprestación de carácter especial.*

*El CUS 2, fija una intensidad superior de uso del suelo, factible en términos de la ubicación y características de los predios, que de materializarse, en cualquier magnitud comprendida entre el CUS 1 y el CUS 2, impone cargas adicionales a la infraestructura y a los servicios, cuya autorización queda sujeta al pago de aportaciones por parte de los desarrolladores para aprobar la intensidad.*

*El estudio de impacto urbano o urbano ambiental, impacto ambiental, impacto vial, así como cualquier otro estudio que por requerimiento de una normatividad específica se haga necesario su presentación, quedarán sujetos a la normatividad aplicable en materia.*

*La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las norma 3 del Programa Parcial.*

*Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal. En los casos donde exista necesidad de incrementar el área libre por la presencia de árboles a conservar, se podrá ajustar el proyecto, respetando el (CUS) adoptado (coeficiente de utilización del suelo). Lo anterior, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), en el que se especifiquen claramente las alturas y áreas libres autorizadas.*

## **2. - Fusión de dos o más predios.**

*La fusión de predios tiene como objetivo por un lado, lograr la incorporación de suelo en predios de mayor dimensión que permitan una mayor flexibilidad y eficiencia al desarrollo de proyectos integrales y por otro permitir, en los actos jurídicos de fusión, se opte por el que mayor beneficio tenga para el propio proyecto y su entorno inmediato.*

*Esta norma aplica a todos los predios comprendidos en el área del presente Programa Parcial.*

*Cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluyan usos diversos, podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, hasta una superficie igual a la del predio que proporcione dicha zonificación.*

---

*En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida y deberá adecuarse al entorno de la zona.*

*En caso de existir derechos adquiridos para alguno de los predios, estos solo prevalecerán en el predio que los genere, tanto en su magnitud como en su uso y no podrán incrementarse por ningún motivo.*

### **3.- Subdivisión de predios**

*Uno de los objetivos del Programa Parcial es la consolidación de proyectos estratégicos en áreas de suelo urbano que permitan desarrollos sustentables con mezcla de usos del suelo y el manejo de estacionamientos en el sitio entre otros factores.*

*Esta norma aplica a todos los predios comprendidos en el área del presente Programa Parcial.*

*En los casos en donde se desee realizar la subdivisión de un predio las dimensiones mínimas de las fracciones que se podrán autorizar serán de 350 m<sup>2</sup> y todas deberán contar con frente a la calle, con un ancho mínimo de 7 m.*

### **4.- Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo**

*Esta norma tiene por objeto permitir que las edificaciones, tanto existentes como en proyecto, utilicen alternativas de construcción especiales que favorezcan a la misma, pero sin descuidar el tratamiento especial que deberán tener las aguas residuales y pluviales.*

*Esta norma aplica a todos los predios comprendidos en el área del presente Programa Parcial.*

*El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada o pavimentada con materiales permeables.*

*En cada predio y en todo tipo de terreno deberá existir sobre el nivel de banqueteta el área libre que establece la zonificación, independientemente del porcentaje del predio que se utilice bajo el nivel de banqueteta.*

*Se podrá construir hasta el 100% del área total bajo el nivel de banqueteta siempre y cuando sea para uso de estacionamiento y cumpla con tratamiento de la totalidad del agua residual para diversos fines y captar el agua jabonosa en su totalidad.*

*Previo al trámite de Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, se deberá contemplar la implementación de un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, para el caso de obras nuevas, misma que deberá reinyectarse. Este mecanismo deberá ser evaluado y aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto presentado para Manifestación o Licencia Especial.*

---

*Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, deberán implementar tanto el sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales como las residuales.*

*La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.*

#### **5.- Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA)**

*Esta norma tiene por objeto proteger los espacios abiertos públicos de edificaciones no deseadas que rompan con las características del entorno. Asimismo prevé un determinado porcentaje de construcción para obras que permitan mantenimiento de los mismos espacios, obras para la seguridad pública y obras de infraestructura que sirvan a la comunidad.*

*Esta norma aplica a las áreas señaladas en la zonificación como Espacio Abierto (EA), y que se refiere los diversos parques y camellones públicos que conforman parte de la estructura urbana.*

*En la zonificación denominada espacios abiertos (EA), el área máxima por construir podrá ser de hasta el 10% de la superficie del predio y el área de desplante máxima podrá ser de hasta el 5%. Esto es un C.U.S. del 10% del área total y C.O.S. del 5% del área total.*

*En dichas áreas, se permitirá la instalación de bibliotecas, centros de información, librerías y demás espacios públicos destinados a la educación, cultura, esparcimiento y recreación, dentro de ellos se permitirá la instalación de cafeterías con servicio al público, así como obras misceláneas de infraestructura como casetas, cuartos de equipo o pozos de agua, previo dictamen de la SEDUVI y opinión de la Delegación Benito Juárez.*

*La altura máxima será de hasta 2 niveles, con un entrepiso máximo de 4.5 metros.*

#### **6. - Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio**

*Dar la posibilidad para que cada proyecto pueda definir su altura, siempre dentro de los límites máximos establecidos en la zonificación y en la tabla correspondiente, para beneficio del proyecto y lograr las mejores condiciones de calidad de vida y habitabilidad de las edificaciones.*

*Esta norma aplica a todos los predios comprendidos en el área del presente Programa Parcial.*

*La altura total de la edificación estará de acuerdo a la establecida en la tabla de alturas permitidas ésta se fija en función del ancho de la calle. Para cada calle que está dentro del área del Programa Parcial se establece un rango por ancho de la misma y se fija la altura en metros a la que podrá llegar una edificación. La altura también estará de acuerdo a lo establecido en las normas de ordenación para las áreas de actuación y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta.*

*Ningún punto de la edificación podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m. hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.*

---

*Tabla de Alturas Permitidas*

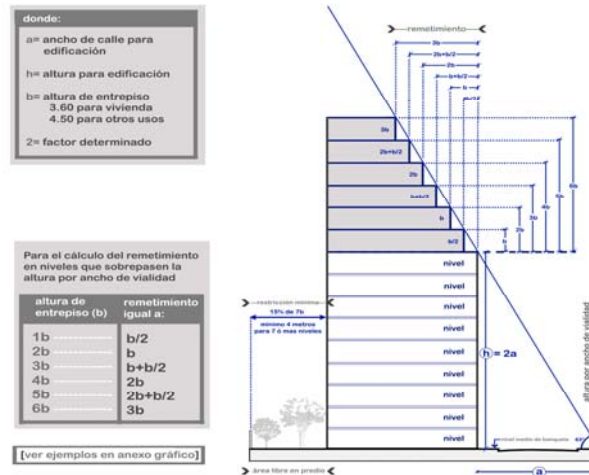
<i>CALLE</i>	<i>ANCHO EN M</i>	<i>RANGO</i>	<i>ALTURA EN M</i>
<i>2DA CERRADA ARIZONA</i>	<i>8</i>	<i>8</i>	<i>16</i>
<i>A BALDERAS</i>	<i>19</i>	<i>18</i>	<i>36</i>
<i>ALABAMA</i>	<i>14</i>	<i>14</i>	<i>28</i>
<i>ALTADENA</i>	<i>13</i>	<i>12</i>	<i>24</i>
<i>ARIZONA</i>	<i>13</i>	<i>12</i>	<i>24</i>
<i>ARKANSAS</i>	<i>14</i>	<i>14</i>	<i>28</i>
<i>ATLANTA</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	<i>32</i>
<i>AUGUSTO RODIN (HOLBEIN A EJE 6 SUR)</i>	<i>20</i>	<i>20</i>	<i>40</i>
<i>AUGUSTO RODIN (TINTORETO J C OROZCO)</i>	<i>25</i>	<i>24</i>	<i>48</i>
<i>AUGUSTO RODIN (J C OROZCO A SAN</i>	<i>40</i>	<i>40</i>	<i>80</i>
<i>AUGUSTO RODIN (SAN ANTONIO A</i>	<i>27</i>	<i>26</i>	<i>52</i>
<i>AV. DEL PARQUE</i>	<i>20</i>	<i>20</i>	<i>40</i>
<i>AV. INSURGENTES*</i>	<i>46</i>	<i>46</i>	<i>92</i>
<i>AV. PORFIRIO DIAZ</i>	<i>25</i>	<i>24</i>	<i>48</i>
<i>BALTIMORE</i>	<i>15</i>	<i>14</i>	<i>28</i>
<i>BOSTON</i>	<i>15</i>	<i>14</i>	<i>28</i>
<i>CAROLINA (PORFIRIO DIAZ A EJE 6 SUR)</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	<i>32</i>
<i>CAROLINA (EJE 6 SUR A EJE 5 SUR)</i>	<i>19</i>	<i>20</i>	<i>40</i>
<i>CAROLINA (EJE 5 SUR A KANSAS)</i>	<i>9</i>	<i>8</i>	<i>16</i>
<i>CAROLINA (KANSAS A GEORGIA)</i>	<i>9</i>	<i>8</i>	<i>16</i>
<i>CERRADA BALDERAS</i>	<i>15</i>	<i>14</i>	<i>28</i>
<i>CERRADA GEORGIA</i>	<i>2</i>	<i>8</i>	<i>16</i>
<i>CERRADA SAN ANTONIO</i>	<i>11</i>	<i>10</i>	<i>20</i>
<i>CHICAGO</i>	<i>15</i>	<i>14</i>	<i>28</i>
<i>CINCINNATI</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	<i>32</i>
<i>CLEVELAND</i>	<i>15</i>	<i>14</i>	<i>28</i>
<i>COLORADO</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>32</i>
<i>CORREGIO</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>32</i>
<i>DAKOTA (OHIO A OKLAHOMA)</i>	<i>19</i>	<i>18</i>	<i>36</i>
<i>DAKOTA (OKLAHOMA A RODIN)</i>	<i>24</i>	<i>24</i>	<i>48</i>
<i>DALLAS</i>	<i>14</i>	<i>14</i>	<i>28</i>
<i>DENVER</i>	<i>14</i>	<i>14</i>	<i>28</i>
<i>DETROIT</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>24</i>
<i>EJE 5 SUR SAN ANTONIO</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>60</i>
<i>EJE 6 SUR TINTORETO</i>	<i>33</i>	<i>30</i>	<i>60</i>
<i>EUGENIA</i>	<i>19</i>	<i>18</i>	<i>36</i>
<i>FILADELFIA (NEBRASKA A INSURGENTES)</i>	<i>18</i>	<i>18</i>	<i>36</i>
<i>FILADELFIA(PENNSYLVANIA A NEBRASKA)</i>	<i>25</i>	<i>24</i>	<i>48</i>
<i>FLORIDA</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>24</i>
<i>GALVESTON</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>24</i>

<b>GEORGIA</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>40</b>
<b>HOLBEIN (PATRIOTISMO A AUGUSTO)</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>36</b>
<b>HOLBEIN(AUGUSTO RODIN A BALTIMORE)</b>	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>56</b>
<b>HOLBEIN (BALTIMORE A INSURGENTES)</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>60</b>
<b>IDAHO</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>ILLINOIS</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>INDIANA</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>INDIANAPOLIS</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>JORDAENS</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>20</b>
<b>JOSE CLEMENTE OROZCO</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>JUAN CORDERO</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>20</b>

<b>CALLE</b>	<b>ANCHO EN M</b>	<b>RANGO</b>	<b>ALTURA EN</b>
<b>KANSAS</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>32</b>
<b>KENTUCKY</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>16</b>
<b>LOUSSIANA</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>MARICOAPA</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>MAXIMINO ÁVILA CAMACHO</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>40</b>
<b>MIAMI</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>MILWAKEE</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>MINESOTA</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>28</b>
<b>MISSOURI</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>MONTANA</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>28</b>
<b>MONTECITO</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>NEBRASKA</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>28</b>
<b>NUEVA JERSEY</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>NUEVA YORK</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>40</b>
<b>OHIO</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>36</b>
<b>OKLAHOMA</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>PABLO UCELLO</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>20</b>
<b>PATRIOTISMO (SAN ANTONIO A</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>72</b>
<b>PATRIOTISMO (TINTORETO A HOLBEIN)</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>52</b>
<b>PENNSYLVANIA</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>48</b>
<b>PRIVADA ARIZONA</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>PRIVADA NUEVA YORK</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>16</b>
<b>ROCHESTER</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>TENNESEE</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>20</b>
<b>TEXAS</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>TIEPOLO</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>VERMONT</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN</b>	<b>68</b>	<b>60</b>	<b>120</b>
<b>VIADUCTO RÍO DE BECERRA</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>100</b>
<b>WISCONSIN</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
<b>YOSEMITE</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>32</b>



MODELO PARA DETERMINAR LA ALTURA DE EDIFICACIÓN SEÑALADA EN LA TABLA DE ALTURAS PERMITIDAS



La altura máxima de entepiso para uso habitacional será de 3.60 m. de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m. para otros usos. La altura mínima de entepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de estos forma parte de la altura total de la edificación.

En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banquetta, el número de niveles permitidos seguirá contando a partir del nivel medio de banquetta, medido en metros conforme la tabla de alturas permitidas.

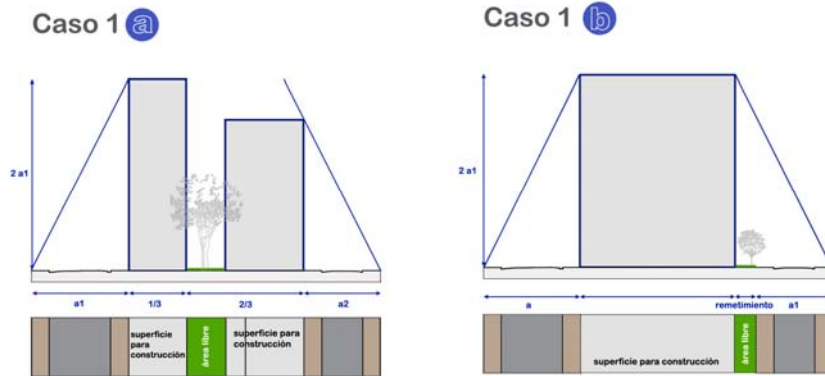
Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, con respecto a patios de iluminación y ventilación.

Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sean similares y hasta dos niveles menos.

Alturas cuando los predios tienen más de un frente:

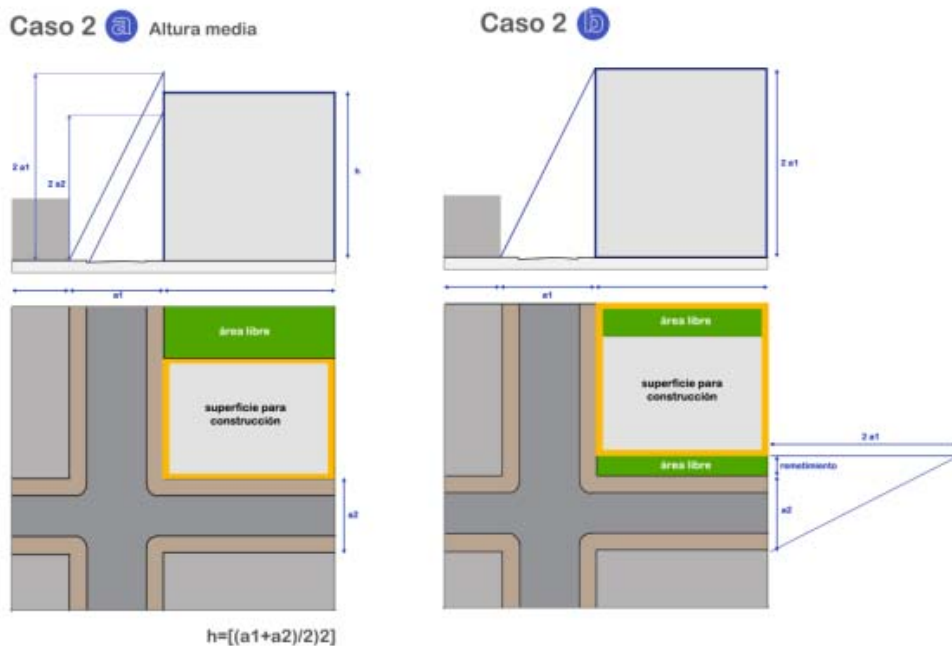
Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina

Uno de ellos da a una calle de menor sección; la altura resultante, de la vialidad del ancho mayor, deberá mantenerse hasta una distancia de un 1/3 del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse, en relación a esta, para lograr la altura.



*Con dos frentes en esquina*

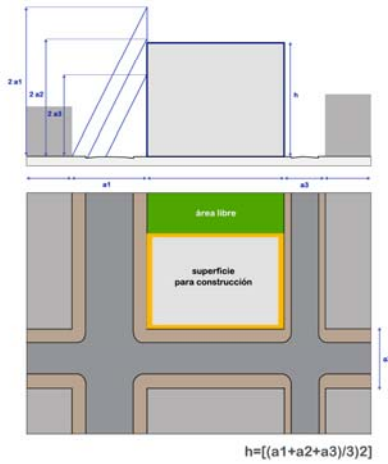
*La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles =  $(a1+a2) / 2$  \* 2 o remeterse, en la calle de menor sección, para lograr la altura de la calle de mayor ancho.*



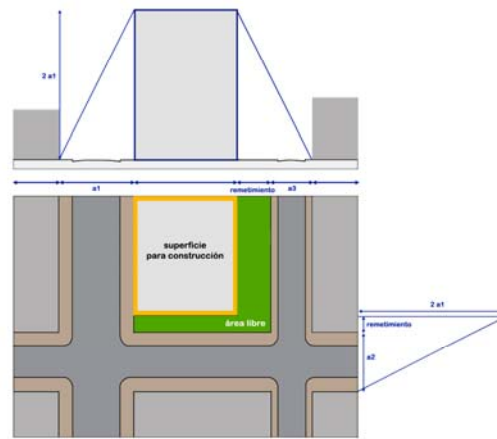
*Con tres frentes*

*La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles =  $(a1+a2+a3) / 3$  \* 2, o remeterse, en las calles de menor sección para lograr la altura de la calle de mayor ancho.*

Caso 3 a) Altura media



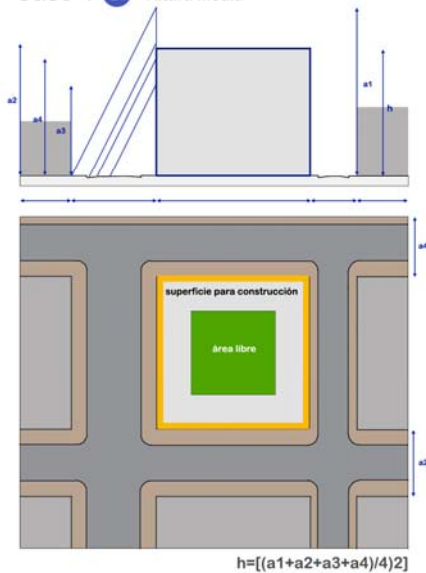
Caso 3 b)



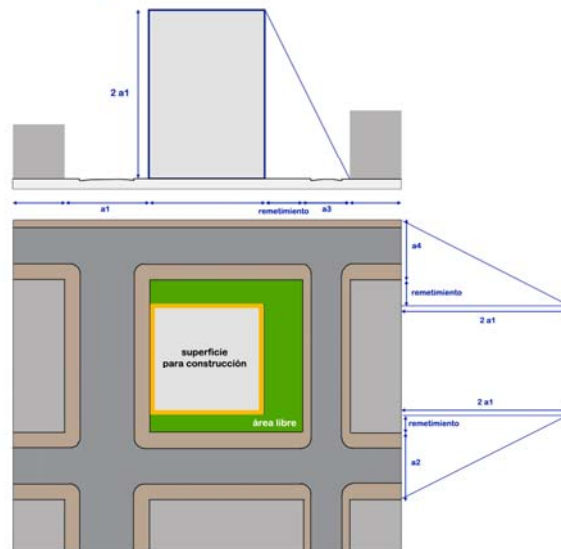
Con cuatro frentes

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de 4 calles =  $(a1 + a2 + a3 + a4) / 4 * 2$ , o remeterse en las calles de menor sección para lograr la altura de la calle de mayor ancho.

Caso 4 a) Altura media



Caso 4 b)



Cuando la altura resulte de aplicar el CUS2, prevalecerán los mismos criterios.

*Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 0.9 metros de altura*

*Las bases para tinacos, cubos de escaleras y pretilos, se cuantificarán como parte de la altura máxima permitida conforme a la tabla de alturas permitidas.*

*En el caso de que el predio se ubique en Área de Conservación Patrimonial (ACP), sea un inmueble catalogado o colinde con un inmueble catalogado, para la determinación de la altura se requerirá opinión, dictamen o autorización del INAH, INBA o SEDUVI, Dirección de Sitios Patrimoniales según sea el caso.*

#### **7.- Usos e Instalaciones permitidas por encima del número de niveles**

*Mejorar sustancialmente la calidad de los proyectos, principalmente de habitación. Además de promover una nueva modalidad de construcciones en su entorno como un primer paso a la sustentabilidad urbana, libre de obstáculos y posibilitar el uso de la azotea como área verde. También permitir contar con la infraestructura de apoyo para las edificaciones.*

*Esta norma aplica a todos los predios comprendidos en el área del presente Programa Parcial.*

*Los usos permitidos por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser proyectos de azoteas con técnicas para el cultivo de especies hidropónicas, o se mantengan verdes.*

*Se deberá presentar el proyecto correspondiente, observando en el caso de edificaciones existentes la resistencia de la estructura para este tipo de actividades y la tecnología de tratamiento a dicha actividad. Para el caso de los nuevos edificios este tipo de actividad deberá estar integrada al proyecto integral. En todos los casos deberá estar firmada por el perito responsable y se sujetará a las opiniones, dictámenes y permisos de la SEDUVI y la Delegación.*

*Las instalaciones permitidas podrán ser de las siguientes características; celdas de acumulación de energía solar, antenas y casetas de maquinaria. En el caso de las áreas de conservación patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y Seduvi, y de las Normas de Ordenación que establece el Programa Delegacional para Áreas de Conservación Patrimonial.*

*La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la SEDUVI.*

#### **8.- Cálculo del Número de Viviendas Permitidas.**

*El presente Programa Parcial no establece área mínima de vivienda, esto con el objeto de dar respuesta a las necesidades del mercado y de las demandas de la población de productos habitacionales de diversa categorías o modalidades.*

*Esta norma aplica a todos los predios comprendidos en el área del presente Programa Parcial.*

*El número de viviendas que se puede construir en un predio se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor que aquella que resulte de aplicar las normas establecidas*

---

*por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, relativas a las áreas mínimas de los espacios que constituyen una vivienda y a las normas y criterios de habitabilidad para la misma.*

#### **9.- Locales con uso distinto a habitacional en zonificación Habitacional (H)**

*Tiene como objeto ofrecer a la vivienda y a sus habitantes la posibilidad de mejores condiciones socioeconómicas, de la demanda servicios de esta, y otras funciones.*

*Esta norma aplica a todos los predios comprendidos en el área del presente Programa Parcial.*

*Los locales con uso distinto al habitacional, establecidos con anterioridad a la normatividad propuesta en el presente Programa Parcial, previa obtención del certificado de acreditación de uso del suelo por Derechos Adquiridos, podrán cambiar al giro de acuerdo con los usos permitidos que se establecen en la zonificación Habitacional con Comercio (HC) del presente Programa Parcial, exceptuando los usos: comercio al por mayor; servicios especializados de salud; servicios de capacitación, educación e investigación en general; servicios deportivos, culturales, recreativos y religiosos en general e infraestructura, aun cuando en la tabla de usos aparezcan como permitidos en zonificación (HC), siempre y cuando, el uso cumpla con la normatividad del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias y dicho cambio, sea autorizado por la Delegación de conformidad con la normatividad relativa a los establecimientos mercantiles.*

#### **10.- Usos del suelo dentro de los Inmuebles Habitacionales**

*Objetivo ofrecer a la vivienda y a sus habitantes la posibilidad de mejores condiciones socioeconómicas, en consideración de la estructura urbana de la zona, de la demanda servicios de esta, y otras funciones y de su adecuada integración urbana en su escala de colonia.*

*Esta norma aplica a todos los predios comprendidos en el área del presente Programa Parcial.*

*En los inmuebles habitacionales con vivienda plurifamiliar en régimen de condominio, se podrá solicitar el cambio de uso del suelo y, en su caso, modificación y/o ampliación, siempre y cuando el cambio se proponga en planta baja, que no aumente su superficie permitida y construida, que no invada áreas comunes y no ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble. Para lo cual deberá apearse a lo marcado en la Ley de Desarrollo Urbano, Ley del Régimen Condominal, Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.*

#### **11.- Equipamientos Existentes**

*Objetivo ofrecer principalmente a los predios privados que actualmente funcionan como equipamiento urbano la posibilidad de cambio de uso del suelo para mejorar las condiciones socioeconómicas de los interesados, en consideración de la estructura urbana de la zona, de la demanda servicios de esta, y otras funciones urbanas.*

*Esta norma aplica a todos los predios señalados en el plano de zonificación como Equipamiento Urbano (E) en el Programa Parcial.*

---

Los predios privados que actualmente cuentan con usos de equipamientos de Educación en todos sus niveles, Salud, Asistencia social, Entretenimiento y Recreación Social, podrán cambiar de giro a los que permite la tabla de usos del suelo para la zonificación, clasificados como E2 y E4, por su parte, los destinos de equipamiento público podrán cambiar de giro a los que permite la tabla de usos del suelo para la zonificación, clasificados como E1 y E3 debiendo observar los coeficientes que se señalan en la siguiente tabla.

UBICACIÓN DEL PREDIO	SUPERFICIE EN m <sup>2</sup>	C.O.S %	SUPERFICIE LIBRE %	CUS 1 EN V.A.P.	CUS 2 EN V.A.P.
ALABAMA17	455.6	75%	25%	3.7	5.6
ALTADENA 56	282.2	75%	25%	3.2	4.8
MARICOPA 59	526.1	75%	25%	3.2	4.8
ATLANTA 133	392.6	75%	25%	5.2	10.4
ATLANTA 181	1,826.1	75%	25%	6.3	10.7
AV.DEL PARQUE 85	532.7	75%	25%	5.4	8.10
BOSTON 86	598.6	88%	12%	4.0	4.0
CAROLINA 71	1,203.1	91%	90%	2.5	4.2
CAROLINA 77	985.4	75%	25%	2.5	4.2
EUGENIA 17	601.0	75%	25%	5.3	8.0
FILADELFIA 197	2,031.8	65%	35%	2.5	3.0
INDIANA 165	10,004.1	70%	30%	2.0	2.5
INDIANA 203	540.5	75%	25%	5.4	8.1
INDIANA 91	2,134.8	60%	40%	1.5	2.0
KANSAS 161	1,389.7	60%	20%	4.5	5.6
LOUISIANA 123	329.0	75%	25%	3.2	4.8
LOUISIANA 156	1,664.2	80%	20%	2.5	3.3
LOUISIANA 163	285.5	80%	20%	2.5	3.3
M. A. CAMACHO 113	861.1	75%	25%	5.8	9.9
NEVRASKA 180	734.6	75%	25%	3.7	5.6
NEVRASKA 94	294.9	75%	25%	3.7	5.6
NUEVA JERSEY 6	408.9	50%	50%	2.0	3.5
NUEVA YORK 64/66	329.0	75%	25%	5.8	8.7
OKLAHOMA 142	332.9	80%	20%	2.5	3.3
PATRIOTISMO 549	279.8	75%	25%	10.5	21.0
PATRIOTISMO 651	1,206.2	40%	60%	1.2	1.5
PENSILVANIA S/N	1,482.8	75%	25%	5.4	5.4
PENSILVANIA 291	1,038.4	75%	25%	6.3	10.7
RIO BECERRA 593	4,899.2	79%	21%	1.6	2.0
RIO BECERRA 97	3,649.7	70%	30%	3.0	6.0
ROCHESTER 91	244.0	75%	25%	3.2	4.8
TEXAS 22	1,601.9	80%	20%	5.3	9.0
TEXAS 56	189.2	75%	25%	3.2	4.8
TINTORETO 70	1,002.9	80%	20%	2.5	3.3
WISCONSIN 110	861.2	60%	40%	1.5	2.0

La altura de edificación se regirá por la norma número 6 del Programa Parcial.

### **12.- Edificaciones Catalogadas**

*Promover el desarrollo de acciones en materia de rescate y preservación de monumentos, sitios patrimoniales y del patrimonio cultural urbano;*

*Esta norma aplica en los predios donde se encuentran edificaciones catalogadas como Patrimonio Cultural Urbano.*

*En las siguientes edificaciones queda prohibido cualquier ampliación o modificación al aspecto formal de las edificaciones. Cualquier cambio o modificación formal y a la utilización de materiales de construcción y acabados, estarán condicionados a la aprobación de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI.*

*Se deberá observar primordialmente una política de conservación de estas edificaciones y realizar acciones de mantenimiento y mejoramiento del inmueble.*

<b>CATALOGOS POR SEDUVI</b>
<b>INSURGENTES NO. 559</b>
<b>INSURGENTES NO. 597</b>
<b>INSURGENTES NO. 611</b>
<b>INSURGENTES NO. 659</b>
<b>INSURGENTES NO. 771</b>
<b>INSURGENTES NO. 797</b>
<b>INSURGENTES NO. 1027</b>

*En toda la zona del Programa Parcial no existen restricciones a la volumetría de las edificaciones, excepto en los casos de los predios tengan colindancia con los inmuebles señalados en el cuadro anterior, en cuyo caso, se deberá contar con la aprobación de la SEDUVI.*

*En las siguientes edificaciones queda prohibida cualquier modificación al aspecto formal de las edificaciones. Cualquier cambio o modificación formal y a la utilización de materiales de construcción y acabados, estarán condicionados a la aprobación de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI.*

*Se deberá observar y realizar acciones de mantenimiento y mejoramiento de estos inmuebles.*

<b>CATALOGOS POR SEDUVI</b>
<b>INSURGENTES NO. 577</b>
<b>INSURGENTES NO. 587</b>
<b>INSURGENTES NO. 605</b>
<b>INSURGENTES NO. 619</b>
<b>INSURGENTES NO. 753</b>
<b>INSURGENTES NO. 825</b>

*En las siguientes edificaciones se podrán realizar modificaciones al aspecto formal de las edificaciones. Previa revisión y aprobación de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI.*

<b>CATALOGOS POR SEDUVI</b>
<b>EJE 5 SUR NO.4</b>
<b>HOLBEIN 62</b>
<b>INSURGENTES NO.905</b>

*Por lo que corresponde al templete ubicado en la intersección de las calles de Tiepolo y Jordaens este deberá conservarse y observar acciones de mantenimiento y mejoramiento permanente.*

### **13.- Zonas federales y derechos de vía**

*Salvaguardar la integridad de los habitantes y permitir el mejor servicio de la infraestructura de las colonias.*

*Esta norma aplica en toda el área del presente Programa Parcial.*

*Las zonas federales y derechos de vía deberán mantenerse totalmente libres de construcción.*

### **14.- Vía Pública**

*Lograr la movilidad y accesibilidad necesaria para la zona del Programa Parcial, indispensable para el eficaz funcionamiento en la producción, circulación y consumo de bienes, productos y servicios. Así como el movimiento de personas.*

*Esta norma aplica a toda el área del presente Programa Parcial.*

*Todas las vías públicas tendrán como mínimo 8.00 m de paramento a paramento. Los andadores peatonales tendrán un mínimo de 3.00 m y ciclistas de 1.80 m.*

*A solicitud de los interesados y previo dictamen de la delegación, las vialidades menores a 8.00 m que sean de tipo cerradas o con recorridos menores a 150 m, se reconocerán en los planos oficiales como servidumbres de paso legales o, si lo están, en régimen de condominio y deberán ser mantenidas por los habitantes de los predios colindantes ó condóminos.*

*En la zona patrimonial las vías públicas que las conforman no podrán ser modificadas ni en su trazo ni en su sección transversal. Estas vías son, Montecito, Maricopa, Altadena y Yosemite en el tramo de Insurgentes a Dakota*

*Para todas las edificaciones será necesario proveer de áreas de ascenso y descenso en el interior del predio cuando su superficie sea superior a 750 m<sup>2</sup> o tengan un frente mayor de 15 m.*

*Con el objeto de mejorar el sistema de movilidad y accesibilidad en la zona, el presente Programa Parcial ha dispuesto la prohibición del estacionamiento de vehículos en ambas aceras de las siguientes vialidades:*



CALLE	TRAMO	
	DE	A
<i>Pablo Ucello</i>	<i>Porfirio Díaz</i>	<i>Tintoreto</i>
<i>Augusto Rodin</i>	<i>Eje 6 sur</i>	<i>Eje 5 sur</i>
<i>Indiana</i>	<i>Eje 5 sur</i>	<i>Texas</i>
<i>Dakota</i>	<i>Eje 5 sur</i>	<i>Ohio</i>
<i>Pennsylvania</i>	<i>M. A. Camacho</i>	<i>Viaducto Río Becerra</i>
<i>Texas</i>	<i>Viaducto Río Becerra</i>	<i>Nebraska</i>
<i>Filadelfia</i>	<i>Viaducto Río Becerra</i>	<i>Nebraska</i>
<i>Nebraska</i>	<i>Insurgentes</i>	<i>Viaducto Miguel Alemán</i>
<i>Alabama</i>	<i>Viaducto Río Becerra</i>	<i>Insurgentes</i>

*Para mejorar la capacidad instalada de los usos y actividades existentes, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y privados en cualquier zonificación, excepto en espacios abiertos (EA).*

*Estos estacionamientos se apejarán al número de niveles que determine la norma sobre alturas permitidas, y solo podrán ocupar el 85 % de la superficie del terreno.*

*La Delegación podrá regular el cobro al usuario considerando el tipo de uso al que el estacionamiento esté dando servicio.*

*Los estacionamientos públicos subterráneos permitidos observarán en su proyecto, construcción y operación, lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como las Normas de Construcción y Funcionamiento de Estacionamientos establecidas por la SETRAVI.*

*En el caso de eje de ríos entubados; línea y estación del tren ligero; tanques y/o almacenamientos de productos químicos y/o gasolineras; derechos de vía de ductos subterráneos de conducción de gas, gasolinas, petróleo y sus derivados y cualquier líquido o gas conducido a alta presión; depósitos de agua potable, subterráneos o elevados propiedad del Gobierno Del Distrito Federal; dependencias gubernamentales de la administración pública federal; empresas paraestatales y organismos descentralizados de participación estatal; instalaciones de las secretarías de: Seguridad Pública; Defensa Nacional; Marina y Fuerza Aérea Mexicana, los estacionamientos se regirán a lo establecido en la normatividad de la materia.*

#### **15.- Estacionamientos**

*Solventar el déficit de estacionamientos en las colonias y fomentar la construcción de estacionamientos públicos y privados que den servicio a toda la población.*

*Para el caso de la construcción de estacionamientos en predios, esta norma, aplica a toda el área del presente Programa Parcial.*

*Para el caso de los estacionamientos subterráneos en vía pública, esta norma aplica en las siguientes vialidades; Pensilvania, en todo su trayecto, Dakota, de San Antonio a Philadelphia. Carolina en su tramo de M. A. Camacho a Balderas, Augusto Rodin, en su tramo de Tintoreto a San Antonio.*

*Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos o privados no se requerirá de la presentación del Estudio de Impacto Urbano.*

*En el caso de Manifestaciones de Construcción, cualquiera que sea su tipo, los cajones de estacionamiento se deberán acreditar dentro del mismo predio donde se genere la demanda.*

*Los vehículos de visitantes y del personal que ocupe o labore en inmuebles con uso comercial y/o de servicios, deberán utilizar los cajones de estacionamiento acreditados en la manifestación. Una vez cubierta esta demanda, si existieran espacios de estacionamiento excedentes, podrán ser de uso público en los términos de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal y el Reglamento de Estacionamientos Públicos.*

*En caso de los Avisos de Declaración de Apertura y solicitudes de Licencia de Funcionamiento, el interesado podrá acreditar los cajones de estacionamiento en un predio distinto al del uso, siempre y cuando no se ubique a más de 300 metros de distancia del establecimiento, debiendo proporcionar el servicio de acomodador de vehículos cuando se atraviesen vialidades primarias o de acceso controlado.*

*Se podrá autorizar la dosificación de cajones de estacionamiento, considerando la mezcla de usos del suelo y los horarios compartidos de cada proyecto o inmueble, para lo cual el interesado deberá presentar el estudio de compatibilidad de uso horario de cajones ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la cual determinará el número de cajones necesarios, previa opinión de la Secretaría de Transporte y Vialidad*

#### **16.- Ampliación de Construcciones Existentes.**

*Objetivo ofrecer a las construcciones la posibilidad de incrementar áreas en función de lo señalado en el plano de zonificación para mejorar condiciones socioeconómicas, en consideración de la estructura urbana de la zona, de la demanda servicios de ésta, y otras funciones y de su adecuada integración urbana en su escala de colonia.*

*Esta norma aplica a todos los predios comprendidos en el área del presente Programa Parcial.*

*Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia del presente Programa Parcial, se podrá autorizar la ampliación de construcción siempre y cuando; No rebase el coeficiente de utilización del suelo, (tanto el CUS1, o el CUS2 si opta por este factor), no rebase la altura permitida señalada en la tabla de alturas permitidas y Cumpla con la zonificación establecida y con la Ley de Desarrollo Urbano y*

---

*su Reglamento vigentes y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.*

*Cuando la altura actual sobre pase a la permitida por la zonificación, la ampliación que se vaya a realizar, ya en su conjunto, deberá observar la norma número 5 del Programa Parcial y ajustarse a todas las disposiciones ahí señaladas.*

#### **17.- Estudios de Impacto Urbano**

*Salvaguardar las características del entorno urbano inmediato y propiciar la concretización de acciones y obras necesaria para mitigar posibles impactos en la zona circundante al proyecto que se pretenda realizar, es el objeto de esta norma.*

*Esta norma aplica a todos los predios comprendidos en el área del presente Programa Parcial.*

*Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los proyectos, que por razones de su dimensión, uso y/o características, requerirán de la autorización del dictamen por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental*

#### **18.- De la Tabla de Usos Permitidos.**

*Los usos del suelo permitidos y prohibidos tienen por objeto regir de forma diferenciada, a las diversas zonas, de acuerdo a sus características físicas y formales, que integran el área de aplicación del programa.*

*Esta norma aplica en todos los predios del área que conforman el Programa Parcial.*

*Los usos permitidos y prohibidos en cada una de las zonificaciones son las que se indican en la tabla de usos de suelo del Programa Parcial.*

#### **19.- Usos no Especificados.**

*Los usos del suelo permitidos y prohibidos tienen por objeto regir de forma diferenciada, a las diversas zonas, de acuerdo a sus características físicas y formales, que integran el área de aplicación del programa.*

*Esta norma aplica en todos los predios del área que conforma el Programa Parcial.*

*Los usos permitidos y prohibidos en cada una de las zonificaciones son las que se indican en la tabla de usos de suelo del Programa Parcial. Cualquier uso no especificado en la tabla de usos del suelo, se considerará como prohibido y se sujetará al procedimiento establecido en el reglamento de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para su posible aplicación.*

#### **20.- Restricción de Construcción en Avenida Insurgentes y Patriotismo**

*La restricción de construcción tiene como objetivo limitar el uso de los predios, en función de la estrategia del Programa Parcial que establece a la avenida de los Insurgentes como un proyecto integral dirigido a consolidar una imagen urbana de relevancia y alto valor paisajístico de esta avenida.*

---

*Esta norma aplica en todos los predios con frente a la avenida de los Insurgentes. Excepto el predio ubicado en el número oficial 795, localizado en la esquina de Insurgentes y Georgia. Y los predios con frente a Patriotismo comprendidos en el tramo de Eje 6 Sur a Eje 5 Sur.*

*Todos los predios con frente a la avenida de los Insurgentes y Patriotismo tendrán una restricción de construcción al interior del predio de 5 metros de fondo y una longitud igual al frente del mismo. Esta restricción se toma a partir de su alineamiento oficial.*

*En el espacio resultante de esta restricción queda prohibido cualquier tipo de construcción, desde la planta baja hasta todo el espacio que permitiera la altura indicada en la tabla correspondiente. No se podrá edificar parcial o totalmente la superficie con ningún tipo de estructuras ya sean estas ligeras fijas o construcciones permanentes.*

*En el caso de que el proyecto para el inmueble contemple estacionamiento en planta baja y éste se ubique con frente a la zona resultante, deberá contar con un tratamiento de fachada que lo oculte, permitiéndose solo el acceso correspondiente y no podrá sobrepasar los 8 metros de ancho, en el caso de acceso y salidas juntas. En el caso de acceso y salida separados, no podrán sobrepasar los 4 metros.*

*La superficie del predio por debajo del nivel de banquetta queda exenta de estas consideraciones, por lo que se podrá utilizar la totalidad del predio para uso de estacionamiento, cuarto de máquinas y subestaciones de energía eléctrica. En el caso de subestaciones de energía eléctrica, cisternas o cualquier otra obra de infraestructura de servicios subterránea ubicadas por debajo del nivel de banquetta y en el área resultante, no podrán contar con registros ni compuertas horizontales en esta zona.*

*El espacio resultante no podrá ser utilizado por ningún tipo de uso del suelo, excepto por espacio abierto y accesos al predio y deberá tener un tratamiento de espacio abierto con plaza y/o jardín, mismo que el propietario deberá prever en su proyecto y construcción. Se permiten en el espacio resultante los elementos de mobiliario urbano y jardinería tales como: Bolardos, señalización, luminarias, jardineras a nivel y arriates. Se permite la construcción de bahías de estacionamiento temporal para automóviles, únicamente para el ascenso y descenso de personas, la bahía no podrá invadir el área correspondiente a la banquetta.*

*Este proyecto se sujetará a un proceso de revisión, previo a la presentación del proyecto ante las autoridades correspondientes, por parte del órgano mixto. En tanto no se cree este órgano mixto, el proyecto deberán realizar los trámites correspondientes según lo establece la reglamentación para el caso.*

*En el momento que se lleve a cabo el proyecto integral de la avenida de los Insurgentes el espacio resultante será considerado parte de este y se tendrá que ajustar al mismo. Los montos correspondientes a la modificación, en primera instancia de lo existente y a la construcción de las obras del proyecto integral, en segunda instancia, estarán a cargo de la autoridad correspondiente. Esta consideración no aplica para los predios localizados en Avenida Patriotismo.*

*Para la aplicación de los coeficientes de utilización del suelo, CUS-1 o CUS-2, se seguirá considerando la totalidad del área del predio, tal y como lo señala la norma No. 1 del Programa Parcial.*

*Para la definición del área libre que deberá respetarse, la superficie resultante de esta afectación podrá considerarse dentro del porcentaje señalado en el plano de zonificación.*

---



## V. ESTRUCTURA VIAL

### ➤ 5.1. Vialidad

*Como ya se indicó con anterioridad, se pretende aprovechar la red existente para la comunicación regional, mejorándola para el funcionamiento local, mediante la adecuación de cruceos viales, la asignación de carriles para el transporte público y la reglamentación del estacionamiento, considerando lo siguiente:*

*La vialidad regional permite la comunicación con el resto de la zona metropolitana y la atracción para las inversiones inmobiliarias a la zona de estudio. El sistema vial primario y regional es uno de los factores que consolidan la ubicación de la zona de estudio como una de las de mayor jerarquía en la estructura urbana de la ciudad.*

*Por lo que corresponde a las vialidades secundarias y locales estas conforman un sistema interno propio que le permite, también, una movilidad y tránsito eficiente. Son vialidades que en si mismas constituyen una reserva de espacio público muy importante, hay que recordar que el 39% del área total son vialidades y que estas pueden aportar, transformar y ampliar los elementos de la estructura urbana de la zona de estudio.*

*El sistema vial se reformará para que el espacio que ocupan las principales avenidas de la zona de estudio preste más funciones a la ciudad, con actividades ampliadas, como el estacionamiento en subterráneo y senderos peatonales para el disfrute de la población y mejoramiento del espacio urbano.*

*Esta acción significa la reconformación de la estructura urbana de las colonias, mejorando la estructura urbana del espacio abierto público, con el mejoramiento y habilitación de acabados y la infraestructura básica, en las siguientes calles y avenidas: Pennsylvania, Dakota, Texas, Alabama, Holbein, Filadelfia, Augusto Rodin, Insurgentes, Nebraska, Carolina y M.A. Camacho.*

*Las acciones comprenderán a la reconstrucción de las vialidades con nuevos acabados para la banquetta, la guarnición, el arroyo vial y la construcción de camellones centrales y ampliación de banquetas. Un aspecto fundamental sería en estas vialidades, la reconformación de la sección vehicular de todas las calles señaladas anteriormente, propiciando carriles con anchos mínimos recomendables por norma y prohibiendo el estacionamiento en la vialidad, de tal forma que se tengan carriles francos de circulación.*

*Una acción de esta naturaleza significaría intervenir en 116 mil metros cuadrados para pavimentar banquetas y camellones y 33 mil 300 ml de guarniciones, además de pavimentar 144 mil 700 m2 de arroyo vehicular*



## VI. ACCIONES ESTRATÉGICAS E INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

### ➤ 6.1. Acciones Estratégicas.

*La estrategia para la zona de estudio, en lo referente a los programas y acciones, parte de una amplia gestoría de las autoridades y la comunidad para poder rescatar y transformar la infraestructura para el desarrollo urbano y el mejoramiento del espacio abierto público elevando el nivel de calidad tanto del*

*espacio como del confort de la población que habita en dicho espacio. La estructura de programación se establece de la siguiente manera:*

*Las acciones contemplan dos líneas de actuación. Por un lado se establecen programas para abatir los rezagos en materia de infraestructura básica, espacio abierto público y vialidades, por otro lado propone programas en materia de desarrollo estratégico que estimule y apoyen la inversión inmobiliaria para servicios en la zona de estudio.*

#### **6.1.1 Planeación.- Adecuación de bases institucionales para la gestión urbana-**

*Para transitar de una planificación urbana declarativa centrada en la zonificación, a una gestión efectiva del desarrollo urbano, se requiere crear instituciones que la doten de instrumentos centrados en la definición clara y transparente de las atribuciones y derechos de gobiernos, desarrolladores, grupos organizados y propietarios, para el mejor aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria.*

*Así, pueden plantearse un conjunto de temas, subtemas y propuestas específicas en materia de instrumentación de la planeación urbana y adecuaciones legales y administrativas para la instrumentación de la planeación urbana, que implica adecuaciones de las leyes y reglamentos estatales y delegacionales de desarrollo urbano y edificación. Todo esto para actualizar en un Proyecto de carácter institucional que haga en el corto plazo la funcionalidad y gestión urbana real del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano.*

*Los temas a tratar en este programa de adecuación de bases institucionales son:*

#### **A. Coordinación gubernamental**

*A 1. Articulación del ordenamiento urbano y ambiental.*

#### **B. Función social de la propiedad inmobiliaria**

#### **C. Planeación urbana**

*C 1. Carácter, contenido, alcance y obligatoriedad de los planes.*

#### **D. Gestión urbana**

*D 1. Programación - presupuestación del gasto público.*

*D2. Adquisición, integración, regularización y desarrollo de la propiedad por vías de derecho público.*

*D3. Financiamiento del desarrollo urbano.*

*D4. Desregulación y simplificación administrativa.*

#### **E. Control y democratización de la gestión urbana**

*E1. Tipificación de delitos y refuerzo de las sanciones.*

*E2. Mecanismos de control y denuncia ciudadana.*

*E3. Participación social.*

*Este programa deberá ser continuo y su aplicación será en el ámbito jurídico y legal que abarca no solamente al área de estudio sino a toda la delegación y al mismo Distrito Federal. Así la corresponsabilidad para esta parte de las diferentes autoridades en materia de desarrollo urbano, en este*

---

caso; La Asamblea Legislativa del Distrito Federal, el jefe de Gobierno, La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Jefe Delegacional y otras secretarías afines al desarrollo urbano.

**Cuadro 21 a: Programa Planeación. Adecuación de bases institucionales**

<b>PROGRAMA</b>	<b>SUBPROGRAMA</b>	<b>ACCIÓN</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDA</b>
<b>PLANEACIÓN</b>	<i>Adecuación de las bases institucionales para la gestión urbana Área del Programa Parcial 182.8 Has.</i>	<i>Estudio en tópicos de Urbanismo Gestión urbana Jurídico Legal</i>	<i>Documento Técnico Ejecutivo Costo del proyecto \$ 1'200,000.00</i>
	<i>Estudio Área del Programa Parcial 182.8 Has.</i>	<i>Estudios para determinar los predios y edificaciones que tengan un valor patrimonial urbano</i>	<i>Documento Técnico Ejecutivo Costo del proyecto \$ 1'500,000.00</i>

*Suelo, convenio y acuerdo para destino de predio para servicios mixtos.*

*Este programa tiene como objetivo destinar el predio de los juegos infantiles y canchas deportivas del parque Esparza Oteo para un equipamiento de servicios públicos mixtos. Esta porción de terreno cuenta con una superficie de 3,500 m2.*

*Los servicios a los que se destinará este predio son para la construcción de un estacionamiento en subterráneo. La construcción de una plataforma a nivel banquetta que será utilizada para diversas actividades ya sea comercial, deportiva y de esparcimiento.*

*Este programa es una gestión administrativa donde participan diversas direcciones y áreas de la Delegación Benito Juárez.*

**Cuadro 21 b: Programa Suelo. Concertación de convenio para predio**

<b>PROGRAMA</b>	<b>SUBPROGRAMA</b>	<b>ACCIÓN</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDA</b>
<b>SUELO</b>	<i>Concentración de convenio y acuerdo para destino de servicios mixtos</i>	<i>Suelo, en parque Esparza Oteo</i>	<i>Convenio sobre usos y destinos Sup. Del predio 3,500 m2.</i>

*Infraestructura, energía eléctrica*

*El objetivo del programa de sustitución del sistema de energía eléctrica, por un modelo que trabaje por circuitos, es dotar de una infraestructura básica de alta calidad para el soporte de las actividades y funciones de los habitantes y de los establecimientos que prestan servicios como el comercio, las oficinas, los espectáculos, entre otros. Actualmente la capacidad productiva, en todos los rubros y sectores, requiere un sistema de energía eléctrica de alta eficiencia. Este programa está enfocado bajo este criterio, por lo que se contempla el cambio de todos los componentes actuales de la energía eléctrica, esto es: Sustituir el cableado aéreo por uno subterráneo, de la misma forma eliminar los transformadores aéreos por transformadores de pedestal en subterráneo.*

*La forma de suministro será en base a un sistema redundante de líneas y transformadores generales. Cada circuito trabajará con varias acometidas de suministro de energía. Con este sistema en circuitos y varias acometidas se evitarán los cortes de energía eléctrica.*

*La propuesta comprende la creación de seis grandes circuitos, que en lo general representan 34,721 ml de cableado y 108 transformadores de alta capacidad en pedestal.*

**Cuadro 21 c. Programa Infraestructura. Energía Eléctrica**

<b>PROGRAMA</b>	<b>SUBPROGRAMA</b>	<b>ACCIÓN</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDA</b>
<b>INFRA ESTRUCTURA</b>	<i>Energía Eléctrica Área del Programa Parcial 182.8Has.</i>	<i>Canalización subterránea en 6 circuitos de cableado y sustitución de transformadores de pedestal en subterráneo</i>	<i>Proyecto 34.721 ml 108 Transformadores Costo de proyecto \$ 3,258,053.83 Costo de obra \$ 32,580,538.80</i>

*Drenaje pluvial y alcantarillado.*

*El objetivo del programa de drenaje pluvial es dotar a las colonias del área de estudio de un sistema alterno de captación de aguas pluviales que libere al sistema de drenaje de aguas residuales de los usos habitacionales, servicios y comercio. Al liberar la carga hídrica en las tuberías actuales se evitarán taponeamientos y, por lo tanto, anegaciones e inundaciones.*

*Este sistema contempla la construcción de tanques cisterna para captación, potabilización primaria y aprovechamiento del agua pluvial.*

*La red de líneas que cubrirá las cuatro colonias será a base de tubería de polietileno de alta densidad, con un diámetro promedio de 90 cm. Los tanques cisterna se ubicarán en subterráneo en los lugares más apropiados para este servicio y su ubicación se determinará en el proyecto ejecutivo correspondiente.*

*El programa contempla la introducción de 35,630 ml de nuevas tuberías y siete plantas cisternas.*

**Cuadro 21 d: Programa Infraestructura. Drenaje Pluvial y Alcantarillado.**

<b>PROGRAMA</b>	<b>SUBPROGRAMA</b>	<b>ACCIÓN</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDA</b>
<b>INFRA ESTRUCTURA</b>	<i>Drenaje Pluvial y alcantarillado Área del Programa Parcial 182.8Has.</i>	<i>Inducción de tubería para drenaje e instalación de cisterna para captación</i>	<i>Proyecto 35,630 ml 108 Transformadores Costo de proyecto \$ 10,700,053.00 Costo de obra \$ 107,000,530.00</i>

*Hidráulico, agua tratada*

*El objetivo de este proyecto es utilizar el agua que se capte del drenaje pluvial para su uso secundario en servicios de mantenimiento urbano como el riego a los espacios abiertos públicos o destinarla para los usos urbanos como las oficinas y los comercios, entre otros.*



*El programa contempla la construcción de un sistema independiente de agua, que tendrá su fuente emisora en las plantas de captación y tratamiento del drenaje pluvial. La red para este sistema será a base de tubería de polietileno de alta densidad, con un diámetro promedio de 60 cm. Los tanques cisterna para rebombeo se ubicarán en subterráneo en los predios más apropiados para este servicio, mismos que se especificarán en el proyecto ejecutivo correspondiente. La red tendrá una longitud de 34,867 ml en las cuatro colonias y siete plantas de rebombeo.*

*Cuadro 21 e: Programa Infraestructura. Agua Tratada*

<b>PROGRAMA</b>	<b>SUBPROGRAMA</b>	<b>ACCIÓN</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDA</b>
<b>INFRA ESTRUCTURA</b>	<i>Ed de agua tratada Área del Programa Parcial 182.8Has.</i>	<i>Inducción de tubería para agua tratada e instalación de plantas de rebombeo</i>	<i>Proyecto 34,867 ml 108 Transformadores Costo de proyecto \$ 4,019,866.76 Costo de obra \$ 40,198,667.60</i>

*Diseño urbano integral*

*Este programa representa una de las acciones estratégicas para la reconfiguración de la estructura urbana de las colonias. El programa de diseño urbano integral tiene como objetivo central mejorar la estructura urbana del espacio abierto público, realizando acciones de mejoramiento y habilitación de acabados y mobiliario urbano que resalten la imagen urbana y la infraestructura de servicios básica.*

*Este programa está destinado a realizarse en las siguientes calles y avenidas: Pennsylvania, Dakota, Texas, Alabama, Holbein, Filadelfia, Augusto Rodin, Insurgentes, Nebraska, Carolina y M.A. Camacho.*

*En este sistema urbano se contempla la reconstrucción de las vialidades con nuevos acabados y criterios de peatonalización del espacio abierto público.*

*La reconstrucción con nuevos acabados y materiales incluye: la banqueteta, la guarnición, el arroyo vial y la construcción de camellones centrales y ampliación de banquetetas.*

*Los materiales para las banquetetas y camellones están propuestos para lograr una superficie resistente y de fácil circulación para el peatón. En el diseño se prevén los detalles para conformar un espacio socialmente responsable, esto es el manejo y utilización de elementos de diseño para las personas con capacidades distintas. Por su parte el pavimento en arroyo vial será un material que busque una presencia de resalte de esta parte de la estructura urbana. Así mismo este programa de diseño integral considera la instalación de mobiliario urbano, la marcación de señalización horizontal y la instalación de luminarias y señalización vertical, incluida la nomenclatura.*

*El proyecto de señalización incluye la vertical, por medio de postería modular para las señales y la horizontal para indicar y lograr cruces seguros e indicaciones para automovilistas y peatones. Un aspecto de carácter normativo en estas vialidades, es la reconfiguración de la sección vehicular de todas las calles señaladas anteriormente, propiciando carriles con anchos mínimos recomendables por norma y prohibiendo el estacionamiento en la vialidad, de tal forma que se tengan carriles francos de circulación. Como parte del proyecto los datos generales son: 116 mil metros cuadrados para pavimentar las nuevas*

banquetas y camellones y 33 mil 300 ml de guarniciones. Pavimentar 144 mil 700 m2 de arroyo vehicular y la instalación de 559 luminarias, bajo el criterio de emplazamiento en “tres bolillo”.

Cuadro 21 f: Programa.- Vialidad. Diseño urbano integral.

PROGRAMA	SUBPROGRAMA	ACCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA
VIALIDAD	Vialidad Secundaria Pensylvania Dekota Texas Alabama Holbein Filadelfia Augusto Rodin Insurgentes Nebraska Carolina M.A. Camacho	Pavimentación de arroyo Cambio de guarnición y banquetas Construcción de camellón Nomenclatura Señalización Instalación de Luminarias	Proyecto 144,768.16 m2 de arroyo 116.183m2 para camellones y banquetas 33,338 ml para cambio De guarniciones 559 Luminarias Señalización. Costo de proyecto \$12,718,811.20 Costo de obra \$128,718,112.02

*Adecuaciones a intersecciones viales*

Este programa forma parte del diseño urbano integral, es una acción puntal que tienen como objetivo corregir las intersecciones viales de más conflicto actualmente. Esta corrección será en trazo geométrico para controlar velocidades de tráfico y lograr una mejor conectividad y accesibilidad dentro y entre las colonias. Asimismo, se rediseñará el espacio abierto público con criterios de espacio socialmente responsable, para generar cruceros seguros para el peatón y automovilista. Se plantea la reconfiguración de 9 intersecciones viales que son: Dakota y Georgia, Dakota y Alabama, Dakota y Louisiana, Dakota y Filadelfia, Dakota y Ohio, Filadelfia y New York, Filadelfia y Pennsylvania, San. Antonio y A. Rodin y Dakota y Holbein y Rodin.

Cuadro 21 g: Programa Vialidad. Adecuación a intersecciones Viales

PROGRAMA	SUBPROGRAMA	ACCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA
VIALIDAD	Vialidad Secundaria Intersecciones Dekota y Georgia Dekota y Alabama Dekota y Lousiana Dekota y Filadelfia Dakota y Ohio Filadelfia y New York Filadelfia y Pennsylvania San Antonio y A. Rodin Y Dakota Holbein y Rodin	Adecuación geométrica de intersecciones viales en superficie Proyecto de “Crucero seguro”	Proyecto 9 intersecciones Costo de proyecto \$ 2,651,727.20 Costo de obra \$ 26,517,272.00

**Puentes peatonales**

*Este programa, es una acción puntal que tienen como objetivo lograr la seguridad del peatón en el cruce de avenidas principales, en este caso, en el Eje 6 Sur Holbein y Tintoreto, en las esquinas de Carolina y Augusto Rodin y Río Becerra con Nueva York.*

*El programa contempla tres puentes para el cruce peatonal, por esto se incluye como parte del programa de servicios el uso de elevador para personas con capacidades diversas y personas de la tercera edad. La pasarela del puente estará protegida para evitar accidentes de los peatones, teniendo en cuenta el diseño urbano de la zona de influencia del puente. Así se diseñarán las plazas de ascenso y descenso, con las medidas de protección necesarias, el mobiliario urbano, la señalización vertical y horizontal que provean todas las indicaciones de seguridad para los usuarios. Se contará con iluminación tanto en los espacios urbanos como en el propio puente (escaleras y pasarela)*

**Cuadro 21 h: Programa Vialidad. En Vialidad Primaria Puentes Peadonales**

<b>PROGRAMA</b>	<b>SUBPROGRAMA</b>	<b>ACCIÓN</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDA</b>
<b>VIALIDAD</b>	<b>Vialidad Primaria Puentes Peatonales</b>	<b>Puente peatonal Socialmente Responsable Construcción de Puente con Servicio de elevador Iluminación y Señalización Plazas para descenso y Ascenso Bordos de protección en Arroyo Vehicular Localización 1)Holbein y Carolina 2)Eje 6 Sur y Tirtoreto 3)Río Becerra y N. York</b>	<b>Proyecto 3 Puentes Costo de proyecto 1 \$ 145,980,.00 Costo de obra Puente 1 \$ 1459,800.00 Costo de proyecto 2 \$ 231,102.00 Costo de obra Puente 2 \$ 2,311,020.00 Costo de proyecto 3 \$ 85,605.00 Costo de obra Puente 3 \$ 856,050.00</b>

**Mobiliario urbano**

*Este programa se refiere a los elementos físicos que deberán instalarse para lograr un buen sistema de información, comunicación y legibilidad del espacio urbano por parte de los residentes y personas en general. La colocación de los elementos se plantea en las calles y avenidas principales como; Pennsylvania, Dakota, Texas, Alabama, Holbein, Filadelfia, Augusto Rodin, Insurgentes, Nebraska, Carolina y M. A. Camacho. Como parte de los elementos del mobiliario están: buzones, botes para basura, cobertizos para ascenso y descenso de usuarios de transporte público, tableros para información y propaganda, señalización vertical y bolardeos de protección. En lo referente al proyecto se estiman: 32 piezas de buzón, 32 botes de basura, 12 cobertizos para el transporte, 300 bolardeos y 12 tableros para señalización.*

*Cuadro 21 i: Programa Equipamiento Urbano. Mobiliario Urbano Integral*

<b>PROGRAMA</b>	<b>SUBPROGRAMA</b>	<b>ACCIÓN</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDA</b>
<b>EQUIPAMIENTO URBANO</b>	<b>Mobiliario Urb. Integral</b>	<b>Instalación de: Buzones, botes para basura Cobertizos, Tableros de Propaganda y anuncios, señalización y bolardos, en las siguientes calles : Texas, Alabama, Holbein, Filadelfia, A. Rodin, Insurgentes, Nebraska, M.A. Camacho y Carolina</b>	<b>Proyecto Buzones 32 piezas Botes 32 piezas Cobertizos 12 módulos Lote señalización Bolardos 300 piezas Costo de proyecto \$ 116,2000.00 Costo de obra \$ 1,162,000.00</b>

**Equipamiento urbano y Servicios Integrales**

*La propuesta es concentrar diversas actividades en un mismo espacio que den servicios para los habitantes y personas en general. En este sitio se generará un centro de servicios mixtos con estacionamiento, comercio y canchas deportivas.*

*Este nodo de servicios urbanos se realizará en el predio que se encuentra en el parque Esparza Oteo y que hasta ahora únicamente se utiliza como canchas deportivas y juegos infantiles. El predio cuenta con una superficie de 3,500 M2.*

*El estacionamiento se construirá en tres niveles subterráneos, el comercio se instalará a nivel banquetta así como las canchas con juegos infantiles. El conjunto tendrá sus servicios de sanitarios públicos y escaleras de comunicación. La función del estacionamiento será dar un servicio público las 24 horas del día. La zona comercial está destinada para la reubicación de los tres tianguis que operan en las colonias y las canchas deportivas y juegos infantiles se reconstruirán principalmente para los residentes de las colonias. El estacionamiento tendrá una capacidad para 300 cajones, 100 cajones por nivel. Contará con dos rampas para acceso y salida de vehículos, sobre la calle de Nueva York.*

**Cuadro 21 j.- Programa Vialidad. Estacionamiento público.**

<b>PROGRAMA</b>	<b>SUBPROGRAMA</b>	<b>ACCIÓN</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDA</b>
<b>VIALIDAD</b>	<b>Estacionamiento</b>	<b>Construcción de Estacionamiento publico En predio de parque E. Oteo Superficie 3,500 m2 Con servicios de Escalera y sanitarios públicos</b>	<b>Proyecto Construcción 10,500 m2 Capacidad para 300 cajones Costo de proyecto \$ 4,018,704.00 Costo de obra \$ 40,187,040.00</b>

*El programa del tianguis contempla conformar una plaza para comercio semifijo, con una capacidad para 180 puestos, tanto de venta de artículos generales, como para alimentos. Los puestos serán removibles y para esto se propone un puesto tipo modular en estructura desmontable en acero, con dimensiones de 1.50 de ancho por 2.25 de largo, con su barra mostrador y paneles de rejilla para colgar la mercancía. Se conformará una plaza con sus servicios de sanitarios públicos. Será un espacio abierto, porticado hacia el parque.*

**Cuadro 21 k: Programa Equipamiento Urbano. Comercio Tianguis**

<b>PROGRAMA</b>	<b>SUBPROGRAMA</b>	<b>ACCIÓN</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDA</b>
<b>EQUIPAMIENTO URBANO</b>	<i>Tianguis De Carolina De Parque E. Oteo De Filadelfia</i>	<i>Reubicación de tres tianguis A predio de servicios mixtos En Parque esperanza Oteo Superficie de predio 3,500 M2</i>	<i>Proyecto 180 puestos semifijos con servicios sanitarios Costo de proyecto \$ 372,302.00 Costo de obra \$ 3,723,020.00</i>

*El programa de canchas deportivas prevé dos espacios plurifuncionales para actividades deportivas y una zona para juegos infantiles. Estos espacios contendrán iluminación para seguridad y poder utilizarlas en la tarde.*

**Cuadro 21 l: Programa Equipamiento Urbano. Deportes**

<b>PROGRAMA</b>	<b>SUBPROGRAMA</b>	<b>ACCIÓN</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDA</b>
<b>EQUIPAMIENTO URBANO</b>	<i>Deportes</i>	<i>Construcción de dos Canchas deportivas de uso Múltiple, con servicios mixtos De Parque E. Oteo Superficie de predio 3,500 M2</i>	<i>Proyecto Construcción canchas 3,500 m2 22 Luminarias Costo de proyecto \$ 222,702.00 Costo de obra \$ 2,227,020.00</i>

*Equipamiento urbano. Parques urbanos.*

*Este programa tiene como objetivo la remodelación de los parques y espacios abiertos públicos de las colonias. Se enfoca a las siguientes áreas: Parque en calle Boston, superficie. 510 M2. Parque J. C. Orozco, superficie 5,154 M2. Parque E. Oteo, superficie 12,665 M2. Parque San Antonio, superficie 1,260 M2. y camellón Avenida Tintoreto, superficie 3,500 M2.*

*Las acciones a realizar en estos espacios abiertos son: Remodelación de pavimentos 23 mil 583 m2, Poda de arbustos y árboles en 13 mil 172 m2, instalaciones de redes de agua tratada para riego, 21 mil 954 ml, instalación de 203 luminarias, e instalación de mobiliario urbano con bancas, botes para basura y tableros para propaganda y publicidad.*

*Cuadro 21 m: Programa Equipamiento Urbano. Recreación Parques Urbanos*

<b>PROGRAMA</b>	<b>SUBPROGRAMA</b>	<b>ACCIÓN</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDA</b>
<b>EQUIPAMIENTO URBANO</b>	Parques urbanos Recreación Parque en calle Boston Sup. 510 M2 Parque J. C Orozco Sup. 5,154 M2 Parque E Oteo Sup. 12,665 M2 Parque San Antonio Sup. 1,260 M2 Tinto reto Sup. 3,500 M2	Remodelación de pavimentos Poda Red de agua tratada para riego Luminarias Mobiliario urbano (Bancas, botes p/basura tableros para propaganda y publicidad.)	Proyecto Sup. Remodelación de pavimentos 23, 583 m2 Sup. Para poda 13, 172 m2 203 Luminarias Línea de red para riego 21,954 ML. Costo de proyecto \$ 2,019,715.15 Costo de obra \$ 20,197,151.46

*Administración. Organización para el desarrollo urbano.*

*Este programa tienen como objetivo central conformar una estructura administrativa encargada de dar viabilidad al propio Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las cuatro colonias, esto es crear una “oficina del programa” con funciones de amplia gestión urbana activa y normativa. Esta estructura administrativa “ad Hoc” se desprende de instrumentos de fomento e impulso al desarrollo que pueden ser una agencia de desarrollo y un fideicomiso de transformación sustentable.*

*Cuadro 21 n: Administración del desarrollo. Organización para el desarrollo urbano*

<b>PROGRAMA</b>	<b>SUBPROGRAMA</b>	<b>ACCIÓN</b>	<b>UNIDAD DE MEDIDA</b>
<b>ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO</b>	Organización ara el desarrollo Urbano	Estructura Administrativa Delegacional Agencia de desarrollo Urbano Fideicomiso de transformación sustentable	Oficina del Programa

*Costos paramétricos de las acciones*

*Los costos de inversión económica para llevar a cabo la totalidad de las acciones señaladas anteriormente se estima en 550 millones 358 mil pesos corrientes en obra y 57 millones 735 mil pesos corrientes en estudios y proyectos. La inversión total es de aproximadamente 608 millones 094 mil pesos corrientes que representan un costo promedio por hectárea de 8 millones 543 mil pesos y un costo promedio por m2 de \$854 pesos, esto para la urbanización integral en las cuatro colonias. (El tipo de cambio a la fecha – noviembre 2008- es de \$14.00 pesos por dólar)*

*Las acciones que mayor inversión requieren son: El drenaje pluvial con un 19.4% del presupuesto total, el programa de diseño urbano integral de espacio abierto en vialidades con el 23.4 % del total estimado y la construcción de estacionamientos subterráneos con el 26.0 % del total estimado.*

**Corresponsabilidad sectorial**

*La corresponsabilidad sectorial tiene como objetivo establecer la relación de congruencia entre los programas establecidos para el fortalecimiento del desarrollo urbano de la localidad y las facultades y obligaciones de las dependencias del sector público y privado que tienen encomendada la realización de actividades que incidan en el desarrollo urbano del centro de población.*

*Las políticas y programas del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano no pueden circunscribirse solamente a la regulación de los usos del suelo ni a las acciones que se reputan de la competencia del sector urbano gubernamental; deben integrar las acciones de los diversos entes sectoriales de otros organismos que conforman la administración pública de la Ciudad –por ejemplo en materia de vialidad y transporte público o de renovación de la infraestructura de drenaje, entre otros, de forma coordinada con las autoridades responsables y la comunidad en su conjunto (Vecinos y agentes sociales que participan en el desarrollo inmobiliario y económico) la mecánica de su implementación, deberá partir mediante la concertación pública – privada.*

*Resulta importante destacar que los programas de modernización de la infraestructura básica son de la competencia de dependencias y entidades otras que las responsables del desarrollo urbano, sus presupuestos básicos deben incorporarse al Programa Parcial mediante un trabajo coordinado interinstitucional.*

**Cuadro 22: Resumen de Acciones y Corresponsabilidad**

<b>PROGRAMACIÓN URBANA</b>		<b>CORRESPONSABLE SECTORIAL</b>	
<b>PROGRAMA</b>	<b>SUBPROGRAMA</b>	<b>SECTOR OFICIAL</b>	<b>SECTOR COMUNIDAD</b>
<b>PLANEACIÓN</b>	<i>Adecuación de las bases institucionales para la gestión urbana Estudio de Catalogo</i>	<i>Delegación política Benito Juárez Dirección general de Obras y desarrollo Urbano Secretaria de Desarrollo Urbano Y Vivienda</i>	<i>No participa</i>
<b>SUELO</b>	<i>Concertación de convenio y acuerdo para destino de servicios mixtos</i>	<i>Delegación política Benito Juárez Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Dirección Jurídica</i>	<i>No participa</i>
<b>INFRA ESTRUCTURA</b>	<i>Energía Eléctrica</i>	<i>Delegación política Benito Juárez Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Compañía de luz y Fuerza del Centro</i>	<i>Prestadores de servicios comerciales, turísticos, empresariales, desarrolladores inmobiliarios y colonos residentes</i>
<b>INFRA ESTRUCTURA</b>	<i>Drenaje Pluvial y alcantarillado</i>	<i>Dirección general de aguas</i>	
<b>INFRA ESTRUCTURA</b>	<i>Red de agua tratada</i>	<i>Dirección general de aguas</i>	
<b>VIALIDAD</b>	<i>Vialidad Secundaria</i>	<i>Delegación política</i>	<i>Prestadores de servicios</i>

	<i>Vialidad secundaria Intersecciones Vialidad Primaria Puentes peatonales Estacionamiento Con servicio de Escalera y sanitarios públicos</i>	<i>Benito Juárez Dirección general de Obras y Desarrollo Urbano  Secretaria de transporte y vialidad</i>	<i>comerciales, turísticos, empresariales, desarrolladores inmobiliarios y colonos residentes</i>
<b>EQUIPAMIENTO URBANO</b>	<i>Mobiliario Urb. Integral  Tianguis  Parques Urbanos Recreación Deportes</i>	<i>Delegación política Benito Juárez Dirección general de Obras y Desarrollo Urbano Secretaria de transporte y vialidad  Dirección de Parques y jardines</i>	<i>Prestadores de servicios comerciales, turísticos, empresariales, desarrolladores inmobiliarios y colonos residentes  Prestadores de servicios comerciales, Tianguistas</i>
<b>ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO</b>	<i>Organización para el Desarrollo Urbano</i>	<i>Delegación política Benito Juárez</i>	<i>Prestadores de servicios comerciales, turísticos, empresariales, desarrolladores inmobiliarios y colonos residentes</i>



## 6.2. Instrumentos de Ejecución

*La presente sección contiene los instrumentos de ejecución del Programa Parcial para revitalizar la economía y mejorar el bienestar social y la calidad de vida en las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes de la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, clasificados en instrumentos de planeación, gestión y control del desarrollo urbano, los cuales se encuentran interrelacionados, razón por la cual deben contemplarse de forma integrada.*

*Los instrumentos de ejecución y acciones estratégicas se orientan a revitalizar el área de aplicación del Programa, revirtiendo los procesos que se dieron durante los últimos años, cuando importantes desarrollos de vivienda, comercio y servicios no fueron acompañados con las inversiones requeridas para ampliar la infraestructura, mejorar los servicios públicos y recuperar los espacios abiertos, situación que generó beneficios y costos significativos, apropiados los primeros por desarrolladores y propietarios, y socializados los segundos por medio de la congestión, la saturación y sobreexplotación de la infraestructura, el deterioro de los servicios públicos y los espacios abiertos, así como la contaminación ambiental.*

*Dicha situación se ha venido traduciendo en la pérdida de competitividad, el demérito del bienestar social y la calidad de vida, así como el deterioro ambiental en el área de aplicación del programa, con los reclamos consecuentes de la ciudadanía, situación que resulta imperativo revertir.*



*Para lograrlo, se contempla al área de aplicación del Programa como un ‘área de actuación con potencial de reciclamiento’, a revitalizar por su accesibilidad, servicios públicos, población capacitada y gran diversidad de establecimientos comerciales y de servicio, densificándola, bajo la premisa de equilibrar los intereses de propietarios, inversionistas y desarrolladores con los de pobladores, trabajadores y visitantes, redistribuyendo la renta inmobiliaria que genere el desarrollo urbano, a fin de dotarla con la infraestructura, servicios y amenidades que requiere.*

*El programa parcial con sus instrumentos de ejecución y acciones estratégicas establece de forma clara y transparente los tipos y densidades de los nuevos desarrollos urbanos a emprender de forma coordinada y concertada; sienta bases para reorientar, regular, fomentar y articular las acciones de los agentes urbanos en la tarea de ‘hacer ciudad’; instaura mecanismos y procedimientos para financiarlas y controlarlas y plantea, finalmente, las acciones estratégicas subsecuentes a su promulgación a realizar para hacerlo operativo.*

*Con el fin de conferir a la planeación urbana un carácter proactivo y transitar de una planeación de los asentamientos humanos regulatoria a una gestión urbana eficaz, incluyente y sustentable, centrada en la articulación de las acciones de los agentes urbanos en la tarea de ‘hacer ciudad’, los instrumentos del presente Programa propenden a simplificar y transparentar la regulación del aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria, instaurar mecanismos y procedimientos para promover, coordinar, concertar, inducir y financiar los programas y proyectos que de él emanan, así como a reforzar el control de sus acciones.*

*Ello impone, de forma sencilla y clara, reorientar y reformar las prescripciones regulatorias que rigen la ‘administración de la zonificación’; instaurar nuevas obligaciones de ‘hacer y dar’ en complemento de las de ‘no hacer’ a los agentes urbanos, que garanticen que la propiedad ‘cumpla su función social’ – bajo la premisa de que no es un derecho absoluto, sino sujeto a obligaciones con formas o modalidades cambiantes–; establecer mecanismos eficientes y transparentes de administración de los programas y reforzar los instrumentos de control del desarrollo urbano, con base en una genuina y amplia participación ciudadana.*

*Lo expuesto permitirá Incorporar a la planeación urbana y a la legislación que la sustenta en la Ciudad de México los principios básicos de ‘equidistribución de cargas y beneficios’ del desarrollo urbano, ‘internalización de costos sociales’, ‘combate a la especulación inmobiliaria’ y ‘redistribución de las plusvalías’ que genere la acción gubernamental, principios básicos en la base de una gestión urbana eficaz, incluyente y sustentable.*

*Se traducirá en la simplificación y facilitación de la gestión urbana; en la articulación de las acciones de gobiernos, desarrolladores, propietarios y grupos organizados para integrar y desarrollar la propiedad, modernizar la infraestructura y prestar los servicios básicos; en la financiación de los bienes colectivos y la atención de las necesidades de las mayorías; hará efectivo el control ciudadano de las acciones de gobierno; garantizará, por último, la seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria.*

*Las reformas referidas deben instaurarse de forma paulatina, en un proceso gradual que dé respuesta efectiva a los rezagos y potencialidades de la Ciudad de México en sus diferentes demarcaciones y áreas de actuación, a iniciativa del Gobierno de la Ciudad, sus Delegaciones Políticas, la ciudadanía y la*

---

*propia Asamblea Legislativa, para que de forma paralela a la expedición de los nuevos programas urbanos se reformen las disposiciones legales que les dan sustento.*

#### **6.2.1. Instrumentos de Planeación**

*Los instrumentos de Planeación del Programa —cuyas prescripciones regulatorias están consignados en su apartado de Ordenamiento Territorial, que contiene la zonificación y las normas de ordenación particulares— tienen por objeto regular los usos, intensidades de uso del suelo y características de las edificaciones en las diferentes zonas del territorio que integran su área de aplicación.*

*Bajo una óptica estructural dichas zonas se clasifican en, ‘ejes de movilidad e interacción urbana’ y ‘zonas homogéneas’, donde la regulación urbanística referida aplica de forma diferenciada, a fin de conformar un medio construido con infraestructura, facilidades y servicios básicos que propicie la actividad económica, el empleo, el bienestar y la calidad de vida de la población.*

*Los ejes de movilidad e interacción urbana articulan la estructura urbana, donde por razones de accesibilidad, transporte, servicios públicos y amenidad se concentran y/o habrán de concentrarse mayoritariamente las actividades comerciales y de servicio, mezcladas eventualmente con la vivienda departamental residencial, razón por la cual se liberalizan en ellas los usos del suelo, se permiten las mayores intensidades de edificación y se dan facilidades para la dotación superhabitaria de cajones de estacionamiento para dar servicio a las zonas circunvecinas. Los ejes de movilidad e interacción urbana están conformados por los predios con acceso directo a los ejes viales, avenidas y calles principales del área de aplicación del programa, donde por razones de accesibilidad, transporte, servicios públicos y amenidad se concentran y/o habrán de concentrar las actividades comerciales y de servicio, mezcladas con la vivienda en sus diferentes tipos, razón por la cual se liberalizan los usos del suelo, se permiten mayores intensidades de edificación y se dan facilidades para la dotación de cajones de estacionamiento fuera de las edificaciones.*

*Las zonas homogéneas son las áreas predominantemente habitacionales donde coexisten otros usos del suelo: comercio, servicios, así como oficinas públicas y privadas, cuya edificación resulta necesario regular de forma diferencial por su impacto en el congestionamiento vial, el estacionamiento en vía pública y la calidad de vida, razón por la cual se restringen los usos del suelo no habitacionales y se autorizan menores densidades.*

#### **6.2.2.- Instrumentos de Regulación.-**

##### **Zonificación y Normas de Ordenación Particulares.**

*A las diferentes zonas de la estructura urbana el Programa asigna de forma simple y transparente, en la sección de zonificación del referido apartado, los usos del suelo permitidos, a saber: usos mixtos para los ejes de movilidad e interacción urbana, usos habitacionales con comercio o habitacionales para las zonas homogéneas y usos especiales para los espacios abiertos y los predios que alojan al equipamiento urbano, así como los correspondientes usos prohibidos; lo expuesto permite desregular y simplificar la expedición de certificados de uso del suelo y licencias de edificación.*

*En complemento, para todos los predios del área de aplicación del Programa, se establecen, en su sección de normas de ordenación particulares del referido apartado, las restricciones de altura, áreas*

---

*libres y remetimientos laterales y de fondo a las que deben ceñirse las edificaciones, además de otras restricciones complementarias, en función de las calles donde se ubican y de las dimensiones de los terrenos, restricciones que rigen la forma de implantación en los terrenos de las edificaciones y las intensidades de edificación para cada predio.*

*Para tales fines el plano de zonificación del Programa Parcial, consignados en el apartado de Ordenamiento territorial, establecen para cada predio un coeficiente de ocupación del suelo, COS, así como dos coeficientes de utilización del suelo, CUS, en vezes el área del predio, VAP.*

*El primero, CUS 1, establece la intensidad de uso del suelo convencional, entendiéndose por tal la admitida tácitamente por responder a precedentes o a la costumbre, intensidad que genera densidades de edificación que no imponen cargas adicionales significativas a la infraestructura y los servicios, las cuales procede autorizar sin el pago de ninguna contraprestación de carácter especial.*

*El segundo, CUS 2, fija una intensidad superior de uso del suelo, que de materializarse, en cualquier magnitud comprendida entre el CUS 1 y el CUS 2, imponga cargas adicionales a la infraestructura y a los servicios, cuya autorización queda sujeta al pago de aportaciones por parte de los desarrolladores para darles respuesta, aportaciones proporcionales al incremento del potencial de desarrollo autorizado.*

*Para los casos de los desarrollos inmobiliarios que se pretendan edificar por encima del CUS 2, hasta el límite que establecen las normas de ordenación territorial, el programa contempla su autorización sujeta a la formulación de un estudio de impacto urbano-ambiental, el cual determinará la factibilidad y procedencia de la inserción del proyecto al entorno urbano, así como las correspondientes medidas de mitigación o compensación para evitar o minimizar sus efectos negativos.*

#### **6.2.3.- Instrumentos de Gestión y Fomento.**

*Los instrumentos de gestión y fomento del Programa consisten básicamente en la instauración de un Sistema de Actuación por Cooperación y en la integración de una Agencia de Desarrollo Urbano, y tienen por objeto:*

*– Articular las acciones y recursos de los agentes públicos, privados y sociales del desarrollo urbano en la ejecución del Programa.*

*— Financiar la dotación de infraestructura, servicios y acondicionamiento de la vía pública y espacios abiertos, amenidades en el área de aplicación del Programa, a través de la captura de una porción de las plusvalías mediante el mecanismo que adelante se indica, que genere la diversificación y densificación urbana.*

*–Generar oferta de cajones de estacionamiento en predios otros que aquellos donde se construyan nuevas edificaciones, públicos o privados, para dar respuesta a las acuciantes necesidades de estacionamiento, dentro del polígono de actuación.*

*–Promover e incentivar la preservación y valorización de edificaciones con valor patrimonial cultural.*

*Sistema de Actuación por Cooperación como un instrumento de financiamiento para la revitalización urbana mediante la captura de plusvalías.*

---

*El Programa Parcial contempla su área de actuación como un área a revitalizar por su potencial de reciclamiento, pues tal como lo establece la Ley de Desarrollo Urbano cuenta con infraestructura vial y de transporte, servicios urbanos adecuados, está localizada en una zona de gran accesibilidad, tiene usos mixtos del suelo, lo que le permite captar población, actividades y establecimientos adicionales, con un uso más densificado del suelo, lo que ofrece mejores condiciones de rentabilidad a propietarios y desarrolladores.*

*Dicha revitalización, con su consecuente diversificación y densificación, debe ir acompañada de una distribución equitativa de los beneficios y costos que genere, de forma que se socialicen los beneficios e internalicen los costos, mediante el aporte de recursos por propietarios y desarrolladores inmobiliarios a la ampliación de la infraestructura, el mejoramiento de los servicios y el acondicionamiento de la vía pública y los espacios abiertos, a fin de garantizar la competitividad del área, el bienestar del entorno urbano y la calidad de vida de sus habitantes.*

*El Programa considera en consecuencia a sus diferentes zonas o porciones, consignadas en su apartado IV de Ordenamiento territorial en el Plano de Estructura Urbana, como polígonos de actuación potenciales a diversificar y densificar, donde aplique el Sistema de Actuación por Cooperación para su revitalización, en los términos que establecen la Ley y el Reglamento de Desarrollo Urbano.*

*Para tales fines, en términos de las normas de planeación referidas en la sección anterior, todas las edificaciones que se construyan por encima de las intensidades de edificación convencionales para todos y cada uno de los predios fijadas por los CUS 1, hasta las intensidades de edificación fijadas por los CUS 2, deberán de cubrir una aportación, en términos de la valorización del suelo que genere el incremento de la potencialidad de desarrollo, con el fin contribuir a las inversiones referidas en forma proporcional a la magnitud de las edificaciones que se construyan.*

*Dicha aportación de los desarrolladores que se adhieran al sistema de actuación por cooperación en los diferentes polígonos de actuación, solicitando intensidades de edificación mayores al CUS 1 y hasta el CUS 2, se tasaré mediante justipreciaciones que emita la autoridad competente, a saber la Dirección de Avalúos de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario, de la Oficialía Mayor del Gobierno de la Ciudad.*

*Por tanto, el Sistema de Actuación por Cooperación se hará efectivo mediante las aportaciones de los desarrolladores (indistintamente que se trate de personas físicas o morales), las cuales podrá pagarse de la siguiente manera:*

- a) En efectivo.*
  - b) En especie, con tierra en el mismo proyecto, como área de donación.*
  - c) Mediante la construcción de infraestructura,*
  - d) Cediendo a los Gobiernos de la Ciudad y la Delegación una participación en los proyectos inmobiliarios.*
-

*Los recursos provenientes de esta aportación se destinarán a la construcción o mejoramiento de la infraestructura, el mejoramiento de los servicios y el acondicionamiento de la vía pública y los espacios abiertos, así como la promoción, coordinación y concertación del programa.*

*Los principios, políticas, normas y procedimientos detallados para la operación de los sistemas de actuación por cooperación para la revitalización urbana –que establezcan, entre otros, las personas obligadas y exentas del pago de la aportaciones, el hecho generador, la exigibilidad, el destino de los recursos–, así como los métodos de justipreciación serán precisados mediante acuerdos del C. Secretario SEDUVI, una vez expedido el Programa Parcial.*

*La operativización del Programa impone realizar estudios de mercado del suelo en su área de aplicación que permitan anticipar el impacto de la revitalización urbana en los precios de la propiedad raíz y el monto de los recursos que consecuentemente podrán captarse a corto y mediano plazo, los cuales relacionados con las inversiones requeridas para la revitalización urbana permitirán ponderar la factibilidad financiera de los proyectos de revitalización, estudios a los que nos referimos en el apartado subsecuente de acciones estratégicas para operativizar el programa.*

*La Agencia de Desarrollo como un Órgano Promotor y Coordinador Desconcentrado con Administración Fiduciaria.*

*La realización de los diferentes programas y proyectos de interés privado y público que contempla el Programa Parcial en su polígono de actuación, impone la necesidad de establecer una Agencia de Desarrollo Urbano, que funcione como un órgano gubernamental mixto, desconcentrado, que integre las atribuciones y capacidades de las autoridades competentes del Gobierno de la Ciudad y de la Delegación Benito Juárez., que cuente con facultades de administración fiduciaria de los recursos que se aporten y que opere como una promotora, coordinadora y administradora de la ejecución del Programa Parcial, así como con facultades para expedir las licencias y autorizaciones de los programas y proyectos que se realicen en el área de aplicación del programa, bajo mecanismos de supervisión y control de sus acciones, a través de un Consejo Ciudadano, integrado por representantes de desarrolladores, propietarios, inversionistas, vecinos y los Gobiernos de la Ciudad y la Delegación Benito Juárez, asegurando su participación concertada.*

*Dichos mecanismos deben concebirse para operar durante períodos largos de tiempo, necesarios para que los proyectos maduren, se ejecuten en forma expedita y sean exitosos, debiendo este organismo permanecer al margen de los vaivenes de las administraciones gubernamentales, trascendiéndolas, a fin de garantizar el manejo solvente y transparente de los recursos aplicados, así como poseer altos grados de flexibilidad, que permita la realización de la variada gama de programas y proyectos relacionados entre sí que lleguen a generarse dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de mérito.*

*Para la administración fiduciaria se conformaría un sistema de fideicomisos privados en la banca comercial o de fomento, a integrar con flexibilidad, de forma que se asegure transparencia y continuidad de las acciones, con mecánicas y estructuras operativas de trabajo que garanticen los intereses de las partes y el desarrollo de los proyectos en períodos largos de tiempo, sin que se vean afectados por los cambios administraciones gubernamentales.*

*El fideicomiso privado en México es una institución que tiene credibilidad, transparencia y mecanismos de control, regulados en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y ejercidos por la Comisión Nacional Bancaria; se apoya en la capacidad de gestión del sistema bancario nacional.*

*Dicho sistema de fideicomisos, sería en una primera instancia de garantía para el financiamiento de las acciones que contempla el Programa Parcial; en segunda instancia de administración, con el consecuente ahorro de recursos.*

*Estaría constituido:*

*- Por un fideicomiso maestro, para la captación de recursos externos y su transferencia entre los fideicomisos subordinados o secundarios.*

*- Fideicomisos secundarios o subcuentas fiduciarias para los programas que se realicen en cada una de los polígonos de actuación, a medida que la ejecución del programa avance.*

*- Fideicomisos para proyectos específicos o para la administración de servicios públicos.*

*Sujetos del Fideicomiso.- Los fideicomitentes serán los desarrolladores, grupos organizados involucrados y los gobiernos de la Ciudad y la Delegación, en virtud de sus aportaciones por incrementos de potencialidad de desarrollo, donaciones y recursos fiscales para la ejecución del programa, entre otros; los fideicomisarios serán los habitantes de las diferentes polígonos de actuación; el fiduciario será la institución bancaria comercial o de fomento que se seleccione, la cual deberá velar por los intereses de la ejecución correcta, oportuna y total de los proyectos que motiven su intervención, bajo reglas precisas pactadas, con estrictas bases de decisión, sustentadas en la normatividad y en el clausulado de los contratos correspondientes que se suscriban en cada caso para tal efecto.*

*Los fideicomisarios tendrán los derechos que en la constitución del fideicomiso se consignent, para exigir su cumplimiento al fiduciario, así como para impugnar la validez de los actos que éste cometa en su perjuicio y de reivindicar los bienes o derechos que les correspondan, si se ven lesionados, en su caso.*

*Cada uno de los fideicomisos contaría con un comité técnico para la toma de decisiones, integrado por los representantes de los fideicomitentes y fideicomisarios.*

*Los fideicomisos se extinguirán con la realización del fin para los cuales fueron constituidos o por convenio expreso entre fideicomitentes y fideicomisarios, evitando la generación de costosas burocracias.*

*Para tales fines, los Gobiernos de la Ciudad y de la Delegación Benito Juárez, una vez expedido el Programa Parcial, establecerán las normas, criterios y procedimientos detallados para la conformación del órgano promotor y coordinador desconcentrado con administración fiduciaria referido, esto es la Agencia de Desarrollo Urbano, por medio de acuerdos que emitan el Secretario de la SEDUVI, el Jefe Delegacional, así como constituirán los correspondientes fideicomisos, con base en estudios jurídicos, de organización y administrativos, así como de una consulta cuidadosa con desarrolladores y grupos organizados involucrados en el multicitado programa.*

*Dichas normas, criterios y procedimientos deben regular la personalidad jurídica de la Agencia de Desarrollo como órgano promotor y coordinador desconcentrado con administración fiduciaria, sus*

---

*atribuciones, recursos y reglas de funcionamiento, entre otros elementos, a fin de que garanticen el éxito en la aplicación del presente Programa Parcial.*

#### **PENDIENTE DEFINIR QUÉ PASARÁ EN TANTO FUNCIONA LA AGENCIA DE DESARROLLO**

##### **6.2.4. Instrumentos de Control y Vigilancia**

*Los instrumentos de control de las acciones que contempla el Programa Parcial se sustentan en las prescripciones legales y reglamentarias contenidas en la Ley y Reglamento de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcción y la legislación ambiental, entre otros, en las prescripciones de los Programas vigentes General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y de la Delegación Benito Juárez y en las del presente Programa Parcial.*

*Así, los usos e intensidades de uso regulados que consigna el Programa Parcial quedan sujetas a control administrativo, mediante autorización previa, mediante las certificaciones del uso del suelo y las manifestaciones de construcción que expidan la SEDUVI y la Delegación Benito Juárez.*

*Suspensión Cautelar de Permisos y Licencias.*

*La expedición del Programa Parcial, que contempla la modificación de los usos e intensidades de uso en su área de aplicación, impone establecer la suspensión cautelar de permisos y licencias.*

*Dicha suspensión resulta necesaria para impedir se realicen acciones urbanas en predios cuyo régimen urbanístico va a ser modificado.*

*Ello impone, desde el momento que se someta a la consideración de la Asamblea Legislativa el programa la suspensión de los permisos y licencias en su área de actuación para aprovechamientos urbanos por arriba del coeficiente de utilización del suelo CUS I, para impedir acciones que creen derechos que obstruyan, dificulten o sean contrarias a su ejecución.*

*Dicha suspensión será obligatoria, por un plazo máximo de un año; una vez transcurrido el plazo, sin que hubieran sido expedidos los referidos acuerdos del Secretario SEDUVI, la suspensión quedará cancelada.*

**PENDIENTE DEFINIR CÓMO SE LOGRARÁ LA SUSPENSIÓN. ¿SE SOLICITARÁ POR ESCRITO LA AUTORIZACIÓN PARA DICHA SUSPENSIÓN?**



## **VII. LINEAMIENTOS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO DEL PAISAJE URBANO**

*Los lineamientos en materia del ordenamiento del paisaje urbano, así como en materia de anuncios y de mobiliario urbano estará supeditado a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano y a las Normas, reglas, guías, procedimientos e instructivos que sobre el tema determine la SEDUVI.*

---

*Adicionalmente, para el caso de la zona del Programa Parcial se plantean acciones para el mejoramiento del paisaje urbano, estas son;*

- *Retirar la publicidad que no cuenta con la normatividad establecida;*
- *Promover el retiro de obstáculos en banquetas y avenidas;*
- *Realizar limpieza de las principales calles y avenidas;*
- *Implementar un programa intensivo de reforestación y conservación en calles y banquetas;*
- *Realizar proyectos específicos de mejoramiento de la imagen urbana para las principales avenidas;*
- *Formular proyectos urbanos para los principales nodos, que enfatizen su importancia;*
- *Aplicación de la normatividad en materia de instalaciones aéreas para evitar la contaminación visual;*
- *Promover programas de sustitución de instalaciones aéreas por subterráneas;*



#### **VIII. INFORMACION GRAFICA**



#### **IX ANEXOS**

---