



CIUDAD DE MÉXICO

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Organo del Gobierno del Distrito Federal

DECIMA EPOCA

15 DE SEPTIEMBRE DE 2000

No. 164

I N D I C E

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DE LA COLONIA HIPODROMO DEL PROGRAMA
DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO
PARA LA DELEGACION CUAUHEMOC**

- b) Evitar las paradas conflictivas de combis o microbuses sobre Avenida Insurgentes, seleccionando la vegetación de la franja jardinada de las banquetas y, elementos que desalienten el ascenso y descenso de pasajeros en tramos intermedios entre parabuses.
- c) Permitir el establecimiento de restaurantes con terrazas sobre el tramo peatonal de la calle de Chilpancingo, comprendido entre la Av. Baja California y la glorieta (Distrito III), como parte del proyecto de reordenamiento del área circundante al metro Chilpancingo.
- d) Regular el uso de banquetas por restaurantes, mediante un convenio ampliado que incluya a los que no pertenecen a ARCCCO.
- e) Regular el estacionamiento en la vía pública instalando parquímetros en los distritos I, II y III, en los cuales la problemática es mayor, exentando del pago únicamente a residentes.

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.1. Definición del Polígono de Aplicación del Programa Parcial

El polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo, está comprendido dentro de los linderos que se consideran catastralmente como límites de la colonia:

Al este la avenida Insurgentes, al noreste la Av. Yucatán, al noroeste la Av. Alvaro Obregón, al oeste las avenidas Nuevo León hasta Juan Escutia, y Tamaulipas hasta Benjamín Franklin. Al sur la Av. Benjamín Franklin hasta Av. Nuevo León y, al suroeste la Av. Nuevo León hasta la Av. Insurgentes.

La superficie de este polígono es de aproximadamente 110.8 hectáreas.

4.2. Zonificación

La zonificación es la siguiente:

H- Habitacional

Se permiten los usos del suelo para vivienda unifamiliar y plurifamiliar. Los usos complementarios son: guarderías, jardines de niños, parques y canchas deportivas. En edificaciones catalogadas se permiten los siguientes usos del suelo, compatibles con vivienda: asistencia social, educación elemental, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales, bibliotecas, hospedaje turístico en su modalidad de alojamiento y desayuno.

En predios cuya superficie rebase los 1,000 m² y con frente mayor a 18m; se permitirá el uso para estacionamiento público.

HC- Habitacional con Comercio en Planta Baja*

Los predios con clasificación HC pueden ser destinados a vivienda unifamiliar y plurifamiliar, con la opción de incluir usos comerciales únicamente en planta baja. (Ver los usos específicos en la tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo).

HO- Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta Baja y Primer Nivel

Los predios con clasificación HO pueden ser destinados a vivienda unifamiliar y plurifamiliar, y a oficinas. En planta baja y primer nivel se permiten los usos comerciales y de servicios, siempre y cuando sus circulaciones verticales sean independientes de las que comunican a las viviendas. (Ver los usos específicos en la tabla de compatibilidad de usos del suelo).

* Para estos usos se deberán satisfacer plenamente y dentro del mismo predio, las demandas de estacionamiento que fija el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

HM- Habitacional y/o Oficinas con Comercio

Los predios con la clasificación HM tienen los siguientes usos permitidos: habitacional para vivienda unifamiliar y plurifamiliar, oficinas y comercio. Este uso se aplicará en los corredores de Nuevo León, Tamaulipas, Alvaro Obregón y Yucatán. (Ver los usos específicos en la tabla de compatibilidad de usos del suelo).

HCS- Habitacional con Comercio y Servicios

Los predios con la clasificación HCS tienen los siguientes usos permitidos: habitacional para vivienda unifamiliar y plurifamiliar, oficinas, comercio y servicios. Este uso se aplicará sobre el corredor Insurgentes.

E- Equipamiento

Los predios con clasificación E tienen los siguiente usos permitidos: instalaciones públicas o privadas, con el propósito de dar atención a la población mediante los servicios de: salud, educación, cultura, recreación, deportes y abasto.

EA- Parques, Plazas y Jardines Públicos

Son las zonas donde se realizan actividades de esparcimiento, recreación y deporte. Los predios propiedad del Gobierno de la Ciudad que no se encuentren catalogados como reserva, seguirán manteniendo el mismo uso conforme lo señala el Art. 3º de la Ley de Desarrollo Urbano.

Polígono de Conservación Patrimonial

Los límites para el polígono de conservación patrimonial están formados por las calles de: Insurgentes, Yucatán, Alvaro Obregón, Nuevo León y Tlaxcala.

COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

El planteamiento de la estrategia para la zona, establece una serie de usos de suelo que implican la reglamentación y aprobación para su adecuada implantación; de la misma forma, se plantean restricciones que deberán quedar oficializadas en el Programa Parcial.

Con base en lo anterior, y con objeto de lograr una mejor interpretación de la tabla de compatibilidad de usos del suelo, a continuación se presentan las definiciones sobre usos permitidos y prohibidos:

Usos permitidos

Son todos aquellos que por su grado de compatibilidad pueden establecerse, siempre y cuando cumplan con la normatividad. Estos usos del suelo son compatibles con el uso predominante de la zona, donde se pretenden localizar.

Usos prohibidos

Son aquellos cuyo nivel de incompatibilidad con otros usos, los hacen prohibidos para ubicarse en la zona de estudio. Cualquier uso que no sea compatible con el predominante de una zona secundaria homogénea, deberá ser considerado como prohibido, lo cual quedará indicado en la misma tabla de compatibilidad.

La tabla de compatibilidad de usos del suelo que a continuación se presenta tiene como objetivo la especificación, con fines de expedición de licencias de uso del suelo, de los usos permitidos o prohibidos que se pueden dar en cada una de las zonas secundarias que decreta el plano de zonificación.

Tabla 22. TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

USO PERMITIDO  USO PROHIBIDO 			Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Oficinas	Habitacional Mixto	Habitacional con Comercio y Servicios	Equipamiento	Espacios Abiertos (Parques Plazas y Jardines Públicos)
CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO									
HABITACION	VIVIENDA	Vivienda							
COMERCIO	ABASTO Y ALMACENAMIENTO	Central de abastos							
		Mercado							
		Bodega de productos perecederos							
		Bodega de productos no perecederos y bienes muebles							
		Depósitos y comercialización de combustible							
		Gasolineras y verificentros							
		Estaciones de gas carburante							
		Rastros y frigoríficos							
	TIENDAS DE PRODUCTOS BASICOS Y DE ESPECIALIDADES	Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, molinos, panaderías, minisupers y misceláneas							
		Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas							
		Venta de materiales de construcción y madererías							
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Tiendas de autoservicio							
	TIENDAS DEPARTAMENTALES	Tiendas de departamentos							
	CENTROS COMERCIALES	Centro comercial							
	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Venta y renta de vehículos y maquinaria							
		Talleres automotrices, llanteras							
	TIENDAS DE SERVICIOS	Taller de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas.							
		Baños públicos							
		Gimnasios y adiestramiento físico							
		Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos							
	Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería								

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO			H	HC	HO	HM	HCS	E	EA
SERVICIOS	ADMINISTRACION	Oficinas, despachos y consultorios							
		Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares							
		Bancos y casas de cambio							
	HOSPITALES	Hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico							
	CENTROS DE SALUD	Centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general							
		Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías							
	ASISTENCIA SOCIAL	Asilos de ancianos, casas de cuna y otras instituciones de asistencia	*	*					
	ASISTENCIA ANIMAL	Veterinarias y tiendas de animales							
		Centros antirrábicos, clínicas, hospitales veterinarios							
	EDUCACION ELEMENTAL	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos	*	*					
		Escuelas primarias	*	*					
	EDUCACION MEDIA, SUPERIOR E INSTITUCIONES CIENTIFICAS	Academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas							
		Escuelas secundarias y secundarias técnicas							
		Escuelas preparatorias, institutos técnicos, centros de capacitación, CCH, CONALEP, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de postgrado y escuelas normales							
	EXHIBICIONES	Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre	*						
	CENTROS DE INFORMACION	Bibliotecas	*						
	INSTITUCIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares para culto							
		Instalaciones religiosas, seminarios y conventos							
	ALIMENTOS Y BEBIDAS	Cafés, fondas y restaurantes							
		Centros nocturnos y discotecas							
		Cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y video bares							
	ENTRETENIMIENTO	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cines							
		Centros de convenciones							
	RECREACION SOCIAL	Centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles							
		Clubes de golf y pista de equitación							
		Clubes sociales y salones para banquetes							
	DEPORTES Y RECREACION	Lienzos charros y clubes campestres							
		Centros deportivos							
		Estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos, arenas taurinas y campos de tiro							
		Boliches, billares y pistas de patinaje							
	ALOJAMIENTO	Hoteles, moteles							
		Albergues, Alojamiento y desayuno	*	*	*	*	*		
	POLICIA	Garitas y casetas de vigilancia							
		Encierro de vehículos, centrales de policía y estaciones de policía							
	BOMBEROS	Estación de bomberos							
	RECLUSORIOS	Centros de readaptación social y de integración familiar y reformatorio							
	EMERGENCIAS	Puesto de socorro y centrales de ambulancias							
	FUNERARIOS	Cementerios y crematorios							
		Agencias funerarias y de inhumación							
	TRANSPORTES TERRESTRES	Terminales de autotransporte urbano y foráneo							
		Terminales de carga							
		Estaciones del sistema del transporte colectivo							
		Estacionamientos públicos	**	**					
		Edificios para estacionamiento de vehículos							
		Encierro y mantenimiento de vehículos							
		Terminales del sistema del transporte colectivo.							
	TRANSPORTES AEREOS	Terminales aéreas							
Helipuertos									
COMUNICACIONES	Agencias de correo, telégrafos y teléfonos								
	Centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público.								
	Centrales telefónicas sin atención al público.								
	Estación de radio o televisión, con auditorio y estudios cinematográficos.								
	Estaciones repetidoras de comunicación celular.								
INDUSTRIA	INDUSTRIA	Micro-industria, industria doméstica y de alta tecnología.							
		Industria vecina y pequeña							
INFRAESTRUCTURA	INFRAESTRUCTURA	Estaciones y subestaciones eléctricas							
		Estaciones de transferencia de basura							

4.3. 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 esta sección, así como la regulación del uso del suelo, mediante los criterios descritos en la tabla de compatibilidad de usos del suelo.

4.3.1. Normas de Ordenación que Aplican en Areas de Actuación, Señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano

La norma de ordenación Número 4, aplica en su totalidad para el Area de Conservación Patrimonial del Programa Parcial.

Con la aplicación de esta norma, se propone salvaguardar la fisonomía de la zona, conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y, todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen su conservación.

4.3.2. Normas Generales de Ordenación del Programa General de Desarrollo Urbano

Son las normas a las que se sujetan los usos del suelo en todo el Distrito Federal, según la zonificación y las disposiciones expresas en este Programa Parcial.

Las normas generales que aplican para este Programa Parcial son las siguientes:

- Norma 4. Area Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo.
- Norma 5. Area Construible en Zonificación Denominada Espacios Abiertos (EA).
- Norma 8. Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles.
- Norma (14) Usos del Suelo dentro de Conjuntos Habitacionales.
- Norma 19. Estudio de Impacto Urbano.
- Norma 24. Usos No Especificados.

Estas normas se encuentran descritas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.

4.3.3. Normas de Ordenación Particulares

- **Coefficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS)**

En la zonificación se determinan, entre otras normas, la altura máxima permitida en metros, el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre con relación a la superficie del terreno.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), es la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno, y se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = \frac{1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimal)}}{\text{superficie total del predio}}$$

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

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida, en todos los niveles de la edificación, y la superficie total del terreno, y se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS} = \frac{\text{superficie de desplante} \times \text{N}^\circ \text{ de niveles permitidos}}{\text{superficie total del predio}}$$

La superficie máxima de construcción, es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

La construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y, deberá cumplir con lo señalado en la Norma General N° 4 del Programa General de Desarrollo Urbano.

- **Porcentaje de Area Libre por Predio**

El porcentaje mínimo de área libre será el siguiente:

- ♦ 20% para predios con área menor de 500 m².
- ♦ 22.5% para predios de más de 500 m² hasta 2,000 m².
- ♦ 25% para predios con área mayor de 2,000 m².

- **Fusión de Dos o Más Predios, Cuando Uno de Ellos se Ubica en Zonificación Habitacional (H)**

Cuando dos predios o más se fusionen y, en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), se mantendrá la zonificación para cada una de las partes originalmente fusionadas, de conformidad con la zonificación respectiva del Programa Parcial. Si los predios fusionados tienen otro uso que no sea habitacional (H), se podrá elegir cualquiera de las zonificaciones involucradas, salvo que se trate de zonificación (EA) Espacios Abiertos, en cuyo caso cada uno de los predios fusionados conservará la zonificación correspondiente.

Al fusionarse dos o más predios, serán las dimensiones resultantes de esa fusión, las que rijan para la aplicación de las normas que establece el Programa Parcial y el Reglamento de Construcciones del D.F.

Se darán facilidades en los trámites y en los derechos, en su caso, para la fusión de predios para uso habitacional y para estacionamientos públicos.

Para esta última modalidad, se requerirá un estudio previo de incidencia sobre la vialidad, y de demanda insatisfecha en la zona en la cual se localice. La suma de las superficies de los predios fusionados para estacionamiento, deberá ser mayor de 1000 m² y, la suma de sus frentes deberá ser mayor de 18 metros.

- **Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio**

La altura total de la edificación será de acuerdo con la altura máxima permitida en metros, establecida en la zonificación de este Programa Parcial, así como en las Normas de Ordenación Particulares, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banquetta. En el caso, que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banquetta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banquetta.

Todas las edificaciones deberán de cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en lo relativo al diseño por sismo y lo relacionado a patios de iluminación y ventilación.

La altura máxima de entrepiso será de 3.60 m., de piso terminado a piso terminado. La altura mínima de entrepiso, se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Para el caso de techos inclinados, la altura de estos forma parte de la altura de la edificación.

La altura máxima para la zonificación Equipamiento (E), se determinará de conformidad con lo que establece la norma particular; sobre Altura Máxima y Porcentaje de Area Libre Permitida en la Zonificación (E) Equipamiento.

- **Subdivisión de Predios**

En ningún caso se permitirá la subdivisión de predios.

- **Cálculo del Número de Viviendas Permitidas**

El número de viviendas que se puede construir depende de: la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la superficie por vivienda que determina el Programa Parcial. En toda la zona, el área mínima para vivienda será de 90 metros cuadrados, sin incluir áreas comunes.

El número de viviendas permitidas se calcula, dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre el área mínima por vivienda especificada en la misma zonificación. Para estas zonas se permitirá la construcción de vivienda con área menor, siempre y cuando sea una sola vivienda por predio.

La superficie de la vivienda no podrá ser menor que aquella que, resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, relativas a las áreas mínimas para la vivienda y, Requerimientos Mínimos de Habitabilidad y Funcionamiento.

- **Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo**

En el polígono de aplicación del presente Programa Parcial, aplicará el Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano a que se refieren los artículos 50 al 53 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como las demás disposiciones aplicables en materia de transferencia de potencialidad de desarrollo.

El sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo, será utilizado como instrumento para conservar en buen estado las edificaciones catalogadas con valor relevante sin alterar y relevante alterado. El Potencial de desarrollo se extraerá únicamente de estos inmuebles.

Deberán ser aquellos, cuya área total construida sea menor a la que se podría construir, de acuerdo con la normatividad vigente, si los predios estuvieran baldíos. La diferencia entre el área construida y la que potencialmente se podría construir, constituye el potencial susceptible de ser transferido.

Los predios receptores de transferencia, serán aquellos que tengan zonificación habitacional (H) y una altura permitida de 15 metros, mismos que aparecen con un asterisco (*) en el plano de Zonificación y Normas de Ordenación.

En los predios con frente a la Av. México y la Av. Amsterdam, se podrá autorizar el incremento de un nivel más, sin rebasar los 18 metros a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueta.

En el resto de los predios, se podrá autorizar un incremento desde uno hasta dos niveles más, sin rebasar los 21 metros a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueta. Sin embargo, en el último nivel se deberá aplicar un remetimiento en la construcción de 3 metros a partir del paño del alineamiento, quedando prohibido cualquier tipo de construcción e instalación en esta área, pudiéndose destinar únicamente para área jardinada o terraza descubierta.

- **Edificaciones Nuevas que Colinden con un Edificio Catalogado**

La altura máxima permitida al paño del alineamiento de la calle para edificaciones nuevas, que colinden con un edificio catalogado con valor relevante sin alterar, será igual a la altura del edificio catalogado más alto de los colindantes más 3 metros. Se podrá incrementar esa altura 6 m. más, si éstos se remeten un mínimo de 3 metros. Esta norma no aplica si se rebasa la altura máxima permitida en la zonificación.

- **Construcción de Rampas en Banquetas para Acceso a Estacionamiento en los Edificios**

Las banquetas al frente de las edificaciones nuevas en la Colonia Hipódromo, deberán conservar la franja jardinada de acuerdo con la siguiente norma:

- a) Para predios con frente de hasta 12 metros, la franja deberá tener como mínimo el mismo frente que el vestíbulo de entrada al edificio.
- b) Para predios de entre 12 y 15 metros de frente, la franja jardinada no podrá tener menos de seis metros de largo.
- c) Para predios mayores de 15 metros y para aquellos en esquina, la suma de las longitudes de las franjas jardinadas no podrá ser menor que la longitud total del frente o, de la suma de los frentes, menos nueve metros.

La diferencia resultante corresponderá a la suma de los anchos permitidos para rampas de acceso a cocheras.

Queda prohibido, modificar guarniciones y franjas jardinadas para acomodar automóviles sobre las banquetas.

- **Ampliación de Construcciones Existentes**

Se podrá autorizar la ampliación de construcción en edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia del Programa Parcial y, que no cumplan con el área libre señalada por la presente zonificación, siempre y cuando, cumplan con el uso del suelo establecido en el Programa Parcial y, no rebasen el número de niveles y el coeficiente de utilización del suelo (CUS), determinado por la zonificación.

- **Altura Máxima y Porcentaje de Area Libre Permitida en la Zonificación (E) Equipamiento**

La altura máxima permitida para los predios señalados con zonificación (E) Equipamiento, será la altura indicada para los predios colindantes y que tengan frente a la misma vialidad del predio que se trate.

El porcentaje de área libre se establecerá en función del tamaño del predio, según lo establecido en la norma particular sobre Porcentaje de Area Libre por Predio.

- **De la Tabla de Usos Permitidos**

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

- **Requerimientos para la Captación de Aguas Pluviales y Descarga de Aguas Residuales**

El otorgamiento de licencias para edificaciones que se realicen en los suelos tipo I y II que señala el Reglamento de Construcciones, está condicionado a que en el proyecto de construcción se incluyan pozos de absorción para aguas pluviales. El Reglamento de Construcciones señalará las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción.

- **Normatividad por Distritos**

Distrito I

I. El uso del suelo es habitacional (H) para los predios comprendidos en este distrito, excepto en los casos siguientes:

1. Los predios sobre la Avenida Insurgentes, los cuales tienen uso del suelo habitacional con comercios y servicios (HCS); y
2. Los predios sobre las Avenidas Yucatán y Alvaro Obregón, los cuales tienen uso del suelo habitacional y/o oficinas con comercios (HM).

II. La altura máxima permitida para las edificaciones es como sigue:

1. En todo el distrito los edificios tienen 21 metros de altura permitida, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para dos niveles adicionales, excepto los predios con frente a la Av. México y la Av. Amsterdam, los cuales tienen 18 metros de altura permitida, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para un nivel adicional.
2. Las construcciones sobre las Avenidas Yucatán y Alvaro Obregón, las cuales tienen una altura máxima permitida de 24 metros.
3. Las construcciones sobre la Avenida Insurgentes, las cuales tienen una altura máxima permitida de 36 metros.

La altura máxima permitida no incluye los tinacos y casetas de máquinas, siempre y cuando estén remetidas tres metros o más desde el paño del alineamiento.

Distrito II

I. El uso del suelo es habitacional (H) para los predios comprendidos en este distrito, excepto en los casos siguientes:

1. Los predios sobre la Avenida Insurgentes, tienen uso del suelo habitacional con comercios y servicios (HCS).
2. Los predios sobre la Avenida Nuevo León, tienen uso del suelo habitacional y/o oficinas con comercios (HM).
3. En el predio de Citlaltépetl No. 25, se permite el uso de restaurante, librería y biblioteca.

II. La altura máxima permitida para las edificaciones es de 18 metros, excepto en los casos siguientes:

1. Los predios de todo el distrito tienen hasta 21 metros de altura permitida, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para dos niveles adicionales, excepto los predios con frente a la Av. México y la Av. Amsterdam, los cuales tienen 18 metros de altura permitida, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para un nivel adicional.
2. Las construcciones sobre la Avenida Insurgentes, tienen una altura máxima permitida de 36 metros.

La altura máxima permitida no incluye los tinacos y casetas de máquinas, siempre y cuando estén remetidas tres metros o más desde el paño del alineamiento.

Distrito III

- I. El uso del suelo es habitacional y/o oficinas con comercio en planta baja y primer nivel (HO) para los predios comprendidos en este distrito, excepto en los casos siguientes:
1. Los predios sobre la Avenida Insurgentes, tienen uso del suelo habitacional con comercios y servicios (HCS).
 2. Los predios sobre la Avenida Nuevo León, tienen uso del suelo habitacional y/o oficinas con comercios (HM).
 3. El predio de Chilpancingo No. 57, que puede incrementar el uso de estacionamiento hasta 6 niveles.
 4. Los predios comprendidos en la manzana formada por Tlaxcala, Culiacán, Nuevo León y Aguascalientes, a excepción de los predios con frente a Nuevo León, el uso del suelo es habitacional (H).
 5. Los predios comprendidos en la manzana formada por Culiacán, Aguascalientes, Tlaxcala y Chilpancingo, el uso del suelo es habitacional (H).
 6. Los predios comprendidos en la manzana formada por Tlaxcala, Chilpancingo, Aguascalientes y Av. Insurgentes, a excepción de los predios con frente a Av. Insurgentes, el uso del suelo es habitacional (H).
 7. Los nuevos edificios que se construyan sobre la calle de Culiacán, deberán remeterse en planta baja tres metros del alineamiento para formar áreas porticadas, que podrán incorporarse a comercios o usarse como terrazas de restaurantes, sin invadir las banquetas. Podrán tener un primer nivel con uso de oficinas o comercio, y los demás niveles deberán destinarse a habitación. En el primer nivel podrá repetirse el concepto de terraza que se especifica para la planta baja. El acceso al primer nivel, cuando se trate de oficinas o comercios, deberá ser independiente del acceso a los departamentos. Esta norma aplica para el tramo comprendido entre la Av. Insurgentes y la calle de Baja California.
- II. La altura máxima permitida es como sigue:
1. Las construcciones sobre la Avenida Insurgentes, tienen una altura máxima permitida de 36 metros. Se exceptuarán los predios comprendidos en el polígono tratado en el siguiente punto.
 2. Las construcciones sobre el polígono formado por: la Avenida Insurgentes y las calles Quintana Roo, Villa Hermosa y Comitán, que tendrán una altura máxima permitida de 15 metros, excepto los predios sobre Av. Insurgentes, que tienen una altura máxima permitida de 18 metros.
 3. Las construcciones sobre el polígono formado por: la Avenida Baja California y las calles Chilpancingo, Comitán, Villahermosa, Quintana Roo y Culiacán, las cuales tienen una altura máxima permitida de 15 metros.
 4. Los predios comprendidos en la manzana formada por Tlaxcala, Culiacán, Nuevo León y Aguascalientes, a excepción de los predios con frente a Nuevo León, tienen una altura máxima permitida de 21 metros, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para dos niveles adicionales.
 5. Los predios comprendidos en la manzana formada por Culiacán, Aguascalientes, Tlaxcala y Chilpancingo, tienen una altura máxima permitida de 21 metros, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para dos niveles adicionales.
 6. Los predios comprendidos en la manzana formada por Tlaxcala, Chilpancingo, Aguascalientes y Av. Insurgentes, a excepción de los predios con frente a Av. Insurgentes, tienen una altura máxima permitida de 21 metros, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para dos niveles adicionales.

La altura máxima permitida no incluye los tinacos y casetas de máquinas, siempre y cuando estén remetidas tres metros o más desde el paño del alineamiento.

Distrito IV

- I. El uso del suelo es habitacional (H) para los predios comprendidos en este distrito, excepto en los casos siguientes:
1. Los predios sobre las Avenidas Nuevo León y Tamaulipas, los cuales tienen uso del suelo habitacional y/o oficinas con comercios (HM).
- II. La altura máxima permitida para las edificaciones es de 15 metros, excepto en los casos siguientes:

1. Las construcciones sobre las Avenidas Nuevo León y Tamaulipas, las cuales tienen una altura máxima permitida de 24 metros.
2. Las construcciones sobre el polígono formado por: la Avenida Nuevo León, la calle de Cadereyta, la Avenida Tamaulipas y el Eje 2 Sur Juan Escutia, las cuales tienen una altura máxima permitida de 24 metros.

La altura máxima permitida no incluye los tinacos y casetas de máquinas, siempre y cuando estén remetidas tres metros o más desde el paño del alineamiento.

Distrito V

I. El uso del suelo es habitacional (H) para los predios comprendidos en este distrito, excepto en los casos siguientes:

1. Los predios sobre las Avenidas Nuevo León, Tamaulipas y Baja California, los cuales tienen uso del suelo habitacional y/o oficinas con comercios (HM).
2. Los predios sobre la calle de Alfonso Reyes, los cuales tienen uso del suelo habitacional con comercio en planta baja (HC).

II. La altura máxima permitida para las edificaciones es de 15 metros, excepto en los casos siguientes:

1. Las construcciones sobre las Avenidas Tamaulipas y Baja California, las cuales tienen una altura máxima permitida de 24 metros.
2. Las construcciones sobre las manzanas conformadas por las siguientes vialidades: Avenida Nuevo León, Baja California, Altata y Aguascalientes; Ometusco, Campeche, Nuevo León y Alfonso Reyes; Saltillo, Nuevo León, Ometusco y Campeche, las cuales tienen una altura máxima permitida de 24 metros.

La altura máxima permitida no incluye tinacos y casetas de máquinas, siempre y cuando estén remetidas al menos tres metros desde el paño del alineamiento.

Distrito VI

I. El uso del suelo es habitacional (H) para los predios comprendidos en este distrito, excepto en los casos siguientes:

1. Los predios sobre las Avenidas Nuevo León y Baja California, los cuales tienen uso del suelo habitacional y/o oficinas con comercios (HM).
2. Los predios sobre el polígono formado por: la Avenida Baja California y las calles de Sindicalismo, Benjamín Franklin y Unión, tienen uso del suelo de equipamiento público y privado (E).
3. El predio sobre el polígono formado por la Avenida Baja California y las calles de Cholula y Benjamín Franklin, tiene uso del suelo Espacios Abiertos (EA).

II. La altura máxima permitida para las edificaciones es de 15 metros, excepto en los casos siguientes:

1. Las construcciones sobre las Avenidas Nuevo León y Baja California, las cuales tienen una altura máxima permitida de 24 metros.
2. Los predios sobre el polígono formado por: la Avenida Baja California y las calles de Sindicalismo, Benjamín Franklin y Unión, las cuales tienen una altura máxima permitida de 9 metros.

La altura máxima permitida no incluye los tinacos y casetas de máquinas, siempre y cuando estén remetidas al menos tres metros desde el paño del alineamiento.

• Normas de Ordenación para Inmuebles Patrimoniales

Para los efectos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, se establecen diferentes niveles de protección de inmuebles, que permiten diferentes tipos de intervenciones:

Nivel de Protección 1. Se aplica a los inmuebles de valor arquitectónico relevante, cuyo valor individual y en el conjunto, los hacen susceptibles de un nivel de protección máximo y, permiten establecer restricciones importantes a las acciones de transformación.

Nivel de Protección 2. Se aplica a los inmuebles de valor arquitectónico relevante, que han sido alterados en su estructura original, pero que son susceptibles de recuperación mediante una intervención menor.

Nivel de protección 3. Se aplica a los inmuebles de valor patrimonial ambiental, que son aquellos que contribuyen a dar unidad al conjunto, los que representan una época importante de la zona, o aquellos que son testimonio vivo de la evolución tipológica de un género edilicio y, que por su estado de conservación, son susceptibles de transformaciones con algunas restricciones.

Los inmuebles de valor patrimonial ambiental, que por sus características externas puedan entrar a las categorías de valor arquitectónico relevante, quedarán protegidos en tanto el Area de Sitios Patrimoniales y Monumentos conozca y evalúe todos sus elementos incluyendo plantas arquitectónicas y determine el nivel de protección al que deberán sujetarse.

Forma de aplicación

En el plano de Zonificación y Normas de Ordenación, se indican con números (1, 2 y 3) los inmuebles catalogados por el Area de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI.

La clasificación para los inmuebles catalogados comprende tres categorías:

1. Valor relevante sin alterar.
2. Valor relevante alterado.
3. Valor ambiental.

La combinación de estas categorías y los niveles de intervención, arroja una amplia gama de posibilidades de tratamiento a los edificios catalogados, que va desde su conservación inalterable hasta la posibilidad de demolición para sustitución por una nueva edificación, siempre que ésta supere en calidad a la que sustituye.

En todos los casos que se quiera intervenir un inmueble catalogado, se tendrá que presentar al Area de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, documentación del estado actual del inmueble y de lo que se proyecta, en función del tipo de intervención permitida, para obtener el dictamen correspondiente.

Tabla 24. Tipo de intervención según niveles de protección

Tipo de intervención	Nivel 1 Valor relevante sin alterar	Nivel 2 Valor relevante alterado	Nivel 3 Valor ambiental
Demoliciones			
Demolición total	Condicionada		
Demolición total excepto fachada	Prohibida		
Demolición excepto primera crujía	Condicionada	Permitida	Permitida
Demolición parcial de la fachada	Prohibida	Permitida	Permitida
Modificaciones			
De planta, en forma y distribución	Restringida	Condicionada	Permitida
De fachada	Restringida	Permitida	Permitida
Remetimientos o salientes	Prohibida	Condicionada	Permitida
Sustituciones			
Elementos estructurales	Condicionada	Permitida	Permitida
Acabados de herrería y carpintería	Permitida	Permitida	Permitida
De color en fachadas	Condicionada	Condicionada	Permitida
Adiciones			
Niveles superiores	Condicionada	Condicionada	Permitida
Anexos posteriores	Prohibida	Condicionada	Permitida
Herrería	Condicionada	Permitida	Permitida
Balcones y volados	Condicionada	Condicionada	Condicionada
Instalaciones con vista a la calle	Prohibida	Prohibida	Prohibida
Instalaciones de aire, calefacción, etc.	Condicionada	Condicionada	Permitida

NORMAS DE ORDENACION SOBRE VIALIDADES

En el caso específico de este Programa Parcial, no se establecen normas de ordenación sobre vialidades.

INTENSIDAD DE USO

La regulación de la intensidad de uso en la zona, permite el crecimiento ordenado y armónico del territorio y, está determinado en la Zonificación y las Normas de Ordenación de este Programa Parcial.

FISONOMIA URBANA

Para las construcciones en la colonia Hipódromo se deberá respetar lo siguiente:

- Los paramentos verticales de un edificio nuevo que sobresalga en altura de las construcciones vecinas, deberán ser tratados con los mismos criterios en cuanto a calidad de diseño que la fachada principal, aunque se trate de fachadas interiores o de colindancias.
- Los patios de servicio, tendederos, ductos, calentadores, etc., deberán quedar integrados a las fachadas respectivas; ya sea ocultándolos tras elementos arquitectónicos o dándoles un tratamiento permanente tal, que su vista desde calles y construcciones circundantes no difiera sensiblemente en calidad de la fachada principal.

excepción de los puntos que se tratan más adelante. En este convenio deben estar integrados, no solo la Asociación de Restauranteros y Comerciantes del Corazón de la Condesa (ARCCCO), sino los demás establecimientos que no forman parte de esta asociación, que son independientes, pero que están ubicados dentro del polígono de actuación, por lo que debe efectuarse un nuevo convenio; con los establecimientos no integrados al convenio Terrazas y los vecinos, para llegar a acuerdos de convivencia.

Así mismo, debe modificarse y ampliarse lo establecido en el convenio Terrazas; en lo que respecta a estacionamientos, Valet Parking, música, trampas de grasa y extracción de humos, ya son cuestiones que continúan ocasionando inconformidad por parte de los vecinos.

1. VALET PARKING. Solamente podrá operar el servicio de valet parking, para llevar los vehículos a estacionamientos.
2. MUSICA. La música de cualquier tipo solamente se podrá escuchar dentro del local, y de ningún modo ser percibida fuera de éste.
3. TRAMPAS DE GRASA. Todos los restaurantes deberán contar con una trampa de grasas, esto deberá ser verificado por la Delegación antes de expedir licencias, y en el caso de los existentes, deberán ser notificados y cumplir con estas normas en un plazo no mayor de 30 días.
4. EXTRACCION DE HUMOS. Esto se verificará de la misma manera que el caso anterior. Su cumplimiento deberá ser supervisado de una manera más formal y precisa, por parte de las autoridades.

Comercios

1. Se aplicarán restricciones en cuanto a las dimensiones de sus letreros y la altura a la que se colocarán. El letrero no podrá exceder el ancho del claro del local; con una altura máxima de 0.60 m., estará colocado no menos de 2.20 m. sobre el nivel de banqueta, de modo que no impida la libre circulación de peatones y usuarios.
2. Se permiten los letreros en fachadas, sin voladizos sobre la vía pública.
3. No se autorizará ningún tipo de letrero colocado sobre la banqueta que estorbe al peatón. Esto incluye letreros de restaurantes, comercios (menús, información, etc.) y de valet parking.
4. Para mayor detalle de restricciones en cuanto a letreros, véase publicidad en este mismo capítulo.
5. No se autorizan letreros o publicidad en elementos arquitectónicos de la fachada, ya sea por medio de pintura aplicada directamente o con rótulos, lonas, etc., adosados a ella, excepto lo establecido en el primer inciso.

Comercio ambulante

Estas limitaciones aplican para los vendedores ambulantes, vendedores semifijos con casetas, kioscos, carritos, u otro tipo de mueble permitido.

1. Se mantendrá actualizado el padrón de comerciantes ambulantes fijos y semifijos que se encuentren dentro del área de estudio.
2. Se considera conveniente reubicar a los comerciantes ambulantes establecidos afuera del metro Chilpancingo, en el proyecto de corredor subterráneo metro Glorieta Chilpancingo.
3. Para los vendedores semifijos, que estén autorizados a realizar el comercio de sus mercancías dentro del polígono del Programa Parcial, solamente se permitirán los siguientes giros:
 - Flores con o sin caseta. En caso de que sea con caseta, esta tendrá espacio para publicidad en el antepecho, sin sobrepasar : 1.50 x 0.70 metros.
 - Periódicos con caseta que se puede complementar con golosinas y tabaquería.
 - Aseadores de calzado.
4. No se autorizará la actividad de prestadores ambulantes de servicios como son: cantantes y músicos, lava-coches y cuidadores de coches, ya que los primeros no operan ni son parte de la colonia, y los segundos resultarán obsoletos con la propuesta de parquímetros (véase Cap. Estrategia de Desarrollo Urbano).
5. Se prohíben estructuras permanentes para el comercio informal en espacios públicos, a excepción de puestos de periódico y flores, autorizados por la Delegación y la Subdelegación Territorial y, que formen parte del padrón de ambulantes.

Publicidad

No se autorizarán:

1. Letreros o anuncios en la vía pública, ya sea en sus elementos estructurales (calles, banquetas), así como sobre su equipamiento (árboles o cualquier otro elemento vegetal, postes de luz, mobiliario urbano).
2. Letreros, mantas o anuncios suspendidos sobre las vialidades, ni siquiera parcialmente o en cualquier emplazamiento, con elementos apoyados en postes o sostenidos por otras instalaciones de servicio público.
3. En emplazamientos que puedan impedir o dificultar la visión desde espacios públicos, de edificios catalogados con valor arquitectónico relevante.
4. En el Parque México y camellones que contengan masas de árboles.
5. La colocación de cualquier tipo de publicidad que por su forma, color, diseño o inscripciones, pueda ser confundido con los señalamientos de tráfico, que impidan la visibilidad o produzcan deslumbramiento a los conductores de vehículos y a los peatones, o en lugares donde pueda perjudicar u obstaculizar el tráfico rodado o la seguridad del peatón.
6. Las colindancias que sobresalgan de los edificios vecinos estarán pintadas del mismo color que predomine en la fachada, las colindancias no podrán estar acabadas en color negro.
7. Se permite la publicidad mediante proyecciones fijas o animadas. Esto incluye todos los soportes publicitarios, en los cuales el mensaje se materializa mediante la proyección sobre las colindancias, de grafismos, dibujos, fijos o animados. Las condiciones para que esto opere son:
 - Colindancias que no tengan vanos.
 - La actividad no debe producir molestias a los ocupantes del edificio, o a los situados en las inmediaciones, con ruidos y vibraciones de los aparatos de proyección o por deslumbramiento. Tampoco se permitirán las que produzcan efectos discordantes, extraños o de mal gusto en el entorno.
 - La proyección no podrá ser acompañada, por ningún motivo, de efectos sonoros.
8. Publicidad mediante sistemas electrónicos. Se refiere a aquellos soportes publicitarios en los que el mensaje se materializa mediante efectos basados en la luz, distintos de la proyección, tales como rayos láser, hologramas y video.
 - Los rótulos electrónicos no serán permitidos.
 - Se les aplicarán las mismas restricciones que en el caso anterior.
9. Publicidad sonora.
 - No se autorizará en ningún caso.
10. En el caso de fiestas populares, se podrán adoptar disposiciones especiales que se consideren oportunas, de tal manera que no cause inconvenientes a los intereses de los ciudadanos. Deberán estar autorizados por la Subdelegación.

Mercados rodantes

Se entiende por mercados rodantes o comercio sobre ruedas, aquella actividad temporal, mediante la cual un grupo de personas físicas venden o permutan productos básicos o no básicos, o artículos de consumo permitidos por la Ley.

1. Debe efectuarse una revisión del estado actual que guardan los mercados rodantes, así como elaborarse un padrón de estos.
2. Los mercados rodantes solamente podrán funcionar una vez a la semana, con el horario permitido por las autoridades.
3. No se autorizarán nuevos mercados rodantes, ya que los existentes dentro del polígono y cerca de este, cubren la demanda de los residentes de la colonia.
4. Los puestos serán retirados al término del horario permitido y, tienen la obligación de garantizar la limpieza del área que ocuparon.

4.4. Polígonos de Actuación

En este Programa Parcial no se consideran polígonos de actuación.