

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL

JEFATURA DE GOBIERNO

DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA “ZONA PATRIMONIAL DE TACUBAYA” DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO

(Al margen superior un escudo que dice: **Ciudad de México.**- Capital en Movimiento)

MARCELO LUIS EBRARD CASAUBON, Jefe de Gobierno del Distrito Federal, a sus habitantes sabed:

Que la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, V Legislatura, se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO

(Al margen superior izquierdo el Escudo Nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL.- V LEGISLATURA)

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL
V LEGISLATURA.**

D E C R E T A

DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA “ZONA PATRIMONIAL DE TACUBAYA” DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO.

PRIMERO.- Se expide el **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA “ZONA PATRIMONIAL DE TACUBAYA” DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO** para quedar como sigue:



Programa Parcial de Desarrollo Urbano
Zona Patrimonial de Tacubaya



DELEGACIÓN
MIGUEL
HIDALGO



ÍNDICE

I. FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO	4
1.1. Motivación	4
1.2. Fundamentación Jurídica	4
1.3. Proceso de Consulta Pública	5
1.4. Delimitación del Área de Estudio	6
1.5. Antecedentes Históricos	6
1.6. Diagnóstico	8
1.6.1. Medio Natural	9
1.7. Análisis Demográficos y Socioeconómicos	15
1.7.1. Aspectos Demográficos	15
1.7.2. Aspectos Económicos	16
1.7.3. Aspectos Sociales	20
1.8. Estructura Urbana	21
1.9. Uso de Suelo	23
1.10. Vivienda	29
1.11. Asentamientos Humanos Irregulares	31
1.12. Tenencia de la Tierra	31
1.13. Reserva Territorial y Baldíos Urbanos	31
1.14. Patrimonio Cultural Urbano	32
1.15. Fisonomía Urbana	33
1.16. Riesgos y Vulnerabilidad	36
1.17. Vialidad y Transporte	38
1.18. Infraestructura	44
1.19. Equipamiento y Servicios	45
1.20. Evaluación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano (2000)	46
1.20.1. Normatividad	46
1.20.2. Operatividad	47
1.21. Otras disposiciones normativas y operativas que indican en el polígono de aplicación del PPDU	48
1.22. Síntesis de la Situación Actual	51
1.23. Pronóstico	52
II. IMAGEN OBJETIVO	53
III. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO	53
3.1 Estrategia	55
3.2 Estrategia de Integración al Ámbito Metropolitano	55
3.3 Estrategia Demográfica	55
3.4. Estructura Urbana	56
3.5 Usos del Suelo	57
3.6 Infraestructura	57
3.7 Equipamiento y Servicios	57
3.8 Vivienda	57
3.9 Asentamientos Irregulares	58
3.10 Patrimonio Cultural Urbano	58
IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL	59
4.1. Polígono de Aplicación del Programa Parcial	60
4.2. Zonificación y distribución de usos del suelo	60
4.3. Normas de Ordenación	66
4.3.1 Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano del D.F.	66
4.3.2 Normas Generales de Ordenación	68
4.3.3 Normas de Ordenación Particulares	68

V. ACCIONES ESTRATÉGICAS	82
VI. ESTRATEGIA DE GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	87
6.1. Administración Urbana	87
6.2. Participación Ciudadana	87
6.3. Estrategia Financiera.....	88
VII. INSTRUMENTOS DE DE EJECUCIÓN.....	89
7.1. Instrumentos Jurídicos	89
7.2 Instrumentos Administrativos	89
7.3 Instrumentos Financieros.....	89
<i>Fomento</i>	90
Listado de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano del PPDU de la Zona Patrimonial de Tacubaya	92



I. FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1. Motivación

El proceso de revisión, actualización y modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Patrimonial de Tacubaya, se establece en los artículos 35, 36, 37 y 38 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en específico el 35 define la necesidad de revisar los programas de desarrollo urbano cuando los factores que determinaron su aprobación, tales como los económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o riesgos, han variado o se han modificado.

Además, el Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Patrimonial de Tacubaya, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de julio de 2000, establece en su Artículo Primero Transitorio que dicho Decreto tendrá una vigencia de seis años contados a partir de que entre en vigor, y que antes de que concluya dicho plazo, se procederá a su revisión en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para los efectos que ese mismo ordenamiento dispone.

Por lo anterior y tomando en consideración que a partir del inicio de la vigencia del Decreto que aprueba el Programa Parcial en comento, ha transcurrido el plazo establecido y que existe una clara variación en los factores económicos y sociales, resulta procedente su revisión y actualización, con el propósito de contar con un documento actual que ofrezca soluciones a los problemas que se experimentan en la zona, considerando el procedimiento de formulación y aprobación que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

El presente instrumento tiene como finalidad detectar los principales problemas en materia de desarrollo urbano, infraestructura vial, legalidad del funcionamiento de establecimientos mercantiles y el ambulante, así como rescatar y conservar la singularidad y carácter de la Zona Patrimonial del antiguo pueblo de Tacubaya y su expansión urbana durante la segunda mitad del siglo XIX y principios del XX.

En este sentido, resulta fundamental detectar y conocer los cambios que se han producido en la zona por la aplicación del Programa Parcial a partir del año 2000, en virtud de que esta colonia, así como el resto de la ciudad, se modifican y reestructuran de manera permanente.

Por ello, se tiene la necesidad de ofrecer a sus habitantes un instrumento normativo y de planeación del desarrollo urbano, que satisfaga sus necesidades actuales. Este instrumento debe permitir la preservación de la Zona Patrimonial, y también modernizar los servicios, de forma tal que en conjunto se promueva el desarrollo económico y un ambiente sano y digno para vivir. El área que abarca este estudio, es una zona en donde las características históricas, de construcción y ambiente urbano son muy peculiares, y ha sufrido deterioro por problemas como el ambulante, la inseguridad, y la especulación inmobiliaria entre otros, lo que ha provocado como consecuencia una reducción en la calidad de vida de sus habitantes.

1.2. Fundamentación Jurídica

De acuerdo con el proyecto global y la visión de futuro de revertir el crecimiento extensivo de la Ciudad, reorientando a sus zonas urbanas hacia un desarrollo sustentable: la revisión y actualización de los Programas de Desarrollo Urbano existentes 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 en su nueva versión se constituye en un instrumento indispensable para orientar el Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial, teniendo como eje fundamental la recuperación del espacio público, 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 con fundamento en los artículos 25, 26, 27 y 73, fracción XXXI-C, 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, 46, 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; 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, fracción I, 11, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 58, 59 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1°, 3°, 6°, 7°, 8°, 9° 10 y 11 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 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; 1°, 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; 1°, 2°, 6° y 12 de la Ley para la Celebración de Espectáculos Públicos en el Distrito Federal; 1°, 2°, 6°, 7°, 8°, 9, 10, 12, 14, 15 y 16 de la Ley de Fomento para el Desarrollo Económico del Distrito Federal; 1°, 4°, 6°, 9°, 18 y 22 de la Ley de Establecimientos Mercantiles en el Distrito Federal; 1°, 3°, 4°, 7°, 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; 1°, 3°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10, 11, 86, 87 y 88 de la Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 8°, 9°, 10, 13, 13 Bis, 14, 16, 17 y 20 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 7°, fracción II y 49, fracciones IV, VI y VII, 50, fracciones I, II, III, IV, V, XI, XII, XVIII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; 1°, 2°, 6°, 7°, 8°, 9°, 27, 35, 36, 37, 38, 39, 46 y 106 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1°, 3°, 27 y 63 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; 1, 2, 3 y 8 –fracción 1- de la Ley de Publicidad Exterior 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 Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2003, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003 y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo 2008, todos vigentes y aquellos que en su momento se emitan.

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 12 de enero de 2009 se 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 “Zona Patrimonial de Tacubaya”, 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 con base en lo dispuesto en el Artículo 25 de la anterior Ley de Desarrollo Urbano del D.F., que señalaba la obligatoriedad de revisar el Programa Delegacional cada tres años, el 25 de febrero de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal se dio aviso del proceso de la Consulta Pública del proyecto de Programa Parcial de Desarrollo Urbano, iniciando el 03 de marzo y concluyendo el 14 de abril de 2011.

Para llevar a cabo el proceso de Consulta Pública se instaló un módulo permanente en el edificio Delegacional y 1 módulo itinerante en cada uno de los sitios establecidos (4) para las 13 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 551 personas quienes ingresaron 473 propuestas por escrito con 749 opiniones. En las audiencias públicas participaron 369 personas, en las audiencias temáticas 182 personas; adicionalmente, se llevaron a cabo los eventos de inauguración y de clausura de dicha Consulta Pública.

Finalmente, como lo señala el Artículo 8 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se analizaron las 749 opiniones resultando procedentes el 21 % de las mismas, incorporándose al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano e improcedentes el 79 %, para las cuales se elaboró el dictamen correspondiente y se encuentran en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para su consulta.

1.4. Delimitación del Área de Estudio

La zona de estudio ocupa un área de 118.81 hectáreas, dentro de la cual se ubican parte de las Colonias Tacubaya, Escandón primera sección, San Miguel Chapultepec primera sección y Observatorio. El origen de la delimitación del polígono atiende a las características históricas que lo conforman.

Esta zona se ha delimitado a partir de la conformación histórica de Tacubaya, uno de los asentamientos más antiguos que hoy forma parte de la Ciudad de México, con gran importancia durante el Virreinato y que en esa época se encontraba bordeada de forma natural por el Río de la Piedad, que posteriormente se convertiría en el Viaducto, el río Tacubaya hoy calle Rufina y parte de la Av. Parque Lira, así como por las vías del tren, al oriente y poniente que hoy forman parte de las avenidas Patriotismo y del Anillo Periférico respectivamente. Es así, que tomando como base estos bordes naturales que hoy forman vialidades importantes, se ha definido el área de estudio.

Esta delimitación del polígono inicia al norte, en el cruce del Anillo Periférico con la calle General Sóstenes Rocha, continua por General Sóstenes Rocha hasta la intersección con la Avenida Parque Lira; por la avenida Parque Lira hacia el sur hasta el cruce con la calle de Gobernador Agustín Vicente E guía; continua por la calle Benjamín Franklin hasta el cruce con la avenida Patriotismo; sigue hacia el sur por la avenida Patriotismo hasta el cruce con el Viaducto Miguel Alemán; continua por el Viaducto Miguel Alemán hacia el Poniente hasta la intersección con el Anillo Periférico y por el Anillo Periférico hacia el norte hasta cerrar el polígono con la calle Sóstenes Rocha.

1.5. Antecedentes Históricos

La palabra Tacubaya ha tenido diferentes interpretaciones en su definición, las versiones más conocidas son las siguientes: a la llegada de los aztecas le llamaron *Atlacinhuyan* y *Atlacuihuani*, cuya acepción es “jarro para sacar agua”; otra versión es que el nombre deriva de Tlatlacuiuyan “lugar donde los hombres sacaron la tierra”; a partir de ello se le han atribuido diferentes nombres como: *Tacubaya*, *Tlacuiuaia*, *Tlacabuyeye*, *Atlacuiuaya*, después de la conquista se le llamó San José o Josep de Tacubaya y posterior al fusilamiento de los mártires a mediados del siglo XIX se le llamó Tacubaya de los Mártires.¹

Los primeros registros históricos que señalan la presencia de habitantes en la zona de Tacubaya se refieren a los aztecas, hacia el año 1276 donde se establecieron temporalmente para continuar posteriormente, algunos hacia Chapultepec y otros a Tenochtitlán, antes de descubrir en medio del lago al águila devorando la serpiente, en la época del emperador Tezozomoc, Tacubaya vivía del comercio y la caza en donde se vendían pieles, alimentos y varas entre otros artículos. Su nombre proviene del chichimeca *Atlacuihuayacan* o *Atlacuihuayan*, *Atlauhtlacoloqyan* que tiene diferentes significados como: “lugar del agua”, “lugar donde tuerce la barranca que lleva agua” o “lugar donde tuerce el río”.

De acuerdo a los registros históricos, Tacubaya no contaba con una dinastía ni tlatoani a la llegada de los españoles, pero sí tenía un gobernante local del linaje tlatoani tepaneca. La población se distribuía en los lomeríos y en sus orillas como forma de defensa ante sus vecinos y de las inundaciones. Después de la Conquista, la población indígena fue distribuida conforme a las necesidades que imponía la nueva organización social, y las diversas regiones que integraban a la población del Valle de México se dividieron tanto en “ciudades”, como en “villas” éstas de menor importancia económica y social que las primeras. Tacubaya y Coyoacán se consideraron “villas”, mientras que Tenochtitlán, Texcoco, Xochimilco y Tacuba obtuvieron el rango de “ciudad”.

Durante el periodo colonial, en 1556 se fundó el Templo y Convento de Nuestra Señora de la Purificación o Candelaria, construido por Fray Lorenzo de la Asunción, sobre las ruinas de un antiguo templo consagrado a la diosa Xihuacoatl, de donde proviene el nombre de Xihuatecpa que quiere decir “el palacio de la Señora”: Fray Lorenzo cristianizó el lugar, respetando su significado original y levantó otro palacio a la Reina del Cielo. Actualmente existe una inscripción del claustro bajo que dice “1590” lo que hace suponer es la fecha en que se finalizó la construcción del mismo.

Entonces, los barrios dependientes de Tacubaya eran: Xihuatecpa, que correspondería a las casas que rodeaban la parroquia; Texcacoac, que estaría situado cerca de donde hoy se ubica el Observatorio; Tlacateco, situado en las inmediaciones de los molinos (de Santiago, Valdés, de Santo domingo, del Rey); Nonohualco (nombres escritos en cartelas de piedra al interior del claustro del convento) que estaría asimilado a Mixcoac cerca del teocalli dedicado al Dios Mixcoatl; Santiago

¹ INAH (1998), Panorama Histórico.

Tequisquinahuac, más cerca de Chapultepec por la calle General Cano y Huitzilán, a espaldas de la parroquia y San Miguel Culhuacatzingo, limítrofe de la calle General Cano, cerca de la actual parroquia de San Miguel o del Perpetuo Socorro.²

Tacubaya fue un importante asiento de molinos de trigo como el de Santo Domingo, Belén, Valdés, Santa Fe, propiedad de Juan Ramírez de Cartagena y San Salvador, más conocido como Molino del Rey; también se plantaron grandes huertos dedicados al cultivo del olivo, de los más famosos el Olivar del Conde y el de los Padres, pertenecientes a la orden de los dominicos.

En 1736 el arzobispo- virrey Don Juan Antonio de Vizarrón y Eguiarreta construyó el palacio Arzobispal en las lomas de Tacubaya, el cual le sirvió de residencia, al igual que a Don Agustín de Iturbide y a Don Juan O'Donojú quien fue el último virrey, mismo que dio a conocer en septiembre de 1821 una proclama aceptando la independencia de México, por lo que fue considerado traidor a España. El palacio fue ocupado nuevamente como sede de Gobierno y residencia personal del General Antonio López de Santa Ana. En 1842 el asesinato del grabador inglés Egerton y su compañera, provocó que varias familias que radicaban en la zona regresaran a la ciudad. En este Palacio se estableció también el Colegio Militar hasta principios de 1883.

Los registros del siglo XVII señalan que en Tacubaya existían ocho barrios: de la Trinidad o de la Santísima Trinidad, San Pedro Tezcacoac, San Juan Tlacateco, Santo Domingo, Santiago o San Santiago, San Miguel Culhuacatzingo, Pueblo de Santa María Nonoalco y pueblo de San Lorenzo. Para 1826, a partir de la reorganización política del Valle de México, el Distrito Federal se integró con doce municipalidades, siendo Tacubaya una de éstas. La municipalidad de Tacubaya se formó con tres pueblos, la villa municipal, cinco haciendas y dos ranchos. Los pueblos eran Nonoalco y San Lorenzo al sur, y La Piedad, al este. En la villa municipal se encontraban las fincas urbanas distribuidas en seis barrios: La Santísima, San Juan, San Pedro, Santo Domingo, Santiago y San Miguel. Las haciendas eran La Condesa, ubicada al norte y este; Becerra y Olivar del Conde, al sur; y Narvarte y Nápoles, al sureste. Los ranchos Nápoles y Xola, también se ubicaban en el sureste.

El Colegio Militar fue fundado el 11 de Octubre de 1823, se estableció en el fuerte de Perote, tiempo después se trasladó al ex Convento de los Betlemitas, ocupó también el ex Colegio de San Pedro y San Pablo, así como Chapultepec.

Cerca de la Ermita del Calvario (aledaña al cine Ermita), se encontraba el comercio del pastelero francés Remantel, por quien se generó la Guerra de los Pasteles entre México y Francia (1838-1839), debido al reclamo de 60,000 pesos en pasteles que le habían sido robados en un motín.

En 1847 con la invasión Norteamericana se da inicio a la guerra de intervención, cuyo escenario principal fue el molino del Rey y Chapultepec; para 1857 se proclamó el Plan de Tacubaya al declararse las tropas capitalinas en contra de la Constitución (del mismo año), con lo que se inició la guerra de Reforma (1858-1860).

En junio de 1852 se inauguró el puente de Xola, entre Tacubaya y Mixcoac y el 5 de marzo de 1854 se fundó un nuevo edificio construido por la población local para una escuela.

El 11 de abril de 1859, Tacubaya fue testigo del enfrentamiento de los liberales al mando del General Santos Degollado, y los conservadores del General Leonardo Marqués, quien triunfante mando fusilar a 50 prisioneros entre los que se encontraban médicos y oficiales, por lo que se le dio el sobrenombre de *"El Tigre de Tacubaya"* y se adoptó el nombre de Tacubaya de los Mártires que en ese tiempo comprendía los pueblos de Nonoalco, San Lorenzo y La Piedad; los barrios de San Pedro, La Santísima, Santo Domingo, San Juan Santiago y San Miguel; las haciendas de la Condesa (a la entrada de Tacubaya), de Becerra, de Narvarte y del Olivar, así como los ranchos Nápoles y de Xola o de Schola.

Se reedificaron entonces los puentes de la Morena y de las Ánimas, empleándose los primeros trenes de tracción animal que iban de Tacubaya a la Villa de Guadalupe y a la Ciudad de México y se estableció además el Panteón Civil.

Al instaurarse el gobierno de Porfirio Díaz, se construyeron en esta zona edificios públicos y un acueducto cerrado que captaba el agua de diversos manantiales y que llegaba hasta las Bombas de la Condesa; contaba además con grandes industrias: la Fábrica de Cerillos, de masas alimenticias, de calzado como: "Excélsior" del industrial Carlos B. Zetina; eran famosos los portales de Cartagena, el de San Juan y el de la Magdalena.³

² Jesús Sandín y Fr. Fernando Romero O.P., "Parroquia de la Candelaria Tacubaya, D.F.", documento parroquial impreso s/f.

³ Rivera Cambas, Manuel (1981), *México pintoresco, artístico y monumental*, México, Editorial del Valle de México, Edición facsimilar, Vol. II, pp. 24-44.

A finales del siglo XIX se tiene registro de trece barrios y del fraccionamiento de las colonias San Pedro de los Pinos, Escandón, Chinampa y San Miguel Chapultepec. En 1928 el perfil económico de Tacubaya se había modificado, perdiendo terreno las actividades del sector primario a favor de un aumento en el comercio y ciertas manufacturas, así como del sector servicios. El cambio económico provocó también un cambio en el perfil de los residentes, siendo ocupada por un número cada vez mayor de empleados públicos, profesionistas, comerciantes y empresarios. El aumento de la población y la modificación del perfil económico y social hicieron que Tacubaya se integrara prácticamente sin distinción a la Ciudad de México, perdiendo el carácter de suburbio de descanso que había ofrecido en el pasado.

De la estructura de los asentamientos humanos en Tacubaya se identifican algunas etapas. A inicios del siglo XIX las estructuras predominantes eran las chozas de barro y paja de la población residente de los barrios y de los recién llegados a la zona. Entre 1830 y 1870 se generó un aumento en la construcción de inmuebles destinados al descanso que por su tamaño y características arquitectónicas moldearon el perfil de Tacubaya.

Hacia 1880 empezaron a establecerse nuevos asentamientos en la periferia de la cabecera municipal con un trazo regular y con la introducción de servicios públicos e infraestructura básica, como son agua, drenaje, luz eléctrica y pavimentación. Además de la construcción de nuevas vías de comunicación y el acceso al transporte. Todo lo anterior condujo a la integración de Tacubaya a la Ciudad de México.

El crecimiento urbano de la zona obedeció entre otros motivos a la liberalización del régimen de propiedad de la tierra, producto de las Leyes de Reforma, que permitió la comercialización del suelo que antes era de uso exclusivo de la población indígena. La rápida adjudicación de lotes no se correspondió con una planeación adecuada y se produjo una urbanización deficiente en la localidad. Las colonias que se fundaron hacia finales del siglo XIX e inicios del siglo XX como San Miguel Chapultepec, San Pedro de los Pinos, Escandón, Chapultepec Heights, Colonia Daniel Garza y Loma del Rey no tuvieron condiciones adecuadas principalmente por la falta de dotación de servicios públicos y el incumplimiento de los reglamentos de construcción de la época.

Con la instalación de los tranvías eléctricos se aceleró la unión entre Tacubaya y la ciudad, se construyeron viviendas unifamiliares de nivel medio, las fincas fueron fraccionadas y acondicionadas para albergar a varias familias; para el año de 1930 aproximadamente, se demolieron casas características o típicas de la zona, como la casa de los Escandón y la casa de los Mier, para construir un nuevo estilo arquitectónico europeo conocido como Art-Decó, este estilo se puede apreciar actualmente en las colonias Escandón y Tacubaya, en donde se ubican edificios construidos por el arquitecto Francisco J. Serrano y el edificio “Ermita” del arquitecto Juan Segura.

El proceso de modernización de la Ciudad de México, además de integrar a un número cada vez más amplio de núcleos de población también ha tenido como consecuencia la modificación de la identidad de estos. La necesidad de establecer vías de comunicación que integren a la Ciudad, en muchos casos provocó la división de colonias y barrios y su posterior deterioro. Tacubaya se integró a la Ciudad de México y perdió la identidad arquitectónica que la había distinguido.

1.6. Diagnóstico

La Zona Patrimonial de Tacubaya, tiene una superficie de 118.81 hectáreas que representan el 2.52% de la superficie total de la Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con 4,699.64 hectáreas. Colinda al norte con las colonias Ampliación Daniel Garza, San Miguel Chapultepec primera y segunda sección, al este con la colonia Escandón segunda sección, al sur con las colonias Tacubaya y al oeste con la colonia Observatorio.

La estructura vial y los sistemas de transporte público que ofrece, brindan a la población una diversidad de alternativas de conexión con la ciudad, e incluso con los municipios conurbados como San Bartolo Naucalpan o Naucalpan de Juárez al norte por el Anillo Periférico, la Delegación Cuajimalpa al poniente por la Avenida Constituyentes, o a la ciudad de Toluca hacia el sur poniente por la carretera México-Toluca. Sin embargo, por la ubicación estratégica de esta zona sus principales arterias y vías de comunicación se observan saturadas, como es el caso del Boulevard Manuel Ávila Camacho (Anillo Periférico), el Viaducto Miguel Alemán; las avenidas Patriotismo, Revolución, Parque Lira y Jalisco, entre otras.

La parte sur de Tacubaya es un nodo de intercambio modal de transporte público en el que las vialidades ahí han sido invadidas por un gran número de paraderos de unidades de transporte público; su punto noroeste alberga una gran área concentradora de actividades de administración pública y equipamiento de alcance delegacional o metropolitano como el edificio de la Delegación, el Parque Lira y El Hospital Infantil de Tacubaya; lo que la convierten en un territorio donde confluye gran cantidad de población, y en la parte este se distingue por ser una zona de vocación mayoritariamente habitacional con comercio de baja escala.

Debido a su estructura vial y privilegiada ubicación en el territorio se ha convertido en un distribuidor de los flujos vehiculares a nivel metropolitano, por su conexión vial por el Periférico Boulevard Manuel Ávila Camacho, la Avenida Observatorio y la Avenida Jalisco con los municipios colindantes del Estado de México que proceden del norte y oeste de la zona metropolitana dirigiéndolos hacia el centro y este de la misma, por la misma razón concurren en ella tres líneas del sistema de transporte colectivo metro (1, 7, así como la estación terminal de la línea 9), y se encuentran además distintos paraderos de autotransporte público de pasajeros que integran de manera indirecta un Centro de Transferencia Modal (CETRAM), así como la convergencia de la línea 2 del Metrobús, convirtiéndola en un nodo metropolitano de modos de transporte lo cual de manera informal le confieren un papel relevante como zona estructuradora de la Ciudad de México.

El área de estudio además, concentra un gran número de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano por su valor urbano arquitectónico, consolidándola como Área de Conservación Patrimonial.

Tacubaya en la actualidad no cuenta con reservas territoriales para su crecimiento, ya que el grado de urbanización es del 100%.

El área de estudio enfrenta un grave impacto por flujos viales que rebasen el ámbito urbano de la misma, generados tanto por el transporte privado como por el transporte público y en particular, por la invasión de los paraderos de transporte público en la zona que han generado una gran concentración de actividades del comercio informal en el sitio, lo cual ha deteriorado la imagen, seguridad y actividades de la zona llevándola a experimentar un proceso de obsolescencia física y económica. A pesar de esto, en el aspecto económico es la segunda zona generadora de empleo en la Delegación Miguel Hidalgo, después de Polanco, porque concentra una gran cantidad de personal ocupado, lo cual pone de manifiesto el potencial de desarrollo existente.

1.6.1. Medio Natural

Elementos del Medio Natural

Fisiografía

La Zona Patrimonial de Tacubaya, pertenece a la zona geográfica del Altiplano Mexicano, Provincia del Eje Neovolcánico, subprovincia Lagos y Volcanes de Anáhuac, formado por un sistema de topoformas compuesto por llanura aluvial y llanura lacustre.

Geología

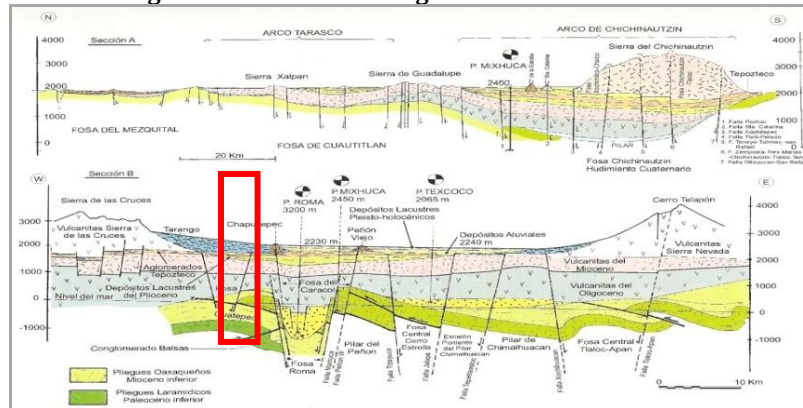
El basamento de la Cuenca de México en la cual se ubica la zona de estudio, está conformada tanto por los pliegues Larimídicos del Paleoceno inferior y el arco de pliegues Oaxaqueños del Mioceno Inferior, que están ocultos por las vulcanitas terciarias (Figura 1).

Los suelos de la planicie lacustre del Valle de México se formaron durante los periodos Pleistoceno y Holoceno (Figuras 1 y 2). La secuencia estratigráfica está formada por depósitos lacustres arcillosos y arcillo-arenosos.

Se incluyen capas de cenizas volcánicas y capas de pómez producidas por los volcanes. La secuencia lacustre se puede dividir en dos (Serie Lacustre Superior y Serie Lacustre Inferior) separada alrededor de los 33 a 37 m de profundidad por una capa dura que resulta de dos erupciones volcánicas pumíticas.

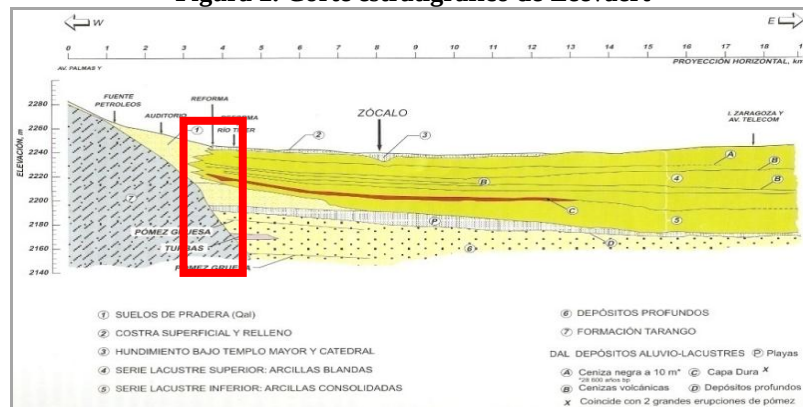
También se reconocen depósitos fluviales en numerosos puntos de Las Lomas, así como al pie de ellas en la transición a la planicie central, que forman abanicos aluviales. Algunos se encuentran bajo las arcillas y penetran hasta unos 10 km dentro de la planicie.

Figura 1. Secciones Geológicas del Valle de México



Fuente: Santoyo et al. (2005), *Síntesis geotécnica de la Cuenca del Valle de México*, TGC, México, D.F.⁴

Figura 2. Corte estratigráfico de Zeevaert



Fuente: Santoyo et al. (2005), *Síntesis geotécnica de la Cuenca del Valle de México*, TGC, México, D.F.⁵

En la estratigrafía de la Ciudad de México en la cual se ubica la zona de estudio, se pueden identificar tres zonas claramente: La zona del Lago, la zona de transición y la zona de lomas. Una gran área de la colonia Tacubaya se encuentra ubicada en la zona de transición. Estos depósitos forman una franja entre los suelos lacustres y las sierras que rodean al valle. Existe una intercalación de clásticos fluviales y aluviales que se acumularon en el quiebre morfológico y se intercalaron localmente con las series arcillosas. Para la zona de estudio la transición es interestratificada.

En cuanto a la Zonificación Geotectónica: La Zona Patrimonial de Tacubaya se encuentra en la Zona de Transición y de Lomas (Figura 3). De acuerdo al criterio de Marsal y Mazari, la frontera entre la zona de transición y la del lago se definió a partir de los sitios donde desaparece la serie arcillosa inferior y en los cuales la capa dura está aproximadamente a 20 m de profundidad con respecto al nivel medio de la planicie.

La Zona de Transición se dividió en dos subzonas, en función de la cercanía con la zona de Lomas y el espesor de suelos relativamente blandos. Las dos subzonas, llamadas Transiciones Alta y Baja, tienen características diferentes de resistencias al corte. La Zona Patrimonial de Tacubaya se encuentra en ambas subzonas.

⁴ Secciones Geológicas del Valle de México. Superior: Sección Norte-Sur (Mezquital hasta el Tepozteco). Inferior: Sección Oeste-Este (Sierra de Las Cruces a Cerro Telapón). En el recuadro se indica el área de estudio.

⁵ Secciones Geológicas del Valle de México. Superior: Sección Norte-Sur (Mezquital hasta el Tepozteco). Inferior: Sección Oeste-Este (Sierra de Las Cruces a Cerro Telapón). En el recuadro se indica el área de estudio.

Transición Alta (TAL). Es la más próxima a Las Lomas y presenta irregularidades estratigráficas debido a los depósitos aluviales cruzados. La frecuencia de depósitos depende de su cercanía a antiguas barrancas.

Transición Baja (TBA). Colinda con la zona de Lago y su serie arcillosa superior tiene intercalaciones de estratos limo-arenosos de origen aluvial. Tiene una estratigrafía compleja, donde los espesores y propiedades de los materiales pueden tener variaciones importantes con cortas distancias, dependiendo de la ubicación con respecto a las barrancas, a los cauces de antiguos ríos y sus abanicos aluviales.

Por lo anterior, puede decirse que la estratigrafía de la parte superior de la Transición Baja es similar a la de la subzona de Lago Centro I o Centro II, excepto porque: la costra superficial está formada esencialmente por depósitos aluviales con capacidad de carga no uniforme; los materiales compresibles se extienden únicamente a profundidades máximas de unos 20 metros; existe interestratificación de arcillas y suelos limo arenosos; y se presentan mantos colgados.

Los suelos de la Zona de Lomas presentan condiciones irregulares de compacidad y cementación las cuales inciden directamente en la estabilidad de las excavaciones. Con la excepción de los cortes efectuados en lahares compactos, en los demás depósitos pueden desarrollarse mecanismos de falla.

Figura 3. Zonificación Geotécnica de la Ciudad de México



Fuente: Santoyo et al. (2005), *Síntesis geotécnica de la Cuenca del Valle de México*, TGC, México, D.F.⁶

Sismos

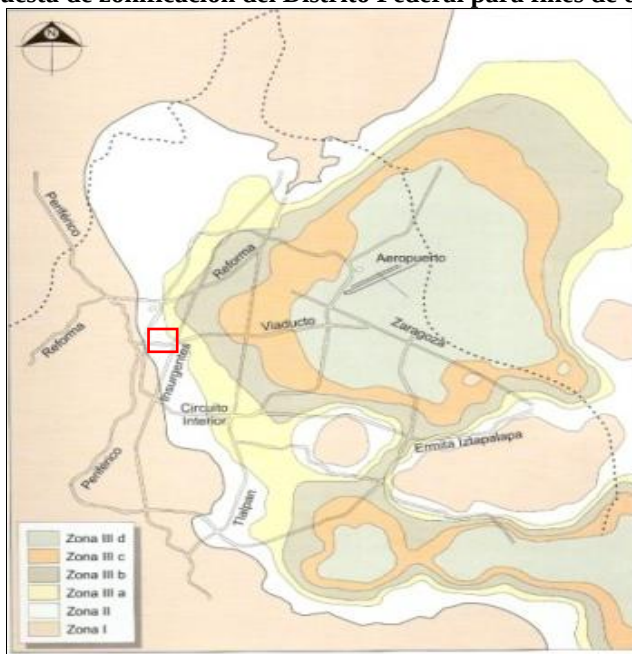
La sismicidad en el Valle de México está determinada por varias fuentes: sismos locales que se originan dentro de la cuenca o en sus inmediaciones; sismos originados en la placa Norteamericana; sismos ocasionados por la subducción de la placa de Cocos bajo la Norteamericana; y sismos originados dentro de la placa de Cocos.

Los sismos de cada una de estas fuentes son diferentes y sus efectos se manifiestan de diferente manera en las zonas de lomas, transición y lacustre. Los sismos de subducción son ricos en frecuencias bajas (periodos largos) afectando más a las zonas de arcillas lacustres, mientras los otros tienen mayor contenido de altas frecuencias y podrían dañar más la zona de transición y lomas. Existe una fuerte relación entre la intensidad sísmica en un sitio, las condiciones locales del subsuelo, la magnitud, la distancia epicentral y la naturaleza de la fuente sísmica.

⁶ Zonificación geotécnica de la Ciudad de México. a) Área que comprende a la Zona Patrimonial de Tacubaya, la cual se encuentra en zonas TAL, TBA y Lomas.

El factor que tiene mayor influencia en la intensidad sísmica local es el subsuelo. En general los movimientos menos intensos ocurren en el oeste de la ciudad por la influencia de los suelos duros en ese sector, mientras en el este se muestran grandes amplificaciones debido a los suelos lacustres blandos. La duración de los movimientos sísmicos en suelos blandos es prolongada incrementando los daños. La Zona Patrimonial de Tacubaya se localiza en las zonas de menor riesgo (zona I y zona II, Figura 4).

Figura 4. Propuesta de zonificación del Distrito Federal para fines de diseño por sismo

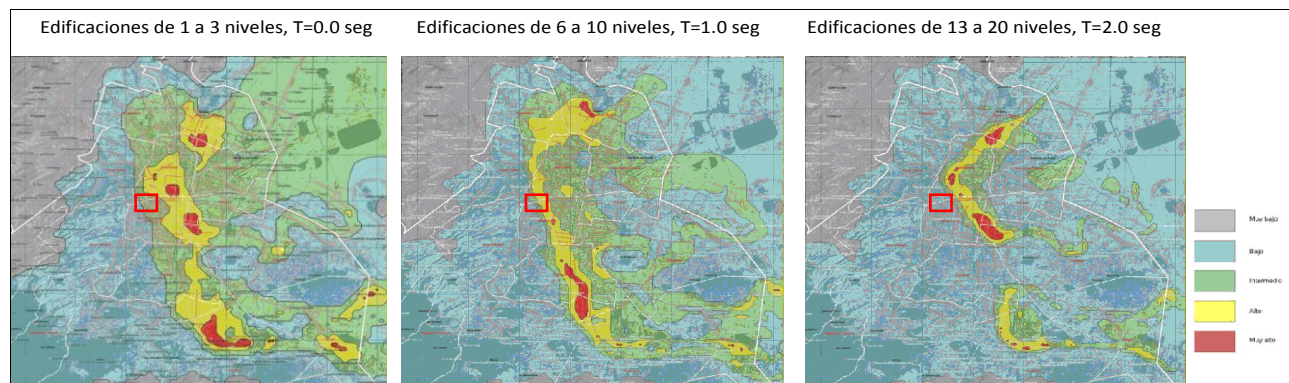


Fuente: Santoyo et al. (2005), *Síntesis geotécnica de la Cuenca del Valle de México*, TGC, México, D.F.⁷

Los sismos más frecuentes de la propia cuenca constituyen eventos someros (0.5-15 km de profundidad) con magnitudes en la escala de Richter de 3 a 4 grados (Singh et al, 1988). La corteza fracturada de la cuenca reacciona sísmicamente en ocasiones debido a su localización en la Faja Volcánica Trans Mexicana y a estados tectónicos de esfuerzos compresionales y tensionales. Se producen sismos ligeros en Mixcoac y Tacubaya que pueden deberse a los colapsos Ajusco-Cuajimalpa-Tacubaya y Monte Alegre-Cerro de la Palma-Hueyotla-Mixcoac. Se resaltan largas fallas curvas que surcan a las lomas al oeste de la ciudad las cuales representan colapsos de un escudo-volcán que a través de su vida ha ido creciendo.

El Servicio Geológico Metropolitano y Protección Civil del Distrito Federal dieron a conocer los mapas de peligro sísmico para edificaciones de distintos niveles para la Ciudad de México (Figura 5) en los cuales se muestran las aceleraciones máximas del suelo para un evento con características similares al del sismo de septiembre de 1985. En la Zona Patrimonial de Tacubaya el peligro sísmico para edificaciones de distintos niveles es bajo.

⁷ Normas técnicas complementarias de diseño sísmico, propuesta del año 2001. En el recuadro se observan el área de estudio que abarca las zonas I y II.

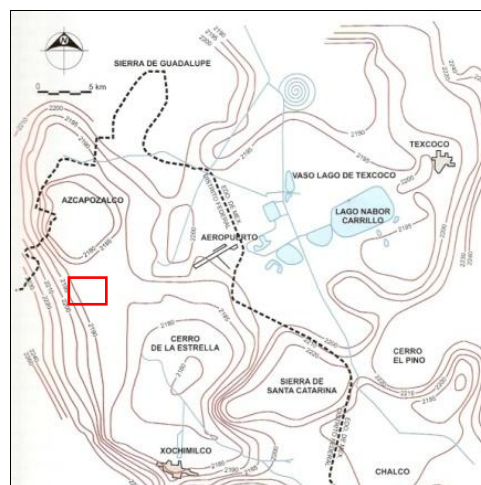
Figura 5. Mapas de peligro sísmico para edificaciones de distintos niveles

Fuente: Santoyo et al. (2005), *Síntesis geotécnica de la Cuenca del Valle de México*, TGC, México, D.F.⁸

Extracción de agua

Los valores del nivel freático para la Zona Patrimonial de Tacubaya, medidos en 1999 se encuentran entre 2,185 a 2,200 msnm. Para el área debajo de la ciudad se diferencian 3 acuíferos: el superior con su base impermeable en los depósitos lacustres del Plioceno; el intermedio comprende las vulcanitas del Mioceno y Oligoceno, con su base impermeable en las lutitas marinas de la formación Méndez; y el inferior que comprende principalmente las calizas del Cretácico inferior.

El Distrito Federal consumía 33 m³/seg. En 2005 de agua potable, de los cuales 15 son extraídos de más de 400 pozos del subsuelo de la ciudad. La actual explotación exclusiva del acuífero superior (Aluvión, Tarango, Basaltos y Tepozteco) produce continuos daños a la ciudad debido al hundimiento desde 1940. Se estima que la sobre explotación del subsuelo es de alrededor de 10 m³/seg. Para el periodo 1985-1995 el hundimiento de la Zona Patrimonial de Tacubaya fue de aproximadamente 0-2 cm por año según la Gerencia de Aguas del Valle de México.

Figura 6. Niveles freáticos determinados en 1999

Fuente: Santoyo et al. (2005), *Síntesis geotécnica de la Cuenca del Valle de México*, TGC, México, D.F.⁹

⁸ Normas técnicas complementarias de diseño sísmico, propuesta del año 2001. En el recuadro se observan el área de estudio que abarca las zonas I y II.

⁹ En el recuadro se observan las curvas de nivel freático que corresponden al área de estudio.

Clima

Templado subhúmedo con lluvias en verano, temperatura media de 14.1°C y una precipitación promedio anual de 769.2 mm. La entrada principal del viento troposférico al Valle de México se ubica en la zona norte, las masas de viento de los sistemas meteorológicos interactúan con la orografía del Valle para producir flujos, confluencias, convergencias y remolinos que provocan el arrastre, la remoción o la acumulación de los contaminantes del aire.

Hidrología

La cuenca hidrológica Región RH26: Región Pánuco, cuenca Río Moctezuma, subcuenca Lago Texcoco-Zumpango y las corrientes de agua son el Río Tecamachalco (entubado), los cuerpos de agua cercanos son los lagos de Chapultepec (artificiales) y el Río Tacubaya (entubado).

Vegetación y fauna

La vegetación en el área de aplicación del Programa Parcial están constituidas por cualquier elemento de vegetación que se ubique en suelo urbano y se localizan en plazas, parques deportivos, jardines, glorietas, camellones, arriates y ocupan una superficie de 10.93 ha. Por lo tanto, corresponde a cada habitante 4m² de área verde, muy por debajo de los estándares internacionales que establecen de 9 a 14m² por habitante y la ONU determina como parámetro óptimo 16m² de áreas verdes por habitante.

Problemática ambiental

Las condiciones originales del medio natural en la zona de Tacubaya se han modificado de forma drástica desde finales del siglo XIX y principio del siglo XX, cuando pasó a formar parte de la primera zona metropolitana de la Ciudad de México, dejando de ser una localidad rural, convirtiéndose en una con características mayoritariamente urbanas. Esto ha provocado como en el resto de la ciudad la modificación casi por completo de su medio físico ambiental, reduciendo a solo dos espacios abiertos (Plaza Charles De Gaulle y la Alameda de Tacubaya) y un parque público (Parque Lira), sus áreas verdes.

Actualmente las condiciones que este parque presenta son el reflejo de la desatención y descuido de sus instalaciones, en él se pueden apreciar en algunos puntos acumulación de basura y abandono en el cuidado de las áreas verdes, su fauna se reduce a algunas ardillas y otro tipos de roedores de carácter nocivo como ratas.

En este parque se encuentra ubicada la sede de la Delegación Miguel Hidalgo, al igual que instalaciones de carácter cultural y deportivo. La conservación de este parque ayuda a la regulación de la temperatura y de la humedad, el control del ruido, la recarga de mantos acuíferos, la captura de los contaminantes atmosféricos y la conservación de valores escénicos y paisajísticos; aunado a la preservación de los valores histórico, cultural, turístico y recreativo de la zona.

Debido a lo anterior, es importante el cuidado y mantenimiento de esta área verde, ya que no solo contribuye a la generación de un mejor medio ambiente, sino además es el marco y punto de referencia que los habitantes no solo de la zona sino de toda la delegación tienen de quien los administra.

El punto más afectado por los efectos de la contaminación en la zona es el área en donde se encuentran las estaciones del metro Tacubaya y la invasión del paradero de autotransporte urbano. Las fuentes móviles de contaminación son constantes, existe un gran flujo vehicular compuesto por automóviles, autobuses y vehículos de transporte pesado, todos estos vehículos emiten cantidades significativas de gases y humos, y producen niveles de ruido que afectan al bienestar de la población, lo anterior se ha atenuado en función de la reducción de carriles en la ruta 2 del sistema de transporte Metrobús. Además, la zona se ve afectada por la cantidad de basura y demás desechos producidos por los operadores de las unidades de transporte, los comerciantes informales de la zona y los usuarios y población flotante que utilizan los sistemas de transporte, lo cual afecta directamente las áreas verdes y alcantarillas las cuales son convertidas en basureros. Estos desechos sólidos no son peligrosos y no requieren de un manejo especializado para su manejo.

1.7. Análisis Demográficos y Socioeconómicos

1.7.1. Aspectos Demográficos

La dinámica demográfica en la Ciudad de México durante las últimas décadas ha presentado un comportamiento diferencial, mientras las delegaciones que integran la Ciudad Central (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), muestra el fenómeno de despoblamiento progresivo, en las delegaciones periféricas y los municipios conurbados del Estado de México continúan un proceso de expansión, densificación y consolidación.

En el caso particular de la Delegación Miguel Hidalgo, donde se encuentra la zona de estudio, el fenómeno de pérdida de población se ha detenido y habrá que esperar el próximo censo para conocer si ha iniciado una tendencia a la recuperación de habitantes. En esta demarcación territorial habita el 4% de la población total de la Ciudad hoy en día, cuando en 1990 representaba el 5%.

Tabla 1. Comportamiento Demográfico de Tacubaya y su Contexto Regional 1990-2005

Región	Población (Habitantes)				Tasa de Crecimiento Medio Anual (%)		
	Año				Año		
	1990	1995	2000	2005	1990/1995	1995/2000	2000/2005
Distrito Federal	8,235,744	8,489,007	8,605,239	8,720,916	0.61	0.27	0.27
Ciudad Central	1,930,267	1,760,359	1,692,179	1,677,358	-1.83	-0.79	-0.18
Delegación Miguel Hidalgo	406,868	364,398	352,640	353,534	-2.18	-0.65	0.05
PPDU Zona Patrimonial de Tacubaya	20,118	18,164	17,968	17,585	-2.02	-0.22	-0.43

Fuente: INEGI, Censos de Población y Vivienda y cálculos zona de estudio elaboración propia.

En la Zona Patrimonial de Tacubaya, el fenómeno de pérdida de habitantes es similar al que muestra la Delegación siendo en términos relativos prácticamente el mismo. En la Delegación Miguel Hidalgo la pérdida acumulada de población de 1990 al 2005 fue de 13%, mientras que en la zona de estudio fue del 12.5%. En resumen, presenta una dinámica poblacional contraria a la tendencia del Distrito Federal, en igual sentido que la de la Ciudad Central y la Delegación Miguel Hidalgo, pero más acelerada en el periodo 2000-2005.

El fenómeno de despoblamiento tanto a nivel delegacional como en la zona de aplicación del Programa Parcial responde al cambio de uso de suelo e incremento del valor comercial generado por la tercerización de las actividades económicas. Además, la ubicación geográfica de la zona con relación a la Ciudad contribuye al aumento del precio del suelo, situación que se explica a detalle en el análisis del mercado inmobiliario de este documento.

Densidad de Población

En la Zona Patrimonial de Tacubaya, la densidad de población es prácticamente el doble que la registrada en la Delegación Miguel Hidalgo, es una zona con mayor densidad relativa en comparación con otras zonas de la propia demarcación territorial. Como consecuencia de la reducción de habitantes, la densidad de población medida como habitantes por hectárea disminuyó de 1990 a 2005, pasando de 88 a 76 habitantes por hectárea en la Delegación y de 166 a 146 habitantes por hectárea en la zona de estudio. El promedio de ocupantes por vivienda se redujo a 3.11 habitantes por vivienda en 2005 que representa una reducción aproximada de 20% con respecto a 1990 cuando el promedio de ocupantes por vivienda era de 3.82 habitantes por vivienda.

Existen dos aspectos demográficos asociados a la reducción en la densidad de población que inciden en la Zona Patrimonial de Tacubaya. Sin embargo, resulta importante aclarar que no son los únicos elementos asociados a la reducción en la densidad de población; estos son el envejecimiento relativo de la población y el promedio de ocupantes por vivienda. En primera instancia, el proceso de envejecimiento relativo de la población implica un desdoblamiento del núcleo familiar y por ende una reducción en el promedio de ocupantes por vivienda.

Tabla 2. Densidades Brutas 1990-2005 Programa Parcial de Tacubaya-Delegación

Año	Delegación Miguel Hidalgo (Hab/Ha)	Programa Parcial (Hab/Ha)
1990	88	166
1995	79	150
2000	76	149
2005	76	146

Fuente: Datos censales 1990 – 2005 INEGI.

Las modificaciones en la estructura social; es decir, el envejecimiento relativo de la población y la reducción en el promedio de habitantes por vivienda además de repercutir en la densidad de población, se encuentra relacionada con un incremento en la demanda de vivienda, como se abordara en el apartado 1.15, la vivienda reporto un incremento de 7.22% con respecto a 1990.

Distribución por edades

La dinámica poblacional observable en la Zona Patrimonial de Tacubaya indica una tendencia hacia el envejecimiento relativo de la población. Se observa un incremento porcentual de 5.6% de la población de 65 años y más con respecto a la estructura existente en 1990. Aunado a este proceso de envejecimiento de la población residente, debe considerarse que en 2005 se registró una población significativamente menor en 12.59% con respecto a 1990. Sin embargo, ese fenómeno no ha representado un detrimento en la demanda de vivienda, ya que en términos generales, el nivel de ocupación de viviendas pasó de 3.82 a 3.11 habitantes por vivienda y la vivienda ocupada se incrementó en 7.22% con respecto al registro del Censo de 1990. De mantenerse la tendencia observada en los periodos estimados, el escenario tendencial apunta hacia una concentración importante de la población de 60 años y más (19.36%) en la Zona Patrimonial de Tacubaya.

Tabla 3. Distribución de la Población por rangos de edad, 1990-2005

Ageb	Población por Rangos de Edad (%)		
	0-14	15-59	60 y más
1990	25.83	65.76	8.41
1995	22.75	64.77	12.48
2000	20.43	67.19	12.38
2005	18.10	67.89	14.01
*2010	16.90	67.05	16.05
*2015	14.37	67.92	17.71
*2020	11.84	68.80	19.36

Fuente: Datos Censales 1990, 2000 y datos de Censo 1995 y 2005 INEGI.*Proyección elaborada a partir de un Análisis de Regresión Lineal Simple.

1.7.2. Aspectos Económicos

El desarrollo de actividades económicas en la Zona Patrimonial forma parte importante de la estructura urbana debido a la promoción de actividades complementarias a la vida vecinal y concentración de empleos. Además, su función como nodo metropolitano sitúa al polígono como una zona capaz de concentrar actividades económicas con un alto grado de capitalización.

El índice de concentración de personal ocupado (ICPO) de 2004 para las colonias que integran el polígono de la Zona Patrimonial de Tacubaya se encuentran dentro del área de influencia de las principales zonas concentradoras de actividades económicas de la ciudad como son las colonias Granada, Verónica Anzures, Juárez y el Centro Histórico, así como la primera y quinta sección de Polanco y algunos puntos aislados dentro de la Delegación Benito Juárez siendo la colonia unidad habitacional del Instituto Mexicano del Seguro Social la de mayor intensidad de concentración de personal ocupado, debido a la localización de la torre de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes dentro de ese polígono.

A pesar de ser la U.H. IMSS la colonia de máxima concentración, este punto aislado no logra formar una zona integrada, y tampoco pertenece a alguna otra. Si bien es cierto que para 1999 la concentración de personal ocupado era superior al promedio existente en la Ciudad Central, el polígono se encuentra muy por debajo de las colonias que se encuentran en condiciones similares de ubicación. Dentro del ámbito delegacional la importancia de las actividades económicas del

polígono que integra la Zona Patrimonial es significativa dado que representa el segundo centro de concentración de actividad económica después del que se forma al norte en la zona de Polanco como se muestra en el ICPO para la Delegación Miguel Hidalgo.

Este fenómeno dentro de un contexto histórico es útil para determinar la tendencia actual de desarrollo a la que se encuentra sujeta la Zona Patrimonial, pues como se observa en la siguiente tabla en 1994 la densidad bruta de empleados por hectárea era tan solo de 76 y la colonia con mayor ICPO dentro de la delegación era por mucho Verónica Anzures, jugando el papel de centro económico de la delegación, seguida por la colonia Granada y la primera y quinta sección de Polanco.

Este comportamiento para 1999 es completamente distinto, debido a que existe un incremento considerable en la densidad bruta de personal ocupado en la Delegación, pasando de 50.7 empleados por hectárea a 70.7, es decir casi 20 empleados más por cada hectárea dentro de la misma superficie. El incremento se refleja claramente en una nueva distribución para 1999, la cual se muestra en la siguiente tabla en donde se observa cómo es la primera sección de Polanco la que representa la mayor concentración de actividades económicas, mientras que las colonias que integran el polígono de la Zona Patrimonial tienen concentraciones menores a ésta, duplican la media delegacional, aspecto que refleja la importancia de la actividad económica dentro de las actividades de la zona.

Tabla 4. Comportamiento de la actividad económica por sector en la Zona Patrimonial de Tacubaya, 1994-2004

Año	Personal Ocupado				Unidades Económicas				Índice de capitalización (empleados por unidad económica promedio)			
	Comercio	Servicios	Manufactura	Total	Comercio	Servicios	Manufactura	Total	Comercio	Servicios	Manufactura	Promedio
1994	38.74%	43.62%	17.64%	100.00%	64.43%	30.08%	5.49%	100.00%	10.86	18.24	17.37	15.69
1999	17.63%	72.87%	9.50%	100.00%	28.92%	67.45%	3.63%	100.00%	10.09	18.78	30.79	16.70
2004	39.45%	44.64%	15.91%	100.00%	36.74%	47.51%	15.75%	100.00%	9.30	8.14	8.76	8.66

Fuente: Datos extraídos de los Censos Económicos 1994-2004 INEGI.

Con respecto al crecimiento para los periodos analizados, se observa una disminución en la actividad económica que para 2004 representaba 29.15% menor a la actividad que se había registrado en el censo de 1999. Sin embargo, se observa que la principal afectación se dio en el sector de los servicios, el cual se contrajo aproximadamente en 56%, sin embargo mantenía su jerarquía como la actividad económica predominante en la Zona Patrimonial. La ubicación de la Zona Patrimonial de Tacubaya le confiere un escenario favorable para el cambio de uso de suelo principalmente del habitacional por el económico y se ve reflejado en el levantamiento de usos de suelo, en donde los usos generadores de actividad económica comienzan a desplazar al uso habitacional.

El ICPO por AGEB para la Zona Patrimonial sobre los usos de suelo detectados durante el levantamiento de campo, se percibe la continua incorporación de usos ajenos al habitacional a lo largo de toda la zona detallando los usos de suelo específicos por predio.

Es importante recalcar que el origen histórico a través del cual se designó la Zona Patrimonial no responde a una sola estructura funcional, gracias a esto, la distribución espacial de la concentración de la actividad económica se encuentra dispersa y en franca competencia por el espacio con el uso habitacional.

La importancia creciente de la actividad económica se hace evidente en el aumento del índice de capitalización de las unidades económicas para 2004 con respecto a 1999 donde se observa un incremento general de 3 empleados por unidad económica. Sin embargo, existen áreas como la que corresponde a la AGEB 117-5, donde se ubica el edificio Ermita, en donde el incremento es de 14.8 empleados con respecto al periodo anterior. Tal incremento en la capitalización, así como el levantamiento de usos del suelo ofrece una idea del tamaño de las unidades económicas así como de la importancia que representa tener unidades altamente capitalizables.

Tabla 5. Evolución del Personal Ocupado por Unidad Económica y por AGEB

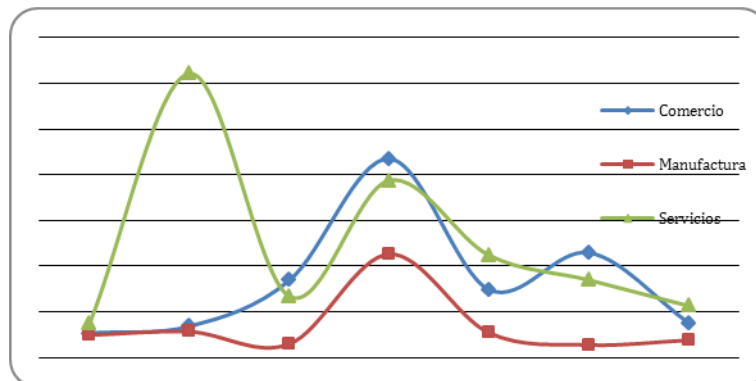
Unidad territorial de análisis	Superficie (a)	1999				2004				Incremento del grado de capitalización de las unidades económicas ((e/d)-(b/c))
		Personal ocupado (b)	Densidad de personal ocupado (b/a)	Unidades económicas (c)	Personal ocupado por unidad económica (b/c)	Personal ocupado (d)	Densidad de personal ocupado (d/a)	Unidades económicas (e)	Personal ocupado por unidad económica (e/d)	
114-1	1.45	73	50.34	10	7.3	51	35.17	15	3.4	-3.92
115-6	33.63	6,249	185.82	205	30.48	5021	149.30	387	13.0	-17.51
116-0	12.18	1,447	118.8	224	6.46	809	66.42	124	6.5	0.04
117-5	18.34	2,303	125.57	838	2.75	3848	209.81	218	17.6	14.89
118-A	21.39	2,621	122.53	321	8.17	1822	85.18	206	8.8	0.66
119-4	15.46	1,800	116.43	546	3.3	1318	85.25	263	5.0	1.72
120-7	18.4	1,346	73.15	175	7.69	833	45.27	122	6.8	-0.87
Zona Patrimonial de Tacubaya	120.85	15,839	131.06	2,319	6.83	13,702	113.38	1336	10.3	3.43

Nota: Las unidades territoriales de análisis corresponden a las Áreas Geoestadísticas Básicas delimitadas por INEGI a partir de las cuales se integra el polígono de la Zona Patrimonial de Tacubaya. Fuente: Datos censales 1999 – 2004 INEGI.

En función de la actividad económica y los usos de suelo actuales, el polígono que integra la Zona Patrimonial de Tacubaya se encuentra dividido en tres zonas: la primera, que corresponde a las actividades públicas de equipamiento y servicios donde se observan grandes unidades económicas con un alto grado de capitalización. La segunda, corresponde a las zonas con un grado de capitalización más bien medio dirigido principalmente a los sustitutos de equipamiento que por sus características funcionales y requerimientos de espacio se insertan en la función habitacional en franca competencia por el espacio. La tercera zona, corresponde a las unidades económicas de bajo índice de capitalización que principalmente son comercios pequeños que se sirven de la estructura urbana y la ubicación pero su presencia no genera una derrama económica favorable para la zona, por el contrario fomentan la fragmentación del espacio y el deterioro funcional.

Especialización de la mano de obra

La presión que ejerce la función económica sobre la habitacional recae directamente sobre las actividades del sector terciario, como se muestra en la siguiente gráfica, el sector servicios es el que presenta mayor facilidad de penetración dentro de la función habitacional, en contraparte las actividades propias del sector manufactura generalmente suceden en unidades especializadas diseñadas para éste fin, a pesar de concentrar grandes cantidades de personal ocupado, no son frecuentes en la zona de estudio. Finalmente, el sector de comercio se encuentra muy por debajo del sector servicios, aún con la cantidad de unidades económicas dentro de la zona, las cuales emplean muy poca cantidad de personal por unidad.

Gráfica 1. Distribución del Personal Ocupado por Sector y por AGEB

Fuente: Datos censales 2004 INEGI.

Este comportamiento se encuentra influenciado por la capacitación de la oferta de mano de obra que asiste a esta zona de la ciudad a laborar, pues como se muestra en la siguiente tabla poco más de 97% de la población residente en la delegación cuenta con instrucción básica y 27.9% cuenta con estudios superiores, lo que refleja una alto grado de capacitación, de ahí la baja presencia del sector secundario dentro de la zona.

Con una configuración de alta capacitación de los residentes de la Delegación, la Zona Patrimonial de Tacubaya ofrece empleos en su mayoría del sector terciario, como se muestra en la siguiente tabla la PEA calificada asciende a poco más del 34%, lo que fomenta la incorporación de empresas que buscan soluciones laborales de niveles técnico y superior.

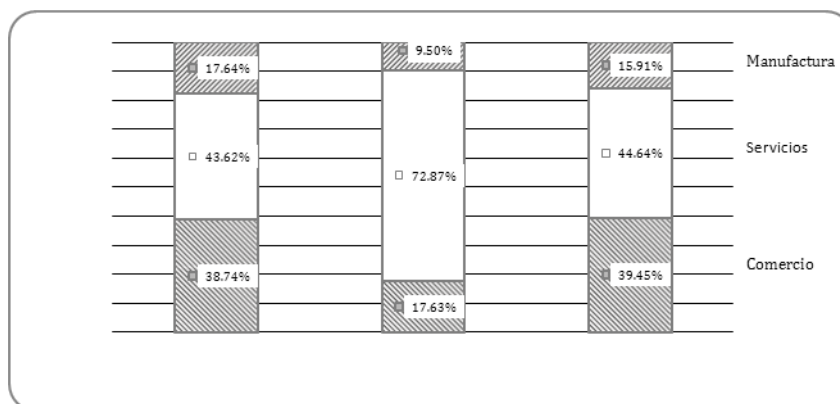
Con respecto a las condiciones de empleo a las que se encuentran sujetos los residentes de la zona, se observa que para el año 2006, la proporción de residentes en condiciones laborales inciertas, es decir que no contaban con un empleo fijo era similar a las condiciones observadas en la delegación, con una tasa de desempleo del 3.3%¹⁰.

Con respecto a la distribución de la población según la condición de actividad económica, la zona de estudio muestra un comportamiento marcado en la distribución de la participación en el empleo por sexo. A pesar de que 55% de la población de 12 años y más corresponde a mujeres, menos de la mitad de este porcentaje forma parte de la población económicamente activa, mientras que en el caso de los varones, 69% de la población de 12 años y más integra a la PEA. De esta información se puede inferir que la estructura familiar de la mayor parte de los habitantes de la Zona Patrimonial no fomenta la participación de las mujeres en la actividad económica formal, limitando sus actividades al cuidado del hogar, los estudios u otras actividades que las dejan fuera de la población económicamente activa. En contraste, la tasa de ocupación tanto en hombres como en mujeres es de 80%.

Personal Ocupado y Unidades Económicas por sector de Actividad

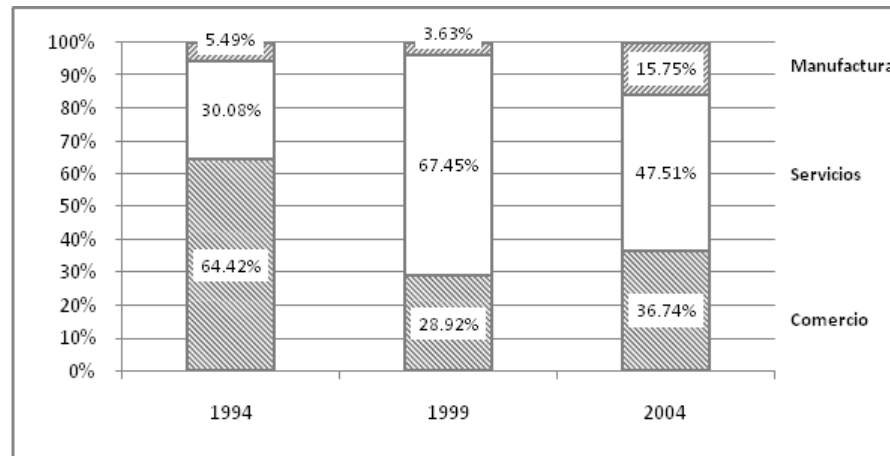
El sector de actividad preponderante en la Zona Patrimonial de Tacubaya por la distribución de personal ocupado es el sector servicios. Este sector entre 1994 y 1999 registró un crecimiento de 60%, mientras que el sector manufacturero se contrajo en 50%, y el sector comercio también se redujo en 46%. Este cambio drástico en la distribución del personal ocupado ha modificado el perfil de las actividades económicas en la zona. Es contrastante, que el aumento de personal ocupado en el sector servicios es más que proporcional en el aumento del mismo sector en cuanto a unidades económicas, lo que implica que las unidades de este sector son más intensivas en mano de obra, que en el caso de la manufactura y el comercio. Las unidades económicas dedicadas a la manufactura se mantienen prácticamente en la misma proporción entre 1994 y 1999, mientras que las dedicadas a los servicios aumentan 8 puntos porcentuales, mismo que pierde la participación del comercio en este rubro. De continuar esta tendencia, actualmente existirían casi la misma cantidad de unidades económicas dedicadas al comercio y a los servicios, mientras que la participación de la manufactura se quedaría en un nivel por debajo de 5%. Entre 1999 y 2004, se observa una modificación en la estructura económica de la Zona Patrimonial, en la que los servicios continúan como la actividad predominante, sin embargo, el comercio y la manufactura incrementaron su participación en la actividad económica.

Gráfica 2. Personal Ocupado por Sectores de Actividad Económica, Tacubaya 1994-1999



Fuente: Datos censales 1994-2004 INEGI.

¹⁰ Fuente: INEGI (2007), *Cuaderno Estadístico Delegacional Miguel Hidalgo*, Distrito Federal.

Gráfica 3. Unidades en los Sectores de Actividad Económica, Tacubaya 1994-1999

Fuente: Datos censales 1994-2004 INEGI.

1.7.3. Aspectos Sociales

La generación de organizaciones sociales responde a la necesidad de gestionar diversas demandas en el ámbito urbano. Algunas de éstas pueden ser: la conservación o transformación del espacio público, la obtención de apoyos económicos a través de los programas sociales y la manifestación de demandas específicas por las acciones u omisiones de las autoridades, entre otras.

En el caso de la Zona Patrimonial de Tacubaya, se pueden distinguir dos tipos de organización social. En primer lugar, los comités vecinales existentes que funcionan con una perspectiva de actuación permanente, y en segundo lugar, aquellos grupos que se forman y ejercer acciones como respuesta a un evento particular. Dentro del primer grupo y de acuerdo con la Subdirección de Concertación Ciudadana dependiente de la Coordinación de Participación Ciudadana y Gestión Social de la Delegación Miguel Hidalgo, existen 15 comités vecinales en la Zona Patrimonial.

El registro de los comités vecinales sólo muestra aquellos que se han integrado en la colonia Escandón. Esta colonia concentra la mayor parte de lotes dentro de la Zona Patrimonial de Tacubaya con uso de suelo habitacional. Además existen distintas asociaciones de comerciantes y transportistas, los cuales se encuentran organizados en torno a la atención de los principales problemas que involucra el desempeño de sus actividades cotidianas.

Tabla 6. Agrupaciones de Transportistas en la Zona Patrimonial de Tacubaya

Nombre	Afiliados
Auto transportistas en todas sus modalidades Ignacio Villagrán, S. A. de C. V.	41
Organización de dirigentes nacionales del transporte (Odinatra), A.C.	28
Sitio 120 Tacubaya, A.C.	91
Unión de Taxistas del poniente Stresol, A.C.	77

Fuente: Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal.

Existen además distintas agrupaciones de comerciantes en vía pública que desarrollan sus actividades dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Patrimonial de Tacubaya. Se identificaron 1,679 comerciantes que se encuentran agremiados a 88 asociaciones. Los principales giros comerciales que se desarrollan son el de venta de alimentos y venta de ropa. La superficie aproximada sobre la que se desarrollan estas actividades en vía pública es de 3,689 m² y en promedio el espacio que ocupan los comerciantes por puesto es de 2.19 m².¹¹

A partir del 11 de enero de 2010, se conformó el Consejo Participativo de Tacubaya, el cual está integrado por 30 consejeros que representan a los grupos de vecinos, comerciantes y transportistas. En conjunto con las diversas áreas de la Delegación y el gobierno del Distrito Federal, han analizado las problemáticas de la Zona Patrimonial de Tacubaya con la

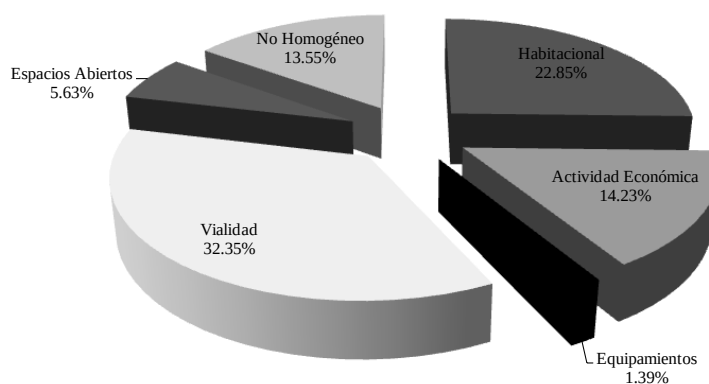
¹¹ Fuente: Recorrido en Campo 2010

finalidad de desarrollar propuestas de solución, encaminadas al mejoramiento y bienestar de las familias que residen en la Zona Patrimonial de Tacubaya.

➤ 1.8. Estructura Urbana

El polígono a partir del cual se integra la Zona Patrimonial de Tacubaya, está compuesto por fracciones de 4 diferentes colonias de la delegación (Observatorio, Tacubaya, San Miguel Chapultepec primera sección y Escandón primera sección). Gran parte de la traza actual de la zona se conserva desde mediados del siglo XIX, aunque ha sufrido alteraciones en la estructura vial propias al proceso de expansión de la ciudad. No obstante, dichas alteraciones no fueron contempladas como un proyecto de incorporación urbana, más bien atendían a resolver un problema de conectividad de la ciudad generando bordes entre zonas que antes de este proceso de expansión funcionaban de manera homogénea. Actualmente el polígono del Programa se encuentra dividido por 4 vialidades principales de importancia regional, restando continuidad espacial al interior de la zona ha generado “islas” de usos específicos compuestos por varias manzanas que no guardan relación con el conjunto.

Gráfica 4. Distribución de las Funciones en el Territorio de Tacubaya

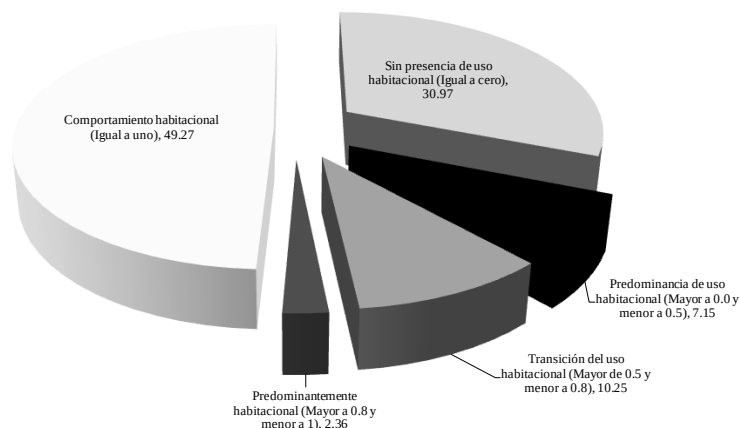


Fuente: Levantamientos de campo Diciembre 2010.

En el papel que mantiene la Zona Patrimonial como nodo de conectividad metropolitana, es evidente el peso que tiene la vialidad con respecto a las demás funciones. El uso habitacional aún se mantiene como una actividad predominante con 22.85% del total de la superficie del polígono que a la vez representa 51.47% del total de predios analizados, donde se observa ésta actividad de forma exclusiva. El uso habitacional resulta ser el principal elemento estructurador del territorio, debido principalmente al origen de la colonia.

Además de éste, existen cierto tipo de actividades necesarias para que los residentes puedan habitar en cualquier colonia de la ciudad de manera adecuada buscando un grado de cobertura aceptable de sus necesidades básicas. Para lograr lo anterior se requiere la integración de actividades específicas a partir de equipamientos urbanos (salud, abasto, recreación, cultura, servicios administrativos y de justicia), templos y actividades económicas que sirvan directamente al uso habitacional con el fin de satisfacer las necesidades al interior de la colonia, generando así la actividad vecinal.

Al ser una zona de origen habitacional, contaba con determinados espacios destinados a la ubicación de actividades específicas enfocadas a cubrir las demandas básicas de la población residente. Sin embargo, el uso intensivo que se le ha dado a la zona como un nodo de conexión con la ciudad, ha propiciado la inserción arbitraria de funciones, principalmente económicas, sobre una base territorial no prevista para éste tipo de actividades, lo que genera presión sobre la función habitacional en una evidente competencia por el espacio, provocando así distintos grados de pérdida de la función original.

Gráfica 5. Comportamiento de los predios que integran la Zona Patrimonial de Tacubaya

Fuente: Levantamientos de campo 2010.

A pesar de que el uso habitacional continua siendo la actividad predominante para la zona (49.3% del total de los predios observa un comportamiento estrictamente habitacional), poco más de la mitad de los predios han perdido el uso original en distintos grados. Lo anterior se debe principalmente a lo siguiente: mientras que en el 30.9% de los predios no se observa presencia alguna de la función habitacional, debido a que originalmente fueron destinados a otros usos o que sufrieron una pérdida gradual de la función, existe un porcentaje significativo de 19.8% que se encuentran dentro de éste proceso de pérdida de la función.

Sumado a esto se localizan las áreas donde se encuentran las aglomeraciones de personas, las cuales coinciden con los equipamientos urbanos, los templos y los usos utilitarios estructuradores de legibilidad. Dichas aglomeraciones no necesariamente tienen que ser constantes como es el caso de los templos. Sin embargo, para el caso de los accesos a las estaciones del metro como nodos, el flujo de personas es constante y se intensifica en determinadas horas del día, además de la conexión informal que ocurre con el transporte concesionado de pasajeros hace que la Zona Patrimonial de Tacubaya sea reconocida como un nodo a nivel de la ciudad.

De ésta forma es la Zona Patrimonial de Tacubaya cumple una función estructuradora a nivel de ciudad como nodo, además de prestar servicios administrativos para la delegación. Sin embargo, la falta de control sobre el tipo de actividades que se desarrollan en el territorio de la zona ha resultado en el deterioro de su estructura e imagen urbana.

La vocación del territorio y la estructura de movilidad de la gente, representada por la legibilidad urbana, en conjunto ofrecen un panorama general de la estructura urbana en donde se han localizado los principales movimientos internos que vinculan las colonias que integran al polígono de la Zona Patrimonial de Tacubaya como es el caso de las calles de Progreso, José Martí, Arq. Carlos Lazo y Av. Observatorio que conectan en el eje transversal a las colonias que integran la Zona Patrimonial de Tacubaya; al mismo tiempo, las avenidas Revolución, Jalisco y Parque Lira efectúan la función de conexión en el eje sagital, no solo con las colonias que integran esta Zona Patrimonial sino que forman parte importante de las vialidades que integran los flujos principales de la ciudad. Estas vialidades, por su importancia con la ciudad, se convierten en bordes a nivel local ya que interrumpen la continuidad del espacio; de la misma forma, las vialidades que delimitan el polígono (Periférico Boulevard Manuel Ávila Camacho, Viaducto Miguel Alemán, Avenida Patriotismo, Avenida Gobernador Agustín Vicente Eguía y Eje 4 Sur Benjamín Franklin) por su importancia como principales ejes de conectividad metropolitanos, constituyen bordes importantes para el desarrollo de actividades a una escala que fomente la vida vecinal.

Por otro lado, la concentración de rutas y modos de transporte que confluyen en la Zona Patrimonial de Tacubaya y en particular, para las inmediaciones a los accesos de las estaciones del Metro Tacubaya y Patriotismo, se han configurado como importantes nodos para la población en general. De esta forma, el polígono delimitado por las vialidades de Periférico Boulevard Manuel Ávila Camacho, Avenida Parque Lira, calle de General Sóstenes Rocha y Arquitecto Carlos Lazo, se observa una importante concentración de instalaciones que se constituyen como nodos por las actividades que desarrollan atraen a población que no necesariamente reside en las inmediaciones de la Zona Patrimonial de Tacubaya sino que acuden a estas instalaciones para efectuar distintas actividades como es el caso del edificio de la Sede Delegacional de Miguel Hidalgo donde se atienden asuntos relacionados con la administración de la Delegación. El Parque Lira, así como el Museo Casa de la Bola son espacios que congregan a la población en general para realizar distintas actividades recreativas y

culturales. Los templos y escuelas se constituyen además como nodos intermitentes, ya que son usados en horarios específicos del día.

Finalmente, más allá del reconocimiento que tiene el polígono que conforma la Zona Patrimonial de Tacubaya por sus antecedentes históricos, existen elementos icónicos que subrayan la importancia de la zona como es el caso del Edificio Ermita, a partir del cual uno puede identificar su entrada a Tacubaya si es que se está circulando por Avenida Revolución o por el Eje 4 Sur Benjamín Franklin. Además de este edificio que es ampliamente conocido por la población en general, en este mismo orden de importancia se encuentran el edificio de la Mapoteca Orozco y Berra en el Antiguo Palacio Arzobispal, y el Observatorio Nacional en el Ex Arzobispado y la Sede Delegacional, junto con el Museo Casa de la Bola. En un nivel jerárquico menor se encuentran el mercado Cartagena y la plaza de Gaulle que tienen distintos reconocimientos y significados para la población residente.

En conjunto la vocación del territorio y la estructura de movilidad de la gente, representada por la legibilidad urbana, ofrecen un panorama general de la estructura urbana en donde se han localizado los principales movimientos internos, bordes, hitos y nodos identificables en la zona, ligando la legibilidad con la estructura de funciones del territorio a partir del grado de conservación de la función original habitacional.

1.9. Uso de Suelo

A fin de determinar los usos del suelo, dentro del proceso de levantamiento en campo se contempló el uso aparente que existe sobre la propiedad, es decir, la apreciación evidente de la actividad realizada en el predio, así como la predominancia de uso de una actividad sobre otra. Como resultado se designó la siguiente clasificación para las actividades desarrolladas en los predios que componen el polígono de estudio:

Predios con Usos de suelo Homogéneo. Hace referencia a los predios levantados en los cuales se observó exclusividad en la actividad realizada.

Vivienda (Uso base). Predios con uso destinado a la actividad habitacional.

Equipamiento. Predios con uso destinado a los servicios públicos.

Espacio Abierto. Espacios destinados a la recreación y conservación de áreas verdes.

Comercio. Predios dedicados a las actividades económicas de intercambio de mercancías.

Oficinas. Predios dedicados a las actividades económicas de menesteres de orden o trabajo.

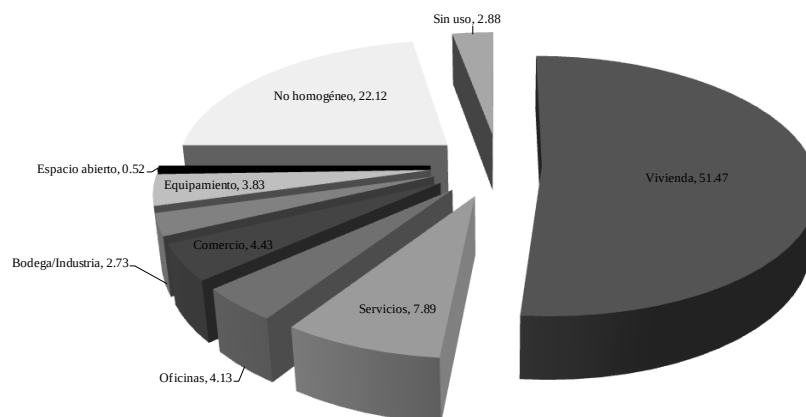
Servicios. Predios dedicados a las actividades de administración o enfocadas a satisfacer necesidades de la población dentro de las cuales no existe un intercambio físico de mercancías.

Bodega/Industria. Predios dedicados a las actividades de almacenaje y o actividades de manufactura.

Sin Uso. Predios en los que no se lleva a cabo ninguna actividad aparente, así como lotes baldíos, abandonados y/o en ruinas.

Predios con Uso de Suelo No Homogéneo. Hace referencia a los predios donde no existe exclusividad en la actividad realizada y que puede presentar la combinación de dos o más de los usos anteriormente descritos.

La tendencia de los usos del suelo existentes dentro del polígono del Programa Parcial de la “Zona Patrimonial de Tacubaya”, es que 51.47% de los predios está dedicado a la vivienda, 19.18% desarrolla algún tipo de actividad económica (incluye Comercio, Oficinas, Servicios y Bodega/Industria), 4.35% está dedicado a la prestación de servicios de equipamiento y religiosos (incluye Equipamientos, Espacios Abiertos y Templos), 22.12% observa un comportamiento no homogéneo y finalmente 2.88% de los predios no observaban uso aparente durante el proceso de levantamiento de la información.

Gráfica 6. Concentración de la Asignación de los usos del suelo por predio en Tacubaya

Fuente: Levantamientos de campo 2010.

La distribución porcentual de la asignación de usos de suelo a los predios varía con la de superficies principalmente por dos aspectos: el primero se debe a que en la distribución de superficies se ha contemplado la superficie de vialidades para cuantificar la importancia de la estructura de conectividad de las funciones del territorio. El segundo aspecto tiene que ver con el hecho de que los predios donde se localizan las actividades estructuradoras de legibilidad como los equipamientos, templos y espacios abiertos son notablemente superiores en superficie debido a la demanda de espacio requerida para el desarrollo de este tipo de actividades al igual que las unidades económicas con un alto grado de capitalización. En vista de lo anterior, es necesario conocer la distribución de los lotes en función de su superficie a fin de determinar patrones de comportamiento que sirvan como guía para la elaboración de normas específicas con las cuales puedan fomentarse o restringirse determinados comportamientos detectados a partir del análisis de los datos recabados en campo.

La primera interpretación de los usos de suelo resulta al comparar los usos del suelo determinados en el levantamiento con respecto a la distribución de predios en función de su superficie, a partir de lo cual se observa que la mayoría de los predios que integran la Zona Patrimonial tienen una superficie menor a 612.94 metros cuadrados y las actividades estructuradoras de legibilidad (Equipamientos, Espacios Abiertos y Templos principalmente) se concentran en los predios con superficies mayores a 2,963.43 metros cuadrados, como se muestra a continuación:

Tabla 7. Distribución Porcentual de los Usos del Suelo en Tacubaya

Rango de Superficie (Metros cuadrados)		Funciones del Territorio						Porcentaje total con respecto a la distribución de superficie
		Equipamientos	Espacio Abierto	Templo	Económica	Habitacional	No Homogéneo	
Menores a 221.20		7.30%	14.29%	18.18%	18.08%	37.82%	35.13%	32.15%
221.20	417.07	12.20%	0.00%	18.18%	31.15%	30.37%	28.91%	29.35%
417.07	612.94	7.32%	0.00%	18.18%	20.00%	16.33%	14.16%	16.15%
612.94	808.81	2.44%	28.57%	9.09%	8.85%	8.02%	7.96%	8.04%
808.81	1,004.68	4.88%	0.00%	9.09%	7.69%	3.15%	5.31%	4.65%
1,004.68	1,200.55	12.20%	0.00%	0.01%	3.46%	1.15%	2.06%	2.21%
1,200.55	1,396.42	0.00%	0.00%	9.09%	2.69%	1.29%	2.06%	1.70%
1,396.42	1,592.29	0.00%	14.29%	0.00%	1.54%	0.43%	0.59%	0.81%
1,592.29	1,788.16	7.32%	0.00%	0.00%	1.54%	0.14%	0.59%	0.74%
1,788.16	1,984.03	2.44%	0.00%	0.00%	0.38%	0.29%	0.59%	0.44%
1,984.03	2,179.90	2.44%	0.00%	0.00%	0.00%	0.14%	0.00%	0.15%
2,179.90	2,375.77	4.88%	0.00%	0.00%	0.79%	0.29%	1.18%	0.74%
2,375.77	2,571.64	2.44%	0.00%	0.00%	0.38%	0.01%	0.00%	0.15%
2,571.64	2,767.51	2.44%	0.00%	0.00%	0.38%	0.14%	0.29%	0.29%
2,767.51	2,963.38	0.00%	0.00%	0.00%	0.38%	0.14%	0.29%	0.22%
Mayores a 2,963.43		31.70%	42.85%	18.18%	2.69%	0.29%	0.88%	2.21%
Total		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Fuente: Levantamientos en campo 2010.

De la tabla de distribución de usos con respecto a la superficie de predios se ha determinado lo siguiente:

- 1) La distribución de los lotes con respecto a los rangos de superficie corresponde a los primeros tres rangos donde se concentra 77.65% del total de predios que forman la Zona Patrimonial;
- 2) 30% de la función habitacional, económica y los predios con uso de suelo no homogéneo se concentra en el rango de superficies que se encuentra entre 221.20 y 417.07 metros cuadrados.
- 3) A medida que aumentan los rangos de superficie las actividades propias del equipamiento observan una mayor ocurrencia de predios, recíprocamente la función habitacional observa un patrón de disminución.

Debido a que la mayor concentración de predios sucede en los primeros tres rangos, a fin de determinar un patrón de comportamiento más específico se ha tomado como referencia el límite inferior del primer rango y el límite superior del segundo rango para determinar el comportamiento de los predios que cumplen este parámetro.

A partir de las consideraciones anteriores se ha determinado que la competencia por el espacio que genera cambios de uso del suelo sucede principalmente en los predios con un rango de superficie entre 103.63 y 221.09 m², donde se observa que de la distribución total de funciones del territorio, la tercera parte de cada función se concentra en éste rango de superficies.

Tabla 8. Distribución porcentual de los Usos del Suelo según funciones en el territorio de Tacubaya

Rango de Superficie (Metros Cuadrados)		Funciones del Territorio						Porcentaje total con respecto a la distribución de superficie
		Equipamientos	Espacio Abierto	Templo	Económica	Habitacional	No Homogéneo	
25.32	64.47	0.00%	0.00%	16.67%	1.17%	1.86%	2.19%	1.89%
64.47	103.63	0.00%	0.00%	0.00%	4.07%	6.27%	7.33%	6.08%
103.63	142.78	0.00%	100.00%	0.00%	4.65%	12.37%	10.99%	10.64%
142.78	181.94	0.00%	0.00%	16.67%	7.56%	14.41%	13.92%	13.01%
181.94	221.09	27.28%	0.00%	0.00%	9.88%	9.83%	9.16%	9.78%
221.09	260.25	9.09%	0.00%	0.00%	11.63%	8.14%	10.26%	9.21%
260.25	299.40	0.00%	0.00%	0.00%	6.40%	9.66%	5.86%	7.98%
299.40	338.56	9.09%	0.00%	0.00%	9.30%	8.14%	6.23%	7.79%
338.56	377.72	18.18%	0.00%	0.00%	8.14%	5.42%	5.13%	5.89%
377.72	416.87	9.09%	0.00%	33.33%	11.63%	4.58%	8.42%	6.93%
416.87	456.03	9.09%	0.00%	0.00%	5.81%	5.08%	3.30%	4.75%
456.03	495.18	0.00%	0.00%	16.67%	4.65%	2.71%	5.49%	3.80%
495.18	534.34	9.09%	0.00%	16.67%	5.23%	4.58%	2.93%	4.37%
534.34	573.49	0.00%	0.00%	0.00%	4.65%	4.07%	5.86%	4.56%
573.49	612.65	9.09%	0.00%	0.00%	5.23%	2.88%	2.93%	3.32%
Total		100.00%	100.00%	100.01%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Fuente: Levantamientos de campo 2010.

Con respecto al tamaño del lote tipo, no se determina una superficie específica debido a que la distribución de superficies no es uniforme; es decir, los lotes que integran la Zona Patrimonial de Tacubaya no han sido producto de un diseño o lotificación específica que permita determinar una superficie típica para los predios; sin embargo, existe una alta probabilidad de que la superficie media de predios se encuentre entre los 130.77 y 132.59 m². Finalmente, la relación de dependencia de usos con respecto a superficies se comporta de la siguiente forma:

Tabla 9. Dependencia de Funciones del territorio, respecto a la Superficie de los Predios en Tacubaya

Rango de superficie (metros cuadrados)		Funciones del territorio						Porcentaje total con respecto a la distribución de superficie
		Equipamientos	Espacio Abierto	Templo	Económica	Habitacional	No Homogéneo	
25.32	64.47	0.03%	0.00%	0.01%	0.31%	1.06%	0.49%	1.90%
64.47	103.63	0.07%	0.01%	0.03%	0.99%	3.41%	1.58%	6.07%
103.63	142.78	0.11%	0.01%	0.06%	1.75%	5.96%	2.76%	10.64%
142.78	181.94	0.14%	0.01%	0.07%	2.13%	7.29%	3.37%	13.01%
181.94	221.09	0.10%	0.01%	0.06%	1.60%	5.48%	2.54%	9.78%
221.09	260.25	0.10%	0.01%	0.05%	1.50%	5.16%	2.39%	9.21%
260.25	299.40	0.08%	0.01%	0.05%	1.30%	4.47%	2.07%	7.98%
299.40	338.56	0.08%	0.01%	0.04%	1.27%	4.36%	2.02%	7.79%
338.56	377.72	0.06%	0.01%	0.03%	0.96%	3.30%	1.53%	5.89%
377.72	416.87	0.07%	0.01%	0.04%	1.13%	3.88%	1.80%	6.93%
416.87	456.03	0.05%	0.00%	0.03%	0.78%	2.66%	1.23%	4.75%
456.03	495.18	0.04%	0.00%	0.03%	0.62%	2.13%	0.98%	3.80%
495.18	534.34	0.05%	0.00%	0.02%	0.71%	2.45%	1.13%	4.37%
534.34	573.49	0.05%	0.00%	0.03%	0.74%	2.55%	1.18%	4.56%
573.49	612.65	0.03%	0.00%	0.02%	0.54%	1.86%	0.86%	3.32%
Porcentaje total con respecto a la función		1.06%	0.09%	0.57%	16.33%	56.02%	25.93%	100.00%

Fuente: Levantamientos de campo 2010.

Se observa que la relación de dependencia de uso del suelo con respecto a superficie está dada a partir del rango de superficie entre los 142.78 y 181.94 m². De lo anterior se determina que los lotes con una superficie comprendida dentro de este rango son más susceptibles a las presiones para el cambio de uso de suelo.

Para profundizar en este tema es necesario el análisis de la actividad económica, es necesario incorporar las aglomeraciones de personal ocupado por AGEB, lo que da como resultado que la menor intensidad de actividad económica sucede en la AGEB 115-6 delimitada por las avenidas Parque Lira, Gobernador Vicente Eguía, Periférico y Viaducto, y es la que concentra la mayor cantidad de personal ocupado. Esto ocurre debido a que es donde se ubican la mayor cantidad de usos estructuradores de legibilidad en la zona, como es el caso de las instalaciones de la sede delegacional.

Sin embargo, al mismo tiempo es la AGEB que concentra la mayor cantidad de población residente. En términos de usos del suelo, lo anterior se ve reflejado en el hecho de que los predios que integran esta AGEB se encuentran repartidos a una razón de 40/40 de la función propia de la vivienda y las actividades de las funciones generadoras de empleos. Los predios con uso de suelo no homogéneo representan 16% de la distribución de usos del suelo para la AGEB 115-6, donde existe predominancia de una función sobre otra. Las AGEB 117-5 y 119-4 que corresponden a la parte central de la Zona Patrimonial, observan un comportamiento opuesto en el sentido que dentro de éstas se encuentra las mayores concentraciones de unidades económicas pero los índices de capitalización más bajos de la zona.

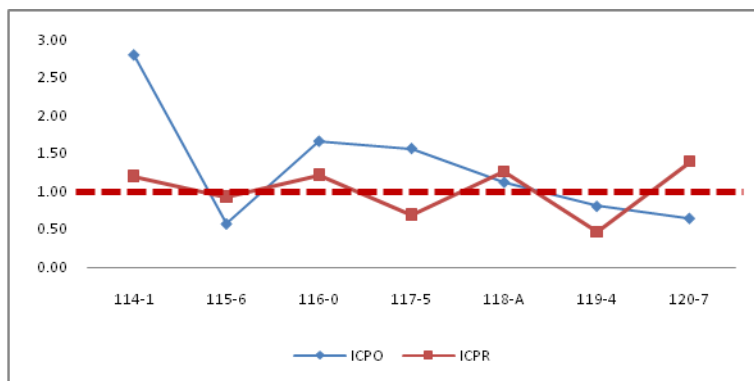
La estructura de usos de suelo para estas AGEB muestra que la actividad habitacional no representa la actividad predominante con una relación de 25/25 para la función habitacional y económica y de 50% para los predios con usos de suelo no homogéneo y de 25/35 para la función habitacional y económica y de 30% para los predios con usos de suelo no homogéneo respectivamente en cada AGEB. Lo anterior es significativo de que la mezcla de las funciones habitacional y económica no resulta en un indicador de desarrollo. Existe una fragmentación del espacio por la competencia de usos y la pérdida de la función habitacional, además de fomentar el deterioro en la estructura socioeconómica.

Tabla 10. Distribución de los Usos del Suelo por AGEB en Tacubaya

Usos del suelo	114-1	115-6	116-0	117-5	118-a	119-4	120-7
Equipamiento	0.00%	13.05%	0.00%	1.80%	8.56%	4.25%	6.37%
Jardín	0.00%	1.69%	0.14%	0.00%	0.00%	2.16%	0.00%
Comercio	0.00%	3.54%	1.39%	6.03%	3.35%	9.17%	3.63%
Oficinas	0.00%	4.81%	11.57%	3.74%	6.60%	2.66%	3.08%
Servicios	0.00%	12.02%	9.20%	8.67%	8.04%	12.72%	2.70%
Estacionamientos	0.00%	0.32%	0.87%	2.53%	3.93%	1.95%	1.10%
Gasolineras	0.00%	0.96%	1.97%	0.00%	0.00%	0.00%	0.92%
Industria	0.00%	1.66%	0.44%	0.00%	0.39%	2.93%	4.49%
Bodegas	0.00%	1.66%	3.22%	0.42%	1.09%	2.13%	2.65%
Vivienda	78.63%	40.07%	50.30%	25.96%	51.53%	25.86%	56.15%
Sin Uso	1.51%	3.91%	4.41%	0.00%	0.94%	3.33%	2.10%
No Homogéneo	19.86%	16.31%	16.49%	50.85%	15.57%	32.84%	16.81%

Fuente: Levantamientos de campo 2010.

Mediante el análisis de usos del suelo se obtiene un panorama general en cuanto a la distribución del tipo de actividades que se dan en la zona y determinar así ciertos patrones de comportamiento. Para consolidar estos argumentos es necesario complementarlos con la información estadística existente a partir de la cual puede presentarse un panorama complementario sobre el grado de intensidad de uso existente en la zona. En la siguiente gráfica se muestran ordenados de mayor a menor el índice de concentración de personal ocupado (ICPO) donde la densidad bruta es igual a 131 empleados por hectárea, comparado con el índice de concentración de población residente (ICPR) donde la densidad bruta es igual a 146 habitantes por hectárea.

Gráfica 7. Concentración de Población Residente y de Personal Ocupado en Tacubaya

Fuente: Datos censales 2004-2005 INEGI.

La zona que forma parte de la colonia Observatorio donde se encuentra registrada la mayor concentración de personal ocupado y de población residente; lo anterior se debe principalmente a la ubicación de grandes usos estructuradores de cobertura regional como es el caso de las instalaciones de la Delegación Miguel Hidalgo y a la ubicación de grandes conjuntos habitacionales. El segundo patrón sucede en la AGEB 117-5 que corresponde a la colonia Tacubaya y parte de Observatorio que presenta una relación de igualdad con respecto a la concentración de población residente y personal ocupada. Un tercer patrón sucede en la AGEB 119-4 donde la intensidad de la actividad económica supera a la habitacional por más de la mitad, pero no llega a ser superior a la actividad media de la Zona Patrimonial, es decir que actualmente esta zona que corresponde a la colonia Tacubaya se encuentra subutilizada. Finalmente, en actividad económica, la cual tiene una presencia menor que la que sucede con respecto a la Zona Patrimonial.

Análisis del mercado inmobiliario y renta del suelo

Como parte del análisis se efectuó un proceso de monitoreo de la oferta inmobiliaria de vivienda nueva en la zona que integra el polígono. Para la primera etapa se registró un stock de 224 viviendas en la Zona Patrimonial, de estas 167 se vendieron en el año 2007 y el resto se colocaron de manera uniforme durante el periodo comprendido entre 2007 y 2009. Para el cierre del análisis no había registro de proyectos nuevos o en desarrollo.

La mayor parte de la vivienda media ofrece departamentos de 50 a 79 m², cuyo costo va de \$11,000 a \$14,760 pesos por metro cuadrado. El proyecto de tipo Residencial ofrece departamentos de 124 m² en promedio y su precio por metro cuadrado es de \$11,694 pesos.

En cuanto al ritmo de ventas, la mayor parte de los proyectos en Tacubaya venden un departamento por mes. Tan sólo hay un proyecto que vende más de tres departamentos por mes. El tiempo que tardarán en venderse los proyectos actuales asciende a 9 meses y depende más de los precios que ofrecen los desarrolladores que a una ubicación relativa en la colonia Tacubaya.

Tabla 11. Ritmo de Ventas de la Oferta Inmobiliaria

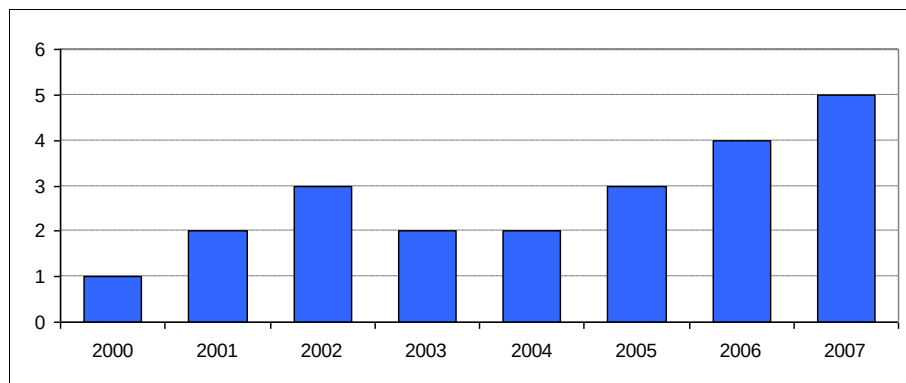
Nombre del Desarrollo	Unidades Vendidas al mes	Meses de Inventario
1° de Mayo 26	1.09	8
Vivienda Hogar Tacubaya	3.31	7
Residencial Héroes	0.45	2
Residencial Boston II	0.85	11
Condominio Tordo	1.29	24
Becerra 49	0.9	3
José Martí 127	0.45	2

Fuente: Levantamientos de campo 2007 – Enero de 2010.

Repoblamiento

A partir del Bando 2 de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda expedido en el año 2000, se impulsa un ligero incremento en la producción de vivienda nueva. En los últimos años se realizan 3 proyectos al año, que es poco comparado con colonias vecinas como la Condesa, y Escandón que ejercen presión sobre esta colonia. En los últimos siete años se han construido alrededor de 22 desarrollos plurifamiliares en Tacubaya.

Gráfica 8. Proyectos realizados por año en Tacubaya



Fuente: Dinámica del mercado inmobiliario para la Zona Patrimonial de Tacubaya SOTFEC.

Precio del suelo

En la siguiente tabla se aprecian las ofertas de terrenos encontradas en Tacubaya. La muestra es de 3 predios, con un precio por metro cuadrado promedio de \$6,909. Siendo actualmente casas habitación, pero se venden como terrenos.

Tabla 12. Oferta de Terrenos encontrados en la Zona

Oferta	Superficie (m ²)	Precio	Precio/m ²
1	3,249	\$23,500,000	\$7,232.99
2	230	\$1,580,000	\$6,869.57
3	317	\$2,000,000	\$6,624.61
Promedio	1,265	\$9,060,000	\$6,909.00

Fuente: Levantamientos de campo proyectado a 2009.

En la colonia Tacubaya los precios de tesorería para casa habitación oscilan entre los \$2,000.00 por metro cuadrado. A continuación se observa la referencia de precios para corredores comerciales según tesorería.

El precio por metro cuadrado para el corredor comercial de Revolución es de \$2,812.00. Entre el 2002 y el 2006 tuvo un aumento en términos nominales de 46% y en términos reales de aproximadamente 23.8%.

Análisis

Mercado. La mayor parte de los proyectos de la zona se concentran hacia el sur de la misma y en los límites con la colonia Escandón.

En el polígono analizado se encontraron 7 proyectos, principalmente del segmento Medio con 209 unidades. Cabe señalar que en promedio los desarrollos son pequeños, tienen 34 unidades, el más pequeño tiene 8 departamentos y el más grande 90.

Ritmo de ventas. En la zona se desplazan un total de 8 unidades al mes, siendo el promedio por desarrollo de 1.2 unidades mensuales. El proyecto de tipo Residencial vende en promedio un departamento cada dos meses. Se estima que los desarrollos permanecerán en el mercado un promedio de 8 meses.

Inventarios. El mayor volumen de inventario se registra para departamentos del segmento Medio con producto de 50 a 70m².

Precios. En general, los precios de la zona han mostrado una tendencia ascendente en los últimos 5 años, a pesar de que el tamaño promedio de los productos ofertados en la zona muestra una tendencia descendente. El rango de precios de la colonia es de \$752,000.00 en proyectos de tipo Medio, y de \$1, 450,000.00 para los proyectos de tipo Residencial.

Productos. La zona cuenta con una muy amplia variedad de productos en cuanto a tamaño de los prototipos, número de recámaras, baños y cajones de estacionamiento. La zona ofrece producto de 2 a 3 recámaras, 1 a 1.5 baños, un cajón de estacionamiento y en promedio 4 o 5 niveles de altura.

Financiamiento. Prácticamente es a través de instituciones bancarias o sociedades financieras de objeto limitado, conocidas como sofoles, entre las que se encuentran Banorte, BBVA-Bancomer, Scotiabank-Inverlat y otras. El enganche promedio en unidades financiadas es de 20%.

Repoblamiento. En los últimos años se ha incrementado la producción de vivienda nueva, aunque no al ritmo de colonias aledañas como la Condesa o Escandón. Esta producción se concentra al sur de la colonia Tacubaya, y en los límites de la colonia Escandón. Existen predios que han cambiado uso de suelo para vivienda plurifamiliar, aunque el número de ellos no es significativo aún, pues existe una vocación comercial más fuerte que la habitacional en la mayor parte de la colonia.

Los nuevos desarrollos que se han construido en los últimos seis años han incrementado la densidad de vivienda. Por su ubicación, vías de comunicación y colindancia con colonias que tienen un alto desarrollo inmobiliario, se espera que continúe la demanda para construir vivienda plurifamiliar en los próximos años.

1.10. Vivienda

Entre 1990 y el 2005 se observó una reducción de la población residente en la Zona Patrimonial de Tacubaya de 12.5%, es la misma tendencia observada en la Delegación Miguel Hidalgo y en la Ciudad Central, con una reducción de 13%, no obstante el número de viviendas aumentó en 7.2%. En el periodo 1990-1995 las viviendas pasaron de 5,267 a 5,114, una reducción media anual de 0.6%, la tendencia se modificó para el 2000 cuando se reportaron un total de 5,199 unidades, que aun cuando no llegaron a representar el total del año 1990, significó un aumento medio anual del 0.3%. Es probable que como consecuencia del Bando 2 expedido por el Gobierno del Distrito Federal y que limitó la construcción de vivienda nueva en las delegaciones del sur de la Ciudad, se beneficiara a la Zona Patrimonial de Tacubaya, ya que para el 2005 se contaba con 5,647 viviendas, un aumento neto desde 1990 de 7.2%. El total de viviendas registradas en 2005 representó 5.3% del total correspondiente a la Delegación Miguel Hidalgo y tan sólo 0.2% de las viviendas en el Distrito Federal.

Tabla 13. Comportamiento de la Vivienda en Tacubaya 1990-2005

Año	Viviendas	Crecimiento medio anual
1990	5,267	0.00%
1995	5,114	-0.60%
2000	5,199	0.30%
2005	5,647	1.70%

Fuente: Datos censales 1990 – 2005 INEGI.

La vocación habitacional de la zona se aprecia en los valores de densidad de viviendas. Para Tacubaya se ubica en 47 viviendas por hectárea, que es un poco más del doble del valor de la Delegación Miguel Hidalgo y superior en 28% al valor de la Ciudad Central. Comparado con el valor que reporta el Distrito Federal es mayor en 56%.

De los 1,356 lotes que componen el polígono de aplicación del Programa Parcial, en los que existen alrededor de 5,657 viviendas habitadas con una ocupación promedio de 3.11 habitantes por vivienda. Sin embargo, la vivienda como actividad no se da de forma exclusiva solo se da en 49.27% de los lotes que integran la Zona Patrimonial de Tacubaya. Por otro lado, 19.76% de los lotes se encuentra en condiciones de convivencia o competencia por el espacio en distintas proporciones de intensidad. Finalmente, en 30.97% la existencia de vivienda en los predios es nula. En lo referente a la tenencia de la vivienda, 46.39% se dan en modalidad de renta.

Tabla 14. Población y Vivienda, comparativo entre Tacubaya y el Distrito Federal 2005

Intensidad de ocurrencia del uso habitacional en predios	Predios	Frecuencia relativa
Exclusivamente habitacional (100% dedicado a la vivienda)	668	49.27%
Predominantemente habitacional (mayor a 80 y menor a 100%)	32	2.36%
Transición del uso habitacional (mayor a 50 y menor a 80%)	139	10.25%
No existe predominancia del uso habitacional (mayor a 0 y menor a 50%)	97	7.15%
Sin presencia de uso habitacional (igual a cero)	420	30.97%
TOTAL	1,356	100.00%

Fuente: Levantamientos de campo Diciembre 2007.

En la Zona Patrimonial de Tacubaya existe un nivel de ocupación general de 3.11 habitantes por vivienda; sin embargo, se registraron 433 viviendas en condiciones de hacinamiento, es decir, que en estas viviendas se encuentran habitando más de 2 personas por cuarto. Aunque no existe una relación directa entre la cantidad de ocupantes por vivienda y el hacinamiento,

existe una relación directa entre el número de ocupantes y el número de cuartos que integran la vivienda, pese a que se cuenta con la disponibilidad de un espacio para vivir, este no es suficiente para que los habitantes de la vivienda puedan realizar las actividades cotidianas. Con esto, la Zona Patrimonial de Tacubaya se ubica en el promedio de viviendas con hacinamiento (dato para el año 2000) que reporta la Ciudad Central, que es un poco menor al de la Delegación Miguel Hidalgo y representa poco más de la mitad que el valor que tiene el Distrito Federal en este rubro.

Tabla 15. Población y Vivienda, comparativo entre Tacubaya y el Distrito Federal 2005

Área	Población	Viviendas	Hogares	Densidad de población (hab/ha)	Densidad de viviendas (viv/ha)	Viviendas con hacinamiento
Tacubaya	17,585	5,647	5,354	145.51	46.73	8.3
Miguel Hidalgo	353,534	106,087	101,299	75.95	22.79	9.8
Ciudad Central	1,677,358	509,017	490,394	119.88	36.38	8.2
Distrito Federal	8,720,916	2,288,397	2,292,069	114.28	29.99	14.8

Fuente: Datos censales 1990 – 2005 INEGI.

En Tacubaya una de cada 20 viviendas no cumple con las características de la vivienda adecuada, en materia de construcción de paredes, y 7% tampoco lo hace en techos. Con relación al primer indicador, es del doble del valor que reporta la Delegación Miguel Hidalgo, lo que la muestra como un área que ha sufrido la falta de mantenimiento de inmuebles y tal vez altos índices de autoconstrucción con materiales no adecuados. El porcentaje de viviendas con techos no adecuados, si bien es menor que el del Distrito Federal en su conjunto, es casi el doble del que reporta la Ciudad Central. El conjunto de estos indicadores permite inferir que la Zona Patrimonial de Tacubaya en materia de calidad de viviendas se encuentra muy por debajo de otras zonas de la Delegación Miguel Hidalgo y de la Ciudad Central en su conjunto.

Tabla 16. Atributos de la Vivienda no Adecuada, por material predominante, comparativo Tacubaya DF, 2000

Materiales Ligeros, Naturales y Precarios en			
Área	Paredes	Techos	Hogares Pobres
Tacubaya	5.4	7.2	16.4
Miguel Hidalgo	2.5	8.4	17.1
Ciudad Central	1.4	4.8	18.1
Distrito Federal	1.7	12.2	26.6

Fuente: Datos censales 2000 INEGI.

El valor observado de hogares pobres es prácticamente el mismo que el registrado para la Delegación y la Ciudad Central y 10 puntos porcentuales menores al promedio del Distrito Federal. En este indicador el comportamiento de la Zona Patrimonial de Tacubaya es igual al de su entorno inmediato.

Los servicios de infraestructura básica y drenaje no están cubiertos en su totalidad aunque los valores en materia de disponibilidad de agua son mejores que los de la Delegación, la Ciudad Central y el Distrito Federal al ser menos los hogares que cuentan con agua entubada fuera de la vivienda pero dentro del terreno. Sin embargo, en términos relativos son más los hogares que disponen de agua por acarreo de llave pública y de otra vivienda. En materia de drenaje se puede considerar que existe cobertura total de este servicio.

Tabla 17. Atributos de la Vivienda no adecuada, por disponibilidad de agua, comparativo Tacubaya DF, 2000

Área	Agua		Drenaje	
	Agua entubada fuera de la vivienda pero dentro del terreno	Por acarreo de llave pública y de otra vivienda	Conectado a fosa séptica	No disponen del servicio
Tacubaya	4.5	1.6	0.1	0.3
Miguel Hidalgo	8.1	0.3	0.2	0.4
Ciudad Central	6.4	0.3	0.1	0.4
Distrito Federal	18.5	0.9	4.6	1.1

Fuente: Datos censales 2000 INEGI.

Los datos analizados en éste apartado muestran un fenómeno contrastante donde a la par de una reducción de población residente se presenta un aumento del número de viviendas en la Zona Patrimonial de Tacubaya. Esta situación puede deberse al cambio en la composición de los núcleos familiares producto del cambio generacional. Actualmente el valor de la tasa de fecundidad es de 2.1, lo que la coloca en el límite del reemplazo poblacional, esto significa que existen más familias

que antes, pero con menos integrantes y el efecto agregado es una menor población total en ciertas zonas geográficas. De esta forma, la demanda de las nuevas familias provoca un aumento en la oferta de viviendas aunque al mismo tiempo se puede registrar una reducción de la población residente.

El polígono que forman las Avenidas Eje 4 Sur Benjamín Franklin al norte, Patriotismo al este, Viaducto al Sur y Revolución al oeste, tiene claramente una vocación habitacional con un número muy limitado de lotes con uso comercial, de equipamiento y servicios. Es probable que esta zona sea la que mayor vivienda nueva reciba porque al mantener el uso de suelo habitacional como el predominante, no se reciben los efectos negativos que se producen cuando el uso de suelo tiende a ser comercial o de servicios, representados principalmente por un aumento en el tránsito de personas y vehículos, mayor contaminación e inseguridad.

Por otra parte, en el polígono que integran las avenidas Eje 4 Sur al norte, Jalisco al este, Observatorio al sur y Parque Lira al oeste, si bien el uso habitacional todavía representa una parte importante, tiene una enorme presión por la presencia de la estación Tacubaya del Sistema de Transporte Colectivo Metro, que además de forma irregular creó un centro de transferencia modal, que no existe en términos de infraestructura y por lo tanto expande sus efectos negativos a toda la zona. Al aumentar las actividades económicas producto de la demanda de usuarios del servicio de transporte, también aumenta la demanda por el cambio de uso de suelo de habitacional al de actividades económicas.

En el caso de Tacubaya, las actividades económicas se enfocan principalmente en el sector servicios, y específicamente para atender la demanda de los usuarios del transporte público. Estas unidades económicas al no ser intensivas en uso de capital y no estar reguladas en cuanto a las condiciones mínimas que deben ofrecer en espacios, infraestructura y servicios, no se convierten en polos de atracción de mayores inversiones que permitan elevar la calidad de los servicios que ofrecen, ni mejorar el contexto urbano en el que se desempeñan. La expulsión de población residente y el cambio de uso de suelo de habitacional al de actividades económicas, no se ve compensado por la inversión necesaria para mantener o mejorar la calidad del espacio urbano.

En resumen, se puede apreciar una división en dos partes que con el tiempo tenderá a ser más clara en la Zona Patrimonial de Tacubaya. El polígono que forman las Avenidas Eje 4 Sur Benjamín Franklin al norte, Patriotismo al este, Viaducto al Sur y Revolución al oeste se mantendrá como eminentemente habitacional, mientras que la vivienda tenderá a desaparecer paulatinamente en el polígono formado por las avenidas Eje 4 Sur al norte, Revolución al este, Viaducto al sur y Periférico al oeste.

En la comparación de 1990 al 2005, de los AGEB 4 de 7 AGEB que componen la zona de aplicación del Programa no existe una reducción de la densidad de viviendas por hectárea; es decir, existe una ganancia neta ya sea de lotes destinados al uso habitacional en favor de los demás usos, principalmente los destinados a actividades económicas, o de la intensidad de construcción permitida en los lotes con uso habitacional. Mientras que en todas las AGEB existe una pérdida neta de población residente. Los dos factores, ganancia de viviendas y pérdida de población residente están modificando la distribución de la vocación habitacional de la zona. Existe una relación inversa entre uso habitacional y distancia al área del Metro Tacubaya, mientras más cerca se encuentran los lotes a la estación, menos probable es que sea de uso habitacional.

1.11. Asentamientos Humanos Irregulares

La consolidación urbana que presenta la zona de estudio no presenta ni permite la instalación de asentamientos.

1.12. Tenencia de la Tierra

La situación en lo referente a la tenencia de la tierra en la zona de estudio no representa mayor problema; todo su territorio pertenece al régimen de propiedad privada y no se encuentra establecido ningún área de suelo ejidal o asentamiento humano irregular. En general, la situación jurídica de la mayoría de las propiedades se encuentra formalmente reconocida en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de México.

1.13. Reserva Territorial y Baldíos Urbanos

Como ya se ha mencionado la ocupación territorial del área de estudio se encuentra al cien por ciento, lo cual significa que ya no cuenta con zonas destinadas para reserva territorial que permita el crecimiento espacial del área de estudio.

Existen pequeños lotes baldíos, y lotes con inmuebles en mal estado o abandonados, los cuales coinciden en muchos casos con inmuebles considerados afectos al patrimonio cultural urbano por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.

➤ 1.14. Patrimonio Cultural Urbano

Como se ha mencionado en el apartado de antecedentes históricos el polígono de aplicación del Programa Parcial se encuentra formado por fracciones de cuatro colonias distintas que responden a diferentes épocas de construcción no solo en sus edificaciones sino también en su traza urbana, la cual ha sido transformada por la implementación de algunas de sus vialidades que originalmente eran de carácter local por un carácter regional, además de utilizarse como atajo para vincular vialidades metropolitanas como es el caso de Periférico y Viaducto que rodean a este polígono.

De acuerdo a la información proporcionada por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en las colonias que conforman el polígono de aplicación de este Programa Parcial y que se enlistan a continuación: Tacubaya, San Miguel Chapultepec primera sección, Escandón primera sección y Observatorio de la Delegación Miguel Hidalgo, se identifican 342 inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano en el interior del polígono en cuestión los cuales constituyen 25 % del total de predios de todo el polígono y son en su mayoría representativos de varios estilos arquitectónicos, de éstos, 300 pertenecen al "Catálogo de inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano" de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

La zona que presenta mayor concentración de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano corresponde al área delimitada por la Avenida Gobernador Agustín Vicente Eguía, Avenida Revolución, y Avenida Parque Lira.

De acuerdo a la concentración de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, las zonas con mayor valor y potencialidad se ubican en la parte norte y este de la zona debido a que los inmuebles se encuentran en buen estado de conservación.

Con estas características se considera el tramo que corresponde al área comprendida por las colonias San Miguel Chapultepec primera sección y Escandón primera sección, puesto que en esta zona se ubican los edificios patrimoniales de mayor valor arquitectónico por el estado de conservación en el que se encuentran por lo que generan un espacio público con características patrimoniales con un alto grado de conservación tanto en la traza como en las edificaciones.

Al interior del polígono de aplicación de éste Programa, se aprecia que existen algunos inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano que presentan evidente deterioro físico, éstos se ubican principalmente en la calle de Arquitecto Carlos Lazo y Manuel Dublán al suroeste de la colonia Tacubaya, de los cuales, dos corresponden al equipamiento que hay en la zona y cinco son edificios habitacionales. Se observa que la parte correspondiente a la colonia San Miguel Chapultepec primera sección, ubicada al norte del polígono, recientemente ha sido renovada y se le ha brindado mantenimiento con el fin de recalcar el carácter histórico que tiene por su concentración de inmuebles con valor patrimonial. Es importante mantener este tratamiento para que no sea una zona aislada de su contexto; sino, propiciar un área que integre a la zona antigua con las otras zonas que se han generado.

Considerando este aspecto como uno de los más relevantes, en función del carácter e identidad que debe guardar todo ámbito urbano para preservar los valores históricos y arquitectónicos, se busca también que los inmuebles colindantes a los patrimoniales sigan la misma fisonomía creando una imagen urbana favorable para la zona.

Cabe destacar que Tacubaya cuenta con uno de los parques más conocidos en la ciudad, donde se encuentra ubicada la delegación Miguel Hidalgo, y está catalogado por su valor histórico y patrimonial, por lo que se requiere rescatar la imagen urbana de la zona como centro de atracción turística, además de promover la vinculación del espacio público entre los polígonos de las diferentes colonias que integran éste Programa de Desarrollo Urbano.

En complemento con este tema en el apartado de fisonomía urbana y espacio público se hace una caracterización de zonas de acuerdo a los estilos impuestos por las edificaciones, así como por el tipo de actividades que se desarrollan al interior de las mismas.

No obstante debido la dinámica de cambio que han tenido tanto inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano como la estructura de funcionamiento de la zona, se hace necesaria la revisión constante de la relación de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano con la finalidad de depurar y enriquecer el registro de los mismos, en temas como permanencia o desaparición de inmuebles, incorporación de obra nueva al interior, análisis de las características actuales de los inmuebles, superficie de desplante, ocupación del lote, situación normativa, régimen de propiedad, análisis por tipos y por géneros de edificación así como la situación de las edificaciones colindantes a dichos inmuebles. Lo anterior con la finalidad de salvaguardar su fisonomía, conservar, mantener y mejorar el patrimonio urbano-arquitectónico y ambiental, el paisaje urbano y las características de la traza y el de la colonia.

1.15. Fisonomía Urbana

El polígono que se ha delimitado a fin de constituir la Zona Patrimonial de Tacubaya, como se ya se ha mencionado, está formado por cuatro distritos que forman parte de distintas colonias. Además, las vialidades principales que cruzan en el interior de la zona han generado distintos espacios urbanos con características específicas en cuanto al desarrollo de sus actividades y a la forma de sus inmuebles. De esta forma, de acuerdo a las actividades, la fisonomía de los inmuebles y el espacio público, se pueden distinguir cinco zonas y sus características generales son las siguientes:

Zona Delegacional: Se encuentra delimitada al norte por General Sóstenes Rocha, al este la Avenida Parque Lira, al oeste Anillo Periférico Boulevard Presidente Manuel Ávila Camacho, y al sur con Avenida Observatorio.

Esta zona se caracteriza por la presencia de equipamiento urbano como el Parque Lira, el cual se encuentra delimitado por dos vialidades principales; la Avenida Parque Lira y la Avenida Observatorio; además, a un costado del parque se encuentra el edificio sede de las oficinas de la Delegación Miquel Hidalgo, por lo que en esta zona las actividades observadas son de carácter público a nivel regional con un flujo constante de usuarios. Al suroeste de la zona hay una iglesia y algunas viviendas; sin embargo, la interacción con el resto de la zona se pierde debido al diseño de las vialidades que hace difícil el paso peatonal por lo que se observa un espacio público fragmentado y que se aprecia en la subutilización del parque tanto por parte de la población residente como de la población flotante.

La calidad de las construcciones es diversa, por un lado, se observan algunos edificios de oficinas con ventanas altas; de dos o tres niveles con un mantenimiento adecuado; sin embargo, en los edificios de vivienda se observa cierto grado de deterioro en las fachadas. En general, las construcciones presentan acabados simples.

Zona de equipamiento y servicios: Esta zona se encuentra delimitada al norte por la avenida Observatorio, al este la avenida Parque Lira, al oeste Boulevard Presidente Manuel Ávila Camacho, y al sur con Héroes de Churubusco.

Dentro de esta zona se encuentra el mercado de la colonia y existen dos entradas al Sistema de Transporte Colectivo Metro. Las actividades que se observan son las actividades comerciales y de servicios; detectándose al sur vivienda de tipo económica y social de alto índice de concentración.

Uno de los problemas que se observa en la zona es la invasión al espacio público por parte del comercio ambulante; sobre todo en los pasos a desnivel que cruzan a la Avenida Jalisco y a la Avenida Parque Lira así como en la plaza Charles de Gaulle, la cual se encuentra totalmente ocupada por la economía informal.

Los edificios son de dos a tres niveles y no cuentan con acabados. Generalmente se observan anuncios en los edificios y las banquetas son reducidas.

La invasión más clara al espacio público que se puede apreciar es por parte del transporte público, lo cual es un atractivo para la economía informal, sumado a éste el hecho de no contar con instalaciones adecuadas incorporadas en la estructura urbana para las actividades de los transportistas ha generado un alto grado de obsolescencia física y social de la zona.

En cuanto a las calles; en éstas se observa gran actividad puesto que en algunas calles aledañas se encuentra una base de microbuses, por lo que existe una saturación vial y comercio informal en las calles.

Zona habitacional: Esta zona está comprendida por la calle Gobernador Agustín Vicente Eguía al norte, al este con la Avenida Jalisco, y al oeste la Avenida Parque Lira.

La zona se caracteriza por edificios de dos a tres niveles aproximadamente y las principales actividades que se dan a su interior son de vivienda y comercio local. Sobre la Avenida Parque Lira existen algunos edificios más altos cuya actividad es de servicios y oficinas.

En cuanto a la arquitectura, por ser una zona muy antigua, aún conserva algunos edificios del siglo XIX. En general, se percibe como tranquila y las banquetas son arboladas, aunque en algunas partes son muy estrechas y los automóviles se encuentran estacionados sobre la banqueta o en la calle obstruyendo el paso, lo que degrada la imagen del espacio público, el cual, como se hace mención anteriormente, es escaso debido a que el trazo original no consideraba la incorporación del automóvil.

Los edificios por lo general se encuentran en condiciones óptimas y hay espacios agradables para el peatón lo que se traduce en un espacio público incluyente.

Zona de transición con usos de suelo no homogéneos: Esta zona se encuentra entre la Avenida Jalisco al oeste, la Avenida Revolución al este y al sur con la Avenida Parque Lira.

Esta zona se caracteriza por edificios de tres a cuatro niveles y la principal actividad que se observa es de carácter económico pero de bajo índice de capitalización, debido principalmente a la influencia negativa del espacio público generada en las salidas del metro Tacubaya.

Por ser una zona que se encuentra delimitada por dos avenidas importantes, Avenida Jalisco y Avenida Revolución, ésta ha sufrido cambios relevantes en cuanto a la fisionomía de sus edificios.

Los anuncios y espectaculares se concentran sobre la Avenida Jalisco, impidiendo la visibilidad de los señalamientos degradando la fisionomía de la zona y del espacio público.

Se observa invasión del espacio público por parte de los mismos comercios y restaurantes que se encuentran en la zona, sobre todo sobre las avenidas Jalisco y Revolución.

Las calles son arboladas y las banquetas son amplias; sin embargo, en unos puntos de la zona los puestos de jugos y tortas invaden las banquetas.

Zona habitacional unifamiliar: Se encuentra delimitada al norte por el Eje 4 sur Benjamín Franklin, al este por la Avenida Patriotismo, al oeste por la Avenida Revolución y al sur por Viaducto Miguel Alemán.

En esta zona se concentra la vivienda y las actividades que se desarrollan al interior son de tipo local, y algunas edificaciones de oficinas y comercio regional ubicados en los corredores que la rodean.

La tipología en las fachadas se distingue por conservar gran parte de las características arquitectónicas de finales del siglo XIX y principios del XX, en ocasiones las calles son estrechas y en algunos puntos no hay banqueta o ésta es muy reducida, además de que los automóviles se estacionan sobre ellas por lo que el espacio público se ve deteriorado.

El número de niveles en esta zona es variado; sin embargo, se observa una predominancia a los dos o tres niveles.

Las calles son arboladas y con tránsito vehicular moderado, sobre todo al centro de la zona que es donde se encuentran las escuelas.

En general la zona es tranquila y segura para el peatón; ya que se encuentra en condiciones de conservación adecuadas y las actividades que se llevan a cabo dentro no son del tipo regional, por lo que no se afecta la circulación vehicular; sin embargo, existen algunas vialidades como Progreso se encuentran utilizadas para un flujo de vehículos para el cual no fue planeada.

Hitos

Por sus características históricas, la Zona Patrimonial de Tacubaya cuenta con inmuebles icónicos que son hitos para la ciudad como es el caso del Edificio Ermita que se encuentra en la cuchilla formada por la intersección de Avenida Jalisco y Avenida Revolución, este edificio se identifica como la entrada a la Zona Patrimonial de Tacubaya. El edificio de la Sede Delegacional y el conjunto que integra con el Parque Lira y el Mueso de la Bola representan otro hito dentro de la Zona Patrimonial. La Traza, los inmuebles afectos al patrimonio cultural y las actividades que se desarrollan, hacen que la Zona Patrimonial sea un hito para la ciudad. En contraste, el área que integra el CETRAM de Tacubaya y el deterioro de la zona de influencia del mismo como es el caso de la plaza de Gaulle, han generado una imagen negativa y de inseguridad como un hito negativo.

Bordos

La Zona Patrimonial de Tacubaya se encuentra bordeada en parte por el Periférico Manuel Ávila Camacho y por el Viaducto Héroes de Churubusco que al ser vialidades de acceso controlado se convierten en barreras importantes para la Zona Patrimonial y rompen la continuidad de la traza urbana. En el interior de la Zona Patrimonial, las Avenidas Jalisco, Parque Lira, Revolución y Observatorio también son bordos que interrumpen la continuidad del espacio social para los habitantes de la Zona Patrimonial.

Espacio Público

Constituye el principal espacio de convivencia ciudadana. Desde las Calle hasta las plazas y jardines, el espacio público es el elemento articulador con el espacio privado y el centro de convivencia de la sociedad, familia y habitantes. Los espacios públicos con características ambientales que no promueven la vigilancia natural por parte de la comunidad y que le indican la ausencia de control sobre lo que ocurre en ellos a los potenciales infractores de la ley y que, por ende, aumentan las probabilidades de la ocurrencia de delitos y la percepción de inseguridad de la comunidad.

Principales Espacios Públicos

Parque Lira

El acceso al Parque Lira se da por una escalera de piedra situada al centro de la manzana, mientras que el resto del paramento es un muro de piedra cantera que oculta el espacio público lo cual limita el acceso a este espacio además de que las banquetas son estrechas, de escasos 1.2 metros, con algunos postes de energía al centro de esta. Sin embargo, el parque solo sirve de paso para los peatones que se dirigen a la Delegación o hacia la calle de Gobernador Vicente Eguía. En cuanto a las características internas del parque, se encuentra articulado por caminos de adoquín que articulan un recorrido a través de las diversas instalaciones y espacios en donde se promueven el desarrollo de actividades culturales y recreativas; sin embargo, no existe un adecuado sistema de señalización o de elementos que vinculen el espacio con las actividades que pueden realizarse, de tal forma que el recorrido se vuelve confuso. Por otro lado, la vegetación existente y en algunas zonas abundante se convierte en un elemento que limita el dominio visual del entorno por parte de los usuarios resultando esto en áreas solitarias y carentes de seguridad. En el caso de la iluminación, para el apropiado desarrollo de actividades no está pensada en una escala humana ya que las luminarias existentes se encuentran a la altura de las copas de los árboles, combinado lo anterior con la abundante vegetación, la falta de señalamientos adecuados y de mobiliario urbano que promueva la vigilancia natural entre los usuarios, convierte el parque en un espacio de percepción insegura durante los periodos del día en los que la iluminación natural es menor.

Plaza Charles de Gaulle

Se ubica entre las calles de Arquitecto Ricardo Toscano al norte, Arquitecto Carlos Lazo al sur, Avenida Parque Lira al este y Erasmo Castellanos Quinto al oeste. La plaza cuenta con un espacio de área verde y una sección en la que se encuentran ubicados juegos mecánicos, los cuales no se encuentran en operación. La falta de uso de los juegos mecánicos y la pobre iluminación han generado el deterioro de las instalaciones y la apropiación del espacio por parte de población en situación de calle. Por otro lado, la apropiación del comercio ambulante en el paso de los peatones hacia los accesos de la estación Tacubaya de la Línea 9, bloquean la vista hacia el parque tornándolo en un espacio perdido.

Alameda Tacubaya

Se ubica entre las calles de José María Vigil al norte, Avenida Revolución al este y Avenida Parque Lira al oeste.

El espacio público se encuentra deteriorado y sus principales problemáticas son la falta de iluminación adecuada para la escala humana, señalización, mantenimientos de áreas verdes y recolección de basura. Las calles en las que existe una

mayor apropiación del espacio por parte del comercio informal y del transporte público se encuentran en las Avenidas Observatorio, Avenida Jalisco, Avenida Parque Lira; las calles de Arquitecto Carlos Lazo, Rufina, Erasmo Castellanos Quinto, Arquitecto Luis Ruiz y Arquitecto Ricardo Toscano.

➤ 1.16. Riesgos y Vulnerabilidad

Dentro de la Delegación existen factores de riesgo que impactan el desarrollo urbano y la calidad de vida de sus habitantes, tales como: gasolineras, zonas minadas, depósitos y poliductos de Petróleos Mexicanos (PEMEX), líneas de alta tensión y zonas inundables.

De acuerdo a las medidas que se han tomado para elevar el nivel de seguridad en las gasolineras, se deben considerar las disposiciones que establece la Ley de Protección Civil del Distrito Federal, sobre aquellos que realicen actividades que incrementen el nivel de riesgos, según el Artículo 9, Fracción VII.

Se presentan problemas de derrumbes principalmente en construcciones viejas y en vecindades, cuya alta densidad de población y la falta de mantenimiento, ocasiona estos conflictos.

También se localizan algunas zonas susceptibles de inundación, principalmente por la falta de mantenimiento en las redes de drenaje y en algunas zonas específicas, las que deberán someterse a un estudio por parte del Sistema de Aguas de la Ciudad de México para solucionar su problema.

La mayoría de los factores (naturales y antrópicos) que se conjuntan para generar alguna situación de riesgo, pueden ser clasificados y sus efectos predecibles; por lo que debido a su distribución espacial, temporal, a la gravedad o intensidad con la que se presenten, requerirán de un análisis detallado con la finalidad de contar con un diagnóstico. Dicho diagnóstico será la base para efectuar acciones tanto de carácter general (por la zona en la que se encuentre), como de carácter particular (por manzana y lote) con el objetivo de disminuir su impacto en la sociedad.

A continuación se enlistan algunos riesgos que predominan en este territorio: geológicos, hidrometeorológicos, químico y socio-organizativos. Se describen de manera general a fin de que se tomen en cuenta para su debido análisis y manejo correspondiente.

De Origen Geológico

Endógenos. Derivado de los mecanismos de formación de la Cuenca de México (tectónicos y volcánicos), en la actualidad en el territorio del Distrito Federal, se presentan diversos factores de riesgo; de manera particular en Tacubaya se enlistan:

Fallas geológicas. El territorio de la Delegación Miguel Hidalgo es cruzado por tres fallas regionales, mismas que fueron identificadas mediante métodos gravimétricos de la zona, información recabada por la Universidad Nacional Autónoma de México, a través del Instituto de Geología. Estas fallas han encontrado zonas de cavidades sobre todo al sureste en los límites con la Delegación Álvaro Obregón, territorio en el que se continúan.

A la fecha, el monitoreo de las mencionadas fallas no ha evidenciado actividad, pero el área de protección civil de la dependencia local y central realiza constantes inspecciones tanto oculares como técnicas en campo.

Hundimientos. Obedecen a factores naturales y antrópicos. Los primeros se refieren a las características granulométricas del material que conforma la planicie lacustre (sedimentos lacustres como arcillas y limos), y los segundos son imputables a la actividad humana. En este último rubro, se ha favorecido la extracción excesiva de los mantos acuíferos profundos, así como la extracción de materiales pétreos de manera subterránea y a cielo abierto, que originó depresiones y su posterior relleno y ocupación con fines habitacionales.

Riesgo sísmico. Por ubicarse en las lomas de los primeros escalones de la cordillera de las Cruces, el riesgo sísmico es menor en comparación con la zona geotécnica lacustre, en donde los eventos sísmicos inciden con mayores daños.

De Origen Hidrometeorológico

En este rubro, se señalan los factores relacionados con aspectos climáticos, como son inundaciones, encharcamientos, lluvias torrenciales, trombas, granizadas, temperaturas extremas, tormentas eléctricas e inversiones térmicas.

Diversos factores conducen a la intensificación de las lluvias inducidas en la demarcación, originados principalmente por las características topográficas del relieve, cobertura vegetal, el sobrecalentamiento de la plancha asfáltica y la turbulencia que ésta origina. También, por la presencia de partículas suspendidas, que actúan como núcleos higroscópicos o formadores de gotas, en combinación con las nubes cargadas de humedad provenientes del Golfo de México, propician el proceso de la precipitación. La intensificación de lluvias ocasiona inundaciones o encharcamientos.

En este sentido las características de la precipitación hacen posible su clasificación en lluvias torrenciales, trombas y granizadas. Siguen un arreglo altitudinal y temporal, presentándose el fenómeno de saturación de las corrientes naturales de agua. Cuando exceden el cauce normal de conducción generan algunas afectaciones, esto se deriva principalmente de la baja capacidad de los ríos ante los flujos extraordinarios, aunado a la deficiencia del drenaje, la saturación del suelo y acumulación de desperdicios. Estos factores que en conjunto disminuyen la capacidad hidráulica, se presentan principalmente en vías como el Anillo Periférico y la Avenida Constituyentes.

La magnitud de una inundación o encharcamiento, depende de la intensidad de las lluvias, distribución en el espacio y tiempo, tamaño de las cuencas hidrológicas afectadas, así como de las características del suelo y drenaje natural o artificial de las cuencas. Las inundaciones pueden clasificarse por su origen en:

Pluviales. Se deben a la acumulación de la precipitación (lluvia, granizo y nieve principalmente), que se concentra en terrenos de topografía plana o en zonas urbanas con insuficiencia o carencia de drenaje.

Fluviales. Se originan cuando los escurrimientos superficiales son mayores a la capacidad de conducción de los cauces.

Lacustres. Se originan en los lagos o lagunas (en este caso cuando son invadidos los vasos de las presas y las lagunas de regulación) por el incremento de sus niveles y son peligrosos por el riesgo que representan para los asentamientos humanos cercanos a las áreas de embalse.

Las colonias Tacubaya, Escandón y San Miguel Chapultepec I y II son zonas susceptibles a presentar problemas de inundación, debido a su topografía baja.

De Origen Químico

En la zona de Tacubaya, no se ubican empresas o industrias que por sus actividades sean consideradas altamente riesgosas o que manejen productos altamente tóxicos.

Zonas Industriales. Los principales riesgos asociados a las actividades industriales suceden por el manejo de productos tóxicos y la disposición de residuos industriales. Además, debe considerarse la concentración de empleados en las zonas industriales. En las inmediaciones de la Zona Patrimonial de Tacubaya no se llevan a cabo actividades industriales que impliquen procesos químicos complejos o el uso de productos tóxicos que se constituyan como un riesgo para la población residente. En cambio, el riesgo que implican este tipo de instalaciones dentro de la Zona Patrimonial de Tacubaya se da por la concentración de personal ocupado en las instalaciones y por las maniobras de carga y descarga de las bodegas.

Líneas de Alta Tensión. En la zona cruza una línea de alta tensión con rutas de cable de 0.85 Kv, reconocida en su recorrido como Tacubaya-Condesa.

Ductos Activos de Gas Natural. La conducción de gas natural se lleva a cabo principalmente por redes de tuberías que implican la probabilidad de afectación a la población y al medio ambiente en el caso de la ocurrencia de fugas y/o explosiones.

Estaciones de Servicio. Los principales riesgos que involucra el manejo de estaciones de servicio, son los relacionados con derrames o fugas de líquidos combustibles que pueden ocasionar la contaminación en los sitios donde se encuentran los tanques de almacenamiento.

El riesgo se incrementa ante la ocurrencia de accidentes en los que pueden verse involucrada la población, sobre todo en zonas con alta densidad poblacional.

En la zona no hay instalaciones de plantas de almacenamiento y de carburación de gas L.P.

De Origen Sanitario-Ecológico

Los riesgos sanitarios son los que se generan por condiciones insalubres, dichas condiciones son en parte consecuencia del crecimiento de la población, la cual constituye un importante factor de riesgo para la comunidad.

Con base en la importancia que tienen, se determinan entre otros, los siguientes riesgos: contaminación del agua, contaminación de aire, contaminación por ruido, contaminación del suelo, epidemias y plagas.

La contaminación del aire y por ruido está asociada principalmente con las actividades cotidianas del hombre. Su fuente se clasifica en móviles y fijas, que corresponden a los vehículos automotores, a las industrias, comercios y centros de entretenimiento, respectivamente. La Zona Patrimonial de Tacubaya estos tipos de contaminación se dan particularmente en las calles que integran el CETRAM Tacubaya en las calles de Arquitecto Carlos Lazo, Av. Jalisco y Av. Parque Lira. Y en las calles con mayores volúmenes vehiculares durante las horas de máxima demanda mencionados en el apartado 1.10

Estructura Vial como son Avenida Patriotismo, Avenida Revolución, Eje 4 Sur Benjamín Franklin, Avenida Observatorio, Avenida Parque Lira, Avenida Jalisco, Periférico Boulevard Manuel Ávila Camacho y Viaducto Héroes de Churubusco.

La contaminación del suelo y subsuelo es originada principalmente por la acumulación de aguas negras, detergentes, solventes, aceites y grasas; así como por desechos sólidos generados por mercados, tiendas, oficinas, viviendas y servicios en general. Este tipo de contaminación se observa principalmente en la Plaza Charles de Gaulle y en las calles que integran el CETRAM Tacubaya en las calles de Arquitecto Carlos Lazo, Av. Jalisco y Av. Parque Lira.

De Origen Socio-Organizativo

Este tipo de riesgo se refiere a las aglomeraciones de población, derivadas de las actividades económicas, recreativas, políticas, sociales o para la obtención de servicios, en inmuebles o espacios abiertos y que repercute en la seguridad de los habitantes.

En el ámbito local, se considera la concentración de habitantes de la zona en equipamientos como los centros de barrio, mercados, parques, jardines, y las estaciones de transferencia metropolitana de Tacubaya. También en los corredores y nodos de actividades económicas, principalmente de servicios y comerciales, que se consideran como susceptibles por sus altas concentraciones asociadas con movimientos vehiculares y peatonales.

De igual forma, la ocasional afluencia masiva de población, promovida por actividades como: eventos políticos, deportivos, culturales, manifestaciones, fiestas regionales, conciertos etc., constituye un riesgo, ya que si no se proporcionan las condiciones necesarias de seguridad, es factor para generar alguna emergencia.

➤ 1.17. Vialidad y Transporte

Estructura vial

La Zona Patrimonial de Tacubaya cuenta con una superficie de vialidades que representa 32.36% de la superficie que compone el polígono de aplicación del Programa Parcial. La condición general de operatividad de la estructura vial presenta distintas intensidades en los flujos vehiculares que responden principalmente a las Horas de Máxima Demanda y a los flujos que realizan los habitantes de la ciudad en las vialidades dentro de las inmediaciones del área de estudio. En términos generales, la velocidad crucero dentro de la Zona Patrimonial es de 18 km/h¹². La Zona Patrimonial de Tacubaya está constituida por vialidades de los siguientes tipos:

Vías de Acceso Controlado:

Las vialidades correspondientes a este orden de servicio, así como su desempeño en los segmentos que comprenden el área de estudio son las siguientes:

Periférico Boulevard Presidente Manuel Ávila Camacho

Vialidad de doble sentido con tres carriles centrales confinados y dos carriles continuos en sección lateral en el sentido sur-norte. La sección de análisis comprende el tramo que se encuentra entre Viaducto Héroes de Churubusco y General Sostenes Rocha. La mayor intensidad de flujo para esta sección sucede entre las 6 y las 9 horas del día en promedio con un desempeño de la vialidad de nivel D¹³ y una velocidad crucero de 18 km/h. Fuera de este horario el flujo de vehículos es moderado en el periodo comprendido entre las 18 y las 21 horas del día con un nivel de desempeño tipo C¹⁴ y el resto del día la intensidad del flujo vehicular es bajo. En lo referente al sentido norte-sur, la vialidad está formada por tres carriles centrales confinados y dos carriles continuos en sección lateral. La intensidad de los flujos para el tramo mencionado anteriormente es la siguiente: en el horario comprendido entre las 18 y 21 horas del día es el de mayor intensidad con una velocidad crucero de 18 km/h y un nivel de servicio de tipo D¹⁴ en el horario comprendido entre las 6 y 9 horas del día la intensidad del flujo se atenúa y el nivel de servicio es de tipo C; mientras que la circulación en un horario diferente a los mencionados anteriormente se presenta de manera ágil.

¹² Para este apartado se utilizó el estudio denominado Levantamiento de Necesidades para los Planes Zonales a Nivel de Tránsito y Transporte para la Delegación Miguel Hidalgo. Elaborado por el grupo consultor Cal y Mayor y Asociados 2009.

¹³ Los Niveles de Servicio son un indicador resultante del estudio de tránsito, el cual como convención internacional asigna valores jerárquicos a las vialidades dependiendo de la velocidad crucero, el volumen vehicular y la configuración del parque vehicular. En virtud de lo anterior, el nivel de servicio tipo A representa a una vialidad sin problemas de flujo vial, mientras que una vialidad de tipo E representa la peor condición de flujo vehicular.

Viaducto Presidente Miguel Alemán

Vialidad de doble sentido con dos carriles de acceso controlado en el tramo comprendido entre el Periférico Boulevard Manuel Ávila Camacho y Avenida Revolución y con dos carriles de acceso controlado y un carril continuo en sección lateral en el tramo comprendido entre Avenida Revolución y Avenida Patriotismo. En el sentido oeste-este de la vialidad, la mayor intensidad de los flujos se registra en los horarios comprendidos entre las 6 y 9 horas del día y entre las 18 y 21 horas del día con una velocidad crucero de 18 Km/h con un nivel de servicio tipo E¹⁴ en un horario distinto a los periodos antes mencionados el flujo de vehículos va de moderado a bajo. Para el sentido este-oeste de la vialidad, la mayor intensidad de los flujos se registra en los horarios comprendidos entre las 6 y 9 horas del día y entre las 18 y 21 horas del día con una velocidad crucero de 18 Km/h con un nivel de servicio tipo E. En un horario distinto a los periodos antes mencionados el flujo de vehículos va de moderado a bajo.

Los principales conflictos de la Zona Patrimonial con respecto a las vías de acceso controlado se encuentran en los puntos de acceso; durante las horas de máxima demanda, la falta de adecuaciones en las incorporaciones, así como de una apropiada señalización generan embotellamientos.

Vialidades Primarias

Las vialidades correspondientes a este orden de servicio, así como su desempeño en los segmentos que comprenden el área de estudio son las siguientes:

Avenida Parque Lira

Vialidad de doble sentido de flujo continuo con intersecciones semaforizadas. En el sentido sur-norte cuenta con tres carriles de circulación. La mayor intensidad del flujo se da entre las 6 y las 9 horas del día y entre las 18 y 21 horas del día en promedio con un desempeño de la vialidad de nivel E y una velocidad crucero de 18 km/h. Fuera de este horario el flujo de vehículos oscila entre moderado y bajo sin poder determinar un patrón específico. En lo referente al sentido norte-sur, la vialidad está formada por tres carriles de circulación. La intensidad de los flujos para el tramo mencionado anteriormente es la siguiente: en el horario comprendido entre las 18 y 21 horas del día es el de mayor intensidad con una velocidad crucero de 18 km/h y un nivel de servicio de tipo E¹⁴; mientras que el resto del día la vialidad mantiene una intensidad de flujo vehicular que oscila entre moderado y bajo.

Avenida Jalisco

Vialidad de doble sentido de flujo continuo con intersecciones semaforizadas. En el sentido sur-norte cuenta con tres carriles de circulación, sin embargo uno ha sido habilitado como de uso exclusivo para el Metrobús. La mayor intensidad del flujo se da entre las 6 y las 9 horas del día con un desempeño de la vialidad de nivel E y una velocidad crucero de 18 km/h en el tramo comprendido entre Periférico Boulevard Presidente Manuel Ávila Camacho y Avenida Parque Lira. Durante el periodo comprendido entre las 18 y 21 horas el nivel de servicio presenta mejoras sin que estas sean significativas con un nivel de servicio tipo D. Fuera de este horario el flujo de vehículos oscila entre moderado y bajo sin poder determinar un patrón específico. En lo referente al sentido norte-sur, la vialidad está formada por tres carriles de circulación. La intensidad de los flujos para el tramo mencionado anteriormente es la siguiente: en el horario comprendido entre las 18 y 21 horas del día es el de mayor intensidad con una velocidad crucero de 18 km/h y un nivel de servicio de tipo E; mientras que en el horario comprendido entre las 6 y 9 horas del día la intensidad del flujo vehicular se desempeña con un nivel de servicio tipo D. El resto del día la vialidad mantiene una intensidad de flujo vehicular que oscila entre moderado y bajo.

Avenida Revolución

Vialidad de un sentido de flujo continuo con seis carriles de circulación en dirección norte-sur con intersecciones semaforizadas. La mayor intensidad del flujo se da entre las 18 y 21 horas del día en promedio con un desempeño de la vialidad de nivel D y una velocidad crucero de 18 km/h. Fuera de este horario el flujo de vehículos oscila entre moderado y bajo sin poder determinar un patrón específico.

Avenida Patriotismo

Vialidad de un sentido de flujo continuo con seis carriles de circulación en dirección sur-norte con intersecciones semaforizadas. La mayor intensidad del flujo se da entre las 6 y 9 horas del día en promedio con un desempeño de la vialidad de nivel D y una velocidad crucero de 18 km/h. Fuera de este horario el flujo de vehículos oscila entre moderado y bajo sin poder determinar un patrón específico.

Cabe destacar que las Avenidas Revolución y Patriotismo conforman un par vial mediante el cual se da continuidad al Circuito Interior José Vasconcelos.

Avenida Observatorio

Vialidad de doble sentido de flujo continuo con tres carriles por sentido de circulación. En ambos sentidos la mayor intensidad del flujo se da entre las 6 y las 9 horas del día y entre las 18 y 21 horas del día en promedio con un desempeño de la vialidad de nivel D y una velocidad crucero de 18 km/h. Fuera de este horario el flujo de vehículos oscila entre moderado y bajo sin poder determinar un patrón específico.

Arquitecto Carlos Lazo

Vialidad de un sentido de flujo continuo con 3 carriles de circulación en dirección este-oeste. La mayor intensidad del flujo se da entre las 6 y 9 horas del día en promedio con un desempeño de la vialidad de nivel D y una velocidad crucero de 18 km/h. Fuera de este horario el flujo de vehículos oscila entre moderado y bajo sin poder determinar un patrón específico.

Gobernador Agustín Vicente Eguía

Vialidad de doble sentido de flujo continuo con dos carriles por sentido de circulación. En ambos sentidos la mayor intensidad del flujo se da entre las 6 y las 9 horas del día y entre las 18 y 21 horas del día en promedio con un desempeño de la vialidad de nivel E y una velocidad crucero de 18 km/h. Fuera de este horario el flujo de vehículos oscila entre moderado y bajo sin poder determinar un patrón específico. Cabe mencionar que en el sentido este-oeste existe además un carril de uso exclusivo para el servicio del Metrobús.

Eje 4 Sur Benjamín Franklin

Vialidad de doble sentido de flujo continuo. En el sentido oeste-este cuenta con cuatro carriles de circulación continua y un carril de uso exclusivo para el Metrobús. La mayor intensidad del flujo se da entre las 18 y las 21 horas del día con un desempeño de la vialidad de nivel E y una velocidad crucero de 18 km/h. Durante y fuera de este horario el flujo de vehículos oscila entre moderado y bajo. En lo referente al sentido este-oeste, la vialidad está formada por cuatro carriles de circulación continua y un carril de uso exclusivo para el Metrobús. La intensidad de los flujos para éste sentido es la siguiente: en los horarios comprendidos entre las 6 y 9 horas del día y las 18 y 21 horas del día son los de mayor intensidad con una velocidad crucero de 18 km/h y un nivel de servicio de tipo E; mientras que el resto del día la vialidad mantiene una intensidad de flujo vehicular que oscila entre moderado y bajo.

Progreso

Vialidad de un sentido de flujo continuo con tres carriles de circulación en dirección oeste-este. La mayor intensidad del flujo se da entre las 18 y 21 horas del día en promedio con un desempeño de la vialidad de nivel E y una velocidad crucero de 18 km/h. En el horario comprendido entre las 6 y 9 horas del día la intensidad del flujo vehicular se desempeña con un nivel de servicio tipo D. El resto del día la vialidad mantiene una intensidad de flujo vehicular que oscila entre moderado y bajo.

José Martí

Vialidad de un sentido de flujo continuo con tres carriles de circulación en dirección este-oeste. La mayor intensidad del flujo se da en los periodos comprendidos entre las 6 y 9 horas del día y las 18 y 21 horas del día en promedio con un desempeño de la vialidad de nivel E y una velocidad crucero de 18 km/h. El resto del día la vialidad mantiene una intensidad de flujo vehicular que oscila entre moderado y bajo.

Los principales conflictos derivados de las condiciones existentes en la estructura vial para este orden jerárquico de vialidades es la programación de los ciclos de semaforización con respecto a las horas de máxima demanda, así como de elementos de información que indiquen la saturación de la vialidad y la posibilidad de usar vías alternas.

Vialidades Secundarias

En general el desempeño de las Vialidades Secundarias es moderado sin generar conflictos importantes; sin embargo, la velocidad crucero para estas es de 18 km/h. La causa principal de éste problema se debe al estacionamiento en vía pública y por los ciclos de carga y descarga de camiones de reparto, además, los movimientos de incorporación hacia las vialidades de primer orden y las intersecciones semaforizadas con las mismas son factores que inciden en la velocidad promedio existente en las calles de la Zona Patrimonial.

La articulación de la red vial primaria con vías de acceso controlado (del tipo de Periférico o Viaducto), así como con la red vial secundaria es clave; su uso y administración pueden servir de base para el diseño de soluciones operativas de bajo costo que disminuya el nivel de saturación.

Cruceros Conflictivos

De acuerdo a la información de la Secretaría de Seguridad Pública, el Distrito Federal cuenta con 314 cruceros conflictivos, de los cuales 33 están ubicados en la Delegación Miguel Hidalgo y 5 se ubican en las inmediaciones de la Zona Patrimonial de Tacubaya.

Intersección de Avenida Patriotismo y Eje 4 Sur Benjamín Franklin. En esta intersección se identificaron conflictos derivados de la sincronización del ciclo de semaforización durante las horas de máxima demanda.

Intersección de Avenida Revolución y Eje 4 Sur Benjamín Franklin. En esta intersección se identificaron conflictos derivados de la sincronización del ciclo de semaforización, así como la falta de señalización que facilite los movimientos de incorporación entre las vialidades que forman la intersección para el cruce de peatones, del transporte público y de los vehículos particulares.

Intersección de Avenida Parque Lira y la calle de Gobernador Agustín Vicente Eguía. En esta intersección se identificaron conflictos derivados de la sincronización del ciclo de semaforización.

Intersección de Avenida Jalisco y Avenida Observatorio. En esta intersección se identificaron conflictos derivados de la falta de señalización que facilite el flujo vehicular y de elementos que faciliten el cruce de peatones.

Intersección de Avenida Revolución y Viaducto Héroes de Churubusco. En esta intersección se identificaron conflictos derivados de la sincronización del ciclo de semaforización durante las horas de máxima demanda.

Adicionalmente, se reconocen cinco intersecciones viales conflictivas, resultado del uso de la vía pública por comercio informal o transporte público principalmente, siendo los siguientes:

- Parque Lira y calle Tránsito
- Arq. Luis R. Ruiz y Arq. Carlos Lazo
- Av. Observatorio y Arq. Luis R. Ruiz
- Parque Lira y calle Iturbide
- Av. Revolución y calle Progreso

Volúmenes Peatonales

El aforo peatonal tiene como objetivo principal determinar el número de personas que pasan por un punto preestablecido de la red vial en un período de tiempo determinado, a fin de cuantificar el grado de intensidad de uso de la vía pública.

Los principales movimientos peatonales se registran las intersecciones de Avenida Patriotismo y Eje 4 Sur Benjamín Franklin; Avenida Revolución y Eje 4 Sur Benjamín Franklin. El motivo de estos desplazamientos son los accesos al metro y a las estaciones del Metrobús y el intercambio modal de transporte en la zona, actuando como puntos de atracción y de desalojo de la misma.

Para el caso de las intersecciones de Avenida Parque Lira y Gobernador Agustín Vicente Eguía; Avenida Revolución y Viaducto Héroes de Churubusco el aforo peatonal es muy bajo, ya que son pocos los usos de suelo que puedan atraer movimientos peatonales comparados a los 2 anteriores.

La intersección entre Avenida Jalisco y Avenida Observatorio no registra cruce de peatones por ser una intersección de dos vialidades primarias sin semaforizar. Para efectuar el cruce es necesario el uso del puente peatonal que permite a todo peatón el cruce en la intersección.

El comportamiento peatonal es similar durante la semana laboral, disminuyendo de forma radical en los días de fin de semana, fenómeno que se da por el tipo de actividad provocada por los usos del suelo.

Los principales conflictos viales asociados a los ciclos de semáforo se detectaron en las intersecciones de Avenida Patriotismo y Eje 4 Sur Benjamín Franklin; Avenida Revolución y Eje 4 Sur Benjamín Franklin; así como en la intersección de Avenida Revolución y Viaducto Héroes de Churubusco. En estas intersecciones el conflicto principal es que durante las horas de máxima demanda los ciclos no permiten el desahogo de las vialidades de manera eficiente y genera problemas de congestión.

Transporte Público

Los proyectos de obra pública o privada a efectuarse en la Ciudad de México y los municipios conurbados que por sus características de operación entren en relación directa con el sistema de transporte, deberán llevar a cabo un análisis que identifique tanto la situación en que actualmente se encuentra la vialidad y el transporte, como la posibilidad de optimizar su capacidad instalada.

Con base en lo anterior se presenta una evaluación de la estructura vial de la zona, en la cual se desarrolla el diagnóstico del transporte por crucero, analizando su relación con la estructura urbana circundante y proponer medidas de mitigación encaminadas a reducir o evitar los posibles impactos viales derivados del análisis de la estructura vial.

Los servicios de Transporte Público con los que cuentan las inmediaciones de la Zona Patrimonial de Tacubaya son principalmente: tres líneas del Transporte Colectivo Metro (Línea 1 estación Tacubaya, Línea 7 estación Tacubaya y Línea 9 estación Terminal Tacubaya y estación Patriotismo), la línea 2 del Metrobús (estaciones Patriotismo, De La Salle, Parque Lira, Tacubaya y Antonio Maceo), cinco sitios con permiso vigente de base de Taxis ubicadas la primera en la calle de Rufina antes de la incorporación con la calle de Arquitecto Carlos Lazo, cuenta con una planilla vehicular de 41 unidades y 3 espacios asignados para maniobras; la segunda se localiza en la calle Tordo, 5 metros antes de avenida Jalisco, cuenta también con una planilla vehicular de 41 unidades y 3 espacios asignados para maniobras; la tercera se encuentra localizada en la avenida Observatorio, 18 metros antes de la acera oriente de la avenida Parque Lira, cuenta con una planilla vehicular de 28 unidades y 3 espacios asignados para maniobras; la cuarta se localiza en la calle José María Vigil, casi esquina con avenida Parque Lira, frente a la Alameda Tacubaya, cuenta con una planilla vehicular de 91 unidades y 4 espacios asignados para maniobras; finalmente, la quinta base se ubica en la calle Mártires de la Conquista, aproximadamente a 250 metros de la avenida Jalisco, esta cuenta con una planilla vehicular de 77 unidades y 4 espacios asignados para maniobras. Además cuenta con 44 derivaciones de 10 rutas de transporte concesionado con aproximadamente 1,850 unidades (entre vagonetas, combis, microbuses y autobuses) y 9 rutas de la Red de Transporte de Pasajeros (RTP) que a diario prestan servicio a una población flotante de aproximadamente 184,000 usuarios¹⁴.

Centro de transferencia modal y su articulación en la zona (CETRAM)

Son espacios físicos que forman parte de la infraestructura vial donde confluyen diversos modos de transporte terrestre de pasajeros (individual, colectivo y masivo) destinados a facilitar el transbordo de personas de un modo a otro.

También considerados como servicios auxiliares del transporte, los CETRAM se construyeron con el objetivo de dar solución a los problemas de congestión en vialidades aledañas a las estaciones del STC Metro o lugares donde se generan concentraciones considerables de vehículos de transporte periférico por ser bases o terminales de ruta.

En la Zona Patrimonial de Tacubaya se ubica un CETRAM en las calles de Arquitecto Carlos Lazo, Av. Jalisco y Av. Parque Lira. Se extiende en una superficie aproximada de 5,550 m², sin contar con una instalación o delimitación particular por lo que cuenta con hasta cuatro o cinco secciones de vía pública en las que se distribuyen sus aproximadamente 550 metros lineales de bahías con los que da salida alrededor de 645 unidades cada día con un radio de cobertura metropolitano que abarca 8 Delegaciones y 2 Municipios Conurbados, dando servicio a 33 colonias¹⁵. La falta de una apropiada señalización o distribución y conexión de las bahías de acenso y descenso dificultan la transferencia de los usuarios en el cambio de modo de transporte.

Problemática del sistema de transporte y su administración

En los últimos veinte años, los sistemas de transporte que operan en el Distrito Federal han experimentado severas transformaciones, producto de las políticas aplicadas por el gobierno de la Ciudad y de las decisiones de los prestadores de servicio. La situación de cada modo de transporte depende de su capacidad de respuesta a los cambios cualitativos y cuantitativos de la demanda, de las limitaciones impuestas por sus características físicas y operativas, de la competencia, leal o desleal, entre los diferentes modos y a su interior, así como de la forma en que le afectan las decisiones del gobierno.

En el análisis de las discordancias entre demanda y recursos para la movilidad del transporte se encuentran dentro de la zona serios problemas que impiden el traslado y acceso provocando congestiones en las vialidades, así como saturación y deterioro del transporte público.

¹⁴ Fuente. Secretaría de Transporte y Vialidad (SETRAVI) 2009.

¹⁵ Fuente. Ídem.

Por otro lado, la mayor parte de los ejes viales presentan también condiciones críticas en horas de máxima demanda, con velocidades de operación menores a 20 km/h en la mayoría de los casos. Esta situación se debe a los altos volúmenes vehiculares originados por la concentración espacial y temporal de la demanda, a la operación de vehículos de transporte público que hacen paradas en lugares no permitidos, a la proliferación de sitios de taxis no autorizados (sobre todo en los accesos a las principales estaciones del Metro), y a la invasión de los carriles de contraflujo por vehículos particulares y de servicios, entre otras causas.

Estas prácticas de operación de los conductores, asociadas a la escasa cultura vial que impera en la ciudad, es agravada en ocasiones por deficiencias y fallas en los dispositivos de control del tránsito.

Una realidad es que la red vial no ofrece facilidades suficientes al transporte público ni da preferencia a su operación. El desorden y uso ineficiente de la vialidad aumenta con la insuficiencia y desorden de los CETRAM, además de la deficiente infraestructura para el transporte público (local, foráneo y metropolitano) de transporte de pasajeros y de carga.

La invasión de los CETRAM por el comercio informal suele dificultar al extremo el tránsito vehicular, la circulación peatonal y la seguridad tanto para el automovilista como para el pasajero. A esto se suma el hecho de que algunos operan en la vía pública provocando estas mismas dificultades en la circulación.

Estacionamientos

Los inventarios de la vialidad encaminados a conocer la relación entre la oferta y demanda de estacionamientos públicos, privados y en vía pública son algunos de los apoyos de importancia para conocer en qué condiciones se encuentran operando las arterias y con qué elementos se puede contar para controlar los flujos vehiculares.

En la zona de Tacubaya el problema del estacionamiento en vía pública es el segundo factor de afectación para la eficiencia de la estructura vial, seguido del conflicto vial por congestiónamiento vehicular.

El estacionamiento en vía pública plantea la necesidad de identificar el factor de rotación y permanencia en vía pública y la rotación de vehículos en los inmuebles destinados como estacionamientos públicos.

En el caso del estacionamiento en vía pública la permanencia de los vehículos es mayor a la rotación de estos, lo cual, nos permite identificar zonas cuya actividad predominante genera una necesidad de espacios para estacionamientos y que al no contar con tales, la invasión y apropiación del espacio público es una constante y no existe normatividad al respecto que la regule, controle o sancione. Estas zonas de principal afectación por el estacionamiento en vía pública son en orden de importancia las siguientes: La zona delimitada al este por Avenida Patriotismo, al oeste por Avenida Revolución, al norte por Eje 4 Sur Benjamín Franklin y al sur por Viaducto Héroes de Churubusco. En segunda instancia se encuentra la zona en forma triangular delimitada al este por Avenida Jalisco, al oeste por Avenida Parque Lira y al norte por la calle de Gobernador Agustín Vicente Eguía. Finalmente, se encuentra la zona delimitada al este por Avenida Parque Lira, al oeste por el Periférico Boulevard Presidente Manuel Ávila Camacho, al norte por Avenida Observatorio y al sur por la calle de Arquitecto Carlos Lazo.

Al ser vía pública y mientras no se altere directamente la circulación de la vialidad, el estacionamiento durante todo el día es sobre el arroyo vehicular en el carril inmediato a la guarnición de la calle en ambos lados.

Sin embargo, el problema se presenta cuando el estacionamiento se hace sobre los carriles de circulación lo cual trae consigo el mal funcionamiento de la estructura vial y una eficiencia que impacta a toda la zona localizada en calles específicas, que normalmente y por lo general son aquellas que sirven a los usos y servicios que no cuentan con estacionamiento e invaden el espacio público apropiándose de la vialidad para este fin.

La oferta, demanda y rotación del estacionamiento en inmuebles en Tacubaya es insuficiente y no ofrece resolver la demanda de espacios y cajones requeridos.

En la zona de estudio existen 6 estacionamientos públicos que cubren las necesidades de los edificios de oficinas o servicios y comercio que se encuentran en su entorno inmediato. El primero se encuentra ubicado en el Número 35 de la calle General S. Alvarado, esquina con Eje 4 Sur Benjamín Franklin. El segundo, se ubica en el Número 99 de la calle Progreso, casi esquina con la Calle de Ciencias. El tercero, se ubica en el Número 10 de la calle Progreso, casi esquina con la primera cerrada de Antonio Maceo. El cuarto estacionamiento, se ubica en el Número 17 de la calle de Gobernador Agustín Vicente Eguía. El quinto se ubica en el Número 28 de la Calle Gobernador A. Diez de Bonilla entre avenida Jalisco y avenida Parque Lira. El sexto se ubica en el Número 193 de la avenida Jalisco entre las calles de Antonio Maceo y José Martí.

Para el caso de la zona del paradero, uno de los puntos neurálgicos de la zona no existe tal destino y como ya se mencionó es una de las zonas más afectadas por este fenómeno de invasión en vía pública.

Caso de estudio

El ejercicio estadístico presentado a continuación se llevó a cabo en un día típico entre semana con un número total de 562 operaciones comprendidas en un horario entre las 6:30 a.m. y las 22:00 h.

Para determinar la permanencia de los vehículos se ordenen de menor a mayor y se determina que la permanencia es igual a la diferencia entre los vehículos que entran y los que salen y el tiempo en que estos permanecen dentro del estacionamiento.

Tabla 18. Operaciones de Estacionamiento en Tacubaya

Operaciones	Permanencia
147	Hasta una hora
134	Hasta 2 horas
98	Hasta 3 horas
81	Hasta 4 horas
39	Hasta 5 horas
21	Hasta 6 horas
23	Hasta 7 horas
19	Más de 7 horas
562	

Fuente: Levantamientos de campo Diciembre 2007.

A lo largo del día, las operaciones realizadas con mayor relevancia son las que solo permanecen menos de una hora, divididas entre las 15.5 horas de operación del estacionamiento existiendo un promedio de 10 cajones disponibles por hora para los de mayor permanencia y 3 cajones para los que permanecen hasta 7 horas o más. Por lo que cada estacionamiento deberá contar cuando menos con 13 cajones para satisfacer esta demanda de permanencia y 24 cajones más para los que van entre las 2 y las 6 horas de estacionamiento; es decir, 37 cajones.

Según los datos obtenidos mediante este ejercicio meramente estadístico la demanda está cubierta en los inmuebles que ofrecen este servicio; sin embargo, el comportamiento en la zona de estudio respecto a estacionamientos nos es orientado a utilizar estos inmuebles debido a que el uso predominante es habitacional y mixto y solo en los corredores comerciales y de servicios se presenta con mayor incidencia este uso de inmuebles.

Para la zona delimitada entre el Eje 4 Sur y las avenidas Jalisco y Parque Lira, las secciones de calle no permiten la apropiación del espacio para estacionamiento en vía pública; además de que se encuentra prohibido debido a las cadenas que impiden la apropiación de lugares para estacionamiento. Esta situación no está presente en la zona sureste en calles como Gobernador Agustín Vicente Eguía, José María Vigil, Progreso y José Martí que sirven como vialidades distribuidoras en esa zona y se encuentran saturadas por el estacionamiento y reducen la eficiencia de la estructura vial. En la zona de Tacubaya no se detectan inmuebles susceptibles de utilizarse para estacionamientos, y no hay datos de inmuebles, predios o propietarios de agentes que podrían interesarse directamente (construyendo) o indirectamente (en asociación o interviniendo) en la creación de estacionamientos: empresas privadas de estacionamientos, empresas locales, organismos del sector público u otros.

1.18. Infraestructura

En términos generales el nivel de cobertura para los servicios de infraestructura resulta satisfactorio salvo por algunas excepciones como es el caso de las viviendas localizadas en la AGEB 117-5 donde se da el mayor rezago en cuanto a la cobertura de los servicios con un promedio de 84.21% en lo referente a la disponibilidad de conexión a la red de agua potable, drenaje y energía eléctrica. Por otro lado, los principales conflictos por tomas irregulares por parte del comercio ambulante se dan en la zona correspondiente al CETRAM Tacubaya en las calles de Avenida Observatorio, Arquitecto Carlos Lazo, Avenida Jalisco y Avenida Parque Lira.

Tabla 19. Cobertura de los servicios de Infraestructura 2005

Ageb	Total de viviendas habitadas	Viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada de la red pública	Viviendas particulares habitadas que disponen de drenaje	Viviendas particulares habitadas que disponen de energía eléctrica
114-1	75	100.00%	100.00%	100.00%
115-6	1,337	90.65%	91.70%	91.32%
116-0	721	92.23%	92.09%	91.96%
117-5	568	84.33%	84.33%	83.98%
118-A	1,391	96.69%	96.76%	96.12%
119-4	323	93.50%	94.12%	93.19%
120-7	1,232	92.69%	92.94%	92.45%
Conteo 2005	5,647	92.44%	92.77%	92.31%

Fuente: Datos conteo de población y vivienda 2005 INEGI.

Infraestructura Hidráulica

La zona de estudio se abastece de dos fuentes externa e interna. La primera del manantial de Santa Fe por medio del tanque Fabriquita ubicados dentro del perímetro de la delegación Álvaro Obregón, la distribución a la zona de estudio es mediante la red de distribución de la Delegación Álvaro Obregón hacia la red de la de Miguel Hidalgo por medio de una línea de 30 cm de diámetro que atraviesa el Boulevard Presidente Manuel Ávila Camacho por la Avenida Constituyentes. La segunda fuente de abastecimiento lo constituyen 3 pozos, que tienen profundidades variables de 250 a 300 m con niveles estáticos de 60 a 80 m y caudales de extracción de 15 a 70 l/s.

Infraestructura Sanitaria

Los problemas que se presentan son básicamente encharcamientos en el periodo de lluvias, provocado por tuberías que han rebasado su vida útil y que presentan fallas continuas o insuficiencia en su capacidad de desalojo por haberse diseñado para una determinada población de proyecto. Sin embargo, se ha dado la sobre explotación del acuífero ocasionando hundimientos del subsuelo y con ello dislocamiento en algunos tramos de los colectores y el funcionamiento en contraflujo de los mismos.

En general, no se registran problemas graves para el desalojo de las aguas negras y pluviales, tratándose sobre todo de encharcamientos temporales en puntos definidos.

Otro problema en el servicio de drenaje, es el correspondiente al sistema de drenaje profundo, donde se tienen necesidades de mantenimiento en las lumbreras que se localizan en el resto de la delegación.

Con el fin de subsanar algunos problemas de encharcamientos es necesario realizar trabajos de mantenimiento en las plantas de bombeo de aguas negras que existen en esta demarcación.

Infraestructura Eléctrica

El equipo de transmisión para la distribución de energía eléctrica cuenta con 4 subestaciones de distribución primaria, cuya potencia es de 450 megawatts, además de 1,765 transformadores de distribución con potencia de 217 megawatts.

1.19. Equipamiento y Servicios

Educación y cultura. El equipamiento educativo que se encuentra dentro de la zona de estudio atiende ampliamente las necesidades de la población con una cobertura mayor a la que se requiere en la zona. Se encuentran equipamientos de todos los niveles educativos desde preescolar hasta el nivel superior.

En cuanto al aspecto cultural, si bien se cuenta con una casa de cultura y una biblioteca pública, éstas no tienen condiciones adecuadas para ofrecer un servicio satisfactorio. Las instalaciones son antiguas y con un cierto grado de deterioro en la casa de cultura, y la biblioteca no cuenta con el mínimo señalado por la norma para la atención de una población como la que se asienta en la Zona Patrimonial de Tacubaya.

Salud y asistencia. En este sector, existen diversas instancias que cubren las necesidades de la población en los tres niveles de atención. En la zona se ubica el Hospital Pediátrico de Tacubaya, que se considera un hospital de especialidades, así como una clínica de medicina familiar del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE). Por las características de ambos centros de salud, el alcance de servicio es regional. Se cuenta además, con el asilo Mier y Pesado para adultos mayores y el hospital Escandón de atención particular.

Comercio y abasto. Dentro del perímetro de la Zona Patrimonial de Tacubaya se localiza el mercado “Ing. Gonzalo Peña Manterola”, también conocido como el de Cartagena, cuenta con 618 locales y 14 bodegas. Se aprecia que las instalaciones son antiguas y se encuentran deterioradas, además de que ha perdido su funcionalidad y diversos locales se encuentran abandonados. El giro comercial que predomina es la venta de alimentos preparados principalmente en los locales ubicados sobre las calles de Arq. Carlos Lazo y Arq. Luis R. Ruiz, ya que los locatarios buscan aprovechar el intenso tráfico peatonal que genera la presencia de un gran número de unidades de transporte público.

Recreación y deporte. En materia de recreación, el parque ubicado en la Plaza “Charles de Gaulle” cubre con las necesidades señaladas en la norma y se considera de alcance local. Además, el Parque Lira ofrece la posibilidad de realizar actividades recreativas y expande su alcance para dar servicio al nivel de la Delegación.

Existen tres áreas para la práctica deportiva, el módulo deportivo Escandón, la Alameda Tacubaya y un área específica dentro del Parque Lira. En conjunto, ofrecen un servicio suficiente y adecuado, con excepción de la Alameda Tacubaya, cuyas instalaciones requieren de mantenimiento.

Administración pública y servicios urbanos. El equipamiento en materia de administración pública incluye el inmueble donde se localiza la sede delegacional, además de un juzgado del Registro Civil. Las instalaciones se encuentran en buenas condiciones y con un óptimo funcionamiento. En la zona de estudio se encuentra la Estación de Bomberos de Tacubaya, que ofrece un servicio a nivel regional, no obstante sus instalaciones son antiguas y el estado de conservación de las mismas. También existe un módulo de seguridad pública, ubicado en Avenida Revolución casi esquina con calle Doctora.

Servicios Religiosos. Los inmuebles dedicados a la prestación de servicios religiosos son numerosos y se encuentran ubicados en distintos puntos de la Zona Patrimonial. En términos generales, las instalaciones dedicadas a estos servicios se encuentran en buenas condiciones con un funcionamiento adecuado.

En materia de servicios se ubican tres gasolineras que en conjunto ofrecen 26 pistolas despachadoras con lo que se cubren las necesidades que la norma prevé para una población como la de Tacubaya.

Finalmente, en los alrededores de la estación Tacubaya del Sistema de Transporte Colectivo (Metro) se han instalado un conjunto de prestadores de servicios de transporte público dando la apariencia de que existe un Centro de Transferencia Modal (CETRAM). Sin embargo, carece de una delimitación formal, por lo tanto no hay instalaciones adecuadas para ofrecer un servicio satisfactorio. La problemática se extiende por la Av. Jalisco, las calles de Tránsito, Mártires de la Conquista, Arq. Carlos Lazo, Arq. Luis R. Ruiz y Manuel Dublán. El deterioro del área se vuelve más grave con la instalación de otros comerciantes o prestadores de servicios de tipo informal, que buscan aprovechar el intenso tráfico de personas. Esta concentración de actividades sin que existan las instalaciones mínimas necesarias para su funcionamiento, provoca que se agraven las condiciones de inseguridad y contaminación que se presentan en esa zona.

1.20. Evaluación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano (2000)

1.20.1. Normatividad

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Zona Patrimonial de Tacubaya” versión 2000, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 14 de julio de ese mismo año, determinaba como objetivos generales contribuir al arraigo de la población, mejorara las condiciones de convivencia ciudadana, así como de la imagen urbana y el funcionamiento urbano del Centro de Transferencia Modal.

Planteamientos que hasta la fecha han sido concretados parcialmente, por ejemplo el uso habitacional se ha mantenido a pesar del decremento de población surgido entre los años 2000 y 2010; sin embargo se ha incrementado el proceso de obsolescencia de las construcciones.

Las alturas propuestas sobre los corredores urbanos no se han consolidado, en parte por el costo elevado del suelo propiciado por su ubicación estratégica dentro del territorio de la Delegación y por la condición patrimonial que algunos inmuebles tienen.

El uso Habitacional Mixto de hasta 5 niveles de construcción asignado al sector comercial localizado entre las Avenidas Jalisco, Revolución y José María Vigil se ha mantenido, sin embargo no se han consolidado los 5 niveles planteados para la zona.

Con respecto a las Áreas de Reciclamiento propuestas para el mercado Ing. Gonzalo Peña Manterola (Cartagena), la Plaza Charles de Gaulle y las dos manzanas colindantes al norte, no se ha llevado a cabo su instrumentación definida en Programa Parcial.

1.20.2. Operatividad

La normatividad planteada no ha sido alcanzada en parte por la falta de instancias e instrumentos de gestión del ordenamiento territorial con participación de los distintos actores sociales que integran el polígono de aplicación del Programa Parcial, redundando en una falta de identificación precisa de las funciones del territorio, de manera tal que no existe una conducción directa de actividades específicas en zonas particulares dentro del polígono que integra la Zona Patrimonial.

Asimismo, la falta de integración de proyectos específicos sobre los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, trajo como consecuencia el deterioro físico de los inmuebles y de los que se encuentran en su entorno. De la misma forma la asignación de las intensidades de construcción es irregular, no obedeciendo a la lógica planteada de impulsar el desarrollo urbano sobre los principales corredores urbanos y a la preservación de los usos habitacionales al interior de las zonas.

La integración de la zona Patrimonial tenía como fin rescatar una zona de la ciudad con un evidente problema de obsolescencia física y social, la falta de visión para la integración a la estructura urbana del polígono ha propiciado la fragmentación del espacio, sobre todo en las zonas plenamente consolidadas como zonas habitacionales que han mantenido cierto grado de exclusividad e identidad y al mismo tiempo se ha propiciado el descuido y deterioro de inmuebles con valor patrimonial.

La falta de entendimiento de algunos conceptos de planeación han sido causantes de una descomposición de la estructura urbana, sumado a esto, la autorización discrecional de usos de suelo y la generación de dictámenes ha generado una falta de congruencia de la realidad con lo establecido por la norma. Esta serie de irregularidades ha generado una fragmentación dentro del territorio de dos tipos:

Por usos de suelo, pues al no existir un patrón de ordenamiento de los usos dentro de la colonia que promueva la especialización por sectores, estos usos se localizan en casi cualquier predio, impidiendo la consolidación de zonas.

Por intensidad de construcción, debido a que los paramentos se encuentran discontinuos en las alturas de sus edificaciones, generando una mala fisonomía urbana que va en detrimento del prestigio de la colonia.

Es posible localizar zonas homogéneas en cuanto a su uso de suelo; pero que sin embargo, se encuentran fragmentadas por la intensidad de construcción y viceversa, así para poder este cuantificar este fenómeno se elaboró la siguiente matriz.

Tabla 20. Fragmentación de paramentos por usos del suelo y por intensidad de construcción

Proporción de intensidad de construcción por paramento		Usos genéricos predominantes																		Indefinidos			TOTAL									
		Usos generadores de actividad económica												Uso base					Usos estructuradores			Usos que fragmentan la estructura urbana										
		Comercio		Oficinas			Servicios				Bodega		Industria		Habitacional					Equip.				Temp.			Abando		Indefinido			
		C1	C5	O1	O2	O5	S0	S1	S2	S3	S5	B2	B5	I0	I1	H0	H1	H2	H3	H4	H5	E1		E2	E5	T1	T2	T5	AB1	M	M5	
Fisionomía urbana fragmentada	0.000-0.095	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	0.095-0.195	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	0.195-0.295	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2
	0.295-0.395	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	8	
	0.395-0.495	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	2	5	2	3	0	0	0	0	0	0	0	11	1	28	
Fisionomía urbana con tendencia a la fragmentación	0.495-0.595	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	5	5	2	5	7	1	0	0	0	0	0	0	0	16	0	42	
	0.595-0.695	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	5	6	7	2	1	5	1	0	0	0	0	0	0	10	0	39	
	0.695-0.795	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	6	4	2	3	7	4	0	0	0	0	0	0	0	11	2	42	
	0.795-0.895	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	3	5	3	4	0	1	0	0	0	0	0	0	14	1	35	
	0.895-0.999	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	1	0	0	0	1	0	0	4	0	10		
Fisionomía urbana consolidada	1.000	1	2	0	1	1	1	1	0	1	3	2	1	0	2	4	3	3	1	12	0	1	10	0	1	1	1	1	11	6	70	
Total		2	2	2	1	1	1	1	2	2	4	2	1	1	19	26	24	25	24	26	2	1	10	1	1	1	1	1	82	10	276	

Fuente: Levantamientos de campo Diciembre 2007.

De izquierda a derecha se encuentran los paramentos por grado de fragmentación debido al uso de suelo genérico y de arriba hacia abajo por grado de fragmentación debido a la intensidad de construcción. Es posible apreciar como el uso base de la colonia continua siendo el predominante en la zona.

Finalmente, otro punto importante a considerar es la falta de restricciones de superficie para unidades económicas de baja capitalización como es el caso de los restaurantes, que utilizan casi cualquier predio y que no toman en cuenta espacios para cubrir demandas de cajones de estacionamiento, pues al ser insertados en predios cuya función original era ajena a la económica no cuentan con el espacio suficiente y al no estar normados con requerimientos mínimos de superficie para desarrollar sus actividades, éstos se incorporan a la estructura urbana generando caos en el espacio público.

1.21. Otras disposiciones normativas y operativas que indican en el polígono de aplicación del PPDU

Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México (POZMVM)

El POZMVM es un ordenamiento intermedio entre las disposiciones en materia de desarrollo urbano del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y los programas correspondientes del Distrito Federal y el Estado de México. Su objetivo principal es proponer un instrumento claro de alcance general, que permita coordinar a las entidades involucradas en el desarrollo de la Zona Metropolitana del Valle de México, en torno a una estrategia de ordenación territorial única para el poblamiento y que sirva como marco al cual habrán de ajustarse los programas y acciones, tanto del sector público como de los sectores social y privado en cuanto a sus manifestaciones territoriales.

Entre sus objetivos específicos señala establecer las condiciones en el ámbito territorial para mejorar los niveles de calidad de vida de la población metropolitana, evitando la ocupación urbana de las áreas naturales para preservar las condiciones de la flora y la fauna, la recarga de los acuíferos subterráneos y de los cuerpos de agua, entre otros. Asimismo, se propone “orientar el asentamiento de la población hacia zonas que puedan contar con condiciones adecuadas de infraestructura y equipamiento”, así como “evitar el poblamiento en zonas de riesgo sujetas a desastres, disminuyendo el grado de vulnerabilidad de la metrópolis; procurar la homologación de los instrumentos de desarrollo urbano existentes y mejorar la accesibilidad y movilidad espacial de la población”.

Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 103-BIS con fecha del 31 de diciembre de 2003, establece la Zona Patrimonial de Tacubaya como Área de Conservación Patrimonial.

Dicho instrumento señala entre sus prioridades “la necesidad de preservar y rehabilitar la riqueza de su patrimonio histórico urbano edificado, su estructura socio espacial, su función habitacional socialmente heterogénea y su tejido económico y social, a través de cuatro ejes: recate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y desarrollo social; además como uno de sus propósitos fundamentales se plantea la vinculación de la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana; evitar la pérdida de población en la ciudad central; atender situaciones de vulnerabilidad, preservar el patrimonio natural e histórico; optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente, pero, sobre todo, para otorgar vivienda a los que menos tienen”.

Programa de Protección Ambiental del DF 2002–2006

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) Control de la Contaminación y el Mejoramiento de la Calidad del Entorno; d) 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.

El cumplimiento de los objetivos antes descritos se orientará a través de las siguientes políticas de trabajo: a) Manejo Sustentable de los Recursos Naturales y la Biodiversidad; b) Retribución por Mantenimiento de los Servicios Ambientales; c) Programa de Protección Contra Incendios y Crecimiento de la Mancha Urbana; d) Desarrollo Rural Equitativo y Sustentable; e) Ampliación y Manejo de Áreas Verdes Urbanas; f) Mejoramiento de la Calidad del Aire: Promoción y Patrones de Movilidad Amigables con el Ambiente y Consumo Sustentable, y otras acciones contenidas en el Proaire 2002–2010; g) Residuos Sólidos; h) Integración de las Acciones Locales a la Escala Global; i) Protección Integral del Acuífero; j) Promoción de una Cultura Ambiental; h) Corresponsabilidad Social en la Resolución de los Problemas Ambientales; k) Administración y Responsabilidad Pública, y k) Coordinación Intersectorial.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 431 con fecha del 30 de septiembre de 2008, establece lo siguiente para la Zona Patrimonial de Tacubaya:

En el apartado IV Ordenamiento Territorial, 4.1 Estructura Urbana, menciona que se pretende reforzar la estructura urbana de la Delegación, reforzando por una parte la mezcla adecuada de usos del suelo en los centros urbanos de Tacubaya, Tacuba y al norte de Ejército Nacional proponiendo intensidades de construcción de acuerdo a sus niveles de infraestructura y vialidad. El objetivo es reforzar el carácter de la Delegación como prestadora de servicios a nivel metropolitano permitiendo la mezcla de inmuebles destinados para oficinas, comercios, industrias no contaminantes y habitación, así como la instalación de equipamientos.

En el apartado 4.2 Delimitación de las Áreas de Actuación, dentro de las áreas con potencial de reciclamiento dentro de la segunda zona que se ubica al sur de la Delegación entre Av. Revolución, Viaducto Miguel Alemán, Nuevo León y Av. Benjamín Franklin, abarcando las colonias Escandón y Tacubaya, con zonificación HC 5/30 y H 5/30.

Dentro del apartado antes mencionado, se establece como Área de Conservación Patrimonial el polígono conformado por aproximadamente 22 manzanas, cuyo perímetro lo conforman las calles de: Díez de Bonilla, Av. Jalisco, Revolución, Constitución, Carlos B. Zetina, 18 de Julio, Héroes de Churubusco, Gaviota y Periférico.

En el apartado 5.2. Áreas de transferencia, hace referencia a la necesidad de la modernización de las áreas de transferencia Chapultepec- Tacuba, Cuatro Caminos y Tacubaya, a través de proyectos integrales de vialidad, reubicación de comercio ambulante, paraderos y la promoción de estacionamientos públicos y privados en las zonas de Polanco, Galerías y Bosques de Duraznos, Cuatro Caminos, Chapultepec, Tacuba y Tacubaya, así como la zona noreste de las Lomas de Chapultepec.

En el apartado 6 Acciones estratégicas e instrumentos de ejecución, 6.1 Acciones estratégicas, 6.1.2 Acciones de Impulso al Reordenamiento Urbano, establece como tema de las acciones para el reordenamiento urbano el apoyo y fomento a la vivienda de interés social, así como la reutilización de predios en la colonia Tacubaya y San Miguel Chapultepec. También establece en el tema de conservación patrimonial, para los inmuebles contemplados en el Catálogo de inmuebles con valor patrimonial. Estas acciones están enfocadas en promover el arraigo de su población y el mejoramiento de la calidad de vida de los barrios y colonias. En el apartado 6.1.4 Acciones de Mejoramiento Vial y de Transporte, en el tema de Mejoramiento de Áreas de Transferencia se establece la necesidad de desarrollar un proyecto integral para la solución del problema. En el apartado 6.1.5 Acciones de Mejoramiento y Construcción de Infraestructura, en el tema de Encharcamientos se plantean las acciones de desazolve de atarjeas y sustitución de la red de drenaje.

Plan Verde

Es la ruta del Gobierno del Distrito Federal a mediano plazo que contiene las estrategias y acciones para encaminar a la Ciudad de México hacia la sustentabilidad de su desarrollo, para que continúe siendo un espacio adecuado para sus habitantes, sin comprometer el patrimonio natural que la hace viable.

Como parte de sus objetivos en materia de Habitabilidad y Espacio Público establece el objetivo de Rescatar y crear espacios públicos, para hacer de la ciudad un lugar de integración social que ofrezca mejor habitabilidad, confort y equidad.

En términos de Agua tiene como objetivo principal lograr la autosuficiencia hídrica y la gestión integral del agua en el Distrito Federal. Para esto se plantean entre otras estrategias, reducir el consumo de agua de uso doméstico; la reducción de las pérdidas en la red, mediante la sustitución al 100% la red dañada y aquella cuya vida útil haya sido rebasada para el 2012. Incrementar la capacidad del sistema de drenaje y la reutilización y el tratamiento del agua

En lo referente a movilidad, se busca recuperar las vialidades para el transporte colectivo eficiente, menos contaminante y de calidad y promover la movilidad no motorizada.

Para el tema de Aire, el objetivo del plan es el de 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. Con la aplicación de las estrategias de: 1) Reducción de las emisiones de contaminantes. 2) Incremento en la eficiencia pasajero/carga transportado. 3) Apoyar las acciones de los planes de movilidad y energía y medir los beneficios del Plan Verde en la calidad del aire.

En el rubro de Residuos Sólidos, el objetivo general es el de instrumentar un sistema integral y sostenible de manejo de residuos sólidos urbanos.

Finalmente, para el caso de cambio climático y energía, el objetivo es el de 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.

Programa Integral de Transporte y Vialidad

El Programa Integral de Transporte y Vialidad, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 146 con fecha del 5 de noviembre de 2002, en el apartado 4 Acciones Concretas, 4.5.3 Desarrollo de Proyectos Específicos para la atención de 15 zonas conflictivas, donde se marca la Zona de Tacubaya como una de las 15 zonas en conflicto, dentro de las cuales se deberán plantear proyectos específicos.

Subprograma para el desarrollo de la red vial del Distrito Federal

Las acciones más relevantes que el programa integral de transporte y vialidad establece en el territorio Tacubaya son:

Realizar adecuaciones geométricas en intersecciones conflictivas.

Par vial de circulación continúa en las avenidas Revolución y Patriotismo, en su tramo que va de Juanacatlán hasta el Viaducto Miguel Alemán, con soluciones a desnivel en las principales intersecciones.

Ley de Protección Civil para el Distrito Federal

Las disposiciones de la Ley de Protección Civil del Distrito Federal tienen por objeto establecer las normas, criterios y los principios básicos para la prevención y mitigación ante las amenazas de riesgo geológico, fisicoquímico, sanitario, hidrometeorológico y socio-organizativo, así como los mecanismos para implementar las acciones de mitigación, auxilio y restablecimiento, para la salvaguarda de las personas, sus bienes, el entorno y el funcionamiento de los servicios vitales y sistemas estratégicos, en los casos de emergencia, siniestro o desastre.

Este mismo ordenamiento establece las bases de integración y funcionamiento del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal, así como las bases para promover y garantizar la participación social en la protección civil y en la elaboración, ejecución y evaluación de los programas en la materia, además de las normas y principios para fomentar la cultura de protección civil y autoprotección de la población.

El Sistema de Protección Civil del Distrito Federal es una organización estructurada entre los órganos de gobierno del Distrito Federal en todos sus niveles, las Organizaciones No Gubernamentales especializadas en la materia y las diversas Asociaciones Sociales que forman parte de la sociedad civil de la misma Ciudad, los grupos académicos, de voluntarios y vecinales, así como los de carácter privado y social, con el objetivo de brindar prevención, protección, auxilio y recuperación de la normalidad de las personas y sus bienes ante la presencia de los diversos agentes perturbadores. Este sistema prevé la conformación de un Consejo General y Delegacionales de Protección Civil como órganos de consulta, opinión, decisión y coordinación interinstitucional en la materia.

De la misma manera esta Ley establece las disposiciones de planeación y programáticas para el eficiente cumplimiento de la responsabilidad de la Administración Pública del Distrito Federal en la integración del Sistema de Protección Civil. Para ello, señala que los Programas de Protección Civil a cargo del Gobierno del Distrito Federal y de los Gobiernos Delegacionales serán de carácter preventivo, informativo, de auxilio a la población civil y de restablecimiento de servicios públicos básicos en caso de emergencia, siniestro o desastre.

El Programa General de Protección Civil es el instrumento de planeación para definir el curso de las acciones destinadas a la atención de las situaciones generadas por el impacto de fenómenos destructivos en la población, sus bienes y entorno. A través de éste se determinan los participantes, sus responsabilidades, relaciones y facultades, se establecen los objetivos, políticas, estrategias, líneas de acción y recursos necesarios para llevarlo a cabo. Se basa en un diagnóstico en función de las particularidades urbanas, económicas y sociales del Distrito Federal. Este deberá contemplar las fases de prevención, mitigación, preparación, auxilio, rehabilitación, restablecimiento y reconstrucción, agrupadas en programas de trabajo. Este programa forma parte del PGDUDF.

La misma ley contempla el diseño y ejecución de Programas Delegacionales y Especiales de Protección Civil; las Delegacionales deberán ser congruentes con el Programa General y referidos al ámbito territorial de la Delegación correspondiente, mientras que los Programas Especiales se establecerán para atender de manera particular un evento o actividad, y serán implementados por los particulares o las áreas sustantivas y estratégicas de la Administración Pública del Distrito Federal, debiendo ser supervisados y autorizados por la Secretaría de Gobierno del DF y las Delegaciones, en los términos que establezca el Reglamento de Protección Civil.

Específicamente las disposiciones que inciden en el ámbito de las Delegaciones Políticas en la materia son: a) Constituir el Consejo Delegacional de Protección Civil; b) Instalar y operar la Unidad de Protección Civil; c) Formular y ejecutar el Programa Delegacional de Protección Civil; d) Recibir, evaluar y, en su caso, aprobar los Programas Internos y Especiales de Protección Civil.

1.22. Síntesis de la Situación Actual

Tacubaya se localiza en la Ciudad Central y este atributo le confiere una alta deseabilidad y una plusvalía considerable, indicadores de que esta zona se encuentra completamente integrada al ámbito regional; sin embargo, el proceso de deterioro y obsolescencia en el que se encuentra actualmente hace necesario considerar que cualquier estrategia de integración requiere la participación de la inversión pública en los sectores de su competencia a fin de promover la llegada de inversión privada. Un elemento relevante de la estructura urbana del polígono que integra la Zona Patrimonial de Tacubaya es su estructura vial primaria, que si bien fragmenta el área de estudio, también le otorga una situación privilegiada de conectividad y accesibilidad con el resto de la Ciudad.

La Zona Patrimonial de Tacubaya contaba en 2005 con una población de 17,585 habitantes y observa una TCMA negativa de 0.43%; además, la composición y los escenarios tendenciales de conformación de los grupos de edad indican una concentración de la población relativamente vieja. Lo anterior tiene una repercusión directa en el comportamiento del mercado inmobiliario para la zona que se encuentra en incremento, por el proceso de desdoblamiento y reducción de la composición del núcleo familiar que implica un incremento en la demanda de vivienda.

Por otro lado, se estima que la población flotante asciende a un promedio de 184,000 habitantes por día, lo que significa una relación de 10.46 no residentes por cada residente en flujo dentro del área de aplicación del Programa Parcial. La intensidad del flujo en la Zona Patrimonial es un factor que acelera el proceso de deterioro de los inmuebles y espacios públicos por el uso continuo que existe de los mismos.

La obsolescencia de la estructura urbana debida en primera instancia a la explotación de la zona como “atajo” regional; el aprovechamiento de estas características por parte del comercio informal impulsado por la existencia de tres estaciones de correspondencia del metro ha generado una actividad de cambio de modo de transporte de alta intensidad que no se halla incorporada a la estructura urbana, produciendo junto con el comercio no establecido un nodo de actividad económica informal de alta intensidad que impacta de manera negativa en la estructura urbana interna de la Zona Patrimonial trayendo como consecuencia el deterioro físico y social con lo que se han rebasado los niveles de inversión pública y privada.

Por otro lado, la actividad económica informal de alta intensidad induce actividades económicas formales de bajo índice de capitalización formando un conglomerado de actividades que modifica la imagen urbana de la zona, degradando su valor patrimonial y al mismo tiempo aumenta el grado de fragmentación de la estructura urbana. De ésta forma se observa que la Zona Patrimonial de Tacubaya actualmente se encuentra deteriorada principalmente por prestar un servicio intensivo a la ciudad a costa de su estructura e imagen urbana sin una retribución en inversión que promueva el desarrollo social de los residentes.

Los espacios públicos se encuentran deteriorados y subutilizados por la falta de elementos que articulen adecuadamente los recorridos entre los espacios. La falta de legibilidad y señalización, la apropiación de los principales corredores peatonales por el comercio ambulante y la apropiación de los espacios con poca iluminación por gente en situación de calle incrementan la percepción de inseguridad por parte de los residentes y de la población flotante.

En este sentido se identificaron tres zonas distintivas de la estructura urbana, diferenciadas por la problemática que las caracteriza. El polígono delimitado por las calles Av. Jalisco, Av. Revolución y Héroes de Churubusco, es la zona que es más propensa a la obsolescencia física y funcional de los inmuebles, y cuenta con la presencia de riesgos socio-organizativos.

La zona delimitada por Av. Observatorio, Parque Lira, Av. Ajusco, Héroes de Churubusco y Boulevard Adolfo López Mateos, se identifica la presencia apropiación del espacio público por parte del comercio informal y unidades de transporte público.

Finalmente, se identifican dos polígonos, el primero, limitado por Gobernador Agustín Vicente Eguía, Av. Jalisco, Av. Observatorio y Av. Parque Lira; y el segundo por Benjamín Franklin Eje 4 Sur, Av. Patriotismo, Viaducto Miguel Alemán y 18 de Julio, y Av. Revolución; en las que se identifica la propensión al desplazamiento de usos habitacionales por usos comerciales y de servicios.

1.23. Pronóstico

De seguir la tendencia actual en cuanto al cambio de los usos de suelo específicamente del habitacional a los usos comerciales u oficinas, así como el deterioro de las zonas habitacionales, se pronostica una pauperización de la zona; así como, un deterioro sustantivo en la calidad de vida de sus habitantes. Sobre todo se debe modificar la tendencia en cuanto al establecimiento de pequeñas unidades de comercio, las cuales no generan un impacto económico en la zona y si un efecto negativo en cuanto a la invasión del espacio público por las actividades que desarrollan y la subutilización del territorio al no integrar funciones productivas para la Zona Patrimonial o sus residentes.

En lo referente a población, el escenario tendencial indica una reducción en la población residente con respecto a los datos registrados en 2005 durante el Censo General de alrededor de 6.47%. En contraste con esto, se estima que el número de viviendas se incremente en 592 unidades a una tasa media anual de 0.67%. Dicho comportamiento se ve expresado en la disminución promedio de habitantes por hogar, la cual se explica por el incremento porcentual en la población relativamente vieja residente en la Zona Patrimonial.

Tabla 21. Escenario tendencial para población y vivienda al 2020

Total	Población	Densidad de Población	Viviendas	Densidad de Viviendas	Habitantes por Vivienda
1990	20,118	166.47	5,267	43.58	3.82
1995	18,164	150.30	5,114	42.32	3.55
2000	17,968	148.68	5,199	43.02	3.46
2005	17,585	145.51	5,647	46.73	3.11
2010	16,603	137.38	5,774	47.78	2.88
2015	15,551	128.68	5,901	48.83	2.64
2020	16,447	128.64	6,239	48.80	2.64

Fuente: Elaboración propia.

En lo referente a la población flotante, actualmente no existen los elementos consolidados para moderar el flujo de personas que existe en la Zona Patrimonial de Tacubaya; sin embargo, si se consolida la estructura del CETRAM Tacubaya y se complementa con el uso de medios alternativos de transporte, sería posible que la intensidad del flujo de personas en tránsito diario por la Zona Patrimonial no se convirtiera en un factor de afectación para la calidad de la imagen urbana y de los inmuebles catalogados.



II. IMAGEN OBJETIVO

Partiendo del reconocimiento de la “Zona Patrimonial de Tacubaya” como prestadora de servicios para la ciudad, el principal objetivo es consolidarla como un Área de Conservación Patrimonial de excelencia a escala local y regional. Asimismo, se propone optimizar su potencial e incentivar la renovación de su estructura urbana, a fin de revertir el proceso de obsolescencia física y deterioro social en el que se encuentra, además de transformarla en un espacio que dé cohesión e identidad a las cuatro colonias que forman el PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”.

Lo anterior implica la reordenación de los usos de suelo acorde con la nueva dinámica demográfica, económica y urbana, así como el mejoramiento de las condiciones de imagen urbana, vialidad, transporte y recuperación del espacio público. Por tanto, el objetivo es integrarla a la estructura urbana de la metrópoli, fortaleciendo su función habitacional y el arraigo de la población; dirigiendo y potencializando el desarrollo económico hacia sus corredores urbanos, a partir de las asociaciones de inversión público – privadas, con riguroso cuidado en la preservación de los bienes patrimoniales y culturales de la zona.

Alcanzar esta imagen-objetivo requiere de la aplicación de las siguientes políticas:

- **Política de ordenamiento territorial y aprovechamiento de suelo**

En concordancia con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la política de ordenamiento territorial está dirigida a reordenar los nodos urbanos existentes y a fomentar la conservación, protección y utilización del patrimonio histórico, mediante la creación de políticas y programas integrales, así como de la generación de estímulos fiscales.

Se utilizarán intensivamente las zonas que ya cuentan con infraestructuras y servicios suficientes, promoviendo el aumento en la intensidad y ocupación del suelo urbano.

Mejorar la operación y funcionalidad de la infraestructura vial de la Zona Patrimonial de Tacubaya

Impulsar el reordenamiento del CETRAM Tacubaya, mediante un adecuado diseño y fortalecimiento de los mecanismos de coordinación y concertación del GDF.

- **Política de integración e imagen urbana y preservación de zonas de valor histórico**

Para preservar la Zona Patrimonial se diseñará una política estricta de combate y prevención de la contaminación visual, con la finalidad de dar mayor protección a la ciudadanía y a los inmuebles catalogados como patrimonio cultural urbano. Por lo que se trabajará contra del deterioro y abandono de los inmuebles, así como de las actividades económicas que vulneren la imagen urbana de la Zona.

Se deberá impulsar la rehabilitación y conservación del entorno urbano y de aquellas áreas que, aunque no presenten características de valor patrimonial, sean representativas de la colonia.

Consolidar el patrimonio urbano arquitectónico de Tacubaya

- Constituir el Consejo del Patrimonio de Tacubaya;
- Capacitar en torno al Patrimonio Construido en Tacubaya, al personal de las áreas de otorgamiento de licencias y manifestaciones sobre todo en la Delegación Miguel Hidalgo.
- Difundir el patrimonio de Tacubaya a través de la página web de la Delegación Miguel Hidalgo.
- Promover una cultura patrimonial entre los habitantes de Tacubaya y los sectores educativos e institucionales.
- Dar a conocer los estímulos fiscales y trámites al intervenir el Patrimonio.
- Cuidar que los proyectos de ciudad y de gran alcance respeten el antecedente histórico del área de Tacubaya.
- Generar esquemas económicos participativos de empresas privadas y gubernamentales, los cuales propicien el rescate del Barrio de Tacubaya
- Homologar listados institucionales.
- Actualizar los catálogos y publicarlos periódicamente.

- **Mejoramiento de los servicios públicos urbanos y regionales**

Para garantizar la autosuficiencia de la Zona Patrimonial, debe promoverse el aprovechamiento local y regional de los equipamientos urbanos y de los servicios públicos existentes.

Debe asegurarse el acceso universal a los servicios y a los espacios públicos de manera que, todos los usuarios en igualdad de condiciones, puedan gozar de los beneficios que se ofrecen dentro de los límites del polígono que integra la Zona Patrimonial de Tacubaya. Para lograrlo, se contará con programas de rehabilitación y adaptación de espacios públicos acorde con las necesidades de la población y procurando siempre la seguridad de los usuarios.



III. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO

➤ 3.1 Estrategia

Tacubaya forma parte de la ciudad central, está totalmente consolidada y debido a su localización estratégica se considera con un gran potencial para realizar y reforzar su carácter de zona concentradora de servicios. Este atributo representa una considerable ventaja y plusvalía para la zona. Sin embargo, la invasión al espacio público, la disminución en la eficiencia de la estructura vial y el cambio y deterioro de su fisonomía urbana e inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, han contribuido a un proceso de obsolescencia tanto funcional como territorial, que a mediano plazo puede convertirla en un área de exclusión social.

Lo usos del suelo comercial y de servicios detonados por unidades económicas de bajo índice de capitalización asentados en las principales vialidades, la excesiva proliferación del comercio informal en dichas vialidades, espacios abiertos y áreas de equipamiento así como un grado considerable de deterioro social en algunas partes son las causas fundamentales de los efectos antes señalados, propiciando una pérdida de competitividad urbano territorial en la zona.

Por estas razones la propuesta de estructura urbana, plantea el fortalecimiento de la zona para el mercado inmobiliario pero privilegiando el uso habitacional de su territorio. De esta forma, se han determinado distintos distritos con funciones específicas, que en conjunto favorezcan el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, social y económico de la Zona Patrimonial.

La Estrategia de Desarrollo Urbano, señala la importancia de definir una función particular sobre la cual deben regularse los usos del suelo, la intensidad de construcción y fisonomía urbana, con respeto de las características patrimoniales y de identidad de la zona. Además, se especifican nodos estratégicos para facilitar la vinculación de la zona a nivel local y con la ciudad. De esta forma, las funciones del territorio que se han asignado para la Zona Patrimonial de Tacubaya son las siguientes:

Habitacional- Consolidación del uso habitacional, sin embargo, es necesaria la presencia de actividades económicas complementarias que fortalezcan la vida vecinal así como, actividades culturales que potencialicen y aprovechen la fisonomía urbana de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de manera que contribuyan a su conservación y promoción.

Económica.- Uno de los principales objetivos es la organización de las actividades económicas en unidades de alto grado de capitalización, bajo el principio de aglomeración a fin de lograr el aprovechamiento del territorio sobre todo para las actividades de los sectores comercio y servicios.

De Servicios Públicos.- Es innegable el carácter que tiene la Zona Patrimonial como prestadora de servicios públicos a nivel metropolitano en términos administrativos, de comunicación y de equipamientos, por lo que debe continuar reforzando su función específica, privilegiando los servicios a escala vecinal.

Además, se deberán reforzar las estructuras necesarias que den soporte físico a las funciones de transferencia entre modos de transporte, con la finalidad de atenuar el conflicto vial y de conectividad regional. Asimismo, se pretende fortalecer la actividad vecinal de la zona, a través corredores de movilidad peatonal.

➤ 3.2 Estrategia de Integración al Ámbito Metropolitano

En reconocimiento de las características funcionales de la Zona Patrimonial de Tacubaya como prestadora de servicios para la movilidad de importancia Metropolitana, y por el alto valor de identidad, plantea eficientar el intercambio modal de transporte en el Metro Tacubaya, esto con el propósito de posibilitar la recuperación del espacio público y la imagen urbana. También los equipamientos de nivel Regional como la Sede Delegacional, las Unidades Médicas, las instalaciones de Educación Superior y las de Administración pública, deberán estar provistos de los cajones de estacionamiento necesarios mediante la construcción de Estacionamientos públicos, conectados a un sistema de movilidad alternativo (peatonal o motorizado), para reducir la saturación del estacionamiento en vía pública.

➤ 3.3 Estrategia Demográfica

La estrategia demográfica está soportada en la consolidación del uso habitacional, a fin de revertir paulatinamente el proceso de obsolescencia de la zona. Sin embargo, debido al considerable costo del suelo y de la vivienda, el acceso está

dirigido a familias de ingresos medios y medios altos. Estas familias se caracterizan por un número reducido de miembros, de modo que la estrategia demográfica está orientada a promover el desarrollo de programas de vivienda destinados a familias jóvenes o de familias sin hijos que puedan encontrar una opción adecuada de vivienda en la Zona Patrimonial con unidades habitacionales de densidades medias y altas. Sin embargo, deberán impulsarse los diversos programas de mejoramiento de vivienda que proporciona el Gobierno del D.F., apoyando a los sectores de menores ingresos que habitan en la zona.

En términos generales la estrategia demográfica propone la regeneración del entorno urbano, el aumento de las intensidades de construcción principalmente en los corredores urbanos, con la finalidad de posibilitar la renovación del parque habitacional existente. Así, las intensidades constructivas se dividen por zonas, en las colonias San Miguel Chapultepec y Escandón primera sección, la intensidad constructiva responde a una estrategia de homogeneización de la imagen urbana y garantizar la permanencia del uso habitacional, mientras que en los corredores viales, se pensó en dotarlos con intensidades mayores con la intención de despresurizar la demanda comercial al interior de la zona, posibilitando mejores condiciones de uso habitacional.

3.4. Estructura Urbana

Se plantea para la Zona Patrimonial de Tacubaya mejorar su integración física y espacial mediante la incorporación del nodo metropolitano de transferencia modal a la estructura urbana. Además, se promueve la consolidación y refuerzo de la función económica de la zona, se privilegia el uso habitacional mediante la aplicación de una estrategia de vivienda que contemple la recuperación y consolidación de ésta, sin afectar la fisonomía urbana constituida por los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano.

Se impulsa el desarrollo de una estrategia de rescate del Espacio Público como elemento estructurador del territorio, a fin de fortalecer la vida vecinal y facilitar el flujo de peatones en las inmediaciones de la Zona Patrimonial de Tacubaya. Simultáneamente deberán establecerse los acuerdos interinstitucionales para garantizar la seguridad de los transeúntes; sin embargo, deberán llevarse a cabo acciones para el mejoramiento del mobiliario urbano (iluminación, bancas, casetas telefónicas, pavimentos etc.) y de imagen a través de nueva señalética la cual facilite la ubicación de los destinos en el entorno.

Finalmente la estrategia supone la delimitación de cinco distritos con estrategias diferenciadas, descritas a continuación:

1. Escandón y San Miguel Chapultepec.- Consta de dos distritos en los que se observa un patrón de ordenación similar. El primero que corresponde a la Colonia Escandón Primera Sección, está delimitado por el Eje 4 Sur Benjamín Franklin, el Viaducto Héroes de Churubusco, Avenida Patriotismo y Avenida Revolución. El segundo corresponde a la Colonia San Miguel Chapultepec Primera Sección; está delimitado por la calle de Gobernador Agustín Vicente Eguía, Avenida Jalisco y Avenida Parque Lira. Ambos de función habitacional principalmente de vivienda unifamiliar. Dentro de éstos distritos es necesario conservar las características de fisonomía de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, además, se debe permitir el desarrollo de actividades económicas que no impacten de manera negativa en los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano a fin de promover el uso de los inmuebles y contribuir a su mantenimiento, sin afectar la vida vecinal. Las actividades económicas que se admitan dentro de éstos distritos en todo momento deben sujetarse a las características que han propiciado que éstos distritos resulten atractivos a la inversión, principalmente en lo que respecta a fisonomía urbana por lo que se recomienda evitar el acceso a las actividades económicas provenientes de franquicias que deben sujetarse a estándares de imagen corporativa.
2. Tacubaya Primera Sección.- Este distrito está delimitado por la calle de Arquitecto Carlos Lazo, Viaducto Héroes de Churubusco, Avenida Jalisco y Periférico Boulevard Presidente Manuel Ávila Camacho. Debe consolidarse a la función habitacional, de manera tal que se pueda dar respuesta a las demandas del mercado de vivienda que suceden en general para la ciudad.
3. Tacubaya Segunda Sección.- Este distrito está delimitado por el Viaducto Héroes de Churubusco, Avenida Revolución, Avenida Jalisco continuando por Avenida Parque Lira. Por la privilegiada ubicación con respecto a la ciudad, es un distrito dirigido a las actividades económicas de alto índice de capitalización a nivel regional. Se consideran actividades principalmente de comercio y servicios especializados que aprovechen la calidad de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano como es el caso del edificio Ermita y que ofrezcan una opción para desarrollar un distrito comercial temático que realce el carácter histórico de la Zona Patrimonial.
4. Tacubaya Tercera Sección.- Este distrito está delimitado por Avenida Jalisco, Viaducto Héroes de Churubusco y Avenida Parque Lira. El distrito está dirigido a las actividades de servicio a la localidad, con unidades económicas de bajo índice de capitalización pero que conviva con la función habitacional plurifamiliar.

5. Observatorio.- Este distrito está delimitado por la calle de General Sostenes Rocha, Calle Arquitecto Carlos Lazo, Avenida Parque Lira y Anillo Periférico Boulevard Presidente Manuel Ávila Camacho. Se reconoce como un distrito de servicio a la ciudad donde se contemplará la construcción del CETRAM Tacubaya, así como la existencia de equipamiento privado que den servicio a la Ciudad.

Con la finalidad de incrementar la comunicación entre los distritos se plantea una estrategia de conexión que favorezca el flujo del peatón, mediante la instalación de revos en los principales cruces peatonales, así como la construcción de un paso a desnivel en la intersección de las Avenidas Jalisco y Parque Lira, mediante el cual se pueda reforzar la conectividad de las colonias que integran la Zona Patrimonial de Tacubaya y mejorar el flujo de peatones en el CETRAM Tacubaya.

3.5 Usos del Suelo

La estrategia de uso de suelo está enfocada a resolver el funcionamiento de la zona tanto a nivel local como en términos de su inserción metropolitana.

La estrategia de uso de suelo está enfocada a preservar el uso habitacional como uso principal y su coexistencia con otros usos del suelo a fin de promover el desarrollo económico y social de los residentes; de manera simultánea y en concordancia con la estrategia de integración al Ámbito Regional. Asimismo, se privilegiarán los usos mixtos en aquellas zonas consolidadas como hitos o nodos en la estructura urbana y que además proporcionen un servicio a la ciudad, como es el caso de los paramentos con frente al Viaducto Héroes de Churubusco, Avenida Patriotismo, Avenida Revolución, Eje 4 Sur Benjamín Franklin y entre las calles que se integran por Avenida Revolución y Avenida Jalisco.

Dicho servicio se evalúa en función de la contribución a la actividad económica de alta intensidad y productividad. Se restringirán los usos del suelo orientados a la actividad económica de poca productividad en el ámbito de la ciudad tales como restaurantes y lugares de diversión. Se controlarán mediante una normatividad estricta. Se hará una división operacional y territorial de la función económica en usos de alta y baja productividad, a fin de liberar espacio para la función habitacional. El aumento de la superficie de la función habitacional se hará considerando usos del suelo compatibles con la misma y que además contribuyan al aumento de la legibilidad. Con el fin de aprovechar locales comerciales en desuso se propone su substitución en primera instancia por la vivienda o usos no habitacionales de servicio a los habitantes.

De esta forma, atendiendo a los distritos establecidos en la estrategia de estructura urbana, resulta importante delimitar estas funciones en las avenidas que los vinculan, para que estas funcionen como delimitadoras, además de su función originaria. Estas avenidas son: Avenida Patriotismo, Revolución, Jalisco, Parque Lira, Observatorio, Eje 4 Sur Benjamín Franklin, Viaducto Héroes de Churubusco y Periférico Boulevard Presidente Manuel Ávila Camacho.

3.6 infraestructura

Tacubaya es una zona con dotación completa de servicios y niveles de calidad aceptables. Su infraestructura no obstante, resulta obsoleta como la de la mayor parte de la ciudad, por ello resulta estratégica la renovación y el mantenimiento periódico de la misma fijando como prioridades la red de agua potable, la red de drenaje y las estaciones de bombeo, con la finalidad de garantizar el adecuado nivel de servicio de las infraestructuras y se garantice el correcto desarrollo de las actividades en la zona.

3.7 Equipamiento y Servicios

A pesar de que la zona cuenta con niveles de servicio de equipamiento urbano superavitarios, que dan cobertura regional y metropolitana, se cuenta con características de problemática social que hacen necesaria una estrategia de integración por medio del establecimiento de un Faro del Saber, en beneficio de la vida vecinal y la cohesión social.

3.8 Vivienda

La promoción de programas de vivienda y de incentivos fiscales y financieros para la Zona Patrimonial formarán parte importante del proceso de regeneración. Se estima que el incremento en el número de viviendas que se genere a partir de la recuperación y rescate de la función habitacional del territorio mediante el cambio de uso de suelo en los distritos predominantemente habitacionales logrará un balance con respecto a los distritos no habitacionales propuestos. Por tal motivo la estrategia de vivienda supone la construcción de vivienda nueva en las zonas en las que se plantean incrementos de las intensidades de construcción, además, debido a la concentración de inmuebles patrimoniales en la zona y a las condiciones de obsolescencia física y funcional que presenta una proporción sustancial de los mismos, se estima estratégica su renovación y reciclamiento como vivienda, respetando sus características patrimoniales.

↗ 3.9 Asentamientos Irregulares

En el área de estudio no se detectan problemas de invasión o apropiación de espacio público para fines de establecimiento de vivienda.

↗ 3.10 Patrimonio Cultural Urbano

La estrategia para el Patrimonio Cultural Urbano se enfoca en garantizar la conservación de los inmuebles patrimoniales para dotarlos de vigencia funcional y mejorar sus posibilidades de conservación.

Debido a que la ubicación de estos inmuebles en algunas partes del área de estudio presenta indicios de la formación de corredores, su papel como factores de estructuración del territorio es determinante.

Para ello se propondrán corredores con funciones compatibles y se restringirán los usos propuestos procurando que esta acción no resulte lesiva para los intereses de los propietarios si es el caso, tratando de que dichos usos sean acordes con las expectativas generadas por la plusvalía de la zona.

A fin de mantener la calidad patrimonial de la zona se ha considerado que algunos de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano se integren a la formación de ejes que articulen a toda la demarcación y generen a su vez nuevas actividades que atraigan a la población y se establezca una nueva función en el territorio.



IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Estructura Urbana

La propuesta de estructura urbana de la “Zona Patrimonial de Tacubaya”, se basa en el concepto “Hacia un Nuevo Orden Urbano”, de acuerdo con las políticas establecidas en el Programa General de Desarrollo 2007-2012, cuyo objeto es la unificación del conjunto de esfuerzos de todos los actores del desarrollo para transformar a la Ciudad en un verdadero espacio de integración social; a través de la definición de tres elementos fundamentales para la Ciudad: la Equidad, la Sustentabilidad y la Competitividad.

La aplicación efectiva de estos tres elementos del Nuevo Orden Urbano, deben tener como consecuencia un avance significativo en la corrección de las desigualdades que existen en la ciudad, teniendo como eje fundamental la recuperación del espacio público, ya que es éste, el articulador de todas las actividades y el principal espacio de integración social.

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 intervenidas bajo una visión integral que garantice su regeneración, recualificación, revitalización urbana y ambiental, protegiendo y fomentando el patrimonio cultural urbano y espacio público, a través de la intervención gubernamental y privada; por lo que, para el caso de la Zona Patrimonial de Tacubaya, se han definido los siguientes Proyectos Ordenadores:

- Plaza comercial temática y de vivienda de interés medio y/o alto.
- Programa de Regeneración y Revitalización de Espacios públicos
- CETRAM Tacubaya (con explanada elevada de vinculación peatonal).

Corredores Urbanos Estratégicos: Son los elementos de la estructura urbana, que tienen una mayor capacidad en infraestructura, dotación de servicios y transporte público, por lo que presentan, 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 o tengan impactos en dos o más delegaciones.

- Viaducto Miguel Alemán – Héroes de Churubusco
- Blvd. Adolfo Ruiz Cortines (Anillo Periférico)
- Av. Patriotismo
- Av. Revolución
- Eje 4 Sur Benjamín Franklin
- Av. Jalisco
- Parque Lira

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, optimización de la densidad 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.

- Zona comprendida entre las Avenidas Revolución, Jalisco y Héroes de Churubusco

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.

- Parque Lira
- Edificio Anexo Delegacional, ubicado en calle prolongación de Gobernador Vicente Eguía, Col. Observatorio (entre Gral. Sóstenes Rocha y Gral. Torroella)

➤ 4.1. Polígono de Aplicación del Programa Parcial

El polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Zona Patrimonial de Tacubaya” ocupa un área de 118.81 hectáreas, y abarca parte de las Colonias Tacubaya, Escandón Primera Sección, San Miguel Chapultepec Primera Sección y Observatorio.

Se encuentra delimitada al norte por el cruce del Boulevard Presidente Manuel Ávila Camacho (Anillo Periférico) con la calle Gral. Sostenes Rocha, continúa al este por la calle Gral. Sostenes Rocha hasta la intersección con Avenida Parque Lira; de ahí parte hacia el sur hasta el cruce con la calle de Gobernador Vicente Eguía, sigue al este por la misma calle y su continuación por el eje 4 Sur Benjamín Franklin hasta el cruce con Avenida Patriotismo; prosigue hacia el sur por la Avenida Patriotismo hasta el cruce con el Viaducto Héroes de Churubusco, continúa por esta vialidad hacia el oeste hasta la intersección con el Boulevard Presidente Manuel Ávila Camacho (Anillo Periférico) hacia el norte, se cierra el polígono con la calle Gral. Sostenes Rocha.

El área se delimitó considerando los antecedentes históricos y las características patrimoniales y arquitectónicas que detenta. Por esta razón el polígono secciona algunas colonias, ya que históricamente la expansión urbana de la zona no corresponde con su división política y funcional actual.

➤ 4.2. Zonificación y distribución de usos del suelo

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal determina que el total del territorio del PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya” se localiza en Suelo Urbano.

Para definir los usos de suelo, alturas, porcentaje de área libre y el número de viviendas aplicables, se determinan las siguientes zonificaciones:

Habitacional (H). Reconoce el uso predominantemente habitacional localizado al interior de las colonias San Miguel Chapultepec y Escandón Primera Sección, constituida por vivienda unifamiliar y plurifamiliar, permitiendo el establecimiento de comercio y servicios básicos a escala vecinal de hasta 50 m² en planta baja.

Habitacional con Comercio (HC). Pueden ser destinados a vivienda con la opción de incluir usos comerciales únicamente en planta baja.

Habitacional Mixto (HM). Permite la mezcla del uso habitacional con comercio, oficinas y servicios, asignándose principalmente a los predios con frente a los corredores urbanos: Gobernador Agustín Vicente Eguía, Eje 4 Sur “Benjamín Franklin”, Avenidas Jalisco, Parque Lira, Revolución, Patriotismo y Héroes de Churubusco – Viaducto Miguel Alemán; con el fin de generar cinturones que ayuden a contener usos de alto impacto urbano y fomentar la preservación de las zonas habitacionales.

Centros de Barrio (CB). Esta zonificación se asignó al polígono determinado por las Avenidas Parque Lira, Tránsito, Viaducto Héroes de Churubusco y Avenida Jalisco, considerando la necesidad de revertir el proceso de obsolescencia física y el deterioro observados tanto en los inmuebles como en el entorno urbano, además de la importancia de que la población local tenga un espacio inmediato donde satisfacer necesidades y que a su vez permita fomentar la vida vecinal en la zona.

Equipamiento (E) Comprende inmuebles principalmente públicos destinados a proporcionar a la población diferentes servicios de educación, salud, cultura, abasto, recreación y/o servicios de culto.

Espacios Abiertos (EA). Zonificación en la que se incluyen plazas, parques, juegos infantiles, jardines públicos, instalaciones deportivas y áreas jardinadas en vialidades como espacios que deberán conservarse y en la medida de lo factible, se deberá impulsar su incremento en la demarcación.

TABLA DE USOS DEL SUELO

Permitido Prohibido												
NOTAS: Los usos del suelo que no se especifican en esta Tabla están Prohibidos.												
1. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IX- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.												
2. Los usos de suelo señalados con la letra “A” en la zonificación Habitacional (H), que correspondan con la clasificación Comercio al por menor y Servicios técnico, profesionales y sociales , se permitirán, ocupando hasta 50 m² de superficie y solo se podrán instalar en la planta baja con acceso directo a la vía pública.												
3. Los usos de suelo señalados con la letra “B” sólo se permitirán en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano registrados en el “Listado de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano del PPDU Zona Patrimonial de Tacubaya”.												
			Habitacional	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Habitacional con Comercio	Habitacional con Oficinas	Equipamiento	Espacios Abiertos			
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO			H	HM	CB	HC	HO	E	EA			
Habitación	Vivienda	Unifamiliar										
		Plurifamiliar										
Comercio	Comercio al por menor	Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocesados	Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, rosticerías, tamalerías, panaderías, paleterías, neverías dulcerías y tortillerías.	A								
		Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico	Misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de equipos electrónicos, discos, música, decoración, deportes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tlapalerías, video club, mercerías y florerías; expendios de pan y venta de productos manufacturados.	A								
		Comercio al por menor de especialidades	Vinaterías									
			Minisúper									
			Ferreterías, material eléctrico, vidriería, mueblerías.									
			Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina.									
			Venta de vehículos									
			Refaccionarías, accesorios con instalación, llanteras con instalación.									
		Comercio al por menor en establecimientos múltiples	Tiendas de autoservicio y supermercados, centros, comerciales y tiendas departamentales.									
			Plaza comercial.									
		Comercio de materiales de construcción	Tiendas de materiales de construcción: tabla roca, material para acabados, cocinetas, pintura y azulejo.									
		Comercio al por menor de combustibles	Venta de gasolina, diesel o gas L.P. en gasolineras									

Permitido Prohibido											
NOTAS: Los usos del suelo que no se especifican en esta Tabla están Prohibidos.											
1. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IX- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 2. Los usos de suelo señalados con la letra “A” en la zonificación Habitacional (H), que correspondan con la clasificación Comercio al por menor y Servicios técnico, profesionales y sociales , se permitirán, ocupando hasta 50 m² de superficie y solo se podrán instalar en la planta baja con acceso directo a la vía pública. 3. Los usos de suelo señalados con la letra “B” sólo se permitirán en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano registrados en el “Listado de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano del PPDU Zona Patrimonial de Tacubaya”.											
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO				H	HM	CB	HC	HO	E	EA	
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal	Consultorio para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos.	AB							
			Edición y desarrollo de software.	B		B					
		Servicios básicos en oficinas y despachos	Renta de vehículo y agencia automotriz.								
			Servicios profesionales y de consultoría, jurídicos y publicidad.	A		B					
			Oficinas y despachos; notariales, financieros, de contabilidad y auditoría.			B					
		Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública	Garitas y casetas de vigilancia.								
			Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales.								
		Oficinas de gobierno en general, deportivas, recreativas y religiosos	Oficinas de gobiernos en general, deportivos, recreativos y religiosos.								
		Estaciones de bomberos	Estaciones de bomberos.								
		Servicios especializados de salud	Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos y de salud.								
			Clínicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos.								
			Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados (genéticos), taller médico dental.				B				
			Clínicas y hospitales veterinarios.								

Permitido Prohibido										
NOTAS: Los usos del suelo que no se especifican en esta Tabla están Prohibidos.										
1. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IX- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.										
2. Los usos de suelo señalados con la letra “A” en la zonificación Habitacional (H), que correspondan con la clasificación Comercio al por menor y Servicios técnico, profesionales y sociales , se permitirán, ocupando hasta 50 m² de superficie y solo se podrán instalar en la planta baja con acceso directo a la vía pública.										
3. Los usos de suelo señalados con la letra “B” sólo se permitirán en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano registrados en el “Listado de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano del PPDU Zona Patrimonial de Tacubaya”.										
				Habitacional	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Habitacional con Comercio	Habitacional con Oficinas	Equipamiento	Espacios Abiertos
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO				H	HM	CB	HC	HO	E	EA
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios de Asistencia	Asilos de ancianos y personas con capacidades diferentes, servicios de adopción, orfelinatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil.							
		Servicios de educación preescolar y cuidado de menores	Guarderías	B						
			Jardines de niños, escuelas para niños atípicos.							
			Centro de Desarrollo Infantil (CENDI).	B						
		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 en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación y pesas.	B		B	B			
			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 postgrados, centros de investigación científica y tecnológica.							
		Servicios deportivos, culturales recreativos, y religiosos en general	Teatros, cines, salas de concierto y cinetecas.			B	B			
			Centros de exposiciones, galerías de arte y museos.			B	B			
			Video juegos y juegos electromecánicos.							
			Pistas de patinaje							
			Centros Deportivos, albercas							
			Templos, capillas, salones y centros de culto en general.							
			Parques, plazas cívicas o recreativas, jardines, áreas para juegos y foros abiertos							

 Permitido Prohibido											
NOTAS: Los usos del suelo que no se especifican en esta Tabla están Prohibidos. - Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IX- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. - Los usos de suelo señalados con la letra “A” en la zonificación Habitacional (H), que correspondan con la clasificación Comercio al por menor y Servicios técnico, profesionales y sociales, se permitirán, ocupando hasta 50 m² de superficie y solo se podrán instalar en la planta baja con acceso directo a la vía pública. - Los usos de suelo señalados con la letra “B” sólo se permitirán en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano registrados en el “Listado de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano del PPDU Zona Patrimonial de Tacubaya”.				Habitacional	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Habitacional con Comercio	Habitacional con Oficinas	Equipamiento	Espacios Abiertos	
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO				H	HM	CB	HC	HO	E	EA	
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal	Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas.								
			Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.		B		B				
		Servicios de alimentos y bebidas en general	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas.				B				
			Restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, discotecas, cervecerías.								
		Servicios de hospedaje	Hoteles	B							
		Servicios, reparación y mantenimiento a escala vecinal	Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y sastrerías en general; estudios fotográficos; lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa y renta de computadoras con o sin servicio de internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; cómputo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general, video club.	A							
		Servicios de mensajería, correos, teléfonos y telecomunicaciones en general	Agencias de correos, telégrafos y teléfonos.								
			Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos telégrafos.								
		Espacios Abiertos	Parques, plazas, jardines, áreas para juegos, canchas deportivas y foros abiertos.								

Permitido Prohibido										
NOTAS: Los usos del suelo que no se especifican en esta Tabla están Prohibidos.										
1. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IX- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 2. Los usos de suelo señalados con la letra “A” en la zonificación Habitacional (H), que correspondan con la clasificación Comercio al por menor y Servicios técnico, profesionales y sociales , se permitirán, ocupando hasta 50 m² de superficie y solo se podrán instalar en la planta baja con acceso directo a la vía pública. 3. Los usos de suelo señalados con la letra “B” sólo se permitirán en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano registrados en el “Listado de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano del PPDU Zona Patrimonial de Tacubaya”.				Habitacional	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Habitacional con Comercio	Habitacional con Oficinas	Equipamiento	Espacios Abiertos
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO				H	HM	CB	HC	HO	E	EA
Servicios	Servicios técnicos profesionales financieros de transporte y telecomunicaciones	Servicios financieros, bancarios y fiduciarios, de seguros y similares	Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio.	B						
			Casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño.	B						
		Estacionamientos	Estacionamientos públicos, privados y pensiones							
		Servicios de transporte masivos de pasajeros	Terminales y estaciones de transporte colectivo (Metro y Metrobús),							
		Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general	Talleres de soldadura; tapicería de automóviles y camiones, talleres de reparación de autoestéreos y equipo de cómputo.							
		Reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados	Vulcanizadoras, lavado manual y automatizado de automóviles, servicio de alineación y balanceo.							
			Talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, lavado mecánico, lubricación, mofles y convertidores catalíticos.							
Industria	Producción Manufacturera Básica	Producción artesanal o microindustrial de productos alimenticios, de uso personal y para el hogar	Producción microindustrial de alimentos, confección de prendas de vestir y de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel; producción microindustrial de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de velas y jabones y envasado de agua purificada.			B				
			Edición de periódicos, revistas, libros, corrección de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotograbados y clichés.							
		Producción artesanal de artículos, productos y estructuras metálicas	Herrerías, taller de elaboración de piezas de joyería y orfebrería, juguetes artesanales; instrumentos musicales.		B	B	B			
			Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes de informática a nivel microindustrial.							

4.3. Normas de Ordenación

De conformidad con lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, este Programa Parcial determina las Normas de Ordenación, con base en la estrategia de desarrollo urbano propuesta, cuyo objeto es lograr el ordenamiento del territorio del PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”.

4.3.1 Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano del D.F.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003 y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal con fecha 30 de septiembre de 2008, establecen que la “Zona Patrimonial de Tacubaya” constituye un Área de Actuación denominada “Área de Conservación Patrimonial”, la cual se encuentra delimitada a partir de la esquina formada por las calles de Anillo Periférico (Boulevard Presidente Manuel Ávila Camacho) y Gral. Sostenes Rocha, hasta Avenida Parque Lira, siguiendo por esta hasta Gobernador Vicente Eguía, prosiguiendo por esta y por Benjamín Franklin hasta Avenida Patriotismo, luego por esta hasta Viaducto Héroes de Churubusco, siguiendo por esta hasta su entronque con Anillo Periférico Boulevard Presidente Manuel Ávila Camacho, continuando por esta hasta cerrar en el punto de partida, por lo que la totalidad del territorio del presente Programa Parcial constituye un Área de Conservación Patrimonial.

Esta área requiere de normatividad específica así como de la opinión de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI, a fin de coadyuvar en la preservación de las características urbano-arquitectónicas de la zona, la cual se considera un área representativa de valores históricos y culturales únicos, y que en consecuencia requiere de conservación.

No aplican las Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento, Potencial de Desarrollo, Potencial de Mejoramiento e Integración Metropolitana.

Para el total del territorio del PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya” aplica la Norma 4 en Áreas de Conservación Patrimonial, la cual señala lo siguiente:

Las Áreas de Conservación Patrimonial son las poligonales en donde aplican normas, instrumentos, criterios y lineamientos específicos, con el objeto de salvaguardar su entorno urbano, arquitectónico y ambiental, para proteger, conservar, consolidar, recuperar y poner en valor las características que corresponden a su acervo histórico y constantes culturales, en cuanto a su estructura urbana, morfología urbana, imagen urbana, espacio público y estilos arquitectónicos; estas se categorizan según sus características en zonas arqueológicas, artísticas e históricas, que son las que cuentan con declaratoria federal de zona de monumentos, así como las zonas patrimoniales reconocidas por la Secretaría; dichas poligonales se irán definiendo según el procedimiento indicado en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

4.1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

4.2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.

4.3. La demolición total o parcial de edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica urbana característica de la zona, así como de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; en todos los casos el elemento que se incluya deberá considerar su integración al paisaje urbano del Área.

4.4. No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.

4.5. No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o de las azoteas. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas; hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendederos de ropa y antenas de todo tipo requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación. De no ser posible su ocultamiento, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos que señala el punto 2 de esta norma.

4.6. No se permite la modificación del trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la traza original; la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los límites del área de conservación patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona. Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas, garantizarán que no se afecte la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufrirán daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones especificará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo.

4.7. No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular; tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas u otros similares.

4.8. En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales, tianguis, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a edificaciones de valor patrimonial o consideradas monumentos arquitectónicos históricos o artísticos o la utilización de áreas jardinadas con estos fines. Cuando la ocupación limite el libre tránsito de peatones y/o vehículos, deberán disponerse rutas alternas señaladas adecuadamente en los tramos afectados; en los puntos de desvío deberá disponerse de personal capacitado que agilice la circulación e informe de los cambios, rutas alternas y horarios de las afectaciones temporales. Cuando la duración de la ocupación de dichas áreas sea mayor a un día, se deberá dar aviso a la comunidad, mediante señalamientos fácilmente identificables de la zona afectada, la duración, el motivo, el horario, los puntos de desvío de tránsito peatonal y vehicular, así como de las rutas alternas y medidas adicionales que se determinen. Estos señalamientos deberán instalarse al menos con 72 horas de anticipación al inicio de los trabajos que afecten las vías públicas.

4.9. Los estacionamientos de servicio público se adecuarán a las características de las construcciones del entorno predominantes en la zona en lo referente a la altura, proporciones de sus elementos, texturas, acabados y colores, independientemente de que el proyecto de los mismos los contemple cubiertos o descubiertos.

4.10. Los colores de los acabados de las fachadas deberán ser aquellos cuyas gamas tradicionales en las edificaciones patrimoniales de la zona se encuentren en el catálogo que elabore y publique la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

4.11. Los locales comerciales deberán adaptar sus aparadores a las dimensiones y proporciones de los vanos de las construcciones, además de no cruzar el paramento de la edificación, de tal manera que no compitan o predominen en relación con la fachada de la que formen parte.

4.12. La superficie de rodamiento de las vialidades se construirá con materiales similares a los que son característicos de los rasgos tradicionales de la zona, pudiendo en su caso, utilizarse materiales moldeables cuyo acabado en formas y colores igualen las características y texturas de los materiales originales. Los pavimentos en zonas aledañas a edificios catalogados o declarados, deberán garantizar el tránsito lento de vehículos. Las zonas peatonales que no formen parte de superficies de rodamiento vehicular deberán recubrirse con materiales permeables.

4.13. Para el abasto y suministro de servicios no se permite la utilización de vehículos de carga con un peso máximo vehicular de cinco toneladas o cuya dimensión longitudinal exceda de seis metros.

4.14. El Jefe Delegacional celebrará convenios para que los propietarios de edificaciones que sean discordantes con la tipología local a que alude la Fracción 4.3, puedan rehabilitarlas poniéndolas en armonía con el entorno urbano.

4.15. La Delegación junto con la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI, designará a un “Consejo Consultivo del Patrimonio de Tacubaya” conformado por organizaciones civiles, por los Comités Ciudadanos de las cuatro colonias incluidas en el presente instrumento y por vecinos interesados en la conservación de la Zona Patrimonial de Tacubaya, cuya función será opinar sobre cada uno de los proyectos presentados para restauración, modificación, ampliación, demolición u obras nuevas dentro del Área de Conservación Patrimonial de Tacubaya.

4.3.2 Normas Generales de Ordenación

Las Normas Generales de Ordenación números 5, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 22, 26 y 29 aplican dentro del polígono del PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”, en los términos de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 8 de abril de 2005 y 10 de agosto de 2010.

- Norma 5 Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA)
- Norma 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales
- Norma 12. Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano
- Norma 13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)
- Norma 14. Usos del suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales
- Norma 17. Vía pública y Estacionamientos Subterráneos
- Norma 18. Ampliación de construcciones existentes
- Norma 19. Estudio de Impacto Urbano
- Norma 22. Altura máxima y porcentaje de área libre permitida en las zonificaciones E, CB e I.
- Norma 26. Para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable”, de Interés Social y Popular
- Norma 29. Mejoramiento de las Condiciones de Equidad y Competitividad para el Abasto Público

No aplican las Normas Generales de Ordenación números 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 20, 21, 27 y 28

4.3.3 Normas de Ordenación Particulares

Las normas de ordenación particulares que resultan aplicables dentro del polígono del PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”, son las siguientes:

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:

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

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. Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS} = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio.}$$

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

La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en la Norma de Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.

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 y otros ordenamientos aplicables en la materia. 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 (Coeficiente de Utilización del Suelo). Lo anterior, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que se especifiquen claramente las alturas y áreas libres autorizadas.

Fusión de dos o más predios con diferente zonificación

Cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originalmente fusionadas, por lo que cada fracción conservará los usos asignados por el PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”.

Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

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.

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banquetta, considerando lo siguiente:

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja o nivel de desplanten en todo tipo de terreno.

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y 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.

Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

La altura total de la edificación será de acuerdo a lo establecido en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las otras que resulten aplicables en el PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banquetta. En todos los casos tendrá que observarse lo siguiente:

- a) Ningún punto de las edificaciones 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.

En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

$$\text{Altura} = 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m})$$

- b) La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.20 m de piso terminado a piso terminado. Los usos no habitacionales podrán optar por las alturas que determine el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento en cita. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación, además no podrán tener una inclinación mayor a 5 grados.
- c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación: “Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)”, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banquetta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banquetta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banquetta.
- d) Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con respecto a patios de iluminación y ventilación.

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

e) 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 deberá mantenerse hasta una distancia de un 1/3 del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura.

Con dos frentes en esquina.

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.

Con tres frentes.

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles o remeterse para lograr la altura.

Con cuatro frentes.

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de 4 calles o remeterse para lograr la altura.

Dentro del polígono del presente Programa Parcial cualquier intervención deberá sujetarse a lo que establece la Norma de Ordenación No. 4 para Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.

Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación son: proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, todas las anteriores sin techar, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y autorizaciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), así como a lo dispuesto por las normas de ordenación que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Patrimonial Tacubaya para Áreas de Conservación Patrimonial.

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

Subdivisión de predios

La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios será de acuerdo con lo siguiente:

Zonificación	Superficie mínima resultante (M2)
H	250
HC	300
HM	400
CB	400
E	750

Para subdividir un predio deberá contar con un frente mínimo de 15 m. Lo anterior condicionado a que la dimensión del predio en el alineamiento sea, mínimo equivalente a una cuarta parte de la profundidad media del predio. Los predios resultado de una subdivisión deben tener un frente mínimo de 7 metros, de lo contrario no se autorizará dicha subdivisión.

Zonas Federales y Derechos de Vía

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

Ampliación de construcciones existentes

Para las edificaciones construidas con anterioridad al inicio de la vigencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, y que no cumplan con el área libre o la altura señalada por la zonificación vigente, se podrá autorizar la ampliación de construcción, siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y se cumpla con el uso de suelo establecido en este Programa Parcial y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

El Registro de Manifestaciones de Construcción B o C, así como la Licencia Especial correspondiente estarán condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, señalarán las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción.

Los conjuntos habitacionales que cuenten con 10 viviendas o más, además de lo anterior deberán prever la instalación de plantas de tratamiento de aguas, con la finalidad de que estas no se viertan crudas al drenaje, la cual también será evaluada y aprobada por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. La planta de tratamiento es un requisito para la presentación de la Manifestación de Construcción B o C.

El pozo de absorción y la planta de tratamiento de aguas deberán estar indicados en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

La autoridad delegacional verificará que la obra nueva realizada cuente con el pozo de absorción y en su caso con la planta de tratamiento antes señalada, en los términos determinados por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación a que se refieren los artículos 65 y 66 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

Zonas y usos de riesgo

No se registrarán manifestaciones de construcción, ni se expedirán licencias para ningún uso sobre los derechos de vía de ferrocarriles o vialidades de acceso controlado; asimismo, no se permitirá la ubicación de viviendas en los corredores destinados al paso subterráneo de ductos de combustible, petróleo, gasolina, diesel, gas L.P., gas natural comprimido y sus derivados.

Se permite el establecimiento de estaciones de servicio de combustible carburante en la zonificación HM, previo Dictamen del Estudio de Impacto Urbano.

Vía pública y estacionamientos subterráneos

Toda vialidad tendrá como mínimo 8 metros de paramento a paramento. Los callejones y vialidades de tipo cerradas que no sobrepasen los 150 m de longitud, así como los andadores peatonales tendrán un mínimo de 4.00 metros sin excepción y serán reconocidos en los planos oficiales como vía pública, previo visto bueno de la Delegación Miguel Hidalgo y la SEDUVI, los cuales deberán permitir el libre paso de vehículos de emergencia y no podrán ser obstaculizadas por elemento alguno.

En el caso de las Ciclo-pistas, la sección mínima será de 1.50 m.

Para el reconocimiento de la servidumbre legal de paso en planos oficiales se sujetará a lo establecido en el Código Civil para el Distrito Federal.

Las vialidades ubicadas en proyectos habitacionales o comerciales en régimen condominal, deberán ser mantenidas por los propios condóminos.

En las zonas patrimoniales e históricas, las vías públicas no podrán ser modificadas ni en su trazo ni en su sección, sin contar con la autorización de las áreas competentes federales y locales.

Para las edificaciones de salud, educación, abasto, almacenamiento, entretenimiento, recreación y deportes será necesario proveer áreas de ascenso y descenso en el interior del predio cuando su superficie sea superior a 750 m² o tengan un frente mayor de 15 m.

Los estacionamientos subterráneos 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 Secretaría de Transportes y Vialidad. No se podrán construir en zonas de riesgo y todos sin excepción deberán obtener la autorización correspondiente, es decir, el proyecto deberá autorizarse mediante dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En el caso de eje de ríos entubados; líneas y estaciones del metro; tren y metros ligeros; 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, se estará a lo establecido en la normatividad de la materia.

Estacionamientos públicos

Con el fin de incentivar el uso de suelo para estacionamientos en el área del Programa Parcial, los estacionamientos podrán ocupar hasta el 85% de la superficie del terreno y todos los niveles que les permite la zonificación donde se permiten según la Tabla de usos de suelo y el plano de Zonificación.

Los inmuebles deberán contar con el número de cajones de estacionamiento que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, y observar lo estipulado.

La demanda de estacionamiento deberá cubrirse con el 60 por ciento para automóviles grandes y el 40 por ciento para automóviles chicos. Asimismo, deberá otorgarse un diez por ciento del total de cajones para personas con discapacidad.

Acomodo de vehículos

En ningún caso será suficiente que se cuente con acomodador de vehículos, motocicletas y bicicletas, por lo que deberá garantizarse que se cuente con un espacio al interior del predio para dicho acomodo, diferente a la vía pública, de acuerdo con el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

Estacionamiento en vía pública

El estacionamiento en vía pública se permite en todas las vialidades que se encuentra dentro del polígono del PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”, con excepción de aquellas en las que exista una prohibición expresa.

Las banquetas no podrán usarse como estacionamiento, de conformidad al Art. 12 del Reglamento de Tránsito Metropolitano, Fracción IX, el cual señala que *“está prohibido estacionarse sobre las banquetas, camellones, andadores, retornos, isletas u otras vías y espacios reservados a peatones y ciclistas; para ello es suficiente con cualquier parte del vehículo se encuentre sobre estos espacios”*.

Condiciones complementarias a la Tabla de dotación de cajones de estacionamiento

- La demanda total de cajones de estacionamiento de un inmueble con dos o más usos, será la suma de las demandas de cada uno de ellos. Para el cálculo de la demanda el porcentaje mayor a 0.50 se considera como un cajón.

Superficie mínima de vivienda

Para el caso de nuevas construcciones en la Colonia San Miguel Chapultepec I Sección, no se permitirá la construcción de vivienda menor a 90.00 m²; aun cuando se opte por la utilización de alguna de las Normas Generales de Ordenación que aplican dentro del polígono del PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”.

Norma de Ordenación Particular para Proyectos Urbanos Estratégicos, en sus 4 Tipos: Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio

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

Para lo cual se proponen los siguientes tipos:

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 o tengan impactos en dos o más delegaciones.

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 tenga 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.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, tendrá la atribución de definir los lineamientos y las áreas determinadas como Proyectos Urbanos Estratégicos (Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio), en términos del uso del suelo, coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de utilización del suelo (CUS), de altura o alturas máximas permitidas, de área libre de construcción mínima, restricciones a la construcción, del rescate y preservación del patrimonio cultural urbano para estos últimos, con base en los lineamientos que determine la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano; de la aplicación de otras normas de ordenación particulares y lineamientos que los proyectos deberán respetar para la consecución de los objetivos del desarrollo urbano ordenado.

Los usos de suelo permitidos en estas áreas sujetas a Proyectos Urbanos Estratégicos (Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio), serán los indicados en la zonificación secundaria, pudiendo optar por los definidos en la zonificación HM; es decir, Habitacional Mixto de la Tabla de Usos del Suelo del presente Programa Parcial.

Para los fines del uso eficiente del suelo, mejor aprovechamiento del potencial constructivo permitido e inserción adecuada del proyecto o proyectos a las características particulares de cada área sujeta a Proyectos Urbanos Estratégicos (Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio), a solicitud del promovente o de alguna dependencia de gobierno se permitirá aplicar los instrumentos para el Desarrollo Urbano establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

Cuando el Proyecto Urbano Estratégico (Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio), coincida con un Área de Conservación Patrimonial (ACP) o en parte de ella, los predios o inmuebles no catalogados ubicados en toda el área del proyecto, incluyendo los que se encuentren en la parte correspondiente del Área de Conservación Patrimonial, podrán ser receptores del potencial constructivo a través del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, acorde con los lineamientos antes mencionados; además, los recursos que en su caso se generen mediante la aplicación de dicho Sistema deberán aplicarse en el Área de Conservación Patrimonial con el propósito de rehabilitarla, mejorarla y conservarla. Para ello, la Secretaría determinará un mayor porcentaje de los recursos generados, al rescate, restitución o restauración de los valores patrimoniales de los predios o espacios públicos emisores que para tales fines se definan, en apego a lo indicado por el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En el área delimitada para el Proyecto Urbano Estratégico (Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio).

La Secretaría elaborará e inscribirá, en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, el Plan Maestro (documento y planos), correspondientes a cada caso. Los proyectos que se pretendan desarrollar mediante la aplicación de la presente Norma de Ordenación Particular, deberán apegarse a los lineamientos que para tal efecto expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Las áreas sujetas a Proyectos Urbanos Estratégicos (Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio), serán las designadas en el presente Programa, y se enmarcarán de acuerdo a la política y principios de equidad, sustentabilidad y competitividad enunciados en el Nuevo Orden Urbano.

La presente norma no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia. De acuerdo con lo anterior, se enlistan los siguientes:

De acuerdo a lo anterior se enlistan los siguientes proyectos urbanos estratégicos:

Proyectos Ordenadores

- Plaza comercial temática y de vivienda de interés medio y/o alto
- Programa de Regeneración y Revitalización de Espacios públicos
- CETRAM Tacubaya con explanada elevada de vinculación peatonal

Corredores Urbanos Estratégicos

- Viaducto Miguel Alemán – Héroes de Churubusco
- Blvd. Adolfo Ruiz Cortines (Anillo Periférico)
- Av. Patriotismo
- Av. Revolución
- Eje 4 Sur Benjamín Franklin
- Av. Jalisco
- Parque Lira

Zonas de Regeneración Urbana

- Zona comprendida entre las Vialidades: Av. Parque Lira, Calle Tránsito, Calle Becerra y Av. Jalisco.

Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio:

- Parque Lira
- Edificio Anexo Delegacional, ubicado en calle prolongación de Gobernador Vicente Eguía, Col. Observatorio (entre Gral. Sóstenes Rocha y Gral. Torroella)

Norma de Ordenación Particular para Equipamiento y/o 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 e Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General (EIUPG), así como consolidar y reconocer los existentes, a través de la implementación de actividades complementarias que garanticen la prestación y acceso de estos servicios por parte de la población.

Los predios considerados para EIUPG promovidos por el Gobierno del Distrito Federal y que se encuentren en Suelo Urbano, obtendrán el uso de suelo requerido; adicionalmente en caso, de que aplique en Áreas de Conservación Patrimonial, contará con la opinión de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y aplicará con los siguientes lineamientos:

En el caso de nuevo EIUPG, se podrá optar por la sustitución de la zonificación existente a zonificación E (Equipamiento), considerando el número de niveles y el porcentaje de área libre de acuerdo al proyecto requerido; siempre y cuando, corresponda a acciones y/o proyectos de gobierno para el mejoramiento de la calidad de vida de la población y sea en inmuebles propiedad del Gobierno del Distrito Federal.

En el caso de consolidación y reconocimiento del EIUPG 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 aquéllos 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), de la Tabla de Usos de Suelo del presente Programa.

En ambos casos (obra nueva o mejoramiento), podrán modificar el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), sujetándose 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, Ambiental o Urbano - Ambiental, que el proyecto en su caso requiera, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Ley Ambiental del Distrito Federal y los reglamentos respectivos.

Normas de Paisaje Urbano

A. Fisonomía Urbana

Con la finalidad de preservar las características urbano arquitectónicas que definen al PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya” como un Área de Conservación Patrimonial, y de acuerdo con el diagnóstico en el que se detectaron y describieron las zonas homogéneas por sus características tipomorfológicas, cada una deberá observar de manera obligatoria en todos sus inmuebles las siguientes normas de fisonomía urbana que regulen la tipologías arquitectónicas, fachadas y otros elementos en los siguientes términos:

A.1 Los predios baldíos deberán contar con barda por lo menos en los límites que den hacia las calles. Los materiales y colores utilizados en ellas estarán en relación con las construcciones vecinas.

A.2 La edificación de obra nueva de más de dos niveles, deben considerar en sus fachadas las líneas que marquen la división de los entrepisos, mismas que deberán ser colineales con las de las construcciones adyacentes. Cuando esto no sea posible deberán buscarse otras relaciones que puedan mantener la composición volumétrica de fachadas.

A.3 Las nuevas construcciones con uso no habitacional deben impedir la vista desde las fachadas posteriores y laterales hacia los predios colindantes con uso habitacional.

A.4 En los proyectos de obras nuevas colindantes con edificios de valor patrimonial, la primera crujía debe conservar las alturas de los entrepisos de estos. En caso de tener más altura que los edificios con valor patrimonial deben remeterse en el frente, el ancho de una crujía a partir de la altura del edificio patrimonial colindante.

A.5 Las cubiertas deben obedecer a la tipología predominante de la zona.

A.6 Las nuevas construcciones deben adecuarse en proporción de macizos y vanos, así como al ritmo de monumentos colindantes y en su caso a la tipología de los inmuebles catalogados. La dimensión de los vanos debe ser similar a la de los vanos de las construcciones catalogadas de la zona. Debe existir un macizo entre colindancias y entre vanos de dimensiones similares a las del resto de la zona patrimonial.

A.7 Los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas o cualquier tipo de volados que se realicen dentro del predio contabilizarán dentro del área máxima de construcción permitida y en ningún caso podrán invadir el área libre establecida por la zonificación aplicable al predio.

A.8 Se prohíben los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas o cualquier tipo de volados que se lleven a cabo sobre la vía pública, por lo que no podrán rebasar el límite del alineamiento.

A.9 Las edificaciones de obra nueva deben satisfacer la demanda de estacionamiento dentro del mismo predio.

A.10 Las restricciones de construcción en el frente únicamente podrán destinarse a área jardinada, permeable y de recarga al acuífero, por lo que no podrán colocarse macetas únicamente. Tampoco podrán ser utilizadas como estacionamiento de vehículos. Únicamente podrán cubrir con materiales permeables el espacio estrictamente necesario para que los vehículos pasen al interior del predio.

A.11 Las bahías de ascenso y descenso de pasajeros deberán realizarse dentro de la superficie del predio, por lo que de ninguna manera podrán invadir la vía pública ni rebasar el alineamiento del predio.

A. 12 Las edificaciones nuevas deberán realizarse en el alineamiento del predio sin remetimientos que modifiquen la fisonomía de la zona patrimonial.

Lo anterior sin detrimento de lo que determine en el dictamen correspondiente la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.

Adicional a lo anterior, se deberá aplicar lo indicado en la Ley de Publicidad Exterior del Distrito Federal vigente.

Los predios que se encuentran dentro del polígono del Área de Conservación Patrimonial deberán seguir los criterios de intervención que dispone la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda como se refiere en las siguientes tablas:

Tabla 22. Criterios de intervención para predios/inmuebles dentro de Área de Conservación Patrimonial (No Afectos al Patrimonio Cultural Urbano)

Cualquier intervención en Área de Conservación Patrimonial deberá integrarse y enriquecer el contexto urbano y patrimonial inmediato a través de las características compositivas del proyecto, respetando los rasgos arquitectónicos del entorno, tales como altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, así como el alineamiento y desplante de las construcciones. Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI de acuerdo a la Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación (inciso 4.1).	
Demoliciones	• Permitidas.
Sustituciones	• Permitidas; siempre y cuando se garantice la integración de obra nueva con el contexto, evitando elementos discordantes. Se deberá contar con los Dictámenes Técnicos respectivos, tanto para la Demolición como para la Obra Nueva.
Modificaciones	• Las modificaciones de la fachada están permitidas siempre y cuando la propuesta utilice elementos acordes a la zona logrando una completa integración con el contexto. • Las modificaciones al interior están permitidas siempre y cuando cumplan con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
Adiciones	• La adición de niveles (ampliación), respetando la zonificación vigente del presente Programa de Desarrollo Urbano está permitida siempre y cuando no se alteren la volumetría, perfil e imagen urbana del contexto urbano y patrimonial inmediato. *Las ampliaciones en áreas libres se encuentran permitidas siempre y cuando no se altere el partido arquitectónico del inmueble, no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con el área libre y cubos de iluminación y ventilación, según lo establecido en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. • La colocación de elementos de herrería nueva, balcones y volados en fachada, está permitida utilizando materiales y diseño que se integren al contexto urbano y patrimonial inmediato. • La colocación de instalaciones en azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendedores y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento o desplante al menos 3.00 m., así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento (siempre integrándose al contexto urbano y patrimonial inmediato), evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.
Obra Nueva	• Permitida y condicionada a la aprobación del proyecto arquitectónico. • El proyecto deberá respetar las características del contexto urbano y patrimonial y las referencias tipológicas de los inmuebles de valor en la zona, integrando las proporciones de los elementos de la fachada, así como los materiales, colores y texturas, permitiéndose el uso de un lenguaje arquitectónico y materiales contemporáneos. • La volumetría, alineamiento, paramento y perfiles de la obra nueva deberán evitar ser discordantes con los predominantes en la zona, respetando las restricciones a las construcciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano. • La colocación de instalaciones en azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendedores y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento o desplante al menos 3.00 m., así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento (siempre integrándose al contexto urbano y patrimonial inmediato), evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle. • Las fachadas de colindancia visibles desde la vía pública, deberán tener un tratamiento formal de acabados semejante y acorde al utilizado en fachada principal o podrán ser aplanados o repellados lisos acabados con pintura. • El diseño, materiales y colores de acabados, herrería, cancelería y carpintería deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del inmueble. El uso de cancelería en color natural o dorado así como de vidrios entintados o reflejantes se encuentra condicionado a la aprobación del proyecto. • La altura máxima permitida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano estará sujeta a la Norma de Ordenación No.4 en Áreas de Actuación (inciso 4.2).
Uso del Suelo	• No se autorizan cambios de uso de suelo cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones y/o de su contexto urbano y patrimonial inmediato. (Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.4).

Tabla 23. Criterios de intervención en inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano

Cualquier intervención deberá propiciar la puesta en valor de las características tipológicas, arquitectónicas, de partido arquitectónico y fachada, sistemas constructivos, materiales, etc. del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano, a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto. Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones y usos de suelo estarán sujetas a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI y la instancia federal competente (INAH, INBA), según sea el caso, de acuerdo a la Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación (inciso 4.1).	
Demoliciones	• La demolición total del inmueble o parcial dejando sólo la fachada se encuentra prohibida para todos los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, determinados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y/o la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. • El retiro de elementos agregados, producto de intervenciones posteriores, discordantes con la tipología del inmueble o que afecten de alguna manera su calidad arquitectónica y estado estructural, está permitido siempre y cuando se respete, conserve y recupere el partido arquitectónico y los elementos arquitectónicos y estructurales que identifican las características tipológicas de la construcción. • La demolición parcial de la fachada se encuentra condicionada a no alterar las características tipológicas del inmueble respetando los criterios del párrafo anterior (Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.3).
Sustituciones	• La sustitución de elementos estructurales se encuentra prohibida. • No se podrán usar colores esmaltados en fachada, únicamente en elementos de herrería. • La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida, siempre y cuando la propuesta las integre compositivamente a las características tipológicas del inmueble, se recuperen y conserven en lo posible los elementos existentes de valor. El uso de cancelería en color natural o dorado así como de vidrios entintados o reflejantes se encuentra condicionado a la aprobación del proyecto. • La sustitución de color está permitida y condicionada a la existencia de antecedentes que puedan dar sustento a la elección de los mismos y a las características urbano-arquitectónicas del inmueble y su contexto.
Modificaciones	• La modificación del paramento y el alineamiento de las fachadas originales está prohibida. • No se permitirá en ningún caso, la colocación de toldos, marquesinas, anuncios o cualquier otro tipo de instalaciones que no estén permitidos por el reglamento correspondiente (local o federal), deberán ser reversibles y sin afectar la integridad del inmueble durante su instalación y uso. • En el caso de que se permitan modificaciones o incorporación de obra nueva, la propuesta deberá lograr una completa integración con el inmueble y tendrá que hacerse evidente que se trata de elementos nuevos y reversibles. • Las modificaciones en fachadas podrán permitirse siempre y cuando la propuesta no altere las características tipológicas, arquitectónicas y constructivas del inmueble de valor. • No se permitirá en ningún caso, la pintura parcial de secciones de fachadas que alteren la imagen integral del edificio.
Adiciones	• La adición de niveles (ampliación), respetando la zonificación vigente del Programa Parcial de Desarrollo Urbano está permitida siempre y cuando no se alteren la volumetría, perfil e imagen urbana del contexto urbano y patrimonial inmediato. • Las ampliaciones en áreas libres se encuentran permitidas siempre y cuando no se altere el partido arquitectónico del inmueble, no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con el área libre y cubos de iluminación y ventilación, según lo establecido en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. • La colocación de elementos de herrería nueva en fachadas, así como balcones y volados, deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del inmueble. • La colocación de instalaciones en azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendedores y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento o desplante al menos 3.00 m., así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento (siempre integrándose al inmueble de valor y su contexto urbano y patrimonial inmediato), evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle (Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.5). • La incorporación de obra nueva deberá integrarse a las características tipológicas y arquitectónicas del inmueble de valor, el uso de lenguajes arquitectónicos y acabados contemporáneos se encuentra permitido, considerando que permiten distinguir la obra nueva de lo preexistente.
Uso del Suelo	• Los proyectos arquitectónicos con usos de suelo permitidos, deberán contemplar obras y adecuaciones que no alteren las características tipológicas (arquitectónicas y constructivas) del inmueble de valor. • No se autorizan cambios de uso de suelo de inmuebles de valor cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones y/o de su contexto urbano y patrimonial inmediato (Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.4).

Tabla 24. Criterios de intervención en predios/inmuebles Colindantes a Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano

Cualquier intervención deberá respetar, destacar y realzar las características tipológicas, arquitectónicas, de partido arquitectónico y fachada, sistemas constructivos, materiales, etc. del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano, integrándose a éste a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto. Así mismo deberá integrarse y enriquecer el contexto urbano y patrimonial inmediato respetando los rasgos arquitectónicos del entorno, tales como altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones. Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI y la instancia federal competente (INAH, INBA), según sea el caso, de acuerdo a la Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación (inciso 4.1).	
Demoliciones	• Permitidas atendiendo a las restricciones y medidas de protección a las colindancias con el objeto de proteger al (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano, garantizando la integridad del (los) mismo(s).
Sustituciones	• La sustitución de elementos estructurales se encuentra permitida siempre y cuando se proteja la colindancia y se garantice la integridad estructural del (los) elemento(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano. • El proyecto deberá respetar las características del contexto urbano y patrimonial y las referencias tipológicas del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s), permitiéndose el uso de un lenguaje arquitectónico y materiales contemporáneos. • La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida, siempre y cuando la propuesta esté integrada las características tipológicas del (los) inmueble(s) colindante(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano que se encuentre(n) sobre el mismo paramento y su contexto urbano y patrimonial inmediato. • La sustitución de color está permitida cuidando la integración con el contexto urbano y patrimonial inmediato, el uso de colores esmaltados está prohibido, únicamente se podrán utilizar en elementos de herrería.
Modificaciones	• La modificación de la planta tipo en forma y distribución está permitida. • Las modificaciones de la fachada están permitidas siempre y cuando la propuesta utilice elementos acordes a la zona logrando una completa integración con el contexto y con el (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s) siempre que se encuentre(n) sobre el mismo paramento.
Adiciones	• La adición de niveles (ampliación), respetando la zonificación vigente del Programa Parcial de Desarrollo Urbano está permitida siempre y cuando no se alteren la volumetría, perfil e imagen urbana del contexto urbano y patrimonial inmediato y estará condicionada a la altura del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano. • Las ampliaciones en áreas libres se encuentran permitidas siempre y cuando no se altere el partido arquitectónico del inmueble, no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con el área libre y cubos de iluminación y ventilación, según lo establecido en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, siempre y cuando se proteja la colindancia y se garantice la integridad estructural del (los) elemento(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano. • La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, así como balcones y volados, estará condicionada a la valoración del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI y del Instituto competente. En éstos casos se revisará que el diseño propuesto mantenga la armonía compositiva y con el (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano y con el contexto urbano y patrimonial inmediato. • La colocación de elementos de herrería nueva, balcones y volados en fachada, está permitida utilizando materiales y diseño que se integren al contexto urbano y patrimonial inmediato y con el (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s). • La colocación de instalaciones en azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento o desplante al menos 3.00 m., así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento (siempre integrándose al contexto urbano y patrimonial inmediato), evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.
Obra Nueva	• Permitida y condicionada a la aprobación del proyecto arquitectónico • El proyecto deberá respetar las características del contexto urbano y patrimonial y las referencias tipológicas del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s), integrando las proporciones de los elementos de la fachada, así como los materiales, colores y texturas, permitiéndose el uso de un lenguaje arquitectónico y materiales contemporáneos. • Se deberá contemplar la protección a colindancias a fin de garantizar la integridad estructural del (los) inmueble(s) colindante(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano. • En las fachadas de obras nuevas que colinden con edificios con valor urbano arquitectónico se deberán incorporar elementos de integración que armonicen con mismo, generando proporción con el perfil urbano inmediato y las características tipológicas del lugar. • La volumetría, alineamiento, paramento y perfiles de la obra nueva deberán evitar ser discordantes con los predominantes en la zona y con el (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s), respetando las restricciones a las construcciones del Programa de Desarrollo Urbano • La colocación de instalaciones en azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas,

	hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento o desplante al menos 3.00 m., así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento (siempre integrándose al contexto urbano y patrimonial inmediato), evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle. • Las fachadas de colindancia visibles desde la vía pública, deberán tener un tratamiento formal de acabados semejante y acorde al utilizado en fachada principal o podrán ser aplanados o repellados lisos acabados con pintura. • El diseño, materiales y colores de acabados, herrería, cancelería y carpintería deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s). El uso de cancelería en color natural o dorado así como de vidrios entintados o reflejantes se encuentra condicionado a la aprobación del proyecto. • La altura máxima permitida para obras nuevas, deberá ajustarse a la altura del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano en todo su primer cuerpo y al perfil urbano existente, al interior del predio se podrán autorizar los niveles indicados en la zonificación vigente de acuerdo a al presente Programa Parcial Desarrollo Urbano y a la Norma de Ordenación No.4 en Áreas de Actuación (inciso 4.2).
Uso del Suelo	• No se autorizan cambios de uso de suelo cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones y/o de su contexto urbano y patrimonial inmediato. (Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.4)

Los lineamientos de diseño y normatividad de la fisonomía urbana establecidos en los puntos A.1 al A.12 resultan aplicables en todo el polígono del presente Programa Parcial y deberán sujetarse a los criterios de intervención y demás elementos del patrimonio cultural urbano determinados por los lineamientos técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de conformidad con los artículos 65, 66 y 67 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

B. Espacio Público

Los proyectos de intervención, deben considerar los siguientes aspectos básicos:

- Cualquier intervención en el espacio público, que lleven a cabo las autoridades o los particulares, deberá contar con la opinión favorable de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI.
- Cualquier intervención en el espacio público, que lleven a cabo las autoridades o los particulares deberá observar lo dispuesto en el Manual Técnico de Accesibilidad emitido por la SEDUVI en febrero de 2007.
- Marcar la diferencia y jerarquía de las posibles funciones, que garantice una mejor legibilidad del espacio y los usos (lúdico, de descanso, circulación) así como del paisaje urbano histórico, con sus distintas etapas de desarrollo.
- Reordenar el espacio público haciéndolo más funcional, con la menor cantidad de elementos de mobiliario urbano y señales, evitando componentes redundantes e innecesarios.
- Mantener y mejorar la conectividad territorial, con diseños que garanticen la accesibilidad y la cohesión territorial.
- El diseño del espacio público y la adecuada selección e implantación de mobiliario urbano, deben contribuir a destacar el valor patrimonial y enriquecerlo.
- El espacio público, debe garantizar la eficiencia en cada uno de los procesos; de construcción, funcionamiento y mantenimiento.
- El mobiliario urbano seleccionado debe ser de diseño contemporáneo, líneas simples, resistente al uso rudo y pintas, que garanticen la seguridad del usuario (sin filos, aristas y elementos salientes), que por su sencillez permita su inserción al contexto de valor patrimonial. Además, deberá ser aprobado por la Comisión Mixta de Mobiliario Urbano del Distrito Federal.
- El espacio público deber ser accesible para todos, diseñar itinerarios claros, libres de barreras y seguros, tanto en el aspecto físico, como en el psicológico.
- La selección de materiales para el pavimento deberá considerar el tipo de tránsito y las actividades que se generan en cada uno de los espacios a intervenir. En calles peatonales o de tránsito controlado se deberá optar por materiales naturales o prefabricados, que garanticen permeabilidad y sean antiderrapantes.
- El diseño de la iluminación pública, deberá enfatizar el trazo y visuales de valor patrimonial, así mismo se podrán enfatizarse elementos urbanos e inmuebles de valor con el objeto de mejorar la lectura espacial del Área de Conservación Patrimonial, evitar que el cono de iluminación interfiera con la fronda de los árboles u otros elementos, para garantizar la eficiencia de la luminaria.
- Las luminarias deberán ser de diseños contemporáneos, líneas simples, colores neutros que garanticen su eficiencia y calidad lumínica, así como un mantenimiento económico.
- El arbolado existente y en buenas condiciones, deberá mantenerse procurando una poda adecuada. Cuando el diseño del espacio público a intervenir requiera la implantación de nuevos individuos, estos deberán considerarse como parte de los elementos estructurantes del espacio público, sin obstaculizar el libre tránsito, la visibilidad de señales y semáforos.
- La selección de vegetación deberá contemplar preferentemente especies nativas de la región y evitar aquellas de raíces expansivas que puedan dañar cualquier elemento del espacio público urbano, además de apegarse a lo establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, publicada en gaceta oficial el 8 de diciembre de 2006.

Los mercados provisionales, tianguis, ferias, romerías y otros usos de carácter temporal que ocupen la vía pública, plazas, jardines, parques o cualquier otro espacio público, deberán cumplir con lo siguiente:

- Contar con autorización de la autoridad competente, especificando las áreas permitidas a ocupar, calendarios y horarios;
- Sólo podrán ocupar parcialmente la vía pública.

- No se autorizarán instalaciones de ningún tipo de elementos (para colocar lonas, enseres, etc.) adosados a inmuebles y elementos afectos al patrimonio cultural urbano. Asimismo, cualquier instalación de esta naturaleza dentro de la zona, deberá ser de carácter reversible.

C. Espacios abiertos

Aplican los mismos criterios que para el espacio público, además de los siguientes.

- Los proyectos de intervención en plazas, parques y jardines, deberán evaluarse de forma independiente, debido a las características intrínsecas y particulares de cada espacio.
- Todo proyecto deberá contar con un levantamiento del estado actual, que incluya todos los elementos de mobiliario urbano, señales e iluminación, así como el levantamiento de los elementos arbóreos y su estado de conservación, niveles, etc. Así como las actividades urbanas del contexto más inmediato y las pretensiones de uso que se quieren tener con el diseño propuesto.
- En el caso de los espacios de valor patrimonial, no se permite la alteración de su trazo original, y se deberá, en la medida de lo posible, rescatar las características que le dieron origen, con base en una investigación histórica, en que deberá fundamentarse el planteamiento del proyecto, sin recurrir a la reconstrucción de elementos de mobiliario urbano u ornato que sólo falsearían la lectura histórica del sitio. Cuando no sea posible localizar las fuentes que documenten su estado original, tendrá que generarse un proyecto nuevo, que se integre y enriquezca a la “Zona Patrimonial Tacubaya”, con diseños y materiales contemporáneos, de acuerdo a los puntos ya mencionados.
- En caso de existir mobiliario urbano histórico u otros elementos afectos al patrimonio cultural urbano en plazas, parques y jardines, tales como fuentes, estatuas, kioscos, bancas, faroles, etc., deben conservarse en su totalidad, incluyendo su ubicación, y deberá buscarse su recuperación y restauración, en la medida de lo posible.

D. Anuncios

- Los anuncios que se coloquen dentro del perímetro del PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”, deberán observar lo dispuesto en el Capítulo VI de las especificaciones técnicas de los anuncios en inmuebles con valor arqueológico, artístico o histórico de la Ley de Publicidad Exterior.
- Deberán observarse los lineamientos para el Espacio Público de la Ley de Publicidad Exterior del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 20 de agosto de 2010.
- Los anuncios colocados en mobiliario urbano o en vallas se encuentran prohibidos en el polígono de aplicación del PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”.
- En el polígono de aplicación del PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya” deberán observarse los criterios de intervención establecidos en los Lineamientos Técnicos que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en materia de nomenclatura, traza urbana, estilos arquitectónicos, y en general todas aquellas características distintivas del acervo histórico urbano del Área de Conservación Patrimonial del PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”. Asimismo, cuando se lleve a cabo una remodelación construcción, ampliación, restauración o cualquier otra intervención, se tomará en consideración la información técnica, urbanística, histórica y documental contenida en los Catálogos de los elementos afectos al patrimonio cultural urbano, respecto a inmuebles catalogados que se encuentren en el PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”.

Todo lo anterior, sin perjuicio de lo que dispone la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.



V. ACCIONES ESTRATÉGICAS

En este capítulo se concretan las acciones derivadas del análisis territorial y las condiciones existentes en la “Zona Patrimonial de Tacubaya” de las cuales se busca reforzar o corregir su tendencia, organizadas en programas o proyectos particulares indicando en cada uno los tiempos programados para su ejecución, es decir corto, mediano y largo plazos, conforme el siguiente cuadro.

Tabla 25. Plazos de ejecución

Plazo	Número de Años	Año
Corto	3	2014
Mediano	6	2017
Largo	9	2020

Tabla 26. Acciones Estratégicas

Tema	Programa de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida (UBS)	Cantidad	Localización	Prioridad	Plazo	Participantes
Equipamiento Urbano	Integración al ámbito regional	Construcción de Instalaciones para el CETRAM Tacubaya	Anden	*	Pedios comprendidos dentro de las calles Arq. L. Ruiz, Arq. Carlos Lazo, Av. Parque Lira y Av. Observatorio	Alta	Inmediato	GDF DMH SETRAVI Iniciativa Privada
Vialidad y estacionamiento	Incremento a la oferta de cajones de estacionamiento	Estacionamiento	Cajón	*	Pedios comprendidos dentro de las avenidas Parque Lira, Viaducto Héroes de Churubusco y Calle Tránsito	Alta	Inmediato	GDF DMH SETRAVI Iniciativa Privada
Vialidad	Integración al ámbito regional	Recuperación de Vialidades	m ² de vía pública recuperado	*	Avenida Jalisco	Alta	Inmediato	GDF DMH SDE SDS
		Desalojo del comercio informal	m ² de vía pública recuperado	*	Avenida Jalisco, Avenida Parque Lira, Calle Arquitecto Carlos Lazo, Calle Erasmo Castellanos Quinto	Alta	Inmediato	GDF DMH SDE SDS
	Integración al ámbito regional	Reducción carril en Avenida Jalisco	m ² de vía peatonal recuperada	1,479.00 m ²	Avenida Jalisco entre las calles de Tordo y Carlos Lazo	Alta	Inmediato	GDF DMH
	Integración al ámbito regional	Peatonalización de calles	Vía peatonal construida o creada	2	Cda. Antonio Maceo Calle Antonio Maceo y Calle Progreso	Alta	Inmediato	GDF DMH
	Conservación y mejoramiento vial	Trabajos de mantenimiento, y/o reparación en señalamientos y pavimentación	m ² de vía pública atendido	*	Av. Observatorio y Blvd. Av. Periférico - Blvd. Pde. Adolfo López Mateos, Av. Observatorio y Av. Parque Lira, Av. Parque Lira y Av. Jalisco, Av. Revolución y Av. Jalisco, Av. Revolución y Calle José Martí, Av. Patriotismo y Calle Progreso, Av. Patriotismo y Calle Carlos B. Zetina, Av. Patriotismo y Calle José Martí, Calle Carlos B. Zetina y Calle Doctor Zamora y Duque	Alta	Inmediato	GDF DMH SETRAVI

Tema	Programa de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida (UBS)	Cantidad	Localización	Prioridad	Plazo	Participantes
Vialidad	Estrategia de conservación y mejoramiento vial	Manteniendo a las banquetas y sustitución de la carpeta asfáltica	m ² de vía pública atendido	*	Calle Gob. Rafael Rebollar, en el tramo comprendido entre las Calles: Gob. Vicente Eguía y Gobernador L. Vierya Calle Manuel Reyes Veramendi, en el tramo comprendido entre: Av. Parque Lira y Av. Jalisco. Calle Dr. Joubland, en el tramo comprendido entre: Calle Martí y Calle de la Doctora. Calle Dr. Zamora y Duque, en el tramo comprendido entre: Av. Jalisco y Calle Carlos B. Zetina. Calle Constitución, en el tramo localizado entre: Calle Carlos B. Zetina y Calle Ciencias. Calle José María Vigil, en el tramo localizado entre: Av. Revolución y Calle Salvador Alvarado. Calle Mártires de la Conquista, en el tramo localizado entre: Calle Carlos B. Zetina y Calle Salvador Alvarado. Cerrada Antonio Macedo, en el tramo localizado entre: Observatorio Norte y Calle Progreso. Calle Carlos B. Zetina, en el tramo localizado entre: Observatorio Norte y Calle Progreso.	Alta	Inmediato	GDF DMH SETRAVI
Vialidad	Fomento a la movilidad peatonal	Instalación de revos en los principales cruces peatonales de Avenida Revolución, Jalisco y Parque Lira	Revo construido	*	Avenida Revolución, Avenida Jalisco Parque Lira	Alta	Inmediato	GDF DMH SETRAVI
Recuperación del Espacio Público	Integración al ámbito regional	Construcción de explanada elevada de vinculación peatonal	Explanada 30 m ancho	30	Entre Estación Metro Tacubaya y CETRAM propuesto	Alta	Inmediata	GDF DMH
Equipamiento Urbano	Fortalecimiento de la actividad vecinal	Construcción de escalera continúa en el Parque Lira que permita su vinculación con entorno.	Metro lineal	89	Frente al Parque Lira sobre la Av. Parque Lira	Alta	Inmediata	GDF DMH
Equipamiento Urbano	Fortalecimiento de las actividades culturales	Construcción de una Fábrica de Artes y Oficios	m ² de construcción	*	*	Alta	Inmediata	GDF DMH

Tema	Programa de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida (UBS)	Cantidad	Localización	Prioridad	Plazo	Participantes
Equipamiento Urbano	Rescate de Mercados	Realizar acciones y proyectos para el rescate del mercado Peña Manterola	m ² de construcción	*	Mercado Peña Manterola	Alta	Inmediata	DMH SEDECO SG
Urbana (Conservación Patrimonial)	Estrategia de Integración al ámbito regional	Plaza comercial temática.	m ²	*	Polígono entre Av. Jalisco, Revolución y Calle José Martí	Alta	Mediano Plazo	GDF DMH Iniciativa privada
Espacio público	Fortalecimiento de la actividad vecinal	Tratamiento de piso.	m ²	*	Av. Revolución entre el atrio de la Iglesia y la Alameda de Tacubaya José Ma. Vigil Martires de la Conquista	Alta	Corto Plazo	GDF DMH
Espacio público	Mejoramiento del uso de los espacios Públicos	Instalación de Mobiliario Urbano, Luminarias y Señalizaciones.	Elementos Instalados	*	Parque Lira, Alameda Tacubaya y Plaza Charles de Gaulle	Alta	Corto Plazo	GDF AEP DMH
Espacio público	Estacionamiento para Bicicletas	Instalación del mobiliario y adecuación de los espacios destinados para este fin	Lugares para Bicicleta	*	Plazas o Explanadas de inmuebles dentro de la zona de aplicación del Programa Parcial	Alta	Corto Plazo	GDF SMA DMH
Espacio público	Reordenamiento del Comercio en vía pública	Liberación de arroyos vehiculares	m lineal de arroyo liberado	*	Polígono de Aplicación del PPDU Zona Patrimonial de Tacubaya	Alta	Corto Plazo	DMH
		Reordenamiento del comercio en la vía pública	m lineal de comercio reordenado	*	Avenida Jalisco, calle Arq. Carlos Lazo, calle Ingeniero Ricardo Toscano, Bajo puentes de Parque Lira, calle Erasmo Castellanos Quinto, calle Arquitecto Luis Ruiz, calle Doctora, calle Iturbide, calle Joubland, calle José Martí, Avenida Revolución, calle José María Vigil, calle Becerra, calle Mártires de la Conquista, calle Tordo, calle Rufina	Alta	Mediano Plazo	DMH
		Construcción de corredores comerciales	m ² de corredor construido	*	*	Alta	Mediano Plazo	DMH
		Estandarización de las estructuras de los puestos	Puestos estandarizados	*	*	Alta	Mediano Plazo	DMH
Transporte	Reordenamiento de las Rutas de Transporte	Creación de un programa de Rutas y Andenes	m ²	*	Pedios comprendidos dentro de las calles Arq. L. Ruiz, Arq. Carlos Lazo, Av. Parque Lira y Av. Observatorio	Alta	Corto Plazo	GDF SETRAVI DMH

Tema	Programa de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida (UBS)	Cantidad	Localización	Prioridad	Plazo	Participantes
Vivienda	Incentivos para hogares jóvenes	Establecimiento de las reglas de operación para el programa de incentivos	Familias beneficiadas	*	Polígono de Aplicación del PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”	Alta	Mediano Plazo	GDF DMH
	Vivienda en Conjunto	Desarrollar proyectos de vivienda en conjunto	Viviendas Construidas	*		Alta	Mediano Plazo	INVI Iniciativa Privada
	Vivienda en Conjunto	Construcción de vivienda nueva terminada, adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles catalogados, adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles no catalogados, vivienda progresiva, adquisición de vivienda, arrendamiento con opción a compra, condominio familiar.	Viviendas nuevas construidas y/o adquiridas y/o rehabilitadas	*		Alta	Mediano Plazo	INVI Iniciativa Privada
Infraestructura	Sustitución de la Red de Agua Potable y Drenaje	Proyecto para la Sustitución de las redes de Agua Potable y Drenaje priorizando las zonas de mayor antigüedad de las redes	m lineal	*		Alta	Mediano Plazo	GDF DMH SACM
	Mantenimiento de la Red de Agua Potable y Drenaje	Proyecto para el mantenimiento de las redes de Agua Potable y Drenaje	m lineal	*		Alta	Mediano Plazo	GDF DMH SACM
	Mantenimiento de las estaciones de Bombeo	Proyecto para el mantenimiento de las estaciones de bombeo	Unidad de Bomba	*	Estaciones ubicadas en Parque Lira y la Alameda Tacubaya	Alta	Inmediato	GDF DMH SACM
Patrimonio Cultural Urbano	Restauración y conservación de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano	Establecimiento de las reglas de operación para el programa de restauración y conservación de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano	Inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano recuperados	*	Polígono de Aplicación del PPDU Zona Patrimonial de Tacubaya	Alta	Largo Plazo	GDF DMH INAH INBA SEDUVI

Tema	Programa de Acción	Acción Específica	Unidad de Medida (UBS)	Cantidad	Localización	Prioridad	Plazo	Participantes
Estructura Urbana	Reforzar miento de la imagen urbana de las Colonias Escandón y San Miguel Chapultepec	Conservar y/o restaurar la fisonomía de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y buscar su reproducción en los inmuebles nuevos	Inmueble construido y/o recuperado	*	Colonia Escandón I Sección: delimitado por el Eje 4 Sur Benjamín Franklin, Avenida Patriotismo, Viaducto Héroes de Churubusco y la Av. Revolución. Colonia San Miguel Chapultepec II Sección: delimitado por la calle de Gobernador Agustín Vicente Eguía, Av. Jalisco, Av. Observatorio y Av. Parque Lira	Alta	Largo Plazo	GDF DMH INAH INBA Iniciativa Privada
	Rescate de la colonia Tacubaya	Promover el desarrollo de la actividad habitacional	viviendas nuevas construidas	*	Delimitado por la calle de Arquitecto Carlos Lazo, Avenida Jalisco, Viaducto Héroes de Churubusco y Periférico Boulevard Presidente Manuel Ávila Adolfo López Mateos	Alta	Largo Plazo	GDF DMH Iniciativa Privada
		Promover el desarrollo de actividades económicas y de servicios de alcance regional	m ² de comercio y servicios construidos y/o habilitados	*	Delimitado por el Viaducto Héroes de Churubusco, Avenida Revolución y Avenida Jalisco	Alta	Largo Plazo	GDF DMH Iniciativa Privada
			m ² de comercio y servicios construidos y/o habilitados	*	Delimitado al norte por Avenida Jalisco; al sur por el Viaducto Héroes de Churubusco; al éste por Avenida Parque Lira y al oeste por Avenida Jalisco	Alta	Largo Plazo	GDF DMH Iniciativa Privada
	Rescate de la colonia Observatorio	Promover el desarrollo de equipamientos públicos y privados de alcance regional	m ² de equipamientos construidos y/o habilitados	*	En el polígono delimitado al norte por la calle de General sostenes Rocha; al sur por la calle de Arquitecto Carlos Lazo; al éste por Avenida Parque Lira y al oeste por el Periférico Boulevard Presidente Manuel Ávila Camacho	Alta	Largo Plazo	GDF DMH Iniciativa Privada

NOTA: * En todos los casos de los proyectos, obras y/o acciones el costo de los mismos será determinado en el Proyecto Ejecutivo.



VI. ESTRATEGIA DE GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

A fin de garantizar que las estrategias del desarrollo urbano y acciones propuesta se lleven a cabo, se señalan los siguientes instrumentos en los rubros de: Administración urbana, participación ciudadana y estrategia financiera, adicionalmente, para garantizar la máxima eficiencia y eficacia de la normatividad y de las acciones propuestas, se cuenta con instrumentos que aseguran su ejecución, los cuales se dividen en jurídicos, administrativos y financieros; en los términos que se describen a continuación:

6.1. Administración Urbana

Se plantea como estrategia administrativa la suscripción de convenios de asociación en participación con las universidades, institutos de investigación y organizaciones de la sociedad civil interesadas en participar en el mejoramiento de la zona.

Para efectos de la ejecución de las propuestas contenidas en este Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Zona Patrimonial Tacubaya”, corresponde al Órgano Político Administrativo instrumentar y vigilar el cumplimiento de todas las normas determinadas en el presente instrumento.

La autoridad delegacional a fin de llevar a cabo las acciones específicas propuestas, y con el propósito de dar cumplimiento al Programa Parcial, deberá coordinarse con las diferentes instancias del Gobierno local, como son: la Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Transporte y Vialidad, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Secretaría de Desarrollo Social, Secretaría de Desarrollo Económico y demás que resulten competentes.

Acciones:

- Recuperar los Espacios públicos, a través de programas en coordinación con la Autoridad del Espacio Público, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Secretaría de Seguridad Pública, la Secretaría de Desarrollo Social, la Secretaría de Obras y Servicios, dependientes del Gobierno Federal y la Delegación.

Promover el diseño, instrumentación, seguimiento y evaluación a los programas urbanos específicos de la Zona Patrimonial de Tacubaya, tales como:

- Programa de mejoramiento de la imagen urbana de la Zona Patrimonial de Tacubaya.
- Programa de recolección y disposición de residuos sólidos.
- Programa de reforestación, mejoramiento y mantenimiento de áreas verdes.
- Programa para la prevención de la delincuencia y seguridad del entorno.
- Programa o reglamento para limitar la circulación de vehículos de carga, en la Zona Patrimonial de Tacubaya.
- Programa de mejoramiento de la vialidad en la Zona Patrimonial de Tacubaya.
- Impulsar la participación del Sistema de Aguas de la Ciudad de México en la realización de acciones y proyectos del programa y establecer los mecanismos para el buen funcionamiento y mantenimiento de la infraestructura del área del Programa Parcial.
- La Delegación promoverá ante el Instituto de Vivienda del D.F., el diseño y ejecución de programas para el mejoramiento y la ampliación de la vivienda.
- Promover la construcción del CETRAM Tacubaya, con la participación de la Delegación, la Secretaría de Transportes y Vialidad, SEDUVI, SMA, SOS y demás instancias competentes.
- Convenios con el sector del transporte público.

Por su parte los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo y los de Acreditación por Derechos Adquiridos, constituyen instrumentos administrativos de control del desarrollo urbano, que garantizan la aplicación y observancia de las disposiciones contenidas en el PPDU Zona Patrimonial de Tacubaya, en los que se refiere a zonificación y usos del suelo entre otros, y coadyuvan en la correcta aplicación de las disposiciones obligatorias.

6.2. Participación Ciudadana

Además de los instrumentos de participación ciudadana previstos por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y con la finalidad de legalizar, legitimar y democratizar las acciones que realice la autoridad delegacional dentro del polígono de aplicación del presente Programa Parcial, deberá exponerse a los vecinos residentes de la zona y al público en general

todo proyecto ejecutivo o cualquier otra medida que se pretenda llevar a cabo, por lo cual las autoridades delegacionales quedan obligadas a realizar las siguientes:

- Encuestas en Internet, cuyo propósito será recopilar el mayor número de opiniones sobre las acciones que la Autoridades delegacional pretendan llevar a cabo, antes de elaborar el proyecto, así como identificar los aspectos del mismo que resulten de trascendencia para los habitantes.
- Talleres de Participación Ciudadana dirigidos a la población del PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”, cuyo fin es en informar y explicar de manera clara y objetiva, las acciones que la autoridad delegacional pretenda llevar a cabo.
- Consulta Pública, en la que se exponga de manera el proyecto definitivo, con base en la Ley de Desarrollo urbano del D.F.
- Consultar al Consejo Consultivo de la Zona Patrimonial de Tacubaya

➤ 6.3. Estrategia Financiera

Por el volumen de los programas propuestos se requerirá de una gran inversión, la cual en principio deberá provenir de fondos públicos, los cuales serán aportados por diferentes instancias, como el Gobierno del Distrito Federal y la Delegación Miguel Hidalgo.

La parte que debe ser financiada por la Delegación Miguel Hidalgo, deberá incluirse en el Programarse Operativo Anual para el ejercicio fiscal 2011, a fin de que de manera inmediata se cuente con recursos que permitan iniciar los trabajos determinados con antelación.

Por otra parte y a fin de garantizar una gestión efectiva de los recursos destinados a la ejecución de las acciones específicas planteadas en este PPDU Zona Patrimonial de Tacubaya, así como cualquier otra cuyo fin u objeto se relacione directamente con el mejoramiento y/o conservación de la zona, se propone la constitución de un Fideicomiso Público, como se refiere detalladamente el apartado de Instrumentos Financieros.



VII. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

7.1. Instrumentos Jurídicos

Para efectos de la ejecución de este Programa Parcial se consideraran instrumentos jurídicos los siguientes:

1. Las Normas de Ordenación Generales y Particulares establecidas en este Programa Parcial de Desarrollo Urbano y otros que resulten aplicables.
2. Relación de inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano incluida en el presente instrumento que se refieran a inmuebles o espacios públicos ubicados dentro del polígono de aplicación del presente Programa Parcial.
3. Lineamientos Técnicos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
4. La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental del Distrito Federal, Ley de Procedimientos Administrativos, la Ley de Protección Civil, la Ley de Transporte y Vialidad, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, el Reglamento de Verificación Administrativa, la Ley de Publicidad Exterior y demás ordenamiento vigentes y aplicables en el Distrito Federal, son instrumentos jurídicos que ayudan y complementan la aplicación del PPDU Zona Patrimonial de Tacubaya.

7.2 Instrumentos Administrativos

Cambio de uso del suelo

Los cambios de uso del suelo no podrán realizarse en tanto no se lleve a cabo la siguiente revisión y se apruebe un nuevo PPDU Zona Patrimonial de Tacubaya, por lo cual no podrán tramitarse ni aprobarse modificaciones al presente Programa en términos de los artículos 39, 40 y 41 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ni los cambios de uso del suelo por artículo 42 del ordenamiento en cita.

Control y Vigilancia

Los instrumentos de control y vigilancia establecidos en el presente Programa Parcial, se apoyan en el cumplimiento de la legislación y reglamentación en materia: de Desarrollo Urbano, de Construcción, Ambiental, y de Publicidad vigentes para el Distrito Federal, entre otros.

Además, a través del Programa Operativo Anual (POA) se deben integrar las obras y proyectos que este Programa Parcial ha definido como necesarias, como se señala en el Artículo 21 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que indica que: “Los programa anuales de desarrollo contendrán la vinculación entre los Programas y el Presupuesto de Egresos del Distrito Federal”.

Control del Desarrollo Urbano

El control del desarrollo urbano en la Delegación, se realizará mediante los Certificados de Uso del Suelo, así como por las licencias y manifestaciones de construcción, entre otros, por lo que en virtud de los posibles traslapes con otros permisos otorgados en las diversas oficinas del Distrito Federal, como aquellos que otorgue la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en el marco de sus atribuciones.

Existen otros instrumentos relacionados con el desarrollo urbano, como son las Constancias de Alineamiento y Número Oficial, los certificados de usos del suelo, las manifestaciones de construcción, así como las autorizaciones para realizar fusiones, subdivisiones, relotificaciones, etc.

7.3 Instrumentos Financieros

Estímulos Financieros

En el PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”, resulta aplicable el esquema de estímulos fiscales que prevé el artículo 273 del Código Fiscal del Distrito Federal relacionado con los Certificados de Restauración y Rehabilitación que coordina la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI, para la exención de pagos de derechos y otros en el caso de llevar a cabo restauraciones en inmuebles catalogados. Cabe señalar, que este esquema resulta muy oportuno en el PPDU “Zona Patrimonial de Tacubaya”, ya que existen 342 inmuebles catalogados, muchos de ellos con un alto grado de deterioro, cuya intervención se pretende incentivar mediante la zonificación propuesta.

Estrategia Financiera

La zona se encuentra en una ubicación privilegiada, por lo que a través de la recuperación del espacio público y de la regeneración urbana del polígono, se pretende despertar interés para que el sector privado invierta en la zona, propiciando el aumento de la plusvalía.

La zona requiere de inversión pública, a fin de que la inversión privada se interese por participar en la zona. Cabe señalar que el capital privado va a utilizar el esquema financiero que más le convenga, por lo que existe una estrategia de autofinanciamiento.

Fideicomiso Público

Para cumplir con los Programas de Acción así como en la ejecución de todas y cada una de las acciones específicas propuestas en este Programa se realizará la constitución de un fideicomiso público.

El fideicomiso podrá ser de inversión social, con el fin de agrupar diversos sectores como fideicomitentes; los participantes podrán ser:

Fideicomitentes: Delegación Miguel Hidalgo, Gobierno de la Ciudad de México (GDF), en específico Secretaría de Desarrollo Económico, Secretaría de Cultura del Distrito Federal, Instituciones privadas nacionales y/o extranjeras interesadas en la conservación, histórica, artística y arquitectónica.

Fideicomisarios: Habitantes, grupos organizados de vecinos, Asociaciones Civiles.

Uno de los objetivos del fideicomiso propuesto será manejar de manera eficiente y transparente los recursos que pudiera aportar la Delegación Miguel Hidalgo, además, por la magnitud y competencia de las obras a realizar corresponde también al Gobierno del Distrito Federal la aportación de recursos públicos, principalmente para la construcción de las instalaciones del CETRAM Tacubaya. Así mismo se plantea la obtención extraordinaria de financiamiento privado.

El fideicomiso que se forme deberá tener una duración máxima de cinco años, para garantizar que las obras se lleven a cabo en un periodo determinado. Además que el total de los recursos obtenidos se destinen a la realización de todas las acciones específicas señaladas en el apartado 7.2.

En este caso y a fin de que tanto el Jefe de Gobierno como el Jefe Delegacional en Miguel Hidalgo compartan la responsabilidad sobre la entidad formada, la facultad a que se refiere el artículo 66 de la Ley de la Administración Pública del Distrito Federal deberá ser compartida.

Estímulos Fiscales

Los estímulos fiscales que se planteen, deberán sujetarse a las disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal vigente y al Presupuesto de Egresos del Distrito Federal. Éstos serán otorgados previo análisis y resolución, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en coordinación con la Secretaría de Finanzas, ambas del Distrito Federal.

Fomento

Los instrumentos de fomento son las normas y procedimientos que permiten articular las acciones de gobierno, generar incentivos para la participación privada en programas urbanos y generar recursos para los mismos.

El Programa General de Desarrollo Urbano, versión 2003, señala la posibilidad de concertar acciones entre los sectores público y privado, la posibilidad de constituir entidades desarrolladoras y la aplicación de otros instrumentos como los Polígonos de Actuación, el Sistema de Actuación por Cooperación, la creación de estímulos fiscales que permitan llevar a cabo las estrategias acordadas, así como el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano y la creación de estímulos fiscales que permitan llevar a cabo, las estrategias acordadas. En este sentido se proponen:

Elementos del Nuevo Orden Urbano

Para incentivar la inversión pública y privada en la ciudad, con prioridad en los sitios en donde se tiene potencial para este fin, se establecen los siguientes ámbitos, de acuerdo con los ya establecidos y enunciados en el presente Programa Delegacional, en los que se podrá obtener beneficios y facilidades para la ejecución de construcciones, obras o instalaciones en los Proyectos Urbanos Estratégicos.

Proyectos Ordenadores: Son zonas de la Ciudad que requieren ser intervenidas 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 o tengan impactos en dos o más delegaciones.

Zonas de Regeneración Urbana: Son Polígonos urbanos cuyo objetivo es lograr el máximo aprovechamiento de 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 tenga 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, pertenencia y que eviten el desplazamiento de la población para este fin.

La delimitación de estos ámbitos está basada en los siguientes criterios: para los Corredores Urbanos Estratégicos, el criterio básico de delimitación, es la inclusión del espacio público de la vía que los conforma y de los predios con frente a esa vía. El segundo criterio de delimitación es la inclusión de algún inmueble o inmuebles colindantes a los mismos, mediante solicitud y aplicación del instrumento para el desarrollo urbano “Polígono de Actuación”. El tercer criterio, para los Proyectos Ordenadores, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y/o Centros de Barrio, es la inclusión de inmuebles dentro de áreas delimitadas por poligonales, sujetas a la aplicación de estrategias de intervención específicas.

Cuando algún inmueble que esté incluido en los anteriores ámbitos y además, se ubique dentro del área de aplicación de algún Programa Parcial de Desarrollo Urbano, podrá solicitar las facilidades y beneficios, siempre y cuando no contravengan lo establecido en la normatividad de dicho Programa Parcial.

La delimitación resultante de estos ámbitos estará indicada en el Plan Maestro (documentos y planos) de cada Proyecto Urbano Estratégico (Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y los Centros de Barrio), que serán inscritos en el Registro de los Planes y Programas siendo de carácter público y estarán disponibles para su consulta.

Los proyectos de ejecución de construcciones, obras o instalaciones que se pretendan ubicar en los ámbitos definidos, podrán ser sujetos de Facilidades y Beneficios siguientes:

- Facilidades Administrativas, que permitirán reducir el tiempo de gestión mediante la simplificación de los procedimientos necesarios para que mediante un Formato Universal se emitan las autorizaciones del proyecto y el registro de la manifestación de construcción, en un sólo trámite. La Secretaría expedirá los Lineamientos correspondientes para su aplicación.



Listado de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano del PPDU de la Zona Patrimonial de Tacubaya

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
1	ANTONIO MACEO, 2DA CDA. GOB.	40	ESCANDON	428_083_34				
2	ANTONIO MACEO, CDA. GOB.	12	ESCANDON	428_084_13				
3	ANTONIO MACEO, CDA. GOB.	16	ESCANDON	428_084_11				
4	ANTONIO MACEO, CDA. GOB.	22	ESCANDON	428_084_12				
5	ANTONIO MACEO, CDA. GOB.	32	ESCANDON	428_083_37				
6	ANTONIO MACEO, CDA. GOB.	34	ESCANDON	428_083_36				
7	ANTONIO MACEO, CDA. GOB.	35	ESCANDON	428_382_04				
8	ANTONIO MACEO, CDA. GOB.	36	ESCANDON	428_083_35				
9	ANTONIO MACEO, CDA. GOB.	39	ESCANDON	428_382_06	TAMBIÉN CDA DE MACEO 39A			
10	ANTONIO MACEO, GOB	8	ESCANDON	428_083_11				
11	ANTONIO MACEO, GOB	10	ESCANDON	428_083_40				
12	ANTONIO MACEO, GOB	11	ESCANDON	428_084_37				
13	ANTONIO MACEO, GOB	12	ESCANDON	428_083_38				
14	ANTONIO MACEO, GOB	14	ESCANDON	428_382_01				
15	ANTONIO MACEO, GOB	18	ESCANDON	428_382_20	COLEGIO INTERAMERICANO			
16	ANTONIO MACEO, GOB	38	TACUBAYA	428_087_01	CAPILLA DEL SANTO CRISTO DE LA EXPIRACIÓN O FUNDACION MIER Y PESADO. TAMBIÉN AV. JALISCO 187			
17	BENJAMIN FRANKLIN	26	ESCANDON	428_043_28				

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
18	BENJAMIN FRANKLIN	32	ESCANDON	428_043_01	TAMBIÉN CARLOS B. ZETINA 38			
19	BENJAMIN FRANKLIN	38	ESCANDON	428_046_30				
20	BENJAMIN FRANKLIN	46	ESCANDON	428_046_15				
21	BENJAMIN FRANKLIN	48	ESCANDON	428_046_16				
22	BENJAMIN FRANKLIN	50	ESCANDON	428_046_32				
23	BENJAMIN FRANKLIN	62	ESCANDON	428_046_35				
24	BENJAMIN FRANKLIN	90	ESCANDON	428_050_17				
25	BENJAMIN FRANKLIN	92	ESCANDON	428_050_18				
26	BENJAMIN FRANKLIN	98	ESCANDON	428_050_19				
27	BENJAMIN FRANKLIN	64-66	ESCANDON	428_046_36				
28	BENJAMIN FRANKLIN	86-88	ESCANDON	428_049_01				
29	CARLOS B. ZETINA	45	ESCANDON	428_046_25				
30	CARLOS B. ZETINA	50	ESCANDON	428_043_04				
31	CARLOS B. ZETINA	52	ESCANDON	428_043_05				
32	CARLOS B. ZETINA	63	ESCANDON	428_082_27	TAMBIÉN CARLOS B ZETINA 61			
33	CARLOS B. ZETINA	65	ESCANDON	428_082_26				
34	CARLOS B. ZETINA	68	ESCANDON	428_084_03				
35	CARLOS B. ZETINA	72	ESCANDON	428_084_04				
36	CARLOS B. ZETINA	73	ESCANDON	428_082_24	TAMBIÉN CARLOS B ZETINA 69-73			
37	CARLOS B. ZETINA	79	ESCANDON	428_082_22				
38	CARLOS B. ZETINA	83	ESCANDON	428_082_21				
39	CARLOS B. ZETINA	86	ESCANDON	428_083_05				
40	CARLOS B. ZETINA	87	ESCANDON	428_082_19	TAMBIÉN CARLOS B ZETINA 89			
41	CARLOS B. ZETINA	88	ESCANDON	428_083_06				
42	CARLOS B. ZETINA	90	ESCANDON	428_083_44				
43	CARLOS B. ZETINA	93	ESCANDON	428_082_18				
44	CARLOS B. ZETINA	96	ESCANDON	428_083_47				

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
45	CARLOS B. ZETINA	97	ESCANDON	428_082_16				
46	CARLOS B. ZETINA	106	ESCANDON	428_381_03				
47	CARLOS B. ZETINA	108	ESCANDON	428_381_04				
48	CARLOS B. ZETINA	123	ESCANDON	428_103_21				
49	CARLOS B. ZETINA	127	ESCANDON	428_103_19				
50	CARLOS B. ZETINA	128	ESCANDON	428_099_02				
51	CARLOS B. ZETINA	129	ESCANDON	428_103_18				
52	CARLOS B. ZETINA	130	ESCANDON	428_099_35				
53	CARLOS B. ZETINA	131	ESCANDON	428_103_17				
54	CARLOS B. ZETINA	132	ESCANDON	428_099_36				
55	CARLOS B. ZETINA	136	ESCANDON	428_099_04				
56	CARLOS B. ZETINA	145	ESCANDON	428_102_17	TAMBIÉN CARLOS B ZETINA 147			
57	CARLOS B. ZETINA	151	ESCANDON	428_390_18	TAMBIÉN CARLOS B. ZETINA 152 A, ESQ JOSÉ MA VIGIL			
58	CARLOS B. ZETINA	153	ESCANDON	428_390_17				
59	CARLOS B. ZETINA	155	ESCANDON	428_390_16				
60	CARLOS B. ZETINA	159	ESCANDON	428_390_15				
61	CARLOS B. ZETINA	179	ESCANDON	428_136_20				
62	CARLOS B. ZETINA	181	ESCANDON	428_136_19				
63	CARLOS B. ZETINA	185	ESCANDON	428_136_18	TAMBIÉN CARLOS B ZETINA 183, ENTRE VIADUCTO Y MÁRTIRES DE LA CONQUISTA			
64	CARLOS B. ZETINA	67-69	ESCANDON	428_082_25				
65	CIENCIAS	38	ESCANDON	428_049_02				
66	CIENCIAS	40	ESCANDON	428_049_03				
67	CIENCIAS	44	ESCANDON	428_049_04				

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
68	CIENCIAS	46	ESCANDON	428_049_23				
69	CIENCIAS	50	ESCANDON	428_049_05				
70	CIENCIAS	55	ESCANDON	428_079_27				
71	CIENCIAS	75	ESCANDON	428_079_21				
72	CIENCIAS	77	ESCANDON	428_079_20				
73	CIENCIAS	104	ESCANDON	428_104_07				
74	CIENCIAS	116	ESCANDON	428_105_02				
75	CONSTITUCIÓN, DE LA	6	ESCANDON	428_102_23				
76	CONSTITUCIÓN, DE LA	8	ESCANDON	428_102_24				
77	CONSTITUCIÓN, DE LA	20	ESCANDON	428_102_32				
78	CONSTITUCIÓN, DE LA	23	ESCANDON	428_103_10				
79	CONSTITUCIÓN, DE LA	25	ESCANDON	428_103_09				
80	CONSTITUCIÓN, DE LA	26	ESCANDON	428_102_35				
81	CONSTITUCIÓN, DE LA	30	ESCANDON	428_102_37				
82	CONSTITUCIÓN, DE LA	42	ESCANDON	428_105_16				
83	CONSTITUCIÓN, DE LA	53	ESCANDON	428_107_03				
84	CONSTITUCIÓN, DE LA	27-A	ESCANDON	428_103_08	TAMBIÉN FRANCISCO MURGUÍA 120			
85	DIEZ DE BONILLA	14	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_062_13				
86	DIEZ DE BONILLA	19	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_061_10				
87	DIEZ DE BONILLA	23	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_061_09				
88	DIEZ DE BONILLA	33	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_061_05				
89	DIEZ DE BONILLA, CDA.	43	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_339_05				
90	DIEZ DE BONILLA, CDA.	39	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_061_02	TAMBIÉN CDA DIEZ BONILLA 39 A y B			

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
91	DIEZ DE BONILLA, CDA.	41	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_061_03	TAMBIÉN CDA DIEZ DE BONILLA 9			
92	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	48	ESCANDON	428_046_04				
93	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	52	ESCANDON	428_046_05				
94	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	61	ESCANDON	428_080_21				
95	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	63	ESCANDON	428_080_20				
96	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	65	ESCANDON	428_080_19				
97	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	67	ESCANDON	428_080_18				
98	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	69	ESCANDON	428_080_17	TAMBIÉN FCO MURGUÍA 81			
99	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	75	ESCANDON	428_080_15				
100	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	78	ESCANDON	428_081_06				
101	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	80	ESCANDON	428_081_07				
102	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	86	ESCANDON	428_081_09				
103	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	91	ESCANDON	428_080_12				
104	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	103	ESCANDON	428_104_16	TAMBIÉN JOSÉ MARTÍ 104			
105	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	104	ESCANDON	428_103_01				
106	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	109	ESCANDON	428_104_14				
107	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	110	ESCANDON	428_103_03				
108	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	112	ESCANDON	428_103_04				
109	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	117	ESCANDON	428_104_11				

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
110	FRANCISCO MURGUÍA, GRAL.	37B	ESCANDON	428_049_24	TAMBIÉN FRANCISCO MURGUÍA 41			
111	GAVIOTA	27	TACUBAYA	328_333_12	HOSPITAL ESCANDON, CAPILLA DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN			
112	HEREDIA, PRIV.	1	ESCANDON	428_097_01	TAMBIÉN JOSÉ MARTÍ 56 ESQ PRIV HEREDIA			
113	HEREDIA, PRIV.	3	ESCANDON	428_097_02				
114	HEREDIA, PRIV.	5	ESCANDON	428_097_03				
115	ITURBIDE	6	TACUBAYA	428_091_09	TAMBIÉN JOSÉ MARÍA VIGIL 6			
116	ITURBIDE	9	TACUBAYA	428_090_07	TAMBIÉN JOSÉ MARÍA VIGIL O MANUEL DUBLAN 9			
117	ITURBIDE	13	TACUBAYA	428_090_06	TAMBIÉN JOSÉ MARÍA VIGIL 13			
118	ITURBIDE	15	TACUBAYA	428_090_05	TAMBIÉN JOSÉ MARÍA VIGIL 15			
119	ITURBIDE	21	TACUBAYA	428_090_02	TAMBIÉN JOSÉ MARÍA VIGIL 21			
120	JALISCO, AV.	145	TACUBAYA	428_042_01	EDIFICIO ERMITA POS JUAN SEGURA (1931-32). TAMBIÉN REVOLUCIÓN 23 Ó PROCESO S/N			
121	JALISCO, AV.	170	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_339_01	ANTES M REYES VERAMENDI 21,23 Y 25			
122	JOSÉ GÓMEZ CORTINA, GOB.	3	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_051_11				
123	JOSÉ GÓMEZ CORTINA, GOB.	5	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_051_10				

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
124	JOSÉ GÓMEZ CORTINA, GOB.	13	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_051_07				
125	JOSÉ GÓMEZ CORTINA, GOB.	20	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_055_03				
126	JOSÉ GÓMEZ CORTINA, GOB.	32	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_059_02				
127	JOSÉ GÓMEZ CORTINA, GOB.	33	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_058_14				
128	JOSÉ GÓMEZ CORTINA, GOB.	37	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_058_12				
129	JOSÉ GUADALUPE COVARRUBIAS	23	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_057_18				
130	JOSÉ GUADALUPE COVARRUBIAS	27	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_059_01				
131	JOSÉ GUADALUPE COVARRUBIAS	30	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_156_07	TAMBIÉN GUADALUPE COVARRUBIAS 20			
132	JOSÉ GUADALUPE COVARRUBIAS	34	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_058_01				
133	JOSÉ GUADALUPE COVARRUBIAS	36	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_058_24				
134	JOSÉ GUADALUPE COVARRUBIAS	46	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_058_21				
135	JOSÉ GUADALUPE COVARRUBIAS	54	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_058_18	ANTES COVARRUBIAS 57			
136	JOSÉ GUADALUPE COVARRUBIAS	57	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_056_12	TAMBIÉN JOSÉ CORTINA 21-23, ANTES GPE COVARRUBIAS 16-18-20			
137	JOSÉ GUADALUPE COVARRUBIAS	66	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_058_15				
138	JOSÉ GUADALUPE COVARRUBIAS	78	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_059_06	CASA DEL ROMANCERO . TAMBIÉN M REYES VERAMENDI No32			
139	JOSÉ GUADALUPE COVARRUBIAS	89	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_055_07				

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
140	JOSÉ GUADALUPE COVARRUBIAS	92	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_059_09				
141	JOSÉ GUADALUPE COVARRUBIAS	100	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_059_14				
142	JOSÉ MA VIGIL, 4a CDA.	11	ESCANDON	428_101_50	TAMBIÉN 4a CDA JOSÉ MA VIGIL 11 Y 11a			
143	JOSÉ MA VIGIL, 4a CDA.	11a	ESCANDON	428_101_72	TAMBIÉN 4a CDA JOSÉ MA VIGIL 11 Y 11a			
144	JOSÉ MARÍA VIGIL	57	ESCANDON	428_099_20				
145	JOSÉ MARÍA VIGIL	59	ESCANDON	428_099_19				
146	JOSÉ MARÍA VIGIL	68	ESCANDON	428_390_19				
147	JOSÉ MARÍA VIGIL	70	ESCANDON	428_100_01	ESTACION DE BOMBEROS, OFIC DELEGACION AL. TAMBIÉN JOSÉ MA VIGIL 46 Y 60, O AV REVOLUCION 127			
148	JOSÉ MARÍA VIGIL	72	ESCANDON	428_390_21				
149	JOSÉ MARÍA VIGIL	74	ESCANDON	428_390_22				
150	JOSÉ MARÍA VIGIL	76	ESCANDON	428_390_23				
151	JOSÉ MARÍA VIGIL	77	ESCANDON	428_099_13				
152	JOSÉ MARÍA VIGIL	95	ESCANDON	428_102_10				
153	JOSÉ MARÍA VIGIL	99	ESCANDON	428_102_09				
154	JOSÉ MARÍA VIGIL	116	ESCANDON	428_101_59				
155	JOSÉ MARÍA VIGIL	121	ESCANDON	428_105_07				
156	JOSÉ MARÍA VIGIL	138	ESCANDON	428_109_01				
157	JOSÉ MARÍA VIGIL	65-67	ESCANDON	428_099_16				
158	JOSÉ MARÍA VIGIL	73-75	ESCANDON	428_099_14				

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
159	JOSÉ MARÍA VIGIL	S/N	TACUBAYA	428_138_01	ALAMEDA DE TACUBAYA. TAMBIÉN REVOLUCIÓN S/N, ESQ. PARQUE LIRA Y REVOLUCIÓN			
160	JOSÉ MARÍA VIGIL, CDA.	11	TACUBAYA	428_091_01				
161	JOSÉ MARTÍ	10	TACUBAYA	428_088_19				
162	JOSÉ MARTÍ	13	TACUBAYA	428_087_05	TEMBIÉN JOSÉ MARTI 11			
163	JOSÉ MARTÍ	15	TACUBAYA	428_087_04				
164	JOSÉ MARTÍ	50	ESCANDON	428_097_11				
165	JOSÉ MARTÍ	53	ESCANDON	428_381_08				
166	JOSÉ MARTÍ	55	ESCANDON	428_381_07				
167	JOSÉ MARTÍ	65	ESCANDON	428_381_05	ANTES JOSÉ MARTÍ 56, ESQ. CARLOS B. ZETINA			
168	JOSÉ MARTÍ	71	ESCANDON	428_082_14	TAMBIÉN CARLOS B ZETINA S/N			
169	JOSÉ MARTÍ	82	ESCANDON	428_103_24				
170	JOSÉ MARTÍ	98	ESCANDON	428_103_29				
171	JOSÉ MARTÍ	105	ESCANDON	428_080_08				
172	JOSÉ MARTÍ	119	ESCANDON	428_079_11				
173	JOSÉ MARTÍ	126	ESCANDON	428_107_01				
174	JOSÉ MARTÍ	127	ESCANDON	428_078_14	TAMBIÉN JOSÉ MARTI S/N			
175	JOUBLANC	9	TACUBAYA	428_088_03				
176	JOUBLANC	24	TACUBAYA	428_269_12				
177	JOUBLANC, CDA.	2	TACUBAYA	428_096_10	TAMBIÉN JOUBLANC 12			
178	JOUBLANC, CDA.	14	TACUBAYA	428_096_07				
179	JOUBLANC, CDA.	25	TACUBAYA	428_269_18	ANTES JOUBLANC CDA 23			

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
180	JUAN CANO, GRAL.	180	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_056_01				
181	JUAN CANO, GRAL.	182	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_056_02				
182	JUAN CANO, GRAL.	184	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_056_03				
183	JUAN CANO, GRAL.	186	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_056_04				
184	JUAN CANO, GRAL.	193	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_057_04				
185	JUAN CANO, GRAL.	202	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_058_03				
186	JUAN CANO, GRAL.	187-189	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_057_05				
187	L. VIEYRA, GOB.	10	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_050_09				
188	L. VIEYRA, GOB.	15	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_057_10	ANTES GOB. L. VIEYRA 17			
189	L. VIEYRA, GOB.	29	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_056_21				
190	L. VIEYRA, GOB.	37	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_056_18				
191	L. VIEYRA, GOB.	38	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_051_03				
192	L. VIEYRA, GOB.	43	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_056_14	TAMBIÉN GOB. VIEYRA S/N			
193	L. VIEYRA, GOB.	45	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_055_01				
194	L. VIEYRA, GOB.	46	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_051_05				
195	L. VIEYRA, GOB.	47	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_055_26				
196	L. VIEYRA, GOB.	49	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_055_34				
197	L. VIEYRA, GOB.	53	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_055_23				
198	L. VIEYRA, GOB.	55	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_055_32				

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
199	L. VIEYRA, GOB.	59	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_055_22				
200	L. VIEYRA, GOB.	63	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_055_20				
201	L. VIEYRA, GOB.	66	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_053_22				
202	L. VIEYRA, GOB.	68	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_053_08				
203	L. VIEYRA, GOB.	72	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_053_09				
204	L. VIEYRA, GOB.	74	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_053_10				
205	L. VIEYRA, GOB.	17-19	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_057_09				
206	LA PAZ, CDA. DE	9	ESCANDON	428_081_30				
207	LA PAZ, CDA. DE	10	ESCANDON	428_082_02	TAMBIÉN CDA. LA PAZ 12 Y 14			
208	LA PAZ, CDA. DE	15	ESCANDON	428_081_27				
209	LA PAZ, CDA. DE	18	ESCANDON	428_082_03				
210	LA PAZ, CDA. DE	19	ESCANDON	428_081_26				
211	LA PAZ, CDA. DE	20	ESCANDON	428_082_04				
212	LA PAZ, CDA. DE	27	ESCANDON	428_081_24				
213	LA PAZ, CDA. DE	30	ESCANDON	428_082_07				
214	LA PAZ, CDA. DE	31	ESCANDON	428_081_23				
215	MANUEL DUBLAN	1	TACUBAYA	328_357_09				
216	MANUEL DUBLAN	21	TACUBAYA	328_124_01				
217	MANUEL DUBLAN	23	TACUBAYA	328_124_02				
218	MANUEL DUBLAN	38	TACUBAYA	328_333_07				
219	MANUEL DUBLAN	40	TACUBAYA	328_333_08	CASA DEL AHUACATITO			
220	MANUEL DUBLAN	42	TACUBAYA	328_333_09				
221	MANUEL DUBLAN	46	TACUBAYA	328_333_10				

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
222	MANUEL DUBLAN	48	TACUBAYA	328_333_11				
223	MANUEL DUBLAN	56	TACUBAYA	328_357_07	IGLESIA DE LA SANTISIMA TRINIDAD. TAMBIÉN CDA MANUEL DUBLÁN 5			
224	MANUEL DUBLAN	47-49	TACUBAYA	328_124_21				
225	MANUEL DUBLAN, CDA.	36	TACUBAYA	328_333_06	CASA DEL OBISPO PALAFOX Y MENDOZA ESC LUZ SAVIÑON. TAMBIÉN RUFINA 40			
226	MANUEL REYES VERAMENDI	10	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_058_04				
227	MANUEL REYES VERAMENDI	12	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_058_05				
228	MANUEL REYES VERAMENDI	17	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_339_07	ANTES M REYES VERAMENDI 21,23 Y 25			
229	MANUEL REYES VERAMENDI	20	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_058_08				
230	MANUEL REYES VERAMENDI	23	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_339_06	ANTES M REYES VERAMENDI 21,23 Y 25			
231	MANUEL REYES VERAMENDI	30	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_059_05				
232	MANUEL REYES VERAMENDI	34	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_060_01	TAMBIÉN CDA MANUEL REYES VERAMENDI 1			
233	MANUEL REYES VERAMENDI	36	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_060_02				
234	MANUEL REYES VERAMENDI	37	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_061_28				
235	MANUEL REYES VERAMENDI	38	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_060_03				

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
236	MANUEL REYES VERAMENDI	39	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_061_27				
237	MANUEL REYES VERAMENDI	41	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_061_26				
238	MANUEL REYES VERAMENDI	43	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_061_25				
239	MANUEL REYES VERAMENDI	47	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_061_29				
240	MANUEL REYES VERAMENDI	51	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_061_24				
241	MANUEL REYES VERAMENDI	55	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_061_31				
242	MANUEL REYES VERAMENDI	57	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_061_30				
243	MANUEL REYES VERAMENDI	59	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_061_23				
244	MANUEL REYES VERAMENDI	31-33	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_061_01				
245	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	24	TACUBAYA	428_140_31				
246	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	26	TACUBAYA	428_140_48	TAMBIÉN MÁRTIRES DE LA CONQUISTA 26A			
247	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	28	TACUBAYA	428_140_32				
248	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	30	TACUBAYA	428_140_01				
249	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	59	ESCANDON	428_100_03	TAMBIÉN MÁRTIRES DE LA CONQUISTA 83			
250	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	62	TACUBAYA	428_138_02	ESCUELA JUSTO SIERRA. TAMBIÉN MÁRTIRES DE LA CONQUISTA 58 O REVOLUCIÓN S/N.			

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
251	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	82	ESCANDON	428_137_10				
252	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	88	ESCANDON	428_137_13				
253	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	89	ESCANDON	428_390_09				
254	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	90	ESCANDON	428_137_14				
255	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	92	ESCANDON	428_137_01	EDIFICIO DE 1905, CREMERIA AMERICANA (CREMATORIO). TAMBIÉN MÁRTIRES DE LA CONQUISTA 92A			
256	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	104	ESCANDON	428_136_21				
257	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	106	ESCANDON	428_136_22				
258	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	108	ESCANDON	428_136_23				
259	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	109	ESCANDON	428_101_15				
260	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	110	ESCANDON	428_136_24				
261	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	111	ESCANDON	428_101_14				
262	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	112	ESCANDON	428_136_25				
263	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	117	ESCANDON	428_101_12				
264	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	122	ESCANDON	428_136_28				
265	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	125	ESCANDON	428_110_04				
266	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	150	ESCANDON	428_135_08				
267	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	154	ESCANDON	428_135_10	TAMBIÉN MÁRTIRES DE LA			

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
					CONQUITA 152-154			
268	MÁRTIRES DE LA CONQUISTA	S/N	ESCANDON	428_390_12	TAMBIÉN CARLOS B. ZETINA 173			
269	OBSERVATORIO, AV.	33	TACUBAYA	328_337_01				
270	OBSERVATORIO, AV.	52	OBSERVATORIO (ANTES AMPLIACION DANIEL GARZA)	328_064_08				
271	OBSERVATORIO, AV.	72	OBSERVATORIO (ANTES AMPLIACION DANIEL GARZA)	328_064_12	CONVENTO DEL DULCE NOMBRE DE MARÍA Y SAN BERNARDO			
272	OBSERVATORIO, AV.	94	OBSERVATORIO (ANTES AMPLIACION DANIEL GARZA)	328_065_03	ANTIGUO CONVENTO DE SAN JOSE DE TACUBAYA, REGIMIENTO DE LA 1ª ZONA MILITAR			
273	OBSERVATORIO, AV.	S/N	OBSERVATORIO (ANTES AMPLIACION DANIEL GARZA)	328_129_01	IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE GUADALUPE, T SAN JOSÉ DE LOS PADRES, IGLESIA DE SAN DIEGUITO			
274	PARQUE LIRA	89	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_055_19	TAMBIÉN GOB L VIEYRA 65			
275	PARQUE LIRA	94	OBSERVATORIO (ANTES AMPLIACION DANIEL GARZA)	328_045_04	CASA AMARILLA E IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE GUADALUPE. TAMBIÉN GRAL. ROCHA S/N			
276	PARQUE LIRA	126	OBSERVATORIO (ANTES AMPLIACION DANIEL GARZA)	328_064_01	ARCO DE ACCESO AL PARQUE. TAMBIÉN PARQUE LIRA 128			

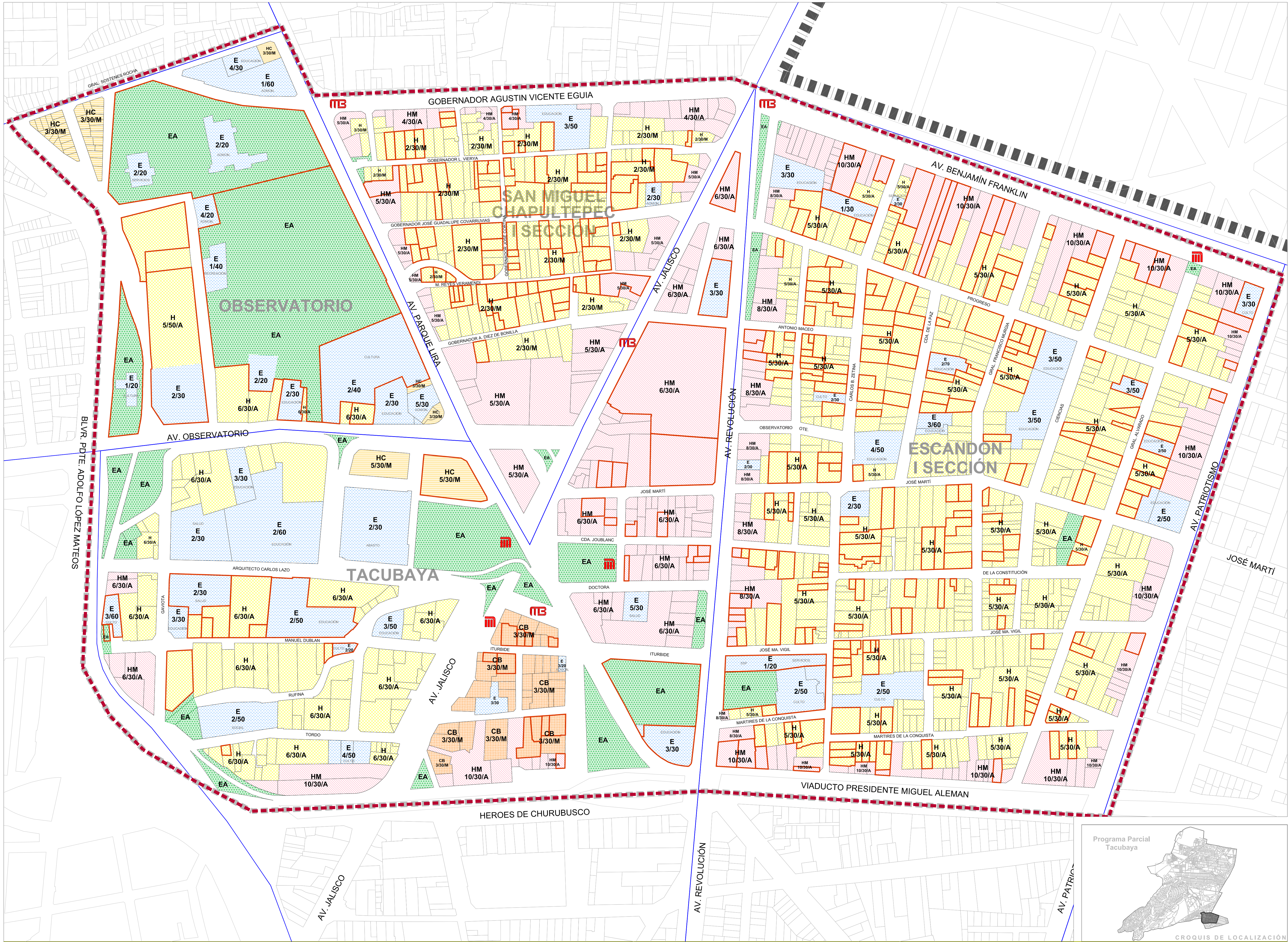
No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
277	PARQUE LIRA	136	OBSERVATORIO (ANTES AMPLIACION DANIEL GARZA)	328_064_02	CASA DE LA BOLA			
278	PATRIOTISMO, AV	22	ESCANDON	428_053_01	TEMPLO SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA			
279	PATRIOTISMO, AV	26	ESCANDON	428_053_02				
280	PATRIOTISMO, AV	38	ESCANDON	428_053_07				
281	PERIFÉRICO LATERAL	S/N	OBSERVATORIO (ANTES AMPLIACION DANIEL GARZA)	328_065_04				
282	PROGRESO	8	ESCANDON	428_404_18	TAMBIÉN PROGRESO 8-A			
283	PROGRESO	13	ESCANDON	428_043_12				
284	PROGRESO	24	ESCANDON	428_084_34				
285	PROGRESO	42	ESCANDON	428_082_29				
286	PROGRESO	59	ESCANDON	428_046_11				
287	PROGRESO	67	ESCANDON	428_046_07				
288	PROGRESO	70	ESCANDON	428_080_22				
289	PROGRESO	72	ESCANDON	428_080_23				
290	PROGRESO	107	ESCANDON	428_053_13	TAMBIÉN GRAL SALVADOR ALVARADO 49			
291	PROGRESO	116	ESCANDON	428_078_01				
292	PROGRESO	15-17	ESCANDON	428_043_11				
293	PROGRESO	35-37-39	ESCANDON	428_046_19				
294	PROGRESO	56-56A-60	ESCANDON	428_081_01	TAMBIÉN FRANCISCO MURGUIA 62-64-66			
295	RAFAEL REBOLLAR, GOB.	201	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_053_03				
296	RAFAEL REBOLLAR, GOB.	203	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_053_04				

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
297	REVOLUCION, AV.	67	TACUBAYA	428_085_02	CINE ERMITA, DE SORDO MADALENO, 1950			
298	REVOLUCION, AV.	70	ESCANDON	428_382_19				
299	REVOLUCION, AV.	80	ESCANDON	428_382_17				
300	REVOLUCION, AV.	145	TACUBAYA	428_269_01	TAMBIÉN CDA JOUBLANC 23			
301	REVOLUCION, AV.	146	ESCANDON	428_099_26				
302	REVOLUCION, AV.	149	TACUBAYA	428_269_02				
303	REVOLUCION, AV.	164	ESCANDON	428_099_22				
304	REVOLUCION, AV.	168	ESCANDON	428_099_38				
305	REVOLUCION, AV.	172	ESCANDON	428_099_21				
306	REVOLUCION, AV.	190	ESCANDON	428_100_02	EDIFICIO DE CORREOS No 18, CONVENTO DE STO. DOMINGO Y PARROQUIA DE LA CANDELARIA. TAMBIÉN MÁRTIRES DE LA CONQUISTA 65, CARLOS B ZETINA S/N			
307	REVOLUCION, AV.	S/N	TACUBAYA	428_087_02	EDIFICIO ISABEL DE JUAN SEGURA, ASILO DE ANCIANOS. TAMBIÉN AV REVOLUCIÓN 119-121			
308	MANUEL REYES VERAMENDI, CJON.	8	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_059_17				
309	MANUEL REYES VERAMENDI, CJON.	12	SAN MIGUEL CHAPULTEPEC	328_059_10				

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
310	SALVADOR ALVARADO	45	ESCANDON	428_053_15				
311	SALVADOR ALVARADO	71	ESCANDON	428_078_21				
312	SALVADOR ALVARADO	72	ESCANDON	428_079_02				
313	SALVADOR ALVARADO	73	ESCANDON	428_078_20				
314	SALVADOR ALVARADO	76	ESCANDON	428_079_04				
315	SALVADOR ALVARADO	79	ESCANDON	428_078_19	TAMBIÉN SALVADOR ALVARADO 75			
316	SALVADOR ALVARADO	81	ESCANDON	428_078_18				
317	SALVADOR ALVARADO	82	ESCANDON	428_079_06				
318	SALVADOR ALVARADO	83	ESCANDON	428_078_17				
319	SALVADOR ALVARADO	85	ESCANDON	428_078_16				
320	SALVADOR ALVARADO	87	ESCANDON	428_078_15				
321	SALVADOR ALVARADO	92	ESCANDON	428_079_09				
322	SALVADOR ALVARADO	125	ESCANDON	428_109_24				
323	SALVADOR ALVARADO	127	ESCANDON	428_109_17				
324	SALVADOR ALVARADO	150	ESCANDON	428_101_09				
325	SALVADOR ALVARADO	152	ESCANDON	428_101_10				
326	SALVADOR ALVARADO	146-A	ESCANDON	428_101_60	TAMBIÉN SALVADOR ALVARADO 148			
327	SALVADOR ALVARADO	146-B	ESCANDON	428_101_08	TAMBIÉN SALVADOR ALVARADO 146			
328	SALVADOR ALVARADO, CDA.	2	ESCANDON	428_110_05	TAMBIÉN CDA S. ALVARADO 4 Y 6			
329	SALVADOR ALVARADO, CDA.	5	ESCANDON	428_109_12				
330	SALVADOR ALVARADO, CDA.	8	ESCANDON	428_110_03				

No. Prog	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta catastral	Nombre de Edificio	INAH	INBA	SEDUVI
331	TORDO	47	TACUBAYA	328_152_29				
332	TRÁNSITO	16	TACUBAYA	428_140_34				
333	VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN	5	ESCANDON	428_137_15				
334	VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN	7	ESCANDON	428_137_16				
335	VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN	9	ESCANDON	428_137_07				
336	VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN	25	ESCANDON	428_137_04	TAMBIÉN 18 DE JULIO 25			
337	VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN	39	ESCANDON	428_136_15	TAMBIÉN 18 DE JULIO 39			
338	VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN	71	ESCANDON	428_136_05	TAMBIÉN 18 DE JULIO 71			
339	ZAMORA Y DUQUE, DR.	4	ESCANDON	428_099_27	TAMBIÉN ZAMORA Y DUQUE 65-67			
340	ZAMORA Y DUQUE, DR.	8	ESCANDON	428_099_28	TAMBIÉN ZAMORA Y DUQUE 65-67			
341	ZAMORA Y DUQUE, DR.	12	ESCANDON	428_099_29				
342	ZAMORA Y DUQUE, DR.	16	ESCANDON	428_099_31				

SEGUNDO.- Se aprueba el anexo gráfico (plano) con número E-3 que contienen la simbología del presente decreto, en los términos en él indicados.



seduvi
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda



PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "ZONA PATRIMONIAL DE" TACUBAYA

CLAVE
E-3

ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

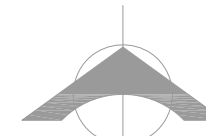
SUELO URBANO

- H** HABITACIONAL
- HC** HABITACIONAL COMERCIO
- HM** HABITACIONAL MIXTO
- CB** CENTRO DE BARRIO
- E** EQUIPAMIENTO
- EA** ESPACIO ABIERTO

4/30/A NÚMERO DE NIVELES / % DE ÁREA LIBRE / DENSIDAD
A DENSIDAD ALTA 1 VIVIENDA POR CADA 33 M² DE TERRENO
M DENSIDAD BAJA 1 VIVIENDA POR CADA 50 M² DE TERRENO

DATOS GENERALES

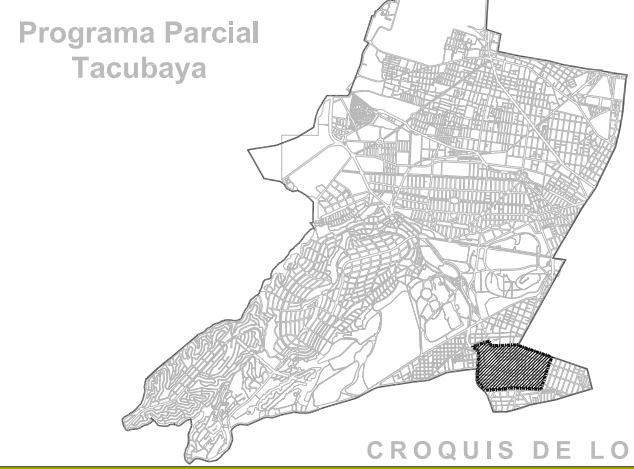
- LÍMITE DELEGACIONAL
- LÍMITE DEL POLÍGONO DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE LA ZONA PATRIMONIAL
- PREDIOS CON INMUEBLE CATALOGADOS
- LÍMITE DE COLONIAS
- ESTACIÓN DE METRO
- ESTACIÓN DE METROBÚS



0 100 200 300 400 500 750 1000

ESCALA GRÁFICA

SIMBOLOGÍA



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

SEGUNDO.- Se abroga el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Zona Patrimonial de Tacubaya” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo” versión 2000, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 14 de julio de 2000 y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008.

TERCERO.-Inscríbase el presente Decreto y **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la “Zona Patrimonial de Tacubaya” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo”** en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

CUARTO.-Para los efectos del artículo 28 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente y 37 del Reglamento de la Ley, los contenidos y determinaciones del **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la “Zona Patrimonial de Tacubaya” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo”** quedan subordinados al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo y éste al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

QUINTO.- De conformidad con lo establecido por el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia del presente Programa y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de dicha Ley.

SEXTO.- Publíquese en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Recinto de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a los diez días del mes de abril del año dos mil doce.- POR LA MESA DIRECTIVA.- DIP. JULIO CÉSAR MORENO RIVERA, PRESIDENTE.- DIP. JORGE PALACIOS ARROYO, SECRETARIO.- DIP. ERASTO ENSÁSTIGA SANTIAGO, SECRETARIO.- FIRMAS.

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 122, apartado C, Base Segunda, fracción II, inciso b), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 48, 49 y 67, fracción II, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto Promulgatorio en la Residencia Oficial del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, en la Ciudad de México, a los dieciocho días del mes de abril del año dos mil doce.- **EL JEFE DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, MARCELO LUIS EBRARD CASAUBON.- FIRMA.- EL SECRETARIO DE GOBIERNO, HÉCTOR SERRANO CORTÉS.- FIRMA.- EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, FELIPE LEAL FERNÁNDEZ.- FIRMA.**
