



**UNIVERSIDAD MICHOACANA DE  
SAN NICOLÁS DE HIDALGO**

---

**FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL**



**“Proyecto de Actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las colonias: Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche buena de la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal”**

# **TESIS**

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE:  
INGENIERO CIVIL**

**PRESENTA:  
JOSÉ LUIS ÁVILA FRANCO**

**ASESOR:  
ING. J. SERGIO CÓRDOVA ALANÍS**

**MORELIA, MICHOACÁN. DICIEMBRE 2011**

## **AGRADECIMIENTOS**

### **A DIOS NUESTRO SEÑOR:**

Que es quien me permite estar vivo diariamente y lograr concluir cada uno de los proyectos que me he trazado.

El amor debe estar presente y penetrar todas las relaciones sociales y sólo la caridad puede cambiar completamente a un hombre.

### **A MI MADRE: MARÍA FRANCO PONCE (+)**

Por el amor absoluto que solo tú, mi madre, pudo brindarme; por enseñarme que sobre los problemas cotidianos, siempre existe algo más importante y trascendente para cualquier ser humano, que es el servir a los demás y el amor por la vida. Por tu alegría y consejos para terminar mis estudios.

### **A MI PADRE: FRANCISCO ÁVILA GUTIERREZ**

Por darme los valores y principios que debo seguir en esta vida, por enseñarme que el trabajo no necesariamente significa riqueza, pero si realización de sueños, satisfacciones y una forma de vida.

A mi madre y a mi padre porque con su apoyo incondicional han sabido guiarme en el camino de la vida y con todo mi amor y eterna gratitud por brindarme la mejor herencia: una educación profesional.

### **A MI ESPOSA: MA. ELENA PÉREZ PATIÑO**

Por su amor, cariño, comprensión y por ser el soporte de mi familia para ayudarme a educar en valores y principios a nuestros queridos hijos: Elena Amairani, María Montserrat y José Luis, quienes me inspiran para seguir día a día trabajando de manera honesta, responsable, con humildad y caridad.

**A MI ABUELITA (†):****MA. DEL CARMEN GUTIERREZ MIRANDA****A MI TIA (†):****GUADALUPE ÁVILA GUTIERREZ**

Por su cariño y comprensión, así como todo su apoyo cuando faltó mi madre, por estar pendientes de mí y mis hermanos para salir adelante. Que dios las tenga en su gloria.

**A MIS HERMANOS:****FRANCISCO JAVIER, ELIA GENOVEVA Y J. ALBERTO (†)**

Quienes durante toda mi formación supieron entenderme, depositando toda su confianza en mi persona.

**A MI ASESOR:****ING. J. SERGIO CÓRDOVA ALANÍS**

Profesor y amigo, designado como mi asesor de tesis, quien amablemente me orientó en todo momento con mucho entusiasmo. Gracias por su apoyo y amistad.

**A MI AMIGO:****ING. EVERARDO PADILLA LÓPEZ**

Por su gran amistad, por su compañía y apoyo en las buenas y en las malas, así como por los ratos amenos que hemos pasado.

**A MIS PROFESORES**

Por esforzarse cada día por transmitir sus conocimientos para mi formación profesional.

**A MI QUERIDA U.M.S.N.H.**

Que durante la preparatoria y la licenciatura me forjé en sus instalaciones como Nicolaita de corazón, siguiendo siempre los principios y objetivos para lo cual fue creada.

**INDICE GENERAL**

<b>I</b>	<b>FUNDAMENTACION Y MOTIVACIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>I.1</b>	<b>Antecedentes .....</b>	<b>3</b>
I.1.1	Motivación .....	3
I.1.2	Fundamentación .....	3
I.1.3	Situación Geográfica .....	4
I.1.4	Antecedentes Históricos.....	5
<b>I.2</b>	<b>Diagnóstico .....</b>	<b>7</b>
I.2.1	Relación con la ciudad .....	7
I.2.2	Aspectos Demográficos y socioeconómicos .....	7
I.2.3	Usos de Suelo.....	15
I.2.4	Vialidad y Transporte.....	17
I.2.5	Infraestructura, Equipamiento y Servicios .....	26
I.2.6	Vivienda .....	33
I.2.7	Asentamientos Irregulares.....	35
I.2.8	Reserva Territorial.....	35
I.2.9	Conservación Patrimonial .....	35
I.2.10	Paisaje Urbano.....	36
I.2.11	Medio Ambiente .....	40
I.2.12	Riesgos y Vulnerabilidad .....	40
<b>I.3</b>	<b>Pronóstico.....</b>	<b>41</b>
I.3.1	Escenario Tendencial .....	41
I.3.2	Escenario programático.....	42
<b>I.4</b>	<b>Disposiciones del Programa General de Desarrollo Urbano y Otros Instrumentos Normativos y Operativos que Inciden en la Delegación .....</b>	<b>46</b>
<b>I.5</b>	<b>Justificación de la revisión, modificación y actualización del P.P.D.U. 2002.....</b>	<b>54</b>
<b>II</b>	<b>IMAGEN OBJETIVO.....</b>	<b>56</b>
<b>III</b>	<b>ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO .....</b>	<b>58</b>
<b>IV</b>	<b>ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....</b>	<b>60</b>
<b>IV.1</b>	<b>Estructura Urbana .....</b>	<b>60</b>
<b>IV.2</b>	<b>Delimitación de Áreas de Actuación .....</b>	<b>61</b>
<b>IV.3</b>	<b>Zonificación y distribución de usos del Suelo .....</b>	<b>61</b>
IV.3.1	Suelo Urbano .....	62
<b>IV.4</b>	<b>Normas de ordenación .....</b>	<b>72</b>
<b>V</b>	<b>ESTRUCTURA VIAL.....</b>	<b>90</b>
<b>VI</b>	<b>ACCIONES ESTRATÉGICAS E INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....</b>	<b>96</b>
<b>VI.1</b>	<b>Acciones.....</b>	<b>96</b>
VI.1.1	Acciones socioeconómicas .....	96
VI.1.2	De estrategia territorial .....	97

<b>VI.2 Instrumentos .....</b>	<b>103</b>
VI.2.1 De Planeación .....	104
VI.2.2 De Regulación .....	104
VI.2.3 De Fomento .....	105
VI.2.4 De Control y Vigilancia.....	105
VI.2.5 De Coordinación.....	106
<b>VII GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO.....</b>	<b>107</b>
<b>VII.1 Administración Urbana .....</b>	<b>107</b>
<b>VII.2 Participación Ciudadana .....</b>	<b>108</b>
<b>VII.3 Estrategia Financiera .....</b>	<b>110</b>
<b>VIII LINEAMIENTOS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO DE PAISAJE URBANO.....</b>	<b>113</b>
<b>IX ANEXOS.....</b>	<b>127</b>

# **I FUNDAMENTACION Y MOTIVACIÓN**

## **I.1 Antecedentes**

### **I.1.1 Motivación**

La actualización del Presente Programa en concordancia con los niveles superiores de planeación del desarrollo urbano que le dan sustento, representa una manifestación de la voluntad ciudadana de participar con propuestas urbanas que permitan en primer instancia, resolver la problemática urbana que día a día se vive en éste sector de la Ciudad.

El Programa Parcial, es el instrumento de planeación que se subordina al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, versión 2005, por tal motivo, el Programa Parcial debe de actualizar su estrategia y normatividad, en plena concordancia con lo establecido con el Programa Delegacional, ya que el Programa Parcial es el instrumento de planeación a través del cual se ordena el territorio, apoyándose en la opinión de la comunidad expresada durante los talleres de planeación participativa y el proceso de consulta pública, contribuyendo así a la determinación de la problemática, la definición de las prioridades y al planteamiento de propuestas y programas,

Otro motivo por el cual es necesaria la actualización del Programa Parcial, es la dinámica actividad inmobiliaria que ha presentado la zona; de construcción tipo unifamiliar a plurifamiliar, incrementándose desde el 2000 por la apertura del crédito bancario, encontrando buena aceptación este tipo de producto en la población externa a la zona del Programa, no así en la población residente la cual expresa inconformidad, manifestándose para que se modifique la normatividad existente. Una motivación más, es la ocupación fuera de norma de usos de oficinas en donde solamente se permite el uso habitacional, trayendo otro tipo de problemáticas a las que genera la vivienda plurifamiliar, estos motivos, requieren de ser homologados en el ámbito normativo, con relación al Programa Delegación de la Benito Juárez.

Por ello, es necesario contar con un instrumento que refleje la voluntad de todos los intereses locales, a través de la ordenación del espacio, con proyectos que permitan e impulsen un desarrollo con perfiles de sustentabilidad en el aprovechamiento de los recursos, todo bajo un marco jurídico gubernamental comprometido con el sano crecimiento y la elevación constante del nivel de vida de sus gobernados.

### **I.1.2 Fundamentación**

De acuerdo con el proyecto global y la visión de futuro de revertir el crecimiento desordenado de la ciudad, reorientando a sus zonas urbanas hacia un desarrollo sustentable, la revisión, modificación y actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena, 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, 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 involucradas en su operación.

Lo anterior se fundamenta en los Arts. 25, 26, 27, 73, -fracciones X y XXIX-C-, y 122, Apartado C, Base Primera, -fracción I-, Inciso J y Base Segunda, -fracción II-, Inciso C de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1°, 3°, 4°, 5° fracción II, 6°, 7°, 8°, 10°, 11, 12, 13,<sub>3</sub>

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°, 5°, 8°, 9°, 10, 11, 12, 13, 14, 14 Bis, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 Bis, 21, 22 Bis y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente; 2, 52, 56, 63, 64, 65, 66, 73 y 87 de la Ley Agraria; 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; 12, -fracciones V y XIV, 36, 40 y 42 -fracción XIV-; 67 – fracciones XVI y XXVI- y 119 del Estatuto de Gobierno del 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; 1°, 2°, 3°, 4° y 49 -fracciones I, II y III- del Reglamento Interior de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 10 fracciones I, III, IV y V y 13 fracción VI de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF); 1°, 3°, 6°, 8°, 9° y 10 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 37 y 38 de la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33 y 36 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, 5, 8, 9, 11, 12, 16, 20, 21, 22 y 23 de la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal; 1°, 2° y 4° del Reglamento de Anuncios para el Distrito Federal; 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 14, 18 y 20 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, 10, 13, 14 y 15 de la Ley Ambiental del Distrito Federal; 6 -fracción IV-, 15 -fracción IX-, 16 -fracción XII- y 20 -fracción I- de La Ley de Aguas del Distrito Federal; 1, 2, 3, 38, 39 y 43 de la Ley de Protección Civil del Distrito Federal; 1°, 2° y 12 de la Ley para la Celebración de Espectáculos Públicos en el Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 6°, 9, 10, 12, 14 y 16 de la Ley de Fomento para el Desarrollo Económico del Distrito Federal; 1°, 2°, 4°, 9° y 18 de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles en el Distrito Federal; 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° y 10 de la Ley de Transporte y Vialidad del Distrito Federal; 1, 2, 4 y 5 de la Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal; 1°, 3°, 4°, 5°, 8°, 10, y 98 de la Ley de Participación Ciudadana; 1°, 2°, 4°, 6°, 10, 16, 17 y 20 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público del Distrito Federal; 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349 y 350 del Código Penal en vigor para el Distrito Federal y los Acuerdos, Códigos, normatividad complementaria y de aplicación supletoria.

Asimismo, se rige por el contenido del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México; el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2000-2006, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 2003; el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez 2005 y los Programas Sectoriales en el Distrito Federal, todos vigentes y aquellos que en su momento se emitan.

### I.1.3 Situación Geográfica<sup>1</sup>

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano se encuentra ubicado en el Distrito Federal en la Delegación Benito Juárez; siendo sus límites los siguientes:

Al norte, el área se encuentra delimitada por el Viaducto Miguel Alemán en el tramo de Av. Nueva York hasta la Av. de los Insurgentes; al oriente por la Av. de los Insurgentes desde la esquina que forma con el Viaducto Miguel Alemán hasta la esquina con la Calz. Porfirio Díaz; al

<sup>1</sup> XII Censo General de Población y Vivienda 2000, INEGI, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez 2005 y Programa Parcial de Nápoles Ampliación Nápoles, Cd. De los Deportes y Nochebuena 2002.

sur por la Calz. Porfirio Díaz en el tramo que va de Av. de los Insurgentes hasta la Av. Augusto Rodín, sobre esta segunda cambia su dirección al norte hasta la esquina con la calle Holbein, volviendo a cambiar en sentido al poniente sobre ésta última hasta arribar a la intersección con la Av. Patriotismo (Circuito Interior); finalmente el límite poniente va de la esquina de la Av. Patriotismo y Holbein hasta el Eje 5 Sur San Antonio, continuando sobre la vialidad lateral oriente del Viaducto Río Becerra hasta su liga con el punto inicial del polígono, ubicado en la Av. Nueva York y su intersección con Viaducto Miguel Alemán.

El Programa Parcial está integrado por 141 manzanas, las cuales albergan 2,784 lotes con una superficie total de 182.8 hectáreas, que representan el 6.86% del territorio con respecto a la Delegación Benito Juárez, cuya superficie es de 2,663 hectáreas.

La superficie que ocupa cada colonia, es la siguiente:

- La colonia Nápoles cuenta con 97.6 hectáreas, representando el 53.4% con relación al área total.
- La colonia Ampliación Nápoles con 28.6 hectáreas que representan el 15.6%.
- La colonia Ciudad de los Deportes presenta 42.1 hectáreas representando el 23.0% del área total.
- La colonia Nochebuena con 14.5 hectáreas, que representa el 8.0%.

Sus coordenadas geográficas corresponde en la latitud norte a 19° 23' y longitud oeste 99° 11', con una altitud de 2,240 msnm; pertenece a la provincia del Eje Neovolcánico y a la subprovincia No. 57 de Lagos y Volcanes del Anáhuac. Se asienta sobre la llanura aluvial producto de la desecación del Lago de Texcoco desde la época colonial. El clima predominante es templado subhúmedo con lluvias en verano. La zona se encuentra en una región semiplana, con pendiente del terreno entre 0 y 5% que levanta hacia su extremo Poniente. Es nulo su desarrollo de escurrimientos a cielo abierto, no contiene canales artificiales, ni vasos reguladores de aguas pluviales.

#### **I.1.4 Antecedentes Históricos**

La zona donde actualmente se ubican las cuatro colonias, formó parte del poblado de Mixcoac, que data de la época prehispánica, el cual se consideró como parte del señorío de Coyoacán.

Después de la lucha independentista, entre 1824 y 1826 se creó el Distrito Federal, anexando a la localidad de Mixcoac con un carácter de municipalidad. Mixcoac fue un sitio de paso al sur con una importante actividad agrícola e industrial de entre las cuales destacó la fabricación de ladrillo.

A mediados del siglo XIX, esta zona se benefició con las bondades de la era moderna, ya que contó con importantes servicios urbanos, tal es el caso del establecimiento del alumbrado público, o la introducción de las corridas de tranvía con tracción animal entre el Zócalo y San Ángel en 1852. Para finales de siglo XIX, contó con ramales del Ferrocarril del Valle de México y del Ferrocarril del Distrito Federal, y para principios del siglo XX se construyó una línea de tracción eléctrica.

Los antecedentes de la colonia Nápoles datan de finales del siglo XIX, donde ya aparece en un mapa del Distrito Federal<sup>2</sup>; para el año 1904, el municipio de Mixcoac incluía los barrios de San Juan, Santiago Hicaltongo, Tlacoquemécatl, La Candelaria, Atepuxco, Nonoalco, Córdoba, Tecoyotitla, Actípan y Pinzón; los pueblos de La Piedad, Nativitas, San Simón, La Ladrillera, Santa Cruz Xocox, San Lorenzo, San Andrés Tetepilco y San Antonio Zacahuitzo, además de los ranchos y haciendas de Santa Rita, San Borja, Los Amores, Santa Cruz, Mayorazgo, San José, Nápoles, Becerra, El Olivar, Narvarte, Portales, La Esperanza, La Providencia y Colorado.

<sup>2</sup> Fuente: Atlas cartográfico histórico de México, INEGI.



En el área que nos ocupa, la expansión se dio hacia el antiguo Río de la Piedad, que marca el proceso de urbanización en la zona, con la traza de calles y avenidas que son el antecedente de la infraestructura vial con que se cuenta actualmente.

A partir de 1940, se inició un acelerado proceso de urbanización en el Distrito Federal, la ciudad creció hacia las delegaciones periféricas; así también, el fraccionamiento de ejidos propició la creación de colonias importantes como la colonia Nápoles, entre otras, donde la clase media y alta fincaron su hábitat bajo un estilo arquitectónico dominante en la época, conocido como “californiano”.

Por su parte, Mixcoac se empezaba a transformar de zona rural a urbana, aumentando las empresas productoras de ladrillo; entre las cuales se encontraba “La Nochebuena” lugar en donde en 1945 se construyó la Plaza de Toros México, considerada la más grande del mundo, la cual fue inaugurada el 5 de febrero de 1946. En esta misma época fue construido el estadio de la Ciudad de los Deportes, hoy llamado Estadio Azul.

Durante las décadas de los años 50 y 60 se construyeron importantes vías de comunicación (Viaducto Miguel Alemán, Viaducto Río Becerra, Calz. de Tlalpan y el Anillo Periférico), obras públicas, hospitales, escuelas, mercados, centros comerciales, edificios, teatros, hoteles y supermercados, acelerando el crecimiento de la ciudad, alcanzando y rebasando a la zona del programa.

En 1963 dio inicio el desarrollo de un edificio de grandes proporciones que vendría a crear un hito más para la Ciudad de México: el Hotel de México, que durante muchos años estuvo detenido en su proceso de construcción. Para 1987, este inmueble fue reestructurado como consecuencia de la nueva normatividad que surgió a raíz de los sismos de 1985, para posteriormente convertirse en el World Trade Center. Este complejo cuenta con una torre de oficinas, un centro comercial y un centro de exposiciones.

Para finales del siglo XX la zona de estudio contaba con todos los servicios, además de una importante accesibilidad gracias a las vías primarias que la circundan como son: el Viaducto Miguel Alemán, el Viaducto Río Becerra, la Av. de los Insurgentes y los Ejes 5 y 6 Sur, lo que ha promovido la creación de zonas comerciales y de servicios, manteniéndose funcional el equipamiento de carácter regional y metropolitano que alberga, como son el Estadio Azul y la Plaza de Toros México.

Para inicios del siglo XXI, obras de carácter vial y de transporte han venido a fortalecer y dinamizar la estructura urbana existente, representando esto por la construcción del segundo piso del Periférico, el cual generó un enlace importante para la zona del programa con en el poniente y sur de la ciudad a través de su derivación en el eje 5 sur San Antonio-Eugenia y 6 sur Holbein. La puesta en operación del Sistema Colectivo “Metrobus” sobre la avenida de los Insurgentes ha motivado la reorganización de los modos de transporte en esta importante vía, otorgando a los ciudadanos tanto locales como flotantes un medio expedito de movilidad hacia el sur y norte de la ciudad.

Un fenómeno que se ha mantenido vigente durante las últimas décadas ha sido el proceso de desarrollo inmobiliario habitacional unifamiliar, transformándose fundamentalmente en condominios verticales, oficinas y comercio, originando incompatibilidad operacional entre sí, con el consecuente deterioro de la imagen urbana y la saturación de vías por falta de estacionamiento.

## I.2 Diagnóstico

### I.2.1 Relación con la ciudad

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano, está enclavado en la denominada Ciudad Central del Distrito Federal, de la cual forma parte la Delegación Benito Juárez, se destaca por el alto grado de consolidación urbana que han alcanzado las cuatro colonias a través del tiempo, palpable tanto por el tipo de elementos arquitectónicos, equipamiento urbano, la jerarquía vial así como por la infraestructura con la que cuentan estas colonias. Dichas condicionantes le permite manejar una cobertura de influencia a nivel metropolitano, a pesar de no tener contacto con municipios conurbados del Estado de México.

Como elementos arquitectónicos de amplia cobertura destaca el World Trade Center, centro de negocios con representaciones tanto nacionales como internacionales; de equipamiento urbano como las oficinas auxiliares gubernamentales de la Secretaría de Hacienda o de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes a través del Servicio Postal Mexicano, de equipamiento deportivo como el Estadio Azul, la Monumental Plaza de Toros, y cultural como el Poliforum Cultural Siqueiros, todos ellos de atracción metropolitana o nacional; así como de una gama de corredores urbanos que manejan usos mixtos y comerciales los cuales resultan fundamentales para la estructura urbana de la Ciudad de México, convirtiéndola en paso obligado para los habitantes de otras Delegaciones del Distrito Federal o de los Municipios metropolitanos, ubicándose estos flujos en los Ejes 5 y 6 Sur, el Viaducto Río Becerra y Viaducto Piedad; y la propia Av. de los Insurgentes, permitiéndoles alcanzar destinos en otras zonas de la metrópoli del Valle de México. Adicionalmente para dimensionar su influencia en la ciudad, hace falta mencionar que la zona del programa parcial está respaldada por las ventajas en dotación de servicios y de ubicación geográfica que la propia ciudad central ha conservado, la cual la han identificado como un espacio atractivo desde la perspectiva inmobiliaria para la inversión de capitales.

La Delegación genera el 9.01%<sup>3</sup> de empleos del Distrito Federal, debido a las actividades económicas y de servicios que ahí se realizan. En la zona de estudio existen alrededor de 26,301 empleos (incluyendo los que actualmente tiene el World Trade Center), que representa un 10% con respecto a la Delegación, y un 0.8% con respecto al Distrito Federal. En conclusión, la zona de estudio cuenta con una importante dinámica de relaciones sociales y económicas para la metrópoli, las cual se generan por los corredores urbanos así como por la variedad de usos mixtos allí albergados, siendo estas relaciones no solo de carácter local sino hasta internacional y que van desde el tipo comercial hasta cultural.

### I.2.2 Aspectos Demográficos y socioeconómicos

#### Aspectos Demográficos

A partir de la década de los 80, se presentó una disminución en la población de la Delegación, atribuyéndose este fenómeno a la sustitución de los usos habitacionales, la carencia de zonas de reserva para crecimiento urbano y el alto costo del suelo; ya que la población descendió a 61,080 habitantes con respecto a 1970. Este descenso fue sostenido hasta el año 2000 el cual fue de 360,478 habitantes<sup>4</sup>, y lo reafirma el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente el cual menciona que para el año del 2002 la población disminuyó a 357,573 habitantes. Por otra parte, se destaca también el decremento de la proporción poblacional con respecto a la del Distrito Federal: de 6.2% en 1980 al 4.2% en el 2000. Se considera que este proceso de despoblamiento es un fenómeno característico de la zona central de la Ciudad de México.

<sup>3</sup> Fuente: INEGI XII Censo General de Población y Vivienda 2000,

<sup>4</sup> Fuente: idem

**Cuadro 1. Crecimiento de población en la Delegación Benito Juárez**

<b>Año</b>	<b>Población</b>	<b>Porcentaje con respecto al D.F.</b>
<b>1970</b>	<b>605,962</b>	<b>8.8</b>
<b>1980</b>	<b>544,882</b>	<b>6.2</b>
<b>1990</b>	<b>407,811</b>	<b>5.0</b>
<b>2000</b>	<b>360,478</b>	<b>4.2</b>
<b>2002</b>	<b>357,573</b>	<b>4.1</b>

Fuente: Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, GODF, 31 de Diciembre de 2003. Cuaderno Estadístico Delegacional Benito Juárez, Edición 2001, INEGI y Censo General de Población y Vivienda, 1970, 1980, 1990 y 2000.

Para el análisis de los aspectos demográficos en la zona del Programa Parcial, se tomaron como fuentes, los datos oficiales del Cuaderno Estadístico Delegacional Benito Juárez, edición 2001 del INEGI, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena versión 2002, y 49 reportes de autorización de ocupación en las cuatro colonias, emitidos por la Delegación de Benito Juárez, los cuales una vez analizados, dieron como resultado el primer incremento de población en la zona de estudio desde décadas pasadas.

**Cuadro 2. Comparativo de población del P.P.D.U.**

<b>Territorio</b>	<b>Habitantes</b>			
	<b>1990</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>
Delegación	407,811	369,956	360,478	Sin datos
P.P.D.U.	21,909	20,131	20,066	22,167

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena, versión 2002 y en el caso del 2005, 49 reportes de autorización de ocupación emitidos por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación de Benito Juárez...

La población de la zona fue en 1990 de 21,909 habitantes, y de 20,066 para el año del 2000, que corresponden al 5.37% y al 5.61 % de la población de la Delegación Benito Juárez, respectivamente, y en el año 2005 se dio un incremento de 2,101 habitantes con respecto al 2000, esta cifra es relevante ya que como se mencionó anteriormente, es el primer incremento de población desde la década de los 70. Este dato se contrapone a lo proyectado por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano versión 2002, donde se estimaba que para el año 2005, la población sería de 20,672 habitantes, en donde actualmente se tiene una diferencia mayor de 1,495 habitantes.

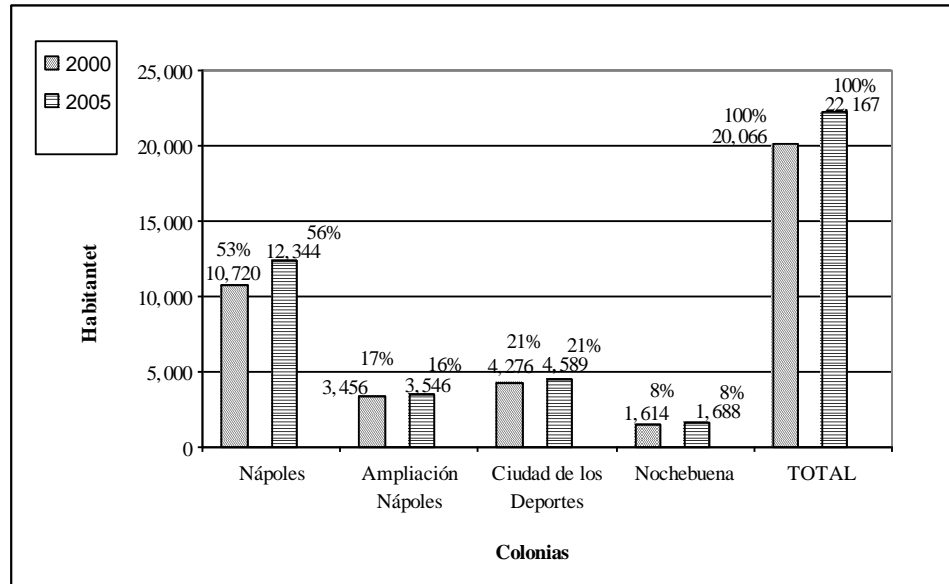
El criterio para la determinación de la población en el área de estudio se estableció por las siete áreas geoestadísticas básicas (AGEB); (019-1; 020-9; 021-4; 037-A; 038-4; 056-2; 057-7); de los siete AGEB, cinco fueron contabilizados al 100 % y dos parcialmente, motivado por la necesidad de adecuarlas a los límites del polígono del programa, lo que propició que el AGEB 056-2 se dispusiera al 60.26%, y del AGEB 057-7 se tomará al 90%, con la finalidad de obtener las cifras poblacionales mas apegadas a los datos oficiales disponibles.

**Cuadro 3. Población y superficie por colonia al año 2000 y estimadas 2005**

<b>Colonia</b>	<b>Población 2000</b>	<b>Población 2005</b>	<b>Superficie en Has.</b>
Nápoles	10,720	12,344	97.6
Ampliación Nápoles	3,456	3,546	28.6
Cd. de los Deportes	4,276	4,589	42.1
Nochebuena	1,614	1,688	14.5
<b>TOTAL</b>	<b>20,066</b>	<b>22,167</b>	<b>182.8</b>

Fuente: INEGI Cuaderno Estadístico Delegacional Benito Juárez, Edición 2001, y 49 reportes de autorización de ocupación emitidos por la Delegación de Benito Juárez 2005.

### Gráfica 1 Comportamiento Poblacional 2000 y 2005



Fuente: INEGI XII Censo de Población y Vivienda 2000, 49 reportes de Autorización de ocupación emitidos por la Delegación de Benito Juárez 2005.

La distribución de la población en la actualidad la sigue concentrando en la actualidad la colonia Nápoles, con un 56% aproximadamente, seguido de la colonia Ciudad de los Deportes con un 21%, la Ampliación Nápoles con un 16% y en último lugar la colonia Nochebuena con un 7%, lo que permite afirmar, que el mayor desarrollo inmobiliario lo concentra la colonia Nápoles, y la de menor actividad inmobiliaria es la colonia Nochebuena.

En lo que respecta a la densidad de población, la colonia Nápoles, ocupa el primer lugar con 127 Hab/Ha, seguido por la colonia Ampliación Nápoles con 124 Hab/ha, y con 116 Hab/ha la colonia Nochebuena, la colonia Ciudad de los Deportes presenta la menor densidad de población, con 109 Hab/ha. Es necesario mencionar que entre las dos primeras colonias con mayor densidad, se presenta un revés con respecto al año 2000, donde la colonia que presentaba la mayor densidad era la Ampliación Nápoles, seguido de la Nápoles.

**Cuadro 4. Densidad 2005**

Colonia	Población 2005	Superficie Ha.	Densidad Hab/Ha.
Nápoles	12,394	97.60	127
Ampliación Nápoles	3,546	28.60	124
Cd. de los Deportes	4,589	42.10	109
Nochebuena	1,688	14.50	116
Total	22,167	182.80	121

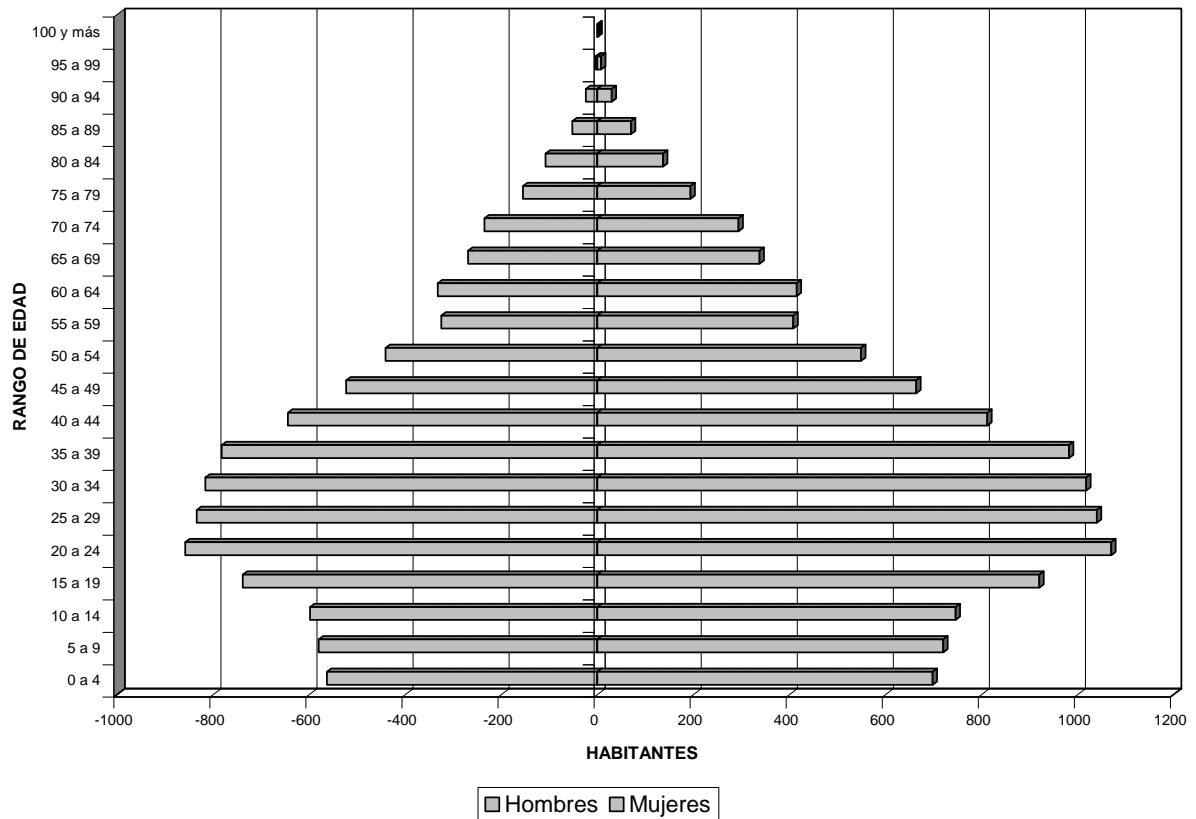
Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena 2002, INEGI Cuaderno Estadístico Delegacional Benito Juárez, Edición 2001, 49 reportes de Autorización de ocupación emitidos por la Delegación Benito Juárez

**Cuadro 5. Edades de la población en la zona de estudio 2000**

Edad	Hombres	%	Mujeres	%	Total	%	%
0 a 4	563	44.6	698	55.4	1,261	6.28	37.32
5 a 9	580	44.6	720	55.4	1,300	6.48	
10 a 14	598	44.5	746	55.5	1,344	6.70	
15 a 19	738	44.5	920	55.5	1,658	8.26	
20 a 24	858	44.5	1,070	55.5	1,928	9.61	
25 a 29	834	44.5	1,040	55.5	1,874	9.34	52.75
30 a 34	816	44.5	1,018	55.5	1,834	9.14	
35 a 39	782	44.3	982	55.7	1,764	8.79	
40 a 44	644	44.2	812	55.8	1,456	7.26	
45 a 49	523	44.1	664	55.9	1,187	5.92	
50 a 54	441	44.5	549	55.5	990	4.93	
55 a 59	325	44.3	408	55.7	733	3.65	
60 a 64	332	44.4	415	55.6	747	3.72	9.93
65 a 69	269	44.3	338	55.7	607	3.03	
70 a 74	235	44.4	294	55.6	529	2.64	
75 a 79	155	44.4	194	55.6	349	1.74	
80 a 84	108	44.1	137	55.9	245	1.22	
85 a 89	52	42.6	70	57.4	122	0.61	
90 a 94	24	44.4	30	55.6	54	0.27	
95 a 99	4	33.3	8	66.7	12	0.06	100
100 y más	0	0.0	0	0.0	0	0.00	
No especificado	31	43.1	41	56.9	72	0.36	
<b>Total</b>	<b>8,912</b>	<b>44.4</b>	<b>11,154</b>	<b>55.6</b>	<b>20,066</b>	<b>100</b>	

Fuente: INEGI, XII Censo de Población y Vivienda 2000, 49 reportes de Autorización de ocupación emitidos por la Delegación de Benito Juárez 2005.

**Gráfica 2 Pirámide de edades de la población en la zona de estudio 2000**



La composición de la población se distribuye de la siguiente manera, la población infantil entre 5 y 14 años (en edad de educación primaria y secundaria), representa el 13.18% de la población total; en tanto que la población joven comprendida entre los 15 y los 24 años (en edad de educación media y superior), representa el 17.87% del total; sumando los dos porcentajes encontramos que el 37.32% de la población corresponde a un sector potencial que demandará no sólo servicios de educación, sino además, satisfactores de equipamiento y vivienda, en los próximos cinco años.

Por otro lado, la población en edad productiva de 25 a 64 años, representa el 52.75% del total, en tanto las personas de la tercera edad mayores a 65 años, sólo representan el 9.56% de la población local.

#### Tasa de Crecimiento

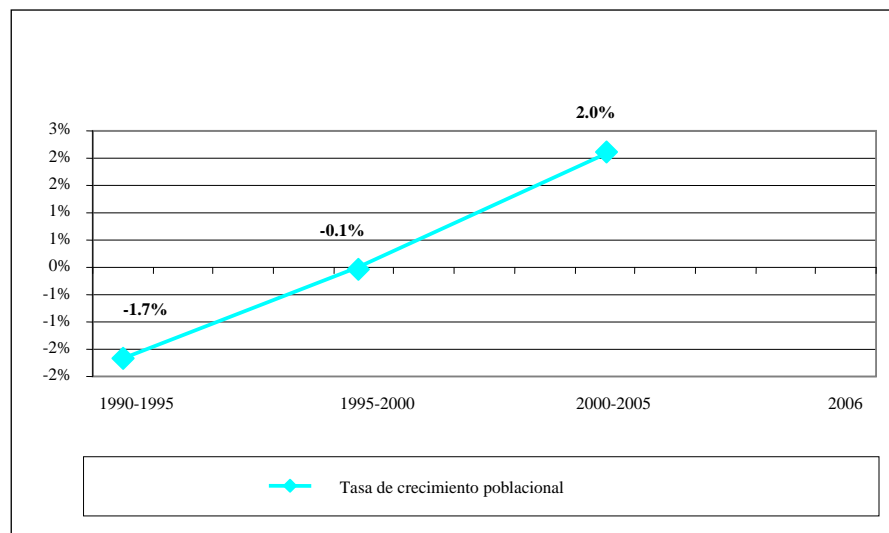
La tasa de crecimiento de la zona del programa está sufriendo una intensificación de usos del suelo (pérdida de vivienda unifamiliar para ser sustituida por vivienda plurifamiliar), con una constante tendencia a incorporar actividades comerciales y de servicio, incentivado por su posición estratégica en la Ciudad Central. Estos factores se ven reflejados en la tasa de crecimiento que ha sido positiva del 2%, para la población residente, esta tasa en el futuro no podrá disminuirse en mucho, ya que existen certificados de zonificación que se han expedido con normatividades anteriores y que en la actualidad se siguen refrendando. Por otro lado, la zona es demandada por el ramo inmobiliario para la creación de nueva vivienda media residencial.

#### Cuadro 6. Tasa de crecimiento al 2005

Periodo	1990-1995	1995-2000	2000-2005
Tasa de crecimiento, zona de estudio	-1.67	-0.1	2.0
Población zona de estudio	20,131	20,066	22,167

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano versión 2002, INEGI XII Censo de Población y Vivienda 2000, 49 reportes de Autorización de ocupación emitidos por la Delegación de Benito Juárez 2005.

#### Gráfica 3 Tasa de crecimiento poblacional anualizada



Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano versión 2002, INEGI XII Censo de Población y Vivienda 2000, 49 reportes de Autorización de ocupación emitidos por la Delegación de Benito Juárez 2005.

## Población Flotante

La zona es receptora de un fenómeno demográfico conocido como población flotante, la cual se define como aquella que genera alguna actividad o recibe un servicio de las cuatro colonias, pero no tiene residencia en este territorio, esto se debe en mayor medida porque las colonias del proyecto Programa Parcial están ubicadas en un sector de alta actividad económica, comercial y de servicios.

El análisis de esta población, se compone por personas que trabajan en las oficinas existentes, que otorgan o venden algún producto dentro de los comercios o simplemente van por alguna actividad deportiva o cultural, y que presentan como común denominador con la que sí vive en las cuatro colonias, el que necesiten satisfacer o hacer uso de la infraestructura y de los servicios existentes.

El conocimiento de esta población flotante permite dimensionar adicionalmente los niveles de problemática que enfrenta el territorio ya que generalmente resulta ser varias veces superior a la originalmente asentada, con lo que sus impactos vienen a demeritar la calidad de vida de los habitantes residentes de las colonias reflejándose en la estructura urbana, en problemas de tránsito, contaminación ambiental, y deficiente nivel de servicio en la infraestructura.

Para efectos de su cuantificación, se procedió a analizar los tres usos que más atracción generan, siendo estos las oficinas, el comercio, y el equipamiento; teniendo como única variable la división de la población flotante en “permanente” a aquella que hace uso frecuente de éstos y la “esporádica” a aquella que responde a eventos especiales previamente calendarizados.

**Cuadro 7. Población flotante**

Uso del suelo	Sup. Construida m2	Índice de saturación del Inmueble**	Índice de Ocupación por persona m2	Población Flotante	Participación %
Población Flotante Permanente					
Oficinas en general	490,499	0.8	9	43,600	44.63
Comercio	187600	0.5	2	46,900	48.00
Oficinas WTC				7200*	7.37
Subtotal 1				97,700	100
Población Flotante Esporádica					
Equipamiento Regional	387,125	0.7	2.8	96,781	90.55
CIEC WTC	25,250	0.8	2	10,100*	9.45
Subtotal 2				106,881	100
Población flotante				204,581	90.22
Población residente				22,167	9.78
<b>Total de Población</b>				<b>226,748</b>	<b>100</b>

Fuente: Pagina Principal en Internet del WTC [www.wtc.com.mx](http://www.wtc.com.mx) \*\*Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes, y Nochebuena versión 2002

De este análisis se obtiene que la población flotante permanente representa 97,700 habitantes adicionales a la estructura urbana durante los días hábiles de la semana, siendo la actividad comercial la más importante, mientras que la población esporádica contribuye con 106,881, siendo su principal aportante los equipamientos regionales de la Plaza de Toros y el Estadio Azul, que en forma combinada atraen a 95,000 espectadores (50,000 y 45,000 respectivamente).

## Aspectos Socioeconómicos

Para la obtención de la Población Económicamente Activa (PEA), que está en edad de laborar, así como la que esta inactiva, la fuente de los datos fue el XII Censo de Población y Vivienda 2000 del INEGI y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano versión 2002 de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena. Para ello la PEA que está en edad de laborar representa el 74.16% de la población, es decir 14,880 habitantes tomando como referencia la población en el 2000 de la zona del Programa Parcial que fue de 20,066 hab.

**Cuadro 8. Población Económica en edad de trabajar por sexo en 2000**

<b>Edad</b>	<b>Total 14,880</b>	<b>% 100</b>	<b>Hombres 6,608 (44.41%)</b>	<b>Mujeres 8,272 (55.59%)</b>
12 a 15	748	5.03	332	416
16 a 18	1,443	9.70	641	802
19 a 35	5,731	38.51	2,545	3,186
36 a 65	6,958	46.76	3,090	3,868

Fuente: INEGI Con base en la población del XII Censo de Población y vivienda 2000.

El rango de edad que destaca es el de 36 a 65 años, con el 46.76%, y el de menor participación es el de 12 a 15 años con el 5.03%; además de que el grueso de la población económicamente activa de la zona de estudio, oscila entre los 19 y 65 años de edad, con una participación del 85.27%. De esta población en edad de trabajar el INEGI reporta que la PEA es de 11,862 habitantes y la PEI, es de 3,018 habitantes, siendo en números brutos la población ocupada 79.72% y la desocupada el 20.28%.

La PEA de la zona con respecto a la PEA de la Delegación Benito Juárez equivale al 6.80%.

La población de la zona de estudio está dedicada en un mayor porcentaje al sector terciario o de servicios que ocupa el 82%, siguiendo en importancia el sector secundario o industrial con un 17.9% y con un nivel casi nulo el sector primario o agrícola con 0.1%.

El nivel de instrucción de la población del programa presenta el siguiente grado de estudios alcanzado: con educación primaria el 44%, con educación secundaria el 33%, con bachillerato el 19% y con formación profesional el 4% de la población local.

Como se puede apreciar la zona de estudio presenta un grado considerable de nivel de instrucción, es una población que en su educación profesional, es superior que el promedio delegacional el cual es de 3.35%<sup>5</sup>, y también con relación al promedio del Distrito Federal que es de 1.06%.

La población de la zona del Programa Parcial ésta empleada de acuerdo a la siguiente división, por actividad<sup>6</sup>: la población dedicada al comercio participa con el 39.7%, los empleados con el 37.7%, el empleado fabril con el 8.2%, el peón con el 0.03% y los que trabajan por cuenta propia con el 6.5%. Con base en lo anterior, se ratifica que la actividad principal de la población ocupada es la del sector terciario o de servicios, siguiendo el de empleado asalariado; esto se manifiesta claramente en las zonas de oficinas, comerciales y de servicios, que se ubican preferentemente en los corredores de la Av. de los Insurgentes, los Ejes viales 5 y 6 Sur y la Av. Patriotismo. La actividad del sector secundario o industrial es mínima respecto a otras partes de la ciudad; aquí la industria que se tiene corresponde a pequeños talleres no contaminantes que sí

<sup>5</sup> Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez, 2005

<sup>6</sup> INEGI Cuaderno Estadístico Delegacional Benito Juárez, Edición 2001, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez 2005



se homologa con otras delegaciones, se vería que es inexistente dicha actividad. El rubro de peón es casi nulo en la zona; éstos se emplean de manera temporal en el ramo de la construcción.

Con referencia al nivel de ingreso de la población ocupada, ésta se divide de la siguiente manera: los que reciben menos de 1 salario mínimo mensual (v.s.m.m.), representan el 4.47 % de la población; de 1 a 2 v.s.m.m., el 13.78%, y los de 2 hasta 5 v.s.m.m. corresponden al 23.68%; con más de 5 v.s.m.m. le corresponde el 49.17%; es importante resaltar que este último dato, corresponde al de mayor porcentaje de ingreso de la población del Programa Parcial; y en contraste el que ocupa el menor porcentaje en relación a los ingresos, son los que reciben menos de un salario mínimo, lo que denota que la población de la zona del Programa Parcial se ubica en un estándar económico aceptable con un poder adquisitivo bueno, si se le compara con otras zonas del Distrito Federal.

#### **Cuadro 9. Población ocupada por grupos de ingreso.**

<b>Salarios mínimos mensuales</b>	<b>Delegación Benito Juárez</b>	<b>Zona de estudio</b>
Menos de 1	6.75%	4.47%
de 1 a 2	16.50%	13.78%
de 2 a 5	29.32%	23.68%
Más de 5	41.58%	49.17%
No especificado	5.85%	8.90%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fuente: INEGI XII Censo de Población y Vivienda 2000,

#### **Actividad Económica**

La parte central de la Ciudad de México ha conjuntado un sistema de interrelaciones económicas a través del tiempo; esta estructura se ha ampliado territorialmente haciéndose cada vez más compleja, debido a la dinámica en el crecimiento de las zonas comerciales, de servicios y de oficinas.

Por lo tanto, en una ciudad cuya economía se basa principalmente en el sector comercial y de servicios la cual provoca una compleja estructura de actividades en las cuales están inmersas las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena, provocando una transformación cotidiana del uso del suelo.

Las principales vías que unen a los centros de actividad y al equipamiento comercial, se han ido transformando con el tiempo en importantes corredores comerciales y de servicios. En el caso particular de la zona del Programa Parcial, se tienen a la Av. de los Insurgentes, los Ejes 5 y 6 Sur, Dakota, Nueva York, Pennsylvania y Patriotismo, que son un ejemplo de esta transformación económica conforme a su escala.

De todas estas actividades económicas, el sector que ocupa al mayor número de trabajadores corresponde al de servicios con el 53%; siguiendo el de comercio con 33% y por último el de manufacturas con 14%. Con base en lo anterior, se destaca que la zona de estudio está dedicada predominantemente al comercio y a los servicios.

**Cuadro 10. Población ocupada por sector**

<b>Sector</b>	<b>Población Ocupada</b>	<b>%</b>
Manufacturas	1,661	14
Comercio	3,914	33
Servicios	6,287	53
<b>Total</b>	<b>11,862</b>	<b>100</b>

Fuente: INEGI XII Censo General de Población y Vivienda, 2000

**I.2.3 Usos de Suelo**

Los usos del suelo son parte fundamental en la conformación de la estructura urbana por las diversas actividades, que en esta se desarrollan y que con el paso del tiempo van conformando zonas concentradoras de actividad, las cuales van estructurando el territorio.

Al interior, las colonias, Nápoles y Ampliación Nápoles comparten su estructura por medio de las vías secundarias: Pennsylvania, Nueva York, Dakota, y Filadelfia que son corredores urbanos a nivel local, concentrándose la mayor de las actividades en las inmediaciones del Parque Esparza Oteo que funge como una zona concentradora, de las únicas instalaciones deportivas y recreativas públicas en estas colonias. Las colonias Ciudad de los Deportes y Nochebuena, carece de zonas concentradoras de actividad de no ser, por los corredores urbanos en las vías primarias como los Ejes 5 y 6 sur, y en las secundarias como Porfirio Díaz, es decir, no existe un vínculo directo entre las cuatro colonias por tener barreras físicas, representadas por los ejes viales.

Los usos del suelo fueron obtenidos directamente en campo, clasificándose en habitacional, habitacional con comercio, equipamiento, oficinas, comercio, espacios abiertos y baldíos, resultando el siguiente cuadro.

**Cuadro 11. Uso actual del suelo**

<b>Clave</b>	<b>Uso del suelo</b>	<b>Sup/ha</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>H</b>	Habitacional	50.48	45.05	
<b>HC</b>	Habitacional con	7.75	6.92	
<b>E</b>	Equipamiento	11.52	10.28	
<b>OF</b>	Oficinas	22.97	20.50	
<b>C</b>	Comercio	14.16	12.64	
<b>EA</b>	Espacios abiertos	2.36	2.11	
<b>BU</b>	Baldíos urbanos	2.81	2.51	
		<b>112.05*</b>	100	61.30
<b>V</b>	Vialidad	70.75		38.70
<b>Superficie Total del P.P.D.U.</b>		<b>182.8 Ha.</b>	<b>182.8</b>	<b>100</b>

\*Este cálculo no incluye la superficie vial.

La situación de los usos del suelo es la siguiente: El uso habitacional representa el 45.05% de ocupación del uso del suelo, mientras que el habitacional con comercio es de 7.75 hectáreas, el equipamiento urbano ocupa el 10.28% del suelo urbano, conformado principalmente por la plaza de toros y el estadio azul, y un incremento sustancial que ha venido teniendo este rubro en los últimos 5 años, es la apertura de unidades particulares dedicadas al sector educativo y asistencial (guarderías y consultorios), el uso de oficinas continúa representando aproximadamente una quinta parte del uso en el Programa Parcial con el 20.50%, el uso de comercio tiene una participación del 12.64%, encontrándose fundamentalmente estructurado por el corredor metropolitano de la Av. de los Insurgentes y Patriotismo.

Los espacios abiertos (deportivos, parques, plazas y jardines), tienen una mínima ocupación, ya que sólo representan el 2.11%.

Actualmente los baldíos son 12 lotes que en conjunto tienen una superficie de 2.81 Ha., que representan el 2.51% del Programa Parcial, esta reducción fue generada por los nuevos proyectos como el Hotel Crown Plaza y Holiday Inn en la esquina de Dakota y Altadena, muy próximo al WTC., y la creación de vivienda plurifamiliar y de oficinas.

El 38.70% de la superficie de la zona del Programa es ocupado por la vialidad, hecho que demuestra que es un sector de la ciudad con un aceptable nivel de servicio.

Las tendencias urbanas más latentes en la zona es la transformación del uso de suelo de habitacional unifamiliar a habitacional plurifamiliar; esto se vio reflejado en las 49 licencias de ocupación de inmuebles que expidió la Delegación, todas ellas, fueron para vivienda plurifamiliar; así como la transformación de usos habitacionales a comerciales y de oficinas, como consecuencia de la dinámica en el desarrollo comercial y de servicios que ha caracterizado a las delegaciones centrales. Este fenómeno se concentra principalmente en los corredores de la Av. de los Insurgentes y los Ejes 5 y 6 Sur, sin embargo también se ha ido efectuando en avenidas interiores como son Dakota, Pennsylvania y Filadelfia.

Si a esto se le añade la fuerte presión inmobiliaria que actualmente existe sobre las casas unifamiliares, los vecinos han preferido vender sus residencias ante la demanda constante de empresas que quieren instalarse cerca del World Trade Center, o de la zona comercial en la Av. de los Insurgentes.

Como se ha podido apreciar en los párrafos anteriores, el área del Programa Parcial, presenta una fuerte dinámica con respecto a sus usos del suelo, es decir menos de la mitad de su superficie (45.05%) es ocupada para uso habitacional y el restante para otros usos, del cual el más sobresaliente es el de oficinas que representa la quinta parte (20.50%), lo cual refleja que es una zona de transición de habitacional a servicios, esto puede ser originado por diferentes factores externos, pero en particular a dos normas particulares que se establecieron en la versión 2002 del Programa Parcial “Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial y la Norma para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda”, donde se indica que si se demuestra que el inmueble se ocupa con uso de oficinas, se le permitirá la construcción de 3 niveles más de lo que marca la normatividad, siempre y cuando sea para uso habitacional, esto provocó que el valor de los predios se incrementaran en más de un 40% aproximadamente, esto origina que los propietarios empezarán a falsear documentos de contratos de renta con uso de oficinas, donde solamente se había ocupado como habitacional, ya que es un requisito del comprador que el vendedor se lo entregue a la hora de la transacción con los tres niveles de más, para poder construirlos y obtener mayores utilidades, y por otro lado, varios propietarios han rentado sus inmuebles para oficinas con la finalidad de ir haciendo antigüedad para poder desarrollar los derechos adquiridos; es decir que éstas normas, si bien impulsaban el desarrollo de viviendas, de las cuales necesita la ciudad, también perjudica al área del Programa al incentivar más oficinas de manera indirecta, ya que los propietarios tratan de sacar la mayor ganancia de sus inmuebles a la hora de la venta.

**Cuadro 12. Características físicas por colonias al año 2005**

<b>Colonia</b>	<b>Población Hab</b>	<b>Superficie Ha</b>	<b>Densidad Hab /ha</b>	<b>Altura Máxima m</b>
<b>Nápoles</b>	12,344	97.6	126.48	25*
<b>Ampl. Nápoles</b>	3,546	28.6	123.99	20
<b>Cd. de los Denortes</b>	4,589	42.1	109.00	15
<b>Nochebuena</b>	1,688	14.5	116.41	19
<b>Total/promedio</b>	<b>22,167</b>	<b>182.8</b>	<b>121.26</b>	<b>19.75</b>

\*No considera el WTC.

### **Altura de las edificaciones**

La altura de las edificaciones en las colonias, presenta características diferentes de acuerdo con su ubicación particular; de esta manera, se observa que la mayor altura se tiene en los corredores comerciales y de servicios como son la Av. de los Insurgentes y en los Ejes 5 y 6 Sur, donde se observan elevaciones superiores a los 40 metros. Al interior de las colonias se tienen 2 y 3 niveles en viviendas unifamiliares y en edificios plurifamiliares de 5 a 10 niveles.

Incompatibilidad de usos.

La incompatibilidad de usos en la zona se presenta debido a los cambios en los usos de suelo o de giros con derechos ya adquiridos, muchos de ellos antes de la publicación de los Programas Parciales, por lo cual su coexistencia debe de ser considerada. Se observaron las siguientes:

Gasolineras.- Existen dos en la colonia Nápoles, la primera en la calle de Dakota y Vermont y la segunda en Georgia con Nebraska, encontrándose en un radio de influencia directa de 50 m a su entorno, usos de equipamiento (jardines de niños, escuelas primarias) y comercios (tienda de autoservicio y restaurantes), resultando estos incompatibles entre sí.

Oficinas.- Al interior de las colonias, principalmente Nápoles y Ampliación Nápoles; la transformación de antiguas casas habitación a oficinas ha motivado incompatibilidad de uso y funcionamiento ya que al carecer de los cajones de estacionamiento necesarios, se propicia la sobreocupación de la vía pública, degenerando en problemas de tráfico, inseguridad y ambientales.

Espectáculos deportivos.- En este rubro se encuentran la Plaza México y el Estadio Azul, los cuales se localizan sobre el Eje 6 Sur resultando incompatible su emplazamiento en corredores urbanos, sobre todo si carecen de estacionamientos. Así también resultan incompatibles con las zonas de oficinas y de equipamiento educativo, como son los jardines de niños y las escuelas primarias perimetrales ubicadas a los mismos.

En el corredor de la Av. de los Insurgentes y calles aledañas se ubican giros comerciales no compatibles con áreas de vivienda, como son los restaurantes-bar y centros nocturnos que se han ido instalando muy próximos a las zonas habitacionales, causando molestias entre los vecinos por la sobre ocupación de la vía pública y exceso de ruido.

### **I.2.4 Vialidad y Transporte**

#### **Vialidad**

Dentro de los límites del área del Programa Parcial, existen vías que la cruzan y comunican con el resto de la ciudad. Dentro del polígono del Programa Parcial se ubican vías con las siguientes características:

**Vías de Acceso controlado:**

- Viaducto Miguel Alemán
- Viaducto Río Becerra

Las dos presentan diseño sin intersecciones a nivel, resolviendo el cruce con vías primarias a través de pasos a desnivel, con una circulación constante; cuentan con accesos y salidas a distancias promedio de 400 m. Por su carpeta asfáltica llegan a circular un promedio de 700-800 vehículos por hora/carril, sus secciones transversales varían entre los 50 y 60 m, el Viaducto Miguel Alemán cuenta con una longitud de 1,036 m, mientras que el Viaducto Río Becerra desarrolla una longitud de 1,215 m. dentro del Programa Parcial.

**Vías Primarias:**

- Av. de los Insurgentes
- Eje 5 Sur, San Antonio
- Eje 6 Sur, Holbein
- Av. Patriotismo (Circuito Interior)

Estas avenidas constituyen el nivel inmediato de acceso a las cuatro colonias del programa, sirviendo de enlace y comunicación tanto en el ámbito local como en el metropolitano, la principal diferencia funcional con las vías anteriormente mencionadas es que presentan acceso directo a predios así como intersecciones a nivel (algunas semaforizadas), lo que motiva rangos de velocidades entre 30 a 40 km/hr. Por estas, circulan entre 2,500 y 3,200 vehículos por hora/sentido, sus secciones transversales varían entre 30 y 40 m.

La Av. de los Insurgentes presenta doble sentido de circulación en dirección norte a sur y viceversa, cuenta con 3 carriles vehiculares por sentido separados por camellón central, presentando un ancho promedio de 3.00 m por cada arroyo, funcionando el ubicado en extrema izquierda (adosado al camellón) como carril exclusivo del Sistema de Transporte Colectivo "Metrobus". Dentro del perímetro analizado recorre 2,217 m.

En particular y con la introducción del Sistema de Transporte Colectivo "Metrobus", la operatividad de esta avenida tuvo como principal modificación la prohibición de las "Vueltas Izquierdas" en aquellas intersecciones que tradicionalmente la cruzaban, con el objeto de liberar el carril de circulación del camión articulado "Metrobus" de cualquier vehículo que le entorpeciera el paso por dicha maniobra, obligando ahora a los conductores a generar circuitos a la derecha, los cuales están debidamente señalados. Las "vueltas izquierda" que quedaron fuera de funcionamiento en Insurgentes son: En su sentido Sur a Norte.- Intersecciones con Porfirio Díaz Eje 5 Sur San Antonio; Av. Filadelfia y Av. Yosemite; y en su sentido Norte a Sur.- Intersecciones con Av. Xola; Av. Concepción Beistegui, Eje 6 Sur Holbein y Patricio Sanz.

Esto obliga a los conductores cuando quieren dar la vuelta a la izquierda, a integrarse a las colonias adyacentes de la avenida Insurgentes, dentro del área del programa son cuatro las intersecciones afectadas. Para el caso de la intersección con avenida Xola, el conductor debe de dar la vuelta en la calle de Yosemite, Dakota y salir por Ohio, estos movimientos incrementan más el tráfico vehicular en las calles de Dakota esquina Ohio, la cual ya era un cruce conflictivo y con estos movimientos aun mas. Para la intersección con Georgia, el vehículo se incorpora en la calle de Kansas da vuelta en Nueva York, para seguir por Georgia hasta cruzar la avenida Insurgentes. En el caso del Eje 6 Sur Holbein, se debe de ingresar por la calle de Boston doblar en la calle de Florida e incorporarse a Holbein, para su cruce con Insurgentes, y para la intersección con la calle de Porfirio Díaz, el conductor debe de dar vuelta en la calle de Boston y dar vuelta en Carolina para incorporarse en Porfirio Díaz, hasta cruzar la avenida Insurgentes.

En todos los anteriores casos, la afectación que se tiene en la zona del Programa, es el incremento del parque vehicular en las vías secundarias, pero la mayor afectación es con el incremento de vehículos que se incorporan en la calle de Dakota y Ohio, ya que con anterioridad este cruce presentaba una problemática vial muy seria.

La puesta en marcha de esta modalidad de transporte, el cual tuvo dentro de sus medidas operativa la salida de circulación de los microbuses y camiones; la conservación de tres carriles originales de Insurgentes así como la incorporación de modificaciones geométricas de banquetas para albergar bahías de estacionamiento temporal en usos comerciales principalmente; propició un incremento en forma directa en la capacidad de atención del volumen vehicular, lo cual impactó positivamente la velocidad de recorrido en el tramo que comprende las cuatro colonias, calculándose este aumento de 5 a 10 km/hr. La falta de una velocidad homogénea en dicho tramo es debido a las maniobras de entrada y salida a inmuebles, paradas momentáneas de taxis así como de los recientes cruces peatonales semaforizados de las estaciones del Metrobus, propiciando la reducción en la velocidad.

El Eje 5 Sur San Antonio, presenta circulación vial de oriente a poniente; cuenta con 5 carriles vehiculares con un ancho de 3.50 m. por carril. La longitud que tiene esta vía en el Programa Parcial es de 870 m.

En el Eje 6 Sur Holbein, la circulación vial recorre de poniente a oriente, cuenta con 5 carriles con un ancho de 3.40 m. por carril. Dentro de la zona de estudio recorre 890 m.

La Av. Patriotismo (Circuito Interior), presenta circulación vial de sur a norte, cuenta con 6 carriles vehiculares, con un ancho de 3.50 m. por cada carril. En el área de análisis, recorre 580 m.

### **Vías secundarias:**

Estas vías permiten la distribución al interior de las colonias, funcionando generalmente en un solo sentido de circulación y a baja velocidad, albergando semaforización o topes como dispositivos de control, contando además con acceso directo a predios. Por ellas circulan entre 100 y 700 automóviles por hora / sentido, las secciones transversales varían entre 20 y 30 m., siendo identificadas las siguientes: Ohio, Yosemite, Dakota, Filadelfia, Nebraska, Nueva York, Pennsylvania, Texas, Alabama, Georgia, Augusto Rodín, Carolina, Maximino Ávila Camacho, Holbein y Porfirio Díaz.

### **Vías Locales:**

Estas vías sirven de alimentadoras vehiculares a la vialidad primaria y secundaria, proporcionando adicionalmente acceso y enlace entre las colonias del Programa con las colonias perimetrales al mismo. Generalmente disponen de un solo sentido vial así como baja velocidad de circulación, por sus calles circulan entre 200 y 400 vehículos por hora/sentido; las secciones transversales varían entre los 12 y los 20 m, contando con 2 y 3 carriles vehiculares.

El área del Programa Parcial dispone en su conjunto de 31 kilómetros lineales de vialidad, representando superficialmente 70.75 ha o el 38.70 % del territorio total del Programa. En cuanto a la vialidad local, se cuenta con 13.1 km lineales.

Cada vía tiene una jerarquía así como una velocidad de diseño que está relacionada intrínsecamente con la estructura urbana de la ciudad que soporta, manifestando variables como la cantidad de vehículos que pueden circular por hora sin provocar congestionamientos y de la velocidad promedio a las que se desplazan. Las velocidades promedio que se desarrollan en las vías dentro del Programa Parcial van desde los 80 a los 40 Km/hr

### **Cruceros semaforizados:**

Dentro del Programa Parcial existen 26 intersecciones viales con un control a base de semáforos, que de acuerdo al Programa Integral de Transporte y Vialidad 2001 – 2006 y análisis de campo, cuentan con una clasificación de funcionalidad, las cuales van desde Adecuada; Forzada y Crítica, y que solo 2 de los 26 cruceros presentan un estado crítico los cuales se localizan en Av. de los Insurgentes esquina Ohio – Xola; y Av. de los Insurgentes con Viaducto M. Alemán – División del Norte, cabe resaltar que con la puesta en marcha del Metrobus, los cruceros con Av. de los Insurgentes mejoraron en sus condiciones de operación.

### **Estado de Conservación:**

El estado de conservación en las vías presentan condiciones de operación de regular a aceptables para el tránsito vehicular, manifestándose agrietamientos y baches en la carpeta asfáltica por el tránsito de vehículos pesados de carga en zonas de construcción, los cuales se agravan por la acción de las lluvias al producir oquedades en la carpeta; así mismo se detectan deficiencias de mano de obra en la terminación de asfaltados por parte de las compañías constructoras, sobre todo en obras de conexión de infraestructura hidráulico sanitaria, siendo el caso más concreto las efectuadas para las nuevas edificaciones así como las que están en proceso tanto en la colonia Nápoles como en Ampliación Nápoles.

### **Problemática de la estructura vial:**

A pesar de que la zona de estudio cuenta con una amplia red vial, existen puntos conflictivos en sectores determinados que generan problemas entre los automovilistas y los vecinos de las inmediaciones, destacando los siguientes:

- **Entronques sin semaforizar**

En la zona existen cruceros viales en los que se detectó la necesidad de instalar semáforos o señalamientos viales; esta carencia provoca continuamente colisiones entre vehículos; localizándose en los siguientes cruceros:

Av. Máximo Ávila Camacho con Carolina.

Av. Nebraska esquina con calle Chicago.

Av. Dakota esquina con calle Ohio.

Av. Augusto Rodín esquina con Calz. Porfirio Díaz.

Impactos del uso del suelo en la vialidad.-

- **World Trade Center (WTC)**

El hecho de que dentro del Programa Parcial se encuentre un área concentradora de actividades de gran nivel como lo es el WTC, así como de una amplia zona de oficinas; motiva un importante número de viajes de personas y vehículos sobre todo en las horas de entrada y salida a los espacios laborales o de exhibición instalados en el WTC y oficinas circunvecinas, propiciando que la circulación vial se entorpezca al encontrarse con un flujo intenso de peatones que buscan una manera de transportarse, saturando la capacidad de servicio de las calles.

Como parte de la problemática detectada, se tiene el congestionamiento por el tránsito vehicular en la Av. de los Insurgentes, Av. Filadelfia, Av. Dakota, así como todas las vías perimetrales que circundan a dichas instalaciones como Lousiana, Montana, Oklahoma, Minnesota, Montecito y Arizona. La esquina que forma la Av. de los Insurgentes con la Av. Filadelfia es una de las más impactadas en materia vial, ya que en este punto se concentra un gran volumen vehicular privado como público. Esta situación se agrava por la presencia del centro de convenciones anexo al WTC y del Poliforum Cultural Siqueiros, debido a que sobre la Av. Filadelfia se sitúan los 20

accesos y salidas de estos centros de exposiciones, los cuales se encuentran también muy próximos al cruce vial que forman las dos arterias mencionadas.

Reducción de 2 carriles de circulación en la Av. Filadelfia, causado por las maniobras de ascenso y descenso de visitantes que llegan en automóviles y autobuses de pasajeros, así como también por los trailers, camiones de carga que se establecen sobre esta vía y la calle de Dakota cada vez que hacen cambio de exposiciones en el WTC, debido a que el centro de exposiciones no cuenta con un área de carga y descarga de los expositores.

Obstrucción del acceso y salida de vehículos de los estacionamientos subterráneos del WTC

Mayor cantidad de vehículos estacionados en la vía pública, propiciado por el alto costo de las tarifas de los estacionamientos públicos de la zona y del propio WTC.

- **Estadio Azul y Monumental Plaza de Toros**

Así mismo, la ubicación de grandes equipamientos deportivos y de espectáculos de nivel metropolitano, como son el Estadio de Fútbol y la Plaza de Toros (anexo uno del otro), los cuales generan una gran afluencia de aficionados, automóviles y autobuses en los días de evento, son la causa del congestionamiento en el tránsito vehicular de las vías principales que dan acceso a dichas instalaciones, siendo éstas: la Av. de los Insurgentes, los Ejes Viales 5 y 6 Sur, la Av. Patriotismo y repercutiendo negativamente en todas las vías secundarias y terciarias de las colonias Ciudad de los Deportes, Nochebuena y Ampliación Nápoles, provocado por la carencia de estacionamientos en los inmuebles mencionados, ya que obliga a los asistentes a ocupar con sus vehículos la vía pública.

La problemática señalada, provoca disgusto entre los residentes de dichas colonias, ya que les origina problemas de accesibilidad y salida a sus propias viviendas, producto de los operativos efectuados por la autoridad delegacional, consistentes en cierres de calles, desvíos de tránsito, restricción de estacionamiento; así como la falta de control del transporte público durante el tiempo que dura el espectáculo.

Destaca que en los días en que se llevan a cabo eventos en el Estadio Azul y la Plaza de Toros México, se suma a la problemática descrita el asentamiento temporal de numerosos comerciantes ambulantes sobre las avenidas contiguas a estas instalaciones, la cual coadyuva a la saturación vehicular. Antes, durante y al final de la realización de los eventos mencionados, gran cantidad de automóviles bloquean el tránsito en vías primarias, como es el caso del Eje 6 Sur Holbein, en donde los conductores estacionan sus vehículos en ambas laterales en áreas en las cuales está prohibido el estacionamiento.

Sobre la Av. de los Insurgentes se observan problemas viales en el cruce con el Eje 5 Sur San Antonio, donde se forma un “cuello de botella” ya que al dar vuelta en dirección poniente, los asistentes que acuden a los eventos en vehículo propio conducen a baja velocidad al buscar un sitio donde estacionarse, ocasionando que el nivel de servicio del Eje 5 se vea impactado negativamente.

- **Invasión de banquetas**

Existen vías dentro de la zona del Programa Parcial en las que las banquetas presentan obstáculos al tránsito peatonal, al colocárseles elementos que van desde letreros y anuncios, hasta instalaciones de restaurantes que impiden y dificultan el paso, deteriorando así la fisonomía urbana. Este tipo de problemas se localiza sobre las siguientes arterias: Av. de los Insurgentes. Sobre esta vialidad los establecimientos de servicios y comerciales, principalmente los relacionados con alimentos, ocupan parte de las banquetas para colocar una serie de objetos que van desde letreros y bancos para impedir el estacionamiento, hasta grandes anuncios que sobresalen de las fachadas y banquetas. También sobre esta avenida los propietarios de los negocios que se ubican a los costados del arroyo vehicular han construido terrazas y salientes en construcciones, así como toldos y cobertizos que irrumpen sobre el derecho de vía, que por norma debieran dejar libre en una distancia de 5 m. contados a partir del alineamiento oficial. 21



### **Eje 6 Sur Holbein.**

En ésta los establecimientos comerciales y de servicios han colocado toldos y cobertizos en las fachadas de las terrazas, ocupando en algunos casos las banquetas.

### **Transporte Público**

Dentro del perímetro del Programa Parcial, el transporte resulta fundamental y complementario a la existencia de zonas concentradoras de actividades, las cuales proporcionan empleo a un importante número de habitantes del Distrito Federal y su área conurbada.

Modalidades del Transporte Público: Se refiere a los tipos de transportación utilizada por los usuarios; siendo los siguientes:

- Colectivo. Que corresponde al sistema de Transporte Colectivo “Metrobus”, autobús, y microbús.
- Individual. Correspondiendo a taxis.

**Dosificación del Transporte:** Dentro de los límites territoriales analizados, existen varias rutas de colectivos que brindan el servicio, las cuales recorren sobre vías de importancia como, la Av. Patriotismo, la Av. de los Insurgentes, los Ejes 5 y 6 Sur, la avenida Filadelfia y las calles Texas y Alabama. Estas rutas de transporte con derroteros fijos se componen por:

- 1 Línea del sistema “Metrobus”.
- 3 Líneas de autobuses urbanos RTP.
- 5 Rutas de transporte colectivo concesionado tipo “microbus”, que a su vez se dividen en 13 ramales.

La administración de los sistemas en funcionamiento: El servicio de “Metrobus” se presta a través de un concesionario, que es la empresa Corredor Insurgentes, S.A. de C.V., integrada por los exconcesionarios del transporte colectivo de Ruta 2 en la Avenida de los Insurgentes, que participan con 60 autobuses articulados; y por el Organismo Público Descentralizado Red de Transporte de Pasajeros, que participará con otros 20 autobuses.

Adicionalmente se tiene el servicio de taxi particular, el cual consta de 9 Sitios con una flotilla promedio de 10 a 20 unidades, estando ubicados en:

- Calle Montana, a un costado de la acera poniente, entre la calle Louisiana y la Av. Filadelfia.
- Av. Alabama esquina con Pennsylvania, a un costado del Parque Esparza Oteo.
- Calz. Porfirio Díaz esquina con la calle Carolina, acera norte.
- Av. Filadelfia, frente a las salas de exposiciones del WTC
- Montecito y Dakota, esquina nor-poniente del WTC
- Dakota y Altadena, en el Hotel Crown Plaza.
- Georgia y Nueva York, y Georgia y Nebraska.
- Patriotismo a la altura de las oficinas corporativas de American Express.
- Augusto Rodin en el Jardín José Clemente Orozco.

Así como varios temporales cuando hay eventos en la Plaza de Toros y Estadio Azul, ubicándose en Augusto Rodin y Balderas.

### **Problemática del sistema de transporte**

a) Cambios y desvíos no autorizados que efectúan algunas unidades de transporte público Microbus, saliéndose de su ruta y circulando por calles paralelas, como es el caso del transporte que circula por la calle de Magdalena, desde la calle de Ohio hasta el Eje 5 Sur San Antonio; esto es ocasionado por el congestionamiento vehicular que se presenta en ciertas horas del día sobre la Av. de los Insurgentes, en el tramo que va de la calle de Ohio hasta la Av. Filadelfia.

- b) Cambio de pasajeros de una unidad de transporte a otra, modificando el itinerario autorizado y con ello, causando molestias al usuario.
- c) Paradas en lugares no autorizados o bases intermitentes, las cuales acumulan unidades sobre carriles de baja, como la que produce la Ruta 27 sobre el Eje 6 antes de su intersección con Insurgentes.
- d) Detenerse para subir y bajar pasaje después del cruce de las avenidas.
- e) Paradas a la mitad del arroyo vehicular, sobre todo taxis.
- f) Demasiado tiempo detenidos en algunas paradas en espera de pasaje que aborde las unidades (“hacer base”).
- g) Vuelta izquierda forzada por unidades de la ruta 27 en el cruce de las avenidas Filadelfia y Pennsylvania, al reiniciar nuevamente el circuito.
- h) Invasión imprudente de conductores a los carriles confinados del Metrobus.

Estado de conservación y mantenimiento de los vehículos: Las unidades transportadoras de pasajeros presentan en general un estado de conservación regular, esto quiere decir que cumplen con las condiciones mínimas de seguridad y confort que demandan las autoridades para llevar a cabo esta actividad. En el caso del Metrobus, las unidades son nuevas.

Problemática en nodos de intercambio: Los sitios donde se generan conflictos por el intercambio de pasajeros entre las diferentes rutas de transporte público, se detectan principalmente sobre la Av. de los Insurgentes, en cruces con vialidad primaria como la Av. Filadelfia y el Eje 6 Sur Holbein; así como en Eje 6 Sur Holbein esquina con Av. Patriotismo.

En la intersección de la Av. de los Insurgentes con Av. Filadelfia, se genera gran movimiento de usuarios que realizan el transbordo entre las rutas que circulan por ambas vías, propiciando la siguiente problemática: Acumulación simultánea de varias unidades de transporte sobre la Av. de los Insurgentes, efectuándose paradas fuera del área prevista donde se realiza el ascenso y descenso de pasajeros; esto viene a crear obstrucción en el arroyo vehicular y, por lo tanto invasión del segundo carril.

Al estar detenidas las unidades de transporte público cerca del crucero semaforizado, se dificulta el movimiento direccional de los vehículos que circulan de norte a sur por la Av. de los Insurgentes, y que desean incorporarse en vuelta derecha hacia la Av. Filadelfia.

### **Estacionamientos**

En vía pública: Este tipo de estacionamiento comprende el espacio existente en ambos costados de las calles, donde los automovilistas dejan temporalmente su vehículo. La disposición de tales espacios se presenta en cordón, que es la colocación vehicular paralela al sentido del eje de la calle.

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

En la colonia Nápoles se ocupa en los costados de sus calles 3,106 espacios de estacionamiento.

La colonia Ampliación Nápoles presenta en sus vías 974 espacios.

La colonia Ciudad de los Deportes tiene 1,131 espacios.

En la colonia Nochebuena se ocupa los costados de sus vías con 627 espacios.

El estacionamiento en vía pública en las 4 colonias arroja un total de 5,838 espacios.

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

**Estacionamientos públicos:** Dentro del Programa Parcial se ubican 17 estacionamientos públicos, que ofertan un total de 5,163 cajones. Éstos ofrecen sus servicios tanto a la población residente como a la población flotante. Los precios por el estacionamiento de vehículos durante el día oscilan entre los \$10.00 y los \$18.00 pesos por hora o fracción de tiempo.

La distribución de los estacionamientos públicos queda de la siguiente manera:

La colonia Nápoles cuenta con 10 estacionamientos públicos, con un total de 708 cajones de estacionamiento, más el estacionamiento del WTC con 3,500 cajones<sup>7</sup>, que arrojan un total de 4,208 espacios.

La colonia Ampliación Nápoles cuenta con tres estacionamientos públicos, con un total de 326 cajones.

La colonia Ciudad de los Deportes cuenta con dos estacionamientos públicos, que suman un total de 575 cajones.

La colonia Nochebuena cuenta con dos estacionamientos públicos, que presenta un total de 54 cajones.

Especial atención presenta el WTC, ya que del total de 3,500 cajones de estacionamiento para servicio al público, destina la mayor parte para los eventos que se realizan en su Centro de Exposiciones. El costo por hora es de \$18.00 pesos. Hay tarifas de 4 x 12; es decir, a partir de la cuarta hora y hasta la doceava es la tarifa es de \$72.00 pesos y la tarifa máxima por día es de \$108.00 pesos, siendo la más alta de todas.

En la mayoría de los estacionamientos públicos la operación se efectúa por personal del propio establecimiento. En el caso del estacionamiento del WTC, éste opera mediante el sistema de autoservicio.

A continuación, se relacionan los estacionamientos públicos que se detectaron en la investigación en campo de octubre de 2005:

**Cuadro 13. Estacionamientos públicos.**

Referencia	Ubicación	Colonia	Cajones
1	Insurgentes 601	Nápoles	160
2	Viaducto 916	Nápoles	24
3	Altadena 107	Nápoles	30
4	Maricopa 22	Nápoles	12
5	Filadelfia 115	Nápoles	28
6	Montecito 38 (WTC)	Nápoles	3500
7	Louisiana 10	Nápoles	20
8	Louisiana 81 y 81A	Nápoles	68
9	Viaducto Miguel Alemán	Nápoles	25
10	Río Becerra 81	Nápoles	341
11	Nueva York 264	Ampl. Nápoles	50
12	Pennsylvania 225	Ampl. Nápoles	26
13	San Antonio 57	Ampl. Nápoles	250
14	Insurgentes 1001	Ciudad de los deportes	225
15	Rodin 121	Ciudad de los deportes	350
16	Boston 33	Nochebuena	30
17	Baltimore 109	Nochebuena	24
<b>TOTAL</b>			<b>5,163</b>

Fuente: Entrevistas con encargados de estacionamientos.

<sup>7</sup> Fuente: Pagina en Internet del WTC, [www.wtc.com.mx](http://www.wtc.com.mx), apartado de "Servicios de Estacionamiento".

En términos generales se tiene una demanda por reglamento de 22,146 espacios de estacionamiento, de los cuales son resueltos dentro de los predios aproximadamente el 42% (9,493 espacios), estando el restante 58% (12,653 espacios) de la demanda por reglamento se cubre sobre la vía pública, estacionamientos públicos y como parte del déficit existente en las cuatro colonias. La colonia Nápoles es la que presenta el más alto déficit de estacionamiento con 7,723 cajones, le sigue la colonia Nochebuena con un déficit de 1,938, después la colonia Ciudad de los Deportes con un déficit de 1,801 cajones, y por último la colonia Ampliación Nápoles que presenta un déficit de 1,191 cajones de estacionamiento (para ver cálculos de los estacionamientos, referirse a anexos).

Por lo anterior, se concluye que la zona del Programa presenta un déficit de 6,814 cajones de estacionamiento.

Y de 5,162 cajones de estacionamiento para el Estadio Azul y la Plaza de Toros.

### **Problemática**

La dinámica que presenta la zona de análisis ha generado importantes problemas de estacionamiento; a continuación se presentan algunos de ellos:

- La carencia de espacios en la zona, provoca en el flujo vehicular una disminución de los niveles de servicio de las calles, ya que los conductores reducen sus velocidades por la búsqueda de un sitio, generando flujos forzados a los cuales coadyuva las maniobras de los vehículos de carga y descarga, que en ocasiones transitan en circuitos dando varias vueltas o invadiendo las banquetas.
- La invasión de vehículos sobre la banqueta en forma perpendicular a los accesos a predios, principalmente en oficinas y comercios, provoca que el peatón tenga que bajar al arroyo vehicular, propenso a ser accidentado por el flujo en el mismo.
- La proliferación de robo de autopartes es otro fenómeno existente en sitios de alta concentración de estacionamiento en vía pública, ya que al carecer de controles de vigilancia permanente, la delincuencia tiene facilidades de actuar.
- Paralelo a lo anterior, también se genera la proliferación de actividades informales como “lavacoche” o “franeleros”, los cuales no garantizan la seguridad y resguardo físico de los vehículos.
- La oferta de estacionamiento en la colonia Nápoles, comparada con la demanda, resulta la más crítica.
- La localización de estacionamientos públicos existentes se concentra esencialmente en áreas donde el uso del suelo es de oficinas (área del WTC), comercial (corredor de la Av. de los Insurgentes) y en el equipamiento urbano (Hospital Infantil Privado).
- Algunos de ellos se ubican cerca de usos habitacionales, como es el caso del Hospital Infantil Privado y las oficinas de la empresa ICA, que tienen gran número de empleados.
- El estacionamiento subterráneo ubicado en la Av. de los Insurgentes, en la intersección con la Av. Maximino Ávila Camacho y la Av. Pennsylvania bajo la glorieta Plaza California, provoca conflictos viales en el acceso al mismo, además de entorpecer el flujo vehicular que circula sobre la Av. de los Insurgentes, sobre todo en días de evento en el Estadio Azul y la Plaza de Toros México.
- El WTC es el inmueble que cuenta con la mayor capacidad de estacionamiento público en la zona, cuyos accesos y salidas se realizan por la Av. Filadelfia, por la Av. de los Insurgentes y por la calle Montecito; sin embargo, debido al alto costo de las tarifas, este estacionamiento opera subutilizado.

## I.2.5 Infraestructura, Equipamiento y Servicios

### Infraestructura

#### Agua Potable

De acuerdo con la información proporcionada por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACM), y la Unidad Departamental de Operación Hidráulica de la Delegación Benito Juárez, la zona de estudio se encuentra dotada al 100% de agua potable entubada.

Así mismo, se menciona que el área del programa está situada dentro de la zona I, la cual es considerada como factible de dotación.

La SACM señala que en la Ciudad de México, desde hace 10 años aproximadamente, no recibe un m<sup>3</sup> más de agua como dotación proveniente de fuentes externas de abastecimiento.

El agua que se recibe regionalmente, proviene del sistema poniente, de las fuentes de abastecimiento del Valle de Lerma, donde es conducida hasta el Ramal Sur, en este punto alimenta a los tanques Santa Lucía y Jardín del Arte, ambos ubicados en la Delegación Álvaro Obregón.

El tanque Santa Lucía alimenta a la zona de estudio, a través de una línea que ingresa por la Av. Mixcoac; el sistema Sur contribuye con parte de su caudal a través de la Planta de Bombeo Xotepingo, ubicada en la Delegación Coyoacán.

Otra aportación adicional proviene del pozo profundo Nápoles, localizado en Pennsylvania y Georgia en la colonia Ampliación Nápoles, la cual suministra un caudal de 30 litros por segundo. La calidad del agua subterránea que se extrae, es en términos generales de buena calidad; la distribución de agua potable se realiza por medio de una red primaria y secundaria.

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

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

La red secundaria de tuberías se distribuye en toda la zona por el arroyo de las vías vehiculares, donde el diámetro varía de 2 a 4 pulgadas.<sup>8</sup>

Estos diámetros de las redes de distribución garantizan una capacidad adecuada, y son suficientes para lograr la distribución de agua a cada uno de los predios, de acuerdo a los usos requeridos.

A pesar de que dentro del polígono del Programa cuenta en términos generales, con un nivel de eficiencia bueno en la prestación del servicio del agua potable, regularmente ocurren problemas en algunas zonas, los cuales son consecuencia de las condiciones de operación y funcionamiento del sistema, así como de la antigüedad de algunos ramales de las tuberías.

Las bajas presiones en el suministro de agua que se presentan con mayor frecuencia en la zona poniente, son producto de la falta de tanques de almacenamiento y de plantas de bombeo que alimenten directamente a la red de distribución. Dentro de las colonias que presentan baja presión en la red están la colonia Nápoles y la Ampliación Nápoles.

Muchas de las quejas recibidas de los vecinos de estas colonias, son en el sentido de que no es continua la presión en el suministro de agua, esto es debido a que la zona (y la ciudad), está sujeta al sistema de tandeo, sobre todo en época de estiaje, y porque muchas de las casas carecen de una cisterna que les ayude a tener una reserva cuando no sea continuo el suministro.

En lo referente a la calidad del agua, la situación no es muy crítica; en muchos casos estos problemas se deben a la falta de limpieza en tanques y cisternas de particulares.

<sup>8</sup> Unidad Departamental de Operación Hidráulica de la Delegación Benito Juárez.

El problema de las fugas de agua, se presentan principalmente en las zonas donde se localizan asentamientos más antiguos, que cuentan con instalaciones con más de 50 años y que en algunos casos, ha rebasado su vida útil. Las colonias que presentan este problema son: Nochebuena, Nápoles y Ampliación Nápoles.

La Delegación Benito Juárez no cuenta con plantas de tratamiento dentro de su territorio; el agua tratada que se utiliza proviene de las plantas Coyoacán y Ciudad Deportiva, ubicadas en las Delegaciones Coyoacán e Iztacalco, respectivamente. Sólo se cuenta con 22 km. de redes de agua tratada para el equipamiento urbano, éste se destina actualmente a la Plaza de Toros y al Estadio de fútbol, a través de una red de distribución, que varía de 4 a 6 pulgadas, con una aportación de 42 metros cúbicos por día.

El trazo de esta tubería proviene de la parte oriente, por la calle de Miguel Laurent hasta entroncar con la Av. de los Insurgentes, atravesando el parque hundido, saliendo a la calle Carolina, cruzando entre la Plaza de Toros México y el Estadio Azul, hasta entroncarse con el Eje 5 sur, e intersectándose con Dakota hasta llegar al WTC, y otra desviación se va al oriente hasta la Av. Carolina, por la cual continúa su recorrido hasta llegar al lindero poniente del Parque Esparza Oteo.

**Cuadro 14. Índices de fugas de agua potable, por colonia.**

Colonia	Fugas reportadas	Causas
Nápoles	37	Antigüedad de la toma
Ampliación Nápoles	4	Antigüedad de la toma
Cd. de los Deportes	11	Antigüedad de la toma
Nochebuena	1	Antigüedad de la toma

Fuente: Unidad Departamental de Operación Hidráulica de la Delegación B.J. 2003-2006

### **Alcantarillado:**

Según los datos arrojados por el XII Censo General de Población y Vivienda, y los proporcionados por la SACM, así como por la Delegación, el 100% de las viviendas habitadas en la Delegación cuentan con alcantarillado sanitario.

En lo referente al alcantarillado pluvial, la zona de análisis tiene cobertura completa; sin embargo, durante la época de lluvias llegan a generarse encharcamientos, debido al taponamiento de coladeras y tuberías por basura que arrastran las aguas pluviales, a lo que se añaden los problemas por asentamientos del terreno, provocados por sismos que dañan las tuberías y contribuyen a la disminución en la eficiencia (algunos colectores trabajan actualmente en contrapendiente), además de las constantes construcciones de vivienda que se realizan en la zona, donde en su etapa de construcción descargan cemento, arena y todo tipo de material al drenaje, provocando la obstrucción de las tuberías.

En términos generales se puede afirmar que el desalojo de aguas negras y pluviales no presenta complicaciones debido a la capacidad de los colectores sanitarios instalados, que en su mayoría son superiores a los 100 cm de diámetro, considerándose como una de las zonas con menos problemática en este sentido en toda la Delegación, siendo el principal motivo de fallas de los sistemas la falta de mantenimiento y desazolve de los mismos.

El área de estudio está dotada de una red primaria de colectores, cuyo diámetro es mayor de 60 cm., localizándose éstos de la siguiente manera<sup>9</sup>:

Colector 14 con diámetro de 76 cm.- Llega a la zona poniente por la calle 9, continuando por la calle Texas, donde da vuelta a la izquierda por la Av. Pennsylvania, para de ahí tomar la calle

<sup>9</sup> Unidad Departamental de Operación Hidráulica de la Delegación Benito Juárez.

Arizona hasta llegar a la Av. Dakota, continuando por ésta hasta llegar a la calle Yosemite, cruza la Av. de los Insurgentes, donde aumenta el diámetro del colector de 76 a 152 cm., de aquí se prolonga por la calle de Romero de Terreros al oriente de la ciudad.

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

Colector 16 con diámetro de 76 cm.- Inicia en la calle Nueva York, frente al parque Esparza Oteo, da vuelta izquierda para continuar al oriente por la Av. Eugenia, cruzando la Av. de los Insurgentes y prolongándose por ésta misma arteria hacia el colector denominado Ejido Iztacalco Sur, con diámetro de 152 cm.

Colector 18 con diámetro de 107 cm.- Su trazo proviene de la Av. Revolución, tomando la Av. Holbein y dando vuelta derecha en la calle Cleveland hasta la Calz. Porfirio Díaz, continuando a la izquierda por esta arteria, donde cruza la Av. Insurgentes y prolongándose por la Av. Patricio Sáenz, en la cual aumenta su diámetro a 152 cm.

Colector Augusto Rodín con diámetro de 152 cm.- Su trazo se prolonga por esta avenida, cruzando las colonias Nochebuena y Ciudad de los Deportes, hasta descargar en el colector Río de la Piedad.

Colector Insurgentes Sur, con diámetro de 152 cm.- Su trazo proviene de la parte sur del área de estudio sobre la misma Av. de los Insurgentes, hasta descargar en el colector 16 Ejido Iztacalco Sur en la intersección con la calle de Eugenia.

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

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

En la Delegación Benito Juárez, el colector del Río de la Piedad opera entubado desde el año de 1960; tiene una capacidad de conducción de  $15 \text{ m}^3/\text{s}$  y una longitud de 10.7 km, de los cuales 950 m. se localizan en el límite del área de estudio.

Respecto al desarrollo del WTC, la SACM solicitó que se hiciera una obra de reforzamiento hidráulico, con base en un circuito perimetral a la manzana, además de conectarse a la toma domiciliaria fuera de la zona del proyecto. El consumo actual del WTC es de 6 lts/seg.; se prevé que para cuando el desarrollo se termine, tendrá un consumo de 8 lts/seg. No se permiten instalaciones de gas en la torre y oficinas; por lo tanto no se cuenta con el servicio de agua caliente en el edificio, así mismo, cuenta con cisterna de 1,000  $\text{m}^3$  para almacenamiento de agua potable como reserva.

Como se indicó, el WTC. desde sus orígenes a propuesto construir una planta de tratamiento de aguas negras, la cual hasta la fecha no se ha llevado a cabo, en cambio utiliza aguas tratadas que provienen de las redes descritas en los párrafos anteriores, que principalmente provienen del oriente de la ciudad, y las cuales están administradas y concesionadas a la empresa, Siglo Ambiental Coyoacán<sup>10</sup>, es importante recalcar que es muy conveniente que construya su planta

<sup>10</sup> Unidad Departamental de Operación Hidráulica de la Delegación B.J.

de tratamiento para que se pueda utilizar tanto para los parques, así como para las demás áreas verdes de las colonias, utilizando la red existente para este tipo de drenaje.

En la actualidad se están realizando las obras de sectorización en la Delegación Benito Juárez, y una de las zonas pioneras para la introducción de esta red es la zona de estudio. La sectorización consiste en dividir a la Delegación en 24 entidades; los sectores para el PPDU son los BJU-08, BJU-09, y parcialmente el BJU-06. El objetivo es controlar las entradas y salidas del agua a través de un sistema de monitoreo (por medio de antenas que mandan la señal a un centro de control) para optimizar y administrar los gastos necesarios de los usos que alberga el Programa, dejando correr la que no se utilice, evitando con ello que se estanque, es decir que no haya demoras en el suministro en toda la Delegación.

Con este sistema se podrá supervisar también donde existen fugas, ya que así se monitorea el gasto promedio contra variantes en relación al historial de gastos, se sabrá que existen fallas en ese sector y por medio de las válvulas de control y medición se podrá cerrar y reparar sin dejar desprotegido a las demás áreas del polígono y de la Delegación.

### **Energía eléctrica:**

El servicio de energía eléctrica se tiene cubierto en toda la zona del Programa, no existiendo inconveniente para recibir una mayor demanda, producto del aumento de la densidad de población. El alumbrado público existe en las cuatro colonias que conforman el Programa Parcial. A la fecha se tienen 20 habitantes por luminaria y 8 luminarias por hectárea.

La problemática sigue detectándose como hace 3 años, en la falta de un adecuado programa de mantenimiento de luminarias, ya que al faltar éstas, crean zonas de penumbra, coadyuvado por la falta de poda de árboles que cubren los conos de luz, los cuales propician zonas inseguras para el peatón.

El desarrollo del WTC, se abastece de 4 subestaciones de la CFE, siendo éstas: Tacubaya, Condesa, Coyoacán y Vértiz; esta energía llega a 3 subestaciones del complejo en forma simultánea, desde donde se reparten a todo el desarrollo.

### **Equipamiento y Servicios**

La Delegación Benito Juárez es una demarcación completamente consolidada que cuenta con una amplia gama de servicios, equipamiento y comercio, que no sólo satisfacen las necesidades de la población residente, sino que debido a su importancia y cobertura, proporcionan un servicio de carácter regional metropolitano.

Como se ha mencionado la zona analizada cuenta con dos de los equipamientos más importantes a escala regional, el Estadio de Fútbol Azul y la Plaza de Toros México que también dan servicio a escala nacional.

Teniendo como base el capítulo de Demografía del diagnóstico y el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL, se realizaron los cálculos de demanda actual (2005) de equipamiento. Cabe hacer la aclaración que para los cálculos se empleó la población obtenida para el 2005 (que representó un incremento de 2,101 hab), y considerando que por ser tan corto el tiempo de la actualización del Programa vigente a esta nueva versión, los índices de estimación de demanda del Sistema SEDESOL no han sido renovados, siendo la única variable la población al 2005.

Con base al levantamiento en campo, y revisando la información del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del 2002, se puede concluir que no se ha modificado en forma radical la capacidad instalada del equipamiento existente, en primer lugar por la falta de reserva territorial que ha venido careciendo la zona, ya que ha estado consolidada desde tiempo atrás, y el único



equipamiento que se ha dado, son los pequeños jardines de niños privados los cuales han sido acondicionados en espacios que antiguamente eran habitacionales. La obra de equipamiento mayor que se ha localizado en la zona de estudio es la ampliación del Hospital Infantil. Resulta nula la construcción nueva de equipamiento oficial en la zona.

## **Equipamiento**

### **Educación y cultura.-**

**Jardín de niños:** La población en edad para cursar el nivel de jardín de niños, es de 1.65%<sup>11</sup> del número de habitantes de la zona del Programa, por lo tanto se tiene una población potencial de 366 niños:

Los jardines de niños que existen en el área de estudio son 15 (entre privados y oficiales), con 30 aulas aproximadamente, por lo tanto se puede afirmar que existe subutilización de este rubro, ya que sólo se requieren 11 aulas para satisfacer la demanda de la población local. Se entiende que la oferta adicional es cubierta por población que procede fuera de la zona del Programa.

**Escuelas primarias:** La población en edad escolar para cursar la instrucción primaria (6 a 12 años), representa el 11.00%<sup>12</sup> de los habitantes locales, con una población potencial de 2,438 niños.

Actualmente existen 81 aulas en escuelas primarias dentro del perímetro del Programa Parcial, (considerando escuelas oficiales y privadas); de acuerdo con el requerimiento estimado que son de 70 aulas requeridas, se tiene un superávit en este rubro de 11 aulas. Cabe hacer la aclaración que en el pasado como lo marca el anterior Programa Parcial, se presentaron casos de suspensión del turno vespertino por carencia de alumnos, y que en la actualidad, algunos de los pobladores entre los 6 a 12 años, ocupan otras instituciones educativas fuera del área de estudio.

**Escuelas secundarias:** La población en edad escolar para cursar la instrucción secundaria (13 a 15 años), representa el 5.3%<sup>13</sup> de los habitantes locales, por lo que se tiene una población potencial de 1,175 niños.

Actualmente existen 3 escuelas secundarias en el área de análisis, (considerando 2 escuelas oficiales y 1 privada), con un número de 40 aulas aproximadamente; si se considera que las escuelas secundarias oficiales laboran 2 turnos, se tiene un margen para atender a mayor población, que necesariamente proviene de áreas fuera de la zona del Programa, quedando cubierta este nivel, ya que las aulas requeridas para la actualidad son solamente 30.

### **Salud.-**

**Hospitales y sanatorios:** Los existentes dentro de la zona de estudio son de carácter privado, los cuales atienden no sólo a la población local, sino además, a población fuera del área analizada.

El equipamiento de salud de tipo institucional (IMSS, ISSSTE, SSA), se ubican fuera de los límites del Programa, ya que debido a su carácter regional, no es posible relacionarlos con la población local. La zona del Programa cuenta con un hospital de especialidades (Hospital Infantil Privado), el cual proporciona atención a nivel ciudad.

La Delegación cuenta con 19 unidades médicas de primer nivel, 3 de segundo y 3 de tercer nivel, contando con un total de 1,059 camas y 535 consultorios, esto aunado a los servicios de salud privados que proporcionan los servicios sin ningún problema a la zona de estudio, e incluso a otras Delegaciones. Los servicios de salud privados existentes en la zona son:

<sup>11</sup> Índice establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Cd. de los Deportes Nochebuena 2002.

<sup>12</sup> Índice establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Cd. de los Deportes 2002.

<sup>13</sup> idem

## Recreación y Deporte.-

**Áreas verdes:** Para el cálculo de este sector, se tomo como base la población obtenida del 2005, ya que la unidad básica de servicio es con la población total.

En el ámbito local se identificaron; el parque Esparza Oteo ubicado en la colonia Nápoles con 15,900 m<sup>2</sup>, el parque José Clemente Orozco de la colonia Ciudad de los Deportes con 5,200 m<sup>2</sup>, y el área verde de la glorieta Plaza California con 2,800 m<sup>2</sup>, lo que arroja una cantidad de 23,900 m<sup>2</sup> de parques y jardines.

La dotación necesaria de áreas verdes para los habitantes de la Ciudad de México es de 8 m<sup>2</sup> por persona<sup>14</sup> (condición ideal). Sin embargo, si tomamos la norma SEDESOL, donde se indica que para atender a una población de 20 mil personas aproximadamente se requiere dotar a la población de un parque de barrio. El parque de barrio da servicio a nivel local, y debe contar con una superficie mínima recomendable de 10,000 m<sup>2</sup> por cada 10 mil habitantes (módulo). Aplicando la normatividad de SEDESOL, se observa que existe un déficit de 2,167 m<sup>2</sup> de áreas verdes, con respecto a la superficie existente (23,900 m<sup>2</sup>) y la superficie necesaria por norma (22,167 m<sup>2</sup>)<sup>15</sup>, sin embargo como se mencionará más adelante, veremos que se puede compensar con el Parque Luis G. Urbina (Parque Hundido), ubicado en el límite sur de la poligonal del Programa Parcial, el cual cuenta con una superficie de 77,300 m<sup>2</sup>., el cual cubre en parte el déficit que presentan la zona del P.P.D.U.

**Los parques existentes son:** el Esparza Oteo y el José Clemente Orozco, los cuales satisfacen las necesidades de las colonias Nápoles y Ciudad de los Deportes, respectivamente. El parque mejor equipado es el Esparza Oteo, el cual tiene espacios para la actividad recreativa y deportiva de niños y jóvenes, además de áreas verdes abundantes.

Actualmente existe un gran interés y preocupación de la población residente por el cuidado y mantenimiento de éstas áreas verdes, creándose el grupo llamado “Amigos del Parque”, los cuales se dan a la tarea de mantener limpias las áreas jardinadas, además de fomentar la educación del vecino, en lo que respecta al manejo de los animales domésticos dentro de los parques.

**Módulos deportivos:** En la zona de análisis existe un módulo deportivo, el cual se encuentra dentro del perímetro del parque Esparza Oteo y brinda servicio a la población local, especialmente a los vecinos de las colonias Nápoles y Ampliación Nápoles.

De acuerdo a la población local que es de 22,167 Hab., se debe de tener el requerimiento de 4,180 m<sup>2</sup> de terreno para la zona deportiva, la cual cubre la superficie deportiva del parque Esparza Oteo, que es de 4,640 m<sup>2</sup>, por lo tanto se tendría un superávit de 460 m<sup>2</sup>.

### Comunicación y transporte

En lo que respecta al equipamiento de transporte, no existe dentro de la zona equipamiento especializado en el transporte, como central camionera, ni de autobuses urbanos o foráneos.

Lo único que se estableció como sustitución a la línea 12 del Metro que correría según su propuesta para el año 2020, fue el Metrobus que corre de Dr. Gálvez (el Relax) hasta los Indios Verdes, y viceversa, el cual ayuda a redistribuir mejor los flujos peatonales y desalentar el uso del vehículo privado.

## Religión

Con respecto a las actividades religiosas existen 6 templos en la zona; la Iglesia católica de San Antonio de Papúa es la más representativa, ubicada en la Av. Pennsylvania, contando con oficinas que dan apoyo a este servicio. La norma indica que este equipamiento tiene una cobertura Delegacional.

<sup>14</sup> Sistema normativo de equipamiento urbano, SEDESOL

<sup>15</sup> idem

## **Administración pública y servicios urbanos**

El área del Programa Parcial cuenta con dos notarías públicas; sin embargo, en el aspecto de seguridad, el equipamiento es escaso en cuanto a vigilancia policial, ya que sólo cuenta con tres módulos de policía que resultan insuficientes para vigilar las 182 hectáreas que comprende la zona del Programa.

### **Vigilancia**

Es necesario mencionar que los servicios que se ofrecen son para toda la población, por lo que no existe una norma oficial específica; sin embargo, con base en el Manual de Criterios de Diseño Urbano<sup>16</sup>, las casetas o módulos de vigilancia deben estar localizados en cada barrio o colonia.

La norma indica que se requieren 3 m<sup>2</sup> de caseta por cada 500 habitantes, por lo que para la zona del Programa se necesitan 8 casetas. Por lo tanto, se tiene un déficit de 5 casetas de vigilancia.

En el caso del WTC, la empresa tiene contratado un servicio dependiente de la Policía Auxiliar del D.F. con 2 patrullas, que dan servicio de vigilancia en las áreas aledañas al inmueble.

Es necesario señalar, que el servicio de bomberos no es requerido en el área del Programa, ni aún así en el ámbito de la Delegación; de acuerdo a la norma, ya que ésta indica que resulta indispensable para un rango de población de 100 mil a 500 mil habitantes, y es opcional en rangos de población de 50 a 100 mil habitantes<sup>17</sup>. Sin embargo, dadas las condiciones de complejidad urbana en la que se encuentra la Ciudad de México, resulta indispensable replantear la norma, a fin de reducir los radios de cobertura (en la actualidad son de 70 km. por central) y con ello los tiempos de asistencia en caso de siniestro.

### **Comercio, servicios y abasto**

El número de establecimientos comerciales de la zona de estudio son aproximadamente de 580<sup>18</sup>, entre los que destacan supermercados, restaurantes, hoteles y bancos, predominando los pequeños comercios.

La zona de análisis no cuenta con mercados públicos, pero sí con pequeño comercio, además de los tianguis, que se sitúan sobre las calles de las colonias en diferentes días de la semana.

Respecto al comercio establecido, destaca los nuevos Hoteles construidos en la calle de Dakota, de la cadena Crown Plaza y Holiday Inn, los cuales le da servicio al WTC, y a la zona de oficinas que se desarrollan en los alrededores.

Por otro lado, se ubican también numerosos comercios en el ámbito vecinal, albergados a lo largo de las vías secundarias y que brindan servicio a la población local y flotante.

---

<sup>16</sup> BAZANT, Jan. *Criterios de Diseño Urbano*, Trillas, España, 1988, pp. 175

<sup>17</sup> SEDESOL Sistema formativo de equipamiento urbano.

<sup>18</sup> INEGI Censo Económico 1997 y Resultados Oportunos 2000.

**Cuadro 15. Resumen de equipamiento en la zona del Programa.**

Equipamiento	UBS	UBS Disponibles	UBS Requeridas	Déficit	Superávit
<b>Educación</b>					
Jardín de niños	Aula	30	11		X
Primaria	Aula	81	70		X
Secundaria	Aula	40	30		X
<b>Salud</b>					
Consultorios 151 consultorios privados					
<b>Comunicaciones</b>					
Radiodifusoras 2 radiodifusoras privadas					
<b>Administración pública</b>					
Módulo de policía	Caseta	3	8	X	
Gasolineras	Pistola	18	20	*	
<b>Recreación</b>					
Módulos deportivos	M2	4,640	4,180		X
Áreas verdes	M2	23,900	22,167		X
Estadio de fútbol	45,000 espectadores, cobertura regional (privado)				
Plaza de toros	50,000 espectadores, cobertura regional (privado)				

Fuente: Estimación propia con base en información de campo. Noviembre 2005.

Sistema formativo de equipamiento urbano. SEDESOL

UBS = unidades básicas de servicio.

## I.2.6 Vivienda

Desde el año 2000, la producción de vivienda en el Programa Parcial ha sido un elemento detonante en el desarrollo del mismo, ya que factores externos al control normativo de este instrumento de planeación, impulsaron la construcción de viviendas de tipo medio y medio alto, particularmente en el segmento de departamentos. Estos factores fueron la apertura del crédito hipotecario por parte de la banca privada y de instituciones crediticias, así como el cofinanciamiento por parte del Infonavit para las adquisiciones de casas, y la puesta en marcha de la aplicación del Bando Número 2 emitido por el Gobierno del Distrito Federal, para el reemplazamiento de las Delegaciones centrales.

Aunado a éstos, existían dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano versión 2002 en su apartado de Normas de Ordenación Particulares, las que impulsaron e incentivaron la construcción de viviendas, destacando la “Norma para Impulsar la Construcción de Vivienda en la zona del Programa Parcial” en donde se autorizaban 3 niveles más de lo permitido, así como otro incentivo, el cual era; “Para Apoyar la Reubicación de Oficinas y otros usos diferentes a la vivienda” donde se podía aumentar hasta 3 niveles más, si es que cambiaban el uso de oficinas al de habitacional. El impacto que se generó a partir de estas normas fue tan positivo que se rebasó todas las expectativas tenidas, al inducir la construcción de nuevas viviendas, y tan positivo fue que en la actualidad se deben de replantear por la masiva construcción de éstas.

Todos estos factores fomentaron el crecimiento de construcción de viviendas de “tipo media” y “media alta”, con un valor que oscila entre los 1’000,000 a los 2’500,000 pesos, lo que se traduce en un aumento de población, con una tasa del 2.0%, representando 678 viviendas nuevas<sup>19</sup> que es aproximadamente el 11% del total que se tenían en el 2000. Con este incremento la densidad de habitantes por vivienda disminuyó de 3.3 a 3.16 hab/viv.

<sup>19</sup> 49 reportes de Autorización de ocupación emitidos por la Delegación de Benito Juárez 2005.

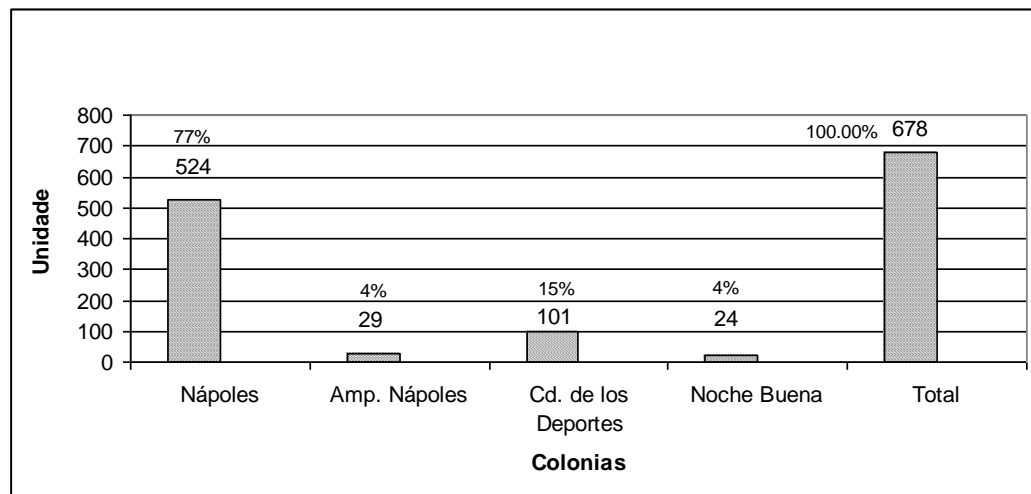
**Cuadro 16. Cálculo estimado de crecimiento de viviendas.**

	1990			1995			2000			2005		
	Población (miles)	Viviendas	Hab/viv	Población (miles)	Viviendas	Hab/viv	Población (miles)	Viviendas	Hab/viv	Población (miles)	Viviendas	Hab/viv
D.F.	8,235	1,798	4.5	8,489	2,013	4.2	--	--	--	N.D	N.D.	N.D
B.J.	407.8	115.3	3.5	369.9	113.1	3.27	360.4	115.9	3.5	N.D	N.D	N.D
Zona Est.	21.90	7.66	3.5	20.13	7.07	2.8	20.06	6.35	3.2	22.16	7.02	3.16

Fuente: Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, Delegación Benito Juárez 2003-2006

Como se puede apreciar, la producción de vivienda ha tenido un cambio radical al pasar del despoblamiento identificado en el año 2000, a un repoblamiento con un aumento del 11% en tan solo 5 años. La densidad de población por vivienda disminuyó a 3.16 hab/viv., con relación a los 3.3 hab/viv que tenía en el 2000. Este fenómeno ha propiciado entre la población residente inconformidad por el alto número de construcciones nuevas en construcción así como de los problemas en el tránsito y dotación de servicios; seguido de las prácticas fuera de la norma recurrentes de violar los usos del suelo, en relación a las oficinas que se establecen en zonas netamente habitacionales.

El crecimiento indicado rompió con el proyectado del Programa Parcial de Desarrollo Urbano versión 2002 donde se calculaba un decremento, para el año 2010 se proyectaba una disminución de 956 viviendas.

**Gráfica 4 Viviendas construidas en el año 2000 - 2005**

Fuente: Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, Delegación Benito Juárez 2003-2006

El crecimiento de 678 unidades de enero del 2000 a noviembre del 2005, presenta la siguiente composición por unidad territorial:

La colonia donde se desarrolló mayor número de unidades de vivienda fue la Nápoles con un 77.2% del total seguido muy por debajo de la Ciudad de los Deportes con tan solo 14.9%, disminución radical con respecto a su inmediata superior. En cambio existe una congruencia porcentual con la Ampliación Nápoles con un 4.2%, y la colonia en donde se construyó menor vivienda que fue la Nochebuena con tan solo 29 unidades que representa el 3.5%, esto nos manifiesta que la presión inmobiliaria se centra principalmente en la primera de ellas.

La vivienda ofertada en la zona del Programa Parcial es a través de desarrolladores privados únicamente, el tipo de vivienda en producción está dirigido a un segmento de población medio y medio alto, las características que tiene la vivienda son: superficie de construcción que va desde los 80 m<sup>2</sup>, hasta los 180 m<sup>2</sup>, con uno o dos cajones de estacionamiento, de dos a tres recamaras, elevador si el edificio es de mayor a 4 niveles. No existe un desarrollador inmobiliario que tenga

el control del mercado en la zona de estudio, distribuyéndose este entre pequeñas constructoras, por no ser un espacio de negocio de tipo masivo en producción.

La oferta inmobiliaria existente está dirigida a clientes que se localizan fuera de la zona de estudio, especialmente para el segmento de población de parejas jóvenes con ingresos mayores a los \$35,000 pesos<sup>20</sup>, la oferta de departamentos que se ofrece es para un nicho de mercado que se localiza afuera de los límites del Programa Parcial principalmente.

De acuerdo con la información proporcionada por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACM), y la Unidad Departamental de Operación Hidráulica de la Delegación Benito Juárez, la zona de estudio se encuentra dotada de agua potable entubada y del drenaje sanitario al 100%, por su parte la Compañía de Luz y Fuerza del Centro, notificó que también están dotadas al 100%. Las cuatro colonias que integran el Programa Parcial como se constató en los recorridos de campo, cuentan con todos los servicios y su calidad constructiva en general es buena, presentando una antigüedad que varía de 5 a 30 años, remplazándose con mayor frecuencia las viviendas más antiguas, las cuales son demolidas para construir edificios con departamentos.

La tenencia de la propiedad en la vivienda, es privada en un 100%

### **I.2.7 Asentamientos Irregulares**

No aplica para el Programa Parcial de esta Demarcación.

### **I.2.8 Reserva Territorial**

El Gobierno no cuenta con reserva territorial dentro del área del Programa Parcial, existen 12 baldíos privados que en conjunto tienen una superficie de 2.81 hectáreas.

### **I.2.9 Conservación Patrimonial**

En el polígono de aplicación del Programa, y en particular en la colonia Nápoles, se define una superficie como “Zona Patrimonial” consistente en tres manzanas delimitadas por la Calle Yosemite; Av. de los Insurgentes; Montecito y Dakota, las cuales incluye un conjunto de Casas Californianas con valor artístico y cultural; abarcando una superficie aproximada de 3.24 ha.

Adicionalmente en el PDDU de Benito Juárez del 2005, se señalan en el Catálogo de Inmuebles de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI, para la colonia Nápoles 13 edificios, destacando al Poliforum Cultural Siqueiros y al WTC; 4 edificios en Ampliación Nápoles y 2 en Cd. De los Deportes.

Listado de Inmuebles catalogados<sup>21</sup>

1. Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 559.
2. Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 57.
3. Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 587.
4. Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 597.
5. Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 605.
6. Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 611.
7. Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 619.
8. Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 635.
9. Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 659.
10. Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 701 Poliforum Cultural Siqueiros.
11. Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 753.
12. Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 771.
13. Nápoles Montecito N° 38 World Trade Center.

<sup>20</sup> Análisis de mercado en la zona octubre 2005, por el consultor.

<sup>21</sup> SEDUVI Dirección de Sitios Patrimoniales.

14. Ampliación Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 797.
15. Ampliación Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 825.
16. Ampliación Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 881.
17. Ampliación Nápoles Av. de los Insurgentes Sur N° 905.
18. Ciudad de los Deportes Av. de los Insurgentes Sur N° 949.
19. Ciudad de los Deportes San Antonio N° 4.

### **I.2.10 Paisaje Urbano**

Las colonias motivo del presente Programa muestran aspectos particulares de imagen formal; de esta manera se observa en la colonia Nápoles y Ampliación Nápoles reminiscencias de los años 40's y 50's, con arquitectura de tipo californiano, que reflejan el estatus de aquella época y que hoy coexisten con la arquitectura contemporánea, donde los requerimientos funcionales y las expresiones estéticas son muy diversos, contrastándose con vivienda plurifamiliar a través de edificios con aspectos contemporáneos.

Aunado a esto, el proceso dinámico que vienen experimentando las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena en conjunto, reflejan el proceso de invasión de áreas comerciales y de servicios, las cuales al no encontrar más espacios en los corredores, invaden zonas habitacionales, transformando las condiciones de tranquilidad que caracterizaban a éstas colonias hace 15 años.

En este proceso no sólo se cambia el uso original del suelo, sino que también se modifican las características formales de las edificaciones, a fin de adaptarlas a los requerimientos de la actividad comercial y de oficinas, donde claramente se ven reflejado los aspectos de seguridad, con cámaras, vidrios tipo espejo y con rejas de púas de alambres, y lámparas reflectoras, cambiando considerablemente la fisonomía urbana que se venía conservando.

#### **Elementos de Imagen de Urbana**

**Rutas de circulación (SENDAS).**- Son todas aquellas vías de circulación importantes que permiten el desplazamiento de personas y vehículos, a lo largo de la zona de estudio o que cruzan a las colonias del Programa. Estas rutas, presentan características particulares, en cuanto a su fisonomía e imagen urbana. **En la zona analizada se tienen las siguientes sendas:**

#### **Sentido norte-sur**

- **Viaducto Río Becerra.** Vía que presenta una imagen urbana árida, ya que es un elemento vial limitado por muros de concreto, que contienen y limitan no sólo el tránsito vehicular, sino también, las actividades en las sendas laterales.
- **Av. de los Insurgentes.** Es un corredor comercial y de servicios, con características homogéneas en el tratamiento de arroyo y banquetas, pero heterogéneo en la fisonomía que presentan sus fachadas oriente y poniente. Sobre la acera poniente que corresponde a la zona de estudio, se tiene una gran diversidad de alturas y tratamientos formales, ya que lo mismo se tienen edificios de 10 ó 12 niveles que comercios de 2 niveles; se tienen oficinas colindantes con centros nocturnos y restaurantes. A todo lo anterior, se ha sumado en el último año, la característica del Metrobus, que le da una fisonomía, muy particular a toda la Av. de los Insurgentes, con el carril exclusivo para los camiones, quitando la mala imagen que tenían los “peseros” a todo lo largo de esta avenida, así como cuando hacían “base” en la esquina con Filadelfia, ahora la imagen es mucho más agradable ya que las estaciones son uniformes y los camiones de igual manera, sin obstruir el tráfico.
- **Av. Dakota.** La fisonomía que presenta es agradable, ya que contiene importantes elementos de jardinería, como añejos árboles que enmarcan las fachadas de las edificaciones.

### Sentido oriente-poniente

- Viaducto Miguel Alemán. Con fisonomía deteriorada caracterizada por la invasión de anuncios comerciales sobre azoteas de los edificios, ubicados en las vías laterales.
- Av. Filadelfia y Pennsylvania. Presenta un carácter mixto, donde se combinan los usos del suelo de comercios, vivienda en condominios, vivienda unifamiliar y edificios de oficinas.
- Ejes 5 y 6 Sur. Con características homogéneas en edificios de 6 ó 7 niveles de vivienda con comercio en planta baja, y al final de ésta se ve un nuevo elemento que no se tenía en el programa anterior, y que son las rampas de incorporación al segundo piso del periférico.

### Puntos de referencia (HITOS)

Son puntos de referencia físicos que a continuación se enlistan sirven para orientarse y ubicar otros elementos urbanos:

- Edificio del World Trade Center y Poliforum Cultural Siqueiros
- Edificio Almera. Ubicado en Av. de los Insurgentes 559, esquina con Viaducto Miguel Alemán
- Hospital Infantil Privado
- Edificio de Ingenieros Civiles Asociados (ICA)
- Iglesia de San Antonio de Padua
- Estadio Azul
- Plaza de Toros México

### Límites entre zonas homogéneas (BORDES)

Son límites físicos que sirven de borde o contención a zonas con características homogéneas son:

- Hacia el poniente se tiene el Viaducto Río Becerra
- Hacia el oriente se tiene la Av. de los Insurgentes
- Hacia el norte se tiene como borde el Viaducto Miguel Alemán
- Hacia el sur se localiza la Calz. Porfirio Díaz

### Puntos de concentración de actividades (NODOS)

Son zonas que por sus características de operación y funcionamiento concentran un número importante de personas, y por lo tanto son generadores de flujos de circulación peatonal y vehicular. En la zona de estudio se tienen los siguientes nodos:

**Cuadro 17. Nodos urbanos.**

<b>Nodo urbano</b>	<b>Colonia</b>
Edificio del World Trade Center	Nápoles
Poliforum Cultural Siqueiros	Nápoles
Hospital infantil privado	Nápoles
Iglesia de San Antonio de Padua	Nápoles
Tienda comercial "superama"	Ciudad de los Deportes
Estadio de fútbol	Ciudad de los Deportes
Plaza de toros	Ciudad de los Deportes
Tienda comercial "Suburbia"	Nochebuena

### Zonas homogéneas

Tomando como base los límites físicos del Programa Parcial de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena, se establecieron zonas homogéneas atendiendo a criterios de unidad urbana, estilo arquitectónico, alturas de edificaciones, épocas de construcción, relación con el espacio urbano que las circunda, vías que la delimitan y actividad preponderante. A continuación, se describen las principales zonas homogéneas y sus características correspondientes:



**A) Zona con predominancia habitacional con baja densidad (vivienda unifamiliar).**

Constituida por zonas habitacionales, donde se tiene una grave amenaza por el cambio paulatino de uso del suelo, tal es el caso de la colonia Nochebuena.

**B) Zona de vivienda con alta densidad (edificios en altura).**

Son barreras visuales, formadas por grandes bloques de vivienda en altura, como las que se ubican en la Calz. Porfirio Díaz, en el Viaducto Río Becerra y en el Viaducto Miguel Alemán.

**C) Zona formando corredores comerciales y de servicios.**

Son zonas ubicadas en el corredor de la Av. de los Insurgentes, Eje 5 Sur San Antonio, Eje 6 Sur Holbein, parte de la Av. Pennsylvania, parte de la Av. Nueva York y parte de la Av. Patriotismo. (Zona de estudio).

**D) Zona de equipamiento urbano.**

Son todos los elementos de carácter institucional y privado tendientes a dar servicio, en los rubros: de educación, abasto, recreación, administración, etc., destacando en el Programa el núcleo conformado por la Plaza de Toros y el Estadio Azul.

**E) Zona de áreas verdes.**

Son elementos correspondientes a parques públicos, jardines y áreas recreativas, que agrupan una superficie importante de elementos de jardinería y especies arbóreas, y que en conjunto le confieren un carácter propio dentro del entorno urbano. En el caso del área del Programa se tienen los parques: Esparza Oteo, José Clemente Orozco, e indirectamente el Parque urbano Luís G. Urbina (Parque Hundido).

**F) Zona de valor estético.**

Corresponden en su mayoría a casas de estilo “Californiano” y edificios de vivienda de los años 40’s y 50’s, cuyas características formales son similares.

**Secuencias visuales y puntos de valor escénico**

Dentro de la zona del Programa Parcial se tienen algunas zonas con valor escénico, que conforman una secuencia visual importante, tanto para el observador peatonal, como para el que se desplaza en vehículo. Estas secuencias visuales generalmente se presentan en zonas homogéneas, como ejemplo, se analizan los siguientes casos típicos:

- Av. de los Insurgentes. Este corredor comercial y de servicios ofrece las mejores posibilidades de secuencias visuales; sin embargo éstas no son continuas, sino que comúnmente se ven interrumpidas por elementos discordantes en la fisonomía urbana. En algunos tramos de esta arteria se puede apreciar la concordancia entre estilos, alturas, ritmos, colores y épocas de construcción.
- Calle de Boston. Entre las calles Denver, Cleveland, Cincinnati, Baltimore y Atlanta, se localizan casas habitación de clase media que presentan un conjunto armónico, las cuales no han sufrido el cambio de uso del suelo. En este conjunto se pueden observar estilos arquitectónicos homogéneos, unidad en las alturas y en el tratamiento formal que no rivalizan entre sí, sino que se integran al espacio urbano.
- Calles Montecito, Altadena y Maricopa. Situadas paralelas al costado norte del World Trade Center, poseen una serie de lo que fueron casas habitación y que ahora han sido transformadas en comercios y oficinas. Sin embargo, aún conservan las características arquitectónicas que le confieren unidad. Estas calles presentan las características estéticas y formales de mayor calidad en toda la zona de estudio.

**Zonas con impacto negativo en la fisonomía urbana**

El área analizada registra zonas urbanas con elementos con deficiente o nula integración formal; que se manifiestan como elementos de contaminación visual, alta densidad perceptiva, carencia de identidad y lugares con fisonomía deteriorada. A continuación, se hace un análisis de lugares identificados en las colonias que integran el Programa, que ejemplifican estos aspectos.

- Mercado sobre Ruedas en el parque Esparza Oteo. Durante los días jueves se instala un mercado ambulante, que invade las áreas de circulación peatonal. La zona de comidas es muy demandada por empleados que trabajan en la zona, éstos comen parados sobre el arroyo y en pésimas condiciones higiénicas. Todo esto conforma una mala imagen perspectiva.
- Av. de los Insurgentes esquina con Vermont. En este caso se muestra alta densidad de información publicitaria, que resulta agresiva al peatón. Aquí se puede observar la colocación de anuncios sobre anuncios con un afán de lucro comercial, sin respeto a la escala del peatón y por ende a la fisonomía del entorno.
- Holbein y Augusto Rodín. Los días martes de cada semana se instala un tianguis sobre el área de estacionamiento de un edificio de viviendas, saturando la vialidad con vehículos y transportes de carga; aunado a esto, se aprecia una imagen caótica, debido a la saturación de anuncios comerciales sobre la fachada del mismo inmueble.

### **Espacio Público**

Para el análisis del espacio público que se contiene al interior del polígono de aplicación del Programa Parcial, se han considerado los siguientes elementos urbanos para su análisis: calles, avenidas, plazas, jardines y parques públicos.

#### **Plazas.-**

Estos elementos urbanos no existen como tales; sin embargo, si consideramos a la plaza como un elemento rodeado por edificaciones, en donde se tiene libre acceso del peatón y en donde se abre la perspectiva urbana, sólo se tienen un caso dentro de la zona de estudio:

#### **Plaza de acceso al edificio del World Trade Center.**

Por la calle Montecito se cuenta con un espacio abierto que sirve de vestíbulo exterior y acceso al inmueble, el cual ha sido tratado con elementos de diseño urbano como: pavimentos, cobertizo para peatones, teléfono público, astas para banderas etc. Desde esta plaza se puede apreciar el entorno urbano construido, especialmente de la calle Montecito, de la Av. de los Insurgentes y de la Av. Dakota.

### **Parques públicos y jardines.-**

#### **Parque Esparza Oteo.**

Ubicado entre las calles Alabama, Nueva York, Georgia y la Av. Pennsylvania, con casi 2 hectáreas de terreno, en su interior da lugar a los siguientes elementos: áreas verdes, área de juegos infantiles, foro al aire libre “Esparza Oteo”, canchas de básquetbol, cancha de fútbol rápido, módulo de policía y pozo de agua potable “Nápoles” de la SACM.

Los días Jueves de cada semana se instala un mercado sobre ruedas que ocupa las banquetas de las calles: Alabama, Nueva York y Georgia, en donde se venden toda clase de artículos de vestir, comida, etc. En la esquina que forman las calles Alabama y Nueva York, se localizan los puestos de comida.

#### **Parque José Clemente Orozco.**

Localizado sobre la Av. Augusto Rodín y las calles que bordean este espacio y que, llevan el nombre del pintor. Es un espacio reducido de aproximadamente una hectárea, que cuenta con los siguientes elementos urbanos: áreas verdes, senderos peatonales, fuentes, mesas y bancas de concreto. Este espacio es utilizado por los vecinos del lugar y por los empleados de las oficinas de la zona. Este jardín presenta gran cantidad de árboles y especies vegetales de ornato, las cuales son adecuadamente mantenidas por la Delegación Benito Juárez.

## **I.2.11 Medio Ambiente**

### **Problemática Ambiental**

Esta problemática dentro de una zona con alto grado socioeconómico así como de urbanización, en forma general está determinada por la contaminación hacia los recursos atmosféricos, hídricos y edáficos, la cual repercute principalmente en la salud de la población y, por ende en su calidad de vida y en la imagen urbana del sitio.

Adicionalmente, la dinámica de este tipo de emplazamientos resulta propicia para la generación de contaminación auditiva, las cuales también ocasionan efectos negativos en el organismo. En la zona del Programa Parcial se presentan los siguientes tipos de contaminación:

#### **Contaminación Atmosférica**

La exposición temporal o focal de la contaminación atmosférica, se observa en áreas de alta concentración vehicular motivada por sitios con eventos muy definidos en su operación, tal es el caso de la Plaza México y del Estadio Azul los cuales carecen de estacionamiento, situación que genera saturación de los niveles de servicio vial al propiciar desplazamientos lentos en horas de máxima demanda activa de dichos inmuebles.

Situación similar se observa en el conjunto del WTC, en donde se tiene la zona de convenciones y exposiciones que atraen un gran número de vehículos. El problema se presenta en la calle de Filadelfia, muy cerca del cruce con la Av. de los Insurgentes donde se ubica el acceso al estacionamiento cubierto, y que motivado de las maniobras de estacionamiento vehicular, el tránsito se hace lento creando largas filas de espera, las que además, se mezclan con los accesos y salidas del Poliforum Cultural Siqueiros.

#### **Contaminación hídrica**

La contaminación del agua se genera por el inadecuado manejo en el uso doméstico, en servicios, comercios y por contacto con desechos sólidos en temporada de lluvias. Para la zona del programa parcial, la problemática se traduce fundamentalmente en la evacuación común de agua servida con materia orgánica, residuos de alimentos, detergentes y jabones, la cual es evacuada a través de las redes de los emisores existentes, sin que se existan en las cuatro colonias lugares específicos con alta infiltración directa a mantos freáticos con elementos como aceites, plomo, azufres, metales pesados, etc., motivado por la inexistencia de producción industrial en este sector de la ciudad.

#### **Contaminación por ruido**

La contaminación de este tipo consiste en el uso desmedido de los sistemas de advertencia auditiva de los vehículos automotores (claxon, alarmas o sirenas), sean éstos de transporte público o privado, la cual se genera en los sitios donde hay conflictos de tránsito ya sean por eventos permanentes o temporales (intersecciones viales o espectáculos públicos), destacando también los centros de diversión y entretenimiento ubicados en el corredor de la Av. de los Insurgentes, así como en lugares conflictivos próximos al WTC y en las zonas anexas a la Plaza México y al Estadio Azul. Este tipo de contaminación puede alcanzar niveles que van de los 90 dB a 100 dB de exposición temporal auditiva para los peatones y vecinos próximos, resultando perjudicial sí la exposición es mayor a la hora.

## **I.2.12 Riesgos y Vulnerabilidad**

Los elementos de riesgo en la zona de estudio son los siguientes:

#### **Elementos de Riesgo Sísmico.-**

Se detectan depósitos profundos a 20 metros de profundidad o menos, y que está constituida predominantemente por estratos arenosos y limo arenoso intercalado con capas de arcilla lacustre. Cualquier inmueble o construcción que se pretenda realizar o modificar, y cuya obra esté ubicada

dentro del polígono del Programa, se deberán tomar en consideración las Normas Técnicas Complementarias, donde se establecen los criterios a seguir para la seguridad de las edificaciones.

#### **Elementos de Riesgo de Origen Químico.-**

Existen dos gasolineras en la colonia Nápoles; una de ellas ubicada en las calles Georgia y Nebraska, y la otra en la calle Dakota esquina con Vermont, las cuales cuentan con un sistema de captación de fluidos para evitar fugas así como de algún accidente generado por las mismas. Estas instalaciones están sujetas a lo establecido en los manuales de seguridad y operación para su adecuado funcionamiento conforme lo indica PEMEX; motivado a que su ubicación es inmediata a áreas de concentración habitacional y de equipamientos.

#### **Elementos de Riesgo de Origen Sanitario – Ecológico.-**

Es la situación caracterizada por la presencia en el medio ambiente de uno o más contaminantes en cantidades superiores a los límites humanamente tolerables, combinados en tal forma, que atendiendo a sus características y duración, en mayor o menor medida, causan un desequilibrio ecológico, y dañan la salud y el bienestar del hombre. Los principales agentes perturbadores en las colonias son la alta producción de monóxido de carbono y la alta concentración de óxido de nitrógeno y azufre, provocado fundamentalmente por la combustión en vehículos particulares y públicos, sobre todo en los sitios con conflicto de tránsito.

#### **Elementos de Riesgo de Origen Socio – Organizativo.-**

En este grupo de fenómenos se encuentran aquellas manifestaciones del quehacer humano, asociadas directamente con procesos del desarrollo económico, político, social y cultural, que se presenta como subproducto de la energía de la población al interactuar en la realización de sus diversas actividades cotidianas tales como el comercio, el deporte y las concentraciones masivas de población, existiendo en el área las siguientes:

-Comercio y Abasto: se tiene la tienda de autoservicio departamental ubicada en el WTC.

-Educación y Cultura: el Poliforum Cultural Siqueiros y el Centro de Exposiciones del WTC cuando presenta eventos.

-Equipamiento deportivo: Estadio de Fútbol del Cruz Azul y Plaza de Toros México.

-Oficinas: WTC y las oficinas auxiliares de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

### **I.3 Pronóstico**

#### **I.3.1 Escenario Tendencial**

Como se ha indicado, el crecimiento que ha tenido el área del Programa Parcial ha sido elevado, ya que ha crecido con una tasa del 2%, muy por encima de lo proyectado en el escenario de la versión 2002, la cual contemplaba una tasa del 0.25%. De seguir esta tendencia en forma lineal, se podría plantear la hipótesis de que la oferta y demanda en el mercado inmobiliario se seguiría desarrollando como en los últimos 5 años.

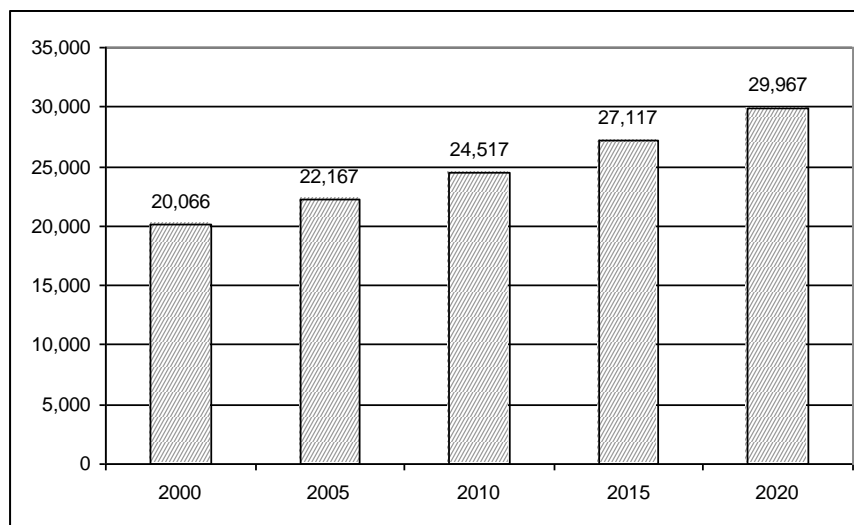
La proyección indica que el crecimiento se situaría para el año 2010 en 24,517 habitantes, 2,350 habitantes más en 5 años, y para el año del 2015 la población sería de 27,117, hasta llegar a los 29,967 en el año 2020, habiéndose sumado en 7,800 habitantes en un lapso de 15 años. La hipótesis presentada manifiesta que se deben tomar las medidas correctivas para estabilizar el crecimiento.

Como podemos apreciar la tendencia sería similar, ya que a este ritmo se necesitarían de 2,516 viviendas en los restantes 15 años, representando cada año una construcción promedio de 168 viviendas, provocando tal vez una saturación del área, lo cual no es sinónimo negativo, pero afirma que sí se quiere continuar por esta línea, se tiene que amoldar las normas y lineamientos basado en una estrategias de desarrollo para un crecimiento tan acelerado, siendo el resultado más contundente en las cuatro colonias el que pasarían de ser tradicionalmente unifamiliares a mayoritariamente plurifamiliares.

**Cuadro 18. Tasa escenario tendencial proyectado**

Año	Población	
	P.P.D.U.	Tasa de crecimiento
2000	20,066 <sup>22</sup>	-0.25
2005	22,167	2.0
2010	24,517 <sup>23</sup>	2.0
2015	27,117 <sup>24</sup>	2.0
2020	29,967 <sup>25</sup>	2.0

Fuente: XII Censo de Población y vivienda, 2000 INEGI,  
Proyecciones del consultor noviembre 2005

**Gráfica 5 Escenario tendencial**

Las consecuencias a las que se puede enfrenar en las siguientes décadas la zona de estudio de seguir con este ritmo, sin la instrumentación de programas o acciones que atiendan el sobrepoblamiento, podrán ser:

Que en el mediano plazo, será urgente el incremento en el número de equipamientos ya que pasarán a ser insuficientes para la nueva población, al igual que los servicios y la infraestructura instalada.

La incremento en el costo de la tierra por la oferta y demanda, debido a la diversificación que el uso de suelo experimentará al ser distinto al habitacional, incrementándose el uso comercial y de servicios, motivado por la tercerización de la población.

### I.3.2 Escenario programático

Con este modelo no se pretende eliminar el desarrollo inmobiliario, sino controlar la movilidad financiera del precio de las propiedades de las colonias, haciendo que mantenga su valor para que la oferta y demanda jueguen papeles menos contundentes, sin la saturación o incrementos que

<sup>22</sup> SEDUVI, Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, 27 agosto 2002.

<sup>23</sup> Cálculos propios, noviembre 2005.

<sup>24</sup> Idem.

<sup>25</sup> idem.

otorgaba la normatividad al permitir niveles constructivos adicionales a los indicados por la zonificación.

La hipótesis propuesta busca no desincentivar el crecimiento sí no más bien estabilizarlo, por ello estima que para el año 2010 se tendrá un incremento de 1,860 habitantes, permitiendo la coexistencia con la dinámica inmobiliaria de una zona tan atractiva como la del Programa Parcial, además de considerar que el crédito seguirá siendo un factor decisivo en los siguientes 5 años.

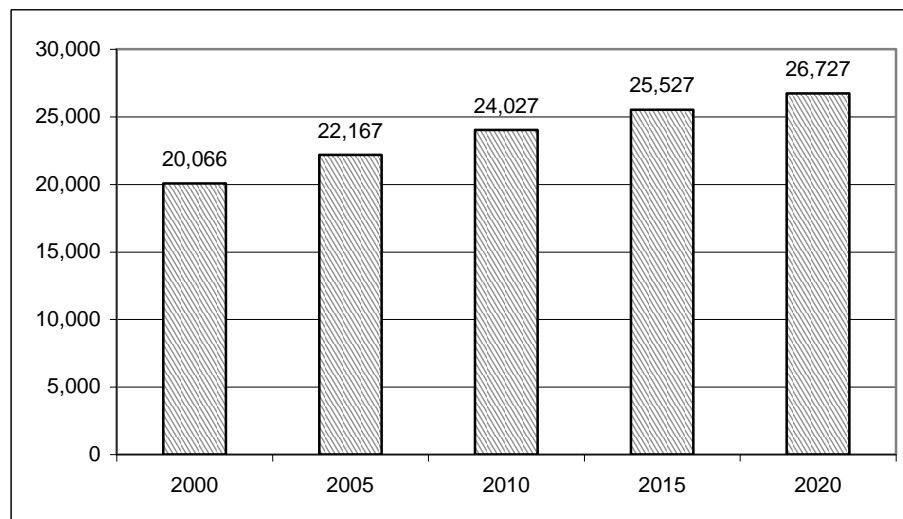
Posteriormente para el año 2015 solo se tendrá un incremento de 1,500 habitantes, ya que se prevé que el mercado se consolidará y replanteará nuevas políticas de venta por las nuevas condiciones de competencia. Para el año 2020 se sumarán tan solo 1,200 habitantes, pensando que la zona del programa, se encuentra en una etapa madura y las inversiones no serán tan fuertes; en conclusión, para los restantes 15 años el aumento de población a la zona de estudio se calcula en 4,560 habitantes, representando un requerimiento de vivienda de 1,471 unidades, siendo la producción anual de 98 viviendas.

**Cuadro 19. Tasas escenario programático**

Año	Población	
	P.P.D.U.	Tasa de crecimiento
2000	20,066 <sup>26</sup>	-0.25
2005	22,167	2.0
2010	24,027 <sup>27</sup>	1.5
2015	25,527 <sup>28</sup>	1.0
2020	26,727 <sup>29</sup>	0.8

Fuente: XII Censo de Población y vivienda, 2000 INEGI, Proyecciones del consultor noviembre 2005

**Gráfica 6 Escenario programático modificado desde el 2005, con controles al desarrollo**



<sup>26</sup> SEDUVI, Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, 27 agosto 2002.

<sup>27</sup> Población estimada por el consultor, noviembre 2005.

<sup>28</sup> Idem.

<sup>29</sup> idem.

**Cuadro 20. Requerimientos de servicios 2000-2020 escenario programático controlado versión 2005**

Servicio	Parámetro	Normas		2000-2005	2005-2010	2010-2015	2015-2020	2000-2020
<b>Incremento en la población</b>				2,101	1860	1500	1200	6661
<b>En agua potable 1/</b>	Dotación urbana	lt/hab /día	150	315,150.00	279,000.00	225,000.00	180,000.00	999,150.00
	Consumo (Con)	m3		315.15	279.00	225.00	180.00	999.15
	Gasto medio (GM)	lps		3.65	3.23	2.60	2.08	11.56
	Gasto máximo diario (GMD)	lps	1.2*GM	4.38	3.88	3.13	2.50	13.88
	Gasto máximo horario	lps	1.5*GM D	6.57	5.81	4.69	3.75	20.82
<b>En drenaje y tratamiento de aguas residuales 2/</b>	Aportación al drenaje	litros	0.8*Con	252,120	223,200	180,000	144,000	799,320
		m3		252.12	223.20	180.00	144.00	799.32
	Gasto máximo diario (GMD)	lps		2.92	2.58	2.08	1.67	9.25
<b>En energía eléctrica a 3/</b>	Total de energía eléctrica	KVA /hab	1.20	2,521.20	2,232.00	1,800.00	1,440.00	7,993.20
		MVA		2.52	2.23	1.80	1.44	7.99

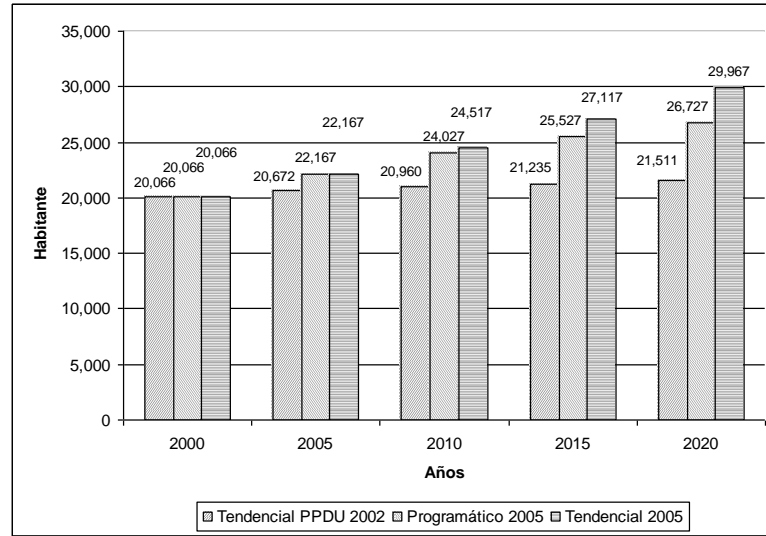
Fuente: 1/Normas Técnicas complementarias del Reglamento de Construcciones para el D.F., Octubre 2004

2/ Normas de la Comisión Nacional del Agua

3/ Normas de la Comisión Federal de electricidad

A continuación se presenta una gráfica síntesis con las tres tendencias de crecimiento expuestas, para poder entender con mayor claridad los impactos a los que podría sujetarse la zona del Programa, si no se tomarán las medidas pertinentes o necesarias para el control del desarrollo urbano.

## Gráfica 7 Escenarios de Población





## **I.4 Disposiciones del Programa General de Desarrollo Urbano y Otros Instrumentos Normativos y Operativos que Inciden en la Delegación**

De acuerdo con su localización geográfica, el Programa General de Desarrollo Urbano 2003 organiza a las 16 Delegaciones en cuatro unidades de ordenamiento territorial (antes contornos urbanos) donde la Delegación Benito Juárez queda ubicada en la denominada “Ciudad Central”, compartiendo espacio con las Delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

Esta Ciudad Central ha experimentado el fenómeno de despoblamiento; trayendo consigo impactos tanto demográficos como sociales y urbanos que conllevan en un proceso de expansión de la mancha urbana hacia la periferia.

Dicha situación se ha visto complementada por la tendencia de tercerización de la economía, la cual espacialmente se expresa por el desplazamiento de la vivienda, de la industria, del equipamiento cultural o del patrimonio monumental; por concentraciones de actividad comercial y de servicios, desarrollándose preferencialmente en torno a los centros patrimoniales (barrios antiguos) así como en los corredores viales de mediana y alta intensidad.

Para hacer frente a lo anterior, el Programa General de Desarrollo Urbano 2003 plantea una distribución programática de la población, buscando revertir por un lado la tendencia al despoblamiento; así mismo, prevé como políticas fundamentales a aplicar, las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización ordenada del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónico-patrimoniales.

Áreas de actuación señaladas por el PGDUDF 2003

Este instrumento establece que en los programas delegacionales es donde se indicarán dichas áreas, y siendo congruentes con la disposición citada, el PDDU 2005 de Benito Juárez señala en el territorio del Programa Parcial la existencia de una sola área de actuación, la cual responde a las de orden de Conservación Patrimonial.

El área señalada maneja una superficie de 3.4 ha y se localiza en la colonia Nápoles, correspondiente con un grupo casa de estilo californiano que por su valor estético se consideró importante salvaguardar.

Lineamientos estratégicos del Programa General que inciden en la Delegación así como en el Programa Parcial

De los lineamientos estratégicos planteados para alcanzar la imagen objetivo conceptualizada por el Programa General de Desarrollo Urbano 2003 para la ciudad de México, se enlistan a continuación los que atañen en alguna medida a la Delegación y al Programa Parcial:

Rescate ecológico de la cuenca del Valle de México

Aplicar políticas para el mejoramiento de la calidad del aire y manejo integral de residuos sólidos.

Equilibrio hidrológico y geológico

Se deberá trabajar de manera conjunta para instrumentar acciones y medidas tendientes a estabilizar y recuperar el equilibrio geohidrológico de la Cuenca de México; reducir la sobreexplotación del acuífero local y disminuir los volúmenes hídricos aportados por fuentes lejanas, a través de políticas que impulsen el equilibrio entre el consumo y la capacidad de recarga.

Realizar obras que permitan la infiltración de agua al acuífero, además de intensificar las medidas para la recuperación de volúmenes de agua perdidos por fugas en las redes.

Impulsar la separación entre las aguas servidas y los escurrimientos pluviales, con la finalidad de

recuperar excedentes de agua de buena calidad para su reúso.

Promover el uso de agua tratada en el riego de áreas verdes y limpieza urbana, y otras que sean compatibles con la normatividad aplicable.

Manejo Integral de residuos sólidos

Promover una cultura ambiental que fomente conductas sustentables en la vida cotidiana, a fin de incidir directamente en la cantidad y tipo de residuos generados.

Organización de las comunicaciones y el transporte

Evitar el flujo de transporte de largo recorrido y de tránsito de paso por la ZMVM y mejorar su eficiencia.

Garantizar el uso racional de la infraestructura e instalaciones de transporte, con el objeto de mejorar la circulación vial y disminuir emisiones contaminantes.

Mejorar la eficiencia de las empresas relacionadas con los servicios para el transporte tanto de personas como de carga y su coordinación.

Base territorial para el fomento económico

Fomentar y consolidar la economía de la ciudad, a través de la articulación de las actividades económicas con las obras de infraestructura básica y social en los espacios de fomento, donde se procurará la localización estratégica de las empresas así como la mejor operación de los agentes públicos, privados y sociales

Vincular los diferentes tipos de equipamiento, enlaces territoriales, usos de suelo y otras acciones urbanas, señaladas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo urbano con el Programa de Fomento Económico de la Ciudad.

Ordenamiento y mejoramiento de la estructura urbana

Consolidar y dignificar la estructura urbana existente, a través del ordenamiento territorial y de la reservación y utilización adecuada de las áreas y recursos naturales.

Potenciar el uso de áreas urbanas consolidadas, a través del aprovechamiento de la inversión acumulada en infraestructura básica y equipamientos; mediante programas de mejoramiento, ampliación y vivienda nueva que permitan densificar las áreas.

Fomentar la estructuración de una red de flujos con continuidad urbana; ámbitos plurifuncionales predominantemente terciarios; una trama de corredores y nodos que incluya espacios de convivencia y servicios públicos accesibles a todos.

Procurar el reciclamiento urbano y densificación de áreas habitacionales de baja densidad que cuenten con buena accesibilidad, infraestructura básica y equipamiento suficiente; permitiendo la construcción de edificaciones de varios niveles en áreas que así lo permitan.

Aprovechar, mediante proyectos integrales, las áreas baldías o subutilizadas cuya dimensión permita la realización de proyectos urbanos que incluyan vivienda de interés social y popular, y la construcción de equipamientos para salud, educación, cultura o el deporte, además de comercios y micro industria, entre otros.

Transporte y vialidad

A nivel local, prever la circulación de transporte público de gran capacidad sobre carriles exclusivos de la estructura vial primaria, con paradas preestablecidas y condiciones adecuadas de confort y seguridad.

Integrar los derechos de vía en desuso y los espacios aéreos y subterráneos requeridos para la ampliación y construcción de nuevas obras de infraestructura vial primaria, potenciando su aprovechamiento a través de la utilización de las estructuras de soporte y cimentación existentes.

Atender eficientemente la movilidad, dando preferencia a los sistemas de transporte colectivo de alta y mediana capacidad y desalentando el uso del automóvil privado; mejorar la calidad ambiental con vehículos de combustible alternativo a la gasolina.

Complementar el sistema multimodal de transporte público en el D.F. mediante el establecimiento de centros de transferencia, de manera que el cambio de modo de transporte se47

realice rápidamente y en condiciones de seguridad, en sitios que cuenten con estacionamiento de vehículos públicos y privados, y apliquen tarifas decrecientes a medida que estén más distantes del Centro.

Sustituir las unidades de transporte de pequeña capacidad, contaminantes e ineficientes por unidades de mayor capacidad y tecnologías menos contaminantes.

Resolver las incorporaciones entre las vialidades primarias y las secundarias.

Preservación de sitios y monumentos históricos y patrimoniales.

Promover la protección, conservación, rehabilitación y rescate de elementos de valor patrimonial a fin de fortalecer y consolidar los valores patrimoniales de pueblos y barrios.

Reconocer y difundir tradiciones que promuevan el fortalecimiento de los valores culturales en la demarcación.

Promover la identificación de elementos de valor arquitectónico y urbano generando un listado único que incorpore elementos de valor histórico, artístico y patrimonial.

Incorporar convenios interinstitucionales con objeto de facilitar y coordinar acciones en materia de patrimonio cultural entre la Delegación, el Instituto Nacional de Bellas Artes, el Instituto Nacional de Antropología e Historia y la SEDUVI.

Rescatar la identidad social y cultural de las áreas habitacionales y barrios tradicionales mediante el fomento de foros y actividades que las estimulen a través del impulso del turismo cultural.

Fisonomía e imagen urbana

Mejorar el sustento jurídico para la protección de los elementos constitutivos del paisaje urbano y reducir la contaminación visual.

Mejorar el funcionamiento e imagen urbana de los corredores, nodos, bordes e hitos urbanos más importantes y representativos de la ciudad.

Impulsar la rehabilitación y conservación del entorno urbano y de aquellas áreas que, aunque no presenten características de valor patrimonial, signifiquen una imagen particular representativa de algún barrio o colonia de la ciudad.

Fomentar la conservación y mejoramiento de los ámbitos tradicionales y contemporáneos de la ciudad, propiciando el uso público.

Gestión social, participación ciudadana y comités vecinales

Mejorar los mecanismos y procesos establecidos en la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal y promover su reglamentación.

Fomentar una conciencia ciudadana capaz de preservar los recursos que garanticen la viabilidad y la supervivencia de lo público.

Promover la participación comunitaria en las unidades territoriales, para establecer una planeación y conducción democrática y corresponsable en los programas de desarrollo social integrales.

Coordinación institucional

Fomentar la participación concertada de las diversas dependencias del gobierno que intervienen en las gestiones y otorgamiento de permisos, licencias, registros, crédito, facilidades y apoyos sociales a fin de simplificar trámites y reducir tiempos de gestión.

Desregular el sector, eliminando tramos de gestión, reduciendo trámites, mejorando la normatividad y transparentando el otorgamiento de permisos.

Otras disposiciones normativas y operativas que inciden en el programa parcial

Programa General de Desarrollo del D.F. 2000-2006.- Jefatura de Gobierno del D.F.

El Programa General de Desarrollo del Distrito Federal propone, en primera instancia, revertir las tendencias mediante la reducción del desdoblamiento; es decir, mediante el repoblamiento y la elevación de la densidad habitacional en las delegaciones centrales; la disminución correlativa de la presión de poblamiento en las delegaciones de la periferia colindantes con suelo de conservación, para lograr una estabilización de la distribución territorial de la población.

En lo referente a la dinamización de la economía, los puntos que se consideran son los siguientes: La promoción y apoyo a la micro y pequeña empresa manufacturera, comercial y de servicios, generadora de empleo; su calificación y encadenamiento en redes, para recomponer en el mediano y largo plazo la base económica local en condiciones de crecimiento sostenido y que posea sustentabilidad ambiental;

La promoción e integración horizontal del turismo, diversificado socialmente, mediante el aprovechamiento intensivo del patrimonio histórico-monumental y la concentración de la industria cultural;

El impulso al desarrollo de los servicios técnicos especializados para la producción, el turismo, la educación y la cultura, la investigación, la administración y los servicios a escala local, nacional e internacional; y

Al elevar la calidad del equipamiento y la atención en la educación básica, previendo la reutilización de los planteles excedentes, en educación media superior, habrá que aumentar la cobertura y elevar la calidad, ampliando las oportunidades diversificadas en toda la ciudad y atendiendo prioritariamente a las unidades territoriales más pobres; será necesario ampliar la cobertura y la calidad en la educación superior pública.

En lo relacionado con lograr un desarrollo urbano sustentable, se establece que se mantendrán como prioridad la protección y el fomento de zonas de reserva ecológica, el combate a la contaminación, la atención al ordenamiento territorial, el soporte del crecimiento urbano con la infraestructura y los servicios urbanos adecuados, la construcción de vivienda, el uso racional del agua, el mantenimiento de obras y servicios, y la protección civil, estructurados sobre una base de participación ciudadana y de una adecuada y transparente gestión urbana.

En el mediano y largo plazo, se impone la reforma global del sistema de transporte urbano que incluiría: el desestímulo del uso del automóvil individual y su racionalización; el adecuado mantenimiento, la integración y expansión, con mayor calidad del servicio de los transportes públicos menos contaminantes (Metro, transporte eléctrico y grandes camiones); la sustitución de los microbuses por camiones con tecnología ecológica, organizados racional y eficientemente; el mejoramiento del transporte público y su conectividad al sistema troncal; el ordenamiento de la vialidad urbana y las conexiones metropolitanas para superar sus cuellos de botella y la prioridad otorgada en la circulación al transporte público.

Programa de Protección Civil para el Distrito Federal.- Secretaria de Gobierno

El Programa de Protección Civil para el Distrito Federal tiene su fundamento en la Ley de Protección Civil para el Distrito Federal. En él se distinguen los diferentes tipos de riesgo que debido a las características geológicas, geotécnicas, demográficas e históricas de desastres, se encuentran sujetos principalmente a las siguientes contingencias: sismos, actividad volcánica, lluvias torrenciales, incendios, explosiones, accidentes terrestres y aéreos, suspensión de servicios vitales y estratégicos, fugas o derrames de sustancias peligrosas, disturbios sociales, epidemias y alteraciones climáticas, entre otras.

Las prioridades del Programa están enfocadas a la prevención, mitigación y preparación, donde se combinan la parte técnica con el área social, promoviendo la participación de la sociedad en su propio beneficio; en caso de presentarse situaciones de emergencia, siniestro o desastre, se establece la coordinación de los diversos participantes en las acciones de auxilio, así como en las tareas requeridas para el restablecimiento de la normalidad.

Uno de sus objetivos principales es el consolidar las estructuras y los mecanismos de operación del sistema de protección civil en los órdenes del Gobierno del Distrito Federal, mediante el incremento de la participación de los sectores social y privado en sus actividades, para que con el esfuerzo conjunto y corresponsable de todas sus instancias y de la población misma, se reduzca la pérdida de vidas y bienes, como resultado de desastres de origen natural o humano.

En lo que a la Delegación corresponde y por ende al Programa, la Ley de Protección Civil marca la constitución de un Consejo Delegacional de Protección Civil, el cual será un órgano de carácter consultivo, de opinión y coordinación de las acciones en la materia, así también se encargará de formular y ejecutar el Programa Delegacional de Protección Civil.

Otros objetivos son:

Incrementar la cultura de protección civil a través de un programa de comunicación social y de la inserción ordenada y sistemática de conocimientos y orientaciones en el proceso educativo.

Reducir la vulnerabilidad de sistemas afectables.

Establecer la profesionalización de los responsables de protección civil.

Mejorar la capacidad operativa del sistema para la oportuna y eficaz administración de emergencias mayores, siniestros o desastres.

Coordinar las acciones de prevención, mitigación y atención en la casos de emergencia, siniestro o desastre de las Unidades de Protección Civil de las delegaciones.

Estimular y fomentar las actividades de investigación para la prevención de riesgos y mitigación de daños, así como su desarrollo tecnológico, propiciando que investigadores e instituciones desarrollen trabajos relacionados con la protección civil.

Programa Integral de Transporte y Vialidad 2001–2006.-Secretaría de Transportes y Vialidad

El Programa Integral de Transporte y Vialidad 2001–2006 tiene como objetivo general diseñar las actividades que las dependencias de la Administración Pública del Distrito Federal deberán llevar a cabo para que el gobierno de la ciudad garantice la movilidad de las personas y los bienes a las regiones de la Ciudad de México, así como facilitar la accesibilidad a su entorno urbano.

Se plantean políticas y estrategias para solucionar el desequilibrio entre la oferta y la demanda de movilidad, mejorando la infraestructura vial y los sistemas de transporte y apoyo, así como acciones concretas a desarrollarse.

Los grandes objetivos para el sector transporte y la participación de los distintos sectores de la sociedad son los siguientes:

- Fortalecer e impulsar los instrumentos jurídicos del sector transporte para el desarrollo eficiente del tránsito y la vialidad.
- La actualización permanente en cuanto a las ordenanzas jurídicas en materia de transporte y vialidad.
- La coordinación de los tres niveles de gobierno en el ámbito local, metropolitano y regional.
- El fortalecimiento de la capacidad institucional para el servicio a la ciudadanía en el sector transporte.
- Ampliar la operación de la red vial procurando que esta sea eficiente.
- Mejorar la integración funcional del transporte y la vialidad.
- La adecuación de la infraestructura urbana para la accesibilidad de las personas con discapacidad.
- Impulsar y fortalecer la organización de los prestadores de servicio del transporte.
- En el transporte, se deberá contemplar un porcentaje del parque vehicular para ser destinado a personas con discapacidad.
- Impulsar el transporte masivo de mejor calidad y no contaminante.
- Optimizar la accesibilidad de la población hacia el transporte público.
- Fomentar y promover la educación, capacitación, el desarrollo tecnológico y la investigación en materia de transporte y vialidad.
- Promover la inversión y el financiamiento público, social y privado en el crecimiento y desarrollo del sector transporte
- Mejorar los servicios de tránsito y seguridad.

En los programas de transporte y vialidad, optimizar la accesibilidad de las personas con discapacidad.

Planes y proyectos vehiculares que inciden en la zona de estudio

La Secretaría de Transporte y Vialidad (SETRAVI), en su documento "Programa Integral de Transporte y Vialidad 2001-2006, editado en 2002, señala los siguientes proyectos u acciones:

Segundo Piso Periférico y Viaducto

Se tiene proyectada la construcción de un segundo piso en Viaducto y Periférico. El proyecto se divide en cuatro etapas, sumando una longitud total de 35 km. en conjunto para ambas vías; para el año 2002 se contempla desarrollar la primera etapa en una longitud de 13.8 km en el Viaducto Miguel Alemán y Río Becerra, entre el Anillo Periférico y la Av. Coyoacán.

Construcción de corredores estratégicos de transporte público

Su objeto es optimizar el uso de la red vial, a través del ordenamiento de flujos de tránsito así como del diseño y la habilitación de corredores viales. El proyecto de corredores de transporte público, siendo la Av. de Los Insurgentes uno de los elegidos, busca lograr un mejor equilibrio entre la oferta y la demanda en los corredores seleccionados, así como reducir los tiempos de recorrido de los usuarios; adicionalmente se reducirá la sobreposición de rutas en las principales vialidades, los congestionamientos viales y la contaminación asociada a la sobreoferta de vehículos.

Los corredores de transporte consisten en la construcción de carriles confinados exclusivos para autobuses que operan con reglas específicas para su uso, con una programación y control del servicio adecuado al comportamiento y horario de la demanda, y con el equipamiento necesario (coordinación de semáforos y señalización) para asegurar su operación eficiente. Este proyecto se vio materializado con la puesta en marcha del Sistema de Transporte Colectivo "Metrobus" en el corredor de Insurgentes en Junio del 2005.

Realizar adecuaciones geométricas en intersecciones conflictivas

Estas obras coadyuvarán a disminuir los conflictos viales, contribuyendo a la reducción del tiempo de recorrido e incrementando la seguridad de los usuarios. Esta acción está orientada a realizar el ordenamiento del flujo vehicular a través de la adecuación de la geometría y la optimización del espacio en la intersección, fortaleciendo la señalización de la misma. Para la zona del Programa se tienen identificadas las siguientes intersecciones:

Av. Revolución - Eje 5 Sur (San Antonio)

Av. Insurgentes – Ohio

Av. Insurgentes - Viaducto (M. Alemán)

Plan de Acciones Hidráulicas 2001–2005.- Secretaria de Medio Ambiente

En el Plan de Acciones Hidráulicas permite tener una visión general de la Delegación y en particular del problema de la infraestructura de los servicios hidráulicos en el área del Programa. Establece las acciones a realizar, sus alcances y adecuaciones en el tiempo bajo una estrategia bien definida y de esta forma alcanzar las metas planeadas para lograr los mayores beneficios con los recursos disponibles.

Para contribuir a resolver el problema del servicio de agua potable se plantean las siguientes políticas:

- a) Aprovechar al máximo y de manera equitativa los caudales que integran a la Delegación con base en la prioridad del uso al que se destinen.
- b) Reducir paulatinamente la explotación del acuífero conforme se vayan integrando los caudales del sistema Cutzamala.
- c) Reforzar los mecanismos que obliguen a los habitantes a usar de manera eficiente el agua y reducir sus consumos, sin dejar de satisfacer sus necesidades ni afectar el desarrollo de las actividades productivas.

d) Continuar suministrando el agua que la población requiere con la calidad adecuada para su consumo mediante el monitoreo permanente tanto de las fuentes de abastecimiento como de las tomas domiciliarias.

e) Ampliar la sustitución de agua potable por agua residual tratada en aquellos usos en que esto sea factible; tales como el riego de áreas verdes, en usos comerciales y en algunos procesos industriales.

Para lograr que las políticas antes planteadas se cumplan, el Plan contempla las siguientes líneas de acción:

Intensificar los programas de detección y eliminación de fugas en las redes de distribución.

Continuar el programa permanente de control de calidad del agua potable.

La continuación de los programas de rehabilitación y sustitución de pozos para el abastecimiento de agua potable.

En cuanto al Drenaje se plantea:

- Ampliación de diámetros existentes por atarjea
- Ampliación de diámetros de colectores
- Realizar la limpieza y rehabilitación de compuertas para regulación del flujo de colectores
- Construcción y Reconstrucción de colectores
- Construcción de atarjeas
- Construcción de cárcamos o colectores
- Ampliación de cárcamos

Para el caso del agua residual tratada el Programa Hidráulico propone:

El crecimiento de infraestructura de redes de distribución, a mediano plazo, mediante la instalación de tuberías.

Programa de Desarrollo Económico e Integral de Promoción y Fomento Económico 2003–2006.- Secretaría de Desarrollo Económico

La Secretaria de Desarrollo Económico (SEDECO) establece en sus líneas de política:

- Desde el punto de vista económico el gobierno de la ciudad ha promovido la instalación de Comités Delegacionales de Fomento Económico cuyo objetivo fundamental se orienta a la generación de empleos mediante el impulso de proyectos productivos que utilicen menos recursos naturales, ocasionen menos problemas de seguridad pública o vialidad y arrojen menos desechos contaminantes.
- Propone diseñar proyectos, programas, acciones de fomento y apoyo a las pequeñas empresas.

Así mismo el Programa Integral de Promoción y Fomento dispone:

- Convertir la región central en líder económico nacional e internacional además de;
- Insertar a la Ciudad de México en los mercados globales.
- La recuperación y fortalecimiento de la actividad económica.
- Mejoramiento del abasto, distribución y comercialización de bienes de consumo.

Programa de Desarrollo Económico.- Delegación Benito Juárez

Las líneas generales del Programa de Fomento Económico se orientan a promover, incentivar y facilitar las actividades económicas de los diversos estratos sociales y de los diversos sectores empresariales.

Como líneas estratégicas que deberán guiar el trabajo y los esfuerzos del desarrollo económico se han definido las siguientes:

- a) Acciones de impacto social: autogeneración de empleo;
- b) Promoción del empleo: apoyar a las empresas a cubrir sus vacantes;
- c) Empresas competitivas: promoción de mejores empresas;
- d) Asociación empresarial: promover una cultura empresaria;

- e) Fortalecimiento de micro, pequeñas, y medianas empresas: favorecer el crecimiento y consolidación de este tipo de empresas;
- f) Promoción de nuevas empresas: nuevos proyectos empresariales detonadores de desarrollo;
- g) Vinculación escuela-empresa: promover espacios de encuentro;
- h) Desarrollo sustentable: promover la cultura eco-eficiente,
- i) Desarrollo turístico: generar beneficios económicos.

Programa Operativo Anual Delegacional 2005 y de otros Sectores.- Delegación Benito Juárez

El Programa Operativo Anual (POA) de la Delegación Benito Juárez, se estructura a partir de la participación de los diferentes organismos y entidades del Gobierno de la Ciudad de México, así como de la misma Delegación, con el propósito de establecer el programa de acciones anual, que deberán cumplir los organismos del sector público, para satisfacer los requerimientos de servicios, equipamiento e infraestructura urbana que permitan atender las necesidades de la demarcación y en consecuencia, de la zona del presente Programa Parcial.

Entre las acciones que atiende el POA actual y que necesariamente deberán ser contemplados en los programas subsecuentes, se tienen:

- Refuerzo en el balizamiento de calles y avenidas, además de los principales cruceros; balizamiento de banquetas y en las cercanías a las escuelas.
- Señalamientos preventivos que complementan al sistema de semáforos.
- Desazolve de alcantarillas, con especial énfasis en zonas que presentan inundaciones en épocas de lluvia.
- Barrido, limpia y poda en parques públicos de la zona.
- Dotación y mantenimiento de luminarias, en ejes viales, vialidades primarias, secundarias y al interior de la zona.
- Mantenimiento a escuelas públicas que lo requieran.
- Retiro de anuncios de particulares sobre las banquetas y que estorben el paso de peatones, así como los que no están autorizados.
- Bacheo y reposición de la carpeta asfáltica.
- Mantenimiento de las áreas verdes



## **I.5 Justificación de la revisión, modificación y actualización del P.P.D.U. 2002.**

La aprobación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez en el año 2005, representó la incorporación de nuevos candados que atiende la dinámica urbana existente, situación que no podía dejar de ser observada por las autoridad central y delegacional, aunado a la presión vecinal que ha manifestado su preocupación con lo acontecido en materia de desarrollo urbano de los últimos 5 años.

Desde el año 2000, la producción de vivienda en el Programa Parcial ha sido un elemento detonante en el desarrollo del mismo, y más aun con la aprobación del Programa Parcial 2002, ya que factores externos al control normativo de este instrumento de planeación, impulsaron la construcción de viviendas de tipo medio y medio alto, particularmente en el segmento de departamentos. Estos factores fueron la apertura del crédito hipotecario por parte de la banca privada y de instituciones crediticias, así como el cofinanciamiento por parte del Infonavit para las adquisiciones de casas, y la puesta en marcha de la aplicación del Bando Número 2 emitido por el Gobierno del Distrito Federal, para el repoblamiento de las Delegaciones centrales.

Aunado a éstos, existían dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano en su apartado de Normas de Ordenación Particulares, las que impulsaban e incentivaban la construcción de viviendas, destacando la “norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del programa parcial” en donde se autorizaban 2 niveles más de lo permitido, así como otro incentivo, el cual era; “para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda” donde se podía aumentar hasta 3 niveles más, sí es que cambiaban el uso de oficinas al de habitacional. El impacto que se generó a partir de estas normas fue tan positivo que se rebaso todas las expectativas proyectadas, al inducir la construcción de nuevas viviendas, y tan positivo fue que en la actualidad es necesario replantear estas normas, para desacelerar la intensa construcción de vivienda.

Se fomentó el crecimiento masivo de construcción de viviendas de tipo media y media alta, lo que conlleva directamente al aumento poblacional, como quedo manifestado en el apartado demográfico de este programa, el cual menciona que dicho crecimiento tuvo una tasa del 2.0%, lo cual se traduce en viviendas nuevas que representan 678, es decir 11% aproximadamente del total que se tenían en el 2000. Con este incremento la densidad habitante por vivienda aumento en 0.61, para quedar en el año 2005 en 3.16 hab/viv.

Adicionalmente se cuenta con un marco jurídico conformado, entre otros, por la modificación realizada a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del 29 de enero del 2004, elemento legal que actualiza los procedimientos de la planeación y hace de la versión 2002 del Programa Parcial, por lo que resulta primordial su revisión, modificación y actualización.

Sumado a lo anterior, es necesario tomar en cuenta las nuevas condiciones físicas del territorio, a la vista de los importantes procesos de transformación económica, política y social observados durante el periodo 2000 al 2005, manifestándose espacialmente en las 49 autorizaciones de ocupación de inmuebles que representan las 678 nuevas viviendas ya indicadas y que se expidieron en este lapso de tiempo.

Asimismo, la modificación a la versión 2002, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, responde a las obligaciones que la Ley de Desarrollo Urbano en su artículo 25 le confiere a la Seduvi y a la Delegación en corresponsabilidad con las estructuras sociales como la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y los Órganos de Representación Vecinal, que juegan un papel trascendental en el proceso de aprobación con la política de democratizar estos instrumentos y hacer más participativa a la población civil; lo anterior ante la necesidad de atender los siguientes requerimientos diagnosticados:

Incluir las variaciones en los lineamientos estratégicos e instrumentos de planeación contenidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez 2005.

Adecuar la normatividad a la realidad socioeconómica de las zonas en donde se presentaron las solicitudes del cambio de usos del suelo; en las quejas expuestas a lo largo de la vigencia del P.P.D.U 2002, en las nuevas zonas propuestas para la zona patrimonial y por el impacto de la insuficiencia de falta de cajones de estacionamientos en las nuevas construcciones de edificios.

Impulsar las políticas de consolidación al interior de las colonias y de un desarrollo urbano integral sustentable sólo en corredores urbanos, particularmente en aquellos que a pesar de la zonificación vigente no se dio la respuesta de inversionistas.

Adecuar las Normas Generales y Particulares de ordenación a las características propias de la Delegación y del Programa, y a la estrategia de revitalización del tejido urbano, atendiendo el impacto de la nueva delimitación de zonas patrimoniales; la aparición de nuevos giros mercantiles que no se encuentran especificados en la Tabla de Usos del Suelo, estableciendo dimensiones a efecto de regular el comercio y servicios al interior de las colonias; el reconocimiento de la conformación de nuevos corredores urbanos; entre otras necesidades.

Articular la política con las estrategias de desarrollo social, urbano y ambiental, retomando la responsabilidad de promover y consolidar la producción de vivienda, al mismo tiempo que aprovecha el territorio urbano, se equilibran los procesos de doblamiento y se conservan las áreas con valor ambiental del Programa Parcial, atendiendo prioritariamente a las acciones de intensidad de usos, para la disminución y estandarización en las normas particulares en el impulso productivo de la vivienda como satisfactor social básico.

## II IMAGEN OBJETIVO

A partir de la visión que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez versión 2005, esquematizando la imagen objetivo en convertir a la Delegación en la de mayor crecimiento económico de la ciudad, igualdad de oportunidades, seguridad y bienestar para sus habitantes bajo un marco de respeto al medio ambiente, el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano centra su visión en ser la plataforma donde se concentre y genere este esfuerzo, con la convicción de nunca comprometer el sano desarrollo de la población que en ella se asienta.

La imagen objetivo que se pretende alcanzar el tiempo, establece en forma paralela dos condiciones de necesaria convivencia:

-Por un lado la salvaguarda de los espacios habitacionales al interior de las cuatro colonias, estableciendo el uso exclusivo de vivienda de baja y mediana densidad, con el propósito de conservar el carácter de habitabilidad que durante tanto tiempo han conservado y que ha sido una demanda constante de los vecinos, la cual conlleve a circunstancias de orden en el aprovechamiento tanto del espacio privado como público.

-Por otro lado, la atención así como la generación de los espacios comerciales y de servicio que este sector seguirá atrayendo gracias a sus ventajas de ubicación, niveles de servicio y calidad inmobiliaria que el desarrollo de la ciudad demanda, y el cual será dirigida a los corredores de mediana, alta y metropolitanos que la atraviesan.

Ambas condiciones se perciben en el tiempo en una sana coexistencia, bajo la premisa de que el presente proyecto propicie el contexto normativo que salvaguarde a cada una de ellas, aplicando los elementos de equilibrio en materia de desarrollo urbano, la cual sin lugar a dudas debe ser el eje fundamental en el que se sustenta la plataforma de este esfuerzo previamente señalado.

Los lineamientos de política urbana que impulsan esta visión son los siguientes:

- Controlar la actual dinámica de desarrollo inmobiliario de las colonias que se han visto impactadas por la construcción de nuevas viviendas, lo que ha provocado un desequilibrio en su estructura urbana y en el confort de los vecinos.
- Revertir la tendencia actual de crecimiento demográfico en la población de reciente incorporación con la disminución de la intensidad del uso habitacional, para no comprometer los niveles de servicio en vialidad e infraestructura existentes.
- Lograr una eficiente integración con la normatividad establecida en el Programa Delegacional de Benito Juárez 2005, con el fin de consolidar una homogeneidad para que la integración de los bordes en ambos Programas resulten compatible y no traigan incongruencia de aplicación.
- Optimizar el uso de la red vial a través del ordenamiento de espacio público y de la generación de los proyectos que faculten su aprovechamiento sin repercutir negativamente al interior de las colonias.
- Reordenar los paraderos de transporte público y el establecimiento formal de las rutas, en los puntos finales, mejorando la imagen urbana de esta zona, su funcionamiento, seguridad pública y la calidad de vida de la población.
- Propiciar la creación de nuevos espacios para la construcción de estacionamientos públicos, con incentivos que sean atractivos para la implantación de éstos, en espacios públicos, baldíos urbanos, predios y en la utilización del subsuelos de las áreas verdes y públicas entre otros, así como estacionamientos privados en condominio y subterráneos.
- Definir usos del suelo que faciliten la consolidación de actividades económicas tales como el comercio básico y especializado en los corredores urbanos, así como fomentar la

creación y consolidación de micro y pequeñas empresas, en la zona de usos mixtos exclusivamente.

- Establecer programas financieros – administrativos que impulsen el reaprovechamiento y reciclamiento controlado del uso habitacional propuesto, a fin de que las nuevas generaciones encuentren dentro de estas colonias la posibilidad de residencia.
- Rescatar, conservar, y mejorar la imagen urbana de las zonas y de edificios patrimoniales.
- Fomentar la distribución adecuada de la población, el acceso equitativo a los servicios urbanos, infraestructura y al equipamiento.
  
- Contar con el equipamiento urbano necesario, acorde a las necesidades de la población residente, el cual es principalmente deficitario en áreas verdes, módulos deportivos y seguridad pública.
- Promover la participación ciudadana para la generación, puesta en operación y vigilancia en la aplicación de “reglamentos” en las materias de uso del suelo, anuncios, vía pública, así como las autorizaciones a proyectos que impacten el ámbito urbano local.
- Establecer mecanismos e instrumentos por parte de la ciudadanía, de las autoridades delegacionales y de la SEDUVI, para la vigilancia en la aplicación del Programa Parcial, en la expedición de permisos y licencias de uso del suelo y construcción.

### III ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

La estrategia general de desarrollo urbano de la zona del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, en concordancia con la visión de mantener el equilibrio entre los usos habitacional con los comerciales y de servicio, está orientada también en dos eje de trabajo, denominados “estrategia interna” y “estrategia perimetral”.

La “estrategia interna” obedece a que los usos habitacionales y de comercio básico solamente se permitirán al interior de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los deportes y Noche Buena, estableciendo la posibilidad de la generación de comercio de tipo local en su planta baja, exclusivamente con el fin de atender las necesidades de primer orden de los vecinos. De igual forma se definen controles al desarrollo inmobiliario tanto en la generación de vivienda plurifamiliar al reducir la cantidad de elementos que se pueden edificar por inmueble, aunado a la homogeneidad en la altura de las edificaciones, las cuales has será establecida en los rangos de los 3 niveles en Ciudad de los Deportes y Noche Buena y a 4 niveles en Nápoles y Ampliación Nápoles, todas con frente a vía terciaria.

Adicionalmente el uso de oficinas y comercio especializado estará prohibido al interior de las colonias, dejando a salvo aquellos que puedan demostrar a través de los derechos adquiridos, el funcionamiento regular de sus actividades.

La “estrategia perimetral” se enfoca a consolidar en las arterias como Insurgentes, Ejes 5 y 6, Patriotismo, Pennsylvania, Nueva York, Dakota y Filadelfia a las actividades comerciales, de servicio y mixtas que ya se encuentran en operación como de las de futura instalación, las cuales dispondrán normativamente de mayores alturas en comparación con las del interior de las colonias, así como la obligación de la instalación de los estacionamientos que permitan su funcionamiento.

Adicionalmente se contemplará que la altura de edificaciones a nivel manzana sea lo más regular posible, evitando desproporciones en los volúmenes constructivos, resultado de la coexistencia de usos habitacionales con mixtos, por lo que la normatividad deberá observar casos particulares.

#### Objetivos generales

Incrementar y potencializar las actividades económicas a través de la consolidación de corredores urbanos con carácter mixto, en donde se pueden establecer comercio, servicios financieros y turísticos, para impulsar la generación de las micro, pequeñas y medianas empresas.

Propiciar la construcción de estacionamientos públicos y privados (que eviten los constantes conflictos de vialidad), así como la ejecución de proyectos de áreas comunes de esparcimiento y recreación en los espacios abiertos (que permitan el desarrollo digno e integral de las actividades humanas).

Impulsar la conservación y revaloración del patrimonio histórico y artístico existente en el Programa Parcial, ya que es uno de los fundamentos para el rescate de la identidad local.

Fomentar la identidad comunitaria a través del conocimiento normativo del Programa Parcial, para convertirlo en un factor de cohesión social, así como de impulso en la consolidación, mejoramiento y rescate urbano de las colonias.

Impulsar a los corredores urbanos, los cuales serán articuladores de la estructura urbana del Programa Parcial, e impulsores de proyectos de inversión y generación de empleos. Dos corredores medulares que son el de Av. Insurgentes y Av. Patriotismo, por su potencial de desarrollo, así como los corredores vecinales que se localizan al interior de las colonias, los cuales le darán una dinámica urbana a los corazones de las colonias como ejes articuladores como Pennsylvania, Nueva York, parte de Dakota, y Filadelfia.

Establecer programas financieros y administrativos que impulsen la construcción proyectos estratégicos como estacionamientos públicos y privados en condominio y subterráneos,58

parquímetros etc., acorde con las necesidades de los residentes de la demarcación y de la población flotante.

Propiciar el surgimiento de centros de desarrollo comunitario, en donde los adultos mayores de 65 años encuentren espacios de esparcimiento y recreación, mediante la enseñanza de actividades manuales, etc.; o la integración de estas personas a alguna actividad productiva.

Evitar la proliferación de usos no compatibles con las zonas habitadas.

Simplificar la zonificación de los usos del suelo propuestos, sin condicionantes que favorezcan a algunos predios, de tal manera que facilite a la población su conocimiento para contribuir a la vigilancia del programa.

#### Objetivos Particulares

Continuar el mantenimiento a la red de infraestructura hidráulica, así como la conclusión de sectorización de agua potable en la colonia Nápoles.

Concretizar la construcción de la planta de tratamiento que se tenía pactada con el WTC.

Revitalizar el Área de Actuación de Conservación Patrimonial ubicada en Nápoles, para propiciar la consolidación de la imagen e identidad del Programa Parcial.

Contribuir a que la consolidación de corredores comerciales en el ámbito vecinal, observen las restricciones con la relación a la superficie construida y los requerimientos de cajones de estacionamiento.

Promover la construcción de estacionamientos públicos y privados en condominio y subterráneos.

Impulsar la creación de un centro de desarrollo comunitario para la atención de jóvenes, mujeres y adultos mayores en el Parque Esparza Oteo.

## IV ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### IV.1 Estructura Urbana

En congruencia con los objetivos planteados en la estrategia a seguir para el presente Programa Parcial y teniendo la premisa de conservar el uso habitacional como el principal de las cuatro colonias que integran el Programa Parcial, se presenta a continuación la estructura urbana la cual da ordenamiento funcional al territorio y que se conceptualiza como un instrumento que permite un estado de equilibrio en éste espacio de la ciudad fuertemente consolidado, con un importante dinamismo social y económico, tanto a su interior como con el resto de la ciudad.

Para lograr su coexistencia, se ha planteado que los usos habitacionales de las cuatro colonias se mantengan sin la presencia del comercios y servicios al interior, concentrando a éstos a lo largo de los corredores urbanos de mediana y baja intensidad existentes, los cuales cruzan el interior del polígono en todas sus direcciones, y que es aquí donde la población cubre sus necesidades básicas de consumo. Adicionalmente se identifican zonas concentradoras de actividad, algunas de carácter permanente, caracterizadas por la concentración de giros comerciales, de servicios y de oficinas, mientras que hay otras zonas de carácter intermitente en su funcionalidad, los cuales responden a los grandes equipamientos que operan eventualmente.

- Zonas Concentradoras de Actividades.

En el perímetro del Programa Parcial se ubican elementos importantes de concentración de actividades, algunos de atracción permanente y otros intermitentes. Los primeros tienen un carácter regional, metropolitano e internacional, como son el centro corporativo de oficinas y eventos del WTC, adicionalmente oficinas propiciadas por la actividad de negocios (importadores, representaciones de firmas etc.). Los intermitentes son el Estadio Azul, y la Plaza de Toros México.

Otra zona concentradora de actividades, propiciada por el alto flujo vehicular y de transporte, es la intersección de los Ejes 5 y 6 Sur con la Av. Patriotismo, la cual ha propiciado un nodo de intercambio modal aprovechado por la población local y flotante.

De igual forma se tienen zonas concentradoras de menor escala que generan importantes movimientos peatonales y vehiculares, como son los centros comerciales, y los parques urbanos “José Clemente Orozco” y “Esparza Oteo”.

- Corredores Urbanos

Se identificaron tres tipos de corredores urbanos, los cuales de acuerdo a su nivel funcional dentro de la estructura urbana, así como de la intensidad de construcción, jerarquía de la vialidad y concentración de usos comerciales y servicios; son:

Corredores Urbanos de Nivel Metropolitano.-

La Av. de los Insurgentes (de Viaducto Miguel Alemán a la calle Porfirio Díaz) y Av. Patriotismo (de Holbein a la Av. San Antonio), se caracterizan por la dinámica mezcla en cuanto al desarrollo de variados tipos y giros de usos del suelo, expresado espacialmente por la concentración de una buena parte de los edificios más altos de la ciudad, por lo cual estas arterias seguirán albergando la posibilidad de generación de proyectos de gran impacto e importancia para la metrópoli del Valle de México.

Corredores Urbanos de Alta Intensidad

Para conservar la actividad socioeconómica relativa a la generación de usos de nivel regional que no sólo atiendan a las cuatro colonias sino a toda la Delegación y Delegaciones vecinas, y que se han venido gestando en las vías de carácter primario como son los Ejes 5 (de Av. de los Insurgentes a Dakota) y 6 Sur (de Av. de los Insurgentes a Rodin), así como el Circuito Interior (de Holbein a Eje 5 Sur), se prevé que la ubicación del comercio y los servicios de influencia a nivel Ciudad Central (centros comerciales, hospitales u oficinas por ejemplo) sigan teniendo

como destino las siguientes arterias:

#### Corredores Urbanos de Intensidad Media

Son aquellos circunscritos al interior del territorio de las colonias, en los cuales existen concentraciones de vivienda plurifamiliar, comercio, servicios y equipamiento de nivel básico y que bajo la estrategia del Programa Parcial deberán seguir conservando este nivel de atención, que corresponde esta clasificación a las siguientes avenidas: Dakota (de Pennsylvania a Ohio), Av. Filadelfia (de Av. de los Insurgentes a Viaducto Río Becerra) y Av. Pennsylvania (de Eje 5 Sur a Viaducto Río Becerra) en la colonia Nápoles y la Calz. Porfirio Díaz (de Av. de los Insurgentes a Rodin) en la colonia Nochebuena.

#### Equipamiento

La falta de espacio vacante que se pueda abocar como destinos, motivado por el alto grado de consolidación urbana, provocará que la generación de nuevos equipamientos públicos sea limitada, recayendo principalmente la edificación del mismo en el sector privado, con lo que la estructura urbana existente variará muy poco en este tema.

La generación de equipamiento en el nivel de educación básica representada por las guarderías o jardines de niños, se vislumbran como las más factibles de seguirse instalando solamente en las áreas permitidas para éste uso, motivado por el alto número de empleados de oficinas que requieren de los servicios de atención de sus hijos en horas de trabajo.

Resultará necesario emprender acciones relativas a la instalación de espacios de estacionamiento de estos equipamientos, ya que muchos de ellos se han instalado en antiguas casas habitación sin la cantidad de cajones necesarios lo cual impacta la vía pública.

## IV.2 Delimitación de Áreas de Actuación

Dentro del perímetro solamente se tiene identificada un Área de Actuación, la cual y conforme a las directrices del Programa General de Desarrollo Urbano 2003 y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2005, se ha definido como de Conservación Patrimonial la siguiente:

#### Área de Conservación Patrimonial “Nápoles”

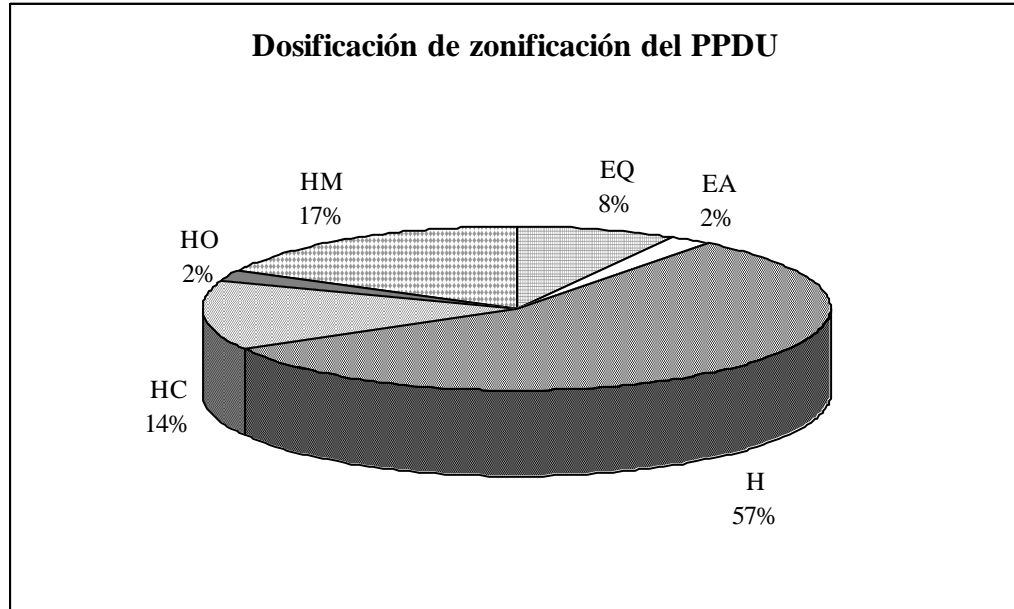
Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación, atendiendo las disposiciones del INAH e INBA y de las instancias del Gobierno del Distrito Federal con atribuciones en la materia.

En el polígono de aplicación del presente Programa Parcial, y en particular en la colonia Nápoles, se define una superficie como Área de Conservación Patrimonial a la consistente en tres manzanas delimitadas por la Calle Yosemite; Av. de los Insurgentes; Montecito y Dakota, las cuales incluye un conjunto de Casas Californianas con valor artístico y cultural; abarcando una superficie aproximada de 3.24 has, así como de 19 inmuebles catalogados por la Dirección de Sitios patrimoniales de la SEDUVI.

## IV.3 Zonificación y distribución de usos del Suelo

Con base en las directrices en materia de uso del suelo señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, así como en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez 2005, dentro del territorio del Programa Parcial se dispondrá de la siguiente dosificación normativa para el Uso del Suelo, la cual tiene carácter de obligatoriedad en sus disposiciones así como en los aprovechamientos que señala, aplicable tanto para inmuebles públicos como privados. Su distribución es la siguiente:



**Gráfica 8 Distribución de Usos de Suelo**

Fuente: Cálculos obtenidos en base a la propuesta de zonificación, 2005

#### IV.3.1 Suelo Urbano

La zonificación se establece para definir los usos permitidos y prohibidos para cada uno de los ámbitos territoriales en que está conformado el Programa Parcial, responderá a la siguiente nomenclatura:

Habitacional (H).-

Permite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar conservando las características habitacionales de las colonias sin otros usos que puedan alterar su vocación netamente habitacional. Su porcentaje de cobertura es del 57% del total de la superficie del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

Habitacional con oficinas (HO).-

Zonificación en la que se permite el uso habitacional con oficinas y servicios básicos, asignándose principalmente en predios con frente a corredores urbanos. Su porcentaje de cobertura es del 2% del total de la superficie del PPDU.

Habitación con Comercio en Planta Baja (HC).-

Permite la mezcla de uso habitacional con comercios y servicios básicos exclusivamente en planta baja. Se tiene considerado sobre las principales vías tanto internas de la zona, como son los ejes 5 y 6, Dakota, Nueva York, Pennsylvania y Filadelfia. Esta zonificación abarca aproximadamente el 14% del Programa Parcial.

Habitacional Mixto (HM).-

Permite la combinación de usos comerciales, de oficinas, equipamiento, servicios y pequeña industria y se plantean para zonas de concentración de actividades, donde su cobertura es de carácter regional y se presenta un nivel mayor de especialización o en predios ubicados en corredores urbanos. Su presencia corresponde con los predios con frente a Av. de los Insurgentes y Av. Patriotismo, así como al perímetro con frente al WTC básicamente, representando el 17% de área neta del PPDU.

Equipamiento (E).-



Permite el establecimiento de servicios públicos, privados, de atención al público. La mezcla de giros que permite, posibilita su reciclamiento pero siempre dirigido a los servicios. Son representantes de ello el Poliforum Cultural Siqueiros, el Estadio Azul o la Plaza de Toros. Esta zonificación alberga el 8% de área del PPDU.

Espacios Abiertos (EA).-

Permite plazas, parques, juegos infantiles, jardines públicos, instalaciones deportivas y áreas jardinadas, mismas que deben ser conservadas y en la medida de lo factible impulsar su incremento en las cuatro colonias. Quedan comprendidos los parques como el Esparza Oteo y la plaza José Clemente Orozco, cubriendo aproximadamente el 2% del PPDU.



Todos los usos que no estén especificados en la Tabla de Usos de Suelo y en las normas particulares, se sujetarán a lo que establece el reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



<b>SIMBOLOGÍA</b>				H Habitacional	HO Habitacional con oficinas	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HM Habitacional Mixto	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos
	Uso Permitido		Uso Prohibido						
<b>NOTAS:</b>									
1 -. Los usos que no están señalados en esta tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.									
2-. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.									
<b>CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO</b>									
Comercio	Comercio al por menor	Comercio al por menor de combustibles	Venta de gasolina, diesel o gas L.P. en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación.						
		Comercio al por mayor	Comercio al por mayor de productos alimenticios, de uso personal, doméstico y para oficinas	Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco. Venta de productos de uso personal y doméstico. Venta de maquinaria y equipo para laboratorios, hospitales, anaqueles y frigoríficos.					
	Comercio al por mayor de combustibles		Tanques de almacenamiento y distribución de combustibles y gaseras.						
	Comercio de materiales de construcción; maquinaria y equipo pesado		Madererías, materiales de construcción, venta y alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena, varilla.						
			Cementerías, tabiquerías; venta de materiales metálicos.						
			Venta y renta de maquinaria y equipo pesado; grúas, trascabos, plantas de luz, bombas industriales y motobombas.						
	Central de abastos		Central de abastos.						
	Rastros y Frigoríficos		Rastros y Frigoríficos.						
	Servicios	Servicios técnicos profesionales y sociales	Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal	Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos.					
Edición y desarrollo de software.									
Servicios básicos en oficinas y despachos			Oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; renta de vehículos y agencia automotriz.						
			Oficinas de instituciones de asistencia, asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes; servicios de adopción, orfanatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil.						
Servicios básicos en oficinas y despachos			Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal.						
			Agencias de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles.						
Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública			Garitas y casetas de vigilancia.						
			Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales.						
	Juzgados y tribunales.								
	Centros de readaptación social y reformatorios.								

<b>SIMBOLOGÍA</b>									
		Usado Permitido		H	HO	HC	HM	E	EA
		Usado Prohibido		Habitacional	Habitacional con oficinas	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Equipamiento	Espacios Abiertos
<b>NOTAS:</b>									
1 -. Los usos que no están señalados en esta tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.									
2-. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3° Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.									
<b>CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO</b>									
Servicios	Servicios técnicos profesionales y sociales	Oficinas de gobierno en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosas	Oficinas de gobierno en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivo, recreativo y religioso.						
		Estaciones de bomberos	Estaciones de bomberos.						
		Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares	Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales.						
		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, centros de socorro y centrales de ambulancias.						
			Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados genéticos, taller médico dental.						
			Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios.						
		Servicios de educación preescolar y cuidado de menores	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles).						
		Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal	Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas y similares.						
			Bibliotecas, hemerotecas; ludotecas, centros comunitarios y culturales.						
Servicios de capacitación, educación e investigación general	Escuelas primarias, secundarias técnicas.								
	Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados; centros de investigación científica y tecnológica.								
		Laboratorio para análisis de mecánica de suelo, laboratorio para análisis de alimentos, laboratorio de pruebas de calidad de equipos y materiales en general.							

<b>SIMBOLOGÍA</b>									
		Usado Permitido		H	HO	HC	HM	E	EA
		Usado Prohibido		Habitacional	Habitacional con oficinas	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Equipamiento	Espacios Abiertos
<b>NOTAS:</b>									
1 -. Los usos que no están señalados en esta tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.									
2-. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.									
<b>CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO</b>									
Servicios	Servicios técnicos profesionales y sociales		Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinetecas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos.						
			Jardines botánicos, zoológicos y acuarios, planetarios, observatorios o estaciones meteorológicas.						
		Video juegos, juegos electromecánicos, billares, boliche, pistas de patinaje, juegos de mesa.							
		Circos y ferias temporales y permanentes.							
		Salones para fiestas infantiles.							
		Salones para banquetes y fiestas.							
		Jardines para fiestas.							
		Centros deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta, práctica de golf y squash							
		Campos de tiro, lienzos charros, clubes campestres, clubes de golf y pistas de equitación.							
		Arenas de box y lucha, Estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos y arenas taurinas.							
	Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos.								
Servicios	Servicios técnicos profesionales de transporte y telecomunicaciones	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.						
		Servicios de alimentos y bebidas en general	Salones de baile y peñas.						
			Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.						
		Servicios de hospedaje	Hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes.						
		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 (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de precisión, computo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; servicios de afiladura, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general.						
Agencias de correos, telégrafos y teléfonos.									

SIMBOLOGÍA				H Habitacional	HO Habitacional con oficinas	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HM Habitacional Mixto	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos
	Uso Permitido								
	Uso Prohibido								
<b>NOTAS:</b>									
1 -. Los usos que no están señalados en esta tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.									
2-. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.									
<b>CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO</b>									
Servicios	Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones	Servicios de inhumación e incineración	Cementerios, crematorios, mausoleos y criptas; velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio.						
			Cementerios, crematorios, mausoleos y criptas; velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio.						
		Servicios personales en general	Servicios de jardinería; lavado y teñido de alfombras, cortinas y muebles.						
			Sanitarios y baños públicos.						
		Servicios de mensajería, correos, teléfonos y telecomunicaciones en general	Salas de masaje, spa, camas de bronceado y baño sauna.						
			Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos y telégrafos; estaciones de radio y televisión.						
		Servicios financieros, bancarios y fiduciarios, de seguros y similares	Estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de télex y radiolocalización en general; estaciones proveedoras de servicios de Internet.						
			Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio.						
		Servicios de transporte de carga, de pasajeros en general y de almacenaje temporal	Montepíos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño.						
			Transporte escolar, para empleados, urbano de pasajeros y renta de vehículos con o sin chofer.						
Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos; incluye servicios conexos de: oficinas de atención al público, sitios de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público.									
Servicios de transporte masivos de carga y pasajeros	Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos.								
Estacionamientos públicos y privados	Terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo, terminales de carga, terminales y estaciones de transporte colectivo (Metro), estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas, helipuertos.								
Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general	Estacionamientos públicos, privados y pensiones (sólo se permitirán en planta baja en la zonificación H y subterráneos en EA).								
	Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura; tapicería de automóviles y camiones, talleres de reparación de autoestéreos y equipos de cómputo.								

<b>SIMBOLOGÍA</b>				H Habitacional	HO Habitacional con oficinas	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HM Habitacional Mixto	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos		
<p><b>USO PERMITIDO</b> (Caja blanca)</p> <p><b>USO PROHIBIDO</b> (Caja gris)</p> <p><b>NOTAS:</b></p> <p>1 -. Los usos que no están señalados en esta tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.</p> <p>2-. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</p>											
<b>CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO</b>											
Servicios	Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones	Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado	Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado; grúas.								
		Reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados	Verificentros.								
			Vulcanizadoras, centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y autolavados mecanizados y manual, servicio de alineamiento y balanceo.								
		Talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, lubricación, mofles y convertidores catalíticos.									
Industria	Producción manufacturera básica	Producción artesanal o microindustrial de productos alimenticios, de uso personal y para el hogar	Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas cuero y piel; producción de artículos de madera; carpintería y ebanistería; producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones.								
		Editoriales, imprentas y composición tipográfica	Edición e impresión de periódicos, revistas, libros y similares, corrección de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotograbados, clichés, placas topográficas, placas de offset y litografía, sellos metálicos y goma, materiales para fotocomposición a nivel microindustrial o artesanal, fotolito.								
		Producción de artículos de hule y plástico	Producción de artículos de hule y plástico por extrusión e inyección (moldeo y soplado).								



SIMBOLOGÍA				H Habitacional	HO Habitacional con oficinas	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HM Habitacional Mixto	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos
<p><b>USO PERMITIDO</b></p> <p><b>USO PROHIBIDO</b></p>									
<p><b>NOTAS:</b></p> <p>1 - Los usos que no están señalados en esta tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.</p> <p>2- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</p>									
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO									
Industria	Producción manufacturera básica	Producción artesanal o microindustrial de artículos, productos y estructuras metálicos	Herrerías, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, lámparas y candiles de uso doméstico y ornamental; juguetes de diversos tipos; instrumentos musicales; artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, cancelarías, torno y suajados.						
			Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes de informática a nivel microindustrial.						
		Producción de químicos secundarios a partir de la sustancia básica	Producción de artículos de higiene, para el cuidado personal y del hogar.						
		Producción, reproducción y distribución de bienes audiovisuales	Producción reproducción y distribución de bienes audiovisuales.						
		Industria de alimentos, bebidas y tabacos	Producción industrial de alimentos para consumo humano, producción de moles.						
			Producción industrial de bebidas y tabacos.						
		Industria textil, de la confección y artículos de cuero y piel	Confección de prendas de vestir, calzado y bolsas.						
			Confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel, bolsas y costales.						
			Hilado y tejido de fibras naturales duras y blandas, alfombras, sombreros.						
		Industria de la madera	Producción de laminados y artículos de madera para bienes inmuebles.						
			Producción industrial de muebles y otros artículos de madera juguetes.						
		Industria editorial y productos de papel, cartón y cartoncillo	Industria editorial.						
			Producción de artículos de papel, cartón y cartoncillo (cuadernos, sobres, fólderes).						
		Industria química secundaria, del hule y el plástico	Producción de farmacéuticos y medicamentos.						
			Producción industrial de artículos de higiene y de cuidado personal y para el hogar.						
			Producción de artículos de hule y plástico.						

<b>SIMBOLOGÍA</b>				<b>H</b> Habitacional	<b>HO</b> Habitacional con oficinas	<b>HC</b> Habitacional con Comercio en Planta Baja	<b>HM</b> Habitacional Mixto	<b>E</b> Equipamiento	<b>EA</b> Espacios Abiertos
<p><b>USO PERMITIDO</b> (Caja blanca)</p> <p><b>USO PROHIBIDO</b> (Caja gris)</p>									
<p><b>NOTAS:</b></p> <p>1 -. Los usos que no están señalados en esta tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.</p> <p>2-. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3° Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</p>									
<b>CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO</b>									
Industria	Producción manufacturera básica	Producción de artículos de bienes a base de minerales no metálicos	Producción de artículos cerámicos no estructurales (artículos domésticos y ornamentales de barro, loza y porcelana).						
			Producción de artículos de vidrio (artículos domésticos y ornamentales).						
			Productos de otros bienes a base de minerales no metálicos.						
		Industria metalmecánica	Producción de estructuras metálicas, tanques y calderas.						
			Producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos e instrumentos profesionales, técnicos y de precisión.						
			Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes eléctricos, electrónicos, de informática y oficina.						
Industria de tratamiento y reciclaje de materiales y residuos peligrosos	Tratamiento y reciclaje de materiales y residuos peligrosos incluyendo transportación y confinamiento.								
Infraestructura	Infraestructura	Estaciones y subestaciones eléctricas.							
		Estaciones de bombeo, cárcamo, tanques y depósitos de agua.							
		Dique y vaso regulador.							
		Estaciones de transferencia de basura.							
		Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto).							

#### IV.4 Normas de ordenación

En concordancia con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en sus artículos 20 fracción IV, 29 y 33; el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano determina las normas de ordenación que permiten el ordenamiento territorial con base en la estrategia de desarrollo urbano propuesta, las cuales y de acuerdo a su nivel jerárquico aplicarán en el territorio las siguientes:

- Normas de Ordenación que Aplican en Áreas de Actuación de la Delegación.
- Normas Generales de Ordenación para el Distrito Federal que aplican en la Delegación y el Programa.
- Normas de Ordenación Particulares.
- Normas de Ordenación sobre Vialidad.

##### **Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación**

Las Áreas de Actuación forman parte de la orientación prioritaria de las políticas en zonas específicas del D.F., la cual se encuentra plasmada en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal versión 2003. Ellas serán objeto de un tratamiento diferencial y constituyen la materia principal de los programas delegacionales y parciales bajo una perspectiva regulatoria, de fomento, control y coordinación. Las normas que aplicarán en las zonas de actuación para el Programa Parcial son:

##### 1. Con Potencial de Reciclamiento

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

##### 2. Con Potencial de Desarrollo

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

##### 3. De Integración Metropolitana

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

##### 4. De Conservación Patrimonial

Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

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 Parcial 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 de Sitios Patrimoniales y Monumentos 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<sup>72</sup>

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 de Sitios Patrimoniales y Monumentos 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 pretiles 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 4.2 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 de Sitios Patrimoniales y Monumentos 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 iguallen 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 deberá celebrar 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. Para promover la conservación y mejoramiento de las áreas de conservación patrimonial que son competencia del Distrito Federal, la Delegación, previa consulta a la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, designará un profesionista competente, a cuyo cuidado estén dichas áreas; este profesionista actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos de este Programa.

### **Normas Generales de Ordenación**

Son normas a las que se sujetan los usos del suelo en todo el Distrito Federal<sup>30</sup> según la zonificación y las disposiciones pronunciadas en este Programa Parcial, únicamente cuando la norma específica lo señala, siendo las que operan para las cuatro colonias las siguientes:

1. Coeficiente 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 banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en la Normas de Ordenación General número 4.

En predios menores a 200 metros, en donde el área libre establecida en la zonificación sea del 40% o mayor, se podrá optar por un área libre de hasta un 30%, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.

Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley ambiental del Distrito Federal. En los casos donde exista necesidad de incrementar el área libre por la presencia de árboles a conservar, se podrá ajustar el proyecto, respetando el CUS (coeficiente de utilización del suelo). Lo anterior, previo dictamen de la

<sup>30</sup> Normas publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 08.04.2005

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que se especifiquen claramente las alturas y áreas libres autorizadas.

## 2. Terrenos con pendiente natural en suelo urbano

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

## 3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)

Cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso.

En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida y deberá adaptarse al entorno de la zona, de acuerdo a lo señalado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

En caso de existir derechos adquiridos para alguno de los predios, estos se perderán o el particular deberá decidir entre la fusión de los predios o los derechos adquiridos.

## 4. 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.

En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables.

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 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.

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

En la zonificación denominada Espacios Abiertos (EA), el área total construida podrá ser de hasta el 10% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 5%.

En dichas áreas, se permitirá la instalación de bibliotecas, centros de información, librerías y demás espacios públicos destinados a la educación, cultura, esparcimiento y recreación, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y opinión de la Delegación correspondiente.

## 6. Área construible en zonificación denominada Áreas de Valor Ambiental (AV)

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

## 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares<sup>75</sup>

para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta.

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:

Altura = 2 x (separación entre alineamientos opuestos + remetimiento + 1.50 m)

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

c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General número 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueta.

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.

De acuerdo al proyecto, se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado Polígono de Actuación, que permite, al tratarse de más de dos predios, la relocalización de usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.

En el caso de que el predio se ubique en Área de Conservación Patrimonial, sea un inmueble catalogado o colinde con un inmueble catalogado, para la determinación de la altura se requerirá opinión, dictamen o permiso de Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes o Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según sea el caso.

8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial.

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

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.



## 9. Subdivisión de predios

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

<b>Suelo Urbano</b>		<b>Suelo de Conservación</b>	
Zonificación	Sup. (m2)	Zonificación	Sup. (m2)
H	150	HRC	250
HC	200	HR	500
HM	750	HRB	1,000
HO	500	RE	5,000
CB	250	PE	10,000
E	750	PRA	10,000
I	750		

Para subdividir un predio en una superficie menor a 750 m<sup>2</sup> deberá contar con un frente a la vía pública de 7 m como mínimo y en caso de ser mayor de 750 m<sup>2</sup>, deberá tener 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.

10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales

Esta norma es aplicable únicamente en las zonas y vialidades que señale el Programa Delegacional y Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

Todos los proyectos en que se aplique esta norma, deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

Para predios con superficies a partir de 1,000 m<sup>2</sup>, y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:

Superficie del predio (m2)	No. de niveles máximos	Restricciones mínimas laterales (m)	Área libre %
1,000 - 1,500	11	3.0	30
1,501 - 2,000	13	3.0	30
2,001 - 2,500	15	3.0	30
2,501 - 3,000	17	3.5	35
3,001 - 4,000	19	3.5	35
4,001 en adelante	22	3.5	50

Las restricciones en las colindancias se determinarán conforme a lo que establece la Norma número 7.

En todo el frente del predio se deberá dejar una franja libre al interior del alineamiento, a partir de la sección que para cada vialidad determine el Programa Delegacional respectivo. Dicha franja podrá ser utilizada solamente para la entrada y salida de personas y vehículos al predio, su mantenimiento y control será responsabilidad del propietario. Sobre esta franja no se podrá construir, cubrir ni instalar estructuras fijas y/o desmontables, con excepción de las que se utilicen para delimitar el predio.

Todas las maniobras necesarias para estacionamiento y circulación de vehículos, ascenso y descenso de pasajeros, carga y descarga de mercancías y operación de todos los vehículos de servicio o suministro, relacionadas con las actividades que implique la utilización del predio, deberán realizarse a partir del límite interior del predio.

Cuando los proyectos contemplen construir pisos para estacionamiento, circulaciones y vestíbulos arriba del nivel de banquetas, podrán incrementar su superficie de desplante hasta en 30% del área libre y hasta una altura de 10 m. sobre el nivel de banquetas. Estos pisos cuantifican en el número de niveles permitidos por la presente norma.

A partir de los 10 m ó 4 niveles de altura, las construcciones a que se refiere el párrafo anterior deberán respetar el porcentaje de área libre y el manejo de 4 fachadas señaladas en el cuadro.

Los proyectos deberán sujetarse a lo establecido en la Norma número 4.

11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales

El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, depende de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.

La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

A = una vivienda cada 33.0 m<sup>2</sup> de terreno

M = una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno

B = una vivienda cada 100.0 m<sup>2</sup> de terreno

MB = una vivienda cada 200.0 m<sup>2</sup> de terreno

R = una vivienda cada 500.0 m<sup>2</sup> ó 1,000.0 m<sup>2</sup> de terreno o lo que indique el Programa correspondiente.

Z = lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.

Para calcular el número de viviendas factibles:

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

Superficie máxima de construcción / número de viviendas factibles = dimensión máxima de la vivienda

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

Lo anterior a excepción de la densidad R (restringida), en cuyo caso siempre que resulte una fracción decimal, se ajustará al número inmediato inferior.

En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

En zonificaciones HO, HM, E y para tiendas de autoservicio, tiendas departamentales y centros comerciales, la literal corresponde a las densidades A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

Donde aplique A y Z = la superficie para los conjuntos comerciales será de acuerdo al uso, niveles y área libre permitida en la zonificación.

Donde aplique M, B y MB = la superficie para los conjuntos comerciales no podrá rebasar los 5,000.0 m<sup>2</sup> de construcción sin contar el área de estacionamiento.

Donde aplique  $R =$  se permitirá el comercio local en una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup> de construcción sin contar el área de estacionamiento.

12. Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

14. Usos del suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

15. Zonas federales y derechos de vía

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

16. Predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA)

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

17. 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 m sin excepción y serán reconocidos en los planos oficiales como vía pública, previo visto bueno de la Delegación correspondiente, los cuales deberán permitir el libre paso de vehículos de emergencia y no podrán ser obstaculizadas por elemento alguno.

En el caso de las ciclistas, 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 m<sup>2</sup> o tengan un frente mayor de 15 m.

Adicional a lo establecido en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y para mejorar la capacidad instalada de los usos existentes, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y privados en cualquier zonificación, excepto en Área Verde (AV), Espacios Abiertos (EA) y en las correspondientes a Suelo de Conservación.

Estos estacionamientos se apegarán al número de niveles que rija en la zona considerando para ello, la aplicación de otras Normas de Ordenación Generales, pudiendo ocupar el 85 % de la superficie del terreno. La Delegación podrá regular el cobro al usuario considerando el tipo de uso al que el estacionamiento esté dando servicio.

Los estacionamientos públicos subterráneos permitidos por los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano 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 ni patrimoniales e históricas, con excepción de las que obtengan la autorización correspondiente de las áreas competentes.

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.

#### 18. Ampliación de construcciones existentes

Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de los Programas Parcial y Delegacionales 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 el Programa Delegacional y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

#### 19. Estudio de impacto urbano

Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción.

II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción.

III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup>).

IV. Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo.

V. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m<sup>2</sup> de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción.

VI. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m<sup>2</sup> de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m<sup>2</sup> de construcción.

VII. Crematorios.

En los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, así como del entorno urbano en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del Estudio deberán apegarse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos complementarios que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Aquellas zonas clasificadas de riesgo por los ordenamientos aplicables, no serán susceptibles para otorgar autorizaciones o permisos, con excepción del riesgo que se determine como mitigable, a través del dictamen correspondiente.

#### 20. Suelo de Conservación

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

#### 21. Barranca

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

22. Altura máxima y porcentaje de área libre permitida en las zonificaciones; (E) Equipamiento; (CB) Centro de Barrio e (I) Industria

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

#### 23. de las Tablas de Usos permitidos

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

#### 24. Usos no especificados

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

#### 25. De los Programas Parciales

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

26. Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en Suelo Urbano

No aplica en el PPDU Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales  
El Registro de Manifestaciones de Construcción B ó C, así como la Licencia Especial correspondiente estarán condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales. 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.

De igual forma, dentro del proyecto de edificación de vivienda unifamiliar deberá incluirse la construcción de fosas sépticas, cuya capacidad debe ir en función del número de habitantes, y descargar a la red de drenaje. Tratándose de unidades habitacionales se incluirán estudios para la instalación de plantas de tratamiento de aguas, para no verterlas crudas al drenaje.

28. Zonas y usos de riesgo

No se registrarán manifestaciones de construcción, ni se expedirán licencias para ningún uso sobre suelos clasificados como riesgosos en la normatividad aplicable sobre los derechos de vía de carreteras, ferrocarriles o vialidad de acceso controlado; así mismo, no se permitirá la ubicación de viviendas en los corredores destinados a los servicios públicos o al paso subterráneo de ductos de combustible, petróleo, gasolina, diesel, gas l.p., gas natural comprimido y sus derivados.

Se permite el establecimiento de servicio de combustible carburante en las zonificaciones HO, HM, E e I, siempre y cuando no se contradiga con el presente proyecto de Programa Parcial de Desarrollo Urbano, sean compatibles con los usos colindantes y previo Dictamen del Estudio de Impacto Urbano.

#### Normas de Ordenación Particulares

##### a) Dotación de equipamiento

En caso de donaciones o expropiaciones de inmuebles para el establecimiento de cualquier tipo de equipamiento urbano, una vez que el predio sea Patrimonio del Gobierno del Distrito Federal, éste no podrá tener otro destino diferente por el cual fue donado o expropiado.

Los equipamientos existentes de Educación en todos sus niveles, Salud, Asistencia Social, Entretenimiento y Recreación Social, previa acreditación de sus derechos adquiridos, podrán cambiar exclusivamente por giros que permite la tabla de usos del suelo para la zonificación E, Equipamiento.

##### b) Superficie mínima por vivienda

Dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Nápoles, Ampliación Nápoles, Cd. De los Deportes y Nochebuena no se permitirá la construcción de vivienda menor a 100 m<sup>2</sup> de área privativa, sin incluir indivisos.

c) Daños a terceros en predios colindantes a obras por ejecutar con Manifestación de Construcción Tipo de B y C, Licencias de Construcción Especial y conforme al Art. 237 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

A efecto de garantizar el pago de daños que pudieran ocasionarse en predios colindantes a obras por ejecutarse con las autorizaciones enunciadas en la zona del Programa, en el trámite de las mismas deberá presentarse una fianza por daños a terceros y exhibirla en un lugar visible de la obra durante el tiempo de su ejecución.

##### d) Usos sujetos a regulación específica

Los usos de restaurantes-bar; Cantinas; Bares; Video-bares; Centros Nocturnos; Discotecas; Cervecerías y Pulquerías, sólo se permiten en predios con frente a la Av. de los Insurgentes.

Los hoteles y moteles, sólo se permiten en predios con frente a los corredores urbanos de: Av. de 82

los Insurgentes y a Av. Patriotismo, debiendo observar que tanto el acceso de clientes y de operación se desarrollen sobre las mismas y no hacia una vialidad local.

e) Mejoramiento de áreas verdes

A efecto de mejorar los espacios verdes, el particular responsable de alguna obra nueva o de cualquier modificación deberá plantar, en banquetas de dicha obra nueva o modificación, árboles de diámetro no menor a 10 cm y 2 m de altura sembrados a razón de al menos 1 árbol por cada 4 m de fachada, siendo las especies preferentes permitidas el Ficus, Trueno, Laurel, o Junípero.

f) Oficinas

Todos aquellos inmuebles que estén siendo utilizados actualmente como oficinas y que tengan un uso diferente a lo señalado por este Programa Parcial, se reconocerán sus derechos con este uso de suelo, únicamente a través de la presentación de los derechos adquiridos plenamente acreditables que así lo avalen.

Para los proyectos de obra nueva, ampliación, o remodelación de oficinas que tengan acreditado su uso de suelo por derechos adquiridos, tendrán un plazo perentorio de 365 días (1 año) para la realización de las obras señaladas en la manifestación de construcción o licencias respectivas, las cuales sí no se llevan a cabo lo solicitado, el inmueble quedará ahora normado por la zonificación que le indica el presente Programa Parcial.

g) Estacionamientos

A efecto de coadyuvar con medidas que permitan resolver el déficit de estacionamiento que padecen las cuatro colonias, se dispone que:

Cualquier proyecto de estacionamientos a realizar en el territorio del presente Programa Parcial, tendrá derecho a dos niveles adicionales a los establecidos en la zonificación del mismo, los cuales deberán también destinarse a estacionamiento.

Adicionalmente aquellos proyectos ubicados en zonificación HC y que hayan optado por aplicar la disposición anterior, podrán ocupar exclusivamente la planta baja de su inmueble hasta con un 50% de superficie con los comercios y servicios siguientes:

Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico	Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, Artículos para fiestas, estanquillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercerías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados.
Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal	Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos. Edición y desarrollo de software.
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.
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 (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de precisión, computo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; servicios de afiladura, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general.
Servicios financieros, bancarios y fiduciarios, de seguros y similares	Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio. Montepíos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño.

Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos o privados en predios con frente a corredores urbanos con zonificaciones HM y E, no se requerirá de la presentación del Estudio de Impacto Urbano.

Para la de Declaración de Apertura y solicitudes de Licencia de Funcionamiento, toda edificación que no cumpla en su predio con los cajones de estacionamiento reglamentario, deberá acreditar los cajones de estacionamiento en un predio distinto al del uso, siempre y cuando no se ubique a más de 200 metros de distancia del establecimiento, mostrando esta acreditación a la autoridad delegacional.

Para usos de suelo con una demanda superior a los 100 cajones de estacionamiento, sólo se autorizará su establecimiento en corredores urbanos, y sus maniobras de operación deberán resolverse al interior del mismo.

Dentro de los inmuebles zonificados como EA Espacios Abiertos, está permitida la creación de estacionamientos subterráneos, por lo que el proyecto deberá garantizar la nula alteración ni afectación de la capa vegetal, así como de los individuos o especies arbóreas existentes y de la infraestructura o equipamiento que alberga.

Dentro del subsuelo de los espacios públicos viales, también se podrá ocupar con estacionamientos, pudiendo utilizar la superficie producto de la proyección vertical bajo nivel del derecho de vía de las calles y avenidas del Programa Parcial.

Los propietarios del estacionamiento deberán señalar cuál es la capacidad de su establecimiento, presentándole a la autoridad delegacional con cuantos comercios tienen contratos celebrados para otorgar el servicio

En los predios comprendidos en el Programa Parcial de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena, se deberá cumplir con los lineamientos de diseño que establece el Capítulo 1, Fracción 1.2 “Estacionamientos” de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, pudiéndose autorizar la dosificación de cajones, considerando la mezcla de usos del suelo y los horarios compartidos en la zona de proyecto, para lo cual el interesado deberá presentar el estudio de compatibilidad de uso horario de cajones ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, quien determinará el número de cajones necesarios, previa opinión de la Secretaría de Transporte y Vialidad.

La demanda total para los casos en que un mismo predio tenga establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas requeridas para cada uno de ellos.

Se incrementará el porcentaje en un 20% de la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes en los tramos de las siguientes avenidas.

1	Av. Patriotismo (Circuito Interior)	Holbein a el Eje 5 Sur San Antonio en su paramento oriente
2	Viaducto Miguel Alemán	Nueva York a la Avenida de los Insurgentes
3	Nueva York (con zonificación HC)	Insurgentes a Viaducto Río Becerra
4	Av. Pennsylvania (con zonificación HC)	Viaducto Río Becerra a la glorieta Plaza California
5	Dakota	Pennsylvania a Viaducto Miguel Alemán
6	Av. Augusto Rodin	Holbein a Viaducto Río Becerra
7	Filadelfia	Insurgentes a Río Becerra
8	Eje 5 Sur San Antonio	Insurgentes a Río Becerra
9	Eje 6 Sur Holbein	Río Becerra a Insurgentes
10	Predios con frente a la manzana del WTC y al predio de Dakota No. 95	Av. del Parque, Altadena y Chicago

**Normas de Ordenación sobre Vialidad**

No.	Vialidad	Tramo	Normatividad
1	Av. de los Insurgentes	Viaducto Miguel Alemán a Calz. Porfirio Díaz en su paramento poniente	Se incrementará el porcentaje en un 20% de la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes. Restricción de construcción de 5 metros a partir del alineamiento. Aplica Norma General de Ordenación No. 10.



### Intensidad de Uso

A efecto de describir las normas de zonificación que aplicarán en el Programa Parcial, estas se han dividido conforme el uso que representan, explicando además su composición en cuanto a dígitos y siglas, siendo:

#### Uso Habitacional

H3/20/M.- Habitacional de 3 niveles, 20% de área libre y densidad de una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno total. Tiene aplicación en zonas habitacionales de Nochebuena y Cd. De los Deportes, donde se pretende restringir el crecimiento preservando las áreas habitacionales que se encuentran sujetas a un proceso de cambio de usos del suelo. Actualmente en estas zonas predomina la vivienda unifamiliar en dos niveles, por lo que se plantea el crecimiento máximo de hasta tres niveles de construcción.

H4/20/M.- Habitacional de 4 niveles, 20% de área libre y densidad de una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno total. Aplica en zonas habitacionales de tipo plurifamiliar actualmente, como son zonas de Nápoles y Ampliación Nápoles donde se construyen edificios condominiales y de departamentos.

H6/30/M.- Habitacional de 6 niveles, 20% de área libre y densidad de una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno total. Se dispone en aquellas áreas habitacionales de tipo plurifamiliar colindantes a los Viaductos de Río Becerra y Miguel Alemán, ya que su sección vial permite dichas alturas.

#### Uso Habitacional con Oficinas

HO4/20/M.- Habitacional con oficinas en 4 niveles, 20% de área libre y densidad de una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno total. Esta zonificación tiene aplicación para aquellos predios donde existen oficinas con comprobados derechos adquiridos y su funcionamiento esta dentro de la norma, como resultan las ubicadas en el interior de la colonia Nápoles o Ampliación Nápoles.

#### Uso Habitacional con Comercio en planta baja

HC4/20/M.- Habitacional con comercio en planta baja hasta 4 niveles, 20% de área libre y densidad de una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno total. Tiene aplicación en áreas urbanas colindantes con los Ejes 5 y 6 Sur, Pennsylvania, Nueva York, Filadelfia y Dakota en su extremo norte donde actualmente se presenta el uso de vivienda con mezcla de comercios y servicios. Esta zonificación tiene la finalidad de que sea exclusivamente en estas calles donde se concentren el comercio y servicio básicos para el resto de zonas habitacionales internas, pero restringiendo su generación para evitar impactarlas.

HC6/30/M.- Habitacional con comercio en planta baja hasta 6 niveles, 30% de área libre y densidad de una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno total. Tiene aplicación en áreas urbanas colindantes con la calle de Porfirio Díaz, en la cual se presenta el uso de vivienda con mezcla de comercios y servicios. Esta zonificación tiene la finalidad de aprovechar adicionalmente la vecindad con el parque Hundido, lo que permite mayor altura en la construcción en términos de imagen urbana.

#### Uso Habitacional Mixto

HM4/20/M.- Habitacional mixto de 4 niveles, 20% de área libre y densidad de una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno total. Esta zonificación se establece en zonas que por sus características de accesibilidad y comunicación con vías importantes, así como su vecindad a centros generadores de alta actividad, le permiten un crecimiento de hasta 4 niveles de construcción, estando básicamente ubicadas alrededor del WTC, y correspondiendo a predios de las calles de Montecito, Dakota y Filadelfia.

HM6/30/Z.- Habitacional mixto de 6 niveles, 30% de área libre y densidad conforme lo que indique la zonificación del Programa. Esta zonificación se establece para el predio ubicado en la manzana circundada por las calles de Dakota, Av. del parque, Chicago y Altadena.

HM8/20/Z.- Habitacional mixto de 8 niveles, 20% de área libre y densidad conforme lo que indique la zonificación del Programa. Destinadas al uso mixto, donde pueden existir inmuebles

destinados a vivienda, comercio, oficinas, servicios e industria no contaminante, se tiene prevista en la Av. Patriotismo, cuya sección vial permite la altura indicada.

HM10/20/Z.- Habitacional mixto en planta baja de 10 niveles, 20% de área libre y densidad conforme lo que indique la zonificación del Programa. Esta zonificación se establece preferentemente sobre la acera poniente de la Av. de los Insurgentes, en la cual queda especificada su crecimiento vertical en concordancia con la Norma de Vialidad indicada por el PDDU de Benito Juárez 2005, atendiendo además a las condiciones de rentabilidad, disponibilidad de agua potable, relación de alturas con predios vecinos, nivel de sombras producidas, etc.

Uso de Equipamiento

E3/30- Equipamiento de 3 niveles y 30% de área libre. Aplica sobre áreas destinadas al uso de equipamiento urbano, ya sea oficial o privado, quedando confinado básicamente al de tipo elemental como son las guarderías o escuelas primarias y secundarias.

E6/40.- Equipamiento de 6 niveles y 40% de área libre. Queda definido por el Poliforum Cultural Siqueiros, como el equipamiento cultural más importante de la zona.

E11/40.- Equipamiento de 11 niveles y 40% de área libre. Aplica sobre elementos de equipamiento recreativo y deportivo, constituido por la Plaza de Toros, el Estadio Azul de la colonia Ciudad de los Deportes y por el equipamiento de salud, representado por el Hospital Privado Infantil de la colonia Nápoles, a los cuales se les restringe la ampliación en altura.

Fisonomía Urbana

Las normas de fisonomía se han dividido en:

Obras de infraestructura.-

En la zona del presente Programa Parcial no podrán llevarse a cabo obras de infraestructura permanente que impliquen instalaciones a nivel o aéreas que sean visibles desde la vía pública como cárcamos de bombeo, registros de energía eléctrica, ductos de gas natural etc., y, que afecten elementos de valor estético o patrimonial.

Cualquier instalación que se encuentre en el supuesto anterior y que por su naturaleza operativa represente obligada instalación a efectos de salvaguardar la integridad física de los habitantes como de sus bienes, deberá contar con la aprobación de la Delegación y de la SEDUVI.

Las redes de instalaciones exteriores o de acometidas a edificaciones, como energía eléctrica, televisión por cable, antenas, etc., deberán reducir el impacto visual, quedando prohibida la instalación de más de 15 cables en un mismo poste, así como la obstrucción de visuales importantes en edificios relevantes, como los ubicados en las zonas patrimoniales.

Cualquier compostura o nueva conexión hacia la infraestructura hidráulico-sanitaria, eléctrica, telefónica etc., de la zona, que haya representado la apertura temporal de la carpeta asfáltica, queda obligado el responsable moral o propietario de ejecutarla inmediatamente una vez concluida; debiendo garantizar que dicha reparación a la carpeta permita la circulación y no genere a posteriori en baches o agrietamientos, por lo menos a un año de su ejecución.

Se prohíbe la colocación de antenas parabólicas de más de tres metros de diámetro sobre azoteas en áreas con zonificación H.

Vialidad.-

Queda prohibida a los particulares la afectación de cualquier vialidad ubicada dentro del Programa Parcial, tanto en toda la longitud de su trazo, como de los elementos de su sección (arroyo y banquetas).

Sobre las vías primarias y corredores urbanos, como los Ejes 5 y 6 Sur, Av. Pennsylvania, Av. Dakota, Av. Filadelfia, Av. de los Insurgentes y la vía lateral de los Viaductos Río Becerra y Miguel Alemán, se utilizarán pavimentos de alta resistencia que permitan asegurar el buen mantenimiento, evitando el desgaste por el tránsito pesado.

Queda prohibida la instalación en banquetas y arroyos vehiculares, puestos fijos o móviles con venta de alimentos y bebidas.

No se permitirán elementos que obstaculicen la libre circulación en banquetas como postes metálicos o de concreto, enrejados o bolardos metálicos o platificados, así como cualquier tipo de publicidad fija o móvil.

Las banquetas deberán contener y preservar las áreas verdes originalmente previstas.

Las banquetas considerarán en su diseño; rampas de baja pendiente para discapacitados de máximo el 10% de pendiente.

La utilización de arriates o macetones en vía pública, estará sujeta a la aprobación de la Delegación Benito Juárez.

No se permitirá la ocupación de la restricción de 5 metros sobre el alineamiento de la Av. de los Insurgentes; ésta deberá preservarse con elementos de jardinería, así mismo con la restricción de 5 metros de la Av. Patriotismo.

Se prohíbe utilizar a los acomodadores (valet parking) el arroyo vehicular como estacionamiento permanente de clientes de Restaurantes-bar; Cantinas; Bares; Video-bares; Centros Nocturnos; Discotecas; Cervecerías y Pulquerías. Los propietarios de estos comercios deberán garantizar los lugares conforme la norma particular señalada en el apartado de “estacionamientos” correspondiente.

Se prohíbe modificar o cancelar la jardinería confinada de ejes viales o calles con áreas jardinadas para uso público, (cambio de especies vegetales, instalación de rejas o alambradas).

Edificaciones.-

En toda la área del Programa no existen restricciones a la volumetría de las edificaciones, excepto en los casos en que se tenga colindancia con inmuebles catalogados como de patrimonio artístico o estético; en cuyo caso, se deberá contar con la aprobación de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI.

Cualquier nuevo proyecto sobre la Av. de los Insurgentes deberá considerarse el tratamiento de las cuatro fachadas, debido a que la norma permite edificaciones de mayor altura, lo que las expone visualmente.

En el caso de los predios baldíos o sin uso, éstos deberán ser limitados por sus propietarios con bardas perimetrales. En el caso del lindero de la fachada principal se recomienda utilizar muros de mampostería aplanados y pintados con una altura no menor a 2.50 metros, contados a partir del nivel de banqueta.

Espacio Público.-

Las Normas de Diseño Accesible para Espacios Públicos se aplicarán en: andadores, franjas para mobiliario urbano, rampas, pasos peatonales, áreas de descanso, ciclistas, señalamientos exteriores, estacionamientos, teléfonos públicos, sanitarios, mobiliario y juegos infantiles; tanto en los existentes como en los futuros proyectos, con el objeto de facilitar el desplazamiento y el uso de espacios públicos y privados por el público en general, y con especial atención a las personas con discapacidad motora, intelectual o sensorial.

Debido a lo escaso de las áreas verdes, tienen prioridad los parques, plazas y jardines dentro de la zona de estudio para la programación y aplicación de recursos de mantenimiento.

Queda prohibido incorporar otro tipo de uso, como concesiones comerciales en las áreas destinadas a las áreas verdes. Los jardines públicos deberán tener como mínimo un 80% de área verde forestada y/o jardinada (superficie permeable).

Las plazas y andadores peatonales deberán construirse con materiales que permitan la infiltración de agua pluvial.

Se promoverá el diseño y la instalación de mobiliario urbano en plazas, jardines, deportivos y parques públicos, como enrejados, bancas, guardacantones, arriates, maceteros, módulos de teléfonos, buzones, luminarias, fuentes, bebederos, señalización e información. El diseño y 88

colocación de los elementos mencionados, se realizará bajo un Programa Concertado de Mobiliario Urbano entre la Delegación y los habitantes de las colonias, siendo posteriormente sancionado por la SEDUVI.

El diseño de los espacios de accesibilidad, rampas y andadores peatonales, así como del mobiliario urbano, deberá considerar los requerimientos para minusválidos.

Se deberá considerar un mantenimiento constante de las especies vegetales en parques y jardines, procurando utilizar especies propias de la zona.

La forestación en banquetas, deberá considerar la altura de las especies y el tipo de raíces que generen en el subsuelo, a fin de no levantar pavimentos y cimentaciones.

Las especies vegetales (árboles, setos y especies de ornato) a utilizar contarán con elementos de protección que evite la acción depredadora de los visitantes.

Se promoverá la arborización en vialidades primarias y secundarias, a efecto de contribuir al mejoramiento del microclima local y de la fisonomía urbana.

La ubicación de árboles sobre banquetas, deberá considerar el ancho de la fronda, con el propósito de no interferir con las luminarias.

Los baldíos urbanos tendrán que ser mantenidos por sus propietarios, en lo relativo a limpieza, poda de árboles en su interior, mantenimiento de las banquetas exteriores, etc.

No se permite ocupar la vía pública para actividades distintas a la circulación peatonal, como ampliaciones de restaurantes, comercio informal, anuncios comerciales, depósito temporal de mercancías en comercios, estacionamiento vehicular, andén de descarga. Así como tampoco modificar los pavimentos de andadores, plazas y áreas deportivas por particulares.

Los andadores peatonales de los espacios abiertos, deberán construirse con materiales pétreos, como adoquín, empedrado, tepetate cementado, grava, ripio de tezontle, loseta de barro, etc.

La siembra de nuevos árboles en áreas pavimentadas, considerará un radio libre de pavimento de 1.5 m al eje del árbol.

#### Estacionamientos

Todo estacionamiento público y privado, sin importar los niveles de construcción, deberá de manejar en sus fachadas elementos aparentes, que armonice con la arquitectura del entorno en donde se ubica, quedando prohibida la construcción de muros ciegos y huecos entre los diferentes niveles.

## V ESTRUCTURA VIAL

Para dar cumplimiento a los objetivos establecidos en materia de transporte, de conformidad con las leyes de Desarrollo Urbano y de Transporte y Vialidad vigentes, a continuación se plantean los proyectos y acciones propuestos para aliviar la problemática actual y prevenir los requerimientos esperados.

### **Vialidad**

Las medidas consideradas pretenden modificar; reordenando parte de la estructura vial actual con acciones tales como cambio en los sentidos de circulación formando pares viales que fluyan y comuniquen hacia las diferentes áreas de la zona, cambiar la geometría y fisonomía de algunos arroyos vehiculares, cruces y secciones viales, además de realizar propuestas tendientes a dar solución a los problemas viales que resultan de la mezcla de usos del suelo.

Adicionalmente, se plantean medidas para recuperar alineamientos de calles y banquetas, así como derechos de vía, en sitios que actualmente se encuentren ocupados, garantizando la accesibilidad y libre circulación peatonal y vehicular, así como la instalación de señalamientos, sistemas de semáforos inteligentes y adecuaciones geométricas; todo conforme al siguiente esquema estratégico.

Vialidades de acceso controlado

De conformidad con el PDDU de Benito Juárez 2005 y con el Programa Integral de Transporte y Vialidad 2005, es necesario mantener este tipo de arterias con un nivel de servicio óptimo debido a la importante afluencia de vehículos que maneja, por ello se requiere de la modificación y/o construcción de distribuidores viales en sus cruces más conflictivos indicando para el caso de la colonias Nápoles el ubicado en:

Viaducto Miguel Alemán al cruce con Insurgentes.

### **Red primaria.**

La importancia de estas vialidades en la estructura urbana también se refleja a nivel Ciudad, ya que presentan un gran aforo vehicular, el cual cruza en parte el territorio del Programa Parcial, por lo cual deben mantenerse en óptimas condiciones a través de la realización de estudios, proyectos ejecutivos y obras para resolver el congestionamiento en horas pico. De estas vialidades destacan:

Av. de los Insurgentes.- se propone la colocación de señalamiento y semáforos inteligentes que regule y den solución a los diferentes movimientos de los cruces.

Ejes 5 y 6 Sur.- Se plantea llevar a cabo proyectos de señalamientos informativos, preventivos y restrictivos, que orienten a los conductores de vehículos sobre las condicionantes, sentidos viales y destinos.

### **Red secundaria.**

Se propone equilibrar el flujo vehicular de la zona redistribuyendo la carga en el Viaducto Río Becerra, en el Viaducto Miguel Alemán, en los Ejes 5 y 6 Sur y en la Av. de los Insurgentes, por medio de la modificación de sentidos vehiculares, secciones de arroyo y adecuación de carriles en vialidades secundarias y locales, tratando de limitar el uso de vialidades internas de la zona, las cuales deben tener un carácter local, y por otro lado, intensificando el uso de vialidades con mayor capacidad, por lo que se plantea realizar ajustes en las siguientes vialidades:

Av. Dakota. En esta arteria se modifica su sentido vial convirtiéndolo a uno sólo, quedando de sur a norte en el tramo comprendido entre el Eje 5 Sur y la Av. Filadelfia. Además, en este mismo tramo presentará modificación en la sección vial, reduciéndose a dos carriles, con lo que se logra recuperar espacios para el peatón al crear nuevas áreas verdes en banquetas y camellones, ordenando los actuales espacios de estacionamiento en vía pública, incorporando aproximadamente 200 nuevos cajones de estacionamiento a 45°; todo ello tendiente a convertir a la Av. Dakota en 90

un corredor peatonal, comercial y de servicios.

Av. Pennsylvania. Se plantea la modificación en el sentido vehicular de norte a sur, trabajando así como par vial a la calle de Nueva York, la cual trabaja de sur a norte, reduciendo el número de carriles a cuatro, incorporando áreas verdes en banquetas y creando aproximadamente 145 nuevos cajones de estacionamiento en uno de los costados del arroyo vehicular colocados a 45°; esta solución logrará redistribuir los flujos vehiculares que circulan por la zona de estudio y evitará movimientos direccionales excesivos en los entronques, así como accidentes en los mismos; el tramo a desarrollar será del Viaducto Río Becerra a la Glorieta Plaza Bosque California.

Av. Nueva York. Se plantea modificar el número de carriles a cuatro, incorporar áreas verdes en banquetas, adicionar 150 nuevos cajones de estacionamiento colocados a 45°, ofreciendo una imagen urbana más agradable.

Av. Augusto Rodín. Considera la modificación en el número de carriles, incorporar áreas verdes en banquetas para mejorar la fisonomía urbana, y crear 80 nuevos cajones de estacionamiento colocados a 45° en uno de sus costados, cambiando a doble sentido de circulación vial en el tramo comprendido entre el Eje 5 Sur San Antonio y la Calzada Porfirio Díaz, permitiendo con semaforización controlada la vuelta izquierda sobre esta última, otorgando con ello una salida controlada a las colonias Ciudad de los Deportes y Nochebuena.

### **Red terciaria y peatonal**

Av. del Parque. Se propone la reducción en el número de carriles y la incorporación de 45 cajones de estacionamiento a 45°, incluyendo nuevas áreas verdes en ambos costados del arroyo vehicular.

Se propone recuperar el derecho de vía en la calle Florida en su intersección con la Calz. Porfirio Díaz, para comunicar y restablecer el flujo vehicular entre ambas vías.

Para crear un ambiente local en zonas donde aún subsiste el uso del suelo habitacional en sus modalidades unifamiliar y plurifamiliar, se contempla mejorar la fisonomía urbana, adecuando secciones de banquetas, arroyos y secciones viales, además de cambiar el sentido de la vialidad, propiciando con esto que el uso de estas arterias sea de nivel vecinal. El cambio en el sentido vehicular se establece en las siguientes calles:

Atlanta. Cambia la dirección de norte a sur, en el tramo comprendido entre el Eje 6 Sur y la Calz. Porfirio Díaz.

Arizona. Modifica su dirección de poniente a oriente, en el tramo de Viaducto Río Becerra a la Av. Dakota.

Con la intención de mejorar la fisonomía urbana, se propone realizar adecuaciones en algunas avenidas y calles de la zona, mediante la forestación de especies atractivas, la sustitución del pavimento en el arroyo vehicular por un material que obligue a un tránsito más pausado en vías terciarias, logrando con esto, una ambientación peatonal, permitiendo la permeabilidad del suelo y adicionando nuevas áreas verdes a los costados.

El planteamiento se hace para las siguientes arterias:

Para mejorar la imagen del corredor de la Av. de los Insurgentes, se propone ocupar la restricción de construcción de 5 metros sobre los derechos de vía en banquetas de la Av. de los Insurgentes, recuperándolos para el tránsito peatonal, así mismo reforestar las banquetas situadas en ambos lados de esta avenida.

Para hacer más atractiva la imagen de los Ejes 5 y 6 Sur, se hace el planteamiento de arborizar las áreas jardinadas con especies acordes al ecosistema de la zona; en el caso del Eje 5, comprenderá las banquetas en ambos costados del arroyo vehicular, en el tramo comprendido entre la Av. de los Insurgentes y la Av. Patriotismo; y en el caso del Eje 6, la arborización se hará en ambos costados del arroyo vehicular, en el tramo comprendido entre la calle Cincinnati y la Av. de los Insurgentes.

Alrededor del Parque Esparza Oteo, en la vialidad de Dakota, Alabama y Georgia, en los tramos comprendidos entre la Av. Pennsylvania y la Av. Nueva York; en las avenidas Pennsylvania y Nueva York, entre las vías de Dakota y Georgia; y por último, en los tramos viales de los alrededores del Parque José Clemente Orozco.

### **Planes y proyectos vehiculares primarios que inciden en la zona de estudio**

De acuerdo con el "Programa Integral de Transporte y Vialidad 2001-2006, editado en 2002, se proponen los siguientes proyectos u acciones con relación a vías primarias:

#### **Segundo Piso Periférico y Viaducto**

La construcción de un segundo piso en Viaducto y Periférico. El proyecto se divide en cuatro etapas, sumando una longitud total de 35 km. en conjunto para ambas vías; para el año 2002 se contempla desarrollar la primera etapa en una longitud de 13.8 km en el Viaducto Miguel Alemán y Río Becerra, entre el Anillo Periférico y la Av. Coyoacán.

#### **Realizar adecuaciones geométricas en intersecciones conflictivas**

Estas obras coadyuvarán a disminuir los conflictos viales, contribuyendo a la reducción del tiempo de recorrido e incrementando la seguridad de los usuarios. Esta acción está orientada a realizar el ordenamiento del flujo vehicular a través de la adecuación de la geometría y la optimización del espacio en la intersección, fortaleciendo la señalización de la misma. Para la zona del Programa se tienen identificadas la siguiente intersección:

Av. Insurgentes – Ohio

### **Transporte**

#### **Metrobus**

Una de las estrategias impulsadas por el Gobierno del Distrito Federal es la "Construcción de Corredores Estratégicos de Transporte Público". En el proyecto de corredores, la Av. Insurgentes se encuentra contemplada, materializándose con la puesta en marcha del Sistema de Transporte Colectivo "Metrobus" en el corredor de Insurgentes en Junio del 2005, lo que representó sacar de circulación a camiones y microbuses.

A efecto de que el descrito sistema conserve su funcionalidad en la zona, queda prohibido:

Que el transporte público colectivo y particular realice maniobras de ascenso y descenso de usuarios en las intersecciones de todas las calles perpendiculares a Av. de los Insurgentes.

La instalación de puestos fijos y semifijos de comercio en las intersecciones y pasos peatonales, tanto en las banquetas como en el área de ascenso y descenso de las 6 estaciones colindantes con el área del Programa de dicho sistema.

La instalación de anuncios publicitarios, infraestructura o elementos de paisaje o mobiliario urbano que obstaculicen el libre flujo de usuarios o peatones.

#### **Microbus**

La estrategia de transporte establece la modificación en los recorridos de las rutas que circulan por las arterias Alabama, Filadelfia, Dakota y Pennsylvania, con la finalidad de dotar de este servicio a la parte norte de la zona de estudio, que comprende desde la calle Alabama hasta el Viaducto Miguel Alemán, además, se prevé que con la puesta en operación del cambio de sentidos vehiculares que la estrategia vial propone, se tendrá una mayor cobertura, realizando los recorridos de manera eficiente, evitando entorpecer el flujo en el tránsito vehicular.

Los recorridos de las rutas de transporte que circulan por las avenidas Filadelfia, Dakota y Pennsylvania, quedarán reestructuradas de la siguiente forma:

Ruta 5. Con origen y destino en "Hotel de México (servicio local) a Santa Fe, Centro Comercial", provendrá del poniente por la Calle 17, cruzando por debajo el Viaducto Río Becerra, continuará sobre la calle Alabama hasta la intersección con la Av. Nueva York, punto en el que virará hacia el norte hasta la calle de Chicago, tomando hacia el oriente hasta virar sobre la calle Ohio, al cual sigue al oriente hasta la intersección con la Av. Magdalena (paralela al oriente a Insurgentes) en este punto girará y continuará hacia el sur, hasta la intersección con la Av. Filadelfia; de aquí dará92

vuelta hacia el poniente, hasta la intersección con la Av. Dakota, donde se dirigirá hacia el sureste, sobre la calle Texas cruzando por debajo del Viaducto Río Becerra hacia la calle 9, para dirigirse a su destino final.

Ruta 27. Con origen y destino en Hotel de México a caballo Zaragoza, Metro Pantitlán y Hotel de México a Metro Xola el cual tendrá dos derroteros. El primero proveniente del oriente por la calle Torres Adalid continuará por la Av. Filadelfia hasta la Av. Pennsylvania, en este punto del recorrido se realizará el cierre de circuito, donde no se contempla la detención de los transportes. Desde este sitio tomará dirección hacia el sur, circulando sobre la Av. Pennsylvania hasta la intersección con la calle Georgia; en este punto virará hacia el oriente, circulando sobre la calle hasta cruzar la Av. de los Insurgentes para salir del área de estudio y arribar a Av. san Francisco.

El segundo derrotero proviene del oriente, por la calle Torres Adalid, continuando por la Av. Filadelfia hasta la Av. Dakota, punto en el cual girará con dirección al norte, circulando sobre la Av. Dakota hasta la intersección con la calle Ohio, donde volverá a girar hacia el oriente, circulando sobre esta misma calle hasta cruzar la Av. de los Insurgentes para abandonar la zona de análisis por la calle Xola.

### **Estacionamientos**

Estacionamientos en vía pública.

La estrategia se basa en el reordenamiento de los estacionamientos que actualmente se realizan en vía pública a través de su acomodo a 45 grados y no en cordón como tradicionalmente se viene colocando.

Los nuevos espacios para estacionamiento se ubicarán sobre vialidades cuya sección transversal sea igual o mayor a 20 metros; con base en estas premisas, se analizaron y evaluaron las principales secciones viales de la zona de estudio, tomando en consideración las condiciones de operación; como volumen de tránsito, número de carriles, sentidos de circulación y continuidad vial. Las vialidades donde se puede aplicar inicialmente la propuesta son: Av. Augusto Rodín y Carolina.

Con las modificaciones iniciales en las secciones viales de las calles elegidas, se crean aproximadamente 180 nuevos cajones de estacionamientos a 45° (sin parquímetro), con lo cual se mejora sustancialmente el tránsito vehicular al mantener en operación 3 carriles, contribuyendo con esto a disminuir hasta en un 12 % el déficit de 1,428 cajones que presenta la zona.

### **Programa de Parquímetros**

Por otro lado, el estudio considera la factibilidad de la aplicación del Programa de Parquímetros instrumentado por las autoridades del Gobierno de la Ciudad de México, y en el cual se busca no sólo el ordenamiento y rotación de los espacios de estacionamiento en vía pública, sino que además, pretende que con dicha aplicación, se obtengan recursos económicos en beneficio de las colonias participantes, tal como ha sucedido en otras partes de la ciudad en las colonias Cuauhtémoc y Juárez de la Delegación Cuauhtémoc.

Se prevé la colocación de parquímetros estratégicamente ubicados sobre todo en áreas contiguas al equipamiento y oficinas de gran afluencia, (Estadio Azul, la Plaza México y el World Trade Center), los cuales generan un intenso flujo vehicular, evitando con esto la saturación de calles, a la vez de utilizar de forma racional los estacionamientos públicos y privados, instalándose en 26 segmentos de calle, lo que representa 576 cajones de cobro.



El programa de parquímetros se establece en las siguientes calles y tramos:

**Cuadro 22. Segmentos de calle con número de posiciones para parquímetros**

No. de Tramo	Calle	Tramo	Cajones de pago en cordón
1	Colorado	De Ohio a Yosemite	24
2	Vermont	De Viaducto Miguel Alemán a la Av. de los Insurgentes	25
3	Galveston	De Viaducto Miguel Alemán a la calle Colorado	20
4	Yosemite	De Chicago a la Av. de los Insurgentes	28
5	Altadena	De Viaducto Miguel Alemán a la Av. de los Insurgentes	42
6	Dallas	De Viaducto Miguel Alemán a la calle Chicago	10
7	Maricopa	De Dakota a la Av. de los Insurgente	20
8	Montecito	De Dakota a la Av. de los Insurgentes	12
9	Av. del Parque	De Viaducto Miguel Alemán a la calle Arizona	15
10	Arizona	De Av. Filadelfia a la Av. del Parque	25
11	Rochester	De Av. Nueva York a la Av. Filadelfia	10
12	Oklahoma	De Av. Nueva York a la Av. Filadelfia	21
	Louisiana	De Av. Dakota a la Av. Filadelfia	30
13	Arkansas	De Av. Nebraska a la Av. de los Insurgentes	22
14	Alabama	De Av. Nueva York a la Av. de los Insurgentes	30
15	Idaho	De Alabama a la calle Louisiana	11
16	Montana	De Av. Filadelfia a la Av. de los Insurgentes	16
17	Kansas	De Av. Pennsylvania a la Av. Nebraska	30
18	Tennessee	De Kansas a el Eje 5 Sur San Antonio	20
19	Illinois	De Eje 5 Sur San Antonio a la Av. Maximino A. Camacho	30
20	Indiana	De Eje 5 Sur San Antonio a el Eje 6 Sur Holbein	10
21	Milwaukee	De Eje 5 Sur San Antonio a la Av. Maximino A. Camacho	14
22	Maximino A. Camacho	De Indiana a la Glorieta Plaza California	15
23	Detroit	De Florida a la Av. de los Insurgentes	16
24	Boston	De Carolina a la Av. de los Insurgentes	16
25	Florida	De Calz. Porfirio Díaz a el Eje 6 Sur Holbein	20
26	Calz. Porfirio Díaz	De Av. Augusto Rodín a la Av. de los Insurgentes	44

Fuente: Trabajo de campo y gabinete, con base en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y sus Normas Complementarias.

Incremento en la capacidad de estacionamientos públicos.

Como alternativa para aumentar la oferta de estacionamientos públicos y reducir el déficit, se propone aprovechar los predios de espacios con superficies mayores a los 1,000 m<sup>2</sup> o más, y con ello desarrollar estacionamientos en varios niveles. El Programa propone la construcción de 3 estacionamientos públicos subterráneos. Los estacionamientos estarán destinados a satisfacer la demanda actual y futura y, quedarán ubicados de la siguiente manera:

La primera alternativa se ubica bajo la vialidad de la Av. Augusto Rodín, al lado poniente de la Plaza de Toros México, con una superficie de 4,142 m<sup>2</sup>, desarrollado en tres niveles donde se logran ubicar 654 cajones.

La segunda alternativa se localiza debajo de la cancha de fútbol del Estadio Azul y parte del arroyo de la calle Carolina, el cual contará con una superficie aproximada de 19,068 m<sup>2</sup>; este estacionamiento se propone en tres niveles y puede recibir 3,010 vehículos, con lo que se abatiría el déficit de cajones exclusivamente de ese equipamiento.

La tercera alternativa se localiza debajo de la superficie total del parque Esparza Oteo, este estacionamiento tendrá una capacidad para 1,200 cajones, en cuatro niveles.

**Cuadro 23. Tipo de estacionamientos propuestos nuevos y cobertura del servicio.**

Tipo de estacionamiento	Número de cajones
Estacionamientos subterráneos de nueva	4,864
En vía pública y a 45° sin parquímetro	180
<b>Totales</b>	<b>5,234</b>

Fuente: Estimación con base en el levantamiento de campo. Octubre 2005.

Con la estrategia planteada se estima abatir el déficit de cajones en un 76%. Debido a que la demanda de estacionamiento para los estadios no es permanente, sino esporádica, no es posible considerar la construcción de estacionamientos específicos para atender dicha demanda, por lo que la presente estrategia plantea la adopción de acciones paralelas, que coadyuven a la solución de la problemática, como son:

Establecer medidas alternas para el transporte de los usuarios del estadio Azul y la Plaza de Toros, desestimulando el uso del automóvil particular.

Vigilar la aplicación de la reglamentación en materia de cajones de estacionamiento que debe cumplir toda edificación, con especial atención en comercios y servicios que se ubican en la zona.

## VI ACCIONES ESTRATÉGICAS E INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

### VI.1 Acciones

Como parte consecuente del proceso de planeación urbana para las cuatro colonias, y a efecto de atender los fenómenos detectados en el diagnóstico así como su propuesta de solución con la estrategia a impulsar la cual logre optimizar el funcionamiento urbano del PPDU tanto al interior como con el resto de la ciudad; se manifiesta la importancia que para la estrategia reviste el contar con el apoyo de acciones específicas que le permitan en un determinado lapso de tiempo el prevenir, corregir o fomentar la evolución de los usos del suelo.

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

**Cuadro 24. Plazos de Ejecución.**

Plazo	Nº de Años	Año
Corto	3	2009
Mediano	6	2012
Largo	9	2015

Las acciones estratégicas han sido organizadas en función de su temática, siendo de carácter socioeconómico y de territorialidad como están divididas.

#### VI.1.1 Acciones socioeconómicas

##### Demográficas

- Mantener estable el crecimiento de la población alcanzada en 2006 para que sea atendido con la oferta de vivienda actual, así como su desdoblamiento futuro, evitando volver al despoblamiento que le venía caracterizando en la última década.
- Conservar esta estabilización en rangos de tasas entre 1.5 de 2005 a 0.8 al 2020, conforme a lo proyectado en el este Plan.

##### Sociales

- Salvaguardar los actuales niveles de calidad de vida que han caracterizado a este sector de la Delegación Benito Juárez.
- Propiciar la identidad y arraigo de la población a través de la difusión del presente programa y de las políticas que impulsa.
- Fortalecer la participación de la ciudadanía a través de la multiplicación de canales de atención pública.
- Estabilizar la generación de vivienda, frenando el impulso con que se venía produciendo a través de cambios en la normatividad y ocupación del suelo.
- Motivar iniciativas de protección y respeto al uso del suelo dentro del comité vecinal en las cuatro colonias.

##### Económicas

- Consolidar dentro de la Delegación Benito Juárez a este sector como el principal lugar de generación y dinamismo económico, favoreciendo la generación de empleos y estimulando la diversificación de actividades económicas compatibles con los corredores urbanos.
- Fomentar proyectos urbanos que propicie la propia Delegación a través de las áreas de

desarrollo económico hacia los sectores social y privado interesados en invertir prioritariamente en los corredores urbanos.

- Promover la participación de todos los agentes sociales interesados en mejorar la capacidad productiva a través de la gestación de programas de modernización del servicio y el comercio.
- Analizar el potencial económico del polígono de la ciudad de los deportes comprendido por el estadio Azul y la monumental Plaza de Toros, considerando cambios de usos en el suelo que permitan corregir y mejorar su operación sin impactar de forma negativa a los usos habitacionales en donde se ubica.
- Implementar un programa de regularización y reasignación de espacios para el comercio ambulante, evitando su crecimiento anárquico, principalmente en los alrededores de la Plaza de Toros y Estadio Azul.
- Delimitar la actividad de los tianguis o mercados sobre ruedas existentes en las cuatro colonias, definiendo y reglamentando sus actividades, tamaño y las reglas de ocupación del espacio público que temporalmente usufructúan.
- Normar y avalar el descargo de compromisos de la industria de la construcción como motor de la generación de desarrollos urbanos, a través del cumplimiento de las medidas de mitigación que deberán atender para la autorización de sus proyectos.
- Controlar la generación de nuevos establecimientos comerciales principalmente de aquellos que generen impacto urbano negativo por alta demanda de estacionamiento, ruido u horario de operación dentro de las cuatro colonias.

#### VI.1.2 De estrategia territorial

##### Estructura Urbana

- Delimitar claramente zonas habitacionales, comerciales de servicios, corredores comerciales, etc., con el objeto de evitar la mezcla no deseada o de usos incompatibles.
- Impulsar fundamentalmente el desarrollo de los corredores urbanos de Av. de los Insurgentes Sur, Nueva York; Pennsylvania; Eje 5 y Eje 6, los cuales serán articuladores de la estructura urbana delegacional, con la ubicación de mezclas de usos de suelo.
- Consolidar la manzana y perímetro del WTC como zona concentradora de actividades a través del reforzamiento de usos mixtos e imagen urbana.
- Fomentar la autosuficiencia de las colonias, fortaleciendo la estructura urbana mediante la consolidación de su equipamiento e infraestructura; así como de su estructura vial.

##### Uso del Suelo

- Revisar las licencias de uso del suelo y manifestaciones de obra otorgadas en el período de vigencia del Programa 2002-2005. En los casos de los usos del suelo y construcciones que no cumplen con la normatividad autorizada, se deberá recurrir a los instrumentos legales de conformidad a lo que establece la Ley en la materia.

##### Vialidad

- Adecuar la estructura vial y el sistema de transporte, con la finalidad de asegurar una comunicación eficiente tanto interna como a nivel delegacional, sin que perjudique la armonía al interior de las colonias.
- Efectuar un análisis de factibilidad financiera para la realización de proyectos de estacionamientos ya sean subterráneos, de inversión en inmuebles subocupados y de parquímetros vía pública, así como de tarifas preferenciales en estacionamientos existentes.
- Establecer programas financieros y administrativos (asociaciones público – privados) de viabilidad para la construcción de estacionamientos públicos y privados.

- Desarrollar los proyectos ejecutivos para la construcción de soluciones viales en los diversos puntos conflictivos del PPDU, principalmente en intersecciones como Ohio e Insurgentes, Porfirio Díaz y Rodin, y Filadelfia con Av. Insurgentes.

#### Transporte

- Regular a los microbuses en las rutas de transporte, normando los derroteros por donde deben circular sin que tengan que desviarse para tomar calles locales que ponen en peligro la seguridad de los vecinos, y que se vigile el cumplimiento de la misma, por parte de la SETRAVI.
- Regular a sitios de taxis, normando la ocupación de aceras e instalaciones para el ascenso de pasajeros y vigilando el cumplimiento de la normatividad por parte de la SETRAVI y Delegación.

#### Equipamiento Urbano

- Elaborar análisis de identificación y de factibilidad para la construcción de equipamiento deficitario, así como de ubicación de inmuebles en predios específicos, acorde a la demanda de la población actual y futura de mediano plazo.

#### Infraestructura

- Implementar la instalación del sistema de sectorización de agua potable, con la finalidad de evitar fugas poder llevar un control de gastos, y mejor mantenimiento de la red existente.

#### Medio Ambiente y paisaje urbano

- Revisar las condiciones de uso del predio ubicado en la calle de Pennsylvania No. 24, colonia Nápoles, donde actualmente se realiza la labor de separación y venta de desechos sólidos. En caso de no estar debidamente reglamentado, proceder a reubicarlo.
- Revisar las licencias de seguridad y operación de las instalaciones donde actualmente se almacenan productos químicos o farmacéuticos, que impliquen riesgo para la población local, y hacer las revisiones pertinentes de seguridad.
- Dar el mantenimiento necesario a las áreas verdes y subsanar la escasez de parques y jardines (espacios abiertos), con acciones de reforestación de banquetas y camellones.
- Rehabilitar el mobiliario urbano, los señalamientos viales, la nomenclatura y cambiar el pavimento en los corredores urbanos.

#### Administración urbana

- Establecer un procedimiento de auditorías de usos del suelo, a fin de detectar y corregir el funcionamiento irregular de oficinas y comercios.
- Integrar un inventario de licencias, manifestaciones de construcción y anuncios, a efectos de dar seguimiento al ejercicio correspondiente.
- Establecer el sistema de actualizaciones continua mediante medios electrónicos del Programa Delegacional, así como la red de intercambio de información entre catastro, protección civil, obras y desarrollo urbano.

Cuadros programáticos de acciones  
Programación Sociodemográficas

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazo de ejecución
Estabilización del crecimiento poblacional	Disminución normativa en la intensidad de construcción	Territorio programa parcial	Corto plazo
Población de adultos mayores	Construcción de centros de desarrollo comunitarios para adultos mayores.	Territorio programa parcial	Corto y mediano plazo

Económicas

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazo de Ejecución
Desarrollo económico	Fortalecimiento de las economías familiares; promoción del empleo y de diversas formas de asociaciones empresarial; fortalecimiento de la micro y pequeña empresa; promoción de nuevas empresas.	Territorio Programa Parcial	Corto Mediano y Largo
Proyectos productivos	Promoción de proyectos integrales de desarrollo económico.	Corredores urbanos con zonificación HM sobre Av. Insurgentes y Patriotismo.	Corto y Mediano
Instrumentos de fomento	Creación de un fondo de desarrollo (fideicomiso público – privado) para el mejoramiento urbano del PPDU así como de fomento turístico.	Territorio programa parcial	Corto y Mediano

Generación de fuentes de empleo	Fomento a la generación de empleo; apertura de establecimientos productivos; fomento a la creación de microempresas y normatividad que facilite la instalación de nuevas fuentes de trabajo	Sobre los corredores urbanos locales, Nueva York, Pennsylvania, y Dakota.	Corto y mediano plazo
Mercado sobre ruedas	Reordenamiento de zonas con mercados sobre ruedas	Territorio programa parcial	Corto plazo
Comercio informal	Regulación y reordenamiento de zonas con comercio informal	Territorio programa parcial, principalmente alrededor de la Plaza de Toros y Estadio Azul.	Corto plazo

## Estructura Urbana

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazo de ejecución
Nodos estratégicos de desarrollo	Conformación integral de áreas de desarrollo comercial, mixto o de servicio.	En el corredor de Av. Insurgentes y Patriotismo.	Corto mediano y largo
Consolidación de los corredores comerciales de intensidad media	Implementación de proyectos integrales de mejoramiento de los corredores comerciales vecinales.	Sobre las calles de Nueva York, Pennsylvania, Dakota, y Filadelfia	Corto y mediano
Zonas patrimoniales	Implementación de proyectos integrales de revitalización, e implementación de mecanismos de difusión del patrimonio del Programa Parcial.	Limite de zona patrimonial e inmuebles catalogados por SEDUVI.	Corto tiempo.

## Uso del suelo

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazo de Ejecución
Auditoria permanente de los usos de suelo	Revisión del estatus de autorización de usos y construcciones desde el 2002	Territorio programa parcial	Corto plazo

## Vialidad y transporte

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazo de ejecución
Cruceros viales conflictivos	Elaboración de proyectos ejecutivos para resolver los diversos conflictos de la vialidad.	Viaducto Miguel Alemán, Ohio al cruce con Dakota; Filadelfia esquina Dakota, Filadelfia con intersección con Pennsylvania; Holbein e intersección Av. Patriotismo.	Corto mediano y largo
Transporte público	Reordenamiento de rutas	Territorio Programa Parcial, especial enfoque en las rutas 5 y 27	Corto mediano y largo
Reordenación de sentidos de circulación	Sentidos vehiculares	Dakota, Pennsylvania, Carolina, Atlanta, Arizona.	Corto mediano y largo
Adecuaciones geométricas	Distribuciones viales	Eje 5 sur y A. Rodin; Dakota, Pennsylvania y Alabama; Av. Insurgentes y Alabama, Av. Insurgentes y Ohio; Dakota y Viaducto Miguel Alemán.	Corto mediano y largo
Estacionamientos	Construcción de estacionamientos subterráneos	Abajo Parque Esparza Oteo; Calle Carolina (entre Plaza de Toros y Estadio Azul)	Corto mediano y largo
Tarifas de estacionamientos	Estudios de tarifas preferenciales para estacionamientos públicos	Territorio Programa Parcial, en especial el estacionamiento del WTC	Corto mediano y largo
Instalación de parquímetros	Parquímetros	Territorio Programa Parcial	Corto mediano y largo

## Equipamiento Urbano

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazo de ejecución
Seguridad pública	Construcción de módulos de vigilancia	Esquina de Dakota y Montecito; Lateral del Viaducto Río Becerra; Lateral Parque Hundido (Porfirio Díaz)	Corto plazo



**Infraestructura**

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazo de ejecución
Sectorización de la red de Agua Potable	Sectorización	Territorio Programa Parcial.	Corto plazo
Planta de Tratamiento WTC	Planta de tratamiento	Edificio del WTC	Corto plazo
Red de aguas tratadas	Red de aguas tratadas a las áreas verdes.	Colonias Nápoles, ampliación Nápoles.	Corto plazo

**Medio ambiente y paisaje urbano**

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazo de ejecución
Espacios abiertos, deportivos y de áreas verdes	Fomentar un programa integral de mejoramiento y construcción de espacios abiertos, deportivos y de áreas verdes	Territorio Programa Parcial.	Corto y mediano plazo
Paisaje urbano	Promover la realización de los proyectos y obras necesarias con el fin de proteger la imagen urbana	En los principales corredores comerciales vecinales, en el área de conservación patrimonial, así como para conservar y mejorar los parques, plazas y jardines.	Corto y mediano plazo
Mobiliario urbano, señalizaciones viales, nomenclatura y pavimentos	Fomentar el proyecto de rehabilitación del mobiliario urbano, señalamientos viales, nomenclatura y el cambio de pavimento	Territorio Programa Parcial	Corto, mediano y largo plazo
Protección de las construcciones dentro de las zonas patrimoniales	Incentivar el programa de protección, mejoramiento y conservación de las zonas patrimoniales, con usos compatibles con la tipología de las edificaciones estilo californiano.	Zona de conservación patrimonial señalada en este Programa Parcial	Corto y mediano plazo

Contaminación del suelo y agua	Establecer un programa para la instalación de drenaje pluvial, con el fin de separarlo de las aguas sanitarias	Territorio programa parcial	Mediano y largo plazo
Protección civil	Estudio de emergencias urbanas	Territorio Programa Parcial, con especial enfoque en el área del WTC, Estadio Azul, y Plaza de Toros	Corto y mediano plazo

### Administración urbana

Programa	Subprograma	Ubicación	Plazo de ejecución
Estudios y modelos de coparticipación sectorial	Impulsar un sistema de actualización de información, a través de medios electrónicos, entre las diversas dependencias del Gobierno del Distrito Federal	Territorio programa parcial	Corto plazo
Difusión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena	Instalación de módulos electrónicos con un sistema de información geográfica para la operación del Programa Parcial e implementación de programa de difusión, formación y capacitación en el desarrollo urbano	Asociación de vecinos y grupos organizados	Corto plazo

## VI.2 Instrumentos

Los instrumentos de ejecución están conformados por soportes jurídicos existentes, que permitirán llevar a cabo la estrategia planteada para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, dentro de la política de control de desarrollo urbano establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez, 2005.

La legislación vigente que aplica para el Distrito Federal en materia de planeación del desarrollo urbano, sienta las bases para el establecimiento y operación de nuevos mecanismo y procedimientos de gestión urbana que se tiene previsto promover, desarrollar, gestionar, convenir y dotar de bases institucionales, para que la planeación del desarrollo urbano en el Distrito Federal sea operativa.

A través de estos instrumentos se pretende mejorar las condicionantes de vida de la población residente así como el desarrollo sustentable.

Estos instrumentos y lineamientos apoyan el ejercicio y cumplimiento por parte de las autoridades de oficinas centrales y delegacionales, para orientar las acciones públicas y privadas que tienen injerencia en el desarrollo urbano tanto de la Delegación Benito Juárez como dentro de la zona de aplicación del Programa Parcial.

Los instrumentos se han agrupado en los rubros de: Planeación, Regulación, Fomento, Control y Vigilancia, mismos que se señalan a continuación:

#### VI.2.1 De Planeación

En los términos de la Ley de Planeación del Desarrollo y conforme a lo que marca la Ley de Desarrollo Urbano, ambas del Distrito Federal, la planeación del desarrollo urbano considera a los siguientes instrumentos:

Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003; Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Ley Ambiental del Distrito Federal; Ley de Participación Ciudadana; Programa Integral de Transporte y Vialidad; Ley de Protección Civil; Programa Integral de Infraestructura 2001-2005 de la Delegación; Programas Parciales de Desarrollo Urbano y Sistemas de Información Geográfica.

Con respecto a éstos, a continuación se acota uno de particular injerencia:

##### Sistema de Información Geográfica

De manera complementaria, el Programa Parcial permitirá la generación de una base de información geo-referenciada que permita la elaboración de trabajos en común con otras dependencias dentro de la Delegación y de la administración central de la ciudad, circunstancia que permitirá actualizar el sistema catastral de la Delegación y los cambios en los usos del suelo, entre otras variables.

De igual forma, permitirá la libre consulta de los dueños o promotores a dicha base, para conocer las condiciones y norma a las que queda sujeta la propiedad inmobiliaria, otorgando certeza y veracidad en operaciones y proyectos que se deseen impulsar dentro del área del Programa Parcial.

#### VI.2.2 De Regulación

##### Zonificación del Suelo

El principal instrumento para la regulación de la ocupación del suelo dentro de esta demarcación, es el presente Programa Parcial, que acorde con los lineamientos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez 2005, establece sus particularidades.

Dentro del presente Programa Parcial se señala la zonificación correspondiente al suelo urbano, precisando las características de ocupación del suelo, así como los niveles e intensidades de construcción, además de que se señalan los usos del suelo permitidos y prohibidos en la Tabla de Usos del Suelo diseñada conforme a la realidad socioeconómica de las diferentes zonas que integran el territorio de la zona de estudio del Programa Parcial.

De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y con las disposiciones aplicables en materia ambiental, se reglamentan los usos del suelo, así como los establecimientos que por sus efectos o magnitud, quedarán sujetos a la presentación del “Dictamen de Impacto Urbano Ambiental”, previo a la expedición de manifestación de obra, con lo cual se garantizará que los pretendidos usos o establecimientos, no generen efectos negativos a terceros y que eventualmente, se realicen las acciones e inversiones necesarias para mitigarlos, en los términos que se establezcan en los dictámenes respectivos.

### VI.2.3 De Fomento

Los instrumentos de fomento tienen como principales objetivos: articular las acciones de gobierno, generar incentivos para la participación social y privada en programas urbanos, generar recursos para los mismos.

Para llevar a cabo las estrategias planteadas en este Programa Parcial, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente establece opciones para concertar acciones con los sectores público y privado, la posibilidad de constituir entidades desarrolladoras como las agencias y la creación de estímulos fiscales. En este sentido, se propone lo siguiente:

#### Apoyos al Programa de Estacionamientos

Para las zonas comerciales identificadas, se pretende agilizar y simplificar los trámites de permisos, y otros, además de que se impulsará el desarrollo privado de construcciones mixtas (estacionamiento y comercio exclusivamente, el uso de oficinas queda prohibido al menos donde sea permitido en uso mixto HM).

Adicionalmente, se podrán desarrollar modelos de coparticipación entre la Delegación y el comercio establecido, a fin de sumar recursos mediante el pago de derechos por concepto de los cajones reglamentarios no construidos actualmente por la planta comercial, para la adquisición de predios, fusión de los mismos y construcción de estacionamientos en copropiedad.

#### Estímulos Fiscales

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Delegación, con base en lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez 2005, propondrán al Gobierno del Distrito Federal la simplificación de autorizaciones y la expedición de acuerdos de facilidades administrativas para promover el desarrollo urbano.

#### Agencias promotoras del desarrollo

Para concertar acciones entre gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios, se considera la constitución de dichas Agencias de desarrollo, responsables de la ejecución y financiamiento de los programas y proyectos urbanos.

Creación de los Fideicomisos de desarrollo urbano necesarios que administren los recursos necesarios para la revitalización del tejido urbano.

### VI.2.4 De Control y Vigilancia

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

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 Programas Anuales de Desarrollo contendrán la vinculación entre los Programas y el Presupuesto de Egresos del Distrito Federal”.

Con base en la estrategia de este Programa Parcial, es necesario aplicar los siguientes instrumentos:

#### Control del desarrollo urbano

El control del desarrollo urbano en el área de injerencia del Programa Parcial, se realizará mediante las certificaciones de uso del suelo y las manifestaciones de construcción, por lo que en virtud de la factible sobreposición con otros permisos otorgados en las diversas oficinas del Distrito Federal, la Delegación deberá generar una auditoria de permisos para la vigilancia de los usos de impacto urbano relevante, destacando comercios, oficinas y restaurantes que no cumplen con Reglamento de Construcción para el Distrito Federal en lo referente a estacionamientos, o para desarrollos habitacionales residenciales que no cumplen con la normatividad relativa al área libre, alturas y número de niveles, entre otros.

#### Dictamen de Impacto Urbano Ambiental

Es la resolución que la autoridad competente emite respecto a un estudio que analiza las repercusiones que la ejecución de una obra pública o privada, por su magnitud, ejercerá sobre la zona donde se ubica, afectando de manera significativa las capacidades de la infraestructura y de los servicios públicos al medio ambiente, a la estructura socioeconómica o bien, que signifique un riesgo para la vida o para los bienes de la comunidad o para el patrimonio cultural, histórico o artístico, en cuyo caso, propone las medidas necesarias que deben aplicarse para mitigar dichos efectos.

#### Manifestación de construcción

Es el documento expedido por el Gobierno del Distrito Federal a través de las Delegaciones, para autorizar el inicio de una nueva construcción.

#### Control de Anuncios Publicitarios

Con respecto a este tema, se deberá realizar un inventario de autorizaciones de anuncios y manifestaciones de construcción correspondientes, así como vigilar el cumplimiento de la reglamentación vigente en la materia.

### VI.2.5 De Coordinación

Con el propósito de reforzar la interacción de la Delegación con los diferentes organismos y dependencias tanto del Gobierno local, como del estatal o del federal, se plantean distintos instrumentos de coordinación, a fin de realizar el ejercicio óptimo de las funciones que tiene a su cargo la Delegación, por lo que pueden establecerse comisiones de trabajo a través de las cuales, la Delegación pueda apoyar, elaborar y/o emitir opiniones a las autoridades, organismos o entidades correspondientes, cuando se trate de acciones, programas o proyectos que impacten en la misma, con el fin de vincular los objetivos de éstos, con el desarrollo sustentable de la Delegación.

#### Asesoramiento Profesional

Será un órgano colegiado de residentes de la Delegación, de carácter honorífico, multidisciplinario y permanente, que fungirá como asesor del Jefe Delegacional, en el cumplimiento de sus atribuciones en materia de desarrollo urbano, de acuerdo al presente Programa Parcial, con base en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento.

## VII GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO

A continuación se exponen los lineamientos generales que son necesarios impulsar como parte coadyuvante de la imagen objetivo y estrategia del programa, y que resultan de vital importancia su implementación para que en el momento de que el programa entre en operación, éste sea ejecutado en forma eficaz y eficiente. Su ámbito de competencia engloba aspectos que van desde el crecimiento, planificación, programación, presupuesto, operación y mantenimiento de la zona, responsabilizando tanto a la ciudadanía y al gobierno.

Algunos de los organismos e instancias involucradas en gestión del desarrollo Urbano son SEDUVI, SETRAVI, SACM, la Delegación Benito Juárez, el Registro Público de la Propiedad, incluyendo también a organismos de carácter federal como SEDESOL, BANOBRAS o NAFINSA, etc., así como aquellas que en conjunto permitirán atender la problemática analizada, y llevar a cabo los proyectos emanados de éste.

La Estrategia de Gestión del Desarrollo Urbano requiere establecer acciones que se agrupan en tres rubros: Administración Urbana, Participación Ciudadana y Estrategia Financiera.

### VII.1 Administración Urbana

En ella intervienen organismos e instituciones que se vinculan directamente con la población y con el sector económico, llegando a ser el agente regulador entre ambas partes, para lo cual se requiere de medidas que permitan el consenso.

La Estrategia de Administración Urbana establece las siguientes acciones para el Programa Parcial:

Capacitación del personal de las instancias gubernamentales tanto delegacional como central en el manejo del Programa Parcial, con el fin de atender y dar respuesta de manera expedita a los asuntos relacionados con permisos, promoción y construcción de viviendas, creación y mantenimiento de áreas verdes, aspectos de vialidad, transporte público, estacionamientos, autorizaciones de usos del suelo, seguridad pública, relación con el comercio informal, etc. Esta acción permitirá canalizar las demandas a las instancias correspondientes, así como vigilar y darles seguimiento para su debido cumplimiento.

Revisión y actualización del organigrama de la estructura interna delegacional, llevando a cabo las adecuaciones que permitan atender de manera específica las acciones estratégicas mencionadas con la participación ciudadana como factor esencial para su viabilidad.

Establecer un procedimiento de auditorías de usos del suelo, a fin de detectar y corregir el funcionamiento irregular de oficinas y comercios que los vecinos han denunciado con tanta antelación.

Integrar un inventario de licencias, manifestaciones de construcción y anuncios, a efecto de dar seguimiento al ejercicio correspondiente.

Complementar los procedimientos derivados de las modificaciones a los ordenamientos legales y reglamentarios del 29 de enero de 2004 en los que se sustenta la "Revolución Administrativa" que, en materia de uso y aprovechamiento de predios, de construcción y funcionamiento de establecimientos, se busca contar con trámites claros, transparentes, flexibles y ágiles, que permitan una relación responsable entre ciudadanía y autoridad, sobre todo en la expedición de autorizaciones en la zona del Programa.

Conformación del Fideicomiso para Estacionamientos con la debida definición de modelos para la coparticipación de la Delegación con el comercio y establecimientos existentes en Nápoles, Ampliación Nápoles, Cd. De los Deportes y Nochebuena.

Conformación del Fideicomiso para Parquímetros, el cual opere bajo criterios de transparencia direccional en la captación y ejecución de los recursos económicos obtenidos en las cuatro colonias.

Establecer el sistema de actualización continua mediante medios electrónicos del Programa Delegacional, así como la red de intercambio de información entre catastro, protección civil, obras, desarrollo urbano y ventanilla de la Delegación.

Incorporar a la SETRAVI en programas en materia de vialidad, estacionamientos y transporte público que surjan de las estrategias del Programa Parcial, estableciendo compromisos con los representantes vecinales.

De igual manera, el Sistema de Aguas del Valle de México deberá participar en el seguimiento de las acciones y proyectos del Programa, y establecer los mecanismos para el buen funcionamiento y mantenimiento de la infraestructura de la zona del Programa Parcial, como es el caso de la sectorización del sistema de agua en las colonias que viene impulsando la Delegación en el polígono del programa.

La Delegación Benito Juárez conjuntamente con la SEDUVI, SETRAVI y el SACM, deberán llevar a cabo reuniones periódicas, para la revisión del cumplimiento de las estrategias emanadas del Programa Parcial, así como determinar las acciones pertinentes.

## **VII.2 Participación Ciudadana**

La Ley de Participación Ciudadana del D.F. aprobada en 2004 determinó la conformación de Comités Ciudadanos en cada colonia, barrio, pueblo o unidad habitacional, como espacios para plantear y resolver problemas desde la ciudadanía. Se instituyó como instrumentos de Participación Ciudadana al:

- Plebiscito,
- Referéndum,
- Iniciativa Popular,
- Consulta Ciudadana,
- Colaboración Ciudadana,
- Rendición de Cuentas,
- Difusión Pública,
- Red de Contralorías Ciudadanas,
- Audiencia Pública,
- Recorridos del Jefe Delegacional y
- Asamblea Ciudadana.

Esta Ley tiene por objeto instituir y regular los mecanismos e instrumentos de participación y las figuras de representación ciudadana; a través de los cuales los habitantes pueden organizarse para relacionarse entre sí y con los distintos órganos de Gobierno del Distrito Federal

Con ello, los ciudadanos podrán participar en la toma de decisiones en todos los aspectos que involucren su entorno, tales como: usos de suelo, vialidad y transporte, seguridad y todo lo que se relacione con dichos temas, haciéndolos partícipes en la aprobación de proyectos, licencias, etc.; considerando los beneficios que los proyectos traerán a la zona, los vecinos contarán con la capacidad de vigilar y denunciar acciones que no cumplan con lo estipulado en el presente Programa Parcial.

Las líneas conductivas en que se pretende generar una sinergia entre los habitantes del programa con sus autoridades, tiene como principales postulados de colaboración los siguientes:

Definir claramente los ámbitos de corresponsabilidad en las demarcaciones territoriales vecinas, los instrumentos de regulación e intervención del gobierno local y las formas de participación ciudadana, así como los derechos ciudadanos en la formulación y aplicación de políticas y programas de desarrollo urbano.

Fomentar una conciencia ciudadana capaz de preservar los recursos que garanticen la viabilidad y la supervivencia de lo público.

Consolidar los gobiernos vecinales, tomando en cuenta la Ley de Participación Ciudadana; revisar, reformar y reglamentar dicho instrumento para activar la vida de los comités ciudadanos como órganos de representación ciudadana.

Promover la participación comunitaria en las cuatro colonias, para establecer una planeación y conducción democrática y corresponsable en los programas de desarrollo social integrales.

Incorporar las distintas formas de organización y representatividad ciudadana que requieren ser interlocutoras en la gestión urbana.

Fomentar acciones de contraloría ciudadana en la aplicación de la normatividad del desarrollo urbano.

Fomentar el trabajo coordinado con los comités ciudadanos como centros de decisión e implementación de proyectos sociales con capacidad suficiente para intervenir desde el diagnóstico de las demandas, hasta la planeación, operación y presupuestación de los programas de desarrollo urbano, social y ambiental.

Fomentar la participación de los comités ciudadanos como el eje de una nueva forma de gobierno, como instrumento necesario de información, capacitación, formas de organización, y método de planeación para asumir con eficiencia su nuevo papel de autogestores responsables en el proceso de desarrollo, en un marco de participación democrática.

La estrategia de gestión de Participación Ciudadana a instrumentarse en las cuatro colonias, tendrá como objetivo central el vigilar el cumplimiento y aplicación de la normatividad establecida. Para ello se disponen de 4 líneas de acción básica:

Crear la oficina de atención a vecinos residentes de las cuatro colonias (Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena), donde la comunidad pueda realizar propuestas y denunciar las irregularidades que se observen, teniendo como base la normatividad establecida y aprobada en el Programa Parcial 2005. La oficina sería atendida y manejada totalmente por los vecinos, y será el lugar para canalizar las demandas hacia la Delegación.

Crear un organismo mixto, integrado por representantes de la Delegación y de los comités ciudadanos, con las siguientes funciones:

Vigilar la aplicación del Programa Parcial, tanto en materia de trámites, como en la aplicación de normas y reglamentos, reportando las actividades que se encuentren fuera del marco de la ley. Se sugiere que estos verificadores sean rotados constantemente, con el propósito de evitar actos de corrupción.

Canalizar al Programa Operativo Anual (POA) de la Delegación Benito Juárez, todas las propuestas procedentes que se deriven de la participación comunitaria.

Los comités ciudadanos serán los que fueron elegidos de manera democrática y transparente, los cuales tendrán comunicación directa con la autoridad delegacional, a través de un vocero asignado directamente por el C. Delegado en Benito Juárez.

Los vecinos, podrán contar con la asesoría de especialistas en los diversos temas que involucre la problemática de la zona del Programa, los cuales podrán ser o no residentes de las colonias del Programa Parcial.

Estos comités tendrán facultades en forma limitada, siempre y cuando queden aprobados por la autoridad, y podrán participar en:

Aprobar la normatividad, reglamentos y disposiciones de interés común, con aplicación en cuadras, barrios y en la zona de estudio en general.

Hacer propuestas para el mejoramiento de su ámbito de vivienda o trabajo; estas propuestas tendrán que contar con la aprobación de la autoridad, para que con ello se pueda dar una respuesta sustentada a la comunidad.



### VII.3 Estrategia Financiera

La estrategia financiera posibilita la realización de las acciones, involucrando a diversos agentes económicos, ya sea al sector público y privado, o la combinación de ambos, lo que requiere definir fuentes de financiamiento y mecanismos acordes a los proyectos establecidos como prioritarios en la zona de estudio. La estrategia requerirá evaluar la factibilidad en el corto, mediano y largo plazo, con el fin de que las acciones establecidas en el Programa Parcial se puedan llevar a cabo.

Particular atención recibirá la construcción de vivienda, ya que por los costos del suelo de las cuatro colonias, sólo se podrá seguir construyendo vivienda media y media alta (de 1 a 2 millones de pesos), por lo que los organismos públicos no tienen participación en este estrato; sin embargo, y considerando que el despoblamiento ha sido frenado a través de la transformación de vivienda unifamiliar por plurifamiliar, el mercado se orientará a seguir involucrando al sector privado exclusivamente, el cual en lo relacionado a la inyección de recursos presentará un manejo totalmente independiente.

Los proyectos para vivienda deberán contar con el apoyo de los recursos económicos necesarios para su realización, con base en el financiamiento proveniente de particulares, de la banca de desarrollo o de organismos nacionales e internacionales que apoyen en su realización, dependiendo de la magnitud de los mismos.

Entre las estrategias financieras propuestas, se tienen:

Crear mecanismos financieros para el estímulo del pago de endeudamiento, en casos de obras de caracteres sociales y prioritarios, que tengan una connotación urbana-regional (distribuidores viales, estacionamientos subterráneos o parquímetros).

Promover a través de la Delegación Benito Juárez la participación de diversos sectores de la comunidad de las cuatro colonias, para la vigilancia de la correcta construcción, administración y mantenimiento de las obras.

Crear organismos de coparticipación público-privada en promoción de proyectos para captura de recursos económicos tanto nacionales como internacionales.

Como líneas de acción de tipo financieros específicos para la captación de recursos, se proponen: Establecer estímulos económicos y/o fiscales para fomentar la permanencia de vivienda en la zona de estudio y, de la misma manera, crear mecanismos impositivos que desalienten el cambio de uso del suelo, preferentemente de habitación a oficina o comercios en las colonias Nochebuena y Cd. De los Deportes de inicio.

Incrementar la multa o sanción, tanto a propietarios como arrendadores y arrendatarios, que mantengan clandestinamente un uso no autorizado.

Vigilar la correcta aplicación del Programa Operativo Anual de la Delegación Benito Juárez, ya que su objetivo es lograr la correcta canalización de los recursos financieros del Gobierno del Distrito Federal en obras de beneficio a la comunidad.

Generar los instrumentos de tipo financiero necesarios para hacer participar a los propietarios de grandes desarrollos privados, en el financiamiento de obras de beneficio colectivo, especialmente en aquellos donde se observe un impacto urbano importante, como por ejemplo el desarrollo del World Trade Center, el Estadio Azul y la Plaza México.

Fuentes gubernamentales

Una de las instituciones financieras a incorporar en las acciones del Programa Parcial es el Banco Nacional de Obras y Servicios (BANOBRAS), siendo su función el financiar proyectos de infraestructura y servicios públicos con rentabilidad socioeconómica y financiera, para promover el desarrollo del país, mediante el cual se abren líneas de crédito con especial atención en obras de desarrollo urbano, infraestructura, servicios públicos, vivienda, comunicación, transporte, etc.

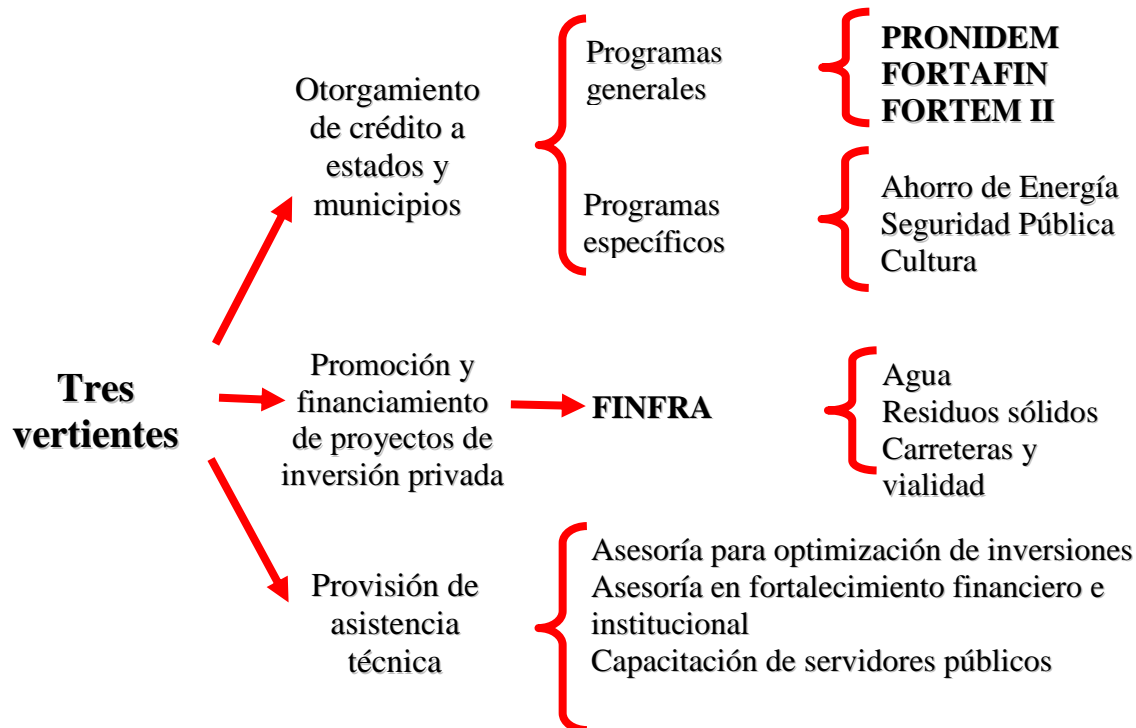
Objetivos

Impulsar proyectos de infraestructura y servicios públicos a los gobiernos estatales, municipales y sus organismos desconcentrados.

Promover la inversión y el financiamiento privados en proyectos de infraestructura.

Apoyar el fortalecimiento financiero e institucional de los gobiernos locales.

### Programa de trabajo BANOBRAS



De las tres vertientes, el relacionado con la promoción de financiamiento de proyectos de inversión privada a través del FINFRA (Fideicomiso de Infraestructura) representaría la modalidad más atractiva para la concreción de proyectos, ya que permite la coparticipación de capital privado, teniendo como rubro de atención lo relacionado a infraestructura carretera y vial, lo que abre posibilidades de ejecución a las propuestas de estacionamientos subterráneos y de nivel.

Otro de los organismos públicos que brindan apoyo financiero es nacional Financiera (NAFINSA), cuyo función es el fomentar el desarrollo de la pequeña y mediana empresa, proporcionando financiamiento, capacitación y asistencia técnica, así como el desarrollo del mercado financiero, con el fin de promover el crecimiento regional y la creación de empleos para el país.

Sus objetivos son:

- Facilitar el acceso de las Pymes (Pequeñas y medianas empresas) a los productos de NAFINSA para fomentar su desarrollo
- Canalizar créditos al sector privado, primordialmente a las Pymes y a las regiones del país, para fomentar el desarrollo regional y la creación de empleos
- Captar recursos en condiciones que permitan un costo de fondeo competitivo
- Apoyar a medianas empresas en el mercado bursátil y a intermediarios financieros en la colocación de deuda para el desarrollo de los mercados financieros

- Desarrollar productos y contar con niveles de servicio para satisfacer a los clientes
- Contar con la tecnología, los procesos y certificación para tener una operación eficiente
- Mantener una operación financiera sana para que no signifique una carga fiscal
- Productos que se podrían aprovecharse en los proyectos propuestos.

Crédito Pyme.- es una opción de financiamiento tanto para personas morales como físicas para obtener capital de trabajo o adquirir activo fijo para una empresa, el cual consiste en un crédito para capital de trabajo o activo fijo, el cual presenta condiciones preferenciales en requisitos, tasa y garantías. No se necesita garantía hipotecaria, sólo la aceptación y firma de un obligado solidario como fuente alternativa de pago que preferentemente será el principal socio accionista de la empresa o negocio solicitante.

## VIII LINEAMIENTOS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO DE PAISAJE URBANO

Los presentes lineamientos se encuentran en concordancia con el Reglamento de Imagen Urbana para el D.F.<sup>31</sup>, indicándose exclusivamente aquellos que por su especificidad técnica resultan aplicables tanto a las construcciones existentes como futuras del Programa Parcial, centrándose básicamente en la instalación de anuncios como de mobiliario urbano.

En el diseño, distribución, construcción, instalación, fijación, modificación, ampliación, mantenimiento, reparación, retiro, desmantelamiento y/o demolición de anuncios y de sus estructuras, debe observarse lo dispuesto en la normatividad vigente, por lo cual se acotará a lo siguiente:

El texto de los anuncios debe redactarse en el idioma español, con sujeción a las reglas de la gramática y sin el empleo de palabras de otro idioma, salvo que se trate de lenguas nativas o nombres propios de productos, marcas o nombres comerciales en lengua extranjera, de conformidad con los ordenamientos jurídicos aplicables.

Es responsabilidad del anunciante y/o empresa publicitaria el texto y contenido de los anuncios, los cuales deben cumplir con los ordenamientos jurídicos aplicables. Si el mensaje no está regulado por ninguna disposición jurídica, se realizará la consulta respectiva a la autoridad y al Comité Ciudadano competente.

El anunciante, persona física o moral que utilice los servicios de publicidad exterior para difundir o publicitar productos, bienes, servicios o actividades, solo podrá contratar anuncios que cuenten con licencia o autorización temporal, vigente, según lo prevea el Reglamento de Imagen Urbana y los demás que le sean aplicables.

La persona física o moral que sea requerida para efectuar procedimientos y/o trabajos de distribución, construcción, instalación, fijación, modificación, ampliación, mantenimiento, reparación, desmantelamiento y/o demolición de toda clase de anuncios instalados o visibles desde las vialidades del Programa Parcial, incluyendo los emplazados en mobiliario urbano, solo podrán ejecutar los mismos, en anuncios que cuenten con la licencia o autorización temporal, vigente.

La persona física o moral propietaria de los anuncios instalados o visibles desde las vialidades del Programa Parcial, incluyendo los emplazados en mobiliario urbano, y/o de sus elementos constitutivos, que sean distribuidos, construidos, instalados, fijados, modificados, ampliados, mantenidos, reparados, desmantelados y/o demolidos, debe:

- Contar con la licencia o autorización temporal, vigente, para el anuncio que se trate, según lo prevea los Reglamentos vigentes. Tratándose de mobiliario urbano en el que se pretenda instalar, colocar o fijar el anuncio contar con autorización expedida por la Delegación;
- Mantener en el inmueble o predio en que se encuentre instalado el anuncio, el original o copia certificada de la licencia o autorización temporal respectiva;
- Dar mantenimiento al anuncio; y
- Contar con póliza de seguro vigente de responsabilidad civil y daños a terceros durante la permanencia del anuncio y de su estructura.

La persona física o moral poseedora, propietaria del inmueble en el que se pretenda o se encuentre instalado, construido o fijado un anuncio, debe:

- Acreditar que el anuncio cuenta con licencia o autorización temporal y que se encuentren vigentes, según lo prevea los Reglamentos vigentes;

<sup>31</sup> Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano del Distrito Federal. Gaceta de Gobierno del 29 de Agosto de 2005.

- Mantener en el inmueble el original o copia certificada de la licencia o autorización temporal;
- Mantener en el inmueble el original o copia certificada de la bitácora del anuncio;
- Mantener en el inmueble el original o copia certificada de la póliza de seguro vigente de responsabilidad civil y daños a terceros;
- Requerir por escrito al propietario del anuncio que se le de mantenimiento cuando sea necesario, entregando copia del acuse respectivo a la Delegación; y
- Otorgar a la autoridad competente todas las facilidades para ejecutar las diligencias decretadas en relación al anuncio.

Se consideran como elementos constitutivos de un anuncio:

- La base o estructura de sustentación;
- El gabinete del anuncio;
- La cartelera, vista o pantalla;
- Los elementos de iluminación; y
- Los elementos de fijación y de estructuración.

De la clasificación de los anuncios

Los anuncios instalados en lugares fijos, se clasifican:

A) Por su duración, en.-

Anuncios temporales:

Los que se fijen, instalen o ubiquen por una temporalidad que no exceda de noventa días naturales; y

Anuncios permanentes:

Los que se construyan, fijen, instalen o ubiquen por una temporalidad mayor a noventa días naturales.

B) Por su contenido, en.-

- Los que contengan el nombre, denominación o razón social de una persona física o moral, el emblema, figura o logotipo con que sea identificada una empresa o establecimiento mercantil y que sea instalado en el predio o inmueble donde desarrolle su actividad;
- Anuncios de propaganda en espacios exteriores: Los que se refieren a la difusión de marcas, productos, eventos, bienes, servicios o actividades similares y que promuevan su venta, uso o consumo;
- Anuncios mixtos: Los referidos en la fracción 1 de este inciso, que además contengan cualquier mensaje de propaganda referente a la razón social del establecimiento donde se pretenda instalar el anuncio;
- Anuncios de carácter cívico, social, cultural, ambiental, deportivo, artesanal, teatral y del folklora nacional: Los que contengan mensajes que se utilicen para difundir y promover aspectos cívicos, sociales, culturales, ambientales, deportivos, artesanales, teatrales y del folklora nacional o en general, campañas que tiendan a generar un conocimiento en beneficio de la sociedad, sin fines de lucro;

C) Por su instalación, en:

- Anuncios adosados: Los que se fijen o adhieran sobre las fachadas, bardas o muros de las edificaciones;
- Anuncios autosoportados: Los que se encuentren sustentados por un elemento estructural que este apoyado o anclado directamente a una base o estructura de cimentación a nivel del piso del predio o inmueble y cuya característica principal sea que los elementos constitutivos del anuncio no tengan contacto con parte alguna de la edificación;
- Anuncios en azotea: Los que se ubican sobre el plano horizontal de la misma;
- Anuncios en saliente, volados o colgantes: Aquellos cuyas carteleras se proyecten fuera

del paramento de una fachada y estén fijos en ellas por medio de ménsulas o voladizos y sólo serán denominativos;

- Anuncios integrados: Los que en alto o bajo relieve, o calados, formen parte integral de la edificación;
- Anuncios en mobiliario urbano: Los que se coloquen sobre elementos considerados como mobiliario urbano, en los términos de la presente normatividad;
- Anuncios en objetos inflables: Aquellos cuya característica principal sea la de aparecer en objetos que contengan algún tipo de gas en su interior, ya sea que se encuentren fijos en el piso o suspendidos en el aire; y
- Anuncios en tapiales: Aquellos que se instalen en los tapiales que cubren y protegen perimetralmente y a nivel de banqueta una obra en construcción, durante el periodo que marque la respectiva licencia de construcción o en su caso manifestación de construcción.

D) Por los materiales empleados, en:

- Anuncios pintados: Los que se hagan mediante la aplicación de cualquier tipo de pintura sobre la superficie de edificaciones;
- Anuncios de proyección óptica: Los que utilizan un sistema o haz de luz de proyección de mensajes e imágenes cambiantes, móviles o de rayo láser;
- Anuncios electrónicos: Aquellos que transmiten mensajes e imágenes en movimiento y animación por medio de focos, lámparas o diodos emisores de luz; y
- Anuncios de neón: Los instalados a partir de elementos de iluminación con la utilización de gas neón o argón.

E) Por el lugar de su ubicación, en:

- Bardas;
- Tapiales;
- Vidrieras;
- Escaparates;
- Cortinas metálicas;
- Marquesinas;
- Toldos;
- Fachadas; y
- Muros interiores o laterales.

Los anuncios no considerados dentro de la clasificación contenida en este capítulo, podrán ser puestos a consideración de la Delegación para su dictamen.

#### **De las especificaciones técnicas de los anuncios denominativos**

La distribución, construcción, instalación, fijación, modificación o ampliación de los anuncios denominativos se sujetará a lo siguiente:

- En bardas sólo se permitirán anuncios pintados que no excedan del quince por ciento de la superficie total de aquéllas y que no rebasen los 2.50 metros de altura a partir del nivel de banqueta;
- En vidrieras y escaparates, sólo se permitirán anuncios que no excedan del diez por ciento de la superficie total donde se pretenda exhibir el anuncio y no se permitirá la instalación de anuncios con gabinete;
- En cortinas metálicas, sólo se permitirán anuncios pintados que contengan el logotipo, nombre comercial o razón social de la empresa y que no excedan del diez por ciento de la superficie total de las mismas;
- En marquesinas de planta baja, sólo se permitirán anuncios que estén instalados a partir del borde exterior de éstas, con una altura máxima de 1 metro a todo lo largo del

establecimiento, siempre que no rebasen la parte inferior de las ventanas del primer piso del inmueble en que se encuentren ubicados;

- En muros laterales de acceso a establecimientos que den a la calle, sólo se permitirán anuncios formados con letras aisladas con un espesor máximo de 2.5 centímetros, siempre que no excedan del diez por ciento de la superficie;
- En orla o cenefa de toldos y cortinas de tela, sólo se permitirán anuncios pintados con el nombre comercial, razón social o logotipo de la empresa. En toldos fabricados con materiales rígidos se permitirá, además, colocar anuncios adosados en sus orlas y cenefas, siempre y cuando se formen con letras que por ningún motivo serán mayores que la altura de dichas orlas o cenefas. Esta disposición no aplica para inmuebles y zonas con valor arqueológico, artístico e histórico;
- En fachadas, sólo se permitirán anuncios pintados, integrados o adosados, sin exceder el cinco por ciento de la superficie ni cubrir vanos y ventanas. Los adosados podrán contar con un gabinete de 20 centímetros de espesor máximo con iluminación interior;
- En salientes, volados o colgantes, sólo se permitirá la colocación de un anuncio por cada 12 metros de fachada cuya instalación sea hecha a una distancia mínima de 2 metros de la colindancia del predio contiguo y perpendicular a la pared de la fachada, respetando las dimensiones máximas de 90 centímetros de saliente por 1.20 metros de altura, 20 centímetros de espesor y 2.50 metros libres entre el nivel inferior del anuncio y de banqueta.
- No se permitirá su instalación en autosoportados, ni en azotea.

En centros comerciales, además de un adosado denominativo, se permitirá un anuncio denominativo autosoportado, el cual se sujetará a lo siguiente:

- Contar con el Certificado de Uso de Suelo correspondiente en el cual conste el uso de suelo comercial;
- Se permitirá un anuncio por inmueble, siempre y cuando la superficie de terreno no sea menor a quinientos metros cuadrados;
- Se permitirá un máximo de dos carteleras a un mismo nivel y en paralelo por anuncio; se podrá optar por el formato horizontal o vertical, con o sin gabinete, sin que apliquen ambos formatos para un mismo anuncio; no se permitirá ningún anuncio con doble cartelera sobre el mismo soporte ni en un mismo plano;
- Las carteleras podrán contar con un cartel único representativo del centro comercial en su conjunto, o bien, con la cantidad de carteles representativos de los establecimientos integrados al centro comercial, sin rebasar el borde de las carteleras;
- El sistema de iluminación estará ubicado en el interior del gabinete, y en ausencia de éste dicho sistema no debe ser visible ni rebasar el paño de la cartelera;
- No se permitirá que los elementos constitutivos del anuncio invadan físicamente o en su plano virtual la vía pública o los inmuebles o predios colindantes;
- No se permitirán anuncios que obstruyan la visibilidad a los vecinos de los predios colindantes;
- En inmuebles con más de 2,001 metros cuadrados de superficie de piso de ventas, el anuncio debe instalarse a una distancia no menor de seis metros de la acera, medida entre las proyecciones verticales del paramento y el extremo más próximo del anuncio; instalarse en una área específica, delimitada y protegida perimetralmente en forma de valla con una altura mínima de 90 centímetros, en un radio no menor a 2.00 metros, sin utilizar acabados con aristas o cantos vivos; las carteleras tendrán una longitud máxima

de 7.50 metros y 4.20 metros de altura, y su altura máxima será de 15.00 metros del nivel de banqueta o de la superficie de rodamiento a la parte superior de las carteleras; el espesor del gabinete será de 60 centímetros máximo; en caso de que un tercero pretenda colocar un anuncio autosoportado en las inmediaciones del centro comercial, este debe situarse a una distancia mayor de 200 metros del anuncio antes descrito;

- En inmuebles con rango de 1,001 a 2,000 metros cuadrados de superficie de piso de ventas, el anuncio debe instalarse a una distancia no menor de tres metros de la acera, medida entre las proyecciones verticales del paramento y el extremo más próximo del anuncio; instalarse en una área específica, delimitada y protegida perimetralmente en forma de valla con una altura mínima de 90 centímetros, en un radio no menor a 1.50 metros, sin utilizar acabados con aristas o cantos vivos; las carteleras tendrán una longitud máxima de 3.60 metros y 1.80 metros de altura, y su altura máxima será de 10.00 metros del nivel de banqueta o de la superficie de rodamiento a la parte superior de las carteleras; el espesor del gabinete será de 30 centímetros máximo;
- En inmuebles con rango de 501 a 1,000 metros cuadrados de superficie de piso de ventas, el anuncio debe instalarse a una distancia no menor de un metro de la acera, medida entre las proyecciones verticales del paramento y el extremo más próximo del anuncio; instalarse en una área específica, delimitada y protegida perimetralmente en forma de valla con una altura mínima de 90 centímetros, en un radio no menor a 1.00 metro, sin utilizar acabados con aristas o cantos vivos; las carteleras tendrán una longitud máxima de 1.80 metros y 1.20 metros de altura, y su altura máxima será de 6.00 metros del nivel de banqueta o de la superficie de rodamiento a la parte superior de las carteleras; el espesor del gabinete será de 20 centímetros máximo; y
- En inmuebles con rango de 250 a 500 metros cuadrados de superficie de piso de ventas, el anuncio debe instalarse a una distancia no menor de un metro de la acera, medida entre las proyecciones verticales del paramento y el extremo más próximo del anuncio; instalarse en una área específica, delimitada y protegida perimetralmente en forma de valla con una altura mínima de 90 centímetros, en un radio no menor a 0.50 metros, sin utilizar acabados con aristas o cantos vivos; las carteleras tendrán una longitud máxima de 1.20 metros y 0.90 metros de altura, y su altura máxima será de 4.00 metros del nivel de banqueta o de la superficie de rodamiento a la parte superior de las carteleras; el espesor del gabinete será de 20 centímetros máximo.
- 

En bancos y agencias automotrices (venta de vehículos) se permitirá la instalación de un anuncio denominativo autosoportado, además de un adosado denominativo, siempre y cuando la misma razón social ocupe en forma individual la totalidad de un predio y sus actividades respondan a su objeto social; en este caso, se sujetará a lo siguiente:

- Contar con el Certificado de Uso de Suelo correspondiente en el cual conste el uso de suelo para bancos y agencias automotrices;
- Se permitirá un anuncio por inmueble, siempre y cuando la superficie de atención directa al público no sea menor a doscientos cincuenta metros cuadrados;
- El anuncio debe instalarse en una área específica, delimitada y protegida perimetralmente en forma de valla con una altura mínima de 90 centímetros, en un radio no menor a 1.50 metros, sin utilizar acabados con aristas o cantos vivos;
- Se permitirá un máximo de dos carteleras a un mismo nivel y en paralelo por anuncio; se podrá optar por el formato horizontal o vertical, con gabinete, sin que apliquen ambos formatos para un mismo anuncio; no se permitirá ningún anuncio con doble cartelera.



- sobre el mismo soporte ni en un mismo plano;
- El anuncio debe instalarse a una distancia no menor de tres metros de la acera, medida entre las proyecciones verticales del paramento y el extremo más próximo del anuncio; las carteleras tendrán una longitud máxima de 3.60 metros y 1.80 metros de altura, y su altura máxima será de 10.00 metros del nivel de banqueta o de la superficie de rodamiento a la parte superior de las carteleras; el espesor del gabinete será de 30 centímetros máximo;
  - El sistema de iluminación estará ubicado en el interior del gabinete;
  - No se permitirá que los elementos constitutivos del anuncio invadan físicamente o en su plano virtual la vía pública o los inmuebles o predios colindantes; y
  - No se permitirán anuncios que obstruyan la visibilidad a los vecinos de los predios colindantes.

En inmuebles con una fachada, sólo se permitirá un anuncio denominativo, sin exceder el cinco por ciento de la superficie de la fachada respectiva; en inmuebles con más de una fachada, se permitirá un anuncio denominativo por fachada, siempre y cuando sean uniformes en forma, dimensión, material, color y textura, sin exceder el cinco por ciento de la superficie de la fachada correspondiente, las características físicas, la posición y el diseño específicos de estos anuncios denominativos, serán evaluados y, en su caso, aprobados por la Delegación.

### **De las especificaciones técnicas de los anuncios de propaganda**

La distribución, construcción, instalación, fijación, modificación o ampliación de los anuncios autoportados de propaganda se sujetará a lo siguiente:

- Se permitirán hasta dos carteleras, a un mismo nivel en paralelo, montadas sobre la misma estructura teniendo cada cartelera como dimensiones máximas 12.90 metros de longitud por 7.20 metros de altura;
- La altura máxima será de 25 metros, medida sobre nivel de banqueta a la parte superior de las carteleras;
- Se permitirá un anuncio por inmueble, siempre y cuando la construcción de éste cumpla con el Reglamento de Construcciones y la superficie del terreno no sea menor a 250 metros cuadrados;
- No se permitirá que los anuncios o sus estructuras invadan físicamente o en su plano virtual la vía pública o los predios colindantes;
- La distancia mínima entre un anuncio autoportado respecto de otro semejante o de azotea, debe ser mayor a 200 metros;
- No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas históricas, arqueológicas o artísticas, ni en inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes o por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni a una distancia menor de 200 metros medidos en proyección horizontal a partir de los límites de las zonas referidas o de los inmuebles mencionados en esta fracción;
- En inmuebles registrados por la SEDUVI, debe obtenerse la opinión de la misma; y
- No se permitirá ningún anuncio con doble área de exhibición sobre el mismo soporte, ni en un mismo plano.

La distribución, construcción, instalación, fijación, modificación o ampliación de los anuncios en azotea de propaganda, se sujetará a lo siguiente:

La cartelera podrá tener una longitud de hasta 12.90 metros y hasta 7.20 metros de altura;

- La proyección horizontal, la estructura y soporte del anuncio, podrán ocupar la superficie libre de la azotea, descontando tinacos, lavaderos, tendedores, cuartos de servicio, tanques de gas, elevadores y estructuras de antenas o elementos similares, sin obstruir la

circulación de personas.

- Se permitirán anuncios en inmuebles, siempre y cuando la superficie del terreno no sea menor a 250 metros cuadrados. El anuncio por ningún motivo podrá instalarse en los elementos señalados en la fracción anterior;
- Los anuncios y los elementos que lo conformen, no podrán sobresalir del perímetro de la azotea del inmueble, ni invadir físicamente su plano virtual, la vía pública o los inmuebles colindantes;
- No se permitirán anuncios que obstruyan la visibilidad a los vecinos de los predios colindantes;
- Sólo se permitirá una estructura por inmueble, la cual podrá contener dos carteleras en paralelo a un mismo nivel. La altura máxima entre el nivel de la losa de azotea y la parte inferior de la cartelera será de hasta 2.20 metros, mientras que su altura máxima del nivel de la banqueta a la parte superior de la cartelera, no debe ser mayor a 25 metros;
- La distancia mínima entre un anuncio de éstos respecto de otro igual o autosoportado debe ser mayor a 200 metros;
- No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas históricas, arqueológicas o artísticas, ni en inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes o por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni a una distancia menor de 200 metros medidos en proyección horizontal a partir de los límites de las zonas referidas o de los inmuebles mencionados en esta fracción; y
- En inmuebles registrados por la SEDUVI, debe obtenerse la opinión de la misma.

La distribución, construcción, instalación, fijación, modificación o ampliación de los anuncios de propaganda en objetos inflables se sujetará a lo siguiente:

- Sólo se permitirá su instalación temporal, cuando se trate de promociones, eventos o de la publicidad de productos relacionados con la actividad comercial del establecimiento en que se instale;
- No se permitirán anuncios de este tipo en inmuebles destinados a uso habitacional, según lo establecido en los Planos de Zonificación en materia de anuncios correspondientes;
- La altura máxima de los objetos en que figure la publicidad debe ser de acuerdo a lo que determine la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes;
- Si el objeto es colocado directamente en el piso, debe contar con una protección en forma de valla a cuando menos 2 metros alrededor del mismo;
- Los objetos no deben invadir las áreas de tránsito peatonal o vehicular;
- Deben ser inflados con aire o gas inerte, para lo cual deberán contar con el visto bueno de Protección Civil de la demarcación en donde se pretenda instalar. No se permitirá la instalación de objetos inflados con algún tipo de gas tóxico, inflamable o explosivo;
- Cuando el objeto se encuentre suspendido en el aire, debe estar anclado directamente en el lugar del establecimiento mercantil en el que se realice la promoción o el evento anunciado;
- No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas históricas, arqueológicas o artísticas, ni en inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes o por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni a una distancia menor de 200 metros medidos en proyección horizontal a partir de los límites de las zonas referidas o de los inmuebles mencionados en esta fracción; y
- En inmuebles registrados por la SEDUVI, debe obtenerse la opinión de la misma.

La distribución, construcción, instalación, fijación, modificación o ampliación de los anuncios de proyección óptica de propaganda se sujetará a lo siguiente:

- Sólo se permitirá la exhibición de anuncios a través de aparatos de proyección, siempre y cuando las imágenes, leyendas o mensajes estén dirigidos hacia muros ciegos de colindancia. En este caso, la empresa publicitaria debe contar con la autorización escrita de los propietarios o poseedores de los inmuebles o sitios sobre y desde donde se pretenda llevar a cabo la exhibición del mismo;
- No se permitirá la proyección de anuncios en inmuebles destinados total o parcialmente a uso habitacional; según lo establecido en los Planos de Zonificación en materia de Anuncios correspondiente;
- La parte que se utilice para la proyección de los anuncios, no debe ser mayor de 10 metros de longitud por 20 metros de altura, debiendo hacerse en superficies antireflejantes;
- No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas históricas, arqueológicas o artísticas, ni en inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes o por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni a una distancia menor de 200 metros medidos en proyección horizontal a partir de los límites de las zonas referidas o de los inmuebles mencionados en esta fracción;
- En inmuebles registrados por la SEDUVI, debe obtenerse la opinión de la misma; y
- Sólo deben proyectarse en lugares donde no interfieran la visibilidad o el funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo, ni provoquen deslumbramiento a conductores de vehículos o a peatones.

La distribución, construcción, instalación, fijación, modificación o ampliación de los anuncios en tapiales con propaganda, se sujetará a lo siguiente:

- Los anuncios colocados en tapiales deben contar con una estructura que los soporte debidamente, proporcionando las garantías de protección que permitan el libre tránsito y otorguen seguridad a los peatones, asimismo, deben garantizar la estabilidad del inmueble en donde se pretendan instalar;
- La cartelera debe tener una longitud de hasta 3.60 metros y hasta 2.50 metros de altura a partir del nivel de banquetas;
- Sólo se permitirá su instalación en forma agregada o en sustitución de tapiales fijos señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en el perímetro exterior de las obras en proceso de construcción que cuenten con la licencia de construcción o manifestación de construcción; no se permitirá su instalación en o en sustitución de tapiales que sobresalgan más de 50 centímetros del paramento;
- No se permitirá colocar este tipo de anuncios en las puertas de acceso al inmueble;
- No se autoriza la instalación de estos anuncios en inmuebles destinados a estacionamientos;
- No se permitirá su instalación en doble altura;
- Sólo deben instalarse en lugares donde no interfieran la visibilidad o funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo;
- No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas históricas, arqueológicas o artísticas, ni en inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes o por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni a una distancia menor de 200 metros medidos en proyección horizontal a partir de los límites de las zonas referidas o de los inmuebles mencionados en esta fracción;
- En inmuebles registrados por la SEDUVI, debe obtenerse la opinión de la misma;
- No se permitirá la instalación de anuncios con gabinete; y
- El sistema de iluminación debe estar integrado en forma perimetral al marco del anuncio, no sobresalir del mismo y no invadir físicamente la vía pública.

La distribución, construcción, instalación, fijación, modificación o ampliación de los anuncios electrónicos de propaganda se sujetará a lo siguiente:

- Los anuncios podrán tener como dimensiones máximas 10.50 metros de longitud por 5.40 metros de altura;
- La distancia mínima entre un anuncio de éstos respecto de otro igual, autosoportado o de azotea, debe ser mayor de 200 metros;
- El sistema de iluminación debe tener un reductor que disminuya su luminosidad de las 19:00 a las 06:00 horas, del día siguiente;
- No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas históricas, arqueológicas o artísticas, ni en inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes o por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni a una distancia menor de 200 metros medidos en proyección horizontal a partir de los límites de las zonas referidas o de los inmuebles mencionados en esta fracción;
- En inmuebles registrados por la SEDUVI, debe obtenerse la opinión de la misma;
- No se permitirá su colocación en inmuebles destinados total o parcialmente a uso habitacional, según lo establecido en los Planos de Zonificación en materia de Anuncios correspondientes;
- Las fuentes luminosas no deben rebasar los 75 luxes;
- No estará permitido este tipo de anuncios cuando se realicen cambios violentos en la intensidad de la luz, cuyos efectos penetren hacia el interior de las habitaciones;
- Sólo podrán instalarse en lugares donde no interfieran la visibilidad o el funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo, ni provoquen deslumbramiento a conductores de vehículos o a peatones;
- No se permitirá que los anuncios o sus estructuras invadan físicamente o en su plano virtual la vía pública y/o los predios colindantes; y

La distribución, construcción, instalación, fijación, modificación o ampliación de los anuncios de neón de propaganda, se sujetará a lo siguiente:

- Sus carteleras deben tener un área de exhibición máxima de 12.90 metros de longitud por 7.20 metros de altura;
- La distancia mínima entre un anuncio de éstos respecto de otro igual autosoportado, o de azotea debe ser mayor de 200 metros;
- No se permitirá instalar este tipo de anuncios en zonas históricas, arqueológicas o artísticas, ni en inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes o por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni a una distancia menor de 200 metros medidos en proyección horizontal a partir de los límites de las zonas referidas o de los inmuebles mencionados en esta fracción;
- En inmuebles registrados por la SEDUVI, debe obtenerse la opinión de la misma;
- No se permitirán anuncios de este tipo en lugares que afecten inmuebles destinados parcial o totalmente a uso habitacional, según lo establecido en los Planos de Zonificación en materia de Anuncios correspondientes;
- Sólo podrán instalarse en lugares donde no interfieran la visibilidad o funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo;
- No estarán permitidos este tipo de anuncios cuando su funcionamiento implique realizar cambios violentos en la intensidad de la luz, cuyos efectos penetren hacia el interior de las habitaciones; y

La distribución, construcción, instalación, fijación o modificación de anuncios en mobiliario urbano, se sujetará a lo siguiente:

- El mobiliario urbano podrá contar con espacios para anuncios a título accesorio en función al tipo de mueble y de su ubicación en la Ciudad, de conformidad con las disposiciones previstas por este Reglamento, los Planos de Zonificación en materia de Anuncios y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables;
- Los espacios destinados para la publicidad en el mobiliario urbano, serán determinados de acuerdo al diseño, dimensiones y ubicación del mueble, mismos que serán analizados, evaluados y, en su caso, aprobados por la Delegación en apego a lo establecido en el presente ordenamiento, en los Planos de Zonificación en materia de Anuncios y demás disposiciones jurídicas, administrativas y técnicas aplicables;
- No se permitirá la instalación de anuncios en mobiliario urbano cuando:
- Por su contenido, ideas, imágenes, textos o figuras inciten a la violencia, promuevan conductas antisociales o ilícitas, faltas administrativas, discriminación de razas, grupos, condición social o el consumo de productos nocivos a la salud, sin las leyendas preventivas que establecen las disposiciones jurídicas en la materia;
- Empleen los símbolos patrios con fines comerciales, salvo para su promoción, exaltación y respeto, de conformidad con la Ley sobre el Escudo, la Bandera y el Himno Nacionales;
- Interfieran la visibilidad de la circulación vial y peatonal;
- Obstaculicen los accesos del Sistema de Transporte Colectivo o lugares de riesgo;

### **De las especificaciones técnicas de los anuncios mixtos**

La distribución, construcción, instalación, fijación, modificación o ampliación de los anuncios mixtos, se sujetará a lo siguiente:

- El mensaje de propaganda no debe ocupar una extensión mayor al veinte por ciento de la superficie del cartel; el área restante debe estar destinada al emblema, figura o logotipo de la razón social correspondiente al establecimiento donde se pretenda ubicar.
- Sólo estarán permitidos en: adosados; en saliente, volados o colgantes; en marquesinas y en objetos inflables, debiendo cumplir además, con las disposiciones que sobre ese tipo de anuncios se establecen en este apartado;

De las especificaciones técnicas de los anuncios en inmuebles con valor arqueológico, artístico o histórico

En los inmuebles considerados monumentos, con valor arqueológico, artístico o histórico, y en inmuebles emplazados dentro de zonas históricas, arqueológicas, artísticas o patrimoniales sólo estará permitida la instalación de anuncios denominativos adosados, debiéndose apegar a lo establecido en este capítulo, a los Planos de Zonificación en materia de Anuncios y a las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Para instalar anuncios en inmuebles ubicados dentro de los inmuebles considerados monumentos y en zonas de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, o en inmuebles que estén comprendidos dentro de zonas históricas o de patrimonio cultural urbano, los solicitantes deben obtener previamente la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del Instituto Nacional de Bellas Artes, y/o dictamen de la SEDUVI, según sea el caso y cumplir con lo establecido en el presente capítulo, en los Planos de Zonificación en materia de Anuncios y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Los anuncios adosados serán ubicados dentro del vano de acceso del inmueble y se instalarán de conformidad con las disposiciones siguientes:

- Dentro de la parte superior del vano y tendrán una altura máxima de 45 centímetros;
- Cuando el cerramiento sea en forma de arco, llevarán la forma de éste y se instalarán a partir de la línea horizontal imaginaria de donde arranque el arco, la cual no podrá ser rebasada hacia abajo;
- Podrán tener iluminación integrada al anuncio, sin que ésta exceda de 50 luxes. No se permitirá su iluminación con unidades que indiquen movimiento;
- En centros de espectáculos o diversiones se podrá instalar en la fachada un anuncio sobre muros intermedios entre vanos de planta baja, siempre y cuando no exceda de 75 centímetros de altura y 50 centímetros de longitud, dependiendo de las características del edificio y de los Planos de Zonificación en materia de Anuncios; y
- En caso de monumentos en donde por sus características arquitectónicas se tengan que ubicar fuera del vano de acceso al inmueble, deben instalarse en las superficies lisas de las fachadas, entre la pared superior del cerramiento de la puerta y el repisón de la ventana del primer piso, de tal manera que no afecten elementos arquitectónicos importantes, los cuales podrán tener sus carteleras con el largo de los vanos hasta una altura de 60 centímetros o, bien, podrán ser de caracteres aislados, conservando las proporciones de referencia.

Los anuncios en saliente, volados o colgantes sólo se autorizarán para los hoteles, farmacias, hospitales, estacionamientos, escuelas, museos y asociaciones culturales y se instalarán en planta baja, inmediatamente arriba del marco superior del vano de acceso al inmueble o, bien, hacia abajo del marco superior referido, siempre que se dejen 2.50 metros libres entre el nivel inferior del anuncio y el nivel de la banqueta, con una dimensión máxima de 45 por 45 centímetros.

Los anuncios señalados en el artículo anterior deben cumplir con las especificaciones siguientes:

- Contar con iluminación integrada al anuncio; y
- Encontrarse montados sobre una base de material sólido sujeta al muro.

Los anuncios pintados serán permitidos únicamente para restituir anuncios en el lugar que originalmente estaban ubicados, de acuerdo a la información documental que se obtenga del monumento y que acredite que tal anuncio formaba parte de su construcción original.

No estará permitida la instalación de anuncios con el patrocinio de marcas o logotipos ajenos a la razón social del establecimiento mercantil.

Para efectos de este Capítulo, no podrán ser instalados anuncios en:

- La parte interior de los marcos de los vanos de acceso a los establecimientos que den a la calle;
- Los toldos;
- Los muros laterales de las edificaciones;
- Los vanos de la fachada exterior de portales;
- Los toldos fabricados con material plástico translúcido o metálico;
- Las azoteas;
- Predios sin construir y en áreas libres de cualquier predio; y
- Las cercas o bardas consideradas como monumentos históricos o artísticos y aquellas que se encuentren en zonas históricas.

Dentro de las zonas de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, o en inmuebles que estén comprendidos dentro de zonas históricas o de patrimonio cultural urbano, queda prohibida la instalación de anuncios distintos a los denominativos.

## **Prohibiciones en materia de anuncios**

Está prohibido lo siguiente:

- La instalación de anuncios que no se encuentren previstos en el presente capítulo, sin la previa dictaminación y autorización de la Delegación;
- La instalación de cualquier tipo de anuncio o propaganda en puentes peatonales o pasos a desnivel;
- La instalación de pendones en la vía pública, excepto para difundir mensajes de carácter cívico, social, cultural, ambiental, deportivo, artesanal, teatral, turístico y del folklore nacional o un conocimiento en beneficio de la sociedad; actividad o evento que no persiga fines de lucro, siempre y cuando sean promovidos por alguna autoridad y/o en coordinación con alguna asociación civil o institución de asistencia social. Las dimensiones máximas del pendón serán de 60 centímetros de longitud por 90 centímetros de altura y la denominación, el emblema, logotipo o figura de la razón social del patrocinador no debe superar el 10% de la superficie total;
- La instalación de pendones en zonas de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, inmuebles que estén comprendidos dentro de zonas históricas o de patrimonio cultural urbano, espacios abiertos, áreas naturales protegidas, de valor ambiental o suelo de conservación. Las dimensiones máximas del pendón serán de 60 centímetros de longitud por 90 centímetros de altura y la denominación, el emblema, logotipo o figura de la razón social del patrocinador no debe superar el 10% de la superficie total;
- La instalación de anuncios que rebase el límite perimetral de la cartelera; y
- La instalación de anuncios denominativos, que contengan marcas y logotipos ajenos a la razón o denominación social del establecimiento mercantil. En caso de contravenir dicha disposición, se iniciará el proceso de revocación de la licencia o autorización temporal, acorde con lo dispuesto en la Ley de Procedimiento.

No se otorgará Dictamen, Licencia o Autorización Temporal para la distribución, construcción, instalación, fijación, modificación o ampliación de anuncios que se encuentren en los siguientes supuestos:

- Aquellos que por su ubicación, dimensiones o materiales empleados en su construcción o instalación, pongan en riesgo la vida, la integridad física de las personas, la seguridad de sus bienes u ocasionen molestias a los vecinos del lugar en que se pretendan instalar; produzcan cambios violentos en la intensidad de la luz y efectos hacia el interior de las habitaciones, y limiten la ventilación e iluminación de las mismas, afectando o alterando la adecuada prestación de los servicios públicos o la limpieza e higiene;
- Cuando por su contenido, ideas, imágenes, textos o figuras inciten a la violencia, promuevan conductas antisociales o ilícitas, faltas administrativas, discriminación de razas, grupos, condición social o el consumo de productos nocivos a la salud, sin las leyendas preventivas que establecen las disposiciones jurídicas de la materia;
- Cuando se pretendan anunciar actividades de un establecimiento mercantil o espectáculo público, sin que se acredite previamente haber obtenido la licencia de funcionamiento o declaración de apertura de funcionamiento del mismo, de conformidad con las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, independientemente del tipo de anuncio;
- Cuando contengan caracteres, combinaciones de colores o tipología de las señales o indicaciones que regulen el tránsito, o superficies reflejantes similares a las que utilizan en sus señalamientos la Secretaría de Transportes y Vialidad u otras dependencias oficiales;
- Cuando en un anuncio mixto se utilice más del veinte por ciento de la superficie para la exhibición de una marca o logotipo;

- Cuando obstruyan total o parcialmente la visibilidad de las placas de nomenclatura de las calles o la de cualquier señalamiento oficial;
- Cuando en un anuncio no se observen las disposiciones señaladas en el Reglamento y en los Planos de Zonificación en materia de Anuncios, que expida la SEDUVI;
- Cuando se utilicen materiales corrosivos o considerados peligrosos por la Ley Ambiental del Distrito Federal y demás normas de competencia federal o local que puedan contaminar el ambiente; y
- Cuando se pretendan instalar en:
  - Áreas no autorizadas para ello conforme a los Planos de Zonificación en materia de Anuncios correspondientes;
  - Vía pública, parques, plazas y jardines, excepto en mobiliario urbano;
  - En un radio de 200 metros a partir del eje de vialidades de acceso controlado;
  - Cerros, rocas, árboles, bordes de ríos, presas, lomas, laderas, bosques, lagos, canales o puentes;
  - Ventanas, puertas, muros de vidrio, acrílicos u otros elementos, cuando obstruyan totalmente la iluminación natural al interior de las edificaciones;
  - Entradas o áreas de circulación de pórticos, pasajes y portales;
  - Columnas de cualquier estilo arquitectónico;
  - En una distancia menor de 150 metros, medidos en proyección horizontal, del límite de las áreas naturales protegidas, áreas de valor ambiental y suelo de conservación, excepto los anuncios de tipo institucional colocados por la propia autoridad y que informen sobre el cuidado, preservación, limpieza, clasificación y seguridad de estas zonas;
  - Puentes vehiculares y peatonales, pasos a desnivel, muros de contención y taludes;
  - Estructura que soporta las antenas de telecomunicación;
  - Fuera del área de la cartelera autorizada y en la estructura que soporta la cartelera;
  - Anuncios electrónicos o de neón en los lugares donde ocasionen molestias a los vecinos, con la producción de cambios violentos en la intensidad de luz, cuyos efectos penetren hacia el interior de las habitaciones; y

Los propietarios y/o poseedores de inmuebles, predios o mobiliario urbano que permitan la construcción, instalación, fijación, modificación o ampliación de anuncios, incluyendo su estructura, sin contar con la licencia o autorización temporal, autorización y permiso administrativo temporal revocable, se harán acreedores a la sanción según lo prevea los Reglamentos vigentes.

Asimismo, es obligación de los propietarios o poseedores de inmuebles, predios o mobiliario urbano en los que se encuentren instalados anuncios, cumplir con las disposiciones establecidas en el presente capítulo.

Los anuncios y sus elementos constitutivos no deben invadir ni proyectarse sobre las propiedades colindantes, ni a la vía pública, ni interferir con la visibilidad o funcionamiento de cualquier señalización oficial. Asimismo, deben ajustarse a las dimensiones, aspectos y ubicación ya señalados.

En caso de situarse en cualquiera de los supuestos señalados en el párrafo que antecede, la autoridad correspondiente podrá efectuar el retiro del anuncio mediante el procedimiento de ejecución directa a que se refiere la Ley de Procedimiento.

No se requiere licencia, autorización temporal, ni aviso en los casos siguientes:

- Cuando los anuncios se encuentren en el interior de un edificio o local comercial, aún cuando se observen desde la vía pública, siempre que no excedan de una longitud de 60



centímetros, una altura de 60 centímetros y no se trate de anuncios de proyección óptica o electrónicos; y

- Cuando se trate de anuncios en volantes, folletos o publicidad impresa, distribuida en forma directa.

### **De la estructura de los anuncios**

Las estructuras de los anuncios deben ser fabricadas o construidas con materiales incombustibles o tratados anticorrosivos, antireflejantes y deben garantizar la estabilidad y seguridad del anuncio, para lo cual deben observarse las disposiciones previstas por la Ley de Protección Civil para el Distrito Federal, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, el presente capítulo y demás disposiciones aplicables.

La construcción, instalación, fijación, modificación, ampliación, mantenimiento, reparación, retiro, desmantelamiento y/o demolición de anuncios y de sus bases de sustentación o estructuras, debe ser ejecutada bajo la responsiva y supervisión de un Director Responsable de Obra y/o Corresponsables, en su caso, cuando se trate de:

- Anuncios adosados con una dimensión de más de 3.60 metros de longitud por 90 centímetros de altura;
- Anuncios en saliente, volados o colgantes, cuya altura de su estructura de soporte rebase los 2.50 metros del nivel de banqueta a su parte inferior y su cartelera sea mayor de 90 centímetros de longitud por 1.20 metros de altura y un espesor de 20 centímetros;
- Anuncios en marquesinas, con una dimensión de más de 3.60 metros de longitud por 90 centímetros de altura; Anuncios en Inmuebles y/o monumentos en construcción, remodelación o restauración, los que podrán proteger de los riesgos de estas obras cubriendo las fachadas de los mismos en su totalidad con lienzos de lona o materiales similares, que permitan espacios y condiciones de iluminación y ventilación requeridas, siempre y
- cuando el ochenta por ciento de su superficie sólo contenga la reproducción de sus fachadas y el veinte por ciento restante esté destinado a la razón social, emblema, figura, y/o logotipo del patrocinador;
- Anuncios que se ubiquen en azoteas sin importar la dimensión de los mismos; y
- Anuncios autosoportados con una altura mayor a 2.10 metros del nivel de banqueta a la parte inferior de la cartelera.

**IX ANEXOS****Rutas de Transporte**

Rutas de transporte: Fueron identificadas dentro de la zona del Programa y en el área de influencia directa las que se muestran en el siguiente cuadro:

**Cuadro 25. Rutas de transporte**

Sobre la Av. de los Insurgentes

No. de ruta	Origen-destino	Tipo de vehículos	Capacidad sentados/pié		Frecuencia de salida	Km. de rec.	Tipo de admón.
Metrobuses	Indios Verdes-Dr. Gálvez	Autobús articulado	42	118	4 minutos	19	Concesión

Sobre Eje 5 Sur San Antonio y Eje 6 Sur Holbein

No. de ruta	Origen-destino	Tipo de vehículos	Capacidad sentados/pié		Frecuencia de salida	Km. de rec.	Tipo de admón.
46	Lomas de Becerra -Oasis	Autobús	36	44	20 minutos	24	Concesión
112 A	Metro Observatorio -Oasis (Central de Abastos)	Autobús	36	44	20 minutos	12	Concesión
27	Central de Abasto - Tacubaya	Microbús	23	17	2 minutos	16	Concesión
27	Central de Abasto - Gigante	Minibús	23	17	5 minutos	15	Concesión
25	Central de Abasto - San	Microbús	23	17	5 minutos	14	Concesión

Sobre Av. Patriotismo

No. de ruta	Origen-destino	Tipo de vehículos	Capacidad sentados/pié		Frecuencia de salida	Km. de rec.	Tipo de admón.
2	San Ángel – Metro Chapultepec	Autobús microbús	23 36	17 44	5 minutos	9	Concesión
13 A	T. de Padierna - Metro Chapultepec	Autobús RTP	36	44	10 minutos	18	Público
112 A	San ángel Metro - Chapultepec	Autobús	36	44	10 minutos	9	Concesión

Sobre la Av. Filadelfia - Texas y Alabama-Dakota

No. de ruta	Origen-destino	Tipo de vehículos	Capacidad sentados/pié		Frecuencia de salida	Km. de rec.	Tipo de admón.
27	Hotel de México –Caballo	Microbús	23	17	2 minutos	14	Concesión
27	Hotel de México - Metro	Microbús	23	17	2 minutos	15	Concesión
27	Metro Etiopia-Hotel de México-Tacubaya	Microbús	23	17	2 minutos	8	Concesión
80	Metro Villa de Cortés – Cuernito Bonanza	Microbús	23	17	3 minutos	17	Concesión
5	Hotel de México (servicio local) - Santa Fe centro	Microbús	23	17	4 minutos	14	Concesión

Fuente: Elaboración con base en levantamiento de campo. Noviembre de 2005.

Análisis del requerimiento de estacionamiento para las instalaciones del Estadio Azul y la Plaza de Toros México.

Con relación a la problemática de falta de estacionamiento de estos equipamientos asentados en la colonia “Ciudad de los Deportes”, se efectuó cálculo de la demanda que deberán cubrir dichas instalaciones tomando como base los indicadores normativos que señalan las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (publicadas en Gaceta del 6 de Octubre de 2005), las cuales en su Capítulo I, Sección 1.2 Estacionamientos; apartado 1.2.1 “Cajones de Estacionamiento”, norman lo siguiente:

Deportes y recreación	Estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos, arenas taurinas y campos de tiro	1 cajón por cada 75 m <sup>2</sup> construidos
-----------------------	---	--

Estadio Azul

Superficie construida en el Estadio de fútbol: 183,125 m<sup>2</sup> aprox.

183,125 m<sup>2</sup> / 75.00 m<sup>2</sup> = **2,442 cajones.**

Plaza de Toros México

Superficie construida en la plaza de toros: 204,000 m<sup>2</sup> aprox.

204, 000 m<sup>2</sup> / 75.00 m<sup>2</sup> = **2,720 cajones.**

Tomando como base dichos requerimientos, el análisis obtenido determinó el siguiente déficit de cajones de estacionamiento:

<b>Equipamiento</b>	<b>Déficit de Cajones.</b>
Estadio azul	2,442
Plaza de toros México	2,720
<b>Déficit total</b>	<b>5,162</b>

Balance de la oferta y la demanda de cajones de estacionamiento

El análisis se realizó tomando como indicadores a los usos del suelo, la superficie construida para cada predio y teniendo como base de cálculo el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.

Se obtuvieron los siguientes datos:

Cálculo del número de espacios de estacionamiento actuales.

Cálculo del número de espacios de estacionamiento requeridos por reglamento.

Déficit de cajones de estacionamiento, que resulta de la diferencia entre los dos cálculos anteriores.

**Cuadro 26. Espacios de estacionamiento por colonia**

Uso del Suelo	Espacios Actuales	Espacios por Reglamento	Déficit o superávit
<b>Nápoles</b>			
Habitacional*	0	703	-703
Comercial	1192	1443	-251
Oficinas	4022	10447	-6425
Equipamiento	118	461	-343
Subtotal	5332	13055	-7723
<b>Ampliación Nápoles</b>			
Habitacional*	0	166	-166
Comercial	240	732	-492
Oficinas	1795	2025	-230
Equipamiento	2	305	-303
Subtotal	2037	3228	-1191
<b>Ciudad de los Deportes</b>			
Habitacional*	0	178	-178
Comercial	749	953	-204
Oficinas	743	2148	-1405
Equipamiento	4	17	-13
Subtotal	1496	3297	-1801
<b>Nochebuena</b>			
Habitacional*	0	164	-164
Comercial	161	360	-199
Oficinas	462	2007	-1545
Equipamiento	5	35	-30
Subtotal	628	2566	-1191
<b>Total</b>	<b>9493</b>	<b>22146</b>	<b>-12653</b>

\*Se refiere a edificaciones plurifamiliares sin estacionamiento

En términos generales se tiene una demanda por reglamento de 22,146 espacios de estacionamiento, de los cuales son resueltos dentro de los predios aproximadamente el 42% (9,493 espacios), estando el restante 58% (12,653 espacios) de la demanda por reglamento se cubre sobre la vía pública, estacionamientos públicos y como parte del déficit existente en las cuatro colonias. La colonia Nápoles es la que presenta el más alto déficit de estacionamiento con 7,723 cajones, le sigue la colonia Nochebuena con un déficit de 1,938, después la colonia Ciudad de los Deportes con un déficit de 1,801 cajones, y por último la colonia Ampliación Nápoles que presenta un déficit de 1,191 cajones de estacionamiento.

**Cuadro 27. Cajones de estacionamiento totales por uso del suelo**

Uso del suelo	No. de cajones actuales	No. de cajones necesarios	Déficit o superávit Cajones
Habitacional	0	1211	-1211
Comercio	2342	3488	-1146
Oficinas	7022	16628	-9606
Equipamiento *1	129	819	-690
<b>Total</b>	<b>9493</b>	<b>22146</b>	<b>-12653</b>

Fuente: Trabajo de campo y gabinete, con base en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y sus Normas Complementarias.

\*1.- no incluye los requerimientos del estadio azul, ni plaza de toros.

Respecto al uso de suelo, el comportamiento es el siguiente:

Las oficinas muestran un déficit de 9,606 cajones de estacionamiento, esto se debe a que el uso se ha venido gestando sobre todo en antiguas casas habitación, las cuales al cambiar de uso no disponen arquitectónicamente con las condiciones de estacionamiento reglamentario.

El comercio presenta similar comportamiento; ya que muestra déficit de 1,146 cajones de estacionamiento; motivado a la falta de cajones en usos ya preestablecidos.

El uso habitacional contribuye con un déficit de 1,211 espacios, representado por varios edificios plurifamiliares con edades mayores a 20 años, en los cuales no se proyecto estacionamiento para las viviendas, destacando los ubicados en la colonia Nochebuena sobre el Eje 6 Sur o la calle de Augusto Rodin.

**Cuadro 28. Oferta y demanda de estacionamiento en la zona de estudio**

Conceptos		No. de sitios Estacionamiento	Cajones Actuales	Cajones necesarios por reglamento	Déficit o superávit de cajones
Situación actual					
De uso publico	Estacionamientos en vialidad	-----	5,838	0	5,838
	Estacionamientos públicos (Incluye cajones del WTC).	17	5,163	0	5,163
	Estacionamiento del estadio azul	0	0	2,442*	-2,442
	Estacionamiento de la plaza de toros	0	0	2,720*	-2,720
	<b>Subtotal 1</b>	<b>17</b>	<b>11,001</b>	<b>5,162</b>	<b>5,839</b>
Calculo por uso del suelo					
De uso privado	Colonia Nápoles	-----	5,332	13,055	-7,723
	Colonia Ampliación Nápoles		2,037	3,228	-1,191
	Colonia Ciudad de los Deportes		1,496	3,297	-1,801
	Colonia Nochebuena		628	2,566	-1,938
	<b>Subtotal 2</b>		<b>9,493</b>	<b>22,146</b>	<b>-12,653</b>
<b>Totales</b>		<b>20,494</b>	<b>27,308</b>	<b>-6,814</b>	

Fuente: Estimación propia con base en información de campo en Noviembre de 2005.

\*Calculo conforme al Reglamento de Construcciones vigente en el D.F.