

CIUDAD DE MÉXICO

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Organo del Gobierno del Distrito Federal

DECIMA EPOCA

15 DE SEPTIEMBRE DE 2000

No. 164

I N D I C E

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL
PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO
URBANO PARA LA DELEGACIÓN
CUAUHTEMOC**

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC

(Al margen superior izquierdo un escudo que dice: **CIUDAD DE MÉXICO.- JEFE DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL**)

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC

Rosario Robles Berlanga, Jefa de Gobierno del Distrito Federal, a sus habitantes sabed:

Que la Honorable Asamblea Legislativa del Distrito Federal, I Legislatura, se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO

(Al margen superior izquierdo el escudo nacional que dice: **ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL. - I LEGISLATURA**)

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, I LEGISLATURA DECRETA

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC

Artículo Primero.- Se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como sus planos, para quedar como sigue:

ÍNDICE

I. FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- 1.1 Fundamentación Jurídica
- 1.2 Definición del Area de Estudio
- 1.3 Antecedentes Históricos
- 1.4 Ambito Urbano y/o Metropolitano
- 1.5 Medio Natural
 - 1.5.1 Elementos del Medio Natural
 - 1.5.2 Problemática Ambiental
- 1.6 Análisis Demográfico y Socioeconómico
 - 1.6.1 Aspectos Demográficos
 - 1.6.2 Aspectos Económicos
 - 1.6.3 Aspectos Sociales
- 1.7 Estructura Urbana
- 1.8 Usos del Suelo
- 1.9 Estructura Vial
- 1.10 Transporte Público
- 1.11 Estacionamientos
- 1.12 Infraestructura

- 1.13 Equipamiento y Servicios
- 1.14 Vivienda
- 1.15 Asentamientos Irregulares
- 1.16 Tenencia de la Tierra
- 1.17 Reserva Territorial y Baldíos Urbanos
- 1.18 Sitios Patrimoniales
- 1.19 Fisonomía Urbana
- 1.20 Espacio Público
- 1.21 Riesgos y Vulnerabilidad
- 1.22 Evaluación del Programa Delegacional 1997
 - 1.22.1 Normatividad
 - 1.22.2 Operatividad
- 1.23 Otras Disposiciones Normativas y Operativas que Inciden en la Delegación y en el Polígono de Aplicación del Programa Parcial
- 1.24 Síntesis de la Situación Actual
 - 1.24.1 Aspectos Ambientales
 - 1.24.2 Aspectos Socioeconómicos
 - 1.24.3 Aspectos Urbanos
 - 1.24.4 Pronóstico

II. IMAGEN OBJETIVO

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

- 3.1 Estrategia de Integración al Ámbito Metropolitano
- 3.2 Estrategia Físico Natural
- 3.3 Estrategia Demográfica
- 3.4 Estructura Urbana
 - 3.4.1 Usos del Suelo
- 3.5 Estructura Vial
- 3.6 Transporte
- 3.7 Estacionamientos
- 3.8 Infraestructura
- 3.9 Equipamiento y Servicios
- 3.10 Vivienda
- 3.11 Asentamientos Irregulares
- 3.12 Sitios Patrimoniales
- 3.13 Fisonomía Urbana
- 3.14 Espacio Público

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- 4.1 Definición del Polígono de Aplicación del programa Parcial
- 4.2 Zonificación
- 4.3 Normas de Ordenación
 - 4.3.1 Normas de Ordenación que Aplican en Areas de Actuación, Señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano
 - 4.3.2 Normas Generales de Ordenación del Programa General de Desarrollo Urbano
 - 4.3.3 Normas de Ordenación Particulares
- 4.4 Polígonos de Actuación

V. ESTRATEGIA ECONOMICA

VI. ACCIONES ESTRATEGICAS

- 6.1 Programas de Desarrollo Urbano
- 6.2 Programas de Medio Ambiente
- 6.3 Proyectos Urbanos Específicos

I. FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO

El Gobierno del Distrito Federal, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se ha dado a la tarea de elaborar 30 programas parciales, en respuesta a lo dispuesto en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en donde se establece la necesidad de adecuar los instrumentos de planeación, a la situación que se vive actualmente en el Distrito Federal, tomando como base las nuevas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Conforme a estas disposiciones, se plantea en primera instancia el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, instrumento clave para el desarrollo urbano, cuyo objetivo principal es "... mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural del Distrito Federal, en el marco de una integración nacional y regional armónica y equilibrada, mediante la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, y la concreción de las acciones temporales y espaciales que lo conforman..."¹, el cual se constituye en un marco de referencia para los Programas Delegacionales, que tienen la tarea de precisar las políticas, estrategias y áreas de actuación del Programa General en cada Delegación, considerando las características particulares de cada una de éstas.

El crecimiento alcanzado durante las últimas décadas, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social que se presentan actualmente, hacen necesaria la realización de Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales constituyen un instrumento puntual que permite la realización de los objetivos y estrategias de los otros niveles de planeación, con el propósito de lograr el desarrollo armónico de la ciudad.

Los 30 programas parciales se definieron estratégicamente, conforme a los lineamientos, estrategias y áreas de actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como por sus características y problemática específica, siendo acordados conjuntamente con la Delegación Política correspondiente, considerando no sólo el suelo urbano, sino que también el suelo de conservación y el ámbito metropolitano.

Dentro de esta estrategia, 13 Programas Parciales tienen como objetivo preservar y utilizar adecuadamente las áreas y recursos naturales, para lograr un desarrollo sustentable; 5 Programas Parciales buscan frenar el desdoblamiento y se ubican en áreas con potencial de reciclamiento; 3 se encuentran en áreas con potencial de desarrollo; 3 en áreas de integración metropolitana y 6 tienen por objeto la conservación patrimonial.

Por ello, los Programas Parciales son el instrumento de planeación a través del cual se ordena el territorio, apoyándose en la incorporación de la opinión de la comunidad, expresada durante los talleres de planeación participativa y el proceso de consulta pública, contribuyendo a la determinación de la problemática, a la definición de las prioridades de atención, y al planteamiento de propuestas y programas, con base en los cuales, las autoridades correspondientes podrán alcanzar los objetivos que emanan del Programa General, y que se aterrizan a través de los Programas Parciales, logrando de esta forma su objetivo principal, es decir, mejorar el nivel y calidad de vida de la población.

Con el crecimiento del área urbana de la ciudad de México; la colonia Hipódromo ha quedado ubicada en su centro geográfico, generando una dinámica lo cual ha modificado sus condiciones de habitabilidad originales. Este fenómeno que comenzó a manifestarse con el establecimiento, en sus límites, de grandes tiendas departamentales se intensificó con la construcción, dentro del polígono, de edificios de oficinas y la aparición de nuevos giros cuya clientela se extendía fuera de la colonia. Con los sismos de 1985 y la emigración de residentes, se produjo un vacío en casas y edificios habitacionales, que parcialmente se ha ido llenando con comercios y oficinas, provocando una utilización intensa del espacio público y deterioro de edificaciones consideradas de valor patrimonial.

Con estos antecedentes el Gobierno del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se ha propuesto la realización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, en la Delegación Cuauhtémoc.

¹ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

OBJETIVOS

Objetivo General:

A partir de un proceso de planeación participativa se desarrollará un documento normativo, el cual deberá establecer las políticas, criterios y lineamientos con el propósito de proteger y reordenar el desarrollo armonioso y sustentable de la colonia Hipódromo.

Objetivos particulares:

El documento normativo buscará alcanzar los siguientes objetivos particulares:

1. Generar un entorno que propicie la sana convivencia de los habitantes de la colonia, estableciendo los mecanismos claros para regularlo.
2. Establecer los criterios para detener y revertir el proceso de deterioro del espacio público.
3. Plantear las políticas, criterios y lineamientos para proteger el patrimonio natural y cultural.
4. Establecer normas claras y realistas, que favorezcan los usos deseables del suelo y desalienten los no deseables.
5. Regular el uso adecuado y eficiente de la vía pública.
6. Respalda jurídica y fiscalmente normas y lineamientos.

1.1. Fundamentación Jurídica

En los términos del artículo 27, tercer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde a la Nación el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, dispone que se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Por su parte, el artículo 73, fracción XXIX-C, prescribe que el Congreso de la Unión está facultado para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución.

En ejercicio de dicha atribución, el Congreso de la Unión expidió la Ley General de Asentamientos Humanos, que establece la concurrencia de los tres ámbitos de Gobierno en materia de asentamientos humanos. De acuerdo al artículo 8º de la Ley mencionada, corresponde a las entidades federativas, entre las que se encuentra el Distrito Federal, entre otras funciones; legislar en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y, de desarrollo urbano de los centros de población.

La misma Ley General de Asentamientos Humanos dispone en su artículo 27, que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de: fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión, o de cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, usos, reservas y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

El artículo 28 del mismo ordenamiento, dispone que las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 122, contiene las bases de organización del Distrito Federal y señala que son autoridades locales: la Asamblea Legislativa, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y el Tribunal Superior de Justicia. El mismo artículo, en su apartado C, base primera, fracción V, inciso j, faculta a la Asamblea Legislativa para legislar en materia de planeación del desarrollo, desarrollo urbano y particularmente uso del

suelo. El propio artículo 122 remite la regulación específica de sus disposiciones al Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

Este último ordenamiento, prescribe en su artículo 119, que los Programas de Desarrollo Urbano serán formulados por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y sometidos a la aprobación de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, de acuerdo con los procedimientos y requisitos establecidos en la ley de la materia.

En ejercicio de las facultades conferidas por la Constitución Federal y el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, la Asamblea Legislativa expidió la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sujetándose a lo dispuesto por el artículo 27 constitucional y la Ley General de Asentamientos Humanos.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, determina que sus disposiciones son de orden público y de interés social y, tienen por objeto - entre otros aspectos- fijar las normas básicas para planear la fundación, el desarrollo, mejoramiento, crecimiento y conservación del territorio del Distrito Federal, así como determinar los usos del suelo, su clasificación y zonificación.

El artículo 16 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del Programa General, los Programas Delegacionales y los Programas Parciales, que en conjunto, constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia y, es el sustento territorial para la planeación económica y social para el Distrito Federal.

La misma Ley regula el contenido, procedimiento de elaboración y aprobación de los Programas Parciales, en sus artículos 6º, 7º, fracción XXXII, 13 a 17, 20, 22, 23 y 24. Establece regulaciones en materia de ordenamiento territorial, especialmente por lo que se refiere a clasificación del suelo, zonificación y normas de ordenación, en los artículos 29 a 36.

El artículo 22, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas, en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y, al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

Con relación a las autoridades competentes para la elaboración, expedición y aplicación del Programa Parcial, la Ley de Desarrollo Urbano faculta a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, para aprobar los Programas y sus modificaciones, así como para remitirlos a la autoridad competente para su promulgación, publicación e inscripción, lo anterior en los términos del artículo 9, fracciones I y II.

El artículo 10 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, faculta al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, para aplicar las modalidades y restricciones al dominio de propiedad previstas en esta Ley y, las demás disposiciones legales relativas; y aplicar y hacer cumplir la presente Ley, los Programas y demás disposiciones que regulen la materia, y proveer en la esfera administrativa a su exacta observancia, según lo dispuesto en las fracciones I y IX del artículo mencionado. Así mismo, este funcionario tiene a su cargo remitir los proyectos de Programas Parciales que elabore la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a la Asamblea Legislativa, como iniciativas.

Finalmente, el artículo 11 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para vigilar la congruencia de los Programas entre sí; realizar los estudios previos y los proyectos de programas; efectuar la consulta pública prevista en el procedimiento de elaboración de los programas y remitir los anteproyectos de Programas de Desarrollo Urbano al Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

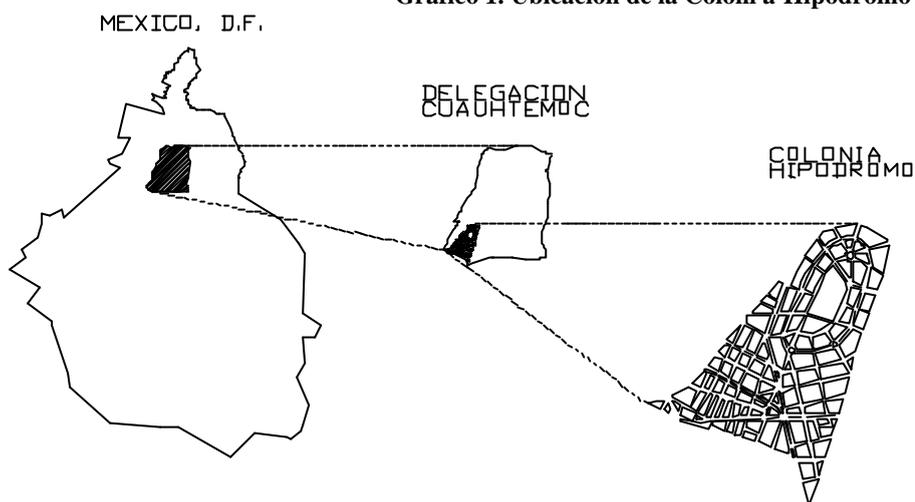
1.2. Definición del Área de Estudio

El área de estudio o polígono de aplicación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo; está comprendido dentro de los linderos que se consideran catastralmente como límites de la colonia. Estos son:

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

La superficie de este polígono es de aproximadamente 110.8 hectáreas.

Gráfico 1. Ubicación de la Colonia Hipódromo



1.3. Antecedentes Históricos

La sección inicialmente llamada Insurgentes Hipódromo data de la segunda mitad de los años 20 de este siglo, la preceden cronológicamente la fundación de las colonias Roma, con la que colinda al oriente y norponiente, y la Hipódromo Condesa al poniente. El diseño, del arquitecto José Luis Cuevas, es de una calidad sobresaliente, se distingue tanto por su trazo como por la generosidad de sus espacios públicos y la calidad de su infraestructura. El polígono del proyecto original estaba formado por las Avenidas Insurgentes, Yucatán, Oaxaca, Nuevo León y la calle de Aguascalientes, con una superficie de 47.9 hectáreas², a las que se han sumado las áreas comprendidas entre las avenidas: Tamaulipas, Nuevo León, Benjamín Franklin y el triángulo formado por las avenidas Nuevo León, Insurgentes y la calle de Aguascalientes, con lo que el área total se elevó a las 110.8 hectáreas actuales.

La Colonia Hipódromo, cuyo proyecto data de 1926, fue pensada como un barrio predominantemente habitacional; pero con usos mixtos del suelo, de modo que sus vecinos encontrarán, a distancias caminables, todo lo que se requiere cotidianamente, sin recurrir al automóvil particular. Aunque casi todas las casas solas tenían lugar para un automóvil, pocos de los edificios de departamentos construidos en los años 30 contaban con cochera, pero siendo usual que tuvieran locales comerciales en planta baja. Así la colonia, desde su origen, funcionó como barrio con vida propia y con ligas importantes con el resto de la Ciudad de México. Por otro lado, el Parque México, por su ubicación, belleza y dimensiones, fue el que más visitantes recibió, después de Chapultepec, desde principios de los años 30.

El fuerte incremento en los valores del suelo de la colonia Hipódromo, así como el perfeccionamiento de tecnologías para edificar en terrenos altamente compresibles y, la popularización de los elevadores automáticos, propiciaron que a partir de 1944 se construyeran edificios altos, principalmente de departamentos. Otro factor importante que contribuyó a su proliferación, fue la ausencia hasta los sismos de 1985, de restricciones especiales para esta colonia, en cuanto al uso del suelo y la altura de las construcciones.

Los terremotos de 1985 causaron daños materiales de diversas magnitudes, por lo que varios edificios de departamentos tuvieron que ser desalojados para su reparación. Los efectos psicológicos fueron más importantes que los físicos,

² Fuente: revista "Obras Públicas" julio de 1930, pag. 19 y "En Síntesis" N° 23 otoño de 1996. U.A.M.-pag.12.

manifestándose en una importante salida de residentes y un abatimiento en los valores de los inmuebles. Ambas consecuencias, propiciaron que antiguas casas fueran ocupadas por oficinas, comercios, restaurantes y otros giros; rompiéndose el equilibrio que se mantuvo por muchos años entre los diversos usos del suelo.

1.4. Ámbito Urbano y/o Metropolitano

La colonia Hipódromo se inserta entre las colonias Roma, Condesa e Hipódromo Condesa; de la primera la separa al oriente, la avenida de los Insurgentes, y al norponiente las avenidas Yucatán y Oaxaca; de la segunda la avenida Nuevo León; y de la tercera la avenida Tamaulipas. La Av. Insurgentes tiene importancia a nivel metropolitano ya que atraviesa la ciudad, siendo una de las avenidas más transitadas.

Por el crecimiento de la zona urbana, las colonias Hipódromo, Roma, Condesa e Hipódromo Condesa, han quedado prácticamente en el centro geográfico de la Ciudad de México, por lo que el área de influencia de los servicios establecidos en ellas se extiende más allá de sus límites políticos.

Prácticamente desde su creación el parque San Martín adquiere un carácter metropolitano³. La tiendas de departamentos que se establecen en los años 50 y 60 en los bordes oriente y norponiente de la colonia Hipódromo (SEARS y El Palacio de Hierro), aunque ubicadas físicamente en la colonia Roma, sirven a un área extensa de la ciudad. Este fenómeno se ve reforzado por el hecho de que inmuebles de vivienda cambian de uso para alojar oficinas y restaurantes.

En materia de equipamiento las colonias Hipódromo, Roma, Condesa e Hipódromo Condesa se complementan. Es por ello que mercados públicos, escuelas, clínicas y hospitales que se encuentran en las colonias Roma e Hipódromo-Condesa sirven también a la colonia Hipódromo; la clínica del Seguro Social de las calles de Chilpancingo es regional; los cines que se encuentran en la colonia Hipódromo dan servicio a las colonias circundantes. Aunque la colonia Hipódromo no cuenta con equipamiento para los cultos religiosos, en las colonias Hipódromo Condesa y Roma se ubican varias iglesias y templos de diversas religiones que satisfacen estas necesidades.

1.5. Medio Natural

El paisaje natural de la colonia Hipódromo es totalmente inducido; está integrado principalmente por el Parque México y las áreas arboladas de glorietas, cameliones y banquetas.

La colonia cuenta en promedio con 12 m² de área verde por habitante, proporción que es tres veces mayor que el promedio para la Ciudad de México. Cumple con la norma de la Organización Mundial de la Salud y supera los 8 m² que recomiendan otras instituciones para esta ciudad.

La vegetación se ha incrementado en su biomasa dando como consecuencia el aumento en la producción de oxígeno, humedad, retención de contaminantes y polvos. Se ha reforestado con vegetación de diversos tipos, sin considerarse el espacio necesario para que cada una de estas se pueda desarrollar adecuadamente. Los árboles, al no tener las condiciones adecuadas se enferman y se deforman.

1.5.1. Elementos del Medio Natural

Topografía y geomorfología

La cuenca de México presenta cinco unidades morfoestructurales que son: la planicie lacustre; la planicie aluvial; el talud transicional, estructuras tectovolcánicas y elevaciones volcánicas menores. La planicie lacustre corresponde a lo que era la superficie de los antiguos lagos del Valle México; esta se encuentra rodeada por la planicie aluvial, que se formó a partir de sedimentos (arena, ceniza y arcilla) arrastrados de las montañas que rodean el Valle.

³ "...es el parque San Martín el más hermoso de la Ciudad de México y el más concurrido después del Bosque de Chapultepec." (revista Obras Públicas, julio de 1930).

La colonia Hipódromo se ubica sobre la planicie aluvial; es decir, en el borde de los antiguos lagos, entre los 2,240 y 2,230 m. de altitud sobre el nivel del mar. Al carecer de topografía relevante, constituye una superficie sin desniveles considerables y con pendientes no mayores al 3%, de ahí que se pueda clasificar dentro de la categoría de planicies de transición. El desnivel mínimo que presenta la zona se da al sur de las calles Laredo y Tehuantepec, conformando dos niveles diferentes en el parque México, aunque sin declives abruptos.

Geología

En la colonia Hipódromo se localizan los depósitos lacustres del centro de la Cuenca de México. Estos depósitos son sedimentos originados por la denudación de las partes altas. Según las cartas geológica y geomorfológica de INEGI, la zona se encuentra dentro de la clasificación Q (Ia), comprendiendo un suelo lacustre formado por arcillas.

De acuerdo a la zonificación geotécnica, la colonia Hipódromo está ubicada en la denominada zona III del Valle de México, misma que se integra por potentes depósitos de arcilla altamente compresibles, separados por capas arenosas con contenido diverso de limo y arcilla. La consistencia de estas capas varía de firme a muy dura, y de espesores variables.

En cuanto a la factibilidad sísmica del terreno, esta área cuenta con períodos de oscilación predominantes que fluctúan entre los 0.9 y 1.8 segundos, lo cual presupone una factibilidad elevada. Esto implica que es una zona de alta sismicidad. Sin embargo, debido a los sistemas constructivos actuales se ha resuelto la vulnerabilidad de las edificaciones. Existe además una falla que corre por toda la Delegación Cuauhtémoc con dirección norte-poniente, y que antes de continuar por la vecina Delegación Miguel Hidalgo, atraviesa la colonia Condesa, a unos 500 metros de la calle Tamaulipas, esto es en la zona poniente de la colonia Hipódromo.

Edafología

El tipo de suelo de la zona es Feozem lúvico (HI) de origen lacustre, pero la capa de cemento y asfalto que lo cubre ha provocado la pérdida de todas las características originales.

El suelo urbano de la colonia Hipódromo, como el de la mayor parte de la ciudad, se puede dividir en dos tipos: el pavimento que carece totalmente de permeabilidad y el suelo de las áreas jardinadas, que tampoco conserva características originales por estar enriquecido con suelo lama o tierra negra para jardín. Este último presenta generalmente una cubierta vegetal de diversa densidad, dependiendo de la intensidad de su mantenimiento.

Climatología

El clima de la colonia Hipódromo es templado subhúmedo con lluvias en verano de menor humedad C(w0). La temperatura media anual registrada por la estación más cercana a la zona, la de Tacubaya, es de 15.1°C y la precipitación media anual de 720.8 mm. Durante el periodo 1954-1988, la estación de Tacubaya Presa registró una temperatura media de 14.9°C y un promedio de precipitación de 785.4 mm.

En general el régimen térmico se encuentra dentro de los límites ideales de confort ambiental 15-16°C de temperatura media anual. Las temperaturas mínimas, cercanas a 0°C, se registran durante los meses de enero y diciembre, aunque es notorio que los días de heladas en la zona han disminuido en los últimos años, hasta su evidente desaparición. Esto se debe al fenómeno de "isla de calor" que se presenta en la ciudad, ya que las extensas áreas pavimentadas y edificadas absorben una gran cantidad de calor que se desprende sobre la atmósfera inmediata de la ciudad.

De igual manera, el proceso de urbanización acelerada ha inducido un aumento en la frecuencia de aguaceros intensos, observándose que las lluvias con granizo son irregulares en todo el Valle, presentándose con una frecuencia de 2 a 5 días por mes en las estaciones de verano y otoño principalmente.

Un efecto más del proceso de urbanización al que está sometida la ciudad, es la pérdida de humedad en el aire, lo cual afecta el nivel de confort y provoca un aumento en la incidencia de las enfermedades respiratorias. Este proceso se hace más notorio porque la incidencia de días con neblina en los últimos diez años ha disminuido, hasta el grado de su

completa desaparición. La pérdida de zonas boscosas a lo largo de las barrancas occidentales del Valle, es una de las causas principales de la desertificación paulatina que sufre el ambiente urbano.

Hidrología

El 100% de la Delegación Cuauhtémoc se encuentra en la cuenca hidrológica perteneciente a la región del río Pánuco.

A pesar de la falta de desniveles no se registran inundaciones importantes en la colonia Hipódromo. Esto se debe al sistema de drenaje que conduce las aguas residuales a los colectores 8 y Tlaxcala de la zona; para ser depositadas en los colectores La Viga e Insurgentes Sur y, finalmente ser vertidas en el Gran Canal de Desagüe. Durante la época de lluvias, el superávit generado es controlado por el interceptor central del sistema de drenaje profundo. La zona no posee corrientes superficiales, aunque se sabe que existe filtración de agua potable y tratada por tuberías rotas debido a los hundimientos que sufre la ciudad. Esto contribuye a recargar los mantos freáticos de la zona, que se ubican a una profundidad aproximada de 1.60 m.

1.5.2. Problemática Ambiental

Debido a que la colonia se encuentra en un área urbana consolidada, el medio natural es inducido, de carácter totalmente urbano y con problemas muy específicos relacionados con este medio, como son la contaminación atmosférica y la compactación del suelo. Es por esta razón, que el análisis del medio natural de la colonia Hipódromo incluye aspectos puntuales y estudia elementos más específicos que el clima y tipo de suelo, para abocarse a sus áreas verdes, áreas de infiltración, grado de compactación y puntos específicos de contaminación. En síntesis, debido a la complejidad e interrelación de los problemas naturales de la colonia y a su situación urbana, se han estudiado en conjunto el medio natural inducido y la problemática de contaminación del mismo.

Recarga Acuifera

La colonia cuenta con 16 ha de área permeable constituida principalmente por camellones, parques, glorietas y área verde de banquetas. Esto representa el 15 % del área total de la zona. Con base en un muestreo realizado, se estima en un 5% el área permeable por lote, debido a que en la mayoría de éstos se ha construido o pavimentado sobre lo que antes eran áreas verdes o jardines.

Por el tipo de suelo de la colonia, poco permeable, y con problemas de compactación principalmente por extracción de agua del subsuelo, el agua de lluvia tarda mucho tiempo en filtrarse en las áreas permeables. Los jardines particulares se han cubierto con pisos que ya no filtran agua al subsuelo. Esto da por consecuencia que la mayor parte del agua de lluvia se conduzca al drenaje y, se agrave el problema de recarga de los mantos acuíferos.

Contaminación

La Cuenca de México, en la cual está inserta la zona de estudio, presenta graves problemas de contaminación ambiental por el elevado número de industrias y automotores concentrados en ella.

Existen dos tipos de emisores contaminantes del aire: fuentes fijas y móviles. Dentro de las primeras no se encontraron fuentes de importancia, debido al carácter residencial y de servicios de la zona. En cuanto a las fuentes móviles se encuentran: vehículos de pasajeros, particulares, colectivos y de carga, que transitan por la zona emitiendo contaminantes permanentemente. Las vías de mayor tránsito son: Av. Insurgentes, Av. Nuevo León, Alvaro Obregón, Baja California, Benjamín Franklin, Juan Escutia, Tamaulipas, Yucatán y Av. Sonora.

Basura

De las encuestas realizadas se desprende que, para los habitantes de la colonia Hipódromo, la basura constituye uno de los más importantes problemas. No obstante afirman que el servicio de recolección es adecuado; por lo que se puede atribuir su persistencia a la falta de colaboración de residentes, comerciantes y restauranteros, para hacer coincidir los horarios durante los cuales sacan la basura, con los del paso de los camiones recolectores.

Los extremos de los camellones de Av. Amsterdam son los sitios más notorios en los que se deposita basura; ahí permanece por varias horas hasta que la recoge el camión que, además, tiene dificultad para estacionarse sin interferir con el tránsito.

La permanencia de la basura hace que los lixiviados manchen las banquetas, contaminen la atmósfera y deterioren la imagen de la colonia, creando un foco propicio para la proliferación de fauna nociva.

La composición de la basura doméstica corresponde a la característica de las zonas de ingresos medios y altos; los restaurantes producen basura principalmente orgánica, que se suma a la resultante del mantenimiento de parques y jardines. No hay infraestructura ni disposiciones que alienten la clasificación y separación de basura para su reciclaje y aprovechamiento.

Agua

Existen cuerpos de agua artificiales, como son las fuentes de las distintas plazas y los lagos del Parque México. El agua potable que surte las fuentes de Popocatepetl y del Chorro, y el agua tratada que alimenta al resto de las fuentes y lagos, se vacía en el drenaje cada 2 ó 4 semanas para darles limpieza, dando como resultado un gasto excesivo de agua.

Aire

La contaminación proviene principalmente de los automotores que circulan en la zona, sobre todo en las avenidas de más afluencia como Insurgentes, Nuevo León, Tamaulipas, Sonora y los ejes viales 3 y 4 Sur. Adicionalmente se detectó, y es motivo de constantes quejas de los vecinos, el paradero de microbuses de avenida Sonora y Parque México. En este sitio los transportistas mantienen encendido el motor mientras esperan su turno de salida. Existe molestia por parte de los usuarios de restaurantes en áreas exteriores, por los humos de los camiones que circulan en estas zonas. Los residentes, vecinos de los restaurantes, se quejan de olores y el contenido de grasas que arrojan a la atmósfera los extractores de los restaurantes. Así mismo existe el problema manifiesto de las fumigaciones periódicas que realizan los restaurantes establecidos y que también molestan a los vecinos.

Ruido

Las zonas de mayor ruido son las grandes avenidas y calles mencionadas, donde circula gran cantidad de automotores. Además, con base en la encuesta realizada entre los vecinos de la colonia, se detectaron varios establecimientos cuyo ruido les resulta molesto: una fábrica de tamales localizada en las calles de Huichapan y Amsterdam, varios restaurantes y bares con música en vivo hasta altas horas de la noche, y el ruido que producen los extractores de algunos restaurantes.

Suelo

No se presentan problemas de contaminación de suelo, debido a que no hay industria contaminante ni corrientes superficiales contaminadas que se filtren al subsuelo. Las zonas permeables son áreas verdes. Sin embargo el suelo se ha compactado, al igual que el resto de la zona lacustre, por la extracción de agua del subsuelo y el paso de autos y transeúntes.

1.6. Análisis Demográfico y Socioeconómico

1.6.1. Aspectos Demográficos

La colonia Hipódromo se ubica en la Delegación Cuauhtémoc en el extremo suroeste, y ésta a su vez forma parte de la Ciudad Central que comprende, además, a las Delegaciones Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez. La Delegación Cuauhtémoc ocupó en 1995 el sexto lugar en cuanto a población del Distrito Federal, representando el 6.36% del total de población.

En 1970 la Delegación registró una población de 2'902,969 habitantes, mientras que para 1990 se registró una población de 595,960 habitantes (Fuente: Cuaderno Estadístico Delegacional, Delegación Cuauhtémoc, Ed.1997). Para el Censo

realizado por el INEGI en 1995, registró un total de 540,382 habitantes, por lo tanto desde los años 70 la Delegación Cuauhtémoc presenta una tendencia descendente en el número de habitantes.

Según el XI Censo General de Población y Vivienda (datos por AGEB), en 1990 el número de habitantes de la colonia era de 15,065, mientras que según el Conteo del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI) de 1995, especifica que la población en este año había descendido a 12,742. Esto representa un descenso en la población residente de un 15.42% en sólo 5 años, a una tasa promedio del 3.3% anual.

Con respecto al total, la población entre 35 y 64 años aumentó, en términos relativos, del 31.4% al 45.3% lo que nos puede indicar que una parte importante de la emigración se dio entre la población joven. Entre 1990 y 1995, la participación de la población entre los 0 y 17 años bajó respecto a la población total, del 25.9% al 21.7% y la de 18 a 34 años del 31.5% al 22.1%.

Para el análisis de los aspectos demográficos y socioeconómicos del polígono de estudio, se utilizó la información de las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) realizadas por el INEGI y que conforman la colonia Hipódromo. Esta información fue extraída del Sistema para la Consulta de Información Censal (SCINCE) 1990 y 95, del XI Censo General de Población y Vivienda 1990 y del Conteo 1995 realizados por INEGI, además de información obtenida del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc e información obtenida en campo.

Pirámide de edades

Los datos obtenidos en el Censo de 1990 y en el Conteo de 1995, muestran que hubo incremento relativo en la población, que va desde los 35 hasta los 64 años de edad (de 31.4% a 45.3%), y del grupo de población que va de los 65 años en adelante (de 10.2% a 10.9).

Por otro lado, también podemos observar que se ha dado una importante pérdida de población entre los rangos de 0 a 17 años; en 1990 este grupo de edad representaba el 25.9% del total de población del área de estudio, mientras que para 1995 esta cifra cayó al 21.7%.

Sin embargo, la pérdida más importante ha sido en el rango de población que va de los 18 a los 34 años, ya que el porcentaje de población de este grupo para el año 1990 era de 31.5%, mientras que para el año de 1995 bajó al 22.1%. Esto explica la caída en la tasa de natalidad para el período de 1990 - 1995, ya que es éste grupo de población en el que se registran las mayores tasas de natalidad, por lo que se puede esperar que continúe disminuyendo en los próximos años.

Con esto se deduce; que los altos índices de emigración de la zona ocurren principalmente entre la población ubicada en el rango de 0 a 34 años.

Cabe mencionar que esta pérdida poblacional no es proporcional a la pérdida en el número de viviendas en la zona, porque los hijos que forman nuevas familias se establecen en otras áreas, mientras que los padres permanecen en su vivienda.

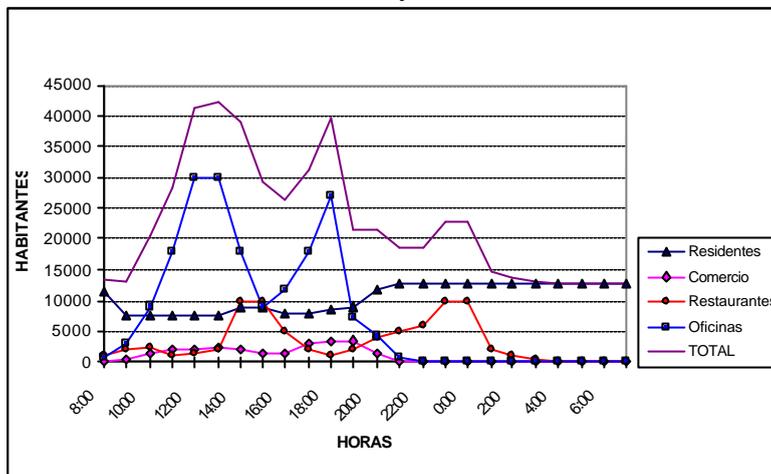
Esto se ve reflejado en el porcentaje de ocupantes por vivienda en la zona de estudio, el cual ha bajado de 3.18 habitantes según los datos Censales de 1990, a 2.93 habitantes por vivienda según los datos del Conteo 1995, mientras que el número de viviendas particulares habitadas en la zona ha bajado en un 0.92%, es decir de 4,728 viviendas registradas en 1990 a 4,347 viviendas registradas en 1995, por lo que han quedado deshabitadas o cambiaron de uso.

Como parte de este proceso se ha detectado un notable incremento en la población que proviene de otras áreas de la ciudad, y que trabaja o hace uso de los servicios de la colonia. Se estima que esta población, de carácter flotante, actualmente rebasa las 26 mil 500 personas en días hábiles y en horas pico.

Al sumar la población residente con la población flotante, se obtiene una cifra que rebasa las 39 mil personas. Lo que significa una densidad bruta ocupacional de casi 355 hab./ha en promedio para toda la colonia.

Aunque esta cifra es comparable con la densidad ocupacional de las áreas centrales de otras grandes ciudades, el hecho de que su incremento se produzca a costa de la población residente, pone en riesgo su carácter eminentemente habitacional.

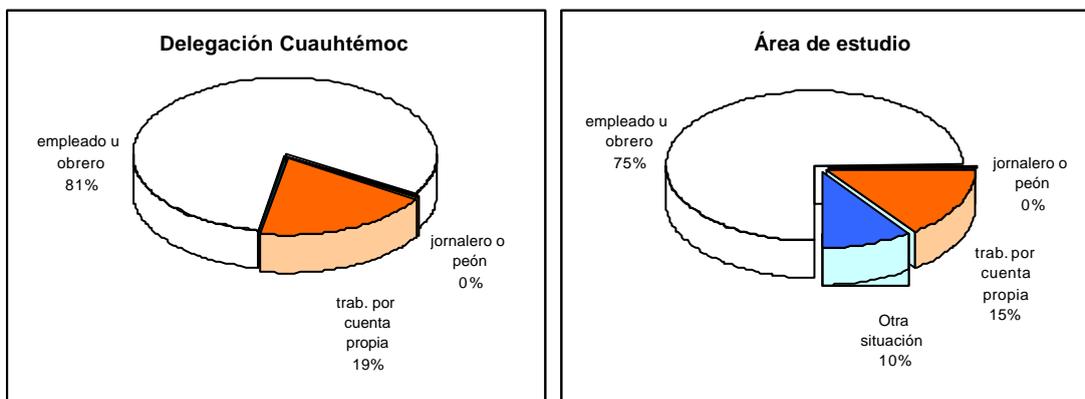
Gráfico 2. Población residente y flotante en día hábil (actual)



1.6.2. Aspectos Económicos

De acuerdo a la última información censal de 1990, la población económicamente activa (P.E.A.) en el área de estudio sumaba 6,792 personas, que equivale a 45.08% de la población total en la colonia. En los mismos años la Delegación Cuauhtémoc registró 40.10%. La P.E.A. de la zona de estudio equivalía entonces al 1.14% de la P.E.A. total de la Delegación Cuauhtémoc. Del total de la P.E.A. registrada en 1990 en la zona de estudio, el 98.54% eran personas ocupadas y solamente el 1.45% se encontraba sin empleo.

Gráfico 3. Distribución de la PEA por posición en el trabajo

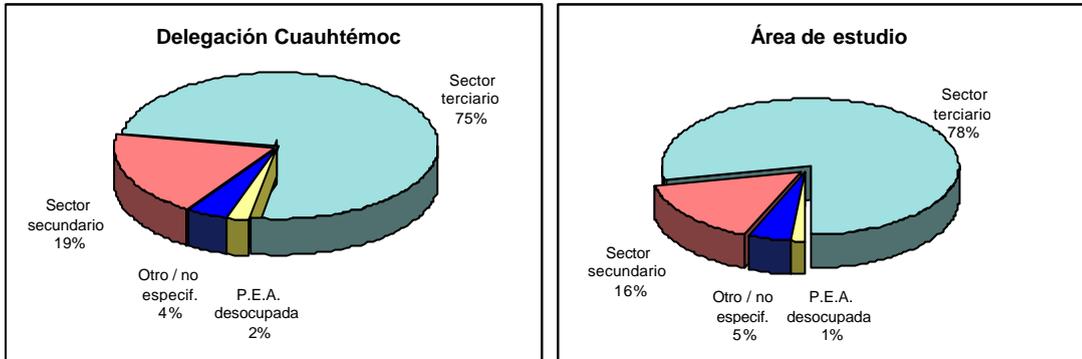


Fuente: INEGI, XI Censo General de Población y Vivienda 1990; Distrito Federal, Resultados por AGEB

Distribución por ramas de actividad

Del total de la P.E.A. de la zona de estudio, el 78.3% está dedicada a actividades del sector terciario, mientras que en el secundario se encuentra el 15.5%.

Gráfico 4. Distribución de la P.E.A. por sector de actividad

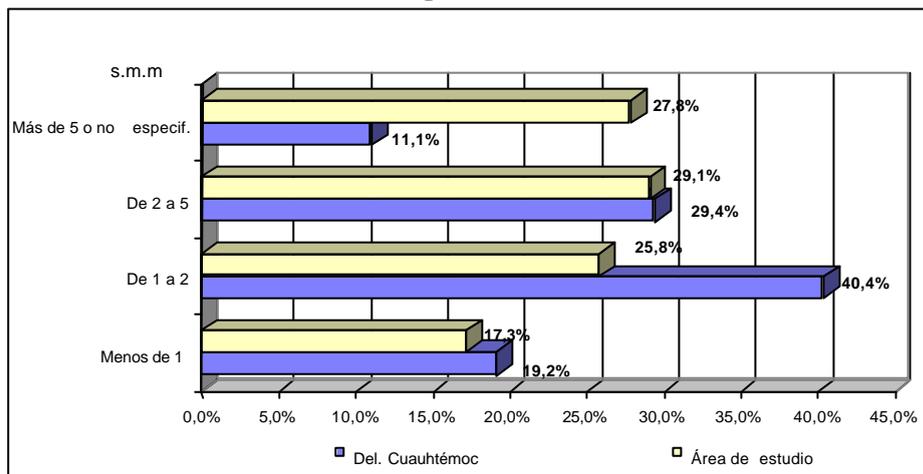


Fuente: INEGI, XI Censo General de Población y Vivienda 1990; Distrito Federal, Resultados por AGEB

Niveles de ingresos

Según el XI Censo General de Población y Vivienda, los niveles de ingresos predominantes para la población económicamente activa de la Colonia Hipódromo, están en los rangos de 3 a 7 y de 7 a 17 veces el salario mínimo.

Gráfico 5. Total de ingresos en la zona de estudio en 1990



Fuente: INEGI, XI Censo General de Población y Vivienda 1990; Distrito Federal, Resultados por AGEB

s.m.m. =Salario mínimo mensual

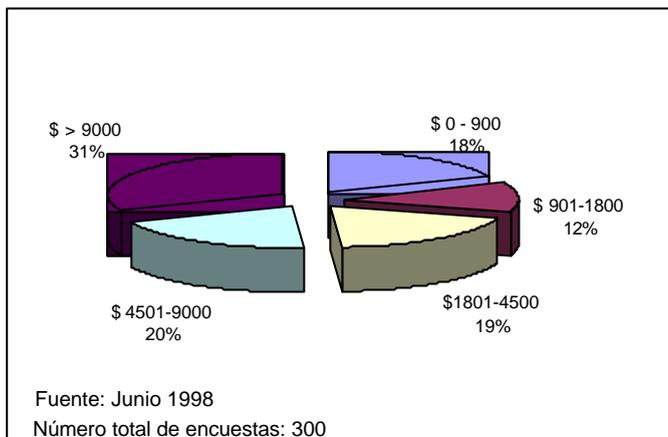
El nivel medio de ingresos mensuales en la colonia Hipódromo va de \$21,000 a \$49,000.

Encuestas

Como parte de la investigación de campo se realizaron 2 encuestas en la zona de estudio, una de ellas fue un sondeo preliminar en una zona básicamente de oficinas, con un muestreo de 100 personas. El segundo trabajo de campo se realizó con una muestra de 300 personas, distribuidas proporcionalmente en los 8 AGEBs de la Colonia.

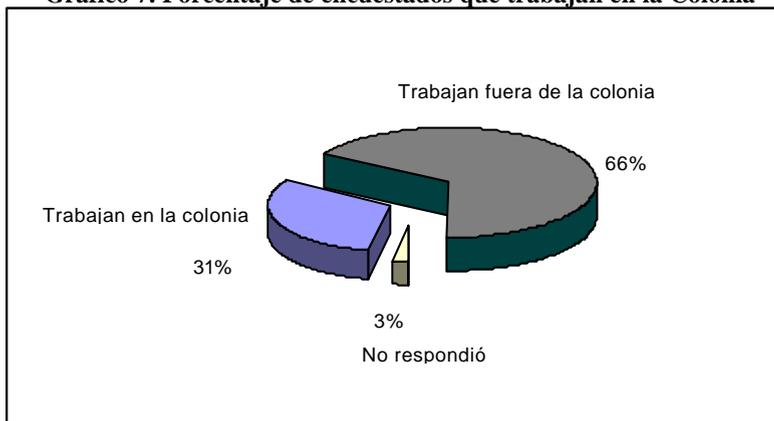
De acuerdo con la encuesta realizada en el segundo trabajo de campo, se pudo observar que el 64% habita en la colonia. De las personas económicamente activas que habitan en la colonia, 31% percibe un salario mayor a los \$9000 pesos, seguido por las personas con ingresos entre \$4500 y \$9000 pesos (20%). No obstante, se observa que también hay un alto porcentaje de personas cuyo sueldo no supera los \$900 pesos (18%). Ver gráfica 6.

Gráfico 6. Porcentaje de ingresos en la zona de estudio



En la gráfica 7 se observa que de los residentes de la colonia el 31% trabaja en la colonia Hipódromo y el 66% trabaja fuera de la zona.

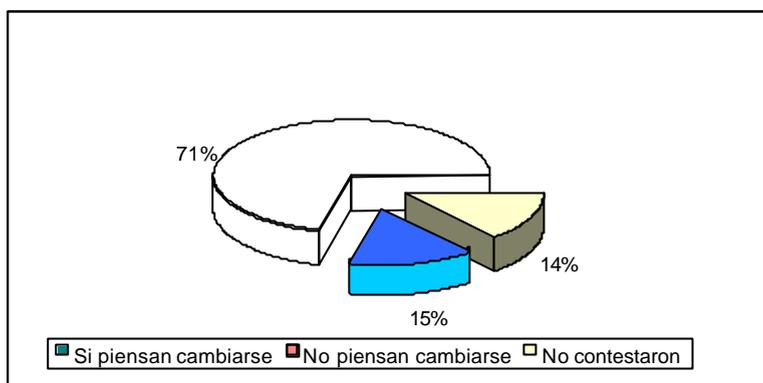
Gráfico 7. Porcentaje de encuestados que trabajan en la Colonia



Fuente: Junio 1998; número total de encuestas: 300

La gráfica 8 muestra que el 71% de los residentes no piensa salir de la colonia, pero el 15% sí.

Gráfico 8. Porcentaje de personas residentes que piensan mudarse de la Colonia



Fuente: Junio 1998;
Número total de encuestas: 300.

Escolaridad

Los niveles de escolaridad en la colonia Hipódromo son muy altos; la población de entre los 15 años y más edad alfabetizada era en 1990 del 98.28%, y en 1995 del 98.66%.

En 1990, el 59.8% de la población de la Hipódromo tenía estudios superiores.

Con base en lo anterior, se concluye que en la colonia predominan los estratos de población adulta, con un alto grado de escolaridad, que trabaja y percibe ingresos superiores a la media nacional y del D.F.

1.6.3. Aspectos Sociales

La problemática social fue detectada a través de la interpretación de las encuestas realizadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y la Subdelegación Roma -Condesa de la Delegación Cuauhtémoc, detectándose lo siguiente:

Un acelerado cambio en los usos del suelo, además de la creciente presencia de población que ofrece, o hace uso de servicios en la colonia sin habitar en ella, han provocado fricciones entre grupos de vecinos y restauranteros, así como una inconformidad generalizada por el uso prolongado de la vía pública de vehículos estacionados, propiedad de empleados de oficinas.

A pesar de la oposición que manifiestan los residentes, la multiplicación de prestadores de servicios y de comercios continúa, alterando las condiciones de vida de la colonia y provocando choques de intereses entre grupos.

Este fenómeno, característico de las áreas centrales de las grandes ciudades, favorece la concurrencia de una importante población flotante, proveniente de distintos rumbos de la Ciudad y su área metropolitana y, suele rebasar aspectos jurídicos y de normatividad que es necesario revisar, si se quieren lograr consensos y determinar soluciones que eviten mayores fricciones.

Los actores sociales que intervienen en el conflicto de intereses que ha surgido en la colonia Hipódromo, se pueden clasificar en dos grandes grupos: el de los residentes y el de los usufructuarios del espacio urbano, quienes mayoritariamente no habitan en ella.

Los residentes. Estos actores están divididos en varios grupos: los organizados en grupos como la “Asociación de Amigos de los Parques México y España” (AAPME), la “Asociación Independiente de Vecinos⁴” y los que no pertenecen

⁴ Esta asociación no logró constituirse formalmente.

a ninguna organización formal, que son la mayoría. Hay consenso en oponerse a legitimar los cambios que, en materia de uso del suelo, ha experimentado la colonia. La AAPME es la que ejerce más presión sobre las autoridades y sobre los demás actores, interviniendo como si fuera la representante legítima de los intereses de sus habitantes.

Como un subgrupo de los residentes no organizados, se encuentra el de los vecinos jóvenes y el de arquitectos; quienes habitan y construyen en la colonia, los cuales ven con simpatía el que la colonia Hipódromo se convierta en un “barrio bohemio” con uso de suelo habitacional mixto.

Los restauranteros. De los usufructuarios del espacio urbano, únicamente los restauranteros pertenecientes a la Asociación de Restaurantes del Corazón de la Condesa (ARCCCO), están organizados a modo de ser interlocutores de este sector. Sus acciones van encaminadas a lograr la legitimación de su actividad, no sólo ante las autoridades, sino también ante los demás actores sociales de la colonia y, en algunos aspectos, su posición es concurrente con la de los residentes.

Los restauranteros que no pertenecen a ARCCCO constituyen un grupo que ha proliferado, aprovechando la dinámica de la colonia. Algunos empiezan a organizarse y están interesados también en aspectos como seguridad, solución al problema de la basura y embellecimiento de los camellones.

El comercio formalmente establecido. En ausencia de una reglamentación de usos del suelo que lo prohibiera, es una actividad que se da en la colonia desde sus primeros años. Su presencia es legítima y mientras no sea agresiva para el entorno y, se adecue a la legislación vigente, no constituye un motivo de conflicto. Sus propietarios están en favor de una reglamentación que ordene la actividad.

Las oficinas. Este grupo se divide en las formal y legalmente establecidas, generalmente ubicadas en edificios construidos para ese uso, y las que informalmente, cuando menos frente a las autoridades delegacionales, han ido ocupando con oficinas los espacios dejados vacantes por propietarios, quienes les rentan o venden sus casas, debido a que económicamente les resulta más redituable que conservarlas como habitación. Estos últimos no se han manifestado, quizá porque su situación no está regularizada.

Los vendedores ambulantes. La mayor parte de ellos se ubica en las banquetas que rodean la estación del Metro Chilpancingo, y en menor medida en torno a la estación Patriotismo. Pertenecen a un grupo organizado que practica el comercio informal en diversos puntos de la ciudad. Son producto de una problemática socioeconómica de nivel metropolitano, ignoran el conflicto de la colonia y no muestran interés en participar en su solución.

Los microbuseros. Son resultado de un largo período de negligencia oficial en materia de transporte público de superficie, y se han constituido en grupo de presión que tiene poder en toda la Ciudad de México. No están interesados en participar en la búsqueda de soluciones a problemas que sienten ajenos.

El valet parking. Es un subproducto de la proliferación de restaurantes que han soslayado lo que, sobre estacionamientos, establecen reglamentos y convenios. Este grupo ha generado malestar entre los residentes por la invasión de la vía pública.

Uno de los temas en los que hay consenso entre los distintos actores sociales de la colonia Hipódromo, es sobre la conveniencia de frenar y revertir su proceso de desdoblamiento, situación que difícilmente se logrará mientras subsista la poca atracción económica para invertir en vivienda.

1.7. Estructura Urbana

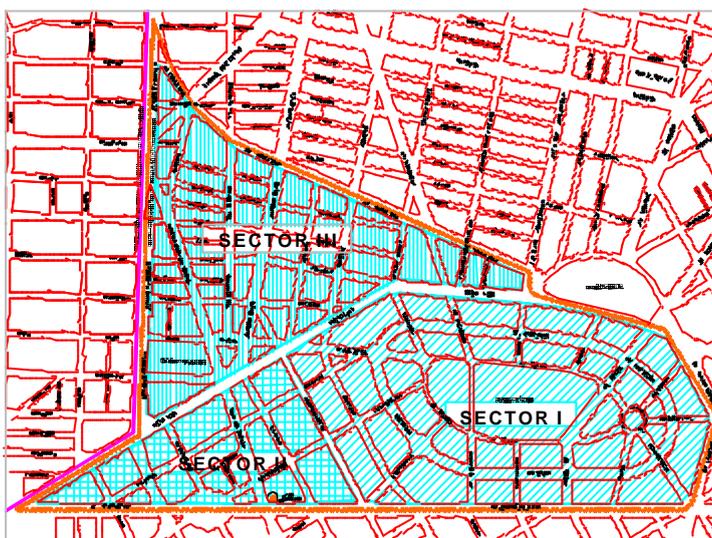
La colonia Hipódromo está seccionada por vías importantes que la cruzan, generando sectores de colonia con traza y características distintas. Estos sectores son:

Sector I. Comprende entre las avenidas: Insurgentes, Aguascalientes, Nuevo León, Oaxaca y Yucatán. Su traza es concéntrica al Parque México, respondiendo a los circuitos de Av. Amsterdam y Av. México. Esta zona corresponde al proyecto inicial de la colonia de 1926.

Sector II. Comprendido entre las avenidas: Insurgentes, Nuevo León y Aguas calientes. Su traza es reticular con orientación noreste–suroeste.

Sector III. Comprendido entre las avenidas: Benjamín Franklin, Tamaulipas, Juan Escutia y Nuevo León. Su traza es reticular con orientación norte–sur.

Gráfico 9. Traza según sectores I, II y III



Se localizaron en la zona de estudio corredores de dos tipos: de alta y baja intensidad.

Corredores de Alta Intensidad

Los corredores de alta intensidad corresponden a la vialidad primaria y, son aquellos donde se dan las principales concentraciones comerciales y de servicio. Estos corredores son:

INSURGENTES. Este corredor cruza la Ciudad de México de Norte a Sur; su importancia es metropolitana. Tiene dos sentidos de circulación. Es vía de acceso y salida hacia otras entidades del país. Colinda con la colonia en su acera poniente, entre las avenidas Yucatán y Nuevo León. En este tramo los usos predominantes son comercio y servicios, los cuales se acomodan en edificios, la mayor parte de ellos mayores a 5 niveles. A nivel de calle se encuentran: tiendas de menudeo, bancos, restaurantes, gasolineras, conjuntos comerciales, cines. En los niveles altos: oficinas corporativas y privadas y consultorios médicos.

NUEVO LEÓN. Su orientación es noroeste-sureste, tiene dos sentidos de circulación divididos por un amplio camellón jardinado. El uso de suelo predominante es oficinas y restaurantes, destacándose por su acomodo en edificios de altura (5 niveles o más). Este corredor reviste gran importancia para la ciudad, debido a que se continúa con la Av. División del Norte; conectando las zonas habitacionales del sur (Xochimilco, Villacoapa, Portales, Narvarte y Del Valle) con las zonas de oficinas de Chapultepec, Reforma e Insurgentes–Zona Rosa.

BAJA CALIFORNIA. Su orientación es noreste-suroeste. La circulación en un solo sentido, va de este a oeste. Por su flujo vehicular y usos se considera corredor de primer orden entre Insurgentes y Nuevo León, los usos predominantes del suelo son: en planta baja comercios, destacando específicamente en este tramo las fotocopiadoras; y en los pisos altos, oficinas. Entre Nuevo León y Diagonal Patriotismo la comercialidad de este corredor disminuye, debido a la mayor velocidad del flujo vehicular, lo que desalienta estos usos. El uso predominante en todos los niveles es habitación, con una sensible tendencia al cambio a oficinas. Por ésto, el tramo se considera como corredor de segundo orden.

BENJAMÍN FRANKLIN. Corre de Poniente a Oriente, desde el Periférico hasta su entronque con Chilpancingo. Recibe el flujo vehicular de Av. Baja California en dirección al Poniente, por lo que tiene doble sentido desde su confluencia con esta avenida hasta el Periférico, y es de un solo sentido desde la calle de Comercio hasta Chilpancingo. Entre Nuevo León e Insurgentes toma el nombre de Tehuantepec. Los usos predominantes son el habitacional, entre Baja California y la calle de Unión. Equipamiento y servicios entre Unión y Nuevo León. Tiene uso habitacional plurifamiliar con servicios desde Baja California hasta Tamaulipas. Es corredor de alta intensidad porque sirve de liga entre el Periférico, Revolución y los Ejes Viales 3 Poniente Av. Coyoacán y 4 Sur Xola.

Corredores de Baja Intensidad

Los corredores de baja intensidad revisten menor importancia comercial para la ciudad por ser ejes menores; sin embargo, son por los que circula la mayor parte de la gente que visita la colonia. Estos corredores son:

TAMAULIPAS. Su orientación es noreste–suroeste, tiene dos sentidos de circulación divididos por un amplio camellón jardinado. Constituye el borde poniente de la colonia, desde Juan Escutia hasta Benjamín Franklin. El uso predominante del suelo al nivel de calle se reconoce por los restaurantes y bares, que ocupan el agradable espacio público de esta avenida. En ésta se encuentran también dos reconocidos cines de la ciudad: el Cine Plaza (Tamaulipas y Nuevo León) y el Bella Época (Tamaulipas y Benjamín Hill). En los pisos altos se localizan principalmente oficinas y habitación.

MICHOACÁN. Su orientación es este-oeste, la circulación corre en igual sentido; recibe el flujo que proviene de las colonias Obrera, Doctores y Roma, cruza Insurgentes y dobla en la Av. México hasta Sonora y, se dirige a Chapultepec. Esto hace que el tramo de la avenida Michoacán que cruza el parque México tenga un flujo reducido. Pasado el parque toma dirección noreste-sudoeste, sale de la colonia Hipódromo y penetra en la Hipódromo -Condesa. También son reconocidos en esta calle los diversos restaurantes con “terrazas”, especialmente cercanos a la avenida Tamaulipas, donde se concentran muchos restaurantes de la colonia Condesa. Al nivel de calle se encuentran también distintos comercios, y en los pisos superiores habitación.

SONORA. Su orientación es este-oeste de Insurgentes a Av. México, donde cambia a sudeste-noroeste. Tiene doble sentido de circulación con camellón central; su uso predominante es, al nivel de calle, comercio y habitación, y en los pisos altos habitación. Aunado a la importancia del paso que constituye entre las colonias del oriente y la zona del metro Chapultepec, la sección vial de esta arteria la hace propensa de un intenso uso. Se destaca la presencia del paradero de microbuses a la altura del Parque México y, una consecuente proliferación de usos comerciales y de venta de comida formal e informal, entre el parque y la Avenida Insurgentes.

CIRCUITO AMSTERDAM. Es un circuito de doble sentido, cuenta con amplio camellón arbolado y es concéntrico al Parque México. El uso predominante del suelo es habitacional con algunos restaurantes y oficinas.

Los corredores no estructuran la colonia, ya que las Avenidas Insurgentes y Tamaulipas funcionan como bordes, y los corredores como Baja California y Nuevo León la seccionan.

Nodos Metropolitanos

Los nodos donde se concentran las actividades en la colonia son: el Parque México y el Metro Chilpancingo, que funcionan como nodos metropolitanos.

Nodos Regionales

Un nodo que funciona a nivel regional, es el núcleo formado por el Cine Plaza y la zona de restaurantes (Distrito IV) y el cruce de las avenidas Nuevo León y Alfonso Reyes, donde está la zona bancaria y varios servicios (Distrito V).

En general, los nodos tanto metropolitanos como regionales, no están ligados a la estructura de la colonia.

1.8. Usos del Suelo

Para el análisis del uso del suelo se recolectó información lote por lote. Adicionalmente, se realizó un análisis diferenciado entre los usos encontrados en planta baja y los usos predominantes en los niveles superiores. Ver planos de Uso Actual del Suelo (en Planta Baja) y de Uso Actual del Suelo (Predominante).

A partir de esta información, se obtuvo la composición de usos del suelo en planta baja y niveles superiores que se muestra en la siguiente gráfica.

Gráfico 10. Usos del suelo en Planta Baja en la Colonia

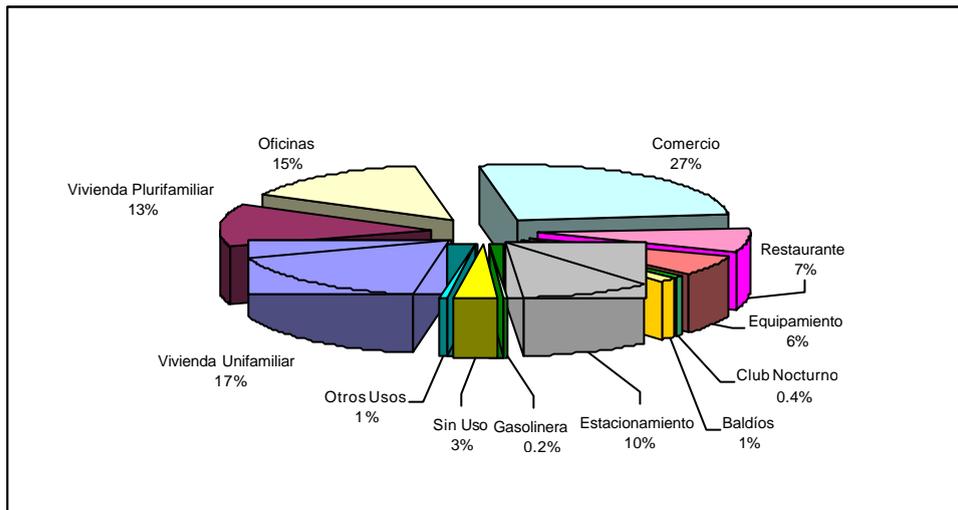
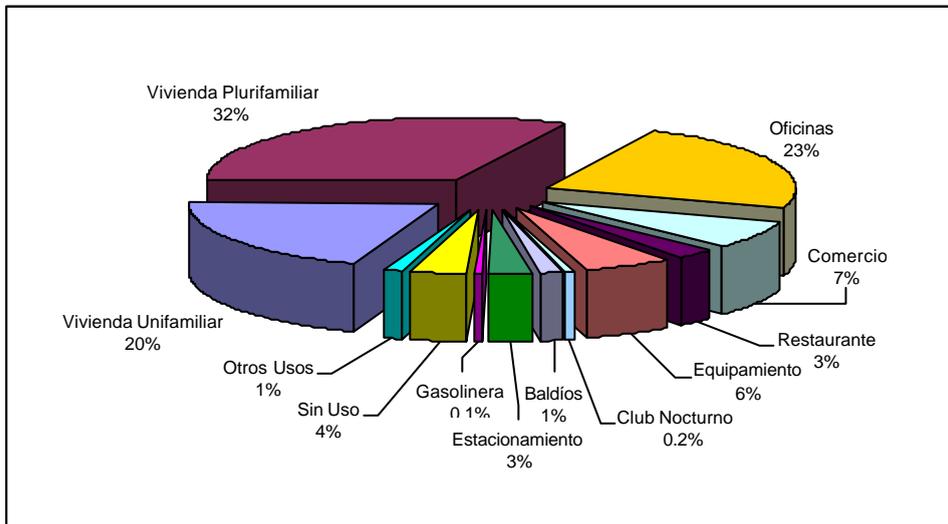


Gráfico 11. Uso del suelo predominante en la colonia



Debido a la importancia con la que se están dando los cambios de uso en la colonia, se procedió a la realización de una clasificación diferenciada en sectores con características homogéneas en cuanto a su uso actual y, tendencias de cambio de uso de suelo. A partir de la información recopilada se pudieron diferenciar seis distritos, cuyas características se describen a continuación:

Distrito I. Este distrito está delimitado por las avenidas: Sonora, Insurgentes, Yucatán y Alvaro Obregón. Es parte del proyecto original de la colonia y por tanto, presenta una traza concéntrica al Parque México y, radial a partir de la glorieta de Popocatépetl. La forma de las manzanas responde a la curva de la Av. Amsterdam. Este distrito está conformado por 11 manzanas. Debido a la traza no existe una manzana tipo en cuanto a forma; sin embargo, la mayoría de estas tienen en promedio 4000 m² y cuentan con 17 lotes de aproximadamente 10 x 25 metros.

Tabla 1. Mezcla de usos del suelo en el Distrito I.

Uso	Planta Baja		Plantas Altas	
	M ²	%	M ²	%
Vivienda unifamiliar	7,815	8	9,462	10
Vivienda plurifamiliar	4,020	4	28,773	31
Oficinas	10,984	11	33,185	36
Comercio	42,384	42	6,298	6
Restaurante	12,478	13	4,817	5
Equipamiento	415	0	415	0
Club nocturno	1,245	1	1,245	1
Baldío	2,756	3	0	0
Estacionamiento	11,542	12	2,590	3
Sin uso	5,441	5	5,358	6
* Otros usos	781	1	1,472	2
* Otros usos: Entretenimiento, Recreación social y Hotel				

Los usos predominantes en este distrito son comercio y servicios, con oficinas de uso intenso y vivienda principalmente plurifamiliar.

Distrito II. Este distrito está delimitado por las avenidas: Insurgentes Sur, Sonora, Nuevo León y la calle de Aguascalientes. Presenta también la traza concéntrica al Parque México, inherente al proyecto original de la colonia. Cuenta con 26 manzanas, de las cuales 20 dan frente a los circuitos de las avenidas Amsterdam y México. La manzana tipo es de 60 x 90 m. aproximadamente, con 19 lotes en promedio de 15 x 30 metros.

Tabla 2. Mezcla de usos del suelo en el Distrito II.

Uso	Planta Baja		Plantas Altas	
	M ²	%	M ²	%
Vivienda unifamiliar	29,643	15	34,749	18
Vivienda plurifamiliar	37,462	20	81,019	42
Oficinas	31,789	16	42,233	22
Comercio	45,551	24	12,592	7
Restaurante	10,887	6	3,104	2
Equipamiento	7,480	4	8,054	4
Club nocturno	288	0	288	0
Baldío	3,312	2	0	0
Estacionamiento	21,628	11	5,122	3
Sin uso	4,331	2	4,770	2

Entre las peculiaridades de este distrito, se observa que gran parte del comercio corresponde al uso de restaurantes, ubicados principalmente sobre la Av. Amsterdam. Se puede considerar que el uso predominante en este distrito es habitacional plurifamiliar, con oficinas de uso intenso.

Distrito III. Este distrito se encuentra delimitado por las avenidas: Insurgentes Sur, Nuevo León y la calle de Aguascalientes. Presenta una traza reticular con orientación noreste-suroeste, y cuenta con 16 manzanas. La manzana tipo es de 90 x 70 m y tiene en promedio 19 lotes. El lote tipo es de 12 x 30 m. aproximadamente.

Tabla 3. Mezcla de usos del suelo en el Distrito III.

Uso	Planta Baja		Plantas Altas	
	M ²	%	M ²	%
Vivienda unifamiliar	7,506	5	8,753	5
Vivienda plurifamiliar	8,074	5	24,368	12
Oficinas	67,662	43	120,085	61
Comercio	36,487	23	16,616	9
Restaurante	5,728	4	5,122	3
Equipamiento	7,634	5	6,284	4
Club nocturno	490	0	490	0
Baldío	1,625	1	0	0
Gasolinera	1,410	0	0	0
Estacionamiento	16,705	11	8,038	4
Sin uso	4,731	3	3,641	2

La confluencia de los corredores de Insurgentes y Nuevo León favoreció la construcción de edificios de oficinas, algunos de los cuales se encuentran actualmente desocupados. El uso de vivienda, principalmente unifamiliar, presenta un cambio acelerado de uso al de oficinas. Por lo tanto, el uso predominante es este último, con alguna presencia de habitación plurifamiliar de uso intenso.

Distrito IV. Está delimitado por las avenidas: Tamaulipas, Juan Escutia, Nuevo León, y la calle de Vicente Suárez. Su traza es reticular y cuenta con 4 manzanas. La manzana tipo mide 80 x 40 metros aproximadamente, cada una con 17 lotes en promedio y dimensiones de 10 x 20 metros.

Tabla 4. Mezcla de usos del suelo en el Distrito IV.

Uso	Planta Baja		Plantas Altas	
	M ²	%	M ²	%
Vivienda unifamiliar	3,533	15	5,189	23
Vivienda plurifamiliar	1,279	6	3,178	14
Oficinas	4,940	21	5,395	23
Comercio	6,517	28	2,676	12
Restaurante	3,219	14	459	2
Equipamiento	666	3	666	3
Baldío	226	1	0	0
Estacionamiento	519	2	1,244	5
Sin uso	1,035	4	2,848	12
* Otros usos (Entretenimiento)	1,487	6	1,487	6

En este distrito, sobre los corredores Nuevo León y Tamaulipas se ubican restaurantes y cafés; que se integran a la zona comercial y de servicios de la Colonia Condesa. Los usos predominantes en este distrito son: vivienda unifamiliar, oficinas y giros mercantiles.

Distrito V. Se encuentra delimitado por: la avenida Nuevo León, el Eje 3 Sur Baja California y un tramo del Eje 4 Sur B. Franklin, Tamaulipas y la calle de Vicente Suárez. Tiene 38 manzanas, con una traza reticular de orientación norte-sur y manzanas de dos tipos:

- ?? La primera con dimensiones de 55 x 70 m, con 20 lotes aproximadamente de 10 x 28 m, localizadas al norte de la calle Benjamín Hill.
- ?? El segundo tipo de manzana con dimensiones de 30 x 120 m, con 25 lotes promedio de 8 x 17 m, localizadas al sur de la calle mencionada.

Tabla 5. Mezcla de usos del suelo en el Distrito V.

Uso	Planta Baja		Plantas Altas	
	M ²	%	M ²	%
Vivienda unifamiliar	47,334	34	51,781	37
Vivienda plurifamiliar	21,139	15	50,142	36
Oficinas	16,862	12	17,464	13
Comercio	22,879	17	2,191	2
Restaurante	8,571	6	1,151	1
Equipamiento	5,941	4	5,260	4
Club nocturno	475	0	475	0
Baldío	557	0	0	0
Estacionamiento	9,566	7	0	0
Sin uso	4,261	3	5,245	4
Gasolinera	899	1	0	0
* Otros usos	825	1	3,988	3

* Otros usos: Entretenimiento y Recreación social

En este distrito, muchas casas unifamiliares han cambiado de uso al de oficinas. Se puede considerar que el uso predominante de este distrito es habitacional unifamiliar, pero con fuerte tendencia al cambio.

Distrito VI. Este distrito se delimita por: Av. Nuevo León, el Eje 3 Sur Baja California y el Eje 4 Sur Benjamín Franklin. Está formado por ocho manzanas; cuyas dimensiones decrecen a medida que se acercan al cruce de Benjamín Franklin y Baja California. La manzana tipo mide aproximadamente 35 x 80 m., con un promedio de 20 lotes de 8 x 17 m.

Tabla 6. Mezcla de usos del suelo en el Distrito VI.

Uso	Planta Baja		Plantas Altas	
	M ²	%	M ²	%
Vivienda unifamiliar	8,098	19	9,209	32
Vivienda plurifamiliar	4,158	10	5,890	21
Oficinas	6,687	16	8,323	29
Comercio	6,511	15	3,068	11
Restaurante	1,540	4	996	3
Equipamiento	14,549	34	600	2
Club nocturno	280	1	280	1
Gasolinera	341	1	0	0
Estacionamiento	109	0	0	0
Sin uso	228	0	228	1

Debido a la situación insular que generó la apertura de los ejes viales, es poco atractiva para usos comerciales. El uso predominante de este distrito es habitacional unifamiliar.

1.9. Estructura Vial

Vialidad regional

La zona de estudio se liga regionalmente por medio de la vías Insurgentes y Patriotismo.

La Av. Insurgentes cruza la ciudad de sur a norte, desde la autopista de Cuernavaca hasta la de Pachuca, tiene cuatro carriles en cada sentido, divididos por un camellón.

Patriotismo, con seis carriles de circulación, todos de sur a norte, parte del nodo que forman Río Mixcoac y Avenida Revolución; toma una parte del flujo vehicular que corre de oriente a poniente por Río Mixcoac, y los que se dirigen de

Sur a Norte por la Av. Revolución desde Ciudad Universitaria. Cruza el distrito V de la colonia Hipódromo, con el nombre de Diagonal Patriotismo y desemboca en el Circuito Interior.

Vialidad primaria

La vialidad primaria de la zona está constituida por:

- ?? Eje 4 Sur Benjamín Franklin– Esta vía tiene dos sentidos de circulación; con cinco carriles por cada uno hasta su entronque con Patriotismo, donde se hace de un solo sentido con cinco carriles. El ancho de arroyo por sentido es aproximadamente de 15 metros.
- ?? Eje 3 Sur Baja California– Esta vía corre de oriente a poniente; con cinco carriles y un solo sentido de circulación; su arroyo es de aproximadamente 20 m. de ancho.
- ?? Avenida Nuevo León– Esta vía tiene dos sentidos de circulación; con cuatro carriles en cada sentido, excepto en el tramo comprendido entre el Eje 2 Sur y Av. Álvaro Obregón, donde todos los carriles corren de sur a norte, excepto un carril a contraflujo para autobuses, su ancho es de 24 metros en promedio.
- ?? Avenida Álvaro Obregón– En el tramo comprendido entre Nuevo León y Yucatán esta vía tiene un solo sentido de circulación con dirección poniente – oriente, 4 carriles de circulación y un ancho de arroyo de aproximadamente 36 metros.
- ?? Avenida Yucatán– Tiene cuatro carriles que corren de poniente a oriente y uno, en contraflujo para autobuses, de oriente a poniente. Su ancho aproximado es de 21 m.

Las condiciones generales de estas vías se consideran satisfactorias, tanto en el estado de su carpeta asfáltica, como en su señalamiento vertical y horizontal.

Vialidad secundaria

La vialidad secundaria de la zona está integrada principalmente por las avenidas:

Tamaulipas; que corre de norte a sur desde Juan Escutia hasta Benjamín Franklin, es de doble sentido dividido por un amplio camellón arbolado; es una de las principales vías de acceso a la colonia Hipódromo, constituyendo además, su límite poniente. Al centro, la colonia es cruzada por la Av. Michoacán, desde la Av. Insurgentes hasta Tamaulipas, en sentido oriente – poniente. Al cruzar Tamaulipas sale de la colonia y se convierte en vía de doble sentido. La Av. Parque España nace en el cruce con la Av. Sonora, bordea al poniente el parque de su mismo nombre y, tiene sentido de circulación de norte a sur; funciona como par vial con la Av. Nuevo León en el tramo de éste parque, y se bifurca para desembocar en Nuevo León y en Tamaulipas, a partir del Eje 2 Sur Juan Escutia.

La Av. Sonora va en sentido oriente poniente, tiene doble circulación, dividida por camellón; atraviesa la colonia desde Insurgentes a Nuevo León y continúa hasta el Circuito Interior Mariano Escobedo.

La Av. Amsterdam constituye un circuito característico de la colonia, es paralela a la Av. México pero a diferencia de ésta tiene doble circulación dividida por un amplio camellón.

Salamanca es otra vía secundaria importante, aunque no se encuentra comprendida dentro del polígono. Su circulación es de poniente a oriente. Principia en el Paseo de la Reforma con el nombre de Sevilla y entronca con la Av. Álvaro Obregón a la altura de Huichapan, en el límite noroeste de la colonia, donde su flujo vehicular se suma al de la Av. Nuevo León.

Las condiciones de superficie de rodamiento y señalamientos en las vías que constituyen la vialidad secundaria es satisfactoria.

Vialidad terciaria

Benjamín Hill tiene dirección oriente-poniente, doble sentido y camellón entre las calles de Altata y la Av. Tamaulipas. Continúa fuera de la colonia más angosta y sin camellón hasta José Vasconcelos.

Alfonso Reyes es paralela a la anterior, tiene doble sentido de circulación y camellón. Comienza en Nuevo León, cruza la Av. Tamaulipas y sale de la colonia hacia el poniente hasta José Vasconcelos.

Campeche tiene doble sentido y camellón en su primer tramo (Mazatlán-Nuevo León) y sentido poniente – oriente, sin camellón, entre Nuevo León e Insurgentes.

Chilpancingo con sentido sur – norte cruza Baja California, Tlaxcala, Aguascalientes, Campeche, Amsterdam y remata con la Av. México que bordea y delimita el parque del mismo nombre. Al sur del Parque México la avenida Citlaltépetl, con doble circulación, va de la Av. México a la Av. Nuevo León. Culiacán corre en un solo sentido de nororiente a surponiente desde la glorieta Citlaltépetl a Insurgentes y es cruzada por los ejes: 3 Sur, y 4 Sur. Popocatépetl corre con doble sentido y camellón desde la plaza del mismo nombre hasta la Av. Insurgentes.

Vialidad local

La vialidad local de la zona tiene la función de conectar entre sí las vías de mayor jerarquía logrando así los suficientes accesos a las zonas habitacionales, comerciales y de oficinas. Estas vías en general tienen un ancho de arroyo entre los 7.50 y 9 metros contando con dos carriles de estacionamiento y uno de circulación en el caso de un solo sentido y con dos carriles de circulación en el caso de dobles sentidos. Las condiciones de la superficie de rodamiento en algunos casos son insatisfactorias debido a deformaciones o daños en la carpeta asfáltica, falta señalamiento vertical en algunas calles, y en la gran mayoría el señalamiento horizontal no delimita los carriles de circulación, ni las zonas de estacionamiento público.

Vialidad peatonal

La única vialidad de uso exclusivamente peatonal es el tramo de Chilpancingo, entre Comitán y la antigua glorieta de Chilpancingo.

CONFLICTOS VIALES

Los principales problemas viales en la zona, se deben a nodos conflictivos en horas pico, nodos confusos por el diseño de las vías, estacionamiento en segunda fila por usuarios de oficinas y restaurantes, y paradas desordenadas de microbuses. Los puntos problemáticos específicos son los siguientes:

- ?? Crucero de Av. Insurgentes – Nuevo León. Es nodo conflictivo por el gran tránsito vehicular en horas pico, y la falta de un acceso claro hacia la colonia para los vehículos que circulan por Insurgentes en dirección Sur -Norte. Otro tanto sucede en los cruces con Baja California, Aguascalientes, Campeche y Av. Sonora.
- ?? Por la misma razón, en el entronque de Culiacán y Bajío con Av. Insurgentes, sobre esta avenida, se genera una gran fila de vehículos que dan vuelta en U para acceder a Nuevo León, ya que la vuelta en el cruce con Av. Insurgentes está prohibida.
- ?? En el cruce de Insurgentes y Baja California los autobuses y microbuses se paran en doble y triple fila, poniendo en riesgo a los pasajeros que ascienden o descienden de ellos, estrangulando el flujo de vehículos que va de Norte a Sur.
- ?? Falta definición en las paradas de microbuses. Esto causa trastornos viales, debido al descenso y ascenso de pasajeros anárquica y frecuentemente en segunda fila.
- ?? El estacionamiento en segunda fila, principalmente en las áreas de casas unifamiliares, que se han convertido en oficinas, como sucede en algunos tramos de Nuevo León, en la zona cercana a la Av. Insurgentes sobre el Eje 3 Sur y en las calles de Culiacán, Aguascalientes, Chilpancingo y Tlaxcala.

?? Existen también usos de suelo específicos que provocan conflictos, como en la calle de Tamaulipas en el cruce con Michoacán; por los autos de quienes concurren a los restaurantes, o en Amsterdam por la recepción y entrega en segunda fila de autos por acomodadores.

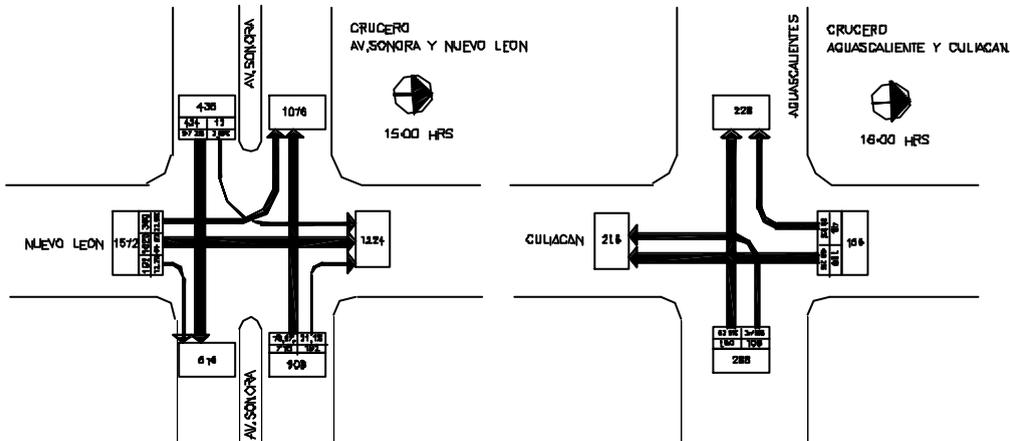
AFOROS VEHICULARES

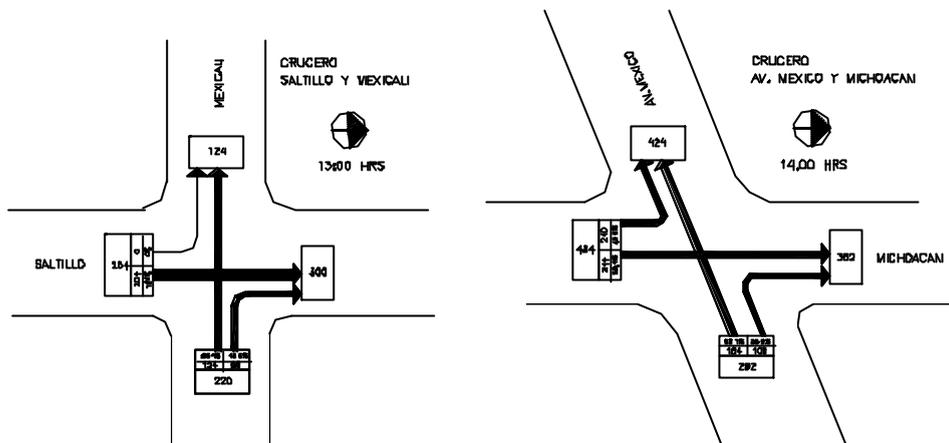
Volúmenes vehiculares en estaciones maestras

Para obtener el dato del volumen vehicular en la colonia, se procedió a escoger estaciones maestras representativas de la zona, donde se midieron los aforos correspondientes, obteniendo los siguientes datos:

- ?? En el cruce de Aguascalientes – Culiacán; se tomaron mediciones entre las 8:00 y las 22:00 hrs., con intervalos de una hora. Se obtuvo como resultado un aforo de 7410 vehículos al día, con un promedio por hora de 494 vehículos, integrados por automóviles, autobuses, microbuses y camiones de 2 ejes.
- ?? En el cruce de Saltillo – Mexicali; se tomaron mediciones entre las 9:00 y las 21:00 hrs., con intervalos de una hora. Se obtuvo como resultado un aforo de 5846 vehículos al día con un promedio por hora de 390 vehículos integrados por automóviles, autobuses, microbuses y camiones de 2 ejes.
- ?? En el cruce de Av. México – Michoacán se tomaron mediciones entre las 8:00 y las 22:00 hrs. con intervalos de 1 hora. Se obtuvo como resultado un aforo de 9555 vehículos al día, con un promedio por hora de 637 vehículos, integrados por automóviles, autobuses, microbuses y camiones de 2 ejes.
- ?? En el cruce de Nuevo León – Av. Sonora; se tomaron mediciones entre las 9:00 y las 21:00 hrs., con intervalos de una hora. Se obtuvo como resultado un aforo de 48346 vehículos al día, con un promedio por hora de 3223 vehículos, integrados por automóviles, autobuses, microbuses y camiones de 2 ejes.

Gráfico 12. Aforos vehiculares.





Composición por dirección

- ?? En el cruce de Aguascalientes – Culiacán a las 16:00 hrs., en dirección de O–P, circulando por Aguascalientes, siguen de frente atravesando Culiacán el 62.5% de los vehículos, y el 37.5% dan vuelta a la izquierda para incorporarse a Culiacán en sentido N–S. De los vehículos que circulan por Culiacán en sentido N–S, cruzan Aguascalientes en la misma dirección el 69.2% de los vehículos, y dan vuelta para incorporarse a Aguascalientes en sentido O–P el 30.8%.
- ?? En el cruce de Saltillo – Mexicali a las 13:00 hrs., en dirección de O–P, circulando por Mexicali, siguen de frente atravesando Saltillo el 56.4% de los vehículos, y el 43.6% dan vuelta a la derecha para incorporarse a Saltillo en sentido S–N. Los vehículos que circulan por Saltillo, en sentido S–N cruzan Mexicali en la misma dirección el 100% de los vehículos, debido a que la vuelta a la izquierda esta prohibida.
- ?? En el cruce de Av. México – Michoacán a las 14:00 hrs., en dirección de S–N, circulando por Av. México, continúan de frente atravesando Michoacán el 63.1% de los vehículos, y el 36.9% dan vuelta a la izquierda para incorporarse a Michoacán, en sentido O–P. De los vehículos que circulan por Michoacán en sentido O–P cruzan Av. México el 50.4% y, dan vuelta para incorporarse a Av. México en sentido S–N el 49.6%.
- ?? En el cruce de Nuevo León – Av. Sonora a las 15:00 hrs., en dirección de O–P, circulando por Av. Sonora, siguen de frente atravesando Nuevo León el 78.9% de los vehículos, y el 21.1% dan vuelta a la derecha para incorporarse a Nuevo León en sentido S–N. Los vehículos que circulan por Av. Sonora, en sentido P–O, cruzan Nuevo León en la misma dirección el 97.2% de los vehículos, y dan vuelta a la izquierda para incorporarse a Nuevo León, en sentido S–N el 2.8%. Circulando por Nuevo León, en dirección de S–N atravesando Av. Sonora, continúan el 64.9% de los vehículos. Dan vuelta a la derecha para incorporarse al sentido P–O, de Av. Sonora el 12.2% y, dan vuelta a la izquierda incorporándose al sentido de O–P el 22.9%.

Horas pico de afluencia vehicular

De los volúmenes vehiculares registrados se desprende, que las horas pico en las estaciones maestras aforadas son como sigue:

- ?? En el cruce de Aguascalientes – Culiacán la principal hora pico en dirección norte – sur es a las 14:00 hrs., con un aforo de 452 vehículos. En dirección oriente – poniente la hora de mayor afluencia coincide con la anterior, con un aforo de 312 vehículos. Las horas pico en ambos sentidos coinciden. El aforo total promedio en esta hora es de 764 vehículos.
- ?? En el cruce de Saltillo – Mexicali la hora pico en dirección sur – norte se ubica a las 9:00 hrs., con un aforo de 484 vehículos, en dirección oriente– poniente se ubica a las 17:00 hrs., con un aforo de 280 vehículos, en volúmenes totales la hora pico se encuentra a las 9:00 hrs., con un aforo de 632 vehículos.

?? En el cruce de Av. México – Michoacán la hora pico en dirección sur – norte es a las 8:00 hrs., con un aforo de 596 vehículos y, tiene otro pico representativo a las 14:00 hrs., con un aforo de 424 vehículos. En dirección oriente – poniente se encuentran dos picos iguales, uno de ellos a las 10:00 hrs. y el otro a las 14:00 hrs., con un aforo de 352 y otro a las 16:00 hrs., se obtuvo en el mismo sitio un aforo de 360 vehículos. En volúmenes totales la hora pico más representativa se considera la de las 8:00 hrs., con un aforo de 908 vehículos.

?? En el cruce de Nuevo León – Av. Sonora las horas pico se encuentran en dirección poniente – oriente a las 9:00 hrs., con un aforo de 752 vehículos y, a las 17:00 hrs con un aforo de 664 vehículos. En dirección sur – norte la hora pico es a las 9.00 hrs., con un aforo de 1728 vehículos. A las 13:00 hrs en dirección oriente – poniente se obtuvo un aforo de 1620 vehículos. La principal hora pico es a las 9:00 hrs., con un aforo de 1824 vehículos. En volúmenes totales la hora pico más representativa es a las 9:00 hrs., con un aforo total de 4304 vehículos.

Composición vehicular

En lo que respecta a la composición vehicular; predominan los automóviles con un porcentaje superior al 95%.

Con respecto a los vehículos estacionados, los resultados nos confirman que el área comprendida entre las calles de: Aguascalientes, Mexicali, Culiacán y Saltillo, tiene la actividad característica de una zona de oficinas y servicios, debido a que la mayoría de los autos permanece sin moverse entre una y dos horas seguidas, en días hábiles, entre 6 y 9 horas.

En la zona considerada como de oficinas, vivienda y restaurantes, donde se ubica el cruce de Av. México – Michoacán, podemos suponer según los datos de la composición por dirección, que el tránsito vehicular se canaliza a la Av. México, la cual a su vez conecta con la Av. Sonora y, recibe a los vehículos que entran por la Av. Michoacán de la colonia Roma y Doctores. Parte del volumen vehicular se sigue sobre Michoacán; hacia la zona más importante de restaurantes de la colonia Condesa. Otro componente importante se presupone de tránsito local. Con estos factores, se puede catalogar esta zona como de paso principalmente, lo que ha ocasionado en la Av. México el asentamiento de comercios, sobre todo de restaurantes. Otro componente de la zona mencionada es el cruce de Nuevo León – Av. Sonora, donde el tránsito existente se presupone de paso, siendo que las vías que lo componen conectan a la gran zona habitacional ubicada al oriente de la colonia Hipódromo, con la zona importante de oficinas en las inmediaciones de Paseo de la Reforma y Chapultepec, y el centro de la ciudad.

1.10. Transporte Público

La colonia Hipódromo está bien servida por transporte público de pasajeros. Dentro del polígono se encuentran las estaciones del Metro Chilpancingo y Patriotismo (línea 9), que hacen fácilmente accesibles los Distritos II, III, V y VI. Cerca del área de estudio, se ubican las estaciones del Metro Chapultepec, Juanacatlán, Sevilla e Insurgentes (línea 1). Además de dichas estaciones, se localizan dos bases de transporte colectivo. Las rutas de transporte cruzan por Av. Insurgentes y Av. Nuevo León, con orientación norte-sur. La colonia cuenta con el servicio de unidades tipo microbús, que circulan por Av. Michoacán, Av. México y Av. Sonora. En la zona se localiza un sitio de taxis en la intersección de Av. Michoacán y Av. México, (Ver plano Proyectos urbanos específicos).

1.11. Estacionamientos

Debido a la importancia que, para la colonia Hipódromo, reviste el proceso de cambio de usos de suelo y, su impacto en la demanda de lugares para estacionamiento, se trata este tema de manera más amplia.

Oferta de estacionamiento

- Los lotes baldíos utilizados como estacionamientos públicos, tienen en total una capacidad de 825 cajones.
- Hay tres edificios destinados a estacionamiento público, con un total de 770 cajones. Dos se encuentran en el distrito III y otro en el distrito IV, éste corresponde al estacionamiento del Cine Plaza. (500 cajones).
- Los edificios de oficinas con estacionamiento público cuentan con 280 cajones. Uno de ellos se ubica en el distrito I y dos en el distrito III.
- La vía pública tiene capacidad para 3066 vehículos por el desarrollo de banquetas, descontando entradas, pasos peatonales en esquinas y corredores viales como: Insurgentes, Nuevo León, Sonora, Álvaro Obregón, Yucatán, Baja California y Tehuantepec.
- Los estacionamientos de uso privado con los que cuentan los edificios, tienen una capacidad de 7,408 cajones.

La oferta total con la que cuenta la colonia, considerando los puntos anteriores, es de 11,349 cajones.

Demanda de estacionamiento

Para cuantificar la demanda de cajones de estacionamiento, se utilizó la norma del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Se consideró el número mínimo de cajones requeridos según el uso del suelo. El cálculo se hizo por distritos y los resultados son los siguientes:

La mayor demanda corresponde al distrito II con 6,658 cajones, al cual le siguen los distritos III (6,500 cajones), I (4,903 cajones) y V (4,358 cajones). La demanda disminuye en los distritos IV (954 cajones) y VI (1228 cajones).

La demanda total de estacionamiento en la colonia es de 24,601 cajones. A partir de estos resultados; se detectó un déficit de estacionamiento equivalente a 12,252 cajones.

Una de las razones por las cuales el déficit es tan alto; se puede atribuir a los cambios en el reglamento habidos entre 1926 y 1994 y, por incumplimiento en otros casos. Por otro lado, se observó que las oficinas son las que presentan una mayor demanda de estacionamiento, que en ninguno de los distritos se cubre con la oferta. Esto hace que en calles en donde predominan las oficinas se estacionen en doble fila, y en los casos de vialidades con camellón haya autos estacionados en cuatro filas.

Pero es en relación con los lugares de estacionamiento, y no con la vialidad, que se presentan problemas de saturación en horas y días hábiles. Después del horario de oficinas y en domingos, estos problemas prácticamente desaparecen dentro de la zona de estudio, lo cual permite afirmar que a pesar de los cambios de normatividad y el incremento vehicular, la demanda de estacionamiento para la población residente se encuentra satisfecha, con un uso relativamente moderado de la vía pública para este fin.

En el siguiente cuadro comparativo de oferta y demanda, se observa que de los seis distritos; cinco presentan un déficit de estacionamiento, siendo el mayor en el distrito III. Esto se debe a la gran demanda para el uso de oficinas en esta zona. El único distrito que cuenta con una mayor oferta que demanda es el IV, por la presencia del estacionamiento del cine Plaza.

Tabla 7. Oferta y demanda por Distritos

Distrito	Oferta	Demanda	Diferencia
I	776	4903	-4127
II	2272	6658	-4007
III	1873	6500	-4627
IV	1000	954	+6
V	1322	4358	-3036
VI	278	1228	-950

Gráfico 13. Oferta y demanda de estacionamiento por oficinas

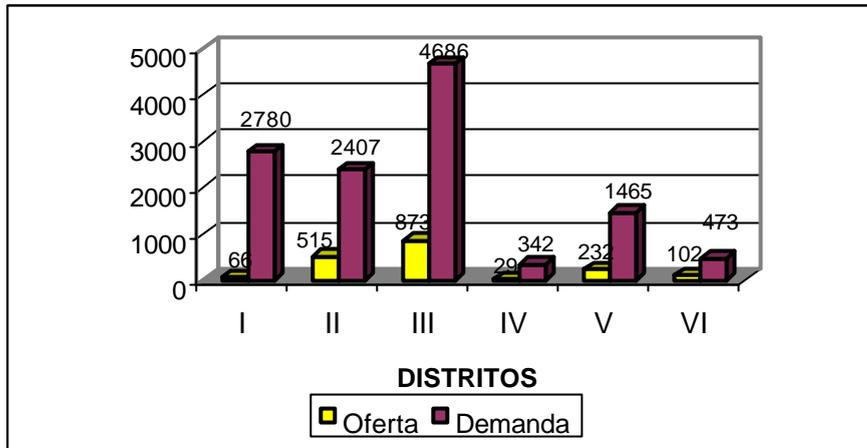


Gráfico 14. Oferta y demanda de estacionamiento por comercio

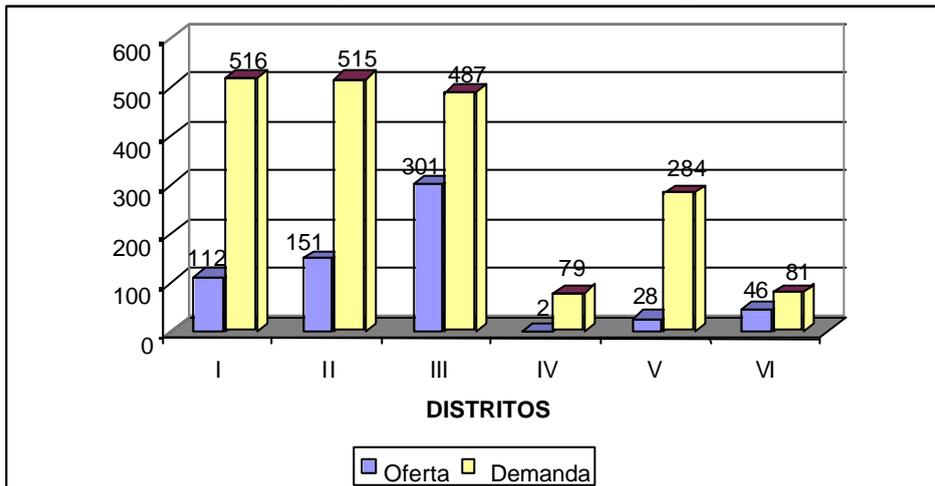


Gráfico 15. Oferta y demanda de estacionamiento por restaurantes

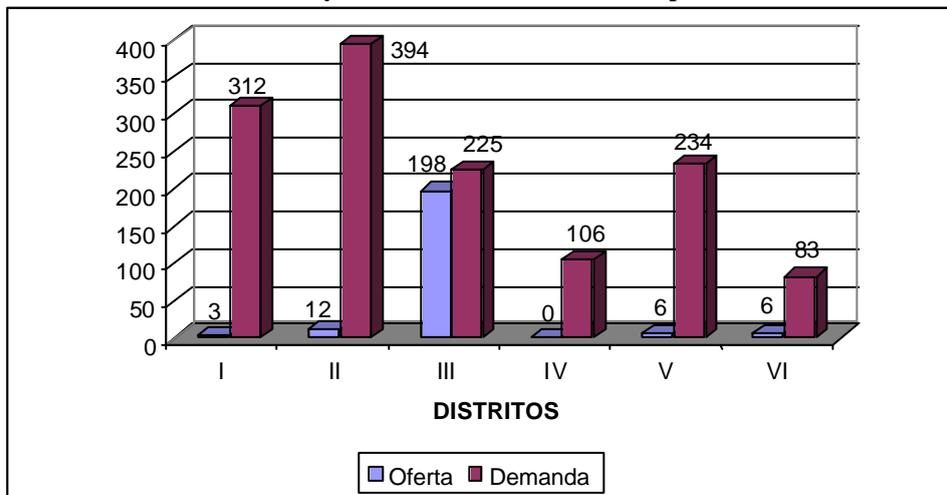


Gráfico 16. Oferta y demanda de estacionamiento por vivienda unifamiliar

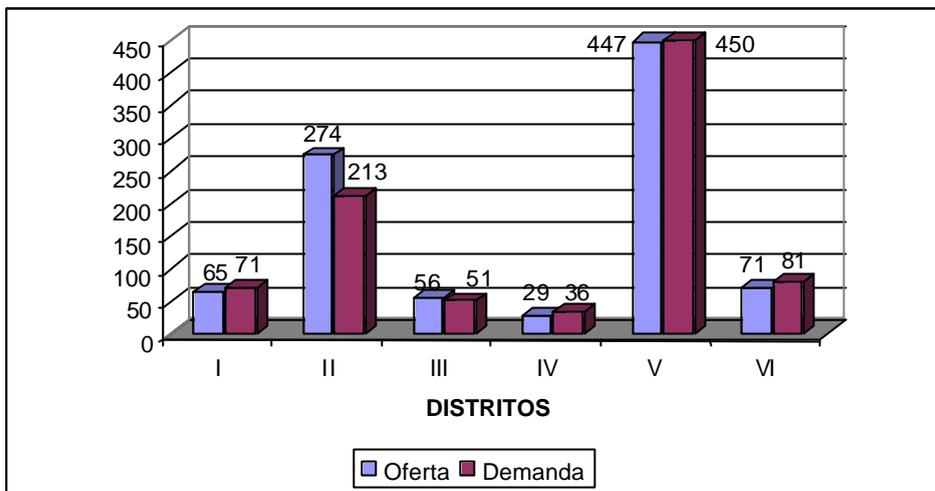


Gráfico 17. Oferta y demanda de estacionamiento por vivienda plurifamiliar

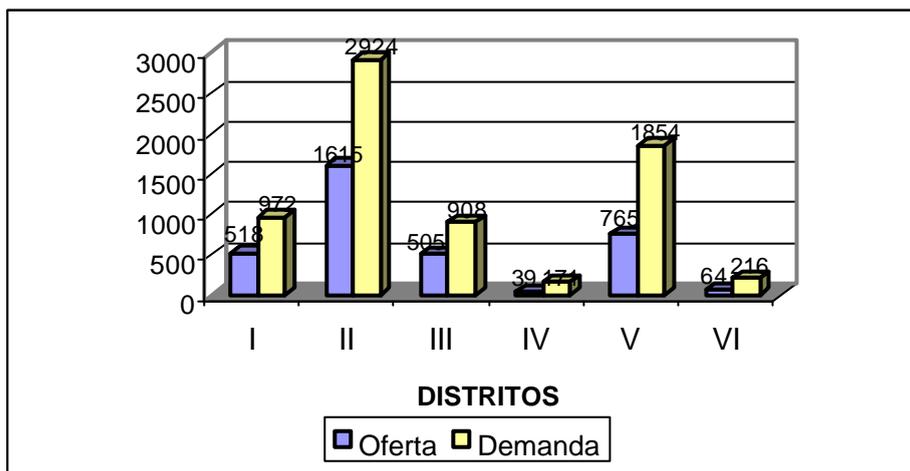
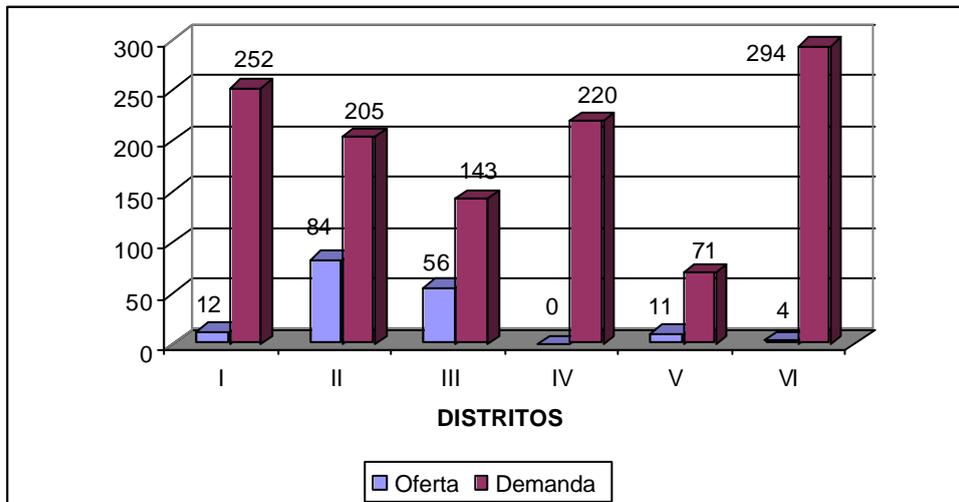


Gráfico 18. Oferta y demanda de estacionamiento por vivienda en otros usos



Es importante destacar que el problema de la gran disparidad entre oferta y demanda se ve atenuado, porque no se dá en forma simultánea. Las principales horas de afluencia son las de la mañana, teniendo como horas pico de las 2:00 p.m. a las 4:00 p.m., ya que a las oficinas se les suman los restaurantes. El problema disminuye por la noche, cuando los autos de las oficinas dejan libre la vía pública, que es ocupada por los de la vivienda y en algunas zonas por autos de los restaurantes.

1.12. Infraestructura

AGUA POTABLE⁵

La colonia Hipódromo está prácticamente servida en un 100% con tomas domiciliarias. El abastecimiento de agua proviene, tanto de fuentes internas, como de fuentes externas a la Delegación. Las fuentes externas están integradas por la red proveniente del sistema de tanques de Dolores, los cuales reciben agua del Acueducto Lerma Norte. Otro suministro es aportado por los acueductos Xotepingo, Chalco y Xochimilco. Las fuentes internas están constituidas por líneas de interconexión (de 122cm. de diámetro), entre la planta de bombeo de Xotepingo y la cámara de válvulas de la Condesa y, por tres pozos localizados en la colonia Hipódromo Condesa, con caudales de 15 a 80 litros por segundo. A partir de la caja de válvulas sale una tubería de 91 cm (36") de diámetro y corre por Michoacán, Tamaulipas y Oaxaca. De esta tubería sale un circuito de 30 cm (12"), que se ubica sobre Sonora, Av. México y Michoacán, en la zona de estudio.

La capacidad de la línea de 30 cm (12") es de 90 l./seg (7,776,000 l/día.⁶). Sin embargo, esta capacidad sólo se utiliza en un 43%, ya que el caudal que surte actualmente a la colonia es de 4,320,000 l/día, suficiente para abastecer a una población de 28,800 personas, considerando un gasto de 150 litros por persona y por día⁷. No obstante, la distribución del consumo observa ciertas particularidades que ameritan revisarse párrafos adelante.

Para la distribución del líquido se manejan dos tipos de redes:

Red Primaria: esta red incluye diámetros que van de 20" a 48" (0.51 a 1.22 m), y capta el agua del sistema de acueductos de Xotepingo y, entra por las avenidas de Nuevo León y Benjamín Franklin, donde se junta con la red proveniente del Tanque de Dolores. Luego se dirige hacia el cruce de Av. Nuevo León con Ozuluama, para seguir su recorrido y salir finalmente por la calle de Oaxaca, hacia otras zonas de la ciudad.

Red Secundaria: su función es hacer llegar el agua a cada predio; está conformada por tuberías cuyos diámetros varían de 10 cm (4") a 15 cm (6"), con una capacidad de 10 y 22 l/s respectivamente.

Para llevar un control sobre las presiones que se ejercen en la red, la Delegación Cuauhtémoc cuenta con seis estaciones medidoras de presión.

Una de las cuales (Atlixco) está localizada dentro de la colonia Hipódromo, en las calles de Alfonso Reyes e Irapuato. Esta estación posee un equipo con un diámetro de 90 cm. y una presión promedio de 0.851 kg/cm². De acuerdo con los datos, la colonia presenta bajas presiones (0.4 – 0.7 kg/cm²), incluso inferiores al promedio de 1.0 kg/cm² que prevalece en la ciudad. Estas bajas presiones se ocasionan por falta de bombeos programados. Debido a la altura de muchos de los edificios de la zona, éstos cuentan con cisternas y bombas de agua, lo que hace que este problema pase desapercibido.

Los principales problemas de fugas que se presentan en la red, se deben a la antigüedad de las tuberías y los hundimientos que ha sufrido el terreno. Las calles que tienen servicio intermitente o falta de agua son: Campeche, Alfonso Reyes, Ometusco, Saltillo, Tlaxcala, Cuernavaca y Cholula.

⁵ Fuente: Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH) de la Secretaría de Obras y Servicios del Gobierno de la Ciudad.

⁶ Fuente: DGCOH.

⁷ Para obtener esta cifra se multiplican los 28,800 residentes que beneficia la línea de 30 cm (12") por 150, que es lo estipulado por el Reglamento de Construcciones para el D.F. Este requerimiento (150 l/hab/día) también coincide con lo recomendado por DGCOH.

En cuanto a los rangos concretos de consumo, al sumarse la población residente (12,740 personas) con la población flotante (26,581), se obtiene una población ocupacional de 39,321 personas en la colonia. Esto no significa que el suministro actual sea insuficiente para dicha población, lo que debe considerarse es que la población residente y la población flotante tienen rangos de consumo diferentes.

En virtud de que la población flotante está integrada principalmente por oficinistas, comensales y comerciantes, debe entenderse que cada una de estas categorías tiene un consumo menor a los 150 l/persona/día.

El consumo de agua en oficinas depende del número de ocupantes. El Reglamento de Construcciones para el D.F. establece una norma de un ocupante por 5 m² de oficina⁸ y considera para este uso una demanda de 20 l/m²/día⁹. Según esta relación, por cada ocupante de oficina tendrían que destinarse 100 litros de agua. Sin embargo, al considerar métodos análogos de análisis, se ha podido establecer que las necesidades de un ocupante pueden ser satisfechas con el 50% de la cantidad señalada, esto equivale a 50 litros/persona/día. Actualmente, los oficinistas en la colonia Hipódromo suman 18,364 personas, por lo que el consumo de este sector asciende hasta 918,200 litros/día.

El consumo de agua en restaurantes está en función del número de comidas preparadas diariamente. El Reglamento de construcciones para el D.F. señala un requerimiento de 12 l/comida/día¹⁰. Considerando la población de comensales (5,764) y el número total de m² de construcciones dedicadas para restaurantes, se alcanza una cifra de 26,459 comidas diarias. Por lo tanto, esta actividad consume 317,628 litros/día.

En cuanto a la actividad comercial, el Reglamento de construcciones para el D.F. determina que se requieren 6 l/m²/día para locales comerciales.¹¹ Al considerar el número total de metros cuadrados destinados a esta actividad, se desprende un requerimiento de hasta 915,200 litros/día, lo cual significaría un consumo de 373 l/día/comerciante. Los métodos análogos permiten considerar que esta cifra resulta excesiva para el tipo de comercio que existe en la colonia, ya que con 50 l/día/comerciante se pueden cubrir los requerimientos, de ahí que las 2,453 personas dedicadas a esta actividad tengan un consumo de 122,650 l/día.

Sumando los rangos de consumo antes mencionados, se desprende que la demanda actual de agua potable en la zona es, en promedio, de 3,269,478 l/día, representando el 76% del caudal que abastece a la colonia. En virtud de ello, se puede considerar que actualmente la demanda se encuentra plenamente satisfecha y, sin riesgo de desabasto para la población residente, en tanto no se produzca un aumento significativo de la población flotante.

DRENAJE ¹²

Prácticamente el 100% de los predios de la colonia Hipódromo tiene servicio de infraestructura sanitaria.

El sentido de escurrimiento del sistema de colectores es de poniente a oriente y, de sur a norte, descargando finalmente en el Gran Canal del Desagüe. Con base en datos proporcionados por expertos en la materia, se puede establecer que del 100% de agua potable recibida en las zonas urbanas de la Ciudad de México, 18 % es destinado al consumo humano, de un 35 a un 40% representa pérdidas de la red, incluidas tomas clandestinas, y un 42% se convierte en aguas residuales.¹³ En el caso de la colonia Hipódromo, a partir del abastecimiento que recibe diariamente; 1,303,903 litros se estarían convirtiendo cada día en agua residual. La infraestructura sanitaria instalada tiene capacidad para desalojarla.

⁸ Requerimientos mínimos de habitabilidad y funcionamiento, artículo B-II transitorio del Reglamento de construcciones para el D.F.

⁹ Requerimientos mínimos de servicio de agua potable, artículo C-II transitorio del Reglamento de construcciones para el D.F.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

¹² Fuente: D.G.C.O.H.

¹³ *Ibid.*

La descarga de aguas negras y pluviales se hace a través de un solo sistema de drenaje, compuesto por las redes primaria y secundaria. Los diámetros de la red primaria oscilan entre 61 y 315 cm y, los de la red secundaria son menores a 60cm.

Un tanque de tormenta destinado a recoger los excedentes de las aguas pluviales superficiales, se encuentra localizado en las calles de Huichapan y Popocatépetl, y sirve para evitar encharcamientos provocados en los momentos de máxima demanda. No obstante que su capacidad de almacenamiento (2 m³) es muy reducida, puede bombear hasta 190 l/s.

En el Parque México hay una garza de agua residual tratada, con la que se riegan los camellones de Amsterdam y de Insurgentes. Otros camellones y zonas jardinadas se riegan con agua potable; las fuentes de Popocatépetl, Iztaccíhuatl y Citlaltépetl se llenan con agua potable, se recirculan durante dos meses y después se vacían al drenaje.

En época de estiaje las aguas residuales son vertidas a la red primaria; en época de lluvias el sistema de alcantarillado se alivia por el sistema de drenaje profundo, a través de su interceptor central.

En época de lluvias se producen encharcamientos en la Plaza Popocatépetl y calles que confluyen hacia ella, provocados por desniveles en la red, derivados de hundimientos diferenciales en el subsuelo y, eventualmente por el azolve de las alcantarillas.

Se cuenta con plantas de bombeo, pertenecientes a los Sistemas Viaducto y Consulado, además de las plantas ubicadas en pasos a desnivel de las estaciones del STC-Metro.

Los colectores correspondientes a la colonia Hipódromo son:

?? El colector Tlaxcala: recorre las calles de Sindicalismo, Tlaxcala e Insurgentes; tiene un diámetro de 0.91 cm. y, descarga en el colector Insurgentes sur.

?? El colector 8: recorre las calles de Tamaulipas, Michoacán, Mérida, Coahuila y Querétaro. Presenta diámetros de 0.60 a 2.13 cm y, se dirige hacia el colector La Viga. Este colector está dotado de un sifón localizado en Doctores Olvera y Niños Héroes en la colonia Doctores, que se utiliza para evitar daños en la construcción de otros sistemas. Al atravesar por Michoacán, la capacidad de este colector es de 1,182 l/s, alcanzando un diámetro de 1.22 m. Esto le permite conducir las aportaciones pluviales de una superficie de hasta 19 ha. Por lo tanto, la capacidad de carga de este colector se puede considerar satisfactoria.

?? El colector 10: recorre desde Benjamín Franklin y sube a la calle de Quintana Roo, por Nuevo León. Al concluir la calle de Quintana Roo se encuentra con la Avenida Central y se desplaza por ésta. Presenta un diámetro de 0.91 en la zona de estudio.

ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público es provisto mediante luminarias instaladas en postes, el nivel de iluminación es satisfactorio.

De acuerdo con la información proporcionada por la Delegación Cuauhtémoc, la Subdelegación Roma -Condesa cuenta con un total de 5,814 luminarias instaladas. Sin embargo, no se tiene un dato exacto del número específico de éstas para la colonia Hipódromo.

De acuerdo con la misma fuente, el 80% de estas luminarias son de tipo "luz mercurial" y el 20% restante de varios tipos. También se calcula, de acuerdo con datos oficiales, que existe un nivel de descompostura de las luminarias del 10%, que se reparan permanentemente en toda la Subdelegación.

ELECTRIFICACIÓN

Las necesidades de la colonia en materia de electrificación están cubiertas en un 100%. La encargada de prestar este servicio en la zona es la Compañía de Luz y Fuerza del Centro. Todos los lotes cuentan con acometidas y sistemas propios de medición.

Existe una red de alta tensión canalizada subterráneamente que cruza la zona, partiendo de la subestación ubicada en la calle de Mazatlán y Veracruz (Col. Condesa), y que atraviesa las calles de: Veracruz y Parras, sigue por el parque México y Av. México hasta Chilpancingo. Sale de la zona de estudio por esta última calle.

Las líneas de distribución son aéreas, soportadas con postes, lo que afecta visualmente el entorno de la colonia y, como se verá en el apartado correspondiente, tiene efectos negativos en la vegetación. La Subdelegación Roma–Condesa mantiene un programa permanente de clareo de la vegetación sobre estas líneas, que aproximadamente atiende 78 servicios al mes.

1.13. Equipamiento y Servicios

En la zona de estudio se cuenta con el equipamiento necesario para la población existente, y además da cobertura a escala regional en los rubros de: educación, salud, recreación y servicios. Desde que la colonia se creó ha compartido equipamientos situados en las colonias: Roma, Hipódromo -Condesa y Condesa, si se consideran estas, se puede afirmar que el equipamiento de la zona de estudio y sus áreas circundantes, tienen un carácter superavitario.

SALUD Y ASISTENCIA PÚBLICA

En cuanto al subsistema de salud, se encontraron los siguientes elementos que sirven de manera directa o indirecta a la colonia.

Tabla 8. Equipamiento. Subsistema Salud

Subsistema: Salud		
Equipamiento existente		
Nombre	Dirección	Se ubica en la zona
Hospital del IMSS No. 26	Chilpancingo #56, Tlaxcala s/n.	Si
Hospital Londres	Durango #50	No
Hospital Centro Médico Quirúrgico	Av. Chapultepec #500	No
Hospital del IMSS clínica No.1	Orizaba #15	No
Hospital del ISSSTE	Sinaloa #39	No
Hospital Laboratorio	Sinaloa s/Nuevo	No
Hospital de Cinematografía	Cozumel #10	No
Hospital Durango	Durango #296	No
Hospital Lourdes	Alvaro Obregón #101	No
Hospital Santa Fe	San Luis Potosí #143	No
Hospital Santa Elena	Querétaro #58	No
Clínica Juárez	Jalapa #252	No
Clínica de especialidades médicas	Tlacotalpan #59	No
Hospital Baja California	Baja California #126	No
Sanatorio Trinidad	Tlaxcala #90	No
Hospital Metropolitano	Tlaxcala #51	No
Centro Médico Dalinde	Tuxpan esq. Baja California	No
Clínica Gastroenterológica	Aguascalientes #94	No
Clínica No. 38 IMSS	Parque España #9	No
Centro de Salud y Sanatorio	Benjamín Hill #11	No
Centro de Salud Angel Brioso Vasconcelos	Benjamín Hill #14	No
D.G.S. Salud Pública del D.F.	Benjamín Hill s/n	No
Clínica del ISSSTE Chapultepec	José Vasconcelos #10	No
Clínica Médico Homeópata	Atlixco s/n	No
Clínica No. 26 IMSS	Chiapas #56	No

En lo que se refiere al subsistema de salud y asistencia pública, hay una alta concentración de establecimientos que satisfacen necesidades de tipo regional. Sin embargo, el único hospital que se encuentra enclavado en la zona de estudio es la Unidad Médico Familiar No. 26 del IMSS, con niveles de atención 1° y 2°, pero enfocado a atender de manera exclusiva a derechohabientes de la Compañía de Luz y Fuerza. Por lo tanto, no es un equipamiento dirigido a atender a los residentes de la zona, aunque dicha unidad posee la capacidad de un Hospital General de Zona.

EDUCACIÓN Y CULTURA

El subsistema de educación es muy amplio, tanto en su cobertura como en el tipo de establecimientos, que proporcionan cobertura suficiente a la zona de estudio y colonias circundantes. Los servicios son prestados por instituciones públicas y privadas y, cubren desde el nivel preescolar hasta el superior.

Tabla 9. Equipamiento. Subsistema Educación

Subsistema: Educación		Equipamiento existente		
Establecimiento	Público/ privado	Nombre	Dirección	Se ubica en la zona
Jardín de niños	Público	Islandia	Av. Nuevo León #268	Si
	Público	Cuauhtémoc	Cozumel #55	No
	Público	Ma. Guadalupe de Alba	Colima #229	No
	Público	Centro de Desarrollo Infantil (CENDI) No. 2	Campeche #81	Si
	Privado	Instituto Pedagógico	Guanajuato #69	No
	Privado	Montessori	Aguascalientes #190	Si
	Privado	Patitas	Chilpancingo #31	Si
	Privado	Pie pequeño	Ensenada #89	Si
	Privado	Santa Rosa	Tamaulipas #166	Si
Primaria	Pública	Estado de Coahuila	Chihuahua #54	No
	Pública	Manuel López Cotilla	Plaza de la Villa Madrid #16	No
	Pública	Alberto Correa	Colima #291	No
	Pública	José Ma. Iglesias	Colima #383	No
	Pública	Ignacio L. Vallarta	Durango #100	No
	Pública	Cap. Emilio Carranza	Orizaba #90	No
	Pública	21 de Marzo	Monterrey #356	No
	Pública	Valentín Zamora Orozco	Colima #293	No
	Pública	Francisco Montes de Oca	Campeche #304	Si
	Pública	Alfonso Herrera	Juan de la Barrera #11	No
	Pública	Alfonso Caso Andrade	Tehuantepec #244	No
	Privada	Cámara de Comercio	Guanajuato #69	No
	Privada	Amado Nervo (Institutos Asociados)	Bajío #307	No
	Privada	Colegio Campeche	Campeche #144	No
	Privada	Aberdeen	Av. Nuevo León #134	Si
	Privada	Ollín Yoliztli	Choapan #29	Si
	Privada	Benjamín Franklin	Av. B. Franklin #75	No
	Privada	Instituto Avignon	Av. Nuevo León #113	Si
	Privada	CUMAC	Amsterdam #155	Si
	Privada	Montessori	Aguascalientes #190	Si
Secundaria	Pública	Soledad Anaya Solorzano	Córdoba #68	No
	Pública	Sria. De Comercio y Fomento Industrial	San Luis Potosí #108	No
	Pública	Bernal Díaz del Castillo (Trabajadores No. 8)	Tehuantepec #240	No
	Pública	Miguel Ramos Arizpe (Dna. No. 244)	Tehuantepec #240	No

Continúa Tabla 9. Equipamiento. Subsistema Educación

Subsistema: Educación				
Equipamiento existente				
Establecimiento	Público/ privado	Nombre	Dirección	Se ubica en la zona
	Pública	José Ma. Morelos y Pavón (Dna. No 32)	Av. Nuevo León #178	Si
	Pública	Constitución No. 70 y 71 (Tec y artista No 3)	José Vasconcelos #115	No
	Privada	Instituto Avignon	Av. Nuevo León #113	Si
	Privada	CUMAC	Amsterdam #155	Si
	Privada	Amado Nervo (Institutos Asociados)	Bajío #307	No
Preparatoria	Privada	Instituto Avignon (CESEM)	Av. Nuevo León #113	Si
	Privada	CUMAC	Amsterdam #155	Si
	Privada	Instituto México de Enseñanza Abierta	Av. Nuevo León #144	Si
Universidad	Privada	Universidad del Distrito Federal	Aguascalientes #157	Si
	Privada	Universidad del Valle de México	Mérida #33	No
	Privada	Centro de Estudios Universitarios Londres	Plaza Luis Cabrera #9	No
	Privada	Universidad de la Comunicación	Zacatecas #120	No
	Privada	Américas Unidas	Chihuahua #23	No
	Privada	Universidad La Salle	Benjamín Franklin s/n	No
	Privada	Xochically	San Luis Potosí #122	No

La siguiente información, se refiere a las características de los centros de enseñanza localizados en la zona de estudio.

Jardines de niños

En lo referente a jardines de niños, se constató que prácticamente la totalidad de éstos ocupan casas adaptadas para este fin, y muestran buenas condiciones arquitectónicas, salvo en el caso del CENDI de Campeche, cuya edificación muestra cierto deterioro. Para este caso, no se pudo obtener el número de aulas ni de alumnos que acuden. El Jardín Islandia cuenta con 85 alumnos y 6 aulas; el Montessori cuenta con 6 aulas y un promedio de 160 alumnos y, es el que cuenta con las instalaciones más modernas del área; el Pie pequeño cuenta con 6 aulas y 30 alumnos, y el Santa Rosa cuenta con 3 aulas y 51 alumnos.

Escuelas primarias

En cuanto a escuelas primarias, la Francisco Montes de Oca se ubica en una casa adaptada, pero es muy pequeña para la cantidad de aulas y de alumnos que posee: 11 y 221 respectivamente. El Colegio Aberdeen posee 6 aulas y 214 alumnos, y el Montessori cuenta actualmente con una sola aula para primaria y un promedio de 30 alumnos, pero existe el proyecto de incorporar tres aulas nuevas para este nivel educativo.

Escuelas secundarias

En lo referente a escuelas secundarias, la escuela No. 32 presenta problemas de evidente deterioro, con 6 aulas y 203 alumnos para el turno diurno, así como un promedio de 30 alumnos en el turno nocturno que funciona como secundaria para trabajadores.

Bachillerato

A nivel bachillerato, el CESEM cuenta con 10 aulas y 200 alumnos, sus condiciones de conservación son adecuadas. Respecto al CUMAC, no se pudo obtener información, pero una sección se encuentra ocupando una construcción catalogada y, otra es una instalación moderna. El Instituto México de Enseñanza Abierta, es de reciente instalación en un edificio de oficinas, sus aulas son muy pequeñas (8, incluyendo una de computo), pero para el número de alumnos inscritos hasta el momento (26), parece suficiente.

Nivel superior

La Universidad del Distrito Federal ocupa tres pisos de una edificación. Las condiciones de iluminación y ventilación son deficientes y tiene algunos problemas de espacio, pues las dimensiones de las áreas de circulación y de sus 46 aulas son escasas para sus 800 alumnos.

Por otra parte, existe un Centro (Nuevo León) dependiente de la Dirección General de Computo Académico de la UNAM, con instalaciones modernas y condiciones favorables para la enseñanza, con 7 aulas y un promedio de 20 alumnos por grupo, aunque estos no son permanentes, debido a que se trata de grupos que se forman eventualmente.

Subsistema de cultura

Está integrado por los siguientes elementos:

La casa de la cultura Jesús Romero Flores ubicada en la calle de Culiacán No. 103, y las bibliotecas del parque México y parque España; esta última fuera de la zona de estudio, pero a la que acude una parte de su población debido a su proximidad. La biblioteca del parque México posee instalaciones modernas, con buenas condiciones de iluminación natural y artificial, para los aproximadamente 140 asistentes que diariamente acuden para consultar alguno de los 12,700 títulos que posee.

Además de este equipamiento se cuenta con tres librerías:

Librería Internacional, en la Av. Sonora No. 206, Cafetería El Péndulo en la calle de Nuevo León No. 115 y, la Torre de Lulio que se ubica en la calle de Nuevo León No. 125.

ÁREAS VERDES, RECREACIÓN Y DEPORTE

El Parque México ocupa una superficie de más de 6 hectáreas, es uno de los más hermosos y concurridos de la ciudad. Ahí se realizan actividades de recreación y deportivas como son: fútbol rápido, yoga y aerobics, el foro abierto lo ocupan los jóvenes para patinar y realizar competencias con la patineta, correr y andar en bicicleta.

El Parque España, aunque no se encuentra dentro de la zona de estudio, también recibe a residentes de la Hipódromo, quienes realizan ahí actividades de recreación y deportivas.

Otras áreas verdes de la colonia, están constituidas por los camellones de las avenidas: Nuevo León, Amsterdam, Citlaltépetl, Alfonso Reyes, Campeche, Av. Sonora y las glorietas ubicadas en los cruces de: Citlaltépetl y Amsterdam, Iztaccíhuatl y Amsterdam, y por último Popocatepetl y Celaya.

La manzana rodeada por las calles de Baja California, Benjamín Franklin, Sindicalismo y Altata alberga al Junior Club, centro de recreación y de actividades deportivas de carácter privado.

En la calle de Baja California esquina con Insurgentes se encuentran los multicinemas Las Américas, el cine Gabriel Figueroa se encuentra en remodelación y se ubica en la calle de Yucatán, entre las calles de Popocatepetl y Cacahuamilpa, en la esquina de Av. Tamaulipas con Benjamín Hill se encuentra el cine Bella Época, el cine Plaza en la esquina de Tamaulipas y Nuevo León y, en la calle de Álvaro Obregón está la Sala Chopin. En las colonias periféricas se cuenta con: cine clubes, librerías, cines y teatros que también satisfacen las necesidades de la colonia Hipódromo.

ASISTENCIA SOCIAL

En este aspecto, la colonia no cuenta con instalaciones o facilidades para la Tercera Edad, a pesar de que la población predominante se encuentra entre los 35 y 64 años y, del hecho de que existen grupos de personas que pertenecen a este sector que se reúnen con regularidad en el Parque México, en la sección de la "Torre del radio".

COMERCIO Y ABASTO

La zona de estudio no cuenta con un mercado público propio, pero sus necesidades de abasto se cubren con los mercados que se ubican en la esquina de Av. Michoacán y Av. Tamaulipas, y de Medellín y Campeche. Hay en la zona de estudio una tienda de autoservicio en la esquina de Av. Michoacán con Amsterdam; además cuenta con misceláneas y tiendas de abarrotes que están distribuidas por toda la colonia.

Semanalmente se instalan dos tianguis en la zona. Uno en la calle de Campeche, entre Ometusco y Saltillo, y el otro en Benjamín Hill y Altata.

Se detectaron 74 puestos fijos y 141 puestos semifijos de comerciantes ambulantes, ubicados principalmente a la salida de la estación del metro Chilpancingo.

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

En cuanto al subsistema de transporte, se detectaron dos estaciones del metro, que corresponden a las estaciones Chilpancingo y Patriotismo. En la zona se localiza un sitio de taxis en la intersección de Av. Michoacán y Av. México. Además, se encuentran dos paraderos de autobuses, uno se ubica en Sonora y Av. México, y el otro en Insurgentes y Baja California. Existen parabuses en las avenidas Nuevo León e Insurgentes.

Con respecto al subsistema de comunicaciones, no se detectaron centrales telefónicas o de telégrafos dentro de la zona. Únicamente se encontró una oficina de correos en Aguascalientes No. 161.

SEGURIDAD, JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS URBANOS

En la zona de estudio se localizan los siguientes equipamientos de estos subsistemas:

Tabla 10. Equipamiento. Subsistema Servicios Urbanos

Subsistema: Servicios urbanos		Equipamiento existente
Elemento	Dirección	Se ubica en la zona
Gasolinera	Insurgentes #541	Si
	Nuevo León #197	Si
	Insurgentes esquina con Tehuantepec	Si
	Insurgentes s/n esq. Campeche	Si
	Av. Sonora #129	Si
	Tamaulipas #146 esq. Alfonso Reyes	Si
	Insurgentes #289 esquina con Popocatepetl	Si

Tabla 11. Equipamiento. Subsistema Administración Pública

Subsistema: Administración Pública		Equipamiento existente en la zona de estudio
Nombre	Dirección	Se ubica en la zona
Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos	Nuevo León # 210	Si
Tribunal Federal Electoral	Nuevo León #202	Si
Dirección General de Reclusorios	Bajío #362	Si
INEGI	Baja California #272	Si
INEA	Tamaulipas #150	Si
SARH	Campeche #281	Si
IMSS	Popocatépetl #14	Si
Subdelegación Roma Condesa	Conjunto habitacional Presidente Juárez s/n	No
DGCOH	Quintana Roo #143	Si

En cuanto al subsistema de seguridad se encontraron siete módulos de policía, de los cuales dos están dentro de la zona de estudio.

Hay en la zona varias sucursales bancarias, ubicadas en los corredores urbanos de Insurgentes, Baja California y Nuevo León.

CONCLUSIONES DEL EQUIPAMIENTO

Las colonias Hipódromo, Condesa y Roma son históricamente interdependientes en cuanto a equipamiento, de ahí que sus demandas actuales deban considerarse satisfechas, pues lo que no existe en una colonia, se complementa por existir en otra.

1.14. Vivienda

CARACTERÍSTICAS

La Delegación Cuauhtémoc contaba en 1999 con 159,400 viviendas, con un total de 595,900 habitantes; para 1995 existían 150,100 viviendas, con 540,400 habitantes.

En el área de estudio para 1990 existieron 4,727 viviendas, con 15,065 habitantes, mientras que en 1995 se registraron 4,347 viviendas, con una población total de 12,742 habitantes.

De las 380 viviendas desocupadas, algunas permanecen vacías, pero la mayor parte cambia de uso y es destinada a oficinas o giros comerciales.

El número de habitantes por vivienda se redujo de 3.19 a 2.93. Esto se puede explicar si los hijos (de 18 a 34 años) que forman nuevas familias, se establecen en otras áreas por razones de precio, cercanía al trabajo o por otros servicios, menor vulnerabilidad en caso de sismo, etc., en tanto que los padres continúan viviendo en la colonia.

Estos datos muestran una tendencia decreciente de la población y del número de viviendas. Mientras que en la Delegación la población disminuyó en un 9.3% y, el número de viviendas en un 5.8%, en la zona de estudio la población decreció en un 15.4% y, el número de viviendas en un 8%.

Tabla 12. Tendencia decreciente de la población

Año	Población		Vivienda	
	Delegación	Zona	Delegación	Zona
1990	595,900	15,065	159,400	4,727
1995	540,400	12,442	150100	4,347

El área de estudio tiene una superficie de 110.8 ha de las cuales aproximadamente 71 ha son habitacionales, por lo que en la actualidad se tiene una densidad habitacional bruta de 39.5 viviendas/ha aproximadamente, y una densidad habitacional neta de 61 viviendas/ha, lo que se considera como una densidad habitacional media-baja para la Ciudad de México.

DEMANDA HABITACIONAL POR CRECIMIENTO NATURAL

En la colonia Hipódromo no es previsible una demanda habitacional significativa, como resultado directo de un crecimiento natural, dadas las características sociodemográficas de su población y, de las tendencias observadas.

Antes de 1990, no se contaba con AGEBS que permitieran calcular la población que habitaba dentro del polígono de actuación de la colonia Hipódromo, sin embargo la Delegación Cuauhtémoc, en su conjunto, muestra desde 1980 una tendencia sostenida a perder población, al bajar de 814,983 en 1980 a 595,960 en 1990, y a 539,482 en 1995 el número de sus habitantes, por lo que se puede inferir que una parte de esa pérdida se dio en la colonia Hipódromo, especialmente a partir de los sismos de 1985.

Específicamente la colonia Hipódromo perdió el 15.4% de su población entre el censo de 1990 y el conteo de 1995, al bajar el número de sus habitantes de 15, 065 a 12,762.

Dada la composición por estratos de edad, donde predomina el que va de 35 a 64 años, y la tendencia demográfica observada, el crecimiento natural previsible será inferior al descenso de población por emigración, si no se adoptan políticas adecuadas para revertir esa tendencia.

El número de personas por vivienda ocupada descendió de 3.19 a 2.93 entre 1990 y 1995, lo que indica un decremento en el número de miembros por familia.

El crecimiento de población contemplado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, se basará principalmente en:

- a) Alentar el arraigo de sus actuales habitantes.
- b) Alentar el retorno entre la población que emigró, principalmente de familias jóvenes.
- c) Hacer patentes las ventajas comparativas de la colonia, respecto a otras áreas habitacionales de la Zona Metropolitana.

Por lo tanto, la demanda de vivienda es posible que provenga básicamente del crecimiento social y, sólo marginalmente del crecimiento natural de la población.

MODO DE OCUPACIÓN

Hay 1853 lotes en la colonia Hipódromo, de los cuales 593 (32%) están ocupados predominantemente por vivienda unifamiliar y, 551 (30%) por vivienda plurifamiliar.

De acuerdo con el censo general de población y vivienda de 1990 y el Censo de 1995, el índice por ocupación de vivienda en la colonia, comparado con el de la Delegación Cuauhtémoc es el siguiente:

Tabla 13. Tabla comparativa de ocupación por vivienda

Año	Delegación	Zona de estudio
1990	3.73 hab. /vivienda	3.18 hab. /vivienda
1995	3.62 hab. /vivienda	2.93 hab. /vivienda

Fuente: IX Censo General de Población y vivienda 1990 y Censo de Vivienda 1995, INEGI.

Con respecto a los usos predominantes del suelo en la colonia, los porcentajes de predios por tipo de vivienda y por distrito son los siguientes:

Tabla 14. Tipo de vivienda

Tipo de Vivienda	I	II	III	IV	V	VI
Unifamiliar	22%	27%	14%	30%	47%	43%
Plurifamiliar	29%	40%	26%	19%	26%	19%

Fuente: Levantamiento efectuado en campo.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Por los materiales utilizados y las dimensiones de la vivienda, se puede considerar que, en general, es de muy buena calidad como se muestra en las siguientes tablas:

Tabla 15. Materiales utilizados en la construcción de vivienda

Elementos	Materiales	Porcentaje
Techos	Losa de concreto	97 %
	Otros	3 %
Paredes	Tabique	97.1 %
	Adobe y otros	2.9 %
Pisos	Cemento	19.6 %
	Mosaico, madera y otros	80.4%

Fuente: XI Censo General de Población y vivienda 1990

Tabla 16. Número de cuartos en la vivienda.

Número de cuartos	Porcentaje
Uno	3.5 %
2 a 5	68.1 %
Otro / no especificado	28.3 %

Fuente: XI Censo General de Población y vivienda 1990

Sin embargo, el estado de conservación de algunas viviendas ya no es el óptimo y, se ha deteriorado con el paso del tiempo. Al constituir edificaciones sujetas a catalogación patrimonial, las posibilidades de intervención y mejoramiento se han visto dificultadas. (Ver el catálogo de edificaciones con valor patrimonial. El catálogo referido, incluye las viviendas en deterioro más representativas del área de estudio.

SERVICIOS

En cuanto a la infraestructura con que cuenta la vivienda, de acuerdo con los datos del INEGI y la Delegación Cuauhtémoc de 1990 a 1995 se contempla:

?? La disponibilidad de drenaje se conservó en un 99.7% dentro de la zona de estudio.

?? La cobertura del servicio de agua potable entubada en la vivienda aumentó de un 85.6% al 98.3%.

1.15. Asentamientos Irregulares

Por las características y el grado de consolidación de la Colonia, el fenómeno de los asentamientos irregulares es prácticamente inexistente. Sólo podría identificarse como tal, el constituido por un pequeño grupo de personas que ocupan informalmente lo que fue el piso del garage de un edificio, demolido como consecuencia de los temblores de 1985 y, que estaba situado en la calle de Cacahuamilpa No.13 esquina con Amsterdam.

La existencia de 68 edificaciones abandonadas o semiabandonadas¹⁴ se puede atribuir a su estado ruinoso, probablemente como consecuencia de haber tenido rentas congeladas, o a diseños deficientes u obsoletos. El estado de abandono, eventualmente, ha propiciado la invasión de algunas de ellas.

1.16. Tenencia de la Tierra

Según el XI Censo General de Población y Vivienda de 1990, predomina la vivienda rentada. Esto se explica por la gran cantidad de antiguos edificios plurifamiliares que hay en la colonia. Los datos se asientan en la siguiente tabla:

Tabla 17. Tenencia

Propias	1,919 viviendas	40.6%
Rentadas	2,266 viviendas	47.9%
Otra situación	542 viviendas	11.5%

Fuente: IX Censo General de población y vivienda, 1990.

OFERTA Y DEMANDA

Considerando el fenómeno de despoblamiento que se ha observado en los últimos años en la colonia Hipódromo y, el descenso que hubo entre 1990 y 1995, se podría pensar que debe haber un excedente en la oferta de vivienda, ya sea para renta o venta.

En los hechos, se puede constatar que muchas de esas viviendas han sido ocupadas por giros mercantiles y oficinas, y otras están desocupadas, porque sus condiciones de habitabilidad no justifican una renta acorde con su valor comercial.

Por otra parte, los pocos edificios de departamentos que se han construido después de 1997, casi todos de más de cuatro niveles, se han vendido o rentado muy rápidamente, lo que refuerza la hipótesis de que existe un importante mercado potencial, integrado mayoritariamente por familias jóvenes que optan por vivir en la colonia Hipódromo, en virtud del atractivo que ofrece: su localización, la calidad de su entorno y la abundancia de sus servicios.

Se ha podido observar que algunas de las familias que ocupan los nuevos departamentos, pertenecen al grupo de las que salieron de la colonia a raíz de los sismos de 1985, principalmente hacia nuevos fraccionamientos ubicados en los municipios del estado de México, próximos al D.F. y, que vuelven atraídas por las virtudes que no encontraron en otra parte.

Se puede concluir que, si se dan las condiciones adecuadas para la oferta de vivienda en la colonia Hipódromo, es perfectamente viable cumplir con lo que dispone el Programa de Desarrollo Urbano del D. F., en lo referente a revertir la tendencia a perder población.

1.17. Reserva Territorial y Baldíos Urbanos

Debido a que se encuentra en un área céntrica de la ciudad totalmente consolidada, puede considerarse como reserva territorial de la colonia, únicamente la superficie constituida por 52 lotes particulares sin construcción, con un área total de 22,610 m² distribuidos como se presenta en la siguiente tabla:

¹⁴ Este dato se obtuvo como resultado del levantamiento de predios efectuado en agosto de 1998.

Tabla 18. Vacantes urbanas

Distrito	Vacantes Urbanas				Total	
	Baldíos		Estacionamientos		Total	
	Núm.	M ²	Núm.	M ²	Núm.	M ²
I	6	2756	6	2416	13	5172
II	4	3956	11	4746	19	8702
III	4	1179	12	6203	17	7382
IV	1	226	1	571	2	797
V	2	557	1	0	1	557
VI	0	0	0	0	0	0

Cabe agregar, que en algunos de los predios baldíos se han iniciado construcciones. Así mismo, se aclarara que los predios sin construcción usados como estacionamiento, fueron considerados como parte de esta reserva territorial para construcción.

El uso potencial de esta reserva territorial será habitacional, excepto en los predios en los que aplica la normatividad por vialidad y, en aquellos predios incluidos en la estrategia de estacionamientos propuestos para este fin. (Ver Cap. VI Acciones Estratégicas, 6.3 Proyectos Urbanos Específicos).

1.18. Sitios Patrimoniales

La colonia Hipódromo, como ejemplo de lo mejor que se ha diseñado en materia de fraccionamientos en la Ciudad de México, es sitio patrimonial de primer orden.

Las primeras construcciones, levantadas a fines de los años 20, corresponden al período del Art Decó. Esta corriente arquitectónica continúa predominando a lo largo de los años 30, cuando aparecen también ejemplos de arquitectura de la corriente “internacional”.

Hasta los años 40, predominaban en la colonia las casas unifamiliares de no más de tres niveles. En muchas esquinas y, ocasionalmente a mitad de la cuadra, se elevaban edificios que pocas veces sobrepasaban los 4 niveles, aunque el edificio Lafayette ya contaba con 6 niveles.

En 1944, se construye el Edificio Basurto con 13 niveles, en su momento el edificio de departamentos más alto de la ciudad de estilo “Art-Decó tardío”.

El parque México constituye el elemento sobresaliente, no sólo por sus hitos edificados en los que predomina el estilo Art Decó, sino que principalmente por su trazo y su arquitectura de paisaje. Después de más de 70 años se mantiene vigente, aunque la conservación deja qué desear. Los elementos construidos del foro Lindbergh presentan diversos grados de deterioro. A la torre del radio, se le ha despojado del reloj de cuatro carátulas que lo caracterizaba.

El Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) ha elaborado un listado de construcciones que, a juicio de sus autores, tienen valor artístico, y por lo tanto deben conservarse. Incluye 432 inmuebles ubicados en la colonia, entre los que se encuentran, 81 edificios sobresalientes por la calidad de su diseño, de éstos 42 están bien conservados, 28 tienen un grado regular de conservación y, 11 se encuentran en muy mal estado. En ese listado también se encuentran construcciones sin más mérito que el de haberse mantenido en pie.

Se identificaron ocho predios dentro del catálogo, en los cuales las edificaciones fueron demolidas, dos se convirtieron en estacionamiento y seis son baldíos. En 16 predios se encontraron construcciones nuevas del periodo de 1980 a 1998, que probablemente fueron construidas después de la catalogación.

En los edificios catalogados se identificaron los siguientes usos:

Tabla 19. Uso predominante del suelo en edificios catalogados

Uso del suelo	Edificios catalogados	
	Núm.	%
Vivienda Unifamiliar	159	36.57
Vivienda Plurifamiliar	130	29.90
Oficinas	69	15.87
Comercio	15	3.45
Equipamiento	17	3.91
Restaurante	13	2.99
Club nocturno	3	0.69
Club social	1	0.23
Sin uso	17	3.91
Estacionamiento	2	0.46
Baldío*	6	0.92

* Estos predios estaban incluidos en el catálogo del I.N.B.A.; probablemente fueron demolidos después de la catalogación.

La conservación indiscriminada de todas las construcciones que aparecen en el catálogo, puede conducir a una mayor pérdida de población residente, al hacer incosteable el uso de las edificaciones catalogadas para un fin diferente al de oficinas o restaurantes, propiciando así, más cambios en el uso del suelo, sin que esto garantice la integridad de lo catalogado.

1.19. Fisonomía Urbana

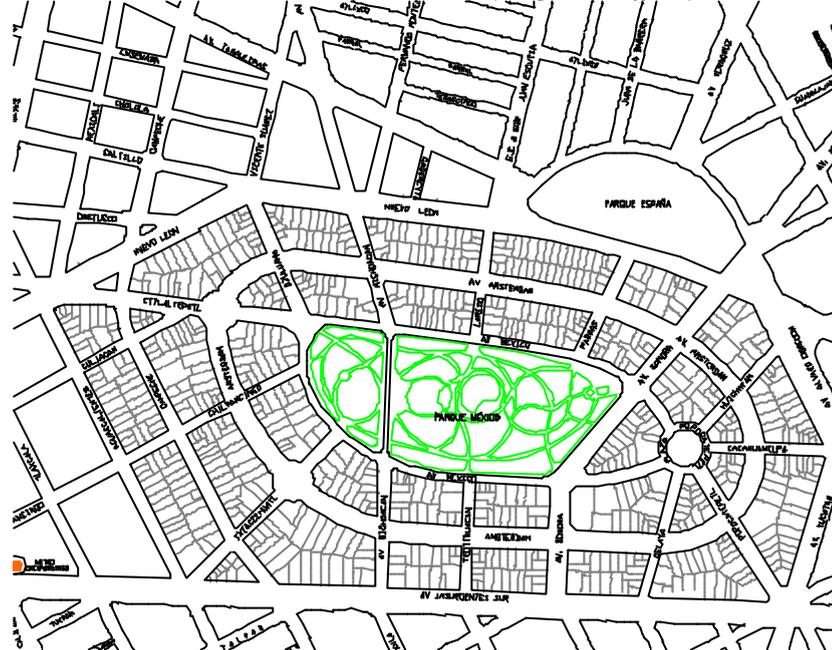
La imagen urbana de la Colonia Hipódromo ha evolucionado de 1926 a la fecha, con los cambios económicos, sociales y tecnológicos ocurridos en el país y en la Ciudad de México. Hasta la década de los años ochenta no tuvo una reglamentación específica sobre usos del suelo, alturas y estilos de construcción; por lo que los cambios se dieron como respuesta a las fuerzas del mercado y las modas arquitectónicas.

Como resultado de la evolución en los materiales, en las tecnologías de construcción y el incremento en los valores del suelo, han proliferado los edificios altos en prácticamente todas las manzanas. Estos contrastan con las construcciones erigidas hasta principios de la década de los años 40, en alturas, materiales y detalles arquitectónicos, dando a la colonia la imagen de encontrarse en proceso inacabado.

Lotificación

La forma y dimensión de los lotes varía de una manzana a otra. No hay un lote tipo predominante para toda la colonia. Los hay desde 90 m² (Ej: Av. México 25); hasta 500 y 1000 m². Los frentes también varían desde 8 m. (Ej. Av. México entre Laredo y Michoacán), 10, 12 y 15 m. Esta diversidad es propiciada por la curvatura de los dos circuitos; el trazo no paralelo entre las calles que parten del parque; la posible intención del fraccionador de abarcar un amplio sector del mercado y, porque algunos de los primeros constructores compraban lotes grandes y los subdividían para construir varias casas. Un ejemplo interesante es el de las dos casas, con cinco metros de frente cada una, que el Arq. Luis Barragán construyó en un lote de 10 m en la Av. México 141 y 143.

Gráfico 19. Lotificación de la Colonia (Proyecto original)



Tipologías Arquitectónicas

Las primeras construcciones datan de fines de los años 20, y eran principalmente casas unifamiliares. A la mitad de la década de los 30 ya se habían construido varios de los edificios de departamentos, que ahora forman parte del patrimonio arquitectónico. Predominan las edificaciones Art Decó (edificios de arquitectos como Juan Segura, Manuel Buenrostro o Francisco J. Serrano) y, funcional con influencia del “Bauhaus” (casas del Arq. Luis Barragán, la muy interesante y hace tiempo demolida casa del Arq. Carlos Obregón Santacilia en la esquina de Parras y Nuevo León, y la recientemente demolida del Arq. Carlos Lazo en la calle de Amsterdam).

El Edificio Basurto, proyectado por el Ing. Civil y Arquitecto Francisco J. Serrano; tiene estructura de concreto armado y consta de 13 niveles, 12 de departamentos y la planta baja destinada a comercios y estacionamiento. Su impresionante vestíbulo, cuyo vacío se eleva desde el lobby hasta el último nivel, es considerado precursor en este tipo de soluciones.

En los años 50 se generaliza un proceso de construcción de edificios de departamentos de más de cuatro pisos, que comenzaron edificándose en los pocos lotes baldíos que aún quedaban y, posteriormente fueron sustituyendo casas unifamiliares en distintos puntos de la colonia.

Hasta los años 70, en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, la normatividad sobre usos del suelo se limitaba a algunas actividades específicas, como la industria, o a zonas en las que los fraccionadores condicionaron la venta al compromiso de respetar restricciones, en cuanto a usos, alturas, separaciones de calles y colindancias (modalidad iniciada en las Lomas de Chapultepec, Polanco y Pedregal de San Angel). Donde estas restricciones no existían, como es el caso de la colonia Hipódromo, los cambios de uso y de intensidad se produjeron en la medida en que aumentaba el valor del suelo. Hasta 1966 la norma permitía alturas hasta 1.5 veces el ancho de la calle, sin rebasar los 10 niveles, y exigía un 25% de área libre en planta baja. En el reglamento de construcciones de febrero de 1966 la altura permitida se aumentó a 1.75 veces la distancia entre paramentos y, posteriormente (1976) a 2 veces esa distancia. Desaparecieron el límite de 10 niveles y el 25% de área libre.

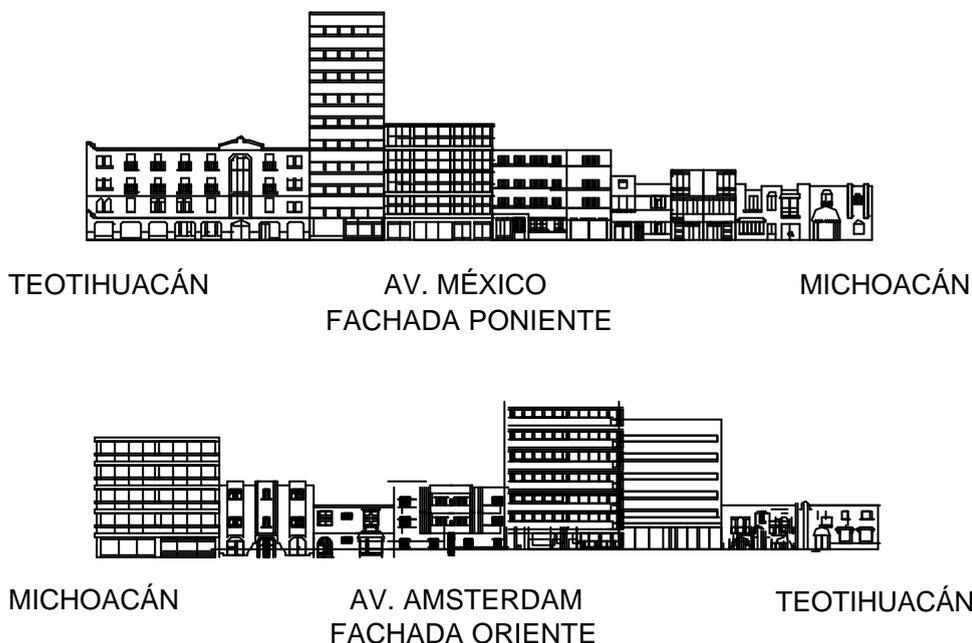
Así se construyeron, dentro de la legalidad, edificios de hasta 15 niveles en muchas de las calles y avenidas de la colonia, alterando un contexto que había permanecido relativamente homogéneo.

La preocupación por conservar arquitectura del siglo XX es muy reciente, habiéndose perdido ya ejemplos interesantes de estilo Art Decó. Esto muchas veces como efecto de la larga prórroga del decreto de congelación de rentas, que propició un deterioro creciente por incosteabilidad. Ante esta situación, algunos de los inmuebles de valor artístico fueron abandonados o demolidos por los propietarios o sus sucesores, y otros vendidos en condominio a sus ocupantes que, en algunos casos, como los de los edificios "Jardín" y "Lafayette" han descuidado su mantenimiento.

Actualmente, la zona se caracteriza por la mezcla de tipologías: casas y edificios Art Decó, edificios de vivienda y oficinas que van de los años 50's a 70's, con balcones y fachadas de cristal, y algunos edificios contemporáneos de distintos niveles de calidad, estilos y tratamiento de exteriores.

En la totalidad de las manzanas de lo que fue el fraccionamiento original, se pueden encontrar edificios de entre cinco y siete niveles, y en el 80% de ellas los hay de más de ocho pisos,¹⁵ exhibiendo casi todos, colindancias que sobresalen de las construcciones vecinas y, que por no haber sido pensadas como parte de su entorno, lo afectan negativamente.

Gráfico 20. Alzados en las Avenidas México y Amsterdam. Frentes de manzanas



La mezcla de alturas produce una silueta irregular en la mayoría de las manzanas de la colonia, modifica el asoleamiento y, deja en desventaja a casas que ocasionalmente tienen valor patrimonial, pero pierden su valor como habitación. La inexistencia de normas reglamentarias, para el tratamiento de las colindancias de los edificios que sobrepasan la altura de sus vecinos, ha influido notablemente en el deterioro del paisaje urbano.

Elementos de Imagen Urbana

SENDAS. Las principales sendas son: Insurgentes, que pasa tangente al oriente de la colonia y atraviesa la ciudad de norte a sur. Tiene gran flujo vehicular, es primordialmente comercial y tiene una imagen propia, diferente a la de la Colonia Hipódromo. Nuevo León y Tamaulipas son más regionales y comparten más la imagen de la zona; por sus camellones arbolados con andador, y edificios de menor altura; Michoacán, Sonora, Baja California y Benjamín Franklin son sendas que corren en direcciones Oriente- Poniente y, a lo largo de su recorrido cambian de fisonomía. La Av.

¹⁵ No se consideran tinacos, ni casetas de máquinas de elevadores.

Amsterdam es la más característica y apreciada entre las sendas de la colonia, ya que por su trazo y vegetación ofrece siempre perspectivas variadas y atractivas.

También se identificaron sendas, como la que recorren a pie quienes van desde la sinagoga, ubicada en la esquina de Parral y Fernando Montes de Oca, hasta la fuente del Reloj en el Parque México y, por supuesto la Av. México, la cual es una senda rica por las visuales que se suceden, mientras bordea el parque del mismo nombre o penetra al distrito I, donde aparecen hitos como el edificio Basurto y la plaza Popocatepetl con su fuente.

HITOS. La colonia contiene numerosos hitos, tanto regionales como locales, sobre todo en los distritos I y II.

Los hitos locales que se encontraron son los siguientes:

- ?? Fuente de Popocatepetl.
- ?? Fuente de Citlaltépetl.
- ?? Fuente de Iztaccíhuatl.
- ?? Junior Club.
- ?? Mercado Público de Av. Tamaulipas y Michoacán (afuera de la colonia)

Los hitos regionales dentro de la zona de estudio son:

- ?? Parque México: Fuente de El Chorro.
Fuente El Reloj (o Torre del Radio).
- ?? Edificio Basurto.
- ?? Cine Las Américas.
- ?? Cine Bella Época.
- ?? Cine Plaza.
- ?? Conjunto Aristos.
- ?? Exglorieta de Chilpancingo.

Como hitos regionales, ubicados fuera de la poligonal se identifican los siguientes:

- ?? Woolworth.
- ?? Sears.
- ?? El Palacio de Hierro.
- ?? Condominio Insurgentes 300 (Edificio Canadá).
- ?? Fuente de las Cibeles.
- ?? Parque España.
- ?? Iglesia de Santa Rosa de Lima.
- ?? Iglesia de la Coronación.

BORDES. Son bordes de la colonia Hipódromo, por su ubicación, dimensión y actividad las avenidas: Insurgentes, Benjamín Franklin, Yucatán, Oaxaca, Tamaulipas y un tramo de Nuevo León. Son bordes entre distritos: Sonora, Baja California y Nuevo León.

NODOS. El nodo más importante es el Parque México, lugar de reunión de vecinos y visitantes, este nodo central de la colonia es notable por su intensa actividad recreativa, social y deportiva, y su ubicación céntrica.

La estación del metro Chilpancingo es otro nodo de gran actividad donde, la afluencia de pasajeros que arriban o transbordan, genera la atracción de otros servicios. Presenta problemas de ambulante, congestión y deterioro de imagen.

Hay un nodo urbano importante en el cruce de las avenidas Nuevo León y Alfonso Reyes. En esta zona hay gran actividad por las oficinas y comercios. Es notoria la falta de sitios adecuados para el estacionamiento. Los coches han invalidado las calles, banquetas y camellones. En su imagen predomina básicamente lo comercial, donde la publicidad se sobrepone a la vegetación, la cual es escasa, y los colores de los locales y anuncios son agresivos. Otro nodo importante, muy conflictivo, es el formado por el Cine Plaza y la zona de restaurantes. Aquí es notable la apropiación del espacio público por automóviles de quienes acuden a los locales comerciales, oficinas, el mismo cine Plaza y los restaurantes.

Hay otros nodos menos concurridos, como los cruces de Michoacán, Nuevo León y Tamaulipas; Alfonso Reyes y Tamaulipas; Patriotismo y Benjamín Franklin; Aguascalientes e Insurgentes y la estación del Metro Patriotismo. En estos nodos la actividad comercial predomina y, es confusa la imagen por la gran cantidad de actividades desordenadas.

Mapa Mental

Durante la consulta ciudadana se realizó un ejercicio llamado Mapa Mental, que consiste en lo siguiente:

Se entrega a cada uno de los vecinos participantes una hoja de papel en blanco y, con un plano actual de la Colonia Hipódromo se les explica que deben reflejar en el papel, lo que ellos consideran más importante y significativo de su colonia. Se da una explicación somera de lo que son bordes, nodos, hitos, sendas y barrios, se otorga un tiempo determinado para plasmar sus ideas, transcurrido el cual se retira el plano de la vista.

Como resultado de este estudio se detectó lo siguiente:

La gente percibe límites diferentes de los oficiales, e integran a la colonia Hipódromo como parte de las colonias Condesa y Roma.

Existe claridad de imagen en los distritos 1 y 2 identificados en las zonas homogéneas o distritos, con sendas, hitos, bordes y nodos. Esta imagen se va perdiendo gradualmente del distrito 2 al 4. Los usuarios se apropian y valoran más los distritos I y II, sobre todo las áreas verdes.

Se identifica el distrito 1 como de valor patrimonial, sin ubicar aparentemente edificios específicos, sin embargo, esto es lo más característico del distrito.

Se dá primordial importancia a las áreas verdes y a la Av. Amsterdam, como los puntos con mayor identidad.

Zonas Homogéneas

Se detectaron seis zonas homogéneas, que en este documento se denominarán distritos y, que se distinguen por su traza, usos del suelo, características arquitectónicas de sus edificios y densidades de población los cuales son:

Distrito I. Bordeado por las calles de: Insurgentes, Yucatán, Álvaro Obregón y Sonora. Predominaban, desde su origen, los edificios de habitación plurifamiliar. En esta zona se encuentra el Edificio Basurto, hay un hotel, un cine, restaurantes, oficinas y comercios. Alrededor de la plaza Popocatepetl se conserva cierta homogeneidad arquitectónica, que le imprimen los edificios de departamentos de cuatro o cinco niveles, con locales comerciales en planta baja, construidos entre 1930 y 1950. No hay lote tipo, debido a la forma irregular de esta sección. El 39% de los edificios de este distrito están catalogados.

El 43% de los edificios que existen actualmente fueron construidos entre 1926 y 1940; el 26 % entre 1940 y 1960; el 7% de 1980 a 1998 y 7.5% de los predios se encuentran baldíos. Predominan los edificios con aplanados, de estilo Art Decó en un 23% y otro 40% es estilo internacional o indefinido. El grado de conservación, en general es bueno.

Distrito II. Delimitado por las calles de: Insurgentes, Sonora, Nuevo León y Aguascalientes.

Casi la totalidad de las manzanas de este distrito se encuentran intervenidas por edificaciones de diversas épocas y estilos, con cambios en el uso del suelo y la densidad. Predominan las manzanas de 40 x 90m, y los lotes de 10 x 25m.

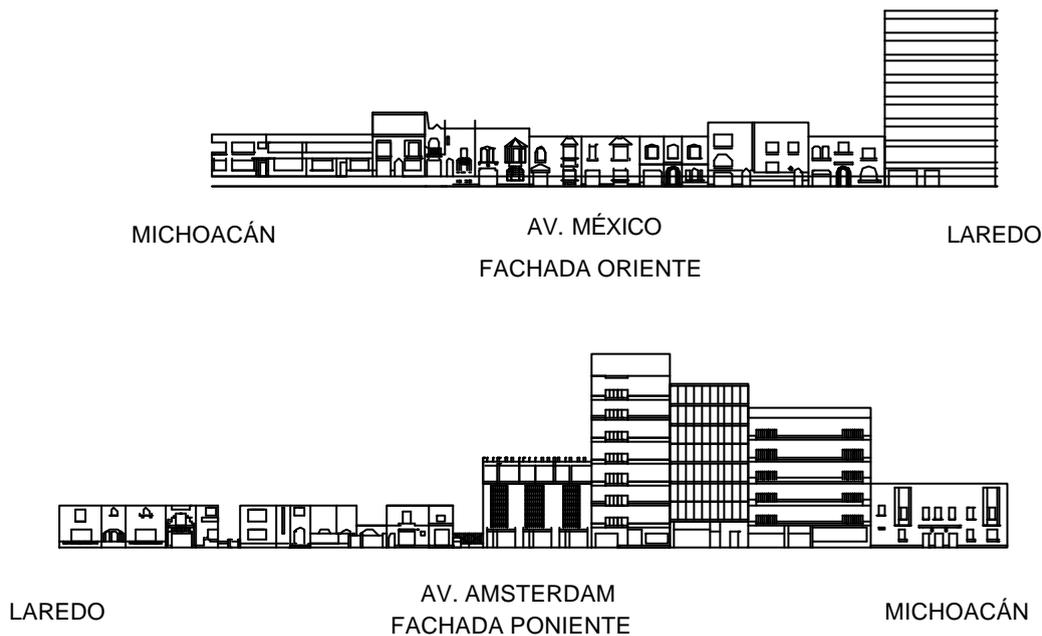
Está muy bien dotada de áreas verdes; por medio de parques, camellones y arbolado en banquetas.

Conserva todavía parte del mobiliario y señalización originales, que le dan identidad y van de acuerdo con la tipología. Aunque, han sido introducidos elementos que desentonan y agreden el entorno.

No hay uniformidad en alturas, colores, materiales ni detalles.

Una parte importante de los edificios y casas estilo Art Decó, que caracterizaban a la colonia; se encuentran en esta zona, donde un 31% de los edificios están catalogados por el I.N.B.A.

Gráfico 21. Alzados en las Avenidas México y Amsterdam. Frentes de manzana



El 34% de las construcciones datan de entre 1926 y 1940, el 26% es de entre 1940 y 1960 y, 10% de los últimos años entre 1980 y 1998, mientras que el 2.7% de los predios se encuentra baldío. Predominan los aplanados en el 60% de los edificios, y el cristal en el 17%. El 31% son de estilo internacional; el 29% estilo indefinido y, apenas el 11% Art Decó. Tiene un grado de conservación bueno.

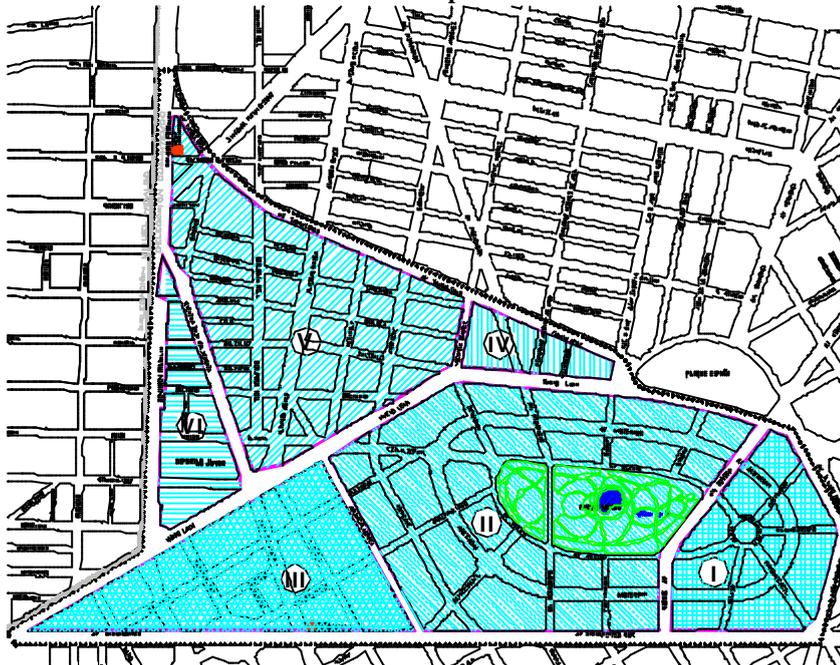
Distrito III. Delimitado por las calles de: Nuevo León, Aguascalientes e Insurgentes.

Predominan las manzanas de 80 x 95 m y los lotes de 12 x 32 m. En esta zona, gran parte de las manzanas tienen edificios de oficinas de mayor altura que el resto de la colonia, en especial sobre la Av. Insurgentes. Hay una mezcla de edificios construidos durante las décadas de los años 70's y 80's, con sólo un 2% de casas y edificios estilo Art Decó, y algunos edificios representativos de los años 50's y 60's. El 46% de los edificios son de estilo internacional, el 57% de los acabados son de aplanado y, el 21% de cristal y un 5.6% son lotes baldíos. El porcentaje de edificios catalogados es de 22%.

Esta zona carece de calles con camellones y, en ocasiones, el arbolado ha sido sustituido por rampas para acceder a los estacionamientos de los edificios.

En la distrito III existen varios edificios altos, tiene una gran mezcla de estilos, dentro de los cuales predomina con un porcentaje del 56% el estilo internacional y, las fachadas de cristal. El grado de conservación es regular.

Gráfico 22. Zonificación por Distritos



Distrito IV. Delimitado por las calles de: Vicente Suárez, Tamaulipas, Eje 2 Sur (Juan Escutia) y Av. Nuevo León.

Es una zona de transición; entre la Colonia Condesa y la Hipódromo Condesa. Tiene traza reticular, siendo su principal eje de relación la Av. Michoacán. Cuenta con tres manzanas de 80 X 40 m aproximadamente; los lotes miden en promedio 9 X 20 m.

Existe una mezcla de usos de suelo, siendo los predominantes los edificios de vivienda plurifamiliar, y casas de vivienda unifamiliar con restaurantes en su planta baja. Los restaurantes en esta zona acondicionaron las banquetas para comer al aire libre, aprovechando que las avenidas arboladas con camellón son casi tan atractivas como plazas y parques.

La silueta que se percibe es irregular, con huecos por la diferencia de alturas de las edificaciones. Hay algunas casas de estilo Art-Decó, y edificios representativos de los años 50's y 60's, con 28% de sus edificios catalogados.

El 30% de los edificios fueron construidos entre 1926 y 1940, el 22% pertenece a los años de entre 1940 y 1960 el 22% vá de 1980 a 1998 presenta el porcentaje más alto de intervención de la colonia. Hay un 1.25% de baldíos. En 75% de las construcciones predominan los aplanados y, en 15% los materiales pétreos. El 27% son de estilo indefinido, 22.5% de estilo contemporáneo y 10% de Art Decó; con un buen grado de conservación.

Distrito V. Está delimitado por las calles de: Vicente Suárez, Tamaulipas, Nuevo León, Baja California y Benjamín Franklin. Es predominantemente habitacional de traza reticulada. Tiene pocos puntos de referencia internos, aunque si cuenta con algunos en sus bordes. Esta bordeada por vialidades de alta velocidad; como Benjamín Franklin y Baja California.

Cuenta con varias avenidas internas con camellón arbolado que le dan respiro. Los lotes son de 8 m. de frente, por fondos de entre 15 y 30 m. El 12% de los edificios están catalogados.

El 30% de las edificaciones datan del período de entre 1926 y 1940, el 38% data de las décadas de los años 40's, 50's y 60's, el 8% pertenece a los años más recientes de 1980 a 1998 y, el 2% son baldíos. El 77% de los edificios son de

aplanado; el 45% tienen un estilo indefinido, el 24% pertenecen al estilo internacional y, un 15% al colonial mexicano. En general los edificios tienen un buen grado de conservación.

Pese a que los edificios catalogados representan sólo un 12%, esta zona ha sufrido menos intervenciones de edificios altos, por lo que su perfil es más homogéneo. Prácticamente no tiene lotes baldíos; lo que denota que la mayor parte de sus construcciones son habitables o económicamente sustentables.

Distrito VI Contenido entre las calles de: Benjamín Franklin, Baja California y Nuevo León, cuenta únicamente con ocho manzanas. Se encuentra muy aislado del resto de la colonia al estar bordeado por tres avenidas importantes; de grandes dimensiones, sin camellón y con mucho flujo vehicular.

Sobre Benjamín Franklin existe una franja con pavimento diferente y, la jardinería le da un carácter especial y una escala más adecuada. Las dimensiones de las avenidas provocan una amplia visibilidad y, se aprecia mejor la diversidad de edificios, que algunas veces no es muy afortunada. Los lotes son similares a los del distrito V. Es de uso mixto, comercial sobre Baja California y habitacional mixto sobre Benjamín Franklin. El 15% de los edificios están catalogados.

Esta zona es más nueva que las otras, el 44% de los edificios son de entre los años de 1940 a 1960, el 20% pertenece al periodo de entre 1960 a 1980 y, el 17% de edificios va de 1980 a 1998. En el 84% de los edificios predominan los aplanados. El 51% son de estilo indefinido, el 21% internacional y el 1.6% Art Decó. El grado de conservación es regular.

En conclusión el distrito VI no tiene elementos que lo integren al resto de la colonia, carece de identidad, no cuenta con baldíos para intervenir con edificios de calidad arquitectónica. Está bordeado por avenidas de gran flujo vehicular, que acentúan su aislamiento.

SÍNTESIS DE FISONOMÍA URBANA

La Colonia Hipódromo tiene una gran riqueza en arquitectura Art Decó. Cuenta además con edificios de otros estilos, con valor patrimonial que le dan identidad. El criterio con el que se hizo la catalogación vigente, aparentemente fue poco selectivo, por lo que algunos edificios catalogados no pudieron subsistir, y otros se encuentran en mal estado. Esto dificulta la tarea de mejorar la imagen y recuperar la identidad de la colonia.

La mezcla de alturas produce una silueta irregular, que expone las colindancias de los edificios más altos, deteriorando la imagen del contexto.

El proyecto original de la Colonia Hipódromo que abarcaba los distritos I y II; tuvo un trazo integral, cuya imagen incluyó al entorno, mobiliario y equipamiento. Esta zona se ha ido transformado con intervenciones de diferentes épocas, con características diferentes, algunas no muy afortunadas, sin embargo conserva una gran calidad de imagen.

En el resto de los distritos disminuye la presencia de elementos de cohesión.

Posee elementos de imagen urbana como hitos regionales y locales, aunque no en todas las zonas; contiene sendas que atraviesan la Colonia y la ligan con otras colonias y, algunas sendas locales; como avenida Amsterdam y avenida México. Algunas avenidas actúan como bordes que seccionan la colonia, y otras que la contienen.

Los nodos más importantes son: el Parque México; que tiene una ubicación céntrica, permitiendo la convivencia y la socialización; este parque está rebasado en su capacidad. El Metro Chilpancingo; ubicado sobre la avenida de los Insurgentes, funciona de manera efectiva como vía de acceso; conjunta oficinas, comercio y habitación, y se generan otras actividades en la vía pública, como el ambulante, que ocasiona problemas invadiendo el espacio público; el nodo de avenida Nuevo León y Alfonso Reyes tiene gran actividad comercial, de oficinas y vial, y carece de identidad e imagen. Existen otra serie de nodos de actividad repartidos básicamente sobre las avenidas principales que, carecen de imagen y están dispersos.

En algunas zonas las áreas verdes se encuentran sobrepobladas, por lo que la vegetación no se desarrolla en forma adecuada.

1.20. Espacio Público

En la colonia Hipódromo el espacio público juega un papel primordial, ya que fue creada cuando el automóvil era privilegio de pocos; sus amplias banquetas, camellones jardinados y, los peculiares circuitos viales, fueron concebidos para el disfrute de los traslados a pie.

Con una superficie de 6.7 hectáreas, el Parque México constituye el principal centro de convivencia de la colonia. Es un ejemplo de apropiación positiva del espacio público; por parte de quienes lo utilizan (Ya que se sigue hablando del parque).

Tiene dos secciones divididas por la avenida Michoacán. Ambas secciones cuentan con amplias calzadas que permiten recorrerlas. Tiene dos fuentes, una en cada sección. La primera, la “Fuente del chorro” sirve de surtidor para una pequeña cascada, cuyas aguas continuaban para formar tres lagos artificiales. En el último y mayor de ellos hay patos.

Además cuenta con un foro al aire libre, con el nombre de Carlos Lindbergh, el cual se encuentra en el extremo sur de la sección mayor y, está constituido por una gran área plana, flanqueada al oriente y poniente por franjas pergoladas, que hacen la función de palcos. Puede dar cabida a unos 2,000 espectadores sentados o, a más de 4,000 de pie. El escenario es una plataforma elevada unos 50cm., rematada por cinco columnas de unos 9 metros de altura, que sostienen elementos horizontales coronados con una pérgola.

Se accedía al teatro desde la avenida Michoacán, por unas puertas de hierro forjado estilo Art-Decó. Una fuente con la escultura de una mujer robusta; la cual sostiene bajo los brazos sendos cántaros de los que brota el agua, diseño del Arq. Víctor Suárez, marca el centro de la composición. La barda que dividía el teatro de la avenida Michoacán ha sido parcialmente demolida, dejando libre el acceso sin pasar por las puertas.

El funcionamiento como teatro al aire libre es eventual. Su forma y dimensiones no son las más adecuadas; visual y acústicamente, para presentaciones formales. “El redondel” (como popularmente se conoce a la parte plana) se ha utilizado, también desde sus primeros años,¹⁶ como cancha de juego, pista de patinaje y sitio para juegos infantiles.

El hito del sector del parque; que se encuentra al sur de la avenida Michoacán, es una fuente con una torre al centro, de sección cuadrada y un espacio con bancas alrededor. La torre tenía un reloj de cuatro vistas en su parte superior. Es conocida como torre del radio. Actualmente es una estructura hueca, que conserva los elementos metálicos, pero ha perdido el radio y el reloj. El teatro Lindbergh y “La torre del radio” son diseño del arquitecto Leonardo Noriega.

Todos los elementos construidos en el parque, corresponden al estilo Art Decó, excepto unas bancas de concreto armado, imitando troncos y tablonés de madera, que se encuentran de trecho en trecho a los lados de las calzadas. Complementan el mobiliario urbano original del parque, unas placas de granito artificial, soportadas por elementos del mismo material, en las que aparecen inscripciones alusivas a su buen uso.

Para la nomenclatura de las calles, había en las esquinas de las banquetas elementos especialmente diseñados. Consistían en unas placas de granito artificial, soportadas por columnas del mismo material. Integrados en las placas estaban los nombres de las calles. Muchos de estos elementos subsisten en buen estado y, cumplen su función hasta la fecha.

Los camellones de la Av. Amsterdam complementaban el mobiliario de los camellones con unas farolas, que surgían de bancas Art-Decó, forradas de azulejo. Las cuales ya no existen.

La arquitectura de paisaje del parque es atribuida a los arquitectos Javier Stávoli y Leonardo Noriega.¹⁷

¹⁶ Revista “Obras Públicas” julio de 1930, pag.22 (información proporcionada por el Arq. Ramón Maldonado)

¹⁷ Revista “En Síntesis” N° 23, otoño de 1996, Universidad Autónoma Metropolitana.

A principio de la década de los años 80 se añadió una biblioteca pública, de arquitectura moderna, construida cerca de la confluencia de las avenidas México y Sonora. Esta biblioteca cumple satisfactoriamente su función, además de que en ella se realizan otras actividades culturales.

El Parque México ha sufrido transformaciones a través de los años, debido al manejo de su mantenimiento.

La periferia del parque tiene una estructura definida a base de jacarandas; que se conservan en muy buen estado, aunque algunas se encuentran invadidas por hiedra, lo cual pone en riesgo su sobrevivencia. Su estructura interna, a base de andadores, casi no ha sido modificada, ya que ha tenido una buena aceptación y, un funcionamiento adecuado.

Los árboles más viejos que se pueden encontrar son fresnos, jacarandas y algunos truenos. Se aprecia una diversidad de especies, ya que el parque ha llegado a tener más de 20, algunas de las cuales no tienen el espacio necesario para desarrollarse adecuadamente. Esto se traduce en una imagen desordenada por el crecimiento desordenado de las mismas.

Frente al foro Lindbergh, se ha instalado una feria que afea el entorno y, propicia un deterioro de los árboles, que son utilizados para levantar puestos.

En el Parque México se realizan actividades como: paseos en bicicleta, patinaje, trotar, patineta, caminatas, lectura, dibujo. En la rotonda se permite jugar fútbol americano, soccer, hockey y se llevan a cabo eventos promovidos por la Delegación. Los muros que sirven de escenario del foro Lindbergh se encuentran cubiertos de graffiti. Los sábados se reúnen los scouts, y en la tarde llegan diferentes grupos para convivir en el parque. Los domingos se imparten diferentes clases, existen juegos como tumbling inflable; los niños juegan en la fuente. Se rentan bicicletas, y coches a control remoto. Se pueden comprar alimentos y, de vez en cuando se llevan a cabo fiestas infantiles.

Camellones y Banquetas

En las franjas jardinadas de banquetas, se encuentra vegetación diversa. Algunas tienen principalmente truenos, que se han conservado de buena forma y tamaño, pero la mayoría tiene un muestrario de vegetación. Una gran parte de las mismas ha perdido algunos de sus árboles, para dar acceso a estacionamientos de edificios, otras han cambiado las especies debido a plagas, podas, y la propia necesidad de algunos locales de mostrar su publicidad.

Las glorietas tienen diversos tipos de vegetación, algunas manejan vegetación arbustiva de una manera ordenada y, otras han sido reforestadas con árboles y arbustos diversos, en ocasiones cerrando el espacio y perdiendo remates visuales.

En algunos camellones, se plantaron originalmente las palmeras que actualmente existen, posteriormente se plantaron árboles en forma aleatoria, por lo que actualmente se encuentran completamente forestados con todo tipo de árboles de diferentes tamaños, muchos de ellos en mal estado por podas inadecuadas, especies de baja calidad y, falta del espacio adecuado para poder desarrollarse a su forma adulta.

El mobiliario urbano que se encuentra en la Colonia Hipódromo, ayuda en gran medida a darle identidad. Se diseñó bajo la influencia del estilo Art Decó. Todavía se puede encontrar en varios de los distritos la señalización original. Las fuentes presentan diversos grados de conservación, algunas se encuentran bien mantenidas y, otras son fácilmente restaurables. Sobre la Av. Amsterdam se han construido bancas -farola, siguiendo el estilo de las que existían originalmente, pero con una calidad que deja mucho que desear.

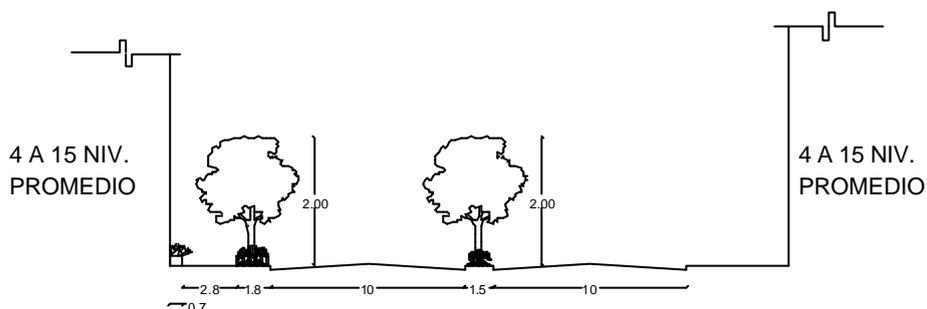
Existen problemas en la vía pública por la proliferación, no regulada, del servicio de acomodadores de automóviles (valet parking), la ubicación permanente de la feria en el Parque México, el deterioro de la vegetación en la zona donde se monta el tianguis y, el aumento de la prostitución en diversas zonas de la colonia, con el consiguiente malestar de los colonos.

Con respecto al ambulante, se detectaron diversas zonas donde se instala, principalmente en las banquetas, junto a las salidas de las estaciones del Metro Chilpancingo y Patriotismo, sobre las banquetas de la avenida Insurgentes, en los tramos entre las calles Baja California y Aguascalientes, en los cruces con la Avenida Sonora y con Quintana Roo. También se encuentra los fines de semana dentro del Parque México.

El ambulante es un problema que ocasiona deterioro, tanto del espacio público, como de la imagen urbana, genera basura y afecta los recorridos peatonales, pero forma parte de un fenómeno complejo de carácter metropolitano.

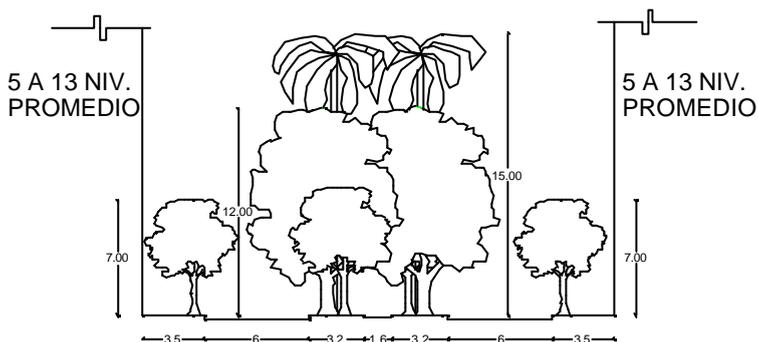
Gráfico 23. Camellones y banquetas tipo. Vegetación

**TIPO A
GRANDES AVENIDAS CON CAMELLÓN**



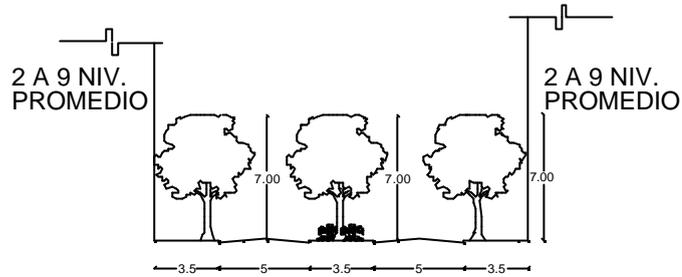
CALLES DE ESTE TIPO: INSURGENTES

**TIPO B
CALLES CON CAMELLÓN**



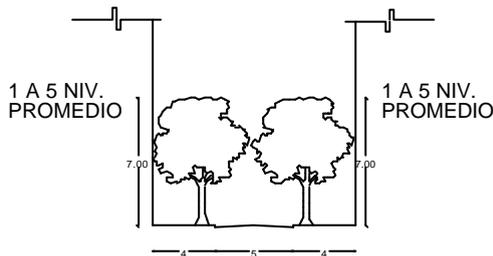
CALLES DE ESTE TIPO: NUEVO LEÓN, TAMAULIPAS, ALFONSO REYES, AMSTERDAM, SONORA.

**TIPO C
CALLES CON CAMELLÓN DE MENOR DIMENSIÓN**



CALLES DE ESTE TIPO: CAMPECHE, MICHOACÁN, CITLALTÉPETL, POPOCATÉPETL

**TIPO D
CALLES SIN CAMELLÓN**



CALLES DE ESTE TIPO: GÓMEZ PALACIO, VICENTE SUÁREZ, MEXICALLI, BENJAMÍN HILL, OMETUSCO, CULIACÁN, AGUASCALIENTES, MICHOACÁN, CAMPECHE, MONTES DE OCA, PARRAL, IXTLACCIHUATL, CHILPANCINGO, ATLATA, JUCHITÁN, CADEREYTA, CIENCIAS.

NOTA: CALLES CON MENOR DIMENSIÓN DE BANQUETA, 2.50 M. : SULTEPEC, ETLA, SALTILLO, CAMARGO, CHOLULA, REYNOSA, ENSENADA.

SÍNTESIS DE ESPACIO PÚBLICO

La Colonia Hipódromo cuenta con 12m² de área verde por habitante, igualando la norma de la Organización Mundial de la Salud y, triplicando el promedio para la Zona Urbana de la Ciudad de México.

Debido a la escasez de áreas verdes y de espacios de convivencia en el resto de la ciudad, el Parque México se encuentra sobrepoblado. Esto causa que se pretendan realizar actividades más allá de su capacidad, y se deterioren algunas áreas.

Aunque la diversidad de actividades que actualmente se realizan en el Parque México son benéficas, se pueden encontrar problemas como el de jóvenes drogadictos, y el de vendedores que utilizan el mobiliario como mostrador para sus vendimias.

Otras actividades que se realizan en la vía pública, como las llamadas “terrazas” de algunos restaurantes, son causa de controversia entre los mismos vecinos, algunos de los cuales las ven con simpatía.

Aunque los acomodadores de coches fue uno de los requisitos acordados dentro del convenio entre Restauranteros, Amigos de los Parques México y España y la Delegación Cuauhtémoc, no son la mejor solución, ya que los autos obstruyen la circulación durante el ascenso y descenso de los clientes y, generalmente son estacionados en la vía pública, en vez de ser llevados a estacionamientos.

1.21. Riesgos y Vulnerabilidad

La Ciudad de México se caracteriza por ser una urbe en la que se concentran múltiples elementos de riesgo y vulnerabilidad. Para su estudio se pueden clasificar estos en:

GEOLÓGICOS

La colonia Hipódromo se encuentra en una de las zonas de la Ciudad de México más sensibles a los sismos. Las características del subsuelo, de arcillas compresibles con alto contenido de agua, pueden intensificar los efectos de los temblores sobre las construcciones.

El 28 de julio de 1957, un temblor de 7.5 grados en la escala de Richter, constituyó una primera advertencia sobre la necesidad de elevar las especificaciones para el cálculo de los edificios en la zona. En la colonia Hipódromo se colapsó un edificio de comercios y oficinas, que estaba sobre la Av. Insurgentes, entre Campeche y Michoacán, y otro de departamentos en Alvaro Obregón y Frontera, en la colonia Roma y, se dañaron muchos más en toda la ciudad, especialmente en la zona conocida como fondo del lago, que incluye a la colonia. Aunque en la colonia Hipódromo un gran porcentaje de los edificios de más de cinco niveles sufrieron daños, estos generalmente consistieron en cuarteaduras con forma de "X" en muros secundarios, de estructuras a base de columnas, travesaños y losas sin suficiente rigidez en los nodos. Un alto porcentaje de los daños en esos edificios provino del golpeteo entre estructuras colindantes, sin separación sísmica suficiente. Los edificios que tuvieron que ser desalojados fueron pocos, sin que se percibiera una especial tendencia de los residentes a emigrar por los efectos del temblor.

Como respuesta al sismo de 1957, en 1966 un nuevo reglamento fijó normas más estrictas para el cálculo de estructuras. Se dividió el área urbana del D. F. en dos zonas, según las características del subsuelo: Zona 1: de alta compresibilidad ; Zona 2: de baja compresibilidad. La colonia Hipódromo quedó comprendida en la primera. Se incluyó un extenso capítulo con más de cien artículos con las normas de cálculo, a las que se sujetarían las construcciones a partir de ese momento, entre ellas las relacionadas con las separaciones que debían dejarse entre construcciones; en función de las características del subsuelo y la altura de los edificios. El 14 de diciembre de 1976 se publica en el Diario Oficial otro reglamento, sustituyendo al de 1966, sin que se modificaran sustancialmente las normas relativas al cálculo estructural, y elevando la altura permitida de las edificaciones a dos veces la distancia entre paramentos.

El 19 y 20 de septiembre de 1985, dos sismos - el primero de 8.1 grados en la escala de Richter, y duración de más de 90" y un período de vibración de 2"; el segundo de más de 7 grados - tuvieron efectos devastadores en la Ciudad de México, tornando obsoleto lo que se asentaba, en cuanto a cálculo sísmico en los reglamentos anteriores.

Para ese momento, el número de construcciones altas que se habían levantado en la colonia Hipódromo se había multiplicado, y la mayoría; nuevas y anteriores a 1957, sufrieron los efectos de este terremoto. Un edificio en la esquina de las calles de Laredo y Nuevo León se colapsó, el de la esquina de Amsterdam y Cacahuamilpa tuvo que ser demolido. Muchos edificios de departamentos fueron desalojados. A algunos se les suprimieron niveles y se reforzaron sus estructuras y, otros sólo tuvieron que ser reforzados en sus estructuras y en muchos más se tuvieron que reconstruir muros divisorios, aunque sus estructuras no hubieran resultado dañadas.

Aunque en la colonia Hipódromo prácticamente no hubo decesos como consecuencia directa de los sismos, los daños materiales, y los efectos psicológicos, dieron origen a algunos de los conflictos actuales.

El tener que desalojar los edificios dañados y el temor a pasar nuevamente por una experiencia similar, hizo que muchos de los residentes emigraran, forzada o espontáneamente, hacia zonas menos vulnerables. Esto provocó una caída en los valores de los inmuebles de la colonia.

El 3 de julio de 1987 se publica en el Diario Oficial un nuevo reglamento de construcciones para el D. F. En él, se divide el Distrito Federal en tres zonas: Zona I : Lomas; Zona II: Transición; Zona III: Lacustre. La colonia Hipódromo queda dentro de la Zona II, en la que “los depósitos profundos se encuentran a 20 metros de profundidad o menos”.

Este reglamento contempla así mismo una serie de disposiciones, entre las que destacan normas más estrictas para el cálculo de las estructuras, y de la separación entre edificios colindantes.

Se añade, entre los requisitos para la obtención de licencias de construcción, el obtener licencias de uso del suelo, se conserva la altura máxima en 2 veces la distancia entre paramentos, esto sujeto a lo que se establezca en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y, se reintroduce la obligación de dejar áreas libres, permeables, que varían entre un 20% y un 30% de la superficie del predio, dependiendo de sus dimensiones.

En las normas complementarias del Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc de 1997, se ubica a la colonia Hipódromo en la Zona III.

(Ver plano de Síntesis de la problemática).

HIDROMETEOROLÓGICOS

La precipitación media anual y las tormentas ocasionales no representan problemas serios para la zona, debido a que toda ella cuenta con servicio de alcantarillado. Sin embargo, se presenta un problema de encharcamiento en la plaza Popocatépetl, llegando hasta la Av. Amsterdam y Av. Sonora.

QUÍMICOS E INDUSTRIALES

La zona se encuentra poco afectada por este tipo de riesgos. Se encuentran siete gasolineras en la zona, que son consideradas por la Dirección General de Protección Civil como de alto riesgo; sin embargo, no han ocasionado problemas o accidentes en la colonia, desde el inicio de su operación hasta el momento.

Los autotankes de distintas industrias que utilizan insumos químicos para la elaboración de sus productos, constituyen riesgos por volcaduras, o choques que pudiesen producir incendios o derrames de sustancias tóxicas. Las vías por las que transitan este tipo de vehículos en la zona son: J. Vasconcelos, Circuito Interior, Diagonal Patriotismo y Patriotismo.

SANTARIOS

Dentro de los riesgos de tipo sanitario que podrían afectar la salud de la población local, se pueden mencionar:

- ?? La contaminación producida por el paso de vehículos en las vías de mayor tránsito, como son: Av. Insurgentes, Av. Nuevo León, Baja California, Benjamín Franklin, Juan Escutia y Av. Sonora.
- ?? Los puestos de comida que constituyen focos de infección; debido a los encharcamientos de agua y basura. Estos se encuentran sobre la Av. Baja California, a la salida del metro Chilpancingo y sobre la calle de Chilpancingo, sobre la Av. Sonora, entre Insurgentes y Av. México, en la intersección de Av. Nuevo León y Av. Michoacán y por último, alrededor del metro Patriotismo.
- ?? Acumulación de basura y proliferación de fauna nociva, bacterias y mal olor, son problemas producidos por algunos restaurantes.

VULNERABILIDAD

Existen distintos puntos conflictivos en la infraestructura vial, que constituyen riesgos tanto para las personas, como para los vehículos que transitan por la zona (Ver también conflictos viales). Estos se encuentran en las siguientes intersecciones:

?? Av. Insurgentes – Nuevo León.

?? Av. Insurgentes – Baja California.

?? Nuevo León – Baja California.

?? Nuevo León – Av. Sonora.

INMUEBLES EN ESTADO DE RIESGO

Los riesgos a los que están expuestos los inmuebles de la Colonia Hipódromo, se pueden clasificar en:

a) Riesgos estructurales.

En esta clasificación estarían comprendidos:

- Inmuebles que sufrieron algún tipo de daño con motivo de los sismos de 1985, y que no fueron adecuadamente reforzados.
- Inmuebles que fueron adecuadamente reparados; pero que continúan careciendo de una separación sísmica suficiente con vecinos de alturas similares o mayores.
- Inmuebles que presentan daños por asentamientos.
- Edificios que por sus características son susceptibles de sufrir daños por sismos, aunque no los hayan tenido en los pasados.

La prevención consistiría; en una revisión cuidadosa por expertos en estructuras de todos los edificios, de más de 5 pisos, existentes en la colonia, y la realización de un diagnóstico, sobre sus niveles de riesgo y medidas pertinentes para afrontarlos.

b) Riesgos por abandono.

El número de construcciones abandonadas es relativamente pequeño, se da principalmente en casas, que por sus características han dejado de ser habitables y que, frecuentemente se encuentran catalogadas, por lo que sus propietarios no pueden disponer libremente de ellas. Se dan también casos de edificios viejos, en ocasiones con una parte de sus departamentos abandonados o con rentas congeladas. Los riesgos pueden ser físicos: destrucción por abandono o, políticos: invasión promovida.

La prevención consistirá en facilitar la recuperación por sus legítimos propietarios, facilitándoles su transformación en bienes redituables, mediante su liberación de trabas administrativas o, enajenación en condiciones normales de mercado.

1.22. Evaluación del Programa Delegacional 1997

La normatividad que rige en la zona de estudio puede desglosarse de la siguiente manera: normatividad por zonificación, normatividad sobre vialidad y normatividad por zona patrimonial. Adicionalmente, influyen de manera importante en ella la catalogación de edificios con valor artístico, hecha por el Instituto Nacional de Bellas Artes, y los convenios acordados entre distintos actores sociales de la zona (Ver plano del Programa Delegacional Vigente).

1.22.1. Normatividad

En cuanto a la zonificación declarada para la colonia Hipódromo por el Programa Delegacional de 1997, se ha determinado un uso del suelo exclusivamente habitacional. Esto significa que, de acuerdo con la tabla de usos de suelo, los únicos usos específicos que podrían haberse establecido, a partir de la entrada en vigor del mismo, serían los siguientes: vivienda, representaciones oficiales, embajadas, oficinas consulares, guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos, garitas y casetas de vigilancia.

En cuanto a las intensidades de construcción permitidas, se distinguen dos zonas:

?? La primera zona está formada por un polígono que se delimita por: Av. Insurgentes, Yucatán, Álvaro Obregón, Nuevo León, Bajío, Culiacán, Quintana Roo, Villahermosa, Baja California y Campeche. En esta zona se permite construir hasta 4 niveles (incluida la planta baja), manteniendo un área libre mínima del 25% del tamaño del terreno y, vivienda de no menos de 90 m².

?? La segunda zona es un triángulo, delimitado por las calles de: Nuevo León, Benjamín Franklin y Tamaulipas. Esta zona permite construir hasta 3 niveles (incluida planta baja), manteniendo un área libre de por lo menos el 20% del tamaño del terreno y, vivienda de no menos de 90 m².

Adicionalmente según el programa, se cuenta con una zona habitacional mixta de 10 manzanas, que corresponden al corredor comercial de Insurgentes. El polígono de esta zona se delimita por: Insurgentes, Nuevo León, Bajío, Culiacán, Quintana Roo, Villahermosa, Baja California, Chilpancingo y Campeche. Los usos específicos permitidos en esta zona, se pueden apreciar en la tabla de usos de suelo. La intensidad máxima permitida para la construcción es de 8 niveles, con un 40% de área libre mínima y, 90 m² de área mínima de vivienda.

Finalmente, el Programa Delegacional a nivel de zonificación secundaria declara al Parque México y las tres glorietas de circuito Amsterdam, como espacios abiertos, lo que significa, que los únicos usos específicos posibles en estas áreas son los de garitas y casetas de vigilancia. El área máxima construida para estos; podrá ser hasta del 5% de la superficie del predio y, el área de desplante será de hasta el 2.5% por ciento.

Los usos de las zonas inmediatas a la colonia son muy similares, destacando, el uso de espacio abierto que se le da también al Parque España.

Normatividad sobre vialidad

Adicionalmente, el Programa Delegacional de 1997 incluyó el concepto de normas sobre vialidad, que se utiliza para dar un uso distinto a los corredores importantes de la ciudad. Dicha zonificación sólo aplica a los predios con frente a la vialidad en cuestión.

En la zona de estudio se ubicaron las siguientes normas por vialidad, afectando a las siguientes avenidas (ver esquema de zonificación con normatividad por vialidad).

Tabla 20. Normatividad por vialidad

Calle	Tramo	Zona	Intensidad	Usos permitidos
Insurgentes	Toda la zona de estudio	HM	12/40(1)	Ver tabla de compatibilidad
Nuevo León	Toda la zona de estudio	HC	6/40/90(1)	Ver tabla de compatibilidad
Tamaulipas	Toda la zona de estudio	HC	6/40/90(1)	Ver tabla de compatibilidad
Diag. Patriotismo	Toda la zona de estudio	HO	12/40(1)	Ver tabla de compatibilidad

Continúa Tabla 20. Normatividad por vialidad

Calle	Tramo	Zona	Intensidad	Usos permitidos
Benjamín Franklin	De Baja California a Tamaulipas	HO	3/20/90	Ver tabla de compatibilidad
Baja California	Toda la zona de estudio	HO	8/40(1)	Ver tabla de compatibilidad
Alfonso Reyes	Toda la zona de estudio	HC	3/30/90	Ver tabla de compatibilidad
Campeche	De Insurgentes a Nuevo León	HO	4/25/90	Ver tabla de compatibilidad
Campeche	Solo acera sur de Insurgentes a Chilpancingo	HO	8/40/90	Ver tabla de compatibilidad
Campeche	De Nuevo León a Tamaulipas	HO	3/20/90	Ver tabla de compatibilidad

(1) Aplica con un 20% adicional en la demanda reglamentaria de estacionamiento.

Nomenclatura de intensidad: Ej. 3/25/90 Donde: 3=número de niveles máximos permitidos; 25=porcentaje mínimo de área libre para infiltración; y, 90=área de vivienda mínima (opcional).

Normatividad por zona patrimonial

El área constituida, debido a lo que fue el proyecto original de la colonia, está clasificada como Zona Patrimonial. Sus límites son: Insurgentes, Campeche, Chilpancingo, Tlaxcala, Nuevo León, Álvaro Obregón y Yucatán. Este polígono se considera como zona de conservación y, por tanto, en él aplican las normas de ordenación señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano, Norma 4. Estas normas se enumeran en el cap. 4. Ordenamiento Territorial, punto 4.3.1.

1.22.2. Operatividad

En la colonia Hipódromo no existían restricciones específicas, en cuanto a alturas y usos del suelo. Desde los años 30 existen locales comerciales en las plantas bajas de muchos edificios. A partir de los años 50 y hasta los 80, en casi todas las manzanas del área delimitada por Insurgentes, Yucatán, Oaxaca y Nuevo León, se han construido edificios de entre 5 y 18 niveles.

Probablemente ha sido el límite de 4 niveles que establece el Programa Delegacional de 1997, el factor que más ha influido en los cambios de uso del suelo. Esa altura, para el caso específico de la colonia Hipódromo, se encuentra en el rango económicamente más desfavorable para edificios destinados a vivienda. Esto está determinado por el alto costo de los terrenos, un subsuelo que requiere de cimentaciones especiales a partir del tercer nivel, el costo de las instalaciones y servicios que demanda el estrato socioeconómico al que va dirigida la oferta, y la casi inevitable vecindad de edificios altos, que demeritan la imagen de las construcciones bajas. (Ver Análisis del mercado inmobiliario en la Colonia Hipódromo, en función del número de niveles).

En la práctica, ha sido notable la inoperatividad para la colonia Hipódromo, del Programa Delegacional de 1997, ya que el proceso de cambio de habitacional a otros usos; nunca antes se había dado con mayor celeridad.

La situación antes descrita, en cuanto a la existencia de usos comerciales en la zona, ha generado un problema de credibilidad por la operación del programa.

Un factor importante en materia de usos del suelo, es el de los derechos adquiridos, que derivan de las disposiciones del artículo 14 Constitucional, así como del artículo 5 del Código Civil para el Distrito Federal. Dichas normas señalan, que a ninguna "ley" o "disposición gubernativa" se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Esta garantía Constitucional, en materia de planeación urbana, implica que deben respetarse los derechos adquiridos, previamente a la entrada en vigor de un Programa de Desarrollo Urbano, sujetándose a los siguientes requisitos:

- ?? Que el uso se haya aprovechado a partir de un Programa de Desarrollo Urbano anterior, que lo permitiera.
- ?? Que el uso se haya venido dando, antes de la entrada en vigor de un Programa de Desarrollo Urbano, que lo prohibiera.
- ?? Los derechos adquiridos se validan al presentar pruebas documentales, en las que se demuestren los siguientes 2 puntos:
- ?? Que el uso a acreditar se ha venido dando; desde que un Programa de Desarrollo Urbano lo tipificó como permitido para el predio de que se trate; o que el uso a acreditar, se ha venido dando desde antes de la entrada en vigor de los Programas de 1982.
- ?? Que el uso a acreditar se ha venido dando de manera continua, desde la fecha determinada en el punto anterior, hasta el momento en que se pretenda adquirir.

A quien acredite los puntos anteriores con documentación oficial, se le entrega un certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

En los últimos años, estos documentos también se expedían por las Delegaciones, además de la SEDUVI, por lo que existe un sin número de estas autorizaciones irregulares, además, de que ha sido práctica cotidiana su falsificación o, la presentación de documentación falsificada para acreditar el uso del suelo. Por estas razones existe una buena cantidad de establecimientos que operan irregularmente, amparados en alguna de las modalidades de autorización descritas.

1.23. Otras Disposiciones Normativas y Operativas que Inciden en la Delegación y en el Polígono de Aplicación del Programa Parcial

CATALOGACIÓN INBA

Del listado de construcciones consideradas en valor artístico por el INBA, 432 pertenecen a la colonia Hipódromo, lo que equivale a un 25% del total de sus predios.

Sin embargo, ni la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, ni su Reglamento, contemplan la existencia de ningún catálogo o listado para inmuebles a cargo del INBA.

En la práctica, el INBA ha instituido una especie de monopolio de la protección de inmuebles, imponiendo restricciones a su aprovechamiento, restauración o remodelación. Estas acciones están viciadas por falta de atribuciones, siendo frecuente que pierdan litigios por la imposición de dichas restricciones.

CONVENIOS

Desde 1996 se estableció un convenio entre los Consejeros Ciudadanos de las colonias Condesa e Hipódromo-Condesa, el Presidente de la Asociación de Residentes de la Colonia Hipódromo-Condesa, y la Asociación de Amigos de Los Parques México y España, conjuntamente con la Asociación de Restauranteros y Comerciantes del Corazón de la Condesa, A. C. En dicho convenio se definen las condiciones mínimas de convivencia, que deben garantizar y cumplir los establecimientos mercantiles, para el otorgamiento de permisos provisionales de uso de vía pública. Los acuerdos se elaboraron bajo un principio de imparcialidad y de restitución de lo justo para cada una de las partes. Es decir, se consideró tanto el legítimo interés de los vecinos y transeúntes de hacer un libre uso de la vía pública, como el de los propietarios de los restaurantes por conservar su medio de vida.

Las condiciones generales establecidas en este convenio son las siguientes:

1. Areas peatonales:

El establecimiento debe, en su uso de vía pública, dejar libre un corredor de paso de 1.50 metros de ancho, contado a partir de la guarnición o de la parte interna de las jardineras o macetas.

2. Instalaciones y enseres:

Al término de las horas de prestación del servicio, la vía pública deberá encontrarse libre de cualquier objeto propio del establecimiento (a excepción del toldo).

Los toldos deberán ser volados a partir de la fachada, sin postes o anclajes sobre la acera. Podrán cubrir en su totalidad el área ocupada por los enseres removibles. El toldo deberá ser una estructura tubular ligera, a cubierta de lona plastificada, opaca o translúcida. Las estructuras deberán tener una altura libre de 2.45 m, y un frente máximo de 30 cm. Se permiten las cortinas de plástico hasta el límite del corredor peatonal.

3. Proporcionalidad:

En ningún caso, el porcentaje de mesas y sillas ubicado en el exterior podrá rebasar al que se encuentra en el interior del negocio.

4. Estacionamiento:

Los establecimientos que no tengan estacionamiento propio, deberán ofrecer el servicio de valet parking, para llevar el vehículo del cliente al estacionamiento contratado. Se prohíbe estacionar automóviles en doble fila o, frente a cocheras de domicilios particulares.

5. Condiciones generales de funcionamiento:

El establecimiento, deberá presentar a la autoridad una evaluación técnica del funcionamiento de sus equipos de extracción de humos y, de sus niveles de producción de ruido.

Deberán tener trampas de grasa y cumplir con tareas de fumigación.

En la práctica, se ha notado que no todos los restaurantes cumplen con lo establecido en el convenio. Uno de los problemas, es el hecho de ser únicamente un acuerdo entre las partes sin obligatoriedad jurídica. Por otro lado, nadie vigila su cumplimiento.

El convenio no contiene especificaciones especiales para evitar que los residentes de la colonia se vean afectados por ruidos, olores y emisión de humos y, la ley de establecimientos mercantiles es muy laxa en estos aspectos, por lo que no es suficiente para evitar conflictos con los residentes.

Cabe desatacar también el hecho de que los que forman parte de ARCCCO, constituyen solo una minoría del total de restaurantes de la colonia, ya que la mayoría de estos restaurantes se ubican fuera del polígono de estudio.

1.24. Síntesis de la Situación Actual

1.24.1. Aspectos Ambientales

Es evidente que la problemática ambiental de la colonia Hipódromo es muy compleja, y está ligada a la de la Megaciudad. La colonia presenta la mayoría de los problemas de la mancha urbana: contaminación del aire y suelo, cambios climáticos derivados del fenómeno de aridización urbana, deficiencia en la capacidad de recarga de los mantos freáticos, etc. Todo esto, además de mermar la calidad de vida de los habitantes, afecta las condiciones de vida de la flora y fauna deseables en la ciudad.

1.24.2. Aspectos Socioeconómicos

Los dos principales problemas que enfrenta la colonia son: la pérdida de población residente y los cambios de uso del suelo. Ambos problemas tienen su origen en la falta de inversión en vivienda nueva, debido a una normatividad que la

hace económicamente incosteable y que, en cambio, favorece que los inmuebles que podrían reciclarse para construirla, resulten mucho más rentables si se destinan a otros usos.

Mediante la participación de todos los actores sociales que confluyen en la dinámica urbana de la Colonia Hipódromo, fueron identificados los problemas más acuciantes: basura, ambulante, prostitución, vandalismo, estacionamientos, valet parking, restaurantes, áreas verdes, deterioro del patrimonio arquitectónico y, proliferación de comercios y oficinas. En este proceso, tuvieron un papel protagónico los vecinos agrupados en la Asociación de Amigos de los Parques México y España (AAPME). Para sustentar las propuestas sobre normatividad en alturas de las construcciones, como medio para revertir la tendencia al despoblamiento y de freno a los cambios en el uso del suelo, se recurrió a ejemplos numéricos y gráficos, que se expusieron a los diversos grupos de vecinos, encontrándose que sólo uno de ellos tuvo una posición contraria.

Se puede afirmar; que una parte importante de los problemas se resolverá si se utilizan mecanismos jurídicos y económicos, que permitan revertir los cambios de uso del suelo, de modo que vuelva a predominar un uso habitacional que recupere los espacios que le eran propios hasta 1985 (Ver plano de Síntesis de la problemática).

1.24.3. Aspectos Urbanos

La Colonia Hipódromo es la materialización de uno de los mejores proyectos urbanísticos de esta ciudad, elaborado por quien fue precursor del urbanismo moderno mexicano, el arquitecto José Luis Cuevas.

Así la colonia Hipódromo, desde su origen, funcionó como barrio con vida propia y con ligas importantes con el resto de la Ciudad de México. Los usos mixtos del suelo, lejos de ser conflictivos le dieron cohesión. Son de recordarse las tiendas de abarrotes, las tlapalerías, papelerías, sederías, peluquerías que había por distintos rumbos de la colonia, la heladería de Av. México y Teotihuacán, el café Rienzi de Sonora y Avenida México, el restaurante Viena de la plaza Popocatepetl, o los que aún permanecen como el SEP's o el restaurante del Hotel Roosevelt, y el local frente al parque donde se alquilaban y reparaban bicicletas.

Hasta los años 80 no habían restricciones especiales para la Colonia Hipódromo, en cuanto al uso del suelo y altura de las construcciones. Elevados valores del suelo, y tecnologías que permiten edificar sobre terrenos poco resistentes, impulsaron la construcción de edificios altos, principalmente de departamentos. En 1944 inició esta tendencia el edificio Basurto, uno de los más altos de la colonia, seguido de muchos otros construidos entre 1950 y 1985.

Entre 1990 y 1995 la Colonia Hipódromo pierde aproximadamente el 15.4% de su población residente, al bajar de 15,065 a 12,742 el número de personas que en ella habitaban y, esta tendencia puede continuar, a pesar de los deseos expresados; tanto por las autoridades como por los distintos actores sociales, si no se actúa sobre las causas de este fenómeno.

Las ciudades son organismos vivos y complejos, y como tales su desarrollo no puede controlarse basándose en leyes, decretos, convenios o buenas intenciones, que no correspondan a una lógica que actúe sobre los factores en los cuales se basa ese desarrollo.

Las principales causas que se han detectado como determinantes de una situación conflictiva; que parecen obstaculizar la sana evolución de la colonia son:

PÉRDIDA DE POBLACIÓN JOVEN

Respecto a la población total de la colonia, entre 1990 y 1995 la participación de la población de 0 a 17 años, disminuyó del 25.9% al 21.7% (de 3,872 a 2,765 personas), y la de 18 a 34 años del 31.5% al 22.1% (de 4,745 a 2,815 personas) mientras que la de 35 a 64 años aumentó del 31.4% al 45.3% (de 4,730 a 5,772 personas) lo que nos está indicando, que la población menos ropensa a emigrar es la de mayor edad, en parte por su arraigo al lugar, pero también porque es la que tiene una posición económica más consolidada, es propietaria de su casa o puede pagar los aumentos de las rentas.

Se ha detectado una tendencia de la población joven que emigró a partir del temblor, a volver a la colonia, pero que no lo hace porque la oferta de vivienda es escasa. Esto se ve corroborado, por la rapidez con la que se venden o se rentan los pocos edificios nuevos que se han construido recientemente con licencias, al parecer, otorgadas antes de 1997 y, que rebasan las normas del Programa Delegacional de este año.

USOS DEL SUELO

Aunque los usos mixtos del suelo fueron comunes en toda la Colonia desde sus inicios, en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997, se establece como único uso permitido el habitacional, con la excepción de dos pequeñas áreas cercanas al cruce Nuevo León-Insurgentes, y las que se señalan en las normas sobre vialidad del mismo documento para Insurgentes, Nuevo León, Tamaulipas, Benjamín Franklin, Baja California, Alfonso Reyes y Campeche. En la realidad, se han establecido y siguen proliferando otros usos en prácticamente toda la colonia, incluso donde el Programa lo prohíbe.

LÍMITES DE ALTURA

Según el Programa Delegacional, la altura máxima permitida en la Colonia Hipódromo es de cuatro y tres niveles, con excepción de lo que se establece para la vialidad antes mencionada. Esta altura, por las razones expuestas en el apartado 1.22.2, se encuentra en un rango que desalienta la inversión en vivienda, es extemporánea porque los edificios altos se han venido construyendo desde hace más de 50 años, amenaza con dar carácter permanente a una imagen urbana desordenada, derivada de que casi todas las manzanas comprendidas entre Insurgentes, Nuevo León, Álvaro Obregón y Yucatán tienen edificios de 7 a 13 niveles, cuyas colindancias sin diseño y sin mantenimiento cuentan mucho, y afean el entorno. Si persiste este límite de altura, se cancelará una de las alternativas para mejorar la imagen urbana.

INMUEBLES CATALOGADOS POR EL INBA

Entre los 432 inmuebles que están en la lista del INBA con valor histórico, se encuentran edificaciones de gran calidad, pero también otras sin mérito aparente y que, aún restauradas, pueden ser poco atractivas para vivienda, corriéndose el riesgo de que sean abandonadas o modificadas para darles otros usos.

El catálogo razonado que elabora el Área de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI, tiene entre sus objetivos plantear alternativas de intervención, que ayuden a resolver esta situación.

1.24.4. Pronóstico

TENDENCIAS

Si persisten las condiciones sociodemográficas actuales y no se modifica la normatividad, en lo referente a usos, intensidades y altura de las construcciones, se pueden pronosticar las siguientes tendencias.

ASPECTOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIOECONÓMICOS

De continuar la tendencia histórica, la población seguirá disminuyendo hasta el año 2010, aunque a una tasa sensiblemente menor (-0.956%), debido a la combinación de una menor emigración y cierta tendencia de retorno a la colonia de familias jóvenes, que aprecian las ventajas de vivir en una zona con abundancia de servicios y que, representan una sustitución generacional, que al continuar permitirá llegar al año 2020 a los 11,079 habitantes, a una tasa positiva del 1.5%, como se observa en la siguiente tabla:

Tabla 21. Tendencias programáticas de población Programa de Desarrollo Urbano Delegacional

Zona	Datos historicos			Datos programaticos			
	1990	1995	TASA	2010	TASA	2020	TASA
Delegacion	595,960	540,382	-1.70%	501,500	-0.494%	580,300	1.486%
Zona de Estudio	15,065	12,742	-3.29%	10,915	-0.956%	11,079	1.5%

Fuente: Pro grama de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.

La tabla anterior, sirve como base para las estimaciones que se hacen en cuestión de dotación de servicios y vivienda para la zona. Debe anotarse que aquí solo se trata de reflejar la tendencia que tendría la zona de estudio de continuar con la situación actual, estableciendo acciones que vayan acordes con las estrategias programáticas dictadas por el Programa de Desarrollo Urbano Delegacional, en relación con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en materia de crecimiento poblacional.

ASPECTOS FÍSICOS

Problemática Ambiental

Si los residentes continúan oponiéndose a los programas de mantenimiento de áreas verdes, la vegetación se degradará, y al ser reemplazada, se corre el riesgo de que autoridades y vecinos usen criterios discrecionales, afectando aún más la vegetación, por desconocimiento de las necesidades espaciales y nutricionales de cada especie.

Con el suelo cada vez más compactado, la recarga acuífera será aún menor; agravando los problemas de hundimientos y de disponibilidad de agua potable en los mantos acuíferos.

Contaminación

Basura

La falta de sanidad; por el depósito de basura en las banquetas, hará aumentar la población de fauna nociva y la transmisión de enfermedades.

La falta de una cultura de separación de basura; contribuirá a aumentar el volumen de la no reciclable en los tiraderos municipales.

Agua

Como consecuencia de las fracturas que se producen en las redes de agua potable y drenaje, se multiplicarán los casos, en los que aguas negras puedan penetrar a la red de agua potable, con efectos nocivos en la salud de la población.

Aire

El crecimiento del parque vehicular se reflejará en el aumento de la contaminación atmosférica, agudizado por el desorden provocado por el uso de la vía pública para estacionamiento de los usuarios de restaurantes y oficinas. Algunos fumigantes utilizados para controlar las plagas, agravarán el problema de contaminación atmosférica.

Ruido

El malestar social aumentará, como consecuencia de la emisión de ruidos que, aún cumpliendo con la Ley de Establecimientos Mercantiles, son intolerables para zonas habitacionales.

Suelo

Los hundimientos actuales causarán mayor compactación, reduciendo la permeabilidad.

USO DE SUELO

Como resultado de la disminución de la población residente y, por no haber actividad en las oficinas, para el año 2000 será perceptible, en fines de semana, un abatimiento en la demanda de los restaurantes, que además se enfrentarán a una mayor competencia por su proliferación desde 1997, algunos dejarán de ser negocio y no podrán pagar las rentas cada vez más altas y, el mantenimiento costoso de las antiguas casas.

Para el año 2006, el panorama urbano de la Colonia Hipódromo podría llegar a ser similar al actual de la Zona Rosa.

EQUIPAMIENTO

Se acentuará la subutilización del equipamiento para la educación preescolar y primaria, a menos que extienda su cobertura a otras áreas de la ciudad, agravando el problema de transporte. Por su carácter regional, las instalaciones para la educación media y media superior conservarán su nivel de demanda.

El equipamiento para la salud existente tiene carácter regional, y probablemente no sufrirá variación en su demanda, como resultado de los cambios demográficos de la colonia.

INFRAESTRUCTURA

La infraestructura vial para el año 2000, llegará al punto de saturación en días hábiles, por efecto del aumento de las oficinas, negocios y restaurantes que atraerán en mayor medida población flotante desde otras zonas de la ciudad, sin que se haya solucionado, en forma efectiva, la falta de estacionamiento.

Es de considerarse la posibilidad, de que ante la falta de operatividad de los compromisos en cuanto a estacionamientos y valet parking; se opte por la instalación de parquímetros. Con esto es probable que la infraestructura vial vuelva a ser suficiente, con la disminución de la población no residente que estaciona sus autos en la vía pública.

La infraestructura hidráulica tenderá a presentar un mayor número de fugas, como consecuencia de las fracturas que se producen por los asentamientos del subsuelo.

En la infraestructura sanitaria se incrementarán las fugas de aguas residuales, al aumentar las fracturas en la red por hundimientos del suelo.

IMAGEN URBANA

La falta de reglamentación provocará mayor deterioro de la imagen, convirtiéndola en una zona sin identidad, donde edificios que han caracterizado la zona desaparecerán por no poderse sustentar económicamente, mientras que las colindancias que sobresalen de las construcciones circundantes, seguirán afectándola.

Otro factor que deteriorará la imagen, es la pérdida de elementos característicos que son sustituidos por otros, como jardinerías y rejas ajenas al entorno, construidas por los vecinos para evitar la invasión del espacio público por restaurantes y comercio ambulante.

ESPACIO PÚBLICO

La tolerancia y falta de ordenamiento en el espacio público, promueve la aparición de actividades que benefician a unos y afectan a otros, creando un malestar social cada vez mayor (Ver plano de Síntesis de la problemática).

TENDENCIA SOCIAL

La Colonia Hipódromo sufre una acelerada transformación en su hábitat. La presencia creciente de giros mercantiles, los cuales tienden a ocupar los vacíos derivados de la salida de población residente, ha provocado un importante conflicto social entre grupos con puntos de vista diferentes, desde aquellos que desearían tener una colonia exclusivamente residencial, hasta quienes están a favor de un uso de suelo mixto, aún en mayor medida del que actualmente existe.

Entre tanto, los cambios se siguen dando, y el riesgo de que lleguen a predominar los usos del suelo no habitacionales es real y, puede provocar mayores conflictos entre residentes y los grupos que constituyen la población flotante, provocando una mayor salida de los primeros.

II. IMAGEN OBJETIVO

Los objetivos que persigue el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, están relacionados con la solución de problemas tan diversos, como los que surgen con el crecimiento de la ciudad, colocándola prácticamente en el centro geográfico de uno de los conglomerados urbanos más grandes del mundo, y los que se derivan de situaciones de carácter económico a nivel nacional; que han favorecido las actividades informales de la economía y su expresión física con la invasión de la vía pública.

De los problemas detectados los que ocupan un lugar preponderante son: el acelerado cambio en los usos del suelo de habitacional a comercial y de oficinas y, complementariamente, la pérdida de población residente, que sólo de 1990 a 1995 representó un decremento de más del 15% en el total de los habitantes que existían en 1990.

La imagen objetivo del Programa se enfoca primordialmente a crear las condiciones, que permitan frenar y revertir los cambios en el uso del suelo y, a restablecer el equilibrio entre la población residente y la población flotante; a fin de lograr un uso eficiente de la infraestructura y un mejor aprovechamiento de los servicios con que cuenta la colonia.

Los principales objetivos del Programa Parcial son:

A.- Aspectos demográficos

- a) Recuperar la población residente para la que fue proyectada la colonia. Para el año 2018 contar con 16,337 habitantes, lo que equivale a una densidad urbana habitacional de 150 hab./ha
- b) Restablecer el equilibrio entre los estratos por edades de población. Atraer a la zona población joven, de modo que para el año 2012 el estrato predominante sea el de 18 a 34 años con 35%, seguida del de 0 a 17 con el 26%.
- c) Incrementar el número de viviendas, de modo que en el año 2018 se alcance un total de 5,300 (950 más que en 1995), y un promedio de 3.13 habitantes por vivienda.

B.- Uso del suelo

- a) Consolidar el predominio del uso habitacional con servicios complementarios, compatibles con este uso.
- b) Lograr un equilibrio entre los distintos usos del suelo.
- c) Recuperar para habitación, predios ocupados informalmente por restaurantes, comercios y oficinas.

C.- Medio físico natural

- a) Para conservar la proporción de áreas verdes que equilibran esta zona y, ayudan a mejorar la calidad del aire de la Ciudad de México, se deberá renovar y proteger la vegetación de parques, banquetas y camellones.

- b) Para el año 2003 se deberá haber llevado a cabo la rehabilitación del Parque México, adecuando la paleta vegetal a las condiciones físicas de la zona y, ofreciendo a las plantas el espacio vital requerido. Se deberán haber restaurado los lagos, de acuerdo a su diseño original, dotándolos de sistemas de tratamiento, aereación y recirculación del agua.

D.- Estructura urbana

Para lograr una zona predominantemente habitacional con servicios complementarios compatibles, es necesario:

- a) Conservar su trazo manteniendo su operatividad, regulando los usos informales y, limitando las posibles interferencias con su funcionamiento eficiente.
- b) Regular la operación y localización de los giros distintos a vivienda.

E.- Infraestructura

- a) Hidráulica. Se habrán localizado y eliminado fugas no visibles de agua potable en las redes troncal y de distribución, mediante nueva tecnología, consistente en la introducción de tubería de polietileno de alta densidad, a través de la existente.¹⁸ Asimismo, destinará más agua a población residente, al ser desplazada población flotante, y al sustituirse distintos usos del suelo no habitacionales por habitacionales.
- b) Sanitaria. Se habrán localizado y renovado tramos dañados, corrigiendo pendientes que propician áreas de encharcamiento.
- c) Pluvial. Se habrá construido una red independiente; que recoja las aguas pluviales para su tratamiento y utilización en fuentes y lagos, y para riego de áreas verdes.
- d) Eléctrica, telefónica, video. Se irán sustituyendo paulatinamente los cables aéreos por redes subterráneas (Acción a mediano y largo plazo).

F.- Equipamiento

- a) Se habrá rehabilitado y modernizado el equipamiento para la educación preescolar, primaria y secundaria a tiempo para atender la demanda del crecimiento, previendo que con el retorno de población joven, esta tenga acceso a servicios de educación cercanos a la vivienda, por lo tanto, las instalaciones educativas existentes deberán ser adecuadas para las necesidades futuras.
- b) Se habrá restaurado el equipamiento del Parque México. (Foro Lindbergh, Torre del radio y su fuente, puentes, lagos artificiales, señalamientos, etc.) y renovado el área de servicios, integrando en ella los sanitarios públicos.

G.- Vivienda

- a) Contar con vivienda suficiente, para atender la demanda de diferentes estratos socioeconómicos y de edades.
- b) En casas y edificios de vivienda que se encuentran catalogados; permitir diversos grados de intervención que mejoren su habitabilidad.
- c) Desincorporar de la catalogación construcciones sin mérito arquitectónico o artístico, para ser incluidas en la reserva territorial.

¹⁸ Este procedimiento ya se está utilizando en otras colonias. Fuente: Comisión de Aguas del D. F. (CADF).

H.- Transporte

- a) Contar con medios de transporte público de superficie eficientes y confiables que formen, con el metro, parte de un sistema de carácter metropolitano, que permita desincentivar el uso del automóvil particular.
- b) Contar con suficientes lugares de estacionamientos, en edificios construidos para ese fin, para dar servicio, por tiempo limitado, a clientes de comercios, restaurantes y oficinas.

I.- Fisonomía urbana

- a) Mitigar los efectos desfavorables, que en la imagen urbana han producido las construcciones altas sin tratamiento adecuado de colindancias.
- b) Mejorar la imagen urbana de la colonia, afectada por la red de cableado aéreo, y evitar la poda inadecuada de los árboles que interfieren con los cables.
- c) Restaurar, de acuerdo a su diseño original, las fuentes Popocatepetl, Iztaccíhuatl, Citlaltépetl y la "fuente del reloj" en el Parque México.

J.- Espacio público

- a) Instalación de parquímetros para:

Desalentar el uso prolongado del estacionamiento en la vía pública, por personal que trabaja en edificios de oficinas y casas usadas como despachos, y que no cuentan con estacionamiento suficiente.

Evitar el estacionamiento en doble fila, los acomodadores informales de automóviles, la apropiación de la vía pública y banquetas por cubetas, letreros de valet parking, etc.

K.- Sitios patrimoniales

- a) Otorgar al Parque México el mayor apoyo, para la conservación de sus elementos naturales y construidos, dada su importancia como centro comunitario y sitio patrimonial relevante.
- b) Contar con un catálogo razonado de construcciones con valor arquitectónico relevante, para su protección, rehabilitación o modificación; a fin de garantizar su sobrevivencia en condiciones dignas, socialmente útiles y económicamente sustentables.
- c) Contar con instrumentos financieros y legales para rehabilitar construcciones meritorias, cuyos propietarios requieran apoyo financiero para efectuarlas.
- d) Otorgar incentivos tributarios a los antiguos edificios de vivienda, con valor arquitectónico, que conserven el uso habitacional.

L.- Aspectos sociales

Las tensiones entre actores sociales irán disminuyendo a medida que aumente la población residente, suponiendo un escenario en el que:

- a) Se incremente la oferta de vivienda, a partir de una normatividad que permita que su construcción sea económicamente atractiva, tanto para promotores, como para compradores e inquilinos.

- b) Se genere una estructura demográfica más equilibrada, en cuanto a estratos de edad; ya que se observa un relativo envejecimiento de la comunidad, por la disminución de los estratos menores de 34 años.
- c) Disminuyan paulatinamente los usos considerados indeseables, como resultado de un mercado de vivienda solicitado, que hará rentable la demolición de construcciones viejas sin valor artístico, muchas de ellas ocupadas por oficinas informales, giros negros, y negocios poco competitivos.
- d) Los negocios cumplan con el compromiso de proporcionar, fuera de la vía pública, lugares suficientes de estacionamiento para su clientela.
- e) Los giros generadores de ruido (incluyendo música ambiental, viva o grabada), tomen las medidas pertinentes, para que éste no se escuche fuera de los límites físicos de sus locales.
- f) Se de un repliegue de la prostitución, al aumentar las calles donde predomine el uso habitacional y sus servicios conexos.
- g) El comercio informal tienda a desaparecer, como consecuencia de oportunidades para su inclusión en la economía formal, mejoría en la economía nacional, más ramas industriales nacionales con buena calidad, mayor seguridad en el traslado de mercancías.

M.- Basura

Resolver el problema de la basura en la colonia Hipódromo que es más de tipo cualitativo y educativo porque el servicio es suficiente en cuanto al equipo y la frecuencia pero deficiente en sus resultados. Se podrá satisfacer a los usuarios cuando:

- a) La basura doméstica, debidamente clasificada, sea depositada en contenedores diferenciados, para ser recogida en vehículos u horarios diferentes, y llevada a tiraderos destinados a procesar cada tipo de basura.
- b) La basura de negocios relacionados con alimentos, sea manejada y su disposición financiada o comercializada por quienes la generan.
- d) Los contenedores, fabricados con materiales y dimensiones que desalienten su robo, sean útiles únicamente para ser izados por vehículos especiales.

III. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

3.1.- Estrategia de Integración al Ambito Metropolitano

Desde sus primeros años, la Colonia Hipódromo se encuentra plenamente integrada al ámbito metropolitano de la Ciudad de México, en virtud de su ubicación, sus ligas físicas y funcionales con las colonias que la rodean, el creciente equipamiento y las vialidades con carácter regional que la cruzan, esta función se conservará, siempre que no se rompa un equilibrio en su relación con el resto de la Ciudad; que la convierta en un área de desahogo para otras colonias. Para esto, deberán frenarse los cambios de uso del suelo y reforzar su carácter habitacional.

Comparte con el resto de la Ciudad problemas, cuya solución rebasa la competencia de un Programa Parcial y depende de estrategias y políticas de tipo metropolitano y nacional.

Las deficiencias en el transporte público de pasajeros que se manifiestan en la Colonia, por el gran déficit de lugares de estacionamiento, se solucionarán a nivel metropolitano, instaurando un sistema de transporte colectivo confiable y eficiente, que complemente efectivamente las funciones del Metro y desaliente, por antieconómico e ineficiente, el uso del automóvil particular.

El Parque México, que ha tenido un carácter metropolitano desde sus primeros años, podría llegar a saturarse en un futuro próximo, al convertirse en uno de los pocos recipientes de población necesitada de espacios públicos para la recreación y la convivencia. Es muy importante recalcar la necesidad de impulsar la creación de suficientes sitios de convivencia en las distintas colonias de la metrópoli y, evitar que los nuevos fraccionamientos soslayen el requisito de dotar a sus residentes con este tipo de equipamiento.

3.2. Estrategia Físico-Natural

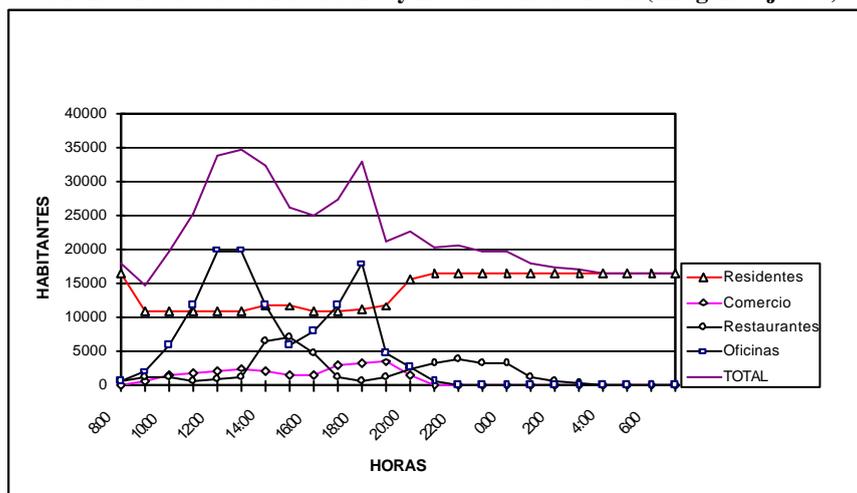
Se promoverá y mejorará la recarga acuífera en áreas permeables de espacios públicos, para evitar que sigan los hundimientos y los encharcamientos. De esta manera se captará parte del agua de lluvia que va al drenaje y, se estará en mejores condiciones para abastecer la demanda de agua potable. Así mismo; se deberá procurar el aprovechamiento de las aguas pluviales, mediante sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento.

3.3. Estrategia Demográfica

Para revertir el proceso de despoblamiento y de cambios de uso del suelo, se deberá actuar sobre los factores que más han influido en estos fenómenos, alentando la recuperación de espacios para ser ocupados por población residente, mediante un programa que:

- a) Estimule la construcción de vivienda en lotes baldíos y predios construidos que, con la actual normatividad, sólo son rentables si se destinan para otros usos.
- b) En virtud de una mayor oferta, reduzca los precios de venta y renta de vivienda, haciéndola accesible a una gama más amplia de estratos socioeconómicos.
- c) Atraiga población joven a la colonia; al fomentar la construcción de departamentos de 90 m² o más, adecuados para familias en crecimiento. Esto ayudará a lograr una composición más equilibrada por estratos de edad.
- d) Si se cumplen los objetivos anteriores, para el año 2006 la población residente será de 13,390 habitantes, en el 2012 de 14,990 y para el 2018 la colonia tendrá 16,620 residentes, mientras que la población flotante, a horas pico bajará de las 42,000 personas actuales, a menos de 35,000 en el año 2018. La densidad habitacional será de 150 habitantes por hectárea y, la de tipo ocupacional (población habitacional o residente más población flotante) en horas pico bajará de 380 a 311 personas por hectárea.

Gráfica 24. Población residente y flotante en día hábil (imagen objetivo)



3.4. Estructura Urbana

Subprograma de fortalecimiento de la estructura urbana.

- a) Reforzar el hito que se crea por el remate del camellón de Alfonso Reyes en el cruce con la Avenida Nuevo León, evitando su invasión con coches estacionados y, dándole relevancia mediante un diseño de jardinería y una escultura de Alfonso Reyes.
- b) Fortalecer la estructura urbana de corredores, mediante cambios de textura de pavimentos en cruces peatonales y sendas significativas, así como diseño distintivo de mobiliario y jardinería en camellones.
- c) Ligar paisajísticamente los nodos existentes (Parque México, Parque España, ex-glorieta Chilpancingo) con los corredores urbanos, mediante el manejo de usos del suelo, alturas de edificaciones y cambios de pavimento.
- d) Rediseñar el nodo que se forma en Altata, por su ubicación respecto de Benjamín Hill, Baja California y Nuevo León.

3.4.1. Usos del Suelo

- a) Lograr una zona predominantemente habitacional, pero reconociendo los derechos de aquellos predios que actualmente cuentan con permisos, o tengan derechos adquiridos de uso del suelo diferente al habitacional. Hacer compatibles los usos mediante normas y convenios. Establecer una normatividad predio por predio, que evite se sigan dando cambios de forma indiscriminada e irregularmente.
- b) Recuperar para habitación los predios ocupados informalmente por restaurantes, comercios y oficinas; mediante la aplicación combinada de instrumentos jurídico-administrativos e incentivos fiscales. Para edificios catalogados que permanezcan como vivienda o, cambien de otro uso a uso habitacional, se establecerán incentivos especiales.
- c) Promover la revitalización del Distrito III, permitiendo usos del suelo mixto en las dos primeras plantas, debiendo las restantes destinarse a vivienda.
- d) Invitar a los vecinos a participar en los programas de inspección y vigilancia de giros mercantiles, a cargo de la Delegación y la Subdelegación Territorial.

3.5. Estructura Vial

- a) Se proyecta la construcción de un pasaje subterráneo, que ligue la estación del metro Chilpancingo con parabuses situados en la ex-glorieta del mismo nombre, con el doble propósito de reubicar a los ambulantes que se instalan en el cruce Insurgentes-Baja California y, permitir el paso seguro de peatones que transbordan del metro a autobús y viceversa.
- b) Diseñar en coordinación con SETRAVI, los dispositivos necesarios para que los vehículos que transitan de sur a norte sobre la Avenida Insurgentes puedan acceder en forma clara a la colonia.
- c) Para descongestionar la infraestructura vial de la colonia, se recurrirá a la instalación de parquímetros (ver Cap. Acciones Estratégicas. Espacio Público).

3.6. Transporte

Subprograma de transporte colectivo.

Alentar el uso del transporte colectivo, reestructurando las rutas, e instaurando sistemas de transbordo.

- a) La ruta actual de microbús que cruza por la calle de Sonora será modificada, para abarcar un área mayor de los sectores I y II, ya que la ruta existente cruza entre estos sectores por Av. Sonora y desemboca a Insurgentes, dando vuelta en San Luis Potosí (hacia Metro Pantitlán), el retorno de esta ruta es por la calle de Coahuila hacia Av. Michoacán, dando vuelta en Av. México, cruzando Sonora hacia el metro Chapultepec. Esta ruta de transporte público Metro Chapultepec-Metro Pantitlán sufrirá una modificación en su recorrido, para evitar su paso por Av.

- b) México y, quedará como sigue: acceso al polígono por Av. Michoacán hasta el arroyo norte-sur de Insurgentes, girando a la izquierda por esta avenida hasta Baja California, girando a la derecha por Nuevo León hasta Sonora, por la que continuará hasta salir del polígono en dirección al Metro Chapultepec (Ver plano de Proyectos Urbanos Específicos).
- b) Implementar una nueva ruta de microbús con carácter local que abarque el Distrito III, el más conflictivo por el número de oficinas, facilitando el traslado de la gente desde y hacia los parabuses y la estación del metro Chilpancingo. La nueva ruta funcionará como facilitadora para el acceso de la gente que acude a laborar a la zona, y será una herramienta para apoyar el proyecto de revitalizar el Distrito III como zona de: servicios, oficinas, restaurantes, comercios (Ver plano Proyectos Urbanos Específicos).
- c) Incorporar el sitio de taxis que se encuentra en la intersección de Av. México y Michoacán al proyecto integral del Parque México. Este sitio puede estar incluido en el Programa Taxi Seguro (Ver plano Proyectos Urbanos Específicos).

3.7. Estacionamientos

- a) Se proyecta la construcción de edificios para estacionamientos en vacantes urbanas¹⁹, adecuadas por su ubicación y dimensiones.
- b) Fomentar el uso del transporte colectivo, del cual la colonia está bien dotada.

3.8. Infraestructura

- a) Para evitar la contaminación de los mantos acuíferos, se deberán conocer las condiciones actuales de la red sanitaria, detectando fracturas y desniveles; la misma estrategia se aplicará para conocer las razones por las que se producen encharcamientos en la zona que rodea a la Plaza Popocatepetl y, que requieren de equipos de bombeo que afectan la imagen de dicha plaza.
- b) Se deberá introducir una red independiente para la captación de aguas pluviales; a fin de utilizarlas en las fuentes, los lagos del parque y para riego de jardines y camellones. Esta estrategia será acordada entre la D.G.C.O.H. y la Delegación Cuauhtémoc.
- c) Se incrementará la capacidad de captación e infiltración en el subsuelo de aguas de lluvia; mediante pozos de absorción, uniformemente repartidos en áreas jardinadas de camellones. En las cimentaciones de edificios con sótanos que cubran toda la superficie del predio, se instalarán pozos que reciban las bajadas pluviales para filtrarlas al subsuelo.
- d) Para la eliminación de fugas en la red hidráulica, se utilizará el procedimiento mencionado en la pag. 110. (Imagen Objetivo, infraestructura hidráulica).

3.9. Equipamiento y Servicios

EDUCACIÓN

Permitir que algunas de las nuevas instalaciones educativas elementales (jardín de niños, primaria o escuelas para niños atípicos), aprovechen casas catalogadas que sean adecuadas para este fin.

ASISTENCIA SOCIAL

Permitir que asilos, residencias e instalaciones para la Tercera Edad, se alojen en edificaciones catalogadas que resulten adecuadas para esta función y, se permitirán pequeñas alteraciones como la adecuación de rampas.

ALOJAMIENTO

Permitir la conservación de algunas casas catalogadas aptas para recibir turismo muy reducido, permitiendo este uso del suelo al modo de "Alojamiento y desayuno", y dotar a su vez de este servicio a la colonia, permitiendo revitalizarla con usos compatibles y/o compartidos con el habitacional.

¹⁹ Se definen los predios en el Capítulo VI de Acciones Estratégicas en *Proyectos Urbanos Específicos*.

3.10. Vivienda

Subprograma de construcción de vivienda.

Entre el año 2000 y el 2018, habrá que incrementar en 950 el número de viviendas disponibles en la colonia, para ello se deberá:

- a) Alentar la inversión privada para la construcción de edificios de vivienda, haciéndola rentable.
- b) Hacer competitiva la inversión en vivienda en relación con otros usos.
- c) Procurar mayor oferta de vivienda para venta y renta.
- d) Promover que los inmuebles catalogados y no catalogados permanezcan con el uso habitacional.
- e) Incrementar la reserva territorial, desincorporando de la catalogación construcciones sin mérito arquitectónico o artístico.
- f) Restaurar, elevando los niveles de habitabilidad de construcciones plásticamente valiosas, pero con deficiencias de diseño o construcción.

3.11. Asentamientos Irregulares

Para impedir que se produzcan invasiones en edificaciones deterioradas o abandonadas, se alentará que en su lugar se construyan nuevos edificios de vivienda, y sólo se protegerán aquellas que, catalogadas con valor artístico relevante, puedan ser cuidadosa y generosamente rehabilitadas, preferentemente como vivienda, pero si su disposición arquitectónica los hace poco aptos, puedan ser intervenidos para adecuarlos a este uso o algún otro de los propuestos y, que los preserve con dignidad.

3.12. Sitios Patrimoniales

I. Subprograma de restauración.

- a) Restaurar edificios catalogados con valor artístico relevante para lograr su preservación mediante:
 - ?? Estímulos fiscales.
 - ?? Créditos blandos derivados de un fideicomiso.
 - ?? Recursos derivados de transferencia de potencialidad.

II. Subprograma para revitalizar la zona de estudio.

- a) Se incluye el catálogo de edificios del siglo XX elaborado por el Área de Sitios Patrimoniales y Monumentos, según su calidad arquitectónica e incidencia en el contexto urbano que, determina políticas de actuación en cada uno. Este catálogo razonado define niveles de intervención en los edificios catalogados que lo requieran, para garantizar su sana y productiva permanencia.
- b) Permitir la modificación de elementos secundarios, para alentar el uso para vivienda del mayor número posible de casas y edificios catalogados.
- c) Dar incentivos fiscales permanentes a edificios catalogados como relevantes, construidos antes a 1950, siempre y cuando conserven el uso habitacional o habitacional con comercio en planta baja, si originalmente los tenían.

III. Subprograma de protección de edificios catalogados.

- a) Permitir otros usos, como centros de información, educación elemental, exhibiciones y asistencia social, para alentar la protección, conservación y restauración de casas y edificios catalogados con valor artístico, que resulten inadecuados para vivienda. Crear y aplicar normas para que nuevas edificaciones colindantes no los degraden.
- b) Permitir adecuaciones interiores de los edificios de vivienda catalogados con valor artístico, para adaptarlos a las necesidades actuales, y así alentar su preservación.

3.13. Fisonomía Urbana

Para crear una nueva imagen armónica que incorpore nuevas edificaciones y de equilibrio a elementos como hitos, vegetación y mobiliario; se establecen, dentro de la normatividad, condiciones que ayuden a mejorar el entorno, con la aportación que den las nuevas construcciones a la imagen de la colonia.

I. Subprograma de Recuperación de Imagen Urbana.

- a) Restaurar la imagen armoniosa de la colonia, atenuando la discordancia de tipologías y el impacto de colindancias agresivas, reforestando las franjas jardinadas de las banquetas con las especies que predominan en la zona. Mitigar los efectos desfavorables, que en la imagen urbana han producido las construcciones altas sin tratamiento adecuado de colindancias, regulando la altura y la calidad del diseño de los exteriores de las nuevas construcciones, de modo que cada colindancia expuesta constituya una fachada.
- b) Recuperar y proteger elementos representativos de imagen que se hayan perdido o, que estén en peligro de desaparecer, restaurándolos de acuerdo con sus características originales.
- c) Restituir forma, color y acabados de las tres fuentes: Popocatépetl, Iztaccíhuatl y Citlaltépetl.
- d) Restaurar la fuente de Popocatépetl apegándose al diseño y acabados originales. Eliminar los agregados sobre nivel de la calle, con la solución previa de los encharcamientos que hicieron necesaria la planta de bombeo que afea el conjunto.
- e) Reponer bancas-farola de Av. Amsterdam (con mayor apego al diseño original que las muestras colocadas).
- f) Restaurar edificios característicos: Lafayette, Royalty, México, Jardín, Michoacán, los ubicados en Av. Sonora # 140 y en Ozuluama #11.

II. Subprograma de Mejoramiento de Imagen Urbana.

Mejorar la imagen en nodos conflictivos mediante proyectos integrales:

Reforzar la imagen, al incorporar cruces peatonales y nuevos hitos, resolviendo nodos viales conflictivos. Reducir el impacto de bordes internos y conformar la colonia como un todo. Para el proyecto de los hitos propuestos en los cruces de: Alfonso Reyes y Nuevo León, Baja California y Benjamín Franklin, Tamaulipas y Benjamín Franklin, Nuevo León con Baja California y Mexicali, Insurgentes y Yucatán se convocará a concurso.

Arborizar banquetas y camellones con especies adecuadas al contexto de cada lugar, a fin de recuperar la vegetación de la colonia, dar homogeneidad y bloquear vistas discordantes.

- a) En la avenida Alfonso Reyes:
 - ?? Dotar al andador central del camellón con bahías y bancas.
 - ?? Reforzar la identidad con elementos alusivos a la vida de Alfonso Reyes.
 - ?? Arborizar las banquetas con Liquidambar (Liquidambar styraciflua).
- b) Arborizar las áreas jardinadas de las banquetas de las avenidas Nuevo León y Tamaulipas, con una especie que no obstruya la publicidad de los comercios. Se recomienda la acacia para banquetas como las de Nuevo León, entre Baja California y Benjamín Franklin.
- c) Conservar y complementar la arborización a base de palmeras en las avenidas donde subsiste esta especie, por ejemplo en Nuevo León.
- d) Reducir el impacto visual que produce la diferencia de estilos, formas y alturas de los edificios de la Av. Insurgentes, a base de:
 - ?? Arborizar zonas jardinadas de banquetas con fresnos (*Fraxinus udhei*).
 - ?? Arreglar el camellón con astronómicas (*Lagerstroemia indica*; árbol pequeño de flores rosas), acompañadas de arbustos como rosa, laurel, *hemerocallis* y lirios.

- ?? Para reducir el impacto de los bordes internos de la colonia, en algunos puntos específicos se diseñarán y colocarán elementos que proporcionen una imagen acorde con su contexto, reforzándose además los hitos existentes. Estos elementos, se ubicarán en avenidas borde con identidad lineal débil. A mediano plazo se crearán nuevos hitos en los siguientes cruces:
- ?? Alfonso Reyes y Avenida Nuevo León; Avenida Nuevo León y Baja California; Aguascalientes, Nuevo León y Mexicali.
- e) Resolver el nodo conflictivo que se forma alrededor de la estación del metro Chilpancingo, con base en el proyecto integral de la ex-glorieta Chilpancingo.
- f) Diseñar cruces peatonales en las intersecciones de: Nuevo León con Laredo y con Citlaltépetl.
- g) Instalar mobiliario de modo que se integre al entorno y sirva, para evitar invasiones a camellones y banquetas. (Como acción inmediata en todos los distritos).
- ?? Recuperar los señalamientos originales del parque y de la colonia.
- ?? Restaurar bancas de concreto imitando madera que se encuentran en mal estado, o sustituirlas por otras que cumplan con la misma función, pero con diseño contemporáneo.²⁰
- ?? Diseñar luminarias, barandales, postes, basureros, cajas de correo, (con criterio y recursos tecnológicos contemporáneos).
- ?? Eliminar cableado adosado a postes y árboles.
- ?? Impedir la construcción de jardineras elevadas o arriates.

III. Subprograma de Mejoramiento de Imagen del Parque México.

- a) Diseñar una barrera vegetal alrededor del lago de los patos, que sea físicamente agradable y evite que paseantes y perros entren al estanque.
- b) Efectuar una poda de formación, con selección de especies por jardineros calificados.
- c) Diseñar la jardinería aprovechando el material vegetal existente, tomando en cuenta las condicionantes microclimáticas y los requerimientos de las plantas.
- d) Restaurar el Foro Lindbergh.
- e) Reponerle a la "torre del radio" el reloj y el sonido y, restituir sus acabados originales.

IV. Subprograma de Mejoramiento de Imagen de vialidad adyacente al Parque México.

Se propone dar relevancia a la imagen del área comprendida entre Av. Amsterdam y el Parque México, para remarcar su función de centro de barrio, regular la velocidad del flujo vehicular, permitir la filtración de agua de lluvia y, ocasionalmente, limitarla al tránsito peatonal mediante:

- a) El cambio del pavimento actual de la Av. México y, de las calles que a ella confluyen desde el circuito de Amsterdam, por otro compuesto por material permeable.
- b) La sustitución del pavimento actual de la avenida Michoacán, en el tramo comprendido entre sus cruces oriente y poniente con la Av. Amsterdam, y de la Av. Sonora desde su cruce oriente con Amsterdam, hasta su entronque con la Av. Nuevo León, por empedrado que limite la velocidad de los vehículos que atraviesan la colonia por estas avenidas.

3.14. Espacio Público

- a) Hacer accesibles banquetas y camellones para peatones, discapacitados y carreolas.

²⁰ La mayor parte de las que subsisten han requerido elementos de refuerzo que desvirtúan su diseño original.

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

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.1. Definición del Polígono de Aplicación del Programa Parcial

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

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

La superficie de este polígono es de aproximadamente 110.8 hectáreas.

4.2. Zonificación

La zonificación es la siguiente:

H- Habitacional

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

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

HC- Habitacional con Comercio en Planta Baja[?]

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

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

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

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

HM- Habitacional y/o Oficinas con Comercio

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

HCS- Habitacional con Comercio y Servicios

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

E- Equipamiento

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

EA- Parques, Plazas y Jardines Públicos

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

Polígono de Conservación Patrimonial

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

COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

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

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

Usos permitidos

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

Usos prohibidos

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

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

Tabla 22. TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

USO PERMITIDO 			Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Oficinas	Habitacional Mixto	Habitacional con Comercio y Servicios	Equipamiento	Espacios Abiertos (Parques Plazas y Jardines Públicos)
USO PROHIBIDO 			H	HC	HO	HM	HCS	E	EA
Notas: 1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano. 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 a otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 3. Alojamiento y desayuno se refiere a la modalidad internacionalmente conocida como bed & breakfast (B&B), consistente en brindar habitación temporal con servicio de desayuno a precios sensiblemente menores a los de un hotel. * Uso permitido únicamente en inmuebles catalogadas con Valor Relevante Sin Alterar, Valor Relevante Alterado y Valor Ambiental. ** Uso permitido únicamente en lotes mayores a 1,000 m ²									
CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO			H	HC	HO	HM	HCS	E	EA
HABITACION	VIVIENDA	Vivienda							
COMERCIO	ABASTO Y ALMACENAMIENTO	Central de abastos							
		Mercado							
		Bodega de productos perecederos							
		Bodega de productos no perecederos y bienes muebles							
		Depósitos y comercialización de combustible							
		Gasolineras y verficentros							
		Estaciones de gas carburante							
		Rastros y frigoríficos							
	TIENDAS DE PRODUCTOS BASICOS Y DE ESPECIALIDADES	Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, molinos, panaderías, minisupers y misceláneas							
		Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas							
		Venta de materiales de construcción y madererías							
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Tiendas de autoservicio							
	TIENDAS DEPARTAMENTALES	Tiendas de departamentos							
	CENTROS COMERCIALES	Centro comercial							
	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Venta y renta de vehículos y maquinaria							
		Talleres automotrices, llanteras							
		Taller de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas							
	TIENDAS DE SERVICIOS	Baños públicos							
		Gimnasios y adiestramiento físico							
		Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos							
Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería									

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

4.3. Normas de Ordenación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.3. Normas de Ordenación Particulares

?? Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS)

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

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

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

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

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

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

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

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

?? **Porcentaje de Area Libre por Predio**

El porcentaje mínimo de área libre será el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

?? **Subdivisión de Predios**

En ningún caso se permitirá la subdivisión de predios.

?? **Cálculo del Número de Viviendas Permitidas**

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

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

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

?? Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo

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

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

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

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

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

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

?? Edificaciones Nuevas que Colinden con un Edificio Catalogado

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

?? Construcción de Rampas en Banquetas para Acceso a Estacionamiento en los Edificios

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

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

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

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

?? Ampliación de Construcciones Existentes

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

?? Altura Máxima y Porcentaje de Área Libre Permitida en la Zonificación (E) Equipamiento

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

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

?? **De la Tabla de Usos Permitidos**

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

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

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

?? **Normatividad por Distritos**

Distrito I

- I. El uso del suelo es habitacional (H) para los predios comprendidos en este distrito, excepto en los casos siguientes:
 1. Los predios sobre la Avenida Insurgentes, los cuales tienen uso del suelo habitacional con comercios y servicios (HCS); y
 2. Los predios sobre las Avenidas Yucatán y Alvaro Obregón, los cuales tienen uso del suelo habitacional y/o oficinas con comercios (HM).
- II. La altura máxima permitida para las edificaciones es como sigue:
 1. En todo el distrito los edificios tienen 21 metros de altura permitida, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para dos niveles adicionales, excepto los predios con frente a la Av. México y la Av. Amsterdam, los cuales tienen 18 metros de altura permitida, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para un nivel adicional.
 2. Las construcciones sobre las Avenidas Yucatán y Alvaro Obregón, las cuales tienen una altura máxima permitida de 24 metros.
 3. Las construcciones sobre la Avenida Insurgentes, las cuales tienen una altura máxima permitida de 36 metros.

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

Distrito II

- I. El uso del suelo es habitacional (H) para los predios comprendidos en este distrito, excepto en los casos siguientes:
 1. Los predios sobre la Avenida Insurgentes, tienen uso del suelo habitacional con comercios y servicios (HCS).
 2. Los predios sobre la Avenida Nuevo León, tienen uso del suelo habitacional y/o oficinas con comercios (HM).
 3. En el predio de Citlaltépetl No. 25, se permite el uso de restaurante, librería y biblioteca.
- II. La altura máxima permitida para las edificaciones es de 18 metros, excepto en los casos siguientes:
 1. Los predios de todo el distrito tienen hasta 21 metros de altura permitida, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para dos niveles adicionales, excepto los predios con frente a la Av. México y la Av. Amsterdam, los cuales tienen 18 metros de altura permitida, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para un nivel adicional.
 2. Las construcciones sobre la Avenida Insurgentes, tienen una altura máxima permitida de 36 metros.

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

Distrito III

I. El uso del suelo es habitacional y/o oficinas con comercio en planta baja y primer nivel (HO) para los predios comprendidos en este distrito, excepto en los casos siguientes:

1. Los predios sobre la Avenida Insurgentes, tienen uso del suelo habitacional con comercios y servicios (HCS).
2. Los predios sobre la Avenida Nuevo León, tienen uso del suelo habitacional y/o oficinas con comercios (HM).
3. El predio de Chilpancingo No. 57, que puede incrementar el uso de estacionamiento hasta 6 niveles.
4. Los predios comprendidos en la manzana formada por Tlaxcala, Culiacán, Nuevo León y Aguascalientes, a excepción de los predios con frente a Nuevo León, el uso del suelo en habitacional (H).
5. Los predios comprendidos en la manzana formada por Culiacán, Aguascalientes, Tlaxcala y Chilpancingo, el uso del suelo es habitacional (H).
6. Los predios comprendidos en la manzana formada por Tlaxcala, Chilpancingo, Aguascalientes y Av. Insurgentes, a excepción de los predios con frente a Av. Insurgentes, el uso del suelo en habitacional (H).
7. Los nuevos edificios que se construyan sobre la calle de Culiacán, deberán remeterse en planta baja tres metros del alineamiento para formar áreas porticadas, que podrán incorporarse a comercios o usarse como terrazas de restaurantes, sin invadir las banquetas. Podrán tener un primer nivel con uso de oficinas o comercio, y los demás niveles deberán destinarse a habitación. En el primer nivel podrá repetirse el concepto de terraza que se especifica para la planta baja. El acceso al primer nivel, cuando se trate de oficinas o comercios, deberá ser independiente del acceso a los departamentos. Esta norma aplica para el tramo comprendido entre la Av. Insurgentes y la calle de Baja California.

II. La altura máxima permitida es como sigue:

1. Las construcciones sobre la Avenida Insurgentes, tienen una altura máxima permitida de 36 metros. Se exceptuarán los predios comprendidos en el polígono tratado en el siguiente punto.
2. Las construcciones sobre el polígono formado por: la Avenida Insurgentes y las calles Quintana Roo, Villa Hermosa y Comitán, que tendrán una altura máxima permitida de 15 metros, excepto los predios sobre Av. Insurgentes, que tienen una altura máxima permitida de 18 metros.
3. Las construcciones sobre el polígono formado por: la Avenida Baja California y las calles Chilpancingo, Comitán, Villahermosa, Quintana Roo y Culiacán, las cuales tienen una altura máxima permitida de 15 metros.
4. Los predios comprendidos en la manzana formada por Tlaxcala, Culiacán, Nuevo León y Aguascalientes, a excepción de los predios con frente a Nuevo León, tienen una altura máxima permitida de 21 metros, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para dos niveles adicionales.
5. Los predios comprendidos en la manzana formada por Culiacán, Aguascalientes, Tlaxcala y Chilpancingo, tienen una altura máxima permitida de 21 metros, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para dos niveles adicionales.
6. Los predios comprendidos en la manzana formada por Tlaxcala, Chilpancingo, Aguascalientes y Av. Insurgentes, a excepción de los predios con frente a Av. Insurgentes, tienen una altura máxima permitida de 21 metros, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para dos niveles adicionales.

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

Distrito IV

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

1. Los predios sobre las Avenidas Nuevo León y Tamaulipas, los cuales tienen uso del suelo habitacional y/o oficinas con comercios (HM).

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

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

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

Distrito V

- I. El uso del suelo es habitacional (H) para los predios comprendidos en este distrito, excepto en los casos siguientes:
 1. Los predios sobre las Avenidas Nuevo León, Tamaulipas y Baja California, los cuales tienen uso del suelo habitacional y/o oficinas con comercios (HM).
 2. Los predios sobre la calle de Alfonso Reyes, los cuales tienen uso del suelo habitacional con comercio en planta baja (HC).
- II. La altura máxima permitida para las edificaciones es de 15 metros, excepto en los casos siguientes:
 1. Las construcciones sobre las Avenidas Tamaulipas y Baja California, las cuales tienen una altura máxima permitida de 24 metros.
 2. Las construcciones sobre las manzanas conformadas por las siguientes vialidades: Avenida Nuevo León, Baja California, Altata y Aguascalientes; Ometusco, Campeche, Nuevo León y Alfonso Reyes; Saltillo, Nuevo León, Ometusco y Campeche, las cuales tienen una altura máxima permitida de 24 metros.

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

Distrito VI

- I. El uso del suelo es habitacional (H) para los predios comprendidos en este distrito, excepto en los casos siguientes:
 1. Los predios sobre las Avenidas Nuevo León y Baja California, los cuales tienen uso del suelo habitacional y/o oficinas con comercios (HM).
 2. Los predios sobre el polígono formado por: la Avenida Baja California y las calles de Sindicalismo, Benjamín Franklin y Unión, tienen uso del suelo de equipamiento público y privado (E).
 3. El predio sobre el polígono formado por la Avenida Baja California y las calles de Cholula y Benjamín Franklin, tiene uso del suelo Espacios Abiertos (EA).
- II. La altura máxima permitida para las edificaciones es de 15 metros, excepto en los casos siguientes:
 1. Las construcciones sobre las Avenidas Nuevo León y Baja California, las cuales tienen una altura máxima permitida de 24 metros.
 2. Los predios sobre el polígono formado por: la Avenida Baja California y las calles de Sindicalismo, Benjamín Franklin y Unión, las cuales tienen una altura máxima permitida de 9 metros.

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

?? Normas de Ordenación para Inmuebles Patrimoniales

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

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

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

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

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

Forma de aplicación

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

La clasificación para los inmuebles catalogados comprende tres categorías:

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

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

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

Tabla 24. Tipo de intervención según niveles de protección

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

NORMAS DE ORDENACION SOBRE VIALIDADES

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

INTENSIDAD DE USO

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

FISONOMIA URBANA

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

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

- c) Las nuevas edificaciones deberán cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones del D. F., sobre los porcentajes de área permeable en planta baja que deban dejarse, a fin de permitir las filtraciones de agua de lluvia hacia el subsuelo.
- d) Los edificios para estacionamiento se adecuarán a las características de los edificios colindantes, cuando estos tengan algún valor arquitectónico relevante, en lo referente a la altura y proporción de sus elementos, acusando claramente su función arquitectónica.
- e) Los proyectos de nuevas edificaciones serán presentados a la SEDUVI, de modo que se pueda visualizar el impacto en su entorno urbano, para lo cual se podrá recurrir a procedimientos de simulación por computadora, series fotográficas o con la inserción de un modelo del edificio proyectado, en una maqueta a escala, que permanentemente estará en un local adecuado dentro de la colonia objeto del Programa Parcial.

Si el proyecto cumple con el reglamento de construcciones en vigor, y las normas del Programa Parcial, será aprobado.

Sólo podrá condicionarse la aprobación cuando, a pesar de cumplir con las normas del Programa y el Reglamento de Construcciones del D.F., la forma, los materiales propuestos, colores o, las especificaciones de calidad de acabados exteriores pudieran entrar en conflicto con su contexto, en cuyo caso, se someterá a un visto bueno por parte de tres arquitectos de prestigio reconocido y de corrientes arquitectónicas distintas. Se invitará a defender el proyecto al autor del mismo, al D.R.O. o al corresponsable en diseño estructural y, en su caso, al corresponsable en diseño urbano y arquitectónico. En el caso de ser rechazado el proyecto, pero reconocida su calidad de diseño, los autores podrán inconformarse y convocar a otros expertos en arquitectura, planeación y diseño urbano de reconocido prestigio, que de llegar a un acuerdo favorable, tendrán voto de calidad y, su aprobación deberá ser respetada por autoridades y vecinos.

ESPACIO PUBLICO

Las limitaciones que se establecen tienen por objeto regular el uso de la vía pública, para permitir una convivencia respetuosa de todos los usuarios de la misma y, el mejoramiento de la imagen urbana de la colonia.

Para efecto de estas restricciones o limitaciones, se considera vía pública a las vialidades, banquetas, camellones o cualquier espacio o, camino abierto al libre tránsito de personas o vehículos.

Banquetas

1. Jardineras. Las dimensiones deberán ser 0.80 m. x 1.50 m., separadas 0.30 m. del borde de la guarnición de la banqueta. La altura del borde de la jardinera deberá ser de 0.15 m. cuando sea de concreto, y de 50 cm. en caso de que sea una cerca de herrería (verjas) sin elementos verticales sobresalientes, con la vegetación que se especifica para cada calle en particular.
2. Las rampas para minusválidos estarán ubicadas en las esquinas de las banquetas, con un ancho de 1.20 y 8.5% de pendiente máxima. Estas rampas pueden estar ubicadas a cada lado del vértice de la banqueta, o en el vértice mismo.
3. Los desechos de animales domésticos, que circulen por la vía pública, deben ser retirados por sus dueños y, en caso de incumplimiento habrá lugar a una sanción económica.
4. No se autorizarán objetos como: letreros, cajas, cubetas, etc., discordantes con el equipamiento de las banquetas, ni aquellos que restrinjan el uso libre de estas por los usuarios.
5. Solo se autorizarán letreros de calles (nomenclatura), que sean similares a las originales.
6. Las alteraciones en banquetas deberán estar autorizadas por la Delegación, y deberán considerar la continuidad de pavimentos para la circulación de sillas de ruedas, carreolas y peatones con requerimientos especiales.

Camellones

1. No se permitirá en los camellones; elementos ajenos a los especificados en lo relativo a: vegetación, nomenclatura de calles, iluminación y mobiliario, como bancas y farolas.
2. En el caso de desechos de animales domésticos, se especifica lo mismo que para las banquetas.

Los actores y elementos que intervienen en la vía pública son los siguientes:

Restaurantes

El convenio de integración de Terrazas, acordado entre vecinos, restauranteros y autoridades, ya es explícito en cuanto a las restricciones del uso del espacio público por los restaurantes, por lo que debe ratificarse y revisarse anualmente, a

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

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

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

Comercios

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

Comercio ambulante

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

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

Publicidad

No se autorizarán:

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

Mercados rodantes

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

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

4.4. Polígonos de Actuación

En este Programa Parcial no se consideran polígonos de actuación.

V. ESTRATEGIA ECONÓMICA

Se busca alentar la inversión en vivienda, cambiando la normatividad; de modo que la construcción de edificios de departamentos para venta o renta, sea competitiva con otras zonas de la Ciudad de México.

Promover que edificios de oficinas ubicados en el Distrito III, que actualmente se encuentran desocupados o subutilizados por falta de estacionamiento suficiente, sean ocupados, para lo cual será necesario construir estacionamientos en edificios diseñados para esta función, en predios de dimensiones adecuadas, que sean propiedad de particulares o, utilizando en lugares seleccionados.

Desalentar el uso de la vía pública para el estacionamiento prolongado de vehículos de personal de oficinas, mediante la instalación de parquímetros. Esto promoverá un uso más eficiente del servicio de transporte colectivo con que se cuenta. Los residentes quedarán exentos del uso de parquímetros. Un ejemplo de esta aplicación está en la colonia Cuauhtémoc, donde ha funcionado de manera satisfactoria.

Para detener la proliferación del comercio informal, especialmente alrededor de la estación del Metro Chilpancingo, se ha propuesto la construcción de un pasaje subterráneo, que aproveche el paso peatonal a desnivel que ya existe en dicha estación, prolongándolo hasta la ex glorieta de Chilpancingo, por debajo del tramo cerrado de la calle del mismo nombre. Esta obra tendría una doble función: alojar y formalizar esa actividad, generando ingresos al D.F. por renta de locales, y organizar una estación de transferencia Metro -Autobuses mediante parabuses localizados, diseñados y equipados para el ascenso y descenso de pasajeros en lugares adecuados de dicha glorieta.

Para que se pueda concretar esta propuesta, se deberá contar con un estudio detallado, que deberá ser presentado ante la comunidad.

Existen algunos ejemplos de este tipo de pasajes comerciales subterráneos; en los pasajes peatonales comprendidos entre las estaciones de la línea 2 del Metro de General Anaya a San Antonio Abad, así como el pasaje del metro Zócalo- Pino Suárez, los cuales funcionan en forma adecuada.

VI. ACCIONES ESTRATÉGICAS

6.1. Programas de Desarrollo Urbano

FISICO NATURAL

I. Subprograma de Infiltración y Captación de Agua Pluvial

- a) Para aumentar la cantidad de agua que pueda infiltrarse en el subsuelo, se diseñarán algunas aberturas en las guarniciones de banquetas y camellones, que permitan que el agua pueda pasar a los prados. En los prados se construirán pequeños pozos de absorción de 60 cm. de profundidad, por 30 cm. de diámetro, rellenos de grava hasta menos 15 cm., 10 cm. de arena dividida de la grava con una malla que evite se pierda la arena y, el resto tierra lama y pasto para ocultar los pozos. Cada pozo tiene un costo máximo de \$90.00 M.N. (La profundidad puede variar dependiendo de la permeabilidad del sitio). Los pozos deberán estar uniformemente repartidos en los prados, dependiendo de un estudio de permeabilidad del terreno. Se considera que estos pozos deben ubicarse a cada 5 m. de separación en los camellones. Estos pozos los instalará la Delegación Cuauhtémoc o la D.G.C.O.H.

II. Subprograma de Manejo de Reciclaje de Agua

- a) Uso de agua reciclada en fuentes y riego de áreas jardinadas.
- b) Regenerar los lagos del Parque México, integrándolos en un solo sistema como era el concepto original. Recuperar el sistema que abarca de la fuente del chorro hasta el estanque de los patos, dotándoles de equipo de aireación, tratamiento y recirculación del agua. Para ello se analizarán las distintas alternativas para su ejecución, operación y mantenimiento, a fin de seleccionar la que reúna mejores características, en cuanto a costo de inversión y operación. Se procurará que el mayor volumen posible de sus aguas provenga de captación de lluvia, y se cuente con sistemas de tratamiento para su recirculación y utilización para riego.

III. Subprograma de Manejo y Mantenimiento del Parque México. Rehabilitación del Parque México:

- a) Levantamiento detallado.
- b) Aclareo.

- c) Poda de sanidad.
- d) Diseño del borde del estanque.
- e) Zona de ambulantes.
- f) Adecuación de la paleta vegetal a las condiciones físicas de la zona y, plantando el material vegetal, tomando en cuenta el espacio vital requerido. Reubicación de algunas plantas pequeñas que no tengan condiciones adecuadas para su desarrollo, y que se encuentren muy mezcladas con otras especies, creando una imagen desordenada, como sucede en el borde del estanque.
- g) Dedicar una zona del parque para la educación ambiental y, para que los niños y vecinos puedan sembrar arbustos o cubresuelos.
- h) Revisar entre las propuestas existentes que tiene la Subdelegación Roma-Condesa, la que esté más apegada al proyecto original, y seleccionar la más adecuada para el mejoramiento del Parque México, sobre su imagen y, para el mantenimiento y manejo de sus elementos y recursos para:
 - ?? Poda arbórea y arbustiva adecuada, manteniendo profesionalmente las áreas verdes.
 - ?? Dar criterios de mantenimiento de la vegetación.
 - ?? Dar criterios de diseño de arquitectura del paisaje.
 - ?? Reponer la vegetación que se dañe con otra de la misma especie o, una que vaya de acuerdo con el diseño previo, como es el caso de las jacarandas en el perímetro del parque.
 - ?? Restaurar y regenerar los lagos, dotándolos de sistemas de tratamiento de aguas.
 - ?? Así mismo, este manual de diseño podría ser revisado por la Sociedad de Arquitectos Paisajistas A.C., para su aprobación.

IV. Subprograma de Mejoramiento Ambiental

Mejorar la calidad ambiental de la zona, controlando elementos que contaminan el aire y el suelo, mediante el sistema de selección y recolección de basura, retiro de defecaciones de perros en parques y camellones por sus dueños, evitar tirar residuos de alimentos y otros elementos lixiviados, reubicar los puestos ambulantes y, regular los humos y olores que expiden los restaurantes; verificando las instalaciones en locales que preparan alimentos y emiten humos. Se permiten solamente determinados giros para el ambulante sobre banquetas: boleros, puestos de flores y periódicos.

Se debe:

- a) Reforzar la Campaña de salud, propuesta por la Subdelegación Roma -Condesa.
- b) Reubicar ambulantes en lugares diseñados, como la propuesta en la Av. Insurgentes esquina con Quintana Roo con instalaciones que permitan que sus actividades se realicen con mayor higiene.
- c) Reordenar la forma de recolección de basura, para evitar que esta permanezca en la banqueta y camellones, contaminando suelo y aire.
- d) Normar las características de los filtros requeridos, para evitar salidas de humos y grasas de restaurantes, mediante el Convenio de concertación propuesto.

V. Subprograma de Reciclaje

Promoción del desarrollo sustentable, por medio de reciclaje y reutilización de recursos.

- a) Reciclaje de material vegetal, por medio de composteo dentro del parque.
- b) Aprovechamiento de aguas pluviales, mediante filtros de recirculación y utilización de químicos biodegradables.

VI. Subprograma de separación de basura y recolección de sus diferentes componentes por separado.

- a) Promover la utilización, por parte de los vecinos, del centro de acopio que ya existe cerca de la colonia en la calle de Atlixco #155.

VII. Subprograma de Renovación de Áreas Verdes

- a) En camellones y banquetas de todos los distritos y en Av. Insurgentes, arborizar con la participación de los colonos, con árboles donados por la Delegación y/o iniciativa privada, mediante especies adecuadas a la imagen de cada zona.

- b) Rehabilitar la jardinería en camellones y banquetas, evitando que sean invadidos por vehículos, depósitos de basura y puestos, protegiendo la vegetación.
- c) Se arborizarán y jardinarán las banquetas de la avenida Insurgentes, en el tramo desde Yucatán a Nuevo León, dejando libres únicamente los pasos peatonales, rampas para minusválidos, entradas de estacionamientos y parabuses.

VIII. Subprograma de Manejo y Mantenimiento de Areas Verdes

- a) Para garantizar el buen estado de la vegetación de la colonia, y poder solventar problemas de interferencia entre cableados y árboles, de poda sanitaria y formativa que efectúa personal poco capacitado de vecinos, se deberán hacer programas de difusión a cargo de expertos, para crear conciencia en los vecinos de la colonia, sobre la conveniencia de permitir la ejecución de programas de mantenimiento profesional de las áreas verdes, incluyendo las podas arbórea y arbustiva, a fin de adecuar la paleta vegetal a las condiciones físicas de la zona, tomando en cuenta el espacio vital requerido por cada especie.²¹
- b) Poda sanitaria por jardineros entrenados.
- c) Proteger la jardinería, para lo cual, además de aplicar las disposiciones reglamentarias pertinentes, se diseñarán elementos que se integren visualmente al entorno y, eviten físicamente las invasiones.
- d) Evitar competencia de especies vegetales, de espacio requerido para su nutrición y desarrollo.

IX. Subprograma de Mejoramiento de Imagen del Parque México

- a) Diseñar una barrera vegetal alrededor del lago de los patos, que sea físicamente agradable y, evite que los paseantes o perros entren al estanque.
- b) Efectuar una poda de formación con selección de especies, por jardineros calificados.
- c) Diseñar la jardinería aprovechando el material vegetal existente, tomando en cuenta las condicionantes microclimáticas y requerimientos de las plantas.
- d) Restaurar el Foro Lindbergh.
- e) Integrar sanitarios, en un conjunto diseñado para sustituir las construcciones actuales del área de servicio, ubicada junto al lago de los patos.
- f) Reponerle a la "torre del radio" el reloj y el sonido, y restituir sus acabados originales.

ESTRUCTURA URBANA

I. Subprograma de conservación de uso habitacional

- a) Promover, mediante incentivos fiscales, que las casas funcionalmente adecuadas permanezcan con el uso habitacional.

I. Subprograma normativo y de verificación

- a) Regular que los restaurantes se responsabilicen por ruidos, olores, estacionamiento y uso del espacio público, mediante convenios y programas de verificación e inspección de las autoridades, en este caso, la Subdelegación y vecinos.
- b) Reforzar la verificación de usos de suelo. Este programa se lleva a cabo actualmente por la Subdelegación Roma – Condesa, por medio de una comisión por colonia de participación ciudadana, que funciona mediante la denuncia vecinal. Esta comisión forma a su vez parte de un subcomité territorial, que tiene la función de supervisar y dar seguimiento al otorgamiento de licencias de funcionamiento de giros mercantiles.

INFRAESTRUCTURA

I. Subprograma de mantenimiento de red sanitaria

- a) Localizar fugas y desniveles en la red de drenaje, para reparar fracturas y renivelar la red.

II. Subprograma de aprovechamiento de agua pluvial

- a) Se aprovecharán las obras para introducir una red independiente, para captación de aguas de lluvia.

²¹ Un grupo de vecinos de la colonia Hipódromo se ha opuesto a las acciones de ordenamiento de la vegetación y la poda profiláctica, en un supuesto afán de conservación ecológica.

III. Subprograma de mantenimiento de red hidráulica

- a) Se detectarán y repararán las fugas en la red hidráulica y, de ser necesario, se procederá a la sustitución de aquellos tramos que por su edad y estado, no convenga reparar.

EQUIPAMIENTO

I. Subprograma de reutilización de algunas casas catalogadas, para nuevas instalaciones educativas

- a) La acción propuesta, es la de promover la reutilización de las casas catalogadas como nuevas instalaciones para la educación elemental, tanto privada como pública. Se ha visto que una manera de conservar estas casas es permitiendo otros usos que beneficien a la colonia. Algunas casas, por sus dimensiones y ubicación, tienen el potencial de albergar instalaciones educativas, sin necesidad de modificaciones significativas.

El tiempo necesario para la realización de esta acción, es de mediano a largo plazo, y se propone para todos los Distritos.

ESTACIONAMIENTO

I. Subprograma de edificios de estacionamiento en lotes actualmente baldíos

- a) Con esta acción, se pretende un incremento en la oferta de estacionamientos de más de 1,000 cajones para el año 2003.
- b) Los predios propuestos son: Dos lotes baldíos en la esquina de Quintana Roo e Insurgentes, con una superficie total de 1580 m², un lote baldío en la calle de Michoacán # 66, con superficie de 1250 m².; un estacionamiento subterráneo bajo las canchas del Junior Club, con una superficie de 9085 m².

VIALIDAD

I. Subprograma de pasaje ambulantes

- a) Deberá proyectarse un pasaje subterráneo, aprovechando el paso inferior de la estación del Metro, para continuarla bajo la sección cerrada de la calle de Chilpancingo, hasta la Glorieta Chilpancingo, con la idea de ubicar al comercio ambulante que rodea la estación. Los accesos serán mediante escaleras mecánicas, que también servirían a la estación del metro. Unas se localizarían en un entre-eje del edificio Las Américas, y las otras se integrarían con parabuses situados en ambos sectores de la glorieta, de modo de formalizar una estación de transferencia y generar un flujo de personas, que hagan viable el comercio en el pasaje.

Para que se puedan concretar estas acciones, se deberá contar con un estudio detallado que deberá ser presentado ante la comunidad.

ESPACIO PÚBLICO

I. Subprograma de Accesibilidad de banquetas y camellones

- a) Se deberán hacer accesibles para discapacitados todas las banquetas y camellones; por medio de la instalación de rampas y arreglo de banquetas. En el caso de las banquetas deterioradas por las raíces de grandes árboles, estas deberán ser arregladas por jardineros entrenados, que recorten parte de las raíces sin lastimar el árbol, e introducir una pequeña guarnición hacia abajo, separada del firme de la banqueta para protegerla. La guarnición servirá para inducir el crecimiento más profundo de las raíces y recibir en lo posible, la presión del nuevo crecimiento.

II. Subprograma de Mejoramiento de Seguridad

- a) Instalar luminarias en camellones.
- b) Mantener funcionando las luminarias existentes.
- c) La Subdelegación Roma- Condesa ha creado un comité de seguridad pública delegacional, formado por autoridades delegacionales, vecinos y representantes de la PGJDF, SSP y juzgados cívicos. Este comité se subdivide en 6 subcomités territoriales, uno de ellos pertenece a la colonia Hipódromo.

III. Subprograma de Ordenamiento del Uso del Espacio Público

- a) Recuperar el espacio de acceso al Teatro Lindbergh; en un proyecto que integre al foro con la otra sección del Parque (Torre del Reloj). Para este proyecto se convocará a un concurso abierto a todos los profesionistas de las ramas de arquitectura, urbanismo y arquitectura del paisaje.
- b) Vigilar el cumplimiento de reglamentos para que:

- Se reordene y regule la actividad comercial en las calles.
 - Se regule la forma de operación y lugares de ambulantes eventuales.
 - Se eviten estructuras permanentes.
- c) Actualizar el convenio existente, para normar el uso de banquetas por restaurantes.
- d) Estudiar las alternativas para la reubicación de la feria.
- e) Subprograma de instalación de parquímetros. Instalar parquímetros según el siguiente criterio:

En los Distritos I, II y III se pueden instalar 1560 parquímetros. Será necesario que la SETRAVI realice un estudio detallado para determinar su ubicación y modo de operación. Se someterá a consulta vecinal ésta propuesta.

Es necesario que se programen los parquímetros para admitir pagos por un tiempo máximo de tres horas, de lunes a viernes, de las 9 a las 19 horas. Los residentes de los distritos donde se instalen estarían exentos, identificando sus automóviles por medio de calcomanías.

IV. Subprograma de regulación del uso del espacio público por restaurantes

- a) Acordar un nuevo convenio entre restauranteros, incluyendo los no incorporados a ARCCCO, y vecinos. La verificación del cumplimiento de este convenio, debe incorporarse como un Programa a cargo de la Delegación.

6.2 Programas de Medio Ambiente

La colonia Hipódromo goza de condiciones ambientales favorables en el contexto de la ciudad, por lo que los programas de medio ambiente se enfocan principalmente a optimizarlas. Estos programas se describen en los capítulos IV, V, VI, VII y VIII de Acciones Estratégicas.

6.3 Proyectos Urbanos Específicos

1. Se restaurarán los edificios clasificados como de Valor Relevante sin Alterar, que se encuentran en mal estado de conservación, ubicados en ²² :

- ?? Av. México # 123 (Edificio México).
- ?? Av. México # 141, # 143, # 169 y # 171.
- ?? Av. Amsterdam # 285 (Edificio Jardín).
- ?? Av. Nuevo León # 120 (Edificio Royalty).
- ?? Av. Sonora # 140.
- ?? Citlaltépetl # 36 (Edificio Lafayette).
- ?? Michoacán # 52 y # 54 (Edificio Michoacán).
- ?? Ozuluama # 11.

2. Se proyecta la construcción de edificios para estacionamiento de automóviles, en los siguientes predios:

- a) Insurgentes # 473 y #479 con capacidad para 385 automóviles en sótano, seis niveles y azotea. (Insurgentes y Quintana Roo).

Propiedad: privada

Superficie de los predios: 1540 m².

Promotores : propietarios de restaurantes y oficinas.

Capacidad: 385 autos en sótano y 6 pisos + azotea.

Costo aproximado de la construcción: \$26,000,000.

Valor estimado del terreno: \$15,000,000.

Total de la inversión: \$41,000,000.

²² Su restauración o posible modificación, estará sujeta a las modalidades que determine el Area de Sitios Patrimoniales y Monumentos para estos casos.

Tiempo estimado de amortización de la inversión: 79 meses =6.5años.

(Considerando 10 horas/día a \$6.00 la hora + renta de local en P.B. 1000m² a \$120.00/m²/mes+ 100 pensionados a \$300.00/mes. Impuestos y gastos 30%).

- b) Michoacán # 66 con capacidad para 250 automóviles en seis niveles y azotea.

Propiedad: privada.

Sup. del predio: 1,254 m².

Promotores: restauranteros de la ARCCCO.

Capacidad: 250 autos en 6 niveles + azotea.

Costo aproximado de la construcción: \$18,750,000.

Costo del terreno: \$ 4,000,000. ²³

Total de la inversión: \$22,000,000.

Tiempo estimado de amortización de la inversión: 66 meses =5.5años.

(Considerando 10 horas/día a \$ 6.00 la hora + renta de local en P.B. 140m² a \$120.00/m²/mes+ 100 pensionados a \$300.00/mes. Impuestos y gastos 30%).

- c) Estacionamiento bajo las canchas del Junior Club, ubicado entre las calles de Baja California, Sindicalismo, Benjamín Franklin y Unión:

Propiedad: privada.

Sup. del predio: 12,750 m².

Sup. que se excavaría bajo las canchas (el área donde existen edificios no se afectaría): 8,830 m².

Promotor: Gobierno de la Ciudad de México.

Capacidad: 372 autos en área subterránea.

Costo aproximado de la construcción (incluyendo reposición de las canchas): \$26,490,000.00.

Tiempo de amortización de la inversión: 72 meses o seis años.

(Considerando 8 horas/día a \$5.00 la hora + 200 pensionados \$400.00/mes. Impuestos y gastos 30%).

3. Se proyecta la construcción del Pasaje Metro Chilpancingo- Glorieta Insurgentes. (Bajo el tramo cerrado de Chilpancingo).

Propiedad: Gobierno del D. F.

Superficie: 1,650 m².

Costo estimado: \$ 6,000,000. (3,600.00/m²)

Promotor: Gobierno del D. F.

Area de locales: (88 puestos de 6m²) 530 m²

Renta mensual por m²: \$ 150

Total de rentas/mes: \$ 79,500

Gastos: \$ 11,925 (15%)

Tiempo estimado de amortización de la construcción: 89 meses.

ACCIONES INMEDIATAS PARA ENTRAR EN EL POA

- a) Ubicar y corregir fugas en las redes de agua. (Solicitud de los vecinos).²⁴

²³ Precio pedido por su propietario

- b) Ubicar y corregir fracturas en redes de drenaje.
- c) Reponer tapas de registros rotas o faltantes (están cubiertas de basura).
- d) Construir sistema de pozos de absorción en parques y camellones.
- e) Arreglar banquetas que sean accesibles a discapacitados.
- f) Reforestar franjas jardinadas de banquetas, con especies adecuadas a la imagen de la colonia.

SITIOS PATRIMONIALES

- a) Restaurar elementos de imagen urbana.

Fuente de la plaza Popocatepetl

Restituir a su estado original (Forma, color, acabados).²⁵

Avenida Amsterdam

Reponer las antiguas bancas - farola (ajustándose al diseño original, con la excepción de la luminaria, para adaptar una que sea lumínicamente más eficiente).

Calles y avenidas

Reponer, donde se hayan deteriorado o destruido, los elementos - soporte de nomenclatura y, extender el mismo criterio al resto de la colonia.

Parque México

Bancas: Reconstruir las que están deterioradas.

Foro Lindbergh:- Restaurar todos sus elementos arquitectónicos.

Suprimir los sanitarios actuales y reincorporar ese espacio al parque.

Torre del radio

Reponerle el reloj de cuatro vistas.

Dotarla de nuevo con equipo de sonido.

Restituir sus acabados originales.

Lagos

Restaurar el sistema original de lagos, que comprendía desde la fuente del chorro, hasta el lago de los patos.

Rediseñar el borde del lago de los patos, para suprimir la malla ciclónica, pero impidiendo que se salgan los patos o se metan perros.

Dotarlos de un sistema de recirculación, aereación y tratamiento de agua.

Instalaciones de mantenimiento (junto al lago de los patos)

Sustituir las construcciones actuales, por una que esté adecuadamente diseñada y, que integre sanitarios públicos.

VIVIENDA

Establecer un fideicomiso para restaurar construcciones arquitectónicamente valiosas, los edificios:

”Jardín”. (Amsterdam 285).

“Lafayette” (Citlaltépetl 36).

“México” (Av. México 123).

PROGRAMAS, ACCIONES Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

El programa de acciones prioritarias tiene el fin de presentar, en forma de tabla, las acciones que se efectuarán como respuesta al diagnóstico de la colonia Hipódromo, con miras a lograr la imagen - objetivo planteada.

²⁴ Recientemente se detectó, y la Dirección respectiva corrigió, fuga de agua potable en tubo de 4” en la calle de Sonora, entre Amsterdam y Av. México.

²⁵ La fuente contaba con un surtidor central; tenía un acabado de cemento (posiblemente martelinado fino) de color gris claro. Ahora está mal pintada con esmalte azul.

La tabla de programas de acciones prioritarias se estructura de la siguiente manera:

PROGRAMA: Define el tema general a realizarse.

PROBLEMA: Se refiere a la problemática detectada en el área de estudio, para la cual se plantean acciones específicas.

OBJETIVO: Plantea la imagen objetivo que se desea lograr para la zona de estudio, en términos de su realización.

POLITICAS: Indica la postura propuesta para las acciones del programa.

METAS: Indica de manera concreta, la forma como se cumplirá la imagen objetivo propuesta, y la finalidad del programa específico para la zona de estudio.

RESPONSABILIDAD: Define la autoridad, organismo o sector de la sociedad civil encargado directamente de llevar a cabo, la coordinación y/o supervisión de las acciones.

ACCION: Define las acciones específicas a realizarse.

PLAZO: Determina el tiempo para la ejecución de las acciones. (inmediato, corto, mediano y largo plazo).

UBICACIÓN: Establece la localización espacial de la acción.

ACCION RELACIONADA: Define las acciones complementarias necesarias para la ejecución de las acciones.

RESULTADO: Se presenta el logro esperado por la ejecución de las acciones en el área de estudio, con relación a la meta planteada.

Con respecto al criterio para los plazos de ejecución, se establece de la siguiente manera:

Plazo Inmediato (I): De 1 a 3 años, e indica aquellas acciones prioritarias factibles de realizarse de manera inmediata. Es el primer paso para la ejecución de las acciones.

Corto plazo (C): De 3 a 6 años, a partir de la aprobación del Programa; son acciones que deben realizarse en este periodo, en función del tiempo que se requiere para su ejecución. También son consideradas como prioritarias.

Mediano plazo (M): De 6 a 9 años, a partir de la aprobación del Programa. Son acciones que se realizarán en un periodo de tiempo mayor, debido a los alcances propuestos; por lo tanto, son acciones secundarias en cuanto al rango de su ejecución, pero no en cuanto a su importancia.

Es imprescindible el seguimiento de estas acciones para su completa ejecución.

Largo plazo (L): Rango de 12 a 20 años. Es el tiempo necesario para completar el objetivo propuesto.

TABLA DE PROGRAMA DE ACCIONES PRIORITARIAS

COLONIA HIPODROMO

PROGRAMA	PROBLEMA	OBJETIVO	POLITICAS	METAS	ACCIONES PRIORITARIAS					
					Responsable	Acción	Criterio	Ubicación	Acción relacionada	Cuanto
ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO URBANO	1. VIVIENDA	1.1 Desplazamiento	Mayor oferta de vivienda urbana del proyecto original (150 hab./ha.)	Alcanzar la densidad urbana del proyecto original (150 hab./ha.)				Colonia Hipódromo Todos los distritos	Establecer un número de niveles e intensidad de construcción que sea económicamente factible la inversión para vivienda media y residencial.	Tener 16,600 hab. en el año 2018.
			Hacer más rentable la inversión en la construcción de edificios de vivienda para renta y venta que sea accesible a un estrato más bajo.	Incrementar el número de viviendas a 5,300 en el año 2018 y un promedio de 3.13 hab. por vivienda.	Gobierno del D.F. Iniciativa privada	Cambios en alturas permitidas, uso de suelo y densidad. Hasta 6 niv. en distritos V,VI ; hasta 8 niv. distritos I,II,III	L	Colonia Hipódromo Todos los distritos	Determinar las condiciones para que la vivienda pueda competir económicamente con otros usos del suelo.	Construcción de 950 viviendas nuevas. Promedio aprox: 5 edificios por año
			Revertir la tendencia de desplazamiento	Impulsar inversión privada en la colonia.	Gobierno del D.F. Iniciativa privada	Hacer más competitiva la inversión en vivienda en relación con otros usos.		Colonia Hipódromo Todos los distritos	Incentivos fiscales específicos para viviendas bajas.	
			Atraer población joven a la colonia	Recuperar el equilibrio entre los estratos por edades de población.	Gobierno del D.F. Iniciativa privada	Construcción de departamentos de 90 m2 mínimo, adecuados para familias en crecimiento.	M	Todos los distritos excepto el IV	Modificar la normatividad existente que limita a 4 niveles. Considerar las casas deterioradas sin valor arquitectónico como reserva territorial.	El 90% de vivienda nueva pueda ser ocupada por población joven
URBANA	2. USOS DE SUELO Y ADMON.	2.1 Usos de suelo incompatibles	Hacer compatibles los usos de vivienda	Lograr una zona predominantemente habitacional con servicios complementarios	Gobierno del D.F. S.E.D.U.V.I. Inversionistas	Normar por ruidos, olores, estacionamiento y uso del espacio público	I	Colonia Hipódromo Todos los distritos	Normar usos por validez y por convenios de desahucio y concertación para otros existentes.	Todos los que están dados de alta
			Recuperar predios para habitación ocupada informalmente por restaurantes y comercios	Ordenar el uso del suelo desalentando cambios de uso habitacional a otros tipos	Delegación Cuauhtémoc	No autorizar nuevas licencias para cambios de uso de suelo.	I	Todos los distritos excepto el III	Normas de ordenación para nuevas obras o actividades en materia de ruidos, olores, estacionamientos y uso del espacio público. Programa de inspección y vigilancia a cargo de las autoridades delegacionales y con la participación de vecinos.	
			Conservar el uso habitacional	Promover que los edificios catalogados permanezcan con el uso habitacional	Delegación Cuauhtémoc Direc. de patrimonio	Otorgar Iniciativa privada incentivos fiscales	C	Todos los distritos, especialmente el V	Exención de impuestos por 5 años para casas catalogadas. Exención de pagos de licencia por remodelaciones. Exención de pago de traslado de dominio si va a ser nueva.	432 edificios catalogados que pretenden conservarse con uso habitacional (conservándolas con obra nueva).
			Recuperar edificaciones para habitación ocupada informalmente por oficinas y comercios	Promover la ocupación de edificios de oficinas que se encuentran en distritos que son principalmente a oficinas vacantes en el Distrito III.	S.E.D.U.V.I. Delegación Cuauhtémoc Inversión privada	Verificación de usos vacantes	C	Todos los distritos	Proporcionar estacionamiento en el sector III. Ofrecer alternativas de transporte en el sector III. Sanciones en cambios de uso habitacional a otros usos diferentes a habitacional.	Todas las que ocupan informalmente edificaciones con uso habitacional.

EQUIPAMIENTO	3.1 Falta de rehabilitación de instalaciones educativas	Posibilidad de ofrecer servicio educativo cuando requiera	Rehabilitar y modernizar el equipamiento	Atender el retorno de la población joven	Iniciativa privada	Rehabilitar las instalaciones existentes de casas catalogadas como instalaciones para la educación elemental.	ML	Instalaciones existentes	Facilidad en la obtención de licencias para cambios de uso	Exención de pagos de impuestos.	existentes (revisar su capacidad actual). Estimar la población de niños esperada para el 2018
ESPACIO PÚBLICO	4.1 Déficit de estacionamientos	Proveer estacionamiento público suficiente	Permitir la construcción de edificios para estacionamientos en vacantes urbanas con más de 1200 m2.	Incrementar la oferta de estacionamiento destinado a servicios	S.E.T.R.A V.I. Restaurantes y Oficinas. Sector privado.	Estacionamientos de autoservicio con opción de acomodadores	C	Dos lotes baldíos en la Esq. de Quintana Roo y 9 Insurgentes, 1 lote en Michoacán #66, 2 niveles existentes. Programa de subterráneo bajo panchas de Junior Club.	Verificación de cumplimiento de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, en materia de ocupación de banquetas, a cargo de la	Incrementar la oferta de estacionamientos para restaurantes con 1060 cajones	
ESPACIO PÚBLICO	4.2 Apropiación de la vía pública	Evitar estacionamiento en vía pública, evitar apropiación de zonas	Evitar instalar parquímetros en todas las banquetas de la colonia.	Desordenado de la vía pública. Evitar estacionamiento en doble fila sobre las vialidades	S.E.T.R.A V.I.	Que los parquímetros sean de un tiempo max. de 3 hrs. Sanciones con multas. Calcomanías de exención para residentes.	C	Distritos I, II, III	establezca la operación y funcionamiento de parquímetros. Creación de un fondo con los recursos provenientes de los parquímetros para obras en beneficio de la colonia.	1560 parquímetros	
SITIOS PATRIMONIALES	5.1 Deterioro y demolición de edificios patrimoniales	Reactivar la zona de estudio	Permitir modificaciones o sustitución controlada de edificios que resulten inhabitables	Hacer accesibles para discapacitados las banquetas y camellones	Delegación	Construcción de rampas de reparación y nivelación de banquetas.	C	Todos los Distritos	Aplicar las disposiciones del Programa Parcial en materia de ordenamiento territorial.		
SITIOS PATRIMONIALES	5.1 Deterioro y demolición de edificios patrimoniales	Reactivar la zona de estudio	Permitir modificaciones o sustitución controlada de edificios que resulten inhabitables	Incrementar el área edificable para vivienda	Delegación	Sustitución de edificios sin valor artístico por edificios habitacionales de mayor calidad arquitectónica que van de acuerdo con los objetivos del nuevo programa parcial de desarrollo	M	Todos los distritos	Elaboración de un nuevo catálogo de coordinación entre el Gobierno del D.F. y el INBA, con la finalidad de lograr un nuevo catálogo concertado real y definitivo.	432 catalogados por el INBA.	
SITIOS PATRIMONIALES	5.1 Deterioro y demolición de edificios patrimoniales	Reactivar la zona de estudio	Permitir modificaciones o sustitución controlada de edificios que resulten inhabitables	Contar con un catálogo razonado que permita una intervención en los edificios catalogados que garanticen su sana y productiva permanencia	Delegación	Área de incentivos fiscales permanentes para edificios anteriores a 1980 catalogados por su valor arquitectónico relevante, siempre y cuando conserven el uso habitacional	C	Colonia Hipódromo	Descuento (de 30%) sobre impuesto predial para casas habitadas por sus propietarios y/o casas o deptos. rentados para vivienda. Descuento (de 30%) sobre impuesto predial para casas y deptos. Ocupados por oficinas ubicados sobre vialidades permitidas y que cuenten con estacionamiento. Descuento del 50% sobre impuesto predial para rentas producidas por deptos. en edificios de uso mixto que hayan tenido esos usos desde que fueron construidos. Exención de pagos por derecho de licencia	432 edificios catalogados para un nuevo catálogo	
SITIOS PATRIMONIALES	5.1 Deterioro y demolición de edificios patrimoniales	Reactivar la zona de estudio	Permitir modificaciones o sustitución controlada de edificios que resulten inhabitables	Preservación de edificios patrimoniales	Delegación	Restauración de construcciones valiosas para otros usos: Educación Social, elemental, Centros de Direcc. de información, galerías Exhibiciones, Asistencia Social, "Alojamiento y Área de Desayuno" (Bed & Breakfast).	M	Todos los distritos	Programar y ejecutar las acciones contenidas en el apartado de la estrategia de equipamiento de estudio.		

ESTRATEGIA FISICO NATURAL	7.1 Carencia de vegetación	Renovar áreas verdes	Reforestar	Regeneración de la vegetación en el espacio público	Delegación Cuauhtémoc Participación Ciudadana	Plantar árboles con la participación de los colonos proporcionados por la Iniciativa Privada y/o Delegación	Camellones y banquetas de los 6 distritos Av. Insurgentes	Forestación intensa de Av. Insurgentes.	
	7.2 Falta de mantenimiento y proliferación desordenada de la vegetación	Programas de mantenimiento profesional de las áreas verdes	Estudio detallado por Arquitectos del paisaje.	Adecuación de la paleta vegetal a las condiciones físicas de la zona.	Amigos de los Parque México y España Delegación Cuauhtémoc	Ordenamiento de la vegetación en cuanto al espacio vital requiero por cada especie y poda profiláctica.	Parque México, Av. Insurgentes, camellones y banquetas de los 6 sectores.	Rehabilitación del Parque México Rehabilitación de jardinería en camellones y banquetas.	
	7.3 Seccionamiento de sistema de lagos y falta de mantenimiento	Saneamiento de lagos incluyendo la reconstrucción del sistema de lagos.	Análisis de alternativas para la operación y mantenimiento de los lagos	Recuperar el sistema original y dotarlo de equipo de recirculación.	Amigos de los Parque México y España Subdelegación Roma-Condessa D.G.C.O.H.	Selección de alternativa que reúna mejores características en cuanto a costo de inversión y operación y que logre los objetivos deseados.	Parque México	Restaurar el sist. original de los lagos, rediseñar el borde del lago de los patos, dotar de sist. de recirculación, aereación y tratamiento de agua de los lagos. Procurar el mayor volumen de agua proveniente de captación de lluvia.	1 acción (Lagos del Parque México).
	7.4 Encharcamientos en vialidades, banquetas, camellones	Incrementar la capacidad de recarga en acuífera en camellones y captación de agua de lluvia.	Reparados en áreas de jardinas de banquetas y drenaje pluvial. Funcione de manant. Reconstrucción	Lograr que el sistema de drenaje pluvial funcione de manera natural.	D.G.C.O.H.	Proyecto construcción de la distribución de los pozos de absorción. Intervención de la red de drenaje antes de la próxima época de lluvias	Parque México	Realizar estudios de la capacidad de absorción del suelo (permeabilidad del terreno) y del costo (dependiendo de la profundidad) para ver factibilidad de la propuesta. Tratamiento adecuado del agua captada antes de infiltrarla al subsuelo.	
VIALIDAD Y TRANSPORTE	8.1 Exceso de automóviles	Alentar el uso del transporte colectivo	Reestructuración de las rutas de paraderos	Disminuir la demanda de estacionamiento en la vía pública.	S.E.T.R.A.V.I. S.E.D.U.V.I. Secretaría de Vialidad y Movilidad	Implementar nueva ruta interna de autobús. Modificar ruta existente.	Distrito III	Boletas de trasbordo (Propuesta)	1 Ruta nueva, 1 Ruta modificada paraderos.
	9.1 Paradero de autobuses, nodo conflictivo y ambulantes asociados al flujo peatonal y de transporte que invaden el espacio público y degradan el entorno en el metro Chilpancingo	Reordenamiento del metro Chilpancingo	Reordenamiento del peatón y del coche	Mayor seguridad al peatón	Delegación Cuauhtémoc S.E.T.R.A.V.I. S.E.D.U.V.I. Secretaría de Vialidad y Movilidad	Reubicar ambulantes en el pasaje subterráneo de Obras. Ordenar transferencia intermodal de pasajeros.	Distrito II Parque México	Reubicar 1 Sitio de taxis al Programa Tax Seguro). Incorporar sitio de taxis al proyecto integral del Parque México	Reubicar x no de ambulantes
INFRAESTRUCTURA	10.1 Fracturas en las redes hidráulica y sanitaria	Mejor aprovechamiento de los caudales disponibles	Detectar y reparar las fracturas	Ahorrar 1/3 del caudal	D.G.C.O.H. Delegación Cuauhtémoc	Detección y reparación de la Red.	Todos los distritos	Programar y erogar gastos necesarios para cubrir las acciones que se describen en el cap. 11 Acciones estratégicas de infraestructura.	Las que se detecten
	10.2 Desaprovechamiento de las aguas pluviales	Aprovechar las aguas pluviales	Recogerlas para su tratamiento y utilización en áreas verdes	Autosuficiencia en cuanto al riego de áreas verdes y fuentes	D.G.C.O.H. Delegación Cuauhtémoc	Construir una red independiente que recoja las aguas	Todos los distritos	Programar y erogar gastos necesarios para cubrir las acciones que se describen en el cap. 11 Acciones estratégicas de infraestructura.	Toda la red de la colonia

VII. ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO

7.1. Administración Urbana

El Gobierno del D.F. al alentar la inversión en vivienda, regularizar las actividades y usos del suelo, que no entren en conflicto con el Programa Parcial, aumentar el empleo formal y atenuar las fricciones entre grupos de vecinos obtendrá:

Una mayor recaudación por los siguientes conceptos:

- ?? Impuesto predial.
- ?? Derechos y aprovechamientos.
- ?? Participación en impuestos a giros mercantiles.
- ?? Participación en el impuesto al valor agregado.

Un uso más eficiente en los recursos destinados a:

- ?? Seguridad.
- ?? Servicios sociales.

7.2. Participación Ciudadana

Desde el mes de mayo de 1998, fecha en que arranca el trabajo de elaboración del Programa Parcial de la Colonia Hipódromo, se tuvo el interés genuino por conocer las inquietudes de los vecinos, en torno a los principales problemas urbanos de la zona en general, además de recabar las propuestas de solución a los tópicos que más les aquejaban.

Desde el inicio formal del trabajo, se planteó la necesidad de consultar a todos los actores sociales que confluyen en la dinámica urbana particular de la Colonia Hipódromo, teniendo un papel protagónico, como interlocutores permanentes, los vecinos agrupados en la Asociación de Amigos de los Parques México y España (AAPME).

La primera serie de reuniones preparatorias, que se llevaron a efecto en la Casa de la Cultura Jesús Romero Flores, para determinar un primer elenco de temas; que podrían configurar el ámbito del diagnóstico de la problemática urbana particular, contó con la asistencia de los vecinos y de funcionarios del Gobierno del Distrito Federal.

En conjunto este grupo plural llegó al acuerdo de elaborar una encuesta pública, para conocer la percepción de los vecinos, acerca de los diez temas elegidos como centrales en la problemática de la Colonia Hipódromo: basura, ambulante, prostitución, vandalismo, estacionamientos, valet parking, restaurantes, áreas verdes, deterioro del patrimonio arquitectónico y proliferación de comercios y oficinas. Esta encuesta se aplicó masivamente entre los vecinos, residentes temporales y visitantes de la colonia, obteniéndose una muestra representativa de las opiniones de diversos sectores sociales. En esta fase del levantamiento de la encuesta del diagnóstico, los vecinos de la AAPME promovieron la participación de los vecinos, mediante sus opiniones escritas en torno al problema urbano.

Durante la primera fase de la consulta a la ciudadanía (mayo-julio), se tuvieron reuniones semanales en la Casa de la Cultura de la colonia, esta fase desembocó en una asamblea plenaria de vecinos a finales del mes de julio, en la cual se informó acerca de la importancia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, en términos de poder reorientar tendencias e inercias urbanas y, también de poder reordenar actividades comerciales que inciden directamente en los cambios de uso del suelo.

La segunda fase de la consulta ciudadana (agosto-octubre), se planteó un nuevo formato de trabajo; que consistió en integrar cuatro talleres con mesas de trabajo por temas específicos como usos del suelo, espacio público y patrimonio arquitectónico. Estas mesas de trabajo con vecinos y representantes de la SEDUVI, Subdelegación Roma-Condesa y el equipo consultor, tenían el propósito de conocer las propuestas de solución vecinales, en relación con los temas específicos de las mesas. Sin embargo, es difícil que los vecinos traduzcan sus iniciativas en propuestas escritas y concretas. Las fases de diagnóstico y de propuestas se entremezclan en esta etapa de discusión. Se tiene la impresión, que es muy relevante enfatizar la problemática, de ahí que la repetición de los problemas de la colonia no cesa nunca de aparecer en todas las etapas de la consulta ciudadana.

La tercera fase de la consulta ciudadana, consistió en incorporar las propuestas vecinales en el documento técnico. Al mismo tiempo, que se elaboró un paquete de propuestas, de acuerdo a la información obtenida mediante las encuestas de diagnóstico, levantamientos en campo, entrevistas con diferentes actores sociales y autoridades delegacionales. Esta fase tuvo como complemento la realización de una serie de encuentros con los vecinos, para discutir el documento elaborado. El borrador del Programa Parcial de Desarrollo Urbano ha tenido un proceso de elaboración muy minucioso, del cual se

fue dando a conocer en forma paulatina su contenido a los diversos grupos de vecinos, y demás actores sociales de la colonia.

Desde la aparición del primer borrador del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, el grupo integrado por los vecinos de la AAPME mostraron su desacuerdo con el contenido del documento, sin ofrecer alternativas viables a las propuestas planteadas.

Hacia fines del año pasado se canceló momentáneamente la posibilidad de continuar con las exposiciones técnicas ante los vecinos, resolviéndose que los avances en la redacción del documento fueran dados a conocer a los vecinos, mediante el envío de la nueva versión a sus domicilios privados.

La cuarta fase de la consulta ciudadana, consiste en consensar con los diversos actores sociales las propuestas técnicas, contenidas en el documento definitivo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, para recibir sus comentarios y propuestas que podrán incorporarse a este documento, antes de la realización de la consulta pública y abierta que avalará su contenido.

La participación ciudadana se inició con un llamado a la defensa de la Colonia Hipódromo, por parte de un grupo de vecinos (AAPME), y diez meses después, la postura es la misma. Lo significativo es el hecho de que el documento del Programa Parcial fue desechado por este grupo, incluso conociendo que algunas propuestas contenidas en él les ayudarían a la defensa de la colonia, por lo que se hace complicada la negociación con el grupo mencionado, no así con otros grupos como el de restauranteros independientes o incorporados a ARCCCO, el grupo denominado Nuevo León y un grupo conformado por arquitectos reconocidos, que construyen y residen en la colonia, que están de acuerdo con gran parte de las estrategias propuestas por el Programa Parcial.

La estrategia para destrabar el proceso de discusión con uno de los actores sociales de la Colonia Hipódromo, consistirá en convocar de nueva cuenta a los vecinos de la AAPME, preguntar por sus principales objeciones al documento y conocer sus propuestas alternativas, al mismo tiempo consultar a los otros actores sociales acerca de los contenidos del documento, para saber cuales son las percepciones de la realidad urbana y su tendencia, según cada actor social.

Para convertir el documento final en el resultado de un consenso más amplio y sobre todo plural, y en virtud de la dificultad que presentó el procedimiento, consistente en convocar a los diferentes actores sociales a reuniones generales, porque en vez de llegar a acuerdos y consensos se subrayaban diferencias supuestamente irreconciliables, se decidió ensayar una estrategia de participación por grupos, de modo que los diferentes actores encontrarán un entorno propicio para expresar libremente acuerdos, sugerencias y motivos de conflicto, se convocó por separado a los integrantes y representantes de los diversos actores sociales detectados en la colonia Hipódromo, se dialogó con ellos en términos propositivos, aligerando el proceso de la consulta ciudadana y, logrando avances en cuanto a la aceptación de algunas propuestas de mejoramiento urbano, sustentadas técnicamente y buscando el beneficio colectivo.

Por el carácter tan diferente de los distintos actores y, por las actitudes poco conciliadoras que aparentemente prevalecen, las asambleas no resultaron adecuadas para conocer todos los puntos de vista, por lo que se optó por convocarlos a participar por grupos de interés en las consultas públicas que se efectuaron.

Para sustentar las propuestas sobre normatividad en alturas de las construcciones, como medio de revertir la tendencia al despoblamiento y de frenar los cambios en el uso del suelo, se recurrió a ejemplos numéricos y gráficos, que se expusieron a los diversos grupos de vecinos, encontrando que sólo uno de ellos conserva una posición contraria.

Se hizo referencia a los antecedentes históricos de la colonia para sustentar la procedencia de los usos mixtos del suelo, siempre que se mantenga una relación de equilibrio.

Por su carácter polémico, se retiró la propuesta de construir un estacionamiento subterráneo bajo el área pavimentada del Foro Lindbergh, a pesar de que, a diferencia del proyecto presentado durante la administración pasada, en este caso no se afectaría área jardinada alguna, y sí se compensaría la carencia de estacionamiento de los edificios de departamentos que se construyeron cerca del parque entre los años 30 y 40.

En virtud de lo anterior, se estimó conveniente sustituir la propuesta por un proyecto similar en las instalaciones del Deportivo Junior Club, ubicado en la manzana que comprende las calles de Baja California, Unión, Benjamín Franklin y Sindicalismo, bajo el área de canchas y sin afectar los edificios del Club. Este proyecto abarcaría una superficie de 9,000 m² y tendría capacidad para cerca de 400 automóviles en un solo sótano, encontrándose en una de las zonas con mayor demanda insatisfecha.

Como parte de la estrategia de Participación Ciudadana, se propone la conformación de una Comisión de Seguimiento y Vigilancia del Programa Parcial.

El Comité Vecinal deberá formular el reglamento correspondiente para establecer las funciones que tendrá la Comisión de Seguimiento y Vigilancia del Programa Parcial, así como para establecer el mecanismo para su conformación, el cual podrá estar integrado por representantes del Comité Vecinal, asociaciones civiles y vecinos reconocidos por su honorable labor profesional, entre otros.

7.3. Estrategia Financiera

La problemática de la Colonia se deriva en buena medida de condiciones económicas, que están provocando enfrentamientos entre los distintos actores y autoridades. Contar con instrumentos financieros que ayuden a evitar conflictos y a alcanzar los objetivos del Programa Parcial es fundamental.

El Gobierno del Distrito Federal alentará las inversiones del sector privado, que conduzcan al repoblamiento de la Colonia, la regularización de los giros mercantiles que se ajusten a las normas del Programa Parcial y, la conservación de los sitios y edificaciones con valor patrimonial y artístico, a través de los mecanismos jurídicos, financieros y fiscales con que cuenta.

La combinación de acciones deberá reflejarse en un incremento de los ingresos gubernamentales, derivados de una mayor captación por la reanimación de la inversión en vivienda y, por la incorporación a la formalidad de establecimientos que actualmente operan fuera de ella.

Para alentar la construcción de vivienda:

- ?? Se fijarán cuotas preferenciales, para todo lo relacionado con la obtención de licencias de construcción.
- ?? Se otorgarán reducciones en los impuestos, por traslado de dominio, en el caso de casas o departamentos en condominio para uso exclusivamente habitacional.

Para proteger los inmuebles clasificados con valor patrimonial:

- ?? Estarán exentas del pago de derechos por licencias de restauración, remodelación o readaptación, siempre que conserven el uso habitacional.
- ?? Se les otorgarán exenciones en el impuesto predial, si son habitadas por sus propietarios, y reducciones si son rentadas para este uso.

Las inversiones públicas se destinarán fundamentalmente a: mantener y mejorar la infraestructura, los servicios públicos y el equipamiento.

Para obras especiales, como la creación de nuevos hitos o la remodelación y mejoramiento de áreas públicas, se creará un fideicomiso, que tendrá como fuente de sus ingresos:

- ?? El uso de la vía pública en la modalidad de “terrazas”, sujeta al convenio respectivo.
- ?? Una parte de los derivados del uso de la vía pública para estacionamiento de vehículos, controlándolos mediante parquímetros.
- ?? La participación en los ingresos derivados de la transferencia de potencialidad, que podrán efectuar las construcciones catalogadas en la categoría “Arquitectónico relevante”.

Dentro del mismo fideicomiso, habrá un fondo revolvente destinado a financiar obras de restauración de fachadas de propiedades particulares, especialmente de aquellas catalogadas, a fin de mejorar la imagen urbana de la colonia.

La construcción del pasaje subterráneo Metro-exglorieta Chilpancingo, será financiada con recursos del Gobierno del Distrito Federal, pero deberá generarle ingresos para amortizar la inversión por la renta que paguen los locatarios.

Los estacionamientos de vehículos propuestos en el programa, construidos en predios particulares, serán financiados por inversionistas privados.

VIII. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

El presente apartado establece los instrumentos a utilizar para la ejecución de los propósitos, políticas y lineamientos de acción, consignados en los objetivos y estrategias del Programa Parcial de la Colonia Hipódromo.

Dichos instrumentos se clasifican de acuerdo a su finalidad en:

?? Instrumentos regulatorios: imponen modalidades y/o limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad.

?? Instrumentos de gestión: contemplan acciones de coordinación, concertación e inversión.

?? Instrumentos de fomento: incentivan, apoyan o detonan las acciones contempladas en el programa en general.

Los instrumentos que se utilizarán para la ejecución del Programa Parcial son de carácter jurídico, administrativo y financiero, y están contemplados por la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y su Reglamento.

8.1. Instrumentos Jurídicos

Los instrumentos jurídicos que se utilizarán en el Programa Parcial son: la zonificación, la modificación de los Programas General y Delegacionales de Desarrollo Urbano y, las normas de ordenación del Programa Parcial.

Zonificación

La zonificación es la determinación de usos y destinos del suelo, intensidades de construcción, coeficientes de utilización y ocupación del suelo y, áreas mínimas por vivienda, que se establecen en zonas homogéneas, distritos, vialidades o predios, dentro del polígono del Programa Parcial.

Los usos del suelo permitidos y prohibidos que corresponden a cada una de las zonificaciones, están contenidos en la tabla de usos del suelo, que aparece en el apartado relativo a normas de ordenación del capítulo de Ordenamiento Territorial.

La determinación de la zonificación, se establece en la información gráfica de este Programa Parcial, denominado Zonificación y Normas de Ordenación, que para todos los efectos legales forma parte integrante del presente documento.

La determinación de la zonificación por normas de vialidad, por distritos o predios, se establece en el apartado relativo a normas de ordenación particulares del capítulo sobre Ordenamiento Territorial.

Para la determinación de la zonificación aplicable a predios en particular, se estará a lo dispuesto por la norma más específica, en el siguiente orden: la norma más específica es la zonificación por predio, después aplicará la norma por distrito, en tercer término la norma por vialidad y en cuarto lugar la zonificación por zona homogénea.

Modificación a los Programas General y/o Delegacionales de Desarrollo Urbano

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que los Programas de Desarrollo deben guardar congruencia entre sí. Los Programas Parciales, como instrumentos de planeación de tercer nivel, deben subordinarse a las determinaciones de los Programas de mayor jerarquía: el Delegacional y el General de Desarrollo Urbano.

Como consecuencia del diagnóstico y estrategias del Programa Parcial, es indispensable el ajuste y modificación de diversas determinaciones específicas de los Programas General y Delegacional de Desarrollo Urbano, particularmente en materia de zonificación del uso del suelo, así como determinación de vialidades primarias, de manera que el Programa Parcial sea ejecutable. En este sentido, en el presente apartado se definen los alcances y especificaciones de las modificaciones a los Programas, con el fin de asegurar la congruencia a que se refiere el artículo 17 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

El Programa Parcial de la Colonia Hipódromo modifica parcialmente la zonificación determinada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, estableciendo los usos, destinos y normatividad específica, que está contenida en el capítulo de Ordenamiento Territorial y sus correspondientes planos.

Normas de Ordenación del Programa Parcial

Las normas de ordenación son reglas técnicas, relacionadas con los aprovechamientos urbanos. Todos los actos o aprovechamientos que se ubiquen en el supuesto regulado, deberán sujetarse a ellas. Pueden referirse, entre otros

aspectos, a obras y acciones para la recarga del acuífero, tipo de materiales a utilizar, imagen urbana, condicionantes para las licencias de construcción o de uso del suelo, entre otros aspectos.

Las normas de ordenación del Programa Parcial, de la Colonia Hipódromo, están contenidas en el apartado correspondiente del capítulo de Ordenamiento Territorial.

En el área que regula el Programa Parcial sólo serán aplicables las normas de ordenación a que se refiere el apartado correspondiente.

Los destinos, afectaciones, restricciones para usos públicos, vialidades existentes o futuras, derechos de paso de infraestructura, alineamientos, y demás limitaciones al uso o aprovechamiento de predios, serán obligatorios y vinculantes por razón del orden público que persiguen, para todas las personas públicas y privadas, físicas o morales.

8.2. Instrumentos Administrativos

En el Programa Parcial se utilizan los siguientes instrumentos administrativos: determinación de polígonos y sistemas de actuación, convenios de coordinación y concertación, definición territorial del gasto público y determinación de instrucciones a la áreas competentes de la Administración Pública del Distrito Federal.

Polígonos y sistemas de actuación

Los polígonos y sistemas de actuación consisten en la determinación de una o varias áreas dentro del polígono del Programa Parcial, en el que se contemplen determinadas estrategias o acciones, que requieran la participación conjunta de propietarios-poseedores, autoridades, inversionistas, promotores, etc. Una vez definidas las acciones y el área correspondiente, se elige un sistema de actuación y, se determinan los derechos y obligaciones de cada una de las partes involucradas, para lograr la ejecución de las acciones. Los sistemas de actuación pueden ser sociales, privados o por cooperación, dependiendo de los agentes que intervengan.

Acuerdos de coordinación

Son acuerdos, entre las autoridades locales o entre éstas y las autoridades federales, estatales y/o municipales, para el cumplimiento de determinadas estrategias o acciones del programa. Este tipo de convenios pueden formar parte de los polígonos y sistemas de actuación.

Convenios de concertación

Son acuerdos, entre las autoridades locales y personas físicas o morales, privadas (propietarios, poseedores, ejidatarios, comuneros, promotores, inversionistas, etc.), que tiene por objeto definir las reglas para la ejecución de determinadas estrategias o acciones, contempladas por el Programa Parcial. Este tipo de convenios pueden formar parte de los polígonos y sistemas de actuación.

Definición Territorial del Gasto Público

El Programa Parcial ordena la determinación de acciones y obras, que se ejecutarán con cargo al presupuesto público. La efectividad de estas disposiciones dependerá de su viabilidad financiera y presupuestal, así como de que la Secretaría de Finanzas y Planeación las incorpore en el presupuesto correspondiente.

Corresponderá a la Asamblea Legislativa verificar la asignación y el ejercicio del gasto comprometido en el presente programa, a través de la aprobación de los presupuestos de egresos del 2000, así como las correspondientes revisiones de cuenta pública.

8.3. Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros consisten en los estímulos fiscales y facilidades administrativas que requiere el Programa Parcial, para apoyar determinadas actividades o acciones contempladas por él. Adicionalmente, como instrumento de fomento existe el fideicomiso, que permite la aportación y administración de recursos financieros y/o materiales para la consecución de un fin determinado.

8.3.1. Acuerdos de facilidades administrativas y subsidios fiscales

Son actos emitidos por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, en los que se establecen facilidades administrativas y condonaciones, para el pago de los impuestos de las personas físicas o morales, que se ubiquen en un determinado supuesto. Las condonaciones o subsidios pueden ser parciales o totales, y sólo se pueden referir a contribuciones locales, establecidas por el Código Financiero del Distrito Federal.

8.3.2. Fideicomisos

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que los Programas Urbanos, podrán ejecutarse por los sistemas de actuación social, privada o por cooperación, debiendo ser coordinados estos últimos por la autoridad competente, para lo cual los propietarios o poseedores podrán asociarse con la administración pública, constituyendo un fideicomiso.

El fideicomiso es un contrato para la aportación y administración de bienes y recursos, y permite la participación mixta de agentes económicos de los sectores público, social y privado, en carácter de fideicomitentes y fideicomisarios y, en tanto no sea una entidad pública, puede actuar para conseguir sus fines libre de las influencias que se derivan de los plazos político administrativos, y de los fenómenos político electorales.

El contrato de fideicomiso, incorporará en sus cláusulas los compromisos asumidos por las partes, establecerá las mecánicas y los controles para su realización, integrará los órganos de gobierno y, radicará las facultades de decisión con las modalidades específicas que se requieran para alcanzar sus objetivos.

El fideicomiso dará cabida en su comité técnico a los agentes económicos participantes que aporten bienes o capitales, a organizaciones sociales y profesionales, en carácter de asesoras y de contraloría social, a las autoridades delegacionales, para comprometer su actuación a favor del proyecto y, al Gobierno de la Ciudad como promotor y conductor de las acciones, graduando el poder de decisión entre los integrantes de acuerdo a los fines perseguidos.

8.3.3. Sistema de transferencia de potencialidad

El Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo tiene una triple función:

1. Hacer económicamente atractiva la preservación de edificios con valor arquitectónico relevante.
2. Permitir un mejor aprovechamiento de los lotes con uso habitacional, que puedan aprovechar económicamente y en armonía, con el contexto urbano una mayor altura.
3. Generar recursos que se destinen al financiamiento de la buena conservación del inmueble que transfiere su potencialidad, aportar recursos al gobierno de la ciudad para obras de mantenimiento, embellecimiento y de imagen urbana de la colonia de donde provienen esos recursos. Compensar económicamente al propietario del inmueble, por la imposibilidad de aprovechar su predio en toda su potencialidad.

Operación del Sistema

- ?? Podrán transferir potencial únicamente las construcciones catalogadas con valor relevante sin alterar y relevante alterado y, por lo tanto no ser susceptibles de demolerse.
- ?? Deberán ser inmuebles cuya área total construida sea menor a la que se podría construir, de acuerdo con la normatividad vigente, si los predios estuvieran baldíos.
- ?? La diferencia, entre el área construida y la que potencialmente se podría construir, constituye el potencial susceptible de ser transferido.
- ?? El potencial se podrá transferir o recibir preferentemente de construcciones ubicadas en la Colonia Hipódromo.
- ?? La transferencia podrá hacerse por la totalidad de su valor o en parcialidades.
- ?? Una vez transferido el valor total de la potencialidad, ésta quedará permanente y definitivamente agotada.
- ?? Las operaciones de transferencia de potencialidad quedarán asentadas en el Registro Público de la Propiedad.
- ?? Todas las operaciones de transferencia de potencialidad deberán observar lo establecido en los artículos 50 al 53 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como las demás disposiciones aplicables en la materia.

Aplicación del Sistema

Para la aplicación del sistema se estará a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, este Programa Parcial y demás ordenamientos que resulten aplicables.

8.4. Desarrollo de los Instrumentos de Ejecución

Programa: Aspectos Demográficos

Subprograma	Instrumentación
Recuperación de población residente. Sustitución de población flotante.	Mediante la zonificación que se consigna en el apartado correspondiente a ordenamiento territorial, se implementa el presente programa (Ver capítulo IV. Ordenamiento Territorial). Uno de los elementos de la zonificación es la determinación del número máximo de niveles de construcción, así como del área libre. Para la instrumentación de las acciones demográficas, se determinarán alturas máximas permitidas para los distintos distritos en que se divide el polígono, atendiendo al análisis económico que justifique la inversión para vivienda media y residencial. La determinación del área mínima por vivienda, en los parámetros idóneos para el mercado que se desea atraer a la colonia, se especifica también como cuarto elemento de la zonificación, en el capítulo sobre Ordenamiento Territorial.

Programa: Físico Natural

Subprograma	Instrumentación
Infiltración y Captación de Agua Pluvial.	En materia de infiltración y captación de agua pluvial, la Administración Pública del Distrito Federal, por conducto de las dependencias competentes (Delegación Cuauhtémoc y Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica), programará y erogará los gastos necesarios, para cubrir las acciones que se describen en el apartado correspondiente a la estrategia.
Manejo de Reciclaje de Agua.	Se promoverá un convenio de concertación, entre la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica, la Delegación Cuauhtémoc y por la otra parte los habitantes de la zona y posibles inversionistas, con el objeto de que se apoye el financiamiento y ejecución de las acciones propuestas en el Programa Parcial.
Reciclaje.	La Secretaría del Medio Ambiente y la Secretaría de Obras y Servicios, se coordinarán con la Delegación Cuauhtémoc para que dentro del programa de separación de desechos y composteo, intervengan inversionistas privados, ya sea que se trate de empresas u organizaciones sin fines de lucro, para la comercialización de los residuos inorgánicos.
Mejoramiento Ambiental, Renovación de Areas Verdes, Manejo y Mantenimiento de Areas Verdes, Manejo y Mantenimiento del Parque México.	Para la instrumentación de las acciones de estos subprogramas, la Delegación Cuauhtémoc, se coordinará con la Secretaría de Obras y Servicios, así como con la Secretaría del Medio Ambiente y el Area de Sitios Patrimoniales y Monumentos, a efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el presente Programa Parcial. Asimismo se promoverá la participación activa de vecinos de la zona para el financiamiento y/o ejecución de parte de las acciones.

Subprograma	Instrumentación
	Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica) programará y erogará los recursos necesarios, para completar las acciones que se describen en el apartado correspondiente a la estrategia.
Mantenimiento de Red Hidráulica.	En materia de mantenimiento de la red de recursos hidráulicos, la Administración Pública del Distrito Federal, por conducto de las dependencias competentes (Delegación Cuauhtémoc y Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica), programará y erogará los gastos necesarios, para cubrir las acciones que se describen en el apartado correspondiente a la estrategia.

Programa: Equipamiento

Subprograma	Instrumentación
Rehabilitación de Instalaciones Educativas. Reutilización de algunas casas catalogadas, para nuevas instalaciones educativas.	La Delegación Cuauhtémoc, en coordinación con la Secretaría de Educación, Salud y Desarrollo Social, programarán y ejecutarán las acciones contenidas en el apartado de estrategia de equipamiento del presente Programa Parcial.
Edificios de Estacionamiento en lotes actualmente baldíos	En materia de estacionamientos, se determina una zonificación que favorece la existencia de este uso del suelo, así como normas de ordenación que disminuyen o eliminan restricciones urbanísticas, para el desarrollo de este tipo de usos. La zonificación se establece para los predios, cuyas características de ubicación y dimensiones los hacen especialmente indicados para este uso. La eliminación de restricciones, permite fomentar la construcción de inmuebles destinados a estacionamientos. Se debe celebrar un convenio de concertación, para la operación eficiente de estacionamientos existentes en la zona del polígono.

Programa: Vivienda

Subprograma	Instrumentación
Construcción de Vivienda.	Mediante la determinación de los usos y destinos correspondientes, se establecerá la normatividad aplicable al polígono del Programa Parcial, que fomente la construcción de vivienda, permitiendo el desarrollo de este uso en densidades e intensidades de construcción económicamente viables.

Programa: Vialidad y Transporte

Subprograma	Instrumentación
Pasaje Ambulante.	Las Secretarías de Desarrollo Urbano y Vivienda y Obras y Servicios, en coordinación con la Delegación, programarán y ejecutarán las obras a que se refiere el apartado de estrategia correspondiente.
Transporte Colectivo.	Para la reestructuración de rutas, se requiere una zonificación, que establezca las áreas de equipamiento necesarias. La Delegación Cuauhtémoc, en coordinación con la Secretaría de Transportes y Vialidad, promoverán ante las instancias y grupos correspondientes, la reubicación de paraderos y redefinición de rutas, en los términos que establece el presente Programa Parcial.

Programa: Imagen Urbana y Espacio Público

Subprograma	Instrumentación
Recuperación y mejoramiento de Imagen Urbana. Mejoramiento de Imagen del Parque México. Mejoramiento de Seguridad.	En materia de imagen urbana, para las construcciones existentes, la Delegación, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaría de Obras y Servicios, implementará acciones de concertación con los habitantes de la zona, para el cumplimiento de las acciones propuestas por el presente Programa Parcial. Programarán y ejercerán los recursos necesarios, para el financiamiento y apoyo para la realización de las acciones propuestas, por conducto de las dependencias competentes y, promoverán el apoyo financiero del sector privado.
Accesibilidad de Baquetas y Camellones.	Para las construcciones a desarrollarse, serán aplicables las disposiciones del presente Programa Parcial en materia de ordenamiento territorial, a través de las normas de ordenación aplicables, así como las normas relativas a la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles.
Ordenamiento del Uso del Espacio Público.	Convenio entre los operadores de estacionamientos públicos, restauranteros, comerciantes y oficinistas. Adicionar al convenio de ARCCCO otro relativo a sonidos y ruidos, humos, olores y basura. Los fondos con los recursos provenientes de los permisos para ocupar un área limitada de las banquetas, se destinará para obras en beneficio de la colonia.
Instalación de Parquímetros.	Para evitar estacionamiento en vía pública y apropiación indebida de la misma, se establece una norma de ordenación, la cual será sometida a consulta vecinal previamente, que dispone la operación y funcionamiento de parquímetros. El programa contempla la creación de un fondo con los recursos provenientes de los parquímetros, para obras en beneficio de la colonia.

Programa: Sitios Patrimoniales

Subprograma	Instrumentación
Restauración y Protección de Edificios Catalogados. Revitalización de la zona de estudio.	Para la protección del patrimonio cultural y artístico, se establece un polígono de actuación mediante el sistema de cooperación, por el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Delegación Cuauhtémoc, promoverán ante propietarios e inversionistas la realización de acciones de restauración. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a través del Area de Sitios Patrimoniales, en coordinación con las autoridades federales del Instituto Nacional de Bellas Artes y la Delegación, ejercerán las atribuciones de protección del patrimonio artístico, con base en el nuevo catálogo que define los niveles de intervención, a los que, podrán estar sujetos los inmuebles catalogados. Este catalogo sustituye el listado elaborado por el Instituto Nacional de Bellas Artes. Reducción de impuestos para casas catalogadas, habitadas por sus propietarios o rentadas para vivienda, mientras conserven ese uso. Los edificios catalogados como relevantes podrán transferir potencial (Ver capítulo 12.3 Instrumentos de fomento). El 30% de los recursos provenientes de esta transferencia será destinada a un Fideicomiso. Otro 30% se destinará a mejoras del inmueble catalogado.

Programa: Estructura Urbana

Subprograma	Instrumentación
Conservación de Uso Habitacional. Aprovechamiento de Edificios Subutilizados.	Mediante la determinación de los usos y destinos correspondientes, se establecerá la normatividad aplicable al polígono del Programa Parcial.
Normativo y de Verificación.	<p>Convenios de concertación para giros existentes. Normas de ordenación para nuevas obras o actividades en materia de ruidos, olores, estacionamientos y uso del espacio público. Para la compatibilización y regulación de usos distintos a vivienda, se requieren dos tipos de instrumentos para los mismos fines: convenios de concertación para el establecimiento de límites máximos de contaminación por ruido y olores para giros que funcionan actualmente, y norma de ordenación en materia de imagen urbana, con el mismo fin que el convenio, para los giros que entren en funcionamiento una vez aprobado el Programa.</p> <p>En este sentido, se requiere un convenio de concertación para la regulación de las condiciones mínimas que deben reunir los establecimientos mercantiles en el polígono del Programa Parcial, en el que intervienen la Delegación Cuauhtémoc, los vecinos organizados, los comerciantes y restauranteros, propietarios o poseedores de establecimientos mercantiles en el polígono del Programa Parcial.</p> <p>La Delegación Cuauhtémoc implementará un programa de inspección y vigilancia, con la participación de vecinos, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo y el Reglamento de Verificación Administrativa, para la verificación de autorizaciones en materia de uso de suelo, para todos los giros comerciales ubicados dentro del Programa Parcial, con el fin de verificar la legalidad de su funcionamiento y, en su caso, aplicar las sanciones correspondientes: multas y/o clausuras.</p>
Fortalecimiento de la estructura urbana.	La Delegación Cuauhtémoc promoverá la participación de instituciones culturales, para el financiamiento y/o ejecución de las acciones propuestas.

Programa: Infraestructura

Subprograma	Instrumentación
Mantenimiento de Red Sanitaria.	En materia de disponibilidad de recursos hidráulicos, la Administración Pública del Distrito Federal, por conducto de las dependencias competentes (Delegación Cuauhtémoc y Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica), programará y erogará los gastos necesarios, para cubrir las acciones que se describen en el apartado correspondiente a la estrategia.
Aprovechamiento de Agua Pluvial.	En materia de aprovechamiento de recursos hidráulicos, la Administración Pública del Distrito Federal, por conducto de las dependencias competentes (Delegación Cuauhtémoc y Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica), programará y erogará los gastos necesarios, para cubrir las acciones que se describen en el apartado correspondiente a la estrategia.
Infiltración de Agua Pluvial.	En materia de captación de recursos hidráulicos, la Administración Pública del Distrito Federal, por conducto de las dependencias competentes (Delegación Cuauhtémoc y Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica), programará y erogará los recursos necesarios, para completar las acciones que se describen en el apartado correspondiente a la estrategia.



SECRETARÍA DE URBANISMO Y PROBLEMA URBANO
 DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO

PROGRAMA PUNTA DE ORDENAMIENTO URBANO DE
HIPODROMO

CUAUHTEMOC

UNIDAD ACTUAL DEL SUELO

- LEGENDA:**
- [Symbol] VIVIENDA URBANA
 - [Symbol] VIVIENDA SUBURBANA
 - [Symbol] COMERCIO
 - [Symbol] INDUSTRIA
 - [Symbol] ZONA MEDIO
 - [Symbol] ZONA
 - [Symbol] B. BARRIO
 - [Symbol] RECREATIVO
 - [Symbol] ZONA VERDE
 - [Symbol] ZONA D. VERDE
 - [Symbol] MANTENIMIENTO
 - [Symbol] ALTA DENSIDAD

- CLASE DE EQUIPAMIENTO**
- A. VIVIENDA
 - B. INDUSTRIA - COMERCIO
 - C. RECREATIVO
 - D. VERDE
 - E. ZONA
 - F. ZONA VERDE
 - G. INDUSTRIA - COMERCIO
 - H. RECREATIVO
 - I. ZONA

- REGLAMENTO COMPLEMENTARIO**
- [Symbol] ZONA VERDE
 - [Symbol] ZONA VERDE DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA VERDE
 - [Symbol] ZONA VERDE DE ALTA DENSIDAD
 - [Symbol] ZONA VERDE DE BAJA DENSIDAD (ZONA VERDE)





SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
 PROGRAMA FEDERAL DE REDESURFOS URBANOS DE



HIPODROMO

CUAUHTEMOC

TIPO DE ZONIFICACION Y NORMAS DE ORDENACION

- RESERVAZONES:**
- RESERVACION DE LOTES
 - RESERVACION DE PARCELAS
 - RESERVACION DE EDIFICIOS
 - RESERVACION DE ESPACIOS PUBLICOS
 - RESERVACION DE EQUIPAMIENTO
 - RESERVACION DE SERVICIOS

- RESTRICCIONES:**
1. ALTURA MAXIMA DE LOS EDIFICIOS
 2. ALTURA MAXIMA DE LOS EDIFICIOS
 3. ALTURA MAXIMA DE LOS EDIFICIOS

OTROS DATOS:

1. SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DE TIPO COMERCIAL

2. SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DE TIPO COMERCIAL

3. SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DE TIPO COMERCIAL

CLAVE DE IDENTIFICACION:

1. SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DE TIPO COMERCIAL

2. SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DE TIPO COMERCIAL

3. SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DE TIPO COMERCIAL

OTROS DATOS:

1. SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DE TIPO COMERCIAL

2. SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DE TIPO COMERCIAL

3. SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DE TIPO COMERCIAL

- RESERVAZONES COMPLEMENTARIAS:**
- RESERVACION DE PARCELAS
 - RESERVACION DE EDIFICIOS
 - RESERVACION DE ESPACIOS PUBLICOS
 - RESERVACION DE EQUIPAMIENTO
 - RESERVACION DE SERVICIOS



NIVELES DE INTERVENCIÓN POR CALIDAD DE CATALOGACIÓN

- 1 Inmueble catalogado con valor relevante sin alterar
- 2 Inmueble catalogado con valor relevante alterado
- 3 Inmueble catalogado con valor ambiental

Definición de acciones según niveles de protección.

A. Nivel de protección 1.

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

B. Nivel de protección 2.

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

C. Nivel de protección 3.

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

Los inmuebles de valor patrimonial ambiental que por sus características externas pueden entrar a las categorías de valor arquitectónico relevante, quedarán protegidos en tanto al Área de Sitios Patrimoniales y Monumentos conserva y evalúa todos sus elementos incluyendo plantas arquitectónicas y determina el nivel de protección al que deberán sujetarse.

FORMA DE APLICACIÓN:

Las edificaciones de valor relevante sin alterar (VRSA) son las más susceptibles de pasar a la clasificación de Arquitectónicamente relevantes si la calidad de diseño a las fachadas y elementos arquitectónicos visibles, en cuyo caso quedarán en el nivel de protección máximo y solo podrán sufrir alteraciones que incrementen o actualicen su nivel de habitabilidad.

Las edificaciones de valor relevante alterado (VRA) podrán ser intervenidas, ya sea para recuperar su estado original al este se justifique por la calidad superior del proyecto arquitectónico original, para mejorar el estado que la alteración produjo o para adaptarlo a nuevas condiciones y/o usos interiores que le den relevancia siempre que no se alteren los elementos que le valieron la clasificación.

Las edificaciones con valor ambiental (VA) quedan sujetas en el nivel de protección 3, sin embargo puede darse el caso de que una planta arquitectónica de algún edificio con "valor ambiental" sea tan notable que amerite conservarse. En este caso podría considerarse un tratamiento especial que podría ir desde una restauración integral sin alterar, hasta la posibilidad de permitir la acción controlada de niveles hasta el coeficiente de utilización permitido, siempre que se cumplan con los requisitos de estacionamiento, áreas libres y estructura que fija el reglamento de construcciones del D.F.

En cada caso que se quiera intervenir un inmueble catalogado se tendrá que presentar, al Área de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, documentación del estado actual del inmueble y de lo que se proyecta para obtener la licencia correspondiente que será otorgada por la Delegación.

Con el actual nivel de catalogación, los inmuebles ya están protegidos y sujetos, en cuanto al grado de intervención permitido, al dictamen del Área de Sitios Patrimoniales y Monumentos.

TIPO DE INTERVENCIÓN	NIVEL 1 Arquitectónicamente Relevante	NIVEL 2 Relevante Alterado	NIVEL 3 Ambiental
DESTRUCCIONES			
Demolición total	Prohibida	Prohibida	Prohibida
Demolición total excepto fachada	Prohibida	Prohibida	Prohibida
Demolición excepto primer nivel	Prohibida	Prohibida	Prohibida
Demolición parcial de la fachada	Prohibida	Prohibida	Prohibida
MODIFICACIONES			
De plantas, su forma y distribución	Prohibida	Condicionada	Permitida
De fachada	Prohibida	Permitida	Permitida
Reformas interiores o exteriores	Prohibida	Condicionada	Permitida
SUSTITUCIONES			
Elementos estructurales	Condicionada	Permitida	Permitida
Acabados, revestidos y carpintería	Permitida	Permitida	Permitida
De cubrir un techado	Condicionada	Condicionada	Permitida
ADICIONES			
Niveles superiores	Condicionada	Condicionada	Permitida
Adosado posterior	Prohibida	Condicionada	Permitida
Horizontales	Condicionada	Permitida	Permitida
Verticales y volutas	Condicionada	Condicionada	Condicionada
Instalaciones tipo vías a la calle	Prohibida	Permitida	Prohibida
Instalaciones de uso urbano, etc.	Condicionada	Condicionada	Permitida

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
 CDMX 06200
 PROGRAMA FEDERAL DE DESARROLLO URBANO DE
HIPODROMO
 CUAUHTEMOC
 E-1' ZONIFICACIÓN Y FORMAS DE ORDENACIÓN



Artículo Segundo.- Para los efectos del artículo 17 de Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los contenidos y determinaciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, así como sus planos, se subordinan al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.

Artículo Tercero.- Dentro del ámbito espacial de validez del presente Programa Parcial, así como sus planos, sólo serán aplicables la zonificación y normas de ordenación contenidas en el mismo.

Artículo Cuarto.- De conformidad con lo establecido por el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las personas físicas y morales, públicas y privadas, están obligadas a la exacta observancia del presente Programa en lo que se refiere a planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados dentro de su ámbito espacial de validez de dicho Programa Parcial.

Artículo Quinto.- Los comités vecinales, dentro de las unidades territoriales comprendidas dentro del polígono de aplicación de este Programa Parcial, podrán constituir comisiones de trabajo para la vigilancia y seguimiento en la ejecución del Programa Parcial, de conformidad con lo dispuesto en el título IV, capítulo III de la Ley de Participación Ciudadana.

Artículo Sexto.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 21 y 22 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Presupuesto de Egresos, así como los programas sectoriales y operativos anuales que elabore la Administración Pública del Distrito Federal, deberán prever la ejecución de las obras y acciones contempladas en el presente Programa Parcial. En los términos del Código Financiero del Distrito Federal, corresponderá a la Contaduría Mayor de Hacienda de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, ejercer las facultades de evaluación y fiscalización para asegurar el cumplimiento de lo dispuesto por el presente artículo, sin perjuicio de las que corresponden a otras autoridades.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Programa entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y se procederá a su revisión en los términos establecidos en el artículo 25 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para los efectos que ese mismo ordenamiento dispone.

SEGUNDO.- En todo lo que no se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, continuará vigente en los términos de la aprobación, promulgación y publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, del 10 de abril y el 31 de julio de 1997.

TERCERO.- Los permisos, autorizaciones y licencias que se encuentren en trámite al momento de entrar en vigor el presente Decreto, se tramitarán conforme a las disposiciones vigentes en el momento de la presentación de la solicitud.

CUARTO.- Inscribese el presente Decreto en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Salón de sesiones de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a dieciocho de agosto del dos mil.-POR LA MESA DIRECTIVA.- DIP. ELVA MARTHA GARCIA ROCHA, PRESIDENTA.- DIP. ANA LUISA CARDENAS PEREZ, SECRETARIA.- DIP. LUCERITO DEL PILAR MARQUEZ FRANCO, SECRETARIA.- FIRMAS.

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 122, apartado C, Base Segunda, fracción II, inciso b) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 48, 49 y 67, fracción II del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto Promulgatorio, en la Residencia de la Jefa de Gobierno del Distrito Federal, en la Ciudad de México, a los treinta y un días del mes de agosto del dos mil. - **LA JEFA DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, ROSARIO ROBLES BERLANGA.- FIRMA.- EL SECRETARIO DE GOBIERNO, LEONEL GODOY RANGEL.- FIRMA.- EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO, ROBERTO EIBENSCHUTZ HARTMAN.- FIRMA.**



CIUDAD DE MÉXICO

DIRECTORIO

Jefa de Gobierno del Distrito Federal

ROSARIO ROBLES BERLANGA

Consejero Jurídico y de Servicios Legales

MANUEL FUENTES MUÑOZ

Director General Jurídico y de Estudios Legislativos

ENRIQUE GARCIA OCAÑA

INSERCIONES

Plana entera	\$ 842.00
Media plana.....	453.00
Un cuarto de plana.....	282.00

Para adquirir o consultar ejemplares, acudir a la Unidad de Publicaciones, sita en la Calle Candelaria de los Patos s/n,
Col. 10 de Mayo, C.P. 15290, Delegación Venustiano Carranza.

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL,
IMPRESA POR "CORPORACION MEXICANA DE IMPRESIÓN", S.A. DE C.V.,
CALLE GENERAL VICTORIANO ZEPEDA No. 22, COL. OBSERVATORIO C.P. 11860.
TELS. 516-85-86 y 516-81-80

(Costo por ejemplar \$51.00)

AVISO IMPORTANTE

Las publicaciones que aparecen en la presente edición son tomadas de las fuentes (documentos originales), proporcionadas por los interesados, por lo que la ortografía y contenido de los mismos son de estricta responsabilidad de los solicitantes.
