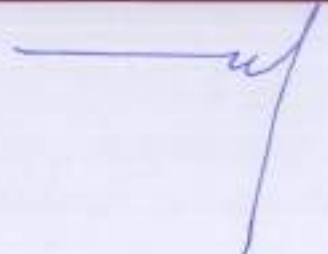


Plan Maestro Zona Rosa
Alcaldía Cuauhtémoc

SIN TEXTO

Plan Maestro Zona Rosa
Alcaldía Cuauhtémoc



REGISTRADO



REGISTRADO

Contenido

Presentación.....	4	VII. Cartera de proyectos con programa multianual de inversiones, etapas de desarrollo e identificación de responsables.....	95
Resumen Ejecutivo.....	5	VIII. Esquema de gobernanza y corresponsabilidades.....	101
I. Fundamentos y motivos que dan origen al Plan Maestro.....	7	IX. Instrumentos de gestión, financiamiento y de control del desarrollo urbano.....	105
a. Fundamentación.....	8	X. Sistema de tasación.....	113
b. Motivación.....	11	XI. Indicadores.....	117
II. Delimitación del área de estudio.....	13	XII. Bibliografía.....	127
III. Diagnóstico.....	17	XIII. Anexos.....	131
a. Medio físico natural.....	18		
b. Demografía.....	20		
c. Actividades económicas.....	24		
d. Usos del suelo.....	26		
e. Vivienda.....	28		
f. Mercado inmobiliario.....	32		
g. Normatividad urbana.....	34		
h. Potencial constructivo máximo y potencial disponible.....	37		
i. Equipamiento.....	38		
j. Infraestructura.....	40		
k. Espacio público.....	42		
l. Movilidad.....	48		
m. Imagen urbana.....	50		
n. Patrimonio cultural urbano.....	58		
IV. Pronóstico tendencial y proyectado.....	53		
V. Imagen objetivo.....	67		
VI. Estrategias y líneas de acción.....	71		
a. Zonificación: edificabilidad, coeficientes de ocupación y coeficientes de utilización del suelo, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, densidad de vivienda, así como las condiciones y restricciones vigentes en el Plan Maestro.....	72		
b. Vivienda.....	85		
c. Equipamiento.....	85		
d. Infraestructura.....	85		
e. Espacio público.....	86		
f. Movilidad.....	86		
g. Lineamientos para el tratamiento de la Imagen Urbana, el Espacio Público y del entorno.....	86		
h. Imagen Urbana.....	87		
i. Patrimonio cultural urbano.....	89		
j. Estrategias para la mitigación de los impactos urbanos y ambientales.....	92		

Presentación

La Zona Rosa, territorio adscrito a la Colonia Juárez en la Alcaldía Cuauhtémoc, es un área emblemática de la Ciudad de México debido tanto a su valor patrimonial y arquitectónico, como a su centralidad urbana. En distintos momentos de la historia de esta ciudad, la Zona Rosa ha albergado una importante dinámica sociocultural, habitacional, turística, comercial y de servicios que, sin embargo, se comenzaron a ver afectados a partir de los sismos de 1985, y en la historia más reciente, por el sismo de 2017 y la emergencia sanitaria por COVID-19, a partir del año 2020.

Distintos esfuerzos de regeneración no han tenido éxito y hoy la Zona Rosa está afectada por fenómenos como la pérdida de habitantes, el deterioro o vacío de las construcciones y el decaimiento económico. En contraste, el barrio mantiene una relevante actividad como espacio de reunión y esparcimiento de personas jóvenes y de la comunidad LGBTQ+, así como de oficinas y diversos servicios.

El Plan Maestro Zona Rosa, plantea una intervención estratégica de carácter urbana, que coordine diversas acciones en el área delimitada, buscando diversos objetivos, como son:

1. Preservación del Patrimonio Cultural y Dignificación del Paisaje Urbano. Lo anterior, considerando que, en el polígono de la Zona Rosa, el 23.34% de los inmuebles son afectos al patrimonio cultural urbano.
2. Repoblamiento incluyente. Es necesaria una estrategia que ayude a revertir la actual tendencia de pérdida de población de la Zona Rosa.
3. Regeneración Urbana y del Espacio Público.
4. Activación Económica e inversión.
5. Diversificación de posibilidades de Uso del Suelo con Equilibrio.
6. Modernización de Infraestructura de Equipamientos y Servicios Públicos.



Edificio en calle Génova esquina Hamburgo

REGISTRADO

El documento se divide en 11 apartados, cuyo contenido se fundamenta en el artículo 42 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

El primer apartado de *Fundamentos y motivos que dan origen al Plan Maestro*, rescata el marco normativo y legal, tanto a nivel nacional como a nivel local, que dan origen y en los que se basa la generación del Plan Maestro Zona Rosa. Asimismo, se exponen las principales características que tiene la Zona Rosa, en cuanto a su carácter emblemático para la Ciudad de México y como Área de Conservación Patrimonial, que requiere potencializar su desarrollo con una visión integral, respondiendo a sus características arquitectónicas, sociales, económicas, urbanas y ambientales.

El segundo apartado, corresponde a la *Delimitación del área de estudio*, en el que se destaca que anteriormente la Zona Rosa no contaba con una delimitación oficial. Con el presente Plan Maestro, se analizó el entorno, funcionamiento, usos del suelo y actividades económicas, obteniendo una delimitación que consta de una superficie de 727,600 m², 56 manzanas y 848 predios.

El tercer apartado contiene un *Diagnóstico* del área de estudio, en el que, con base en la consulta y análisis de la información documental, estadística (INEGI, OVIE) y levantamientos de campo, se describen a detalle los elementos físicos, sociodemográficos, económicos, normativos, urbanos, arquitectónicos y patrimoniales. En este apartado destaca que la Zona Rosa cuenta con una tasa de crecimiento poblacional del -16.65% que, comparado con las tendencias de la Ciudad de México y Alcaldía Cuauhtémoc, la Zona Rosa tiene una tendencia de despoblamiento en los últimos años.

Entre otras características de la Zona Rosa, también destaca la reducción de número de viviendas totales y habitadas, durante los últimos años; la identificación de inmuebles desocupados o subutilizados; la buena localización dentro de la Ciudad para movilidad mediante transporte público principalmente; la existencia de 198 Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano, lo que representa el 23.34 % del total de los inmuebles.

El cuarto y quinto apartado, corresponden al *Pronóstico tendencial y proyectado* y a la *Imagen Objetivo*, respectivamente. En el primero, se destaca la tendencia de despoblamiento de la Zona Rosa, la limitada identificación de reserva territorial y la

necesidad de implementación de estrategias para revertir dicha tendencia. En el segundo, se plantean las condiciones ideales que se pretenden conseguir y proyectar en la Zona Rosa; por ejemplo, el predominio de los usos mixtos, el repoblamiento, el ordenamiento urbano, y el mejoramiento de la imagen urbana y espacio público.

El apartado de *Estrategias y líneas de acción*, describe la propuesta de zonificación del Plan Maestro, las Normas Generales de Ordenación que aplican, las Normas de Ordenación Particular que aplican, considerando las particularidades y condiciones del polígono de la Zona Rosa.

El séptimo apartado, corresponde a la *Cartera de Proyectos*, en éste, se propone la generación de un *Plan de Acción Urbana en la Zona Rosa*, en el que se estructuran los proyectos a desarrollar con base en las prioridades y necesidades identificadas. El apartado contiene un listado de proyectos en los que se proponen las zonas y calles para su aplicación, sin embargo, podrían ajustarse con base en lo que se establezca en el Plan de Acción Urbana, referido.

El octavo y noveno apartado, corresponden al *Esquema de gobernanza y corresponsabilidades* y a los *Instrumentos de gestión, financiamiento y de control del desarrollo urbano*, respectivamente. En el primero, se describen las relaciones y participación de los organismos públicos, privados y sociedad civil, dentro del Plan Maestro. El segundo, describe los instrumentos que aplicarán en dicho plan, destacando las características que tendrá el Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa", quien fungirá como ente administrativo de las aportaciones que se efectúen los interesados en el aprovechamiento del suelo y demás normatividad que aplique en el Plan Maestro.

El apartado décimo, corresponde al *Sistema de Tasación* que tendrá el Plan Maestro Zona Rosa. En éste, se mencionan las normas de ordenación aplicables para el aprovechamiento del suelo y de los beneficios que otorga el Plan. Asimismo, se describe el procedimiento de la operación del sistema de Tasación que aplicará en el plan.

Por último, en el apartado décimo primero, se describen los *Indicadores* que servirán para medir el avance de los objetivos, estrategias y líneas de acción contenidas en el Plan Maestro.



REGISTRADO

[Handwritten signature]

I. Fundamentos y motivos que dan origen al Plan Maestro



REGISTRADO

Handwritten signature or initials.

Fundamentos y motivos que dan origen al Plan Maestro

a) Fundamentación

El presente Plan Maestro se encuentra fundamentado en lo dispuesto por los artículos 27 y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1°, 3°, 10, 12 y 13; Trigésimo Transitorio de la Constitución Política de la Ciudad de México; 4°, 7°, 47 y 48 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 31 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; Cuarto Transitorio de la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México; 1°, 2° y 7° fracciones I, XII y XXXVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 4° fracción XXX, 41, 42 y 43 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, conforme a lo siguiente:

Nivel Nacional

El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos sienta las bases para la planeación urbana, en él se establece que 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 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.

Además, para ello establece que se emitirán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y asignar provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, para la ejecución de obras públicas, y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Por su parte, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece en su artículo 7°, la concurrencia de atribuciones en materia de planeación, ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, de los distintos órdenes de gobierno, a través de los mecanismos de coordinación y concertación que al efecto se generen.

El artículo 4° de la ley en cita, dispone que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los principios de política pública siguientes:

1. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

2. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todas las habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

3. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

4. Coherencia y racionalidad. Adaptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrado, armónico, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

5. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

6. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

7. Protección y progresividad del espacio público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

8. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación,

REGISTRADO

atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos, así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

9. *Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y*

10. *Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva*

*Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.**

Asimismo, en su artículo 47, establece que *para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables. Por su parte, el artículo 48 del mismo ordenamiento dispone que las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetas a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a dicha Ley y demás ordenamientos aplicables.*



Acceso noroccidente Metro Sevilla, Línea 1 del STC-Metro

Fundamentos y motivos que dan origen al Plan Maestro

Nivel Ciudad de México

En congruencia con lo anterior, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 122, dicta las bases de organización jurídica y territorial de la Ciudad de México, al disponer que se trata de una entidad federativa que goza de autonomía en todo lo concerniente a su régimen interior y a su organización política y administrativa, asimismo, señala que ésta, así como sus demarcaciones territoriales, establecerán mecanismos de coordinación administrativa en materia de planeación del desarrollo y ejecución de acciones regionales para la prestación de servicios públicos.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda le corresponde el despacho de las materias relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano sustentable y coadyuvar a la protección del derecho humano a la vivienda.

En ese sentido, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 7 fracciones I, XII y XXXVII confiere a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, atribuciones para aplicar la referida Ley y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual emitirá dictámenes, circulares, criterios, recomendaciones o cualquier otro acto administrativo, los cuales serán de observancia obligatoria para las personas servidoras públicas de la Administración Pública; desarrollar y difundir estudios, diagnósticos y prospectivas, así como analizar y proponer nuevos instrumentos de planeación, ejecución, control, gestión y fomento del desarrollo urbano y del ordenamiento territorial y las demás atribuciones que le otorguen otros ordenamientos aplicables.

También, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de conformidad con su artículo 1° establece las bases de la política urbana de la ahora Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo urbano sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras, fijando en su artículo 2° los principios generales que deberán observarse para la realización de su objeto, entre los que se encuentran:

"I. Planear el desarrollo urbano, con base en proyecciones del crecimiento poblacional de la Ciudad de México, a fin de garantizar la sustentabilidad de la Ciudad de México mediante el ejercicio de los derechos de los habitantes del Distrito Federal al suelo urbano, a la vivienda, a la calidad de vida, a la infraestructura urbana, al transporte, a los servicios públicos, al patrimonio cultural urbano, al espacio público, al esparcimiento y a la imagen urbana y su compatibilidad con el sistema de planificación urbana del Distrito Federal, (...)

III. Alentar la participación y concertación con los sectores pública, social y privado en acciones de reordenamiento urbano, dotación de infraestructura urbana, prestación de servicios públicos, conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, recuperación y preservación de la imagen urbana y de crecimiento urbano controlado."

Por su parte, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su artículo 4° fracción XXX prevé la figura de "Plan Maestro", como *"una herramienta de planeación urbana de carácter estratégica, dirigida a la creación de condiciones ideales para el desarrollo y la gestión urbana o de actuación sobre un área delimitada de la Ciudad de México, que relaciona e integra todas las acciones de intervención sobre el territorio, basado en un modelo territorial y de gestión específicas."*

En ese sentido, en términos del artículo 41 del Reglamento en cita, la Dirección General del Ordenamiento Urbano formuló para consideración y aprobación del titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el presente "Plan Maestro Zona Rosa", como una herramienta de planeación urbana sobre el área plenamente identificada más adelante como "La Zona Rosa", con una visión integral que corresponde a las características demográficas, sociales, económicas, ambientales, de movilidad y del patrimonio cultural urbano actuales de dicho espacio.

Cabe señalar que, si bien es cierto con la Promulgación de la Constitución Política de la Ciudad de México, así como de la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México, se dispuso que la planeación del desarrollo en la Ciudad tendrá como instrumentos el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México, el Programa General de Ordenamiento Territorial y los de cada Alcaldía; el Programa de Gobierno de la Ciudad de México; los Programas Sectoriales, Especiales e Institucionales; los Programas de Gobierno de las Alcaldías; y los Programas Parciales de las colonias, Pueblos y Barrios originarios y Comunidades indígenas residentes, también lo que es, dichos instrumentos a la fecha no han sido expedidos.

Por lo anterior, y de conformidad con el artículo Trigésimo Transitorio de la Constitución Local, los ordenamientos legales aplicables a la entidad federativa que se encuentren vigentes a la entrada en vigor de esta Constitución, continuarán aplicándose hasta que inicie la vigencia de aquellos que los sustituyan, siempre que no contravengan lo establecido en ésta.

En ese mismo sentido, el artículo Cuarto Transitorio de la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México, prevé la vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, hasta en tanto no se lleve a cabo su armonización con ésta; razón por la cual es aplicable la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en la formulación y demás actos relativos al presente Plan Maestro.

b) Motivación

La conocida "Zona Rosa" es una zona emblemática de la Ciudad de México, la cual guarda características de una Área de Conservación Patrimonial arquitectónicamente única, en la que se hacen presentes diversas formas de expresión artística, así como de convergencia cultural que han dado paso a la conformación de esta ciudad, permitiendo el desarrollo de una dinámica social incluyente y diversa, en los distintos usos de suelo que se concentran en la zona, principalmente recreativos, turísticos y de servicios. No obstante, atendiendo a su situación actual la "Zona Rosa" constituye un espacio que es necesario rehabilitar y potencializar a su máximo desarrollo, ello dentro de un marco regulatorio con una visión integral que corresponda y responda a las características demográficas, sociales, económicas, ambientales, de movilidad y del patrimonio cultural urbano actuales, consensuado con los sectores público, social y privado.

En ese sentido, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc es el instrumento que permite la vinculación de objetivos y estrategias de los niveles superiores de planeación, con el propósito de lograr un desarrollo y ordenamiento territorial, dentro de un marco de sustentabilidad ambiental, económica y social, establece estrategias y acciones de conservación patrimonial y paisaje urbano, las cuales se enfocan al desarrollo de áreas emblemáticas, revitalizándolas sin perder su valor contextual, para ello se dispone que será necesario llevar a cabo lo siguiente:

- La conservación y mantenimiento de la fisonomía urbana y del patrimonio arqueológico, histórico, urbano-arquitectónico, artístico y cultural.
- La promoción de la realización de proyectos que vinculen la conservación del patrimonio cultural urbano con el desarrollo de la Alcaldía y la consolidación de su estructura urbana.
- La aplicación de la normatividad local y federal en materia de patrimonio urbano arquitectónico.
- La difusión de la existencia de las zonas patrimoniales entre la ciudadanía con el objeto de involucrarla en su conservación y mejoramiento.
- El rescate de la identidad social y cultural de los pueblos y barrios tradicionales, mediante acciones de mejoramiento urbano - ambiental y actividades que estimulen el arraigo y permanencia de los habitantes.

Sin duda alguna, se debe aprovechar racionalmente la infraestructura y el equipamiento existente en las áreas urbanas consolidadas que tiendan a un ordenamiento territorial equilibrado de la Ciudad y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, bajo el principio del desarrollo sustentable.

Las directrices actuales de la política urbana se orientan a la mezcla de los usos de suelo, de manera ordenada, que consoliden la estructura urbana mediante instrumentos específicos que permitan el desarrollo de proyectos estratégicos de manera corresponsable, que ofrezcan acciones que mitiguen los efectos negativos y propongan acciones que articulen la infraestructura y los servicios con la construcción de vivienda, a la vez que permitan controlar los procesos urbanos y alcanzar una distribución armónica y eficiente de la población en el territorio.

Finalmente, considerando lo antes expuesto, así como la aplicación de la normativa que en la materia ha sido invocada en el apartado de fundamentación, el Plan Maestro Zona Rosa resulta la herramienta más idónea para la consecución de los fines que se buscan en la rehabilitación y potencialización de la misma.



Metrobús Hamburgo y Reforma 221 desde calle Hamburgo



Handwritten signature or mark in blue ink.

REGISTRADO

II. Delimitación del área de estudio



[Handwritten signature]

REGISTRADO

Delimitación del área de estudio

La Zona Rosa se encuentra ubicada dentro de los límites que conforman la colonia Juárez en su lado poniente perteneciente a la Alcaldía Cuauhtémoc. Primordialmente se delimita por su reconocimiento como el lugar de encuentro y esparcimiento de personas jóvenes y de la comunidad LGBTIQ+ con usos de esparcimiento y recreación social, y en términos económicos contiene una cantidad representativa de unidades económicas en el sector de servicios predominando la presencia de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas, convirtiéndola en un destino importante en la ciudad.

El área de aplicación responde a la dinámica urbana y a la homogeneidad entre los usos de suelo, para el caso de estudio donde prevalece el uso Habitacional Mixto concentrando restaurantes, bares, cafeterías, boutiques, oficinas, bancos y hoteles.

Es importante resaltar que para la delimitación de la zona se consideró también el reconocimiento y características de los inmuebles de índole Patrimonial, con tipología que pertenece en su mayoría al estilo ecléctico, con construcciones de inicios del siglo XX.

Otro elemento que configura el límite del área de estudio, es la estructura vial; la poligonal del lado norte se limita por Av. Paseo de la Reforma considerada una de las vialidades más emblemáticas de la Ciudad de México, del lado oriente se limita por Av. Insurgentes Sur, ambas constituyen importantes Corredores Urbanos de especialización terciaria para la ciudad y concentran una gran cantidad de edificios de oficinas corporativas privadas y públicas; y del lado sur limita por la Av. Chapultepec concretado como Corredor Urbano con carácter regional-local que combinan negocios de gran tamaño y de comercio local.

Sus límites son los siguientes: inicia en el cruce de la calle Lieja y Av. Paseo de la Reforma incluyendo la Glorieta del Ángel de

la Independencia continúa en dirección nororiente hasta su intersección con Av. Insurgentes Sur, de este punto continúa por la calle Dinamarca en dirección suroriente hasta llegar a la intersección con la calle Hamburgo, continúa hasta su intersección con la calle Nápoles, prosigue hasta su cruce con la calle Londres, continúa por esta última hasta su intersección con la calle Havre, de este punto continúa en dirección suroriente hasta llegar al cruce con calle la Liverpool, prosigue en dirección surponiente hasta la intersección con calle Niza, de este punto continúa en dirección sur hasta llegar al cruce con la Av. Chapultepec, prosigue en dirección poniente incluyendo la Glorieta de los Insurgentes, prosigue en dirección poniente hasta llegar al cruce con la calle Lieja; finalmente de este punto continúa en dirección norponiente hasta intersectar con el punto de inicio.

La superficie del polígono es de 72.76 hectáreas, representa el 2.24% de la superficie total de la Alcaldía Cuauhtémoc y está formado por 56 manzanas y 848 predios, dentro de las cuales se ha desarrollado una mezcla heterogénea de actividades que resaltan la importancia económica, cultural y social de lo que se denomina Zona Rosa de la Ciudad de México.

En el contexto urbano, los elementos próximos a la zona son: la zona cultural y recreativa de Chapultepec, el corredor cultural y económico de Av. Paseo de la Reforma, los Centros de Transferencia Modal (CETRAM) de Chapultepec, así como la Glorieta de los Insurgentes, en el cual convergen la Línea 1 del Metro y la Línea 1 del Metrobús, el cual se convierte en un nodo de movilidad urbana con una afluencia aproximada diaria de 53 mil pasajeros.

En este sentido, la Zona Rosa mantiene una conectividad multidireccional hacia el Oriente y el Poniente, así como con el Norte y el Sur de la ciudad, característica que le distingue como un hito urbano referente en la traza urbana de la ciudad.



Calle Génova esquina Londres

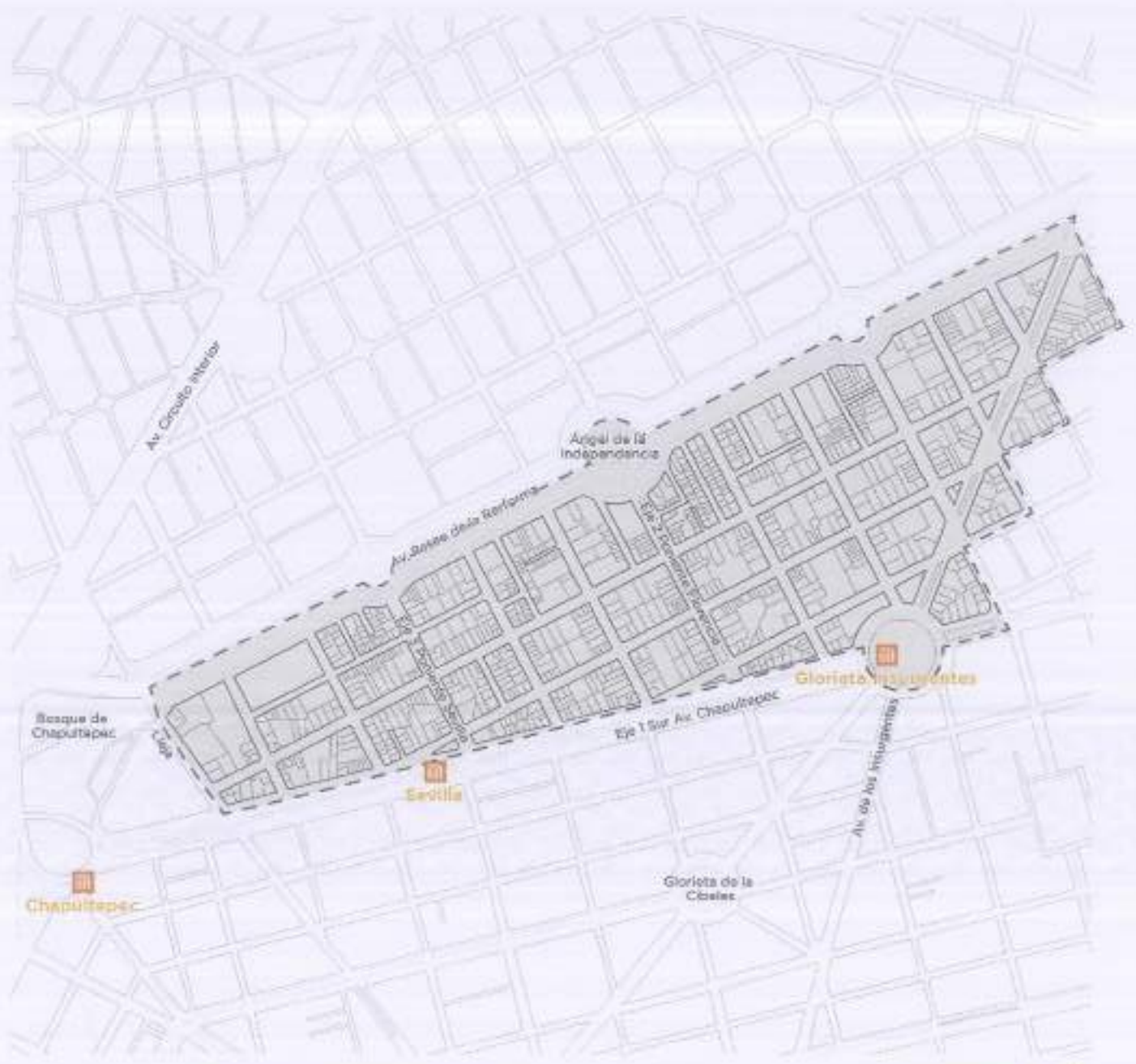
REGISTRADO

Mapa 1. Delimitación del Plan Maestro Zona Rosa

--- Limite Plan Maestro Zona Rosa



Fuente: Elaboración propia con base en información Catastral de la SAF (2019).





Handwritten signature or initials in blue ink.

REGISTRADO

01037

III. Diagnóstico



[Handwritten signature]

REGISTRADO

Diagnóstico

El presente Plan Maestro tiene como objetivo la planeación y el ordenamiento territorial de la denominada Zona Rosa con la finalidad de revitalizar, reutilizar y renovar esta área ya reconocida por su carácter patrimonial, su concentración de actividades económicas de esparcimiento y recreación social en la Ciudad de México. El polígono que comprende el área de estudio se caracteriza por una gran diversidad sociocultural en el que, históricamente, se identifican características particulares que le dotan de identidad socioterritorial con los propios habitantes y con la población flotante que le frecuenta o transita.

A continuación, se enlistan los elementos del medio físico, socioeconómico y urbano que le caracterizan:

a. Medio físico natural

En la Ciudad de México los recursos naturales son escasos, esto debido a que el 48% de su superficie se encuentra urbanizada, el medio natural se reduce a algunas áreas de bosques y de cultivos, ubicadas principalmente al sur de la ciudad. De los 1,499 km² de extensión que tiene el territorio de la Ciudad de México 285 km² se destinan a la agricultura y 75 km² son bosques, por lo que los recursos naturales no tienen una preponderancia frente al uso urbano.

La Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con una superficie de 32.4 km², la cual representa el 2.1 % del total de la superficie de la Ciudad de México y colinda con las siguientes demarcaciones territoriales: al norte con las alcaldías Azcapotzalco y Gustavo A. Madero, al sur colinda con las alcaldías Iztacalco, Benito Juárez, al poniente con la alcaldía Miguel Hidalgo y al oriente con la alcaldía Venustiano Carranza. La Zona Rosa se localiza en el poniente de la Alcaldía Cuauhtémoc de la Ciudad de México por lo que las características naturales se circunscriben a las existentes en la Ciudad, las cuales se resumen con las siguientes características contenidas en la *Tabla 1*.

El territorio de la Alcaldía, casi en su totalidad es plano con una ligera pendiente hacia el suroeste de la misma. El terreno es de origen lacustre y se delimita por dos ríos entubados que son el Río de la Piedad y el Río Consulado los cuales hoy en día son parte del Circuito Interior.



Calle Hamburgo esquina Florencia

Tabla 1. Características físicas de la Zona Rosa

Altitud	2,240 m.s.n.m. (metros sobre el nivel del mar).
Relieve	Generalmente plano con una inclinación promedio de 0.6% en dirección ascendente de centro a poniente.
Clima predominante	Generalmente templado con lluvias en verano; temperatura promedio anual de 17.2° C, el medio físico construido origina islas de calor.
Hidrología	Precipitación promedio anual de 638 mm.
Geología	Suelos Arcilloso lacustre, se localiza entre las zonas sísmicas II y III.
Vegetación	Área urbanizada, la vegetación existente corresponde a la existente en jardinerías y camellones.

Fuente: Elaboración propia, con base en Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, 2008.

Mapa 2. Medio físico natural del Plan Maestro Zona Rosa

— Flujos superficiales



Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y Vivienda, (INEGI), 2020.



Diagnóstico

b. Demografía

Para el año 2010, se registró una población de 4,209 habitantes, y para el año 2020 de acuerdo con los resultados por manzana urbana el Censo de Población y Vivienda (2020), realizado por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), se registró una población de 3,508 habitantes en la Zona Rosa, lo que significa que es una zona que tiene moderadamente población residente con apenas el 0.64% de habitantes en relación al total de la Alcaldía Cuauhtémoc. Esta cifra evidencia que el polígono delimitado para el Plan Maestro, requiere de una política que incentive el repoblamiento. En la Tabla 2, se muestra la tendencia poblacional de 2010 a 2020.

Tabla 2. Datos Demográficos en Zona Rosa 2010-2020

Área	2010	2020
Ciudad de México	8,851,080	9,136,379
Alcaldía Cuauhtémoc	531,831	545,542
Colonia Juárez	18,164	8,542
Zona Rosa	4,209	3,508

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2020.

Del análisis demográfico realizado al polígono de interés, es posible resaltar la tasa de crecimiento negativa del -16.65%, refuerza la identificación de un proceso de despoblamiento propiciado por el incremento en el precio del suelo, así como de las rentas de la vivienda de ocupación temporal o por tiempo determinado, además del deterioro en las condiciones de habitabilidad.

En la Tabla 3, se muestra la tasa porcentual del crecimiento demográfico con relación a la zona de estudio.

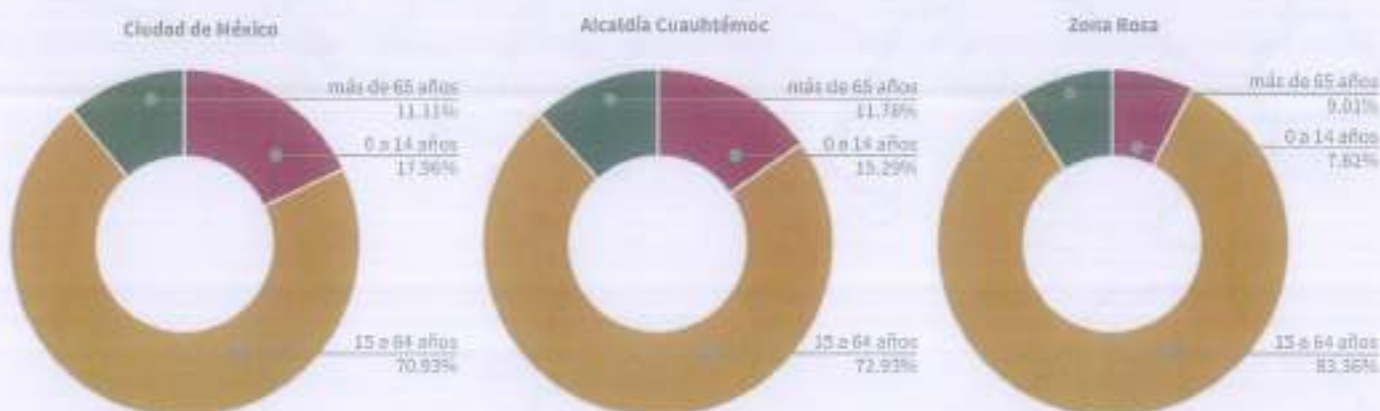
Tabla 3. Tasa de Crecimiento en Zona Rosa

Área	2010-2020
Ciudad de México	3.22%
Alcaldía Cuauhtémoc	2.63%
Colonia Juárez	-16.12%
Zona Rosa	-16.65%

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2020.

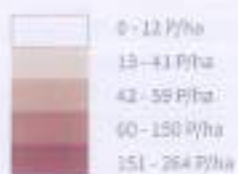
Con base en los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, desagregados por AGEB y manzanas urbanas, se identifica que en el territorio que conforma la poligonal del presente Plan Maestro Zona Rosa, de las 3,508 personas el 47.5% son mujeres y el 52.5% son hombres; lo anterior nos indica que en dicho polígono hay más hombres que mujeres, contrario a los porcentajes a nivel alcaldía Cuauhtémoc (52.20% mujeres y 47.80% hombres) y a los de la Ciudad de México (52.17% mujeres y 47.83% hombres). Asimismo, la distribución por rangos de edad, nos muestran que el 7.6% se encuentra en el rango de 0 a 14 años, el 83.36% corresponde a la población de 15 a 64 años, y el 9% es población de 65 años o más. Comparando dichos datos con la alcaldía Cuauhtémoc y con los de la Ciudad de México, podemos identificar que, en la Zona Rosa, hay menos población menor a 14 años y menos población de 65 años o más. En la gráfica 1, se muestran los grupos de población por edad y su comparativa con la Alcaldía Cuauhtémoc y la Ciudad de México.

Gráfica 1. Comparativa de grupos de edad 2020 en Ciudad de México, Alcaldía Cuauhtémoc y Zona Rosa



Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI. Principales resultados por AGEB y manzana urbana.

Mapa 3. Densidad de población del Plan Maestro Zona Rosa



Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2020.



Asimismo, otra de las características de la población que habita la Zona Rosa se relaciona con el porcentaje de población de 18 años y más que cuenta con educación posbásica¹, que, comparado con la Alcaldía Cuauhtémoc y la Ciudad de México, la Zona Rosa muestra un porcentaje de 88.9% que es mayor a

las mencionadas (ver Tabla 4). Por su parte, el Grado Promedio de Escolaridad² para la población de 15 años o más que habita en la Zona Rosa (14.07), también resulta mayor, comparado con los resultados para la Alcaldía Cuauhtémoc (12.41) y la Ciudad de México (11.48) (ver Tabla 4).

Tabla 4. Comparativa de Educación Posbásica y grado promedio de escolaridad 2020 en Ciudad de México, Alcaldía Cuauhtémoc y Zona Rosa

Área	Población de 18 años o más	% Población de 18 años y más con educación posbásica ¹	Grado promedio de escolaridad para población de 15 años o más ²
Ciudad de México	7,166,737	63.02	11.48
Alcaldía Cuauhtémoc	444,024	71.25	12.41
Zona Rosa	3,136	88.90	14.07

Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI. Principales resultados por AGEB y manzana urbana.



Glorieta de las Insurgentes

¹Personas mayores de 18 años de edad que tienen como máxima escolaridad algún grado aprobado en preparatoria o bachillerato; normal básica; estudios técnicos o comerciales con secundaria terminada; estudios técnicos o comerciales con preparatoria terminada; normal de licenciatura; licenciatura o profesional; especialidad, maestría o doctorado. Incluye a las personas que no especificaron los grados aprobados en los niveles señalados. INEGI. Principales resultados por AGEB y manzana urbana. Censo de Población y Vivienda 2020.

²Resultado de dividir el monto de grados escolares aprobados por las personas de 15 a 130 años de edad entre las personas del mismo grupo de edad. Excluye a las personas que no especificaron los grados aprobados. INEGI. Principales resultados por AGEB y manzana urbana. Censo de Población y Vivienda 2020.



Calle Génova



REGISTRADO

Diagnóstico

c. Actividades económicas

La población económicamente activa (PEA) en el área de estudio para el año 2020, de acuerdo con el INEGI era de 2,714 habitantes, lo que representa el 77.36% de la población total. La población ocupada en el área de estudio asciende a 2,670 habitantes, lo que representa el 98.37% de la PEA y el 76.11% de la población total.

Con base en los datos recuperados de la Oficina Virtual de Información Económica (OVIE) de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México (SEDECO) para el año 2017, se reconocieron 145,066 personas ocupadas que laboran en la zona de estudio con una remuneración promedio por empleado mensual de \$40,716 pesos y una productividad laboral promedio anual de \$3,010,273 pesos, lo que representa un proceso de ocupación laboral que atrae población de otras Alcaldías, Municipios y/o Estados, situación que genera un efecto de población flotante por motivos laborales hacia la zona de estudio.



Banco Santander Select en calle Hamburgo

De acuerdo con la misma fuente, se identificaron 1,919 Unidades Económicas, que se traducen en el número de establecimientos, empresas, construcciones e instalaciones fijas, en donde se llevan a cabo procesos productivos, de comercialización o de servicios, que concentra la Zona Rosa. De este total, el sector de servicios representa el mayor porcentaje (62%), donde el giro con mayor frecuencia dentro de este sector es Restaurantes a la carta y de comida rápida, con 151 unidades económicas; en segundo lugar, está representado por el sector comercio (35%), por último, el sector económico con menor porcentaje es industria (3%), lo que manifiesta una concentración de actividades económicas en el sector servicios al interior del área de estudio.

En la Gráfica 2 se muestra la participación porcentual de las unidades económicas por sector.

Gráfica 2. Unidades económicas por sector en Zona Rosa 2017



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), 2017.

Por otro lado, de acuerdo con datos desglosados por el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (INEGI 2021), es importante señalar la presencia de 400 unidades económicas concentradas en servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas, factor a considerar ante las características predominantes de la zona.



Calle Génova



Calle Lombree



Calle Génova

Diagnóstico

d. Usos del suelo

El área de estudio abarca una superficie total de 72.76 hectáreas y 56 manzanas con 848 predios, de las cuales 46.79 hectáreas corresponden a la superficie lotificada y 31.97 hectáreas a vialidad. De acuerdo con el levantamiento en campo, se identificó que los principales usos de suelo que existen en el área de estudio son: Habitacional Mixto (restaurantes, bares, cafeterías, boutiques y hoteles), Oficinas, Habitacional, Habitacional con Comercio, Equipamiento, Estacionamientos y Área Verde. De los usos de suelo antes mencionados, sobresalen tres por la superficie que representan del área de estudio (datos sin contabilizar superficie de vialidad): Habitacional Mixto (45.12% de la superficie), Oficinas (14.19% de la superficie) y Habitacional (14.27% de la superficie), los tres usos en conjunto representan el 73.57% de la superficie lotificada.

A pesar de que el área de estudio es colindante, en su límite norte, con las glorietas y camellones de la Av. Paseo de la Reforma, al interior de la poligonal las áreas verdes representan el 0.24% de los predios, y constituyen el 0.17% de la superficie, demostrando la carencia de Espacios Abiertos.

En términos de niveles de construcción, se observó que al interior de la Zona Rosa predominan 3 niveles, mientras que en los corredores urbanos de Av. Paseo de la Reforma 10 niveles, Av. Insurgentes Sur 5 niveles y en Av. Chapultepec 5 niveles. En el mapa 4, se muestran los usos del suelo existentes en el área de estudio.

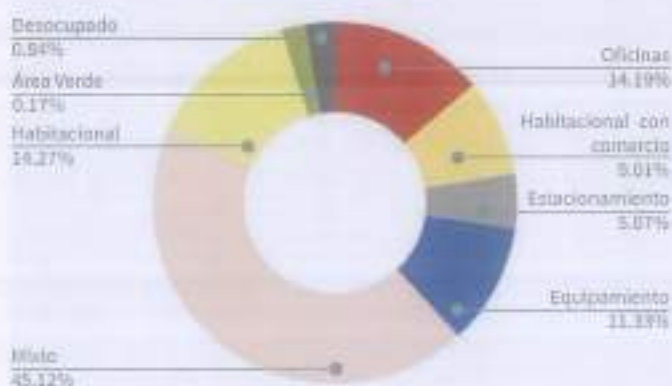
Asimismo, las zonas cercanas al corredor Av. Paseo de la Reforma, se han ido transformando en sitios que brindan una gran cantidad de servicios a la población empleada en esta zona, tales como: restaurantes, agencias de viaje, boutiques, bares, discotecas, etc.

Es importante destacar que, a través del levantamiento de campo se identificaron 23 predios con uso de equipamiento de los cuales algunos ofrecen servicios de carácter privado como el Hospital San Ángel Inn Chapultepec "Dr. Diego Velázquez"; en total el uso de equipamiento ocupa una superficie de 11.33% del área lotificada de la Zona Rosa.

Como se mencionó previamente, el uso de suelo Habitacional Mixto ocupa la mayor participación porcentual en cuanto a superficie y número de predios. En las gráficas 3 y 4, se indican los porcentajes de la distribución de usos de suelo de acuerdo a la superficie y número de predios.

Es importante señalar la necesidad de establecer estrategias encaminadas a la recuperación de suelo intraurbano para destinarlo a espacios abiertos, mismos que deben ser intervenidos con la finalidad de convertirlos en espacios públicos. Asimismo, y en consideración de que el uso Habitacional Mixto ocupa la mayor parte de la superficie del polígono, se debe considerar una propuesta que adicione usos de suelo no contemplados en la Tabla de Usos del Suelo vigente, para diversificar la oferta comercial, de servicios y actividades acorde a la vocación histórica de la zona.

Gráfica 3. Distribución de Usos de Suelo Actual de acuerdo con la Superficie de Predios



Gráfica 4. Distribución de Usos de Suelo Actual de acuerdo con el Número de Predios



Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo 2021 e información Catastral de SAF 2013.

Mapa 4. Usos de suelo existentes del Plan Maestro Zona Rosa



Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo 2021.



Diagnóstico

e. Vivienda

De acuerdo con los resultados del Censo de Población y Vivienda (INEGI, 2020) en la Zona Rosa el mayor número de viviendas habitadas se concentra en el poniente, sur y nororiente del polígono, principalmente sobre las calles de Hamburgo, Londres y Varsovia; asimismo, se observa una disminución de las viviendas por manzanas en el área centro y norte, tal y como se muestra en el mapa 5.

En los últimos 5 años se ha presentado una disminución de viviendas en la parte central de la Zona Rosa, se debe principalmente al cambio de viviendas por usos más atractivos, como es el caso del cambio de uso por comercios y servicios, un ejemplo de estas transformaciones es el corredor peatonal de Génova y sus calles aledañas, las cuales cuentan con una dinámica importante de interacción social; asimismo, ha aumentado el número de viviendas abandonadas dentro del polígono. En la Tabla 5, se muestra el número de viviendas habitadas:

Tabla 5. Viviendas en Zona Rosa 2016-2020

Año	Viviendas Totales	Viviendas Habitadas
2016	2,726	1,772
2020	2,299	1,753

Fuente: Elaboración propia con base en el Inventario Nacional de Vivienda 2016 y Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.



Casera abandonada en calle Londres

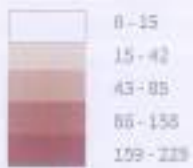


Edificio en calle Burdeos esquina Hamburgo

De acuerdo con el levantamiento de campo realizado, y tal como se observa en las fotografías, existen inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de estilo ecléctico en estado de abandono.

En la Zona Rosa existe una centralidad de servicios, medios de transporte públicos, una dotación de equipamientos, y una fisionomía urbana de gran valor urbano arquitectónico, sin embargo, el número de viviendas habitadas se ha mantenido constante con una ligera tendencia al decrecimiento, lo cual es un indicador de que la oferta de vivienda al interior del área de estudio es limitada; en la Zona Rosa se ha generado un mercado inmobiliario especulativo de alto valor, con una alta demanda de vivienda por las externalidades que ofrece la zona, pero con ofertas poco accesibles.

Mapa 5. Vivienda por manzana del Plan Maestro Zona Rosa



Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2020.



Mapa 6. Vivienda habitada por manzana (del Plan Maestro Zona Rosa)



Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2010.



Mapa 7. Vivienda deshabitada por manzana del Plan Maestro Zona Rosa



Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2020.



Diagnóstico

f. Mercado Inmobiliario

La Zona Rosa además de contar con una ubicación estratégica dentro de la Ciudad de México cercana a zonas de alta dinámica inmobiliaria habitacional como las colonias Roma y Condesa, de oficinas del Corredor de Av. Paseo de la Reforma, y comercio de la Av. Chapultepec. Se caracteriza por una gran diversidad de usos de suelo desde el habitacional, comercial, oficinas, turístico, entre otros; con altos flujos de visitantes y población de paso, generando así una alta actividad económica y con ello el interés económico financiero de la ubicación.

Por lo anterior, se realizó el análisis de la muestra de la oferta inmobiliaria vigente en los primeros quince días del mes de

diciembre de 2021 y de acuerdo a los resultados obtenidos se resalta:

La vivienda es el giro inmobiliario con mayor oferta vigente en la zona de análisis, con un total de 3,425 unidades a la venta, el 95.5% de la oferta son departamentos y el 4.5% son casas. Los precios de la vivienda horizontal (casas) oscilan entre poco más de \$3.8 millones y el precio por metro cuadrado promedio es de \$50,000. Del inventario de vivienda vertical (departamentos) el precio unitario promedio es de casi \$5.5 millones de pesos, y el precio por metro cuadrado es de casi \$65,000 que se detalla en la *Tabla 6*

Tabla 6. Precios de Casas y Departamentos en Venta en Zona Rosa

	Precio unitario			Precio por m ²		Área		Unidades disponibles
	Mínimo	Máximo	Promedio*	Mínimo	Máximo	Promedio		
Casas	\$3,800,000.00	\$28,000,000.00	\$6,063,810.00	\$50,531.80	100	850	120	155
Departamentos	\$2,448,000.00	\$10,150,000.00	\$5,485,125.00	\$64,530.90	48	127	85	3,270

Nota: *El levantamiento de la muestra se realizó de manera remota por medios electrónicos y digitales.
Fuente: Elaboración propia. *Promedio ponderado



Edificio en calle Havre esquina Av. Insurgentes

También existe vivienda en renta, con un total de 1,197 unidades disponibles y precios de renta promedio al mes de casi \$45,000 pesos en vivienda horizontal y \$23,000 en vivienda vertical. Cabe mencionar que la vivienda en renta en la zona de análisis, se dirige a un mercado de trabajadores de la zona de Reforma-Polanco, precios de casa y departamentos se detallan en la *Tabla 7*.

Tabla 7. Precios de Casas y Departamentos en Renta en Zona Rosa

	Promedio*	Unidades disponibles
Casas	\$44,750.00	39
Departamentos	\$22,731.00	1,158

Fuente: Elaboración propia. *Promedio ponderado

En la Zona Rosa encontramos oferta de locales de uso comercial y oficinas con las siguientes características:

- La superficie comercial en inventario se estima en poco más de 16,000 m².
- Los locales van desde 42 m² hasta 600 m².
- Los precios de renta oscilan entre los \$459 a \$140 el metro cuadrado.
- Los espacios dedicados a oficinas o servicios van desde 42 m² hasta más de 700 m².
- Los precios de renta oscilan entre los \$320 a \$1,650 el metro cuadrado.
- El precio promedio por metro cuadrado es de \$375.

Cabe destacar que, la variación del precio por metro cuadrado radica en la ubicación, la edad del inmueble, así como los servicios y la clasificación del edificio. Adicionalmente, conforme a los datos recabados en el levantamiento de campo 2021, se registraron aproximadamente 43 predios con obras en proceso de construcción, los cuales representan el 6% en relación al total de predios de la zona.



Edificio en Calle Varsovia esquina Londres

Diagnóstico

g. Normatividad urbana

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, así como en el Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el 15 de febrero de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; es a la fecha, el instrumento normativo vigente para la zona de estudio, y señala que los Usos del Suelo asignados para los predios que se localizan dentro del polígono de Zona Rosa, se muestran en la *Tabla 8*.

En este sentido, se observa que en el año 2008, 898 predios integraban el polígono, y que de ellos el 92.32% se les asignó el uso HM (Habitacional Mixto), misma que se caracteriza por permitir ejercer una amplia variedad de usos de suelo establecidos en la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (2008). Mientras que el uso HO (Habitacional con Oficinas) solo le fue asignado al 7.02% de los predios existentes. Sin embargo, únicamente el 0.33% corresponde a 3 predios con el uso de E (Equipamiento) y/o EA (Espacio Abierto). Los cuales se detallan en el *Mapa 8*.

Tabla 8. Distribución de los Usos de Suelo en Zona Rosa 2008

Clave	Uso	Superficie m ²	Porcentaje	Predios	Porcentaje
HM	Habitacional Mixto	365,117.22	80.39%	829	92.32%
HO	Habitacional con Oficinas	25,914.00	6.34%	63	7.02%
E	Equipamiento	12,914.85	3.16%	2	0.22%
EA	Espacio Abierto	268.06	0.07%	1	0.11%
	Sin Uso	4,214.63	1.03%	3	0.33%
	Total	408,449.72	100%	898*	100%

Nota: *El número de predios que conformaba lo que ahora es la poligonal del Plan Maestro Zona Zona Rosa, ha cambiado de 898 predios en 2008 a 349 predios en la actualidad.

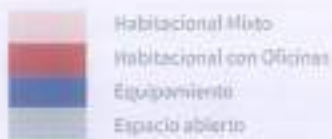
Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc 2008.



Calle Londres esquina Blaritz

REGISTRADO

Mapa 6. Zonificación vigente



Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc 2008



Diagnóstico

Normas de Ordenación vigentes en la Zona Rosa

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

El polígono de la Zona Rosa se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial San Rafael - Juárez - Guerrero descrita en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que en su totalidad es aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación en Áreas de Conservación Patrimonial.

Normas Generales de Ordenación: Son Normas a las que se sujetan los usos del suelo en la Ciudad de México publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de abril del 2005 según la zonificación.

De acuerdo con el PDDU Cuauhtémoc 2008, la zona de estudio se sujeta a las NGO 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 26, 27, y 28.

Normas de Ordenación Particulares: Solo se enlistan las NOP relacionadas con el incremento de Alturas y/o especificaciones en los usos de suelo de la zona, se refieren a las siguientes:

- Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre.
- Norma de Ordenación Particular por Zona o por Colonia: Fusión de predios.
- Usos Sujetos a Regulación Específica.



Edificio en calle Liverpool esquina Ámbar

Normas de Ordenación sobre Vialidad: Solo se indican aquellas que aplican dentro de la poligonal de estudio.

Tabla 9. Normas de Ordenación sobre Vialidad vigentes en el PDDU Cuauhtémoc 2008 que aplican en el Plan Maestro Zona Rosa

N°	Vialidad	Tramo	Usos permitidos
1	Paseo de la Reforma	A - B - De Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli	HN 40/20/Z Aplica a las manzanas con frente a Paseo de la Reforma, adicionalmente un 30% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes; además aplica la Norma General de Ordenación N° 12.
2	Av. Insurgentes Sur - Centro	C - B - De Av. Paseo de la Reforma a Av. Yucatán	HN 12/20/Z Aplica un 30% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes; además, aplica la Norma General de Ordenación N° 12.
3	Glorieta de los Insurgentes	A' - Aplica a los predios con frente oficial a la Glorieta de los Insurgentes	HN 25/20/Z Aplica un 30% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes; además, aplica la Norma General de Ordenación N° 12.
4	Av. Chapultepec	E - F - De Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli	HN 10/20/Z Aplica un 30% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes; además, aplica la Norma General de Ordenación N° 12.

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc 2008.

Diagnóstico

h. Potencial constructivo máximo y potencial disponible

De acuerdo con la zonificación del Mapa 8 "Zonificación vigente" permitida por las "Normas de Ordenación sobre Vialidad" establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc 2008 y el levantamiento de campo en el año 2021 donde se registraron los niveles actuales construidos. Utilizando los datos anteriores se realizó una aproximación del cálculo de potencial no utilizado, obteniendo una superficie de 3,452,619.20 m² en la Zona Rosa, que es el resultado de restar la superficie máxima de construcción menos la superficie construida (ver Tabla 10).

Asimismo, un predio que otorga una importante cantidad de potencialidad es la Glorieta de los Insurgentes, que cuenta con zonificación HM/25/20/Z y una superficie máxima de construcción de hasta 210,965 m² que corresponde al 6.1% del total de potencial no utilizado en la Zona Rosa, de los cuales el 190,000.00 m² formarán parte de la bolsa disponible a comercializar en la "Norma Particular para Zonificación por Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo".

Tabla 10. Potencial constructivo máximo y no utilizado en Zona Rosa

Número de predios	Superficie (m ²)	Superficie máxima de construcción m ²	Superficie construida en m ² del levantamiento de campo	Potencial no utilizado m ²
848	407,947.11	6,115,447.77	2,662,828.57	3,452,619.20

Nota: *Para el cálculo de la Superficie máxima de construcción se utilizó la zonificación establecida en el Mapa 8 Zonificación vigente y la zonificación permitida por Normas de Ordenación sobre Vialidad del PDDU Cuauhtémoc 2008.

Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, 2008, cartografía de SAF 2019 y datos recabados en el levantamiento de campo 2021.



Calle Belgrado



REGISTRADO

Diagnóstico

I. Equipamiento

En el presente apartado se retomará la clasificación de equipamiento urbano de acuerdo con el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano (SNEU) (SEDESOL, 1999), que considera la agrupación de equipamientos en subsistemas definidos por el tipo de atribuciones.

Educación y Cultura

Como elementos del subsistema educación, que prestan servicio al área de estudio, se cuenta con los Centros de Desarrollo Infantil (CENDI) no. 35 y no. 8, pertenecientes al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), estos son de carácter público. En el ámbito de los servicios privados, la zona cuenta con oferta educativa que cubre todos los niveles escolares en el ámbito local, así como centros de estudio de capacitación para el trabajo, haciendo que la Zona Rosa sea atractiva para la población joven.

Dentro del subsistema cultural, en la Zona Rosa se encuentra el teatro "Juan Moisés Calleja" cuya administración está a cargo del IMSS, y actualmente cuenta con un aforo de 324 personas. De reciente apertura se encuentra el Teatro Varsovia, un espacio, con aforo de 180 personas. Además, están instalados dos Puntos de Innovación, Libertad, Arte, Educación y Saberes (PILARES), ubicados en la Glorieta de los Insurgentes y dentro de las instalaciones del Mercado de Artesanías, respectivamente, ofreciendo diversas actividades culturales y deportivas, así como talleres para el público en general. Los equipamientos del subsistema cultural presentan un orden de alcance urbano.

Salud

En cuanto a los equipamientos del subsistema salud, la Zona Rosa cuenta con dos elementos del segundo nivel de atención: El Hospital San Ángel Inn Chapultepec "Dr. Diego Velázquez" y la Clínica Oftalmológica "Sala Uno", ambos son elementos de salud del sector privado, y presentan un alcance urbano. Por otro lado, es destacable que en la Zona Rosa se encuentran las oficinas centrales del IMSS.

Comercio y Abasto

En relación al Comercio, de acuerdo con el listado de Mercados Públicos de la Ciudad de México, se localiza en la zona de estudio el Mercado Público No. 0013 Insurgentes popularmente conocido como "Mercado de Artesanías", ubicado en la calle Londres No. 154 entre Ámberes y Florencia, con un servicio de tipo Turístico y Especializado.

Recreación y Deporte

Respecto al subsistema de recreación, en el entorno inmediato se dispone una importante presencia de equipamientos de orden regional que dan cobertura a la Zona Rosa, como el Bosque de Chapultepec, un parque urbano de carácter metropolitano.

En cuanto a la instalación de plazas, parques y jardines de carácter local en la Zona Rosa, la oferta se limita a la explanada de la Glorieta de los Insurgentes y los parques lineales tanto de Av. Chapultepec y Av. Paseo de la Reforma, denotando la importancia del papel que juegan las banquetas amplias y despejadas, para correr, caminar y contemplar la zona.

Por último, y en cuanto al indole religioso, destacan los siguientes elementos: La parroquia de Nuestra Señora del Sagrado Corazón y la parroquia del Santo Niño de la Paz, a pesar que los templos no se consideran dentro del SNEU, representan importantes nodos de confluencia e intercambio social.

Administración pública y Servicios Urbanos

En el rubro del subsistema Administración Pública destacan las edificaciones dedicadas a los siguientes sectores públicos: Oficinas del Registro Nacional de Población, Oficinas del Instituto Nacional de Antropología e Historia, Oficinas de Coordinación de Asuntos Internacionales del Gobierno del Estado de México. Estos equipamientos de orden regional generan importantes flujos hacia la zona de estudio, tanto del personal como de los usuarios de los servicios que ofrecen.

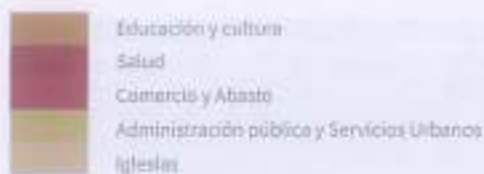


Oficinas centrales del IMSS en Av. Paseo de la Reforma



"Mercado de Artesanías" en calle Londres

Mapa 9. Equipamiento del Plan Maestro Zona Rosa



Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2020.



Diagnóstico

J. Infraestructura

De acuerdo con los resultados por AGEB y manzana urbana del Censo de Población y Vivienda (INEGI, 2020) existe una cobertura total de los servicios básicos agua potable, energía eléctrica y drenaje, en el ámbito de la vivienda, en las 1,753 viviendas habitadas censadas dentro de la poligonal del área de estudio.

Respecto a la dotación de agua potable, a pesar de que el área de estudio presenta una cobertura total del servicio, se debe considerar la problemática de fugas en la red hidráulica, de acuerdo con el SACMEX (2018) en la Ciudad de México se estimó una pérdida del 42% por concepto de fugas en la red de distribución, las pérdidas son resultado, principalmente, de la antigüedad de las tuberías y al continuo proceso de asentamientos sufridos por el terreno.

Por otro lado, de acuerdo con los resultados del Inventario Nacional de Vivienda, (INEGI, 2016) de las 51 manzanas que conforman la zona de estudio, 45 manzanas cuentan con alumbrado público en todas sus vialidades y solo 6 en alguna vialidad. Se observa una adecuada instalación del servicio de alumbrado público, aspecto importante en consideración de la vida nocturna que se desarrolla en la Zona Rosa.



Paseo de la Reforma



Calle Londres esquina Praga



Calle Florencia



REGISTRADO

Diagnóstico

k. Espacio público

La Constitución Política de la Ciudad de México, establece dentro del artículo 12 Derecho a la ciudad, numeral D. Derecho al espacio público, que los espacios públicos son bienes comunes. Tienen una función política, social, educativa, cultural, lúdica y recreativa. Las personas tienen derecho a usar, disfrutar y aprovechar todos los espacios públicos para la convivencia pacífica y el ejercicio de las libertades políticas y sociales. Los espacios públicos, tienen como objetivo principal:

- Generar símbolos que sean fuente de pertenencia, herencia e identidad para la población.
- Mejorar la calidad de vida de las personas.
- Fortalecer el tejido social, a través de su uso, disfrute y aprovechamiento bajo condiciones dignas, seguras, asequibles, de inclusión, libre accesibilidad, circulación y traslación.
- Garantizar el pleno disfrute y ejercicio del Derecho a la Ciudad.
- Permitir la convivencia, el esparcimiento, descanso, disfrute del ocio, la movilidad y el desarrollo de actividades físicas y de expresiones artísticas y culturales.

Índice de espacios públicos

El polígono Zona Rosa, es característico por contar con calles que están dotadas de áreas verdes. Asimismo, existen hitos emblemáticos que han cumplido la función de ser lugares de encuentro, descanso y esparcimiento como: la Glorieta del Ángel de la Independencia, espacio distintivo de la Ciudad de México; Paseo de la Reforma, como la vialidad más importante e icónica de la Ciudad de México; la Glorieta de los Insurgentes, un nodo urbano de gran importancia y Centro de Transferencia Modal; calle Génova, como vía que conecta peatonalmente a la Glorieta de los Insurgentes con Paseo de la Reforma y además concentra gran actividad económica.

Las recientes intervenciones como la rehabilitación de la Av. Chapultepec, han aprovechado el uso de los remanentes viales, y actualmente cumplen la función de ser plazas públicas con mobiliario de estancia como los ubicados entre Varsovia y Florencia, Toledo y Sevilla, así como el camellón ubicado entre Florencia y Glorieta de los Insurgentes, donde se construyó un skatepark y se colocó una escultura denominada "Muñeca Lele" la cual representa y rinde homenaje a la comunidad Otomí.

Actualmente, el espacio público en la Zona Rosa se refleja en una superficie de 81,278 m² que representa el 11.17% del total, resultando un índice de 23.17 m² por habitante. La Alcaldía Cuauhtémoc, tiene un índice total de 1.5 m² de espacio público por habitante. No obstante, es importante hacer hincapié en la cobertura de población flotante de la zona, derivado de los usos comerciales y de oficina que predominan, teniendo una cifra de aproximadamente 150 mil personas, reduciendo la cifra a 0.49 m² de espacio público por persona.

De acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, "Espacios públicos en los asentamientos humanos", en el numeral 8.3 "Elementos mínimos para vías urbanas y peatonales", el porcentaje de espacio público de un asentamiento humano debe ser como mínimo el 20% del espacio total del asentamiento o mancha urbana, sin contar con las vías urbanas.

El polígono correspondiente al Plan Maestro de Zona Rosa cuenta con 727,600 m² de superficie total. El área de espacios públicos que es de 81,278 m² corresponde al 11.17%, es decir, se necesita incrementar 64,242 m² de espacio público para cumplir con la norma mencionada.

Tabla 11. Espacios Públicos en Zona Rosa

No.	Tipo de Espacio Público	Espacio Público	Superficie m ²
1		Calle Peatonal de Génova	6,521
2	Calles y camellones	Paseo de la Reforma (camellón sur entre Av. Insurgentes y Lieja)	45,000
3		Corredor Chapultepec	3,963
4		Sevilla	2,412
5		Liverpool-Florencia	2,513
6	Remanentes viales rehabilitados	Parque Lele	4,154
7		Barra Insurgentes	3,587
8		Plaza de la Marimba	273
9	Espacios emblemáticos	Ángel de la Independencia	3,987
10		Glorieta de los Insurgentes	6,818
Superficie Total			81,278

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo 2021.



Glorieta de los Insurgentes

REGISTRADO

Mapa 10. Espacio público del Plan Maestro Zona Rosa

- 
1. Calle peatonal de Génova
 2. Paseo de la Reforma
 3. Corredor Chapultepec
 4. Sevilla
 5. Liverpool-Florencia
 6. Parque Lala
 7. Barras Insurgentes
 8. Plaza de la Marimba
 9. Ángel de la Independencia
 10. Glorieta de los Insurgentes

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, 2021.



Diagnóstico



Parque lineal Av. Chapultepec (Calle Niza est. Chapultepec)



Parque lineal Av. Chapultepec (Calle Niza est. Chapultepec)



Plaza de acceso Metro Sevilla



Parque lineal Av. Chapultepec (Calle Niza esq. Chapultepec)



Galería de Insurgentes

Diagnóstico

Entorno urbano

La calle es el espacio público por excelencia, es el medio de tránsito por el cual todas y todos somos peatones. Es por ello, que la accesibilidad universal debe ser un principio primordial en el polígono.

Las banquetas, tienen un promedio de 4.00 m de ancho, donde la franja de circulación peatonal ronda los 2.00 m aproximadamente, la franja de mobiliario urbano y vegetación va del 1.50 m a 2.00 m, de acuerdo con el Manual de Normas Técnicas de Accesibilidad, se encuentra dentro de la norma; no obstante, las banquetas presentan obstáculos tanto de factores endógenos como el levantamiento de los adoquines o concreto, debido al crecimiento de las raíces de los árboles o movimientos tectónicos; asimismo, factores sociales como comercio en vía pública, enseres y mobiliario, además de la falta de mantenimiento en corredores como Paseo de la Reforma, tal como se muestra en las siguientes fotografías:



Estado actual de las banquetas en calle Niza

Cabe destacar que la calle de Génova y la Av. Reforma son corredores altamente transitados, especialmente durante fines de semana se identifica una alta afluencia de visitantes, que son atraídos por la concentración de servicios destinados a la convivencia y la recreación, así como una fisonomía urbana especialmente atractiva por sus características patrimoniales. En ambos casos se han generado espacios peatonales que

favorecen los traslados a pie brindando mayor accesibilidad al espacio público.

Respecto a la Glorieta de los Insurgentes, ésta se considera uno de los espacios públicos con mayor flujo de personas, debido a que en ella se confluyen la estación Insurgentes del STC metro y la estación Glorieta de los Insurgentes del sistema Metrobús, además en esta explanada que se han generado espacios de convivencia social y de comercio, por lo que cual el número de personas que transitan ha aumentado.

El estado de conservación en la Glorieta de los Insurgentes, Parque Lineal Av. Chapultepec y la Av. Paseo de la Reforma se aprecia como adecuado, sin embargo, en algunos puntos es posible observar pintas y grafitis, muestras de la apropiación social y manifestación de movimientos sociales en los espacios públicos.

De acuerdo con el Inventario Nacional de Vivienda (INEGI, 2016) se han rescatado datos con respecto al estado de conservación del sistema vial. Se ha observado que el 76% de las manzanas presentan banquetas y guarniciones en sus vialidades, en el 84% de las vialidades se encuentra con arbolado y/o jardineras con plantas de ornato, finalmente el 67% de las manzanas presentan rampas de accesibilidad para sillas de ruedas en todas sus vialidades. Derivado de este análisis, se identificaron algunas oportunidades de rediseño de geometría (Niza y Amberes) los principales puntos de atención, para la regulación de enseres y colocación de Reductores de Velocidad (REVO's) en calle Génova, intersecciones de Insurgentes con Londres y Liverpool.

Asimismo, en Zona Rosa se concentra una serie de esculturas, las cuales son áreas de oportunidad para la generación de corredores culturales que generen identidad en la zona y promuevan el arraigo y la apropiación.

Principales problemas identificados

Si bien, Zona Rosa se caracteriza por ser un espacio con una dotación de áreas verdes, es importante otorgar a los usuarios y habitantes, espacios destinados al esparcimiento, recreación y descanso. Uno de los principales problemas identificados es que existe una escasez de estos espacios, así como de equipamientos públicos que ofrezcan servicios básicos como de salud, culturales y deportivos.

La falta de accesibilidad peatonal está presente en gran parte del polígono, con banquetas deterioradas por las raíces de los árboles, comercio informal y enseres obstruyendo la circulación peatonal y falta de rampas que permitan el libre acceso a personas con discapacidad, personas mayores y personas con carriolas.



Calle Oslo esquina Copenhague



Calle Sevilla



Paseo de la Reforma

Diagnóstico

I. Movilidad

El área del Plan Maestro de Zona Rosa es un lugar estratégico dentro de las dinámicas y patrones de movilidad de la ciudad al encontrarse dentro de la Ciudad Central. El área de estudio cuenta aproximadamente con una red vial total de 14 km de longitud, de los cuales el 20.36% corresponde a vialidades primarias, el 14.07% vialidades secundarias y el 65.57% restante se cataloga como vialidades locales.

De acuerdo al artículo 175 de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, la red vial se clasifica en los siguientes tipos:

- **Vialidades primarias:** Espacio físico cuya función es facilitar el flujo del tránsito vehicular continuo o controlado por semáforo, entre distintas zonas de la Ciudad, con la posibilidad de reserva para carriles exclusivos. Dentro del área de estudio se identificaron como vialidades primarias: Av. Paseo de la Reforma con una longitud aproximada de 1.85 km, Av. Insurgentes Sur y Lieja.
- **Acceso controlado:** Vías primarias cuyas intersecciones generalmente son a desnivel; cuentan con carriles centrales y laterales separados por camellones. La incorporación y desincorporación al cuerpo de flujo continuo deberá realizarse a través de carriles de aceleración y desaceleración en puntos específicos. Al interior de la zona de estudio no se identificaron vialidades de acceso controlado, sin embargo, a una proximidad menor de 500 metros se encuentra Circuito Interior Melchor Ocampo.
- **Vialidades secundarias:** Espacio físico cuya función es permitir el acceso a las predios y facultar el flujo del tránsito vehicular no continuo. Sus intersecciones pueden estar controladas por semáforos. El polígono se conforma por tres vialidades secundarias: Eje 2 Poniente Florencia, Eje 3 Poniente Sevilla permiten la conexión de Norte a Sur y el Eje 1 Sur Av. Chapultepec con una longitud aproximada de 1.12 km.

En la zona de estudio, el transporte público estructurado comprende dos sistemas, el Transporte Colectivo Metro (STC Metro) y Metrobús (MB). Según el STC-Metro, en el año 2021, en la Línea 1 Pantitlán – Observatorio se registró una afluencia aproximada de 91,379,170 usuarios, concentrándose el 7.14% en la estación Insurgentes siendo una de las más concurridas de las 20 estaciones de la Línea 1. Al interior de la Zona Rosa,

se localizan dos estaciones del STC-Metro de la Línea 1, Sevilla e Insurgentes que tienen un radio de cobertura de 800 metros a la redonda.

En el caso del Metrobús, destaca como primera línea en construirse e inaugurarse (año 2005) la Línea 1 con dirección sur-norte de la Ciudad, y concentra la mayoría de personas usuarias de la red con una afluencia de 39,716,462 usuarios en 2021. Inclusive, los viajes al interior del corredor de la Av. Insurgentes representan por sí mismos el 38% de todos los viajes en la red de Metrobús. Los anteriores datos se resaltan porque en la Zona Rosa se localizan las estaciones Glorieta Insurgentes y Hamburgo, y de acuerdo con datos del MB, en el año 2018 se registró una afluencia de 6,999,886 usuarios en la estación Glorieta Insurgentes ubicándola dentro de las 7 estaciones con mayor concentración de usuarios en relación a las 47 estaciones de la Línea 1, mientras la estación Hamburgo registró una afluencia anual de 3,016,704 usuarios y se caracteriza por ser un transbordo con la Línea 7.

Asimismo, se cuenta de un tramo de la Línea 7 del MB ubicado al norte sobre Av. Paseo de la Reforma que contiene cinco estaciones que en conjunto concentran el 20% de la afluencia de usuarios de 31 estaciones de la Línea.

En el caso de la movilidad no motorizada, la zona es privilegiada al formar parte de las primeras fases del Programa ECOBICI que comenzó a operar desde el año 2010 y es el sistema de bicicletas públicas del gobierno de la Ciudad de México que permite a las personas usuarias tomar una bicicleta de cualquier cicloestación y devolverla en la más cercana a su destino en trayectos ilimitados de 1 hora. Actualmente dentro de la poligonal se localizaron 7 ciclo vías y 14 biciestaciones.

Finalmente, entre las vialidades peatonales de la Ciudad de México más representativas se encuentra Génova ubicada en la Zona Rosa, el tramo comprende desde Av. Paseo de la Reforma hasta la calle Liverpool y se caracteriza por su dinámica de vida nocturna con la concentración en usos como: restaurantes, bares, cafés, boutiques, hoteles, entre otros. De forma adicional, se identificaron calles con mínima circulación vehicular, como Copenhague, Estrasburgo, Amberes y Belgrado, en las cuales podrían generar corredores peatonales.



Calle Sevilla esquina calle Londres

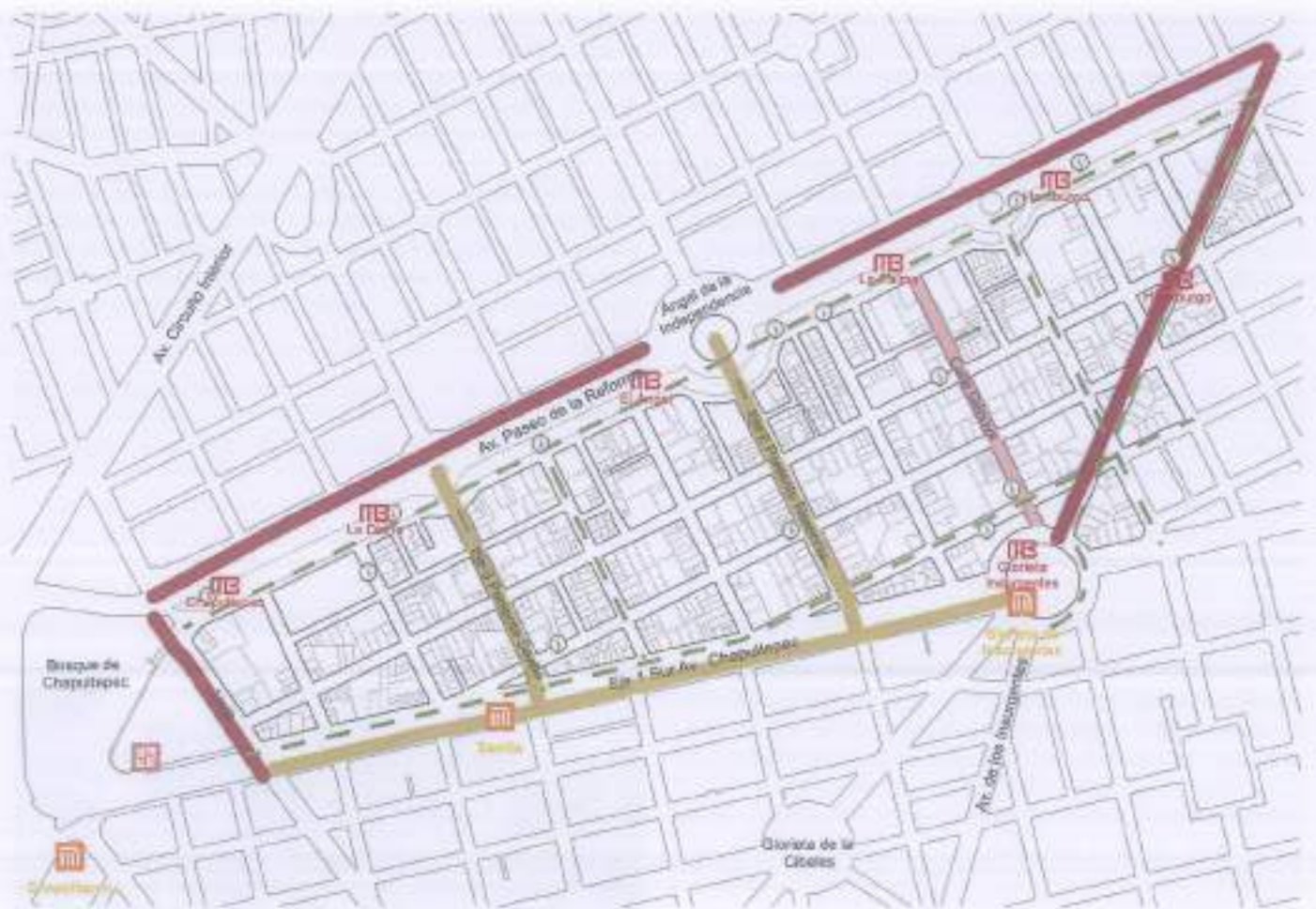
REGISTRADO

Mapa 11. Movilidad del Plan Maestro Zona Rosa

-  Via primaria
-  Via secundaria
-  Ciclovía
-  Calle gestionada Génova
-  Metro
-  Metrobús
-  CETRAM
-  Ecobici



Fuente: Elaboración propia con base al Programa Integral de Movilidad 2013-2018.



Diagnóstico

iii. Imagen urbana

La imagen urbana cumple un papel importante en la calidad de vida de la población. La identificación de los habitantes de la Zona Rosa, así como el conocimiento que tienen los visitantes, les permiten moverse y hacer uso de ella, generando una apropiación del espacio. Es importante mencionar que el valor que tiene este polígono radica en la época en la que surgió y su valor arquitectónico que aún queda en pie, y que forma parte de la historia de nuestra ciudad.

La imagen urbana de la Zona Rosa se ha logrado a través de las características patrimoniales y culturales con las que cuenta, asimismo su imagen es una representación del área como un punto de convergencia de distintos pensamientos y enfoques, convirtiéndose en un nodo de interacción social. Algunos de los inmuebles son representativos de la arquitectura funcionalista mexicana y de la arquitectura Art Decó, de igual manera, aún se conservan casonas porfirianas que prevalecen y dan testimonio del origen de la colonia Juárez y de su primer fraccionamiento.

Una de las principales características que se presentan en la Zona Rosa es la confluencia entre la arquitectura de origen porfiriano junto con la edificación de nuevos elementos de arquitectura perteneciente a corrientes contemporáneas; lo cual genera la posibilidad de establecer una nueva imagen urbana, la cual vaya acorde a lo patrimonial y generar una armonización urbana dentro de la zona.

Asimismo, se presenta un deterioro urbano y arquitectónico en algunos de los inmuebles, además, el aumento de la publicidad exterior sin una adecuada regulación puede resultar en perder la esencia patrimonial con la que cuenta la zona de no aplicarse las estrategias de conservación y regulación pertinentes.

Elementos de imagen urbana

Bordes: Avenidas de gran flujo y densidad vehicular, los predios tienen un uso de suelo habitacional mixto, habitacional con oficinas lo que los hace acreedores a constantes modificaciones e intervenciones, debido al potencial constructivo que permite la normatividad vigente, identificando a la Av. Paseo de la Reforma (40 niveles), Av. Insurgentes Sur (12 niveles), Av. Chapultepec (10 niveles), Sevilla (8 niveles), Florencia (8 niveles) y Niza (5 niveles). Dando como resultado edificios de gran altura construidos durante este siglo y el pasado, con materiales predominantes a manera de fachadas cortina de cristal, los cuales se han convertido en referentes de la zona.

Si bien el polígono tiene una traza regular, al igual que las manzanas y los predios. La escala urbana cambia en las siguientes vialidades: Av. Paseo de la Reforma, Av. Insurgentes Sur, y Av. Chapultepec; donde la altura de los edificios es predominante generando un borde de inmuebles de gran altura, en contraste con el interior del polígono.

Sendas: Al interior de la colonia, se encuentran vialidades secundarias que funcionan como corredores urbanos peatonales o abiertos a la circulación vehicular que en nuestro caso de estudio en materia de patrimonio cultural urbano son sensibles a las intervenciones por los usos de suelo permitidos (habitacional mixto y habitacional con oficinas), la concentración de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y la fisonomía que aportan al entorno las calles de Génova, Hamburgo, Praga y Londres que permiten una altura de cinco niveles sobre el nivel de banqueta.

Hitos: Columna de la Independencia, Glorieta de la Diana Cazadora, Glorieta de la Palma, Av. Paseo de la Reforma.

Nodos: La Glorieta de los Insurgentes que conecta con el andador peatonal de Génova, con las colonias Roma Norte y el Sistema de Transporte Colectivo Metro, este espacio es fundamental para el desarrollo de actividades culturales, económicas y punto de reunión para una diversidad de comunidades sociales.

Para el diagnóstico de la imagen urbana se estudió la zona a partir de los límites del polígono, conformados por vialidades primarias (Av. Insurgentes Sur y Av. Paseo de la Reforma) que tienen grandes secciones y diferentes características de altura a las calles interiores que lo conforman, de esta manera se divide como se muestra en el Mapa 12.

De igual manera, los cintillos urbanos que parecieran tener continuidad, de oriente a poniente, son seccionados por las calles que tienen mayor dimensión, dividiendo el polígono en cuatro áreas:

1. Lieja a Sevilla - A1
2. Sevilla a Florencia - A2
3. Florencia a Génova - A3
4. Génova a Paseo de la Reforma - A4



Calle Londres

Mapa 12. Secciones de estudio para la Imagen Urbana del Plan Maestro Zona Rosa

- A1: Uaja a Sevilla
- A2: Sevilla a Florencia
- A3: Florencia a Génova
- A4: Génova a Paseo de la Reforma



Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, 2021.



Diagnóstico

Lieja a Sevilla - A1

Este polígono mayoritariamente conserva una imagen urbana ordenada, los edificios aparentan buen mantenimiento, y en algunas de las calles no existen elementos que generen contaminación visual o discordancia con el paisaje. Sin embargo, sobre la calle de Hamburgo, algunos anuncios denominativos se encuentran fuera de las dimensiones permitidas, varios de los locales comerciales utilizan toldos que cubren parte de la acera, creando contaminación visual y desorden.

Mobiliario urbano

En el cruce de Toledo y la calle de Hamburgo, hay una saturación de comercio ambulante de comida, que además de interferir en el paso franco en los cruces peatonales, no permite ver la nomenclatura de las calles y genera desorden en la imagen urbana y en el espacio público.

Sobre la Av. Chapultepec en la salida del metro Sevilla, hay concentración de puestos de comida y de periódicos que utilizan sombrillas y lonas. En algunos de los accesos, los puestos se colocan tanto en el paramento de las fachadas como en los límites de las banquetas provocando obstrucción visual para los peatones.



Banqueta de calle Hamburgo, entre Florencia y Cerrada Hamburgo



Acceso norte a Metro Sevilla, Línea 1



Calle Florencia esquina Londres

Sevilla a Florencia - A2

Sobre la calle de Hamburgo, entre el tramo de Biarritz y Praga, en algunos locales comerciales hay saturación de anuncios de promoción con lonas, así como el uso de sombrillas en la vía pública. En Av. Chapultepec, hay algunos inmuebles con saturación de denominativos y toldos que exceden las dimensiones permitidas indicadas en la Ley de Publicidad Exterior vigente, los cuales ocasionan desorden.

En esta área identificada con la clave A2, es donde se concentra la mayor cantidad de publicidad de gran formato (conocidos como espectaculares), tanto por los que se encuentran en proceso de regulación como: anuncios instalados en azoteas, adosados a muros ciegos y vallas. Asimismo esta zona concentra anuncios que se encuentran prohibidos por la Ley de Publicidad Exterior vigente, que se definen como todas aquellas lonas, mantas o elementos adheridos o colgados a las fachadas de los edificios y los que se encuentran instalados en las azoteas. Tal es el caso, de los que están instalados en edificios sobre Av. Paseo de la Reforma esquina con Sevilla (lonas adheridas y colgadas a fachadas y adosados a muros ciegos fuera de corredores publicitarios).



Calle Génova

Diagnóstico



Calle Florencia

Florencia a Génova - A3

Sobre las avenidas Paseo de la Reforma, Chapultepec y las calles de Florencia y Sevilla, existe una concentración de publicidad en lonas y mantas en fachadas y muros ciegos, así como los anuncios en las azoteas de los edificios, los cuales, se encuentran prohibidos debido a que representan un riesgo para las personas y sus bienes. Sumado a esto, la concentración de anuncios provoca discordancia en la imagen urbana. En esta área, se concentran muchos usos comerciales en planta baja, lo que provoca que varios locales comerciales tengan denominativos y lonas de promoción, de igual manera existe una saturación de la imagen urbana ocasionada por la instalación de toldos y cajas luminosas sobre las fachadas.

En el caso de la calle de Hamburgo hay varios edificios patrimoniales que se encuentran en malas condiciones de mantenimiento y conservación, se encuentran con pintas y algunos de ellos presentan crecimiento de flora parásita que representa un riesgo tanto para el bien inmueble como para los peatones.

En los inmuebles que funcionan como plazas comerciales, está presente la problemática que cada local tiene permitido colocar un denominativo, sin embargo, los que se han colocado, no están homologados en proporciones y tipografías, lo que ocasiona un desorden en la imagen urbana.



Calle Hamburgo entre Amberes y Génova

REGISTRADO

Génova a Paseo de la Reforma - A4

Génova es una calle peatonal con un uso comercial mayoritariamente. Algunos de estos locales están agrupados en plazas comerciales que cuentan con planta baja y un primer nivel. Los edificios de mayor altura están ubicados en algunas de las intersecciones entre calles, generando nodos de referencia.

La calle de Génova cuenta con un desorden en los diferentes elementos que conforman su imagen urbana, al tener un uso comercial predominante, la cantidad de anuncios denominativos, comerciales, lonas, domos y demás elementos que se usan para promocionar el local ocasionan un gran desorden y contaminación en los cintillos urbanos, obstruyendo la arquitectura de los inmuebles que tienen valor patrimonial e interfiriendo con la clara legibilidad del espacio.

Sobre la Av. Paseo de la Reforma esquina con la calle Niza, existe un punto de concentración de publicidad, formado por la instalación de anuncios en viniles adheridos a fachadas, ventanales y elementos arquitectónicos, lo que ocasiona que la arquitectura de los edificios no se pueda apreciar y provoque discordancias en el paisaje, además de no permitir la visibilidad total, iluminación y ventilación al interior del edificio.



Calle de Génova esquina Paseo de la Reforma



Calle Génova

Diagnóstico



Espacio remanente entre Av. Insurgentes y calles Niza y Liverpool









Espacio remanente entre Av. Insurgentes y calles Hays y Londres

Conclusiones de la Imagen Urbana

1. Existe una concentración de publicidad que no cumple con las medidas y características reglamentadas, de igual manera hay un uso excesivo de toldos que generan discordancias en la imagen urbana, impiden que el peatón pueda tener una visual completa del paisaje y satura con elementos y además las fachadas. Las calles en donde principalmente se concentra esta problemática son: Hamburgo, Av. Chapultepec, Génova y Florencia.
2. En algunas calles interiores del polígono existe saturación y desorden con los cables aéreos de iluminación, teléfono y/o servicios de internet.
3. Sobre Av. Paseo de la Reforma, Av. Chapultepec, Florencia, Av. Insurgentes Sur y la Gorieta de los Insurgentes; existe saturación con publicidad de gran formato como: muros ciegos, mantas, lonas y vinilias adheridos a las fachadas y muros ciegos de los edificios para proyectar y difundir publicidad. De igual manera, sobre Av. Paseo de la Reforma, algunas plazas comerciales utilizan tótems con pantallas donde publicitan videos, los cuales no están permitidos por la Ley de Publicidad Exterior vigente ocasionando discordancias en el paisaje urbano, saturación de publicidad e irrumpiendo con la imagen y la arquitectura de los edificios.
4. Las calles de Génova y Hamburgo, concentran un desorden en cuanto a denominativos, lonas de promoción o con publicidad, y toldos. Algunos de estos, se encuentran en abandono o con falta de mantenimiento. Lo que ocasiona una imagen deteriorada.
5. Comercios semifijos y ambulantes, principalmente de alimentos o puestos de periódico, utilizan lonas y aditamentos con fines informativos y resguardarse de la intemperie, (sol y/o lluvia), en algunos casos se encuentran emplazados en sitios que no permiten visualizar el entorno, o generan puntos ciegos inseguros para los peatones.
6. La problemática y referencia geográfica se encuentra referida en el Mapa 13.

Mapa 13. Publicidad exterior y mobiliario urbano del Plan Maestro Zona Rosa



-  Lamas y mantas adheridas y colodas en fachadas
-  Mobiliario urbano
-  Plumas/adosado
-  Vallas publicitarias
-  Proyecciones sobre vidrios
-  Denominativos fuera de norma

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, 2021.



Diagnóstico

n. Patrimonio cultural urbano

Durante el Virreinato a mediados del siglo XVII, el territorio que comprende lo que actualmente es la colonia Juárez, era parte del conjunto conformado por cinco haciendas y huertas productoras de trigo, maíz, hortalizas y ganadería menor, ubicadas al sureste de Tacuba y los límites de Azcapotzalco. Al paso del tiempo en el último cuarto del siglo XIX (1875), el territorio se lotificó por iniciativa del abogado Rafael Martínez de la Torre en tres colonias: La Nueva del Paseo, Americana y Bucarell.

Ante los procesos políticos y sociales que marcaron el desarrollo de la ciudad en el periodo del Porfiriato, una vez lotificados y al contar con los servicios básicos de infraestructura, los predios de dichas colonias generaron especulación inmobiliaria que elevó el costo por metro cuadrado del suelo, donde dichos fraccionamientos reflejaron obras arquitectónicas con tendencias artísticas de identidad extranjera inspirada en los lineamientos de escuelas foráneas como las de Francia, Inglaterra y Estados Unidos, logrando dignos ejemplos de las "Beaux Arts", lo que derivó en ampliar las perspectivas de los arquitectos nacionales en la producción y monumentalidad del estilo ecléctico plasmándose en chalets, palacetes, residencias unifamiliares y desarrollos multifamiliares que eran propiedad de la sociedad aristocrática del Porfiriato, el ejercicio de edificación de obras con las características mencionadas por su calidad y legado cultural, aumentó las perspectivas de la cultura nacional.

El área de estudio conocida como "Zona Rosa", está inmersa en la Colonia Juárez, cuenta con un trazado ortogonal que se adapta a la delimitación de las vías de comunicación primarias creadas en diferentes etapas del desarrollo urbanístico de la Ciudad de México; al sur por lo que fue el acueducto que suministraba agua potable a Tenochtitlán en la época prehispánica, reconstruido durante el virreinato con arcadas de mampostería y construyendo una calzada que posteriormente se consolidaría como la Av. Chapultepec durante el Porfiriato; al norte por el Paseo de la Reforma que al inicio se nombró como "Paseo de la Emperatriz", trazada y proyectada por los ingenieros austriacos Alois Bolland y Ferdinand Von Rosenweig Ferdinand a finales del siglo XIX, ensanchando la calzada central e incorporando al Monumento a la Independencia con motivo del Centenario a la Independencia a inicios del siglo XX; al oriente por la Av. Insurgentes, producto de la expansión y desarrollo de las colonias San Rafael (Colonia de los Arquitectos), Cuauhtémoc y Tabacalera, aledañas al norte de la Colonia Juárez durante el periodo de su fraccionamiento. Por último, al poniente delimitada por la calle de Lieja.

Después del movimiento Revolucionario de 1910 hacia la segunda mitad del siglo XX la Zona Rosa, comienza a transformar el uso de suelo con el que fue concebida, de habitacional a comercial, atravesando un proceso de declive provocando despoblamiento, deterioro y demolición de



inmuebles de calidad arquitectónica excepcional, situación que fue aprovechada por distintas comunidades económicamente activas, especialmente en el límite norte de Paseo de la Reforma, lo que dio inicio a la intensificación de la construcción de edificios de oficinas y la aparición de nuevos giros comerciales implementando boutiques, galerías, restaurantes, seguidos en los años siguientes por bares, cafés, tiendas de antigüedades, joyerías, librerías y consorcios comerciales. Dichos procesos sumados al aumento de población e implementación de infraestructura de transporte público del Sistema Colectivo Metro generaron corredores comerciales al interior del Polígono de la Zona Rosa en las calles de Génova, Hamburgo, Londres y Liverpool y un aumento en la intensidad de construcción en las vialidades principales, sumado a los efectos que ocasionó el sismo del 19 de septiembre de 1985, lo que provocó el deterioro, demolición y detrimento de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y su entorno inmediato.



Escultura "Le Cadeu" en calle Amberg esquina Hamburgo

El polígono de la Zona Rosa se localiza dentro del Área de Conservación Patrimonial San Rafael - Juárez - Guerrero y representa el 15.27% de su extensión total del área, concentrando un total de 848 predios, de los cuales **198 corresponden a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano**; con tipología que pertenece en su mayoría al estilo ecléctico, construcciones de inicios del siglo XX que se clasifican en:

Mapa 14. Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano del Plan Maestro Zona Rosa

-  Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano
-  Predios colindantes a Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano



Fuente: Elaboración propia con base en la información obtenida a través de SEDUVI.



Diagnóstico

- **Villas:** que abarcaban dos o más predios, con dos niveles de altura, sótano y tapanco. Cubiertas agudas y volúmenes compuestos.
- **Palacetes:** Construcciones de dos o más predios con volúmenes simples de cubiertas planas, hasta de dos niveles con jardín perimetral de ornamentación y composición sobria.
- **Residencias Señoriales:** Construidas en predios amplios, con sótano y dos niveles, alineadas al paramento, de volumetría simple, fachadas simétricas, cubiertas horizontales.
- **Residencias mexicanas:** De volumetría simple, con patio lateral, cubierta horizontal, de una sola planta, fachadas rítmicas, simétricas y sobrias.
- **Residencias Urbanas:** Construidos en predios de frente estrecho, alineados al paramento, generalmente de dos niveles con buhardilla, algunos con mansarda de cubierta.

Además, se identifican algunas otras edificaciones de estilo neogótico, Art Decó, neocolonial californiano y algunas correspondientes al funcionalismo y movimiento moderno, en donde Arquitectos mexicanos como Mario Pani, Juan Segura, José Villagrán García y Teodoro González de León han aportado parte de su obra al territorio en estudio.

De acuerdo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) reconocen a un total de 198 inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano en la poligonal de estudio; representados en el



Casas abandonadas en calle Hamburga esquina Cooperativa

Mapa 14 y su condición patrimonial se especifica en el apartado de Anexos en la tabla correspondiente al Listado de Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano.

En cuanto a la ocupación y uso con la que actualmente subsisten los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano se cuenta con lo señalado en la Tabla 12.

Tabla 12. Uso predominante del suelo en edificios catalogados

Uso del suelo	Inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano	
	No. de predios	%
Habitacional	27	13.64
Habitacional con comercio en planta baja	38	19.19
Oficinas	31	15.66
Comercio/servicios	33	16.67
Equipamiento	5	4.55
Restaurante	20	10.10
Club nocturno	12	6.06
Banco	4	2.02
Centro cultural	2	1.01
Estacionamiento	4	2.02
Hospedaje	3	1.52
Abandonado	11	5.56
Demolido	4	2.02
Total	198	100.00

Fuente: Elaboración propia con base en información Catastral de la SAF, 2019.

Fisonomía Urbana

La fisonomía original de los fraccionamientos que comprenden la actual Colonia Juárez y en particular el polígono de estudio de la Zona Rosa, ha tenido transformaciones importantes que reflejan los cambios políticos, sociales, tecnológicos y culturales en su entorno inmediato. La carencia de normatividad específica durante la primera mitad del siglo XX en materia de desarrollo urbano (usos de suelo, alturas permitidas, áreas libres, intensidad de construcción y conservación patrimonial) tuvo efectos negativos en la conservación del patrimonio cultural urbano, toda vez que de los 848 predios que conforman el área de estudio, solamente se tiene registro de 198 inmuebles (23.35%) con características de valor histórico, artístico y/o patrimonial, apuntando a una demolición de un 76.65% de la densidad original. Adicionalmente, la mezcla de tipologías arquitectónicas de inicio de siglo a la fecha ha deteriorado la unidad del entorno, al interior de la colonia se observan discordancias de alturas con respecto a su concepción original, produciendo siluetas irregulares en la mayoría de las manzanas lo que afecta y modifica los aseoleamientos de los inmuebles con menor altura lo que provoca un detrimento a su uso habitacional original.

Lotificación

La fisonomía y geometría original de la lotificación dependía de la capacidad económica de sus acreedores, aunque existe registro de módulos de lotes rectangulares con dimensiones de seis metros de frente por diecisiete metros de fondo, existían lotes de mayores dimensiones para ser comprados por burócratas de mayor rango y capacidad adquisitiva. En la actualidad la geometría de las poligonales de los predios de la zona de estudio no es homogénea lo que apunta a una gran cantidad de fusiones y subdivisiones de predios y cambios en el tejido urbano de la zona debido al constante cambio en los usos de suelo y la dinámica comercial e inmobiliaria.

Tipologías arquitectónicas

La mayor parte de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano en la Zona Rosa corresponden al estilo *Ecléctico* que se desarrolló a inicios de siglo XX durante el periodo del Porfiriato con 98 inmuebles (49.49%), seguida por 29 inmuebles con características al estilo *Moderno*, *Racional* *Funcionalista* (14.65%) construidos en la segunda mitad del siglo XX, 33 inmuebles de estilo *Neo Colonial* (16.67%), 26 inmuebles de estilo *Art Decó* (13.13%) estilos con auge en la primera mitad del siglo XX, y dos inmuebles de estilo *Art Nouveau* y *Neo Gótico* (1.01%) y 10 inmuebles que han sido objeto de intervenciones recientes, demolidos o sustituidos por obras contemporáneas que requieren una valoración específica sobre su condición patrimonial (5.05%).

Síntesis de fisonomía urbana

El entorno urbano arquitectónico creado a inicios del siglo XX y la arquitectura que fue desarrollándose al paso del tiempo en la Zona Rosa es una memoria digna de conservación e integración a las nuevas dinámicas sociales, económicas y tecnológicas. En sus calles se conservan una cantidad considerable de inmuebles con tipologías arquitectónicas de valor artístico y patrimonial de estilos *Ecléctico*, *Funcionalista*, *Art Decó*, *Neo colonial*, *Neo gótico* y *Art Nouveau*, que en su mayoría muestran deterioro en su estado de conservación.

La diversidad de alturas genera una silueta urbana irregular, lo que deteriora la imagen del contexto, generando que los edificios de mayor altura provoquen afectaciones a los de menor altura por obstrucción de asoleamiento derivando en pérdida térmica en sus espacios, daños a colindancias lo que en consecuencia genera asentamientos diferenciales y especulación inmobiliaria que induce a fluctuaciones en el uso de suelo y su valor comercial.

El trazo de la Zona Rosa subsistió a lo largo del siglo XX, con adaptaciones funcionales al desplazamiento de sus habitantes, usuarios y población flotante a pesar de la concentración comercial, de servicios y locales de esparcimiento nocturno que se han implantado en la Zona y que forman parte de su modo de vida.



Integración de edificio contemporáneo con fachada patrimonial, Reforma 222 - Calle Hípotes



REGISTRADO

74

IV. Pronóstico tendencial y proyectado



REGISTRADO

Handwritten signature or mark

Pronóstico tendencial y proyectado

Tendencias

De 2010 a 2020 la población residente en la Zona Rosa presentó una disminución del -16.65%, en este sentido, se observa una tendencia de decrecimiento poblacional, lo que significa que el área de estudio presenta un proceso de despoblamiento. De continuar esta tendencia demográfica, la Zona Rosa se convertirá en un área de la Ciudad de México que concentre actividades de comercio, esparcimiento y recreación, sin población habitante.

Para modificar este curso, es necesaria la aplicación de estrategias y líneas de acción que se desarrollarán en los apartados posteriores del presente Plan Maestro, para frenar las tendencias que se oponen a la conservación de la calidad de vida de la población residente, empleada y usuaria en la zona.

La Zona Rosa se caracteriza por ser una de las áreas con mayor dotación de infraestructura y servicios básicos en la Alcaldía Cuauhtémoc, las redes de agua, drenaje y electricidad abastecen la zona en su totalidad, por lo que no existiría un déficit en este rubro; sin embargo, se deben considerar estrategias para la modernización de la infraestructura existente y aumentar la eficiencia de la misma.

La ausencia de una reserva de terrenos baldíos de propiedad pública o privada en Zona Rosa, hace que la expansión terciaria o de vivienda multifamiliar en altura implique necesariamente la reconversión, demolición, reconstrucción, adecuación o reducción del espacio libre de los inmuebles existentes.



Edificio habitacional en calle Tokio



Calle Génova casi esquina con Av. Paseo de la Reforma. En https://cdn.theculturetrip.com/wp-content/uploads/2015/09/135509260842_d1817e32eb_4-650x486.jpg



Calle Sevilla esquina calle Hamburgo



REGISTRADO

7

V. Imagen objetivo



7

REGISTRADO

Imagen objetivo

La Zona Rosa es reconocida como un área emblemática en el centro de la Ciudad de México, donde predominan los usos mixtos, enfatizando una importante oferta de vivienda, incluida la vivienda asequible, tanto en venta como en renta, ocasionando su repoblamiento. La ubicación de la Zona Rosa permite hacer realidad una ciudad compacta, en la cual los habitantes pueden vivir y trabajar en el mismo lugar, así como tener una amplia oferta cultural y de entretenimiento, promoviendo el empleo de medios de transporte sustentables.

La Zona Rosa es una de las principales áreas de la ciudad que genera gran cantidad de empleos de calidad y que se encuentra bien conectada con el resto de la Zona Metropolitana, a través del transporte público masivo: línea 1 del metro; líneas 1 y 7 del Metrobús; y a menos de 3 kilómetros, cuenta con el tren suburbano. Además, se conecta en el ámbito local y urbano, por medio de una amplia red de ciclovías; todo ello brinda la oportunidad de hacer viajes multimodales, disminuyendo el uso del automóvil.

Si bien, el número de oficinas ha disminuido debido a la reconversión de inmuebles a usos mixtos, éstas se han ido adaptando a las nuevas necesidades y requerimientos.

El espacio público de la colonia Juárez, particularmente de la Zona Rosa se caracteriza por ser limpio, ordenado e integrado a construcciones que permiten plantas bajas activas, tipologías arquitectónicas permeables y condiciones de convivencia sanas.

El modelo de planeación de la Zona, rescata el valor arquitectónico de sus construcciones, es un lugar icónico en la ciudad, con espacios públicos que dan identidad; es un espacio que promueve la diversidad e inclusión entre residentes y población flotante.

Coexisten tipologías de vivienda en la Zona y se ejerce el derecho a una vivienda adecuada, que responde a distintos tipos de usuarios; con el objetivo de atraer a población que resida en la zona y revertir la tendencia de pérdida de población a partir de la mejora de las condiciones de habitabilidad.

Los nuevos proyectos que integren conjuntos de vivienda nueva, en venta y renta para los sectores de medianos y bajos ingresos, consideran una adecuada mezcla de pequeño y mediano comercio, son detonadores del desarrollo.



Intervención en calles peatonales | Assembly Row project, Somerville. En <https://www.designboom.com/news/2019/05/>



Intervención en calles peatonales | Stationsstraat, Bélgica.
En <https://landezine.com/stationsstraat-sint-niklaas-by-grontmi-belgium/>



Ciclo vías | Bourke Street Cycleway, Sydney.
En <https://drivensdesign.com/sta3012/project.asp?ID=11250>



REGISTRADO

7/

VI. Estrategias y líneas de acción



REGISTRADO

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a horizontal line followed by a diagonal stroke and a small loop.

Estrategias y líneas de acción

En el Plan Maestro se plantea un sistema para fomentar el desarrollo del área de estudio a través de la aplicación de usos mixtos sobre los corredores y los predios de estas manzanas (fusionados principalmente), para generar la revitalización de la zona mediante un crecimiento ordenado. Por lo que, es necesario impulsar su repoblamiento aprovechando la oferta de transporte, equipamiento e infraestructura urbana existentes.

El desarrollo de vivienda y otros usos deberán responder a distintos tipos de usuarios y estratos sociales, y no solo adecuarse a los que ya predominan en el área de estudio. Esto requiere establecer atenuantes para el impacto de plusvalías y el incremento de valores del suelo, ya que el objeto es atraer a población con interés en residir en la zona de estudio y con ello, reactivar la actividad económica.

La alta oferta de transporte público se debe utilizar como herramienta para disminuir la movilidad en automóvil particular, impulsando los recorridos peatonales y el uso de bicicleta, a través de la integración de estrategias e infraestructura de movilidad que consideren como prioridad el sistema de transporte no motorizado.

a. Zonificación: edificabilidad, coeficientes de ocupación y coeficientes de utilización del suelo, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, densidad de vivienda, así como las condiciones y restricciones vigentes en el Plan Maestro

Objetivo 1. Generar las condiciones adecuadas, que propicien un desarrollo urbano enfocado en el aprovechamiento estratégico y la reactivación económica de la Zona Rosa, a partir del establecimiento de usos mixtos permitiendo el desarrollo económico mediante la diversificación de usos de suelo.

Los proyectos a desarrollar contarán con una visión en conjunto de la Imagen Urbana y la importancia del Patrimonio Cultural Urbano, es decir, la Zona Rosa será revitalizada, potenciada y

reactivada económicamente a través de nuevos desarrollos que guardarán arquitectónicamente la congruencia con la imagen urbana que históricamente identifica su traza.

Estrategia: Desarrollar un instrumento que ordene y estimule la reactivación de los principales corredores urbanos de la zona, respetando la Imagen Urbana y el Patrimonio Cultural Urbano a través de lo siguiente:

Propuesta de Zonificación

Al interior de la zona de estudio, la propuesta para el Plan Maestro mantiene la zonificación HM/5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles, 20% de área libre y una densidad alta de 1 vivienda por cada 33 m² de terreno); dicha zonificación se refleja en 400 predios que representan el 47.16% respecto al total. Para la zonificación base del presente Plan Maestro el uso Habitacional Mixto (HM) predomina en una superficie de 40.10 hectáreas que representa el 98.30% de la superficie total de predios.

Para los predios con frente a los ejes viales se mantiene el uso Habitacional con Oficinas (HO), en 47 predios ubicados en el Eje 2 poniente Florencia y Eje 3 poniente Sevilla, conservando también los niveles, área libre y densidad. Para los predios con frente a los corredores identificados como: Av. Paseo de la Reforma, Av. Insurgentes Sur y Av. Chapultepec la propuesta de zonificación se mantiene en relación a las Normas de Ordenación sobre Vialidad aplicables en el PDDU de Cuauhtémoc, tal como se muestra en el Mapa 15 y la Tabla 13.

En congruencia con el artículo 42 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano se contempla el contenido de la zonificación, edificabilidad, coeficientes de ocupación y coeficientes de utilización del suelo, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, densidad de vivienda, así como las condiciones y restricciones vigentes en el Plan Maestro. Para alcanzar dicho objetivo se establece la

Tabla 13. Zonificación base del Plan Maestro Zona Rosa

Zonificación	Total de predios	Superficie m ²	Área Libre m ²	Desplante m ²	Superficie Máxima de Construcción m ²
HM 4/20/A	42	15,943.81	3,188.76	12,755.05	51,038.16
HM 5/20/A	400	164,937.32	32,987.46	131,949.85	659,749.27
HO 6/20/Z	47	22,107.88	4,421.58	17,686.31	141,490.45
HM 10/20/Z	56	18,307.00	3,661.40	14,645.60	148,455.98
HM 12/20/Z	38	21,476.30	4,295.26	17,181.04	206,172.50
HM 25/20/Z	5	14,454.05	2,892.81	11,571.24	289,280.94
HM 40/20/Z	257	143,784.23	28,756.85	115,027.38	4,601,885.40
E 1/20	1	2,962.08	592.42	2,329.66	2,326.66
EA	2	4,264.45	0.00	0.00	6.00
Totales	848	407,947.11	80,736.53	321,946.13	6,097,394.38

Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc 2006 y cartografía SAE 2018.

Mapa 15. Zonificación base del Plan Maestro Zona Rosa

HM	Habitacional Mixto - 4 niveles
HM1	Habitacional Mixto - 5 niveles
HM2	Habitacional Mixto - 10 niveles
HM3	Habitacional Mixto - 12 niveles
HM4	Habitacional Mixto - 25 niveles
HM5	Habitacional Mixto - 40 niveles
HO	Habitacional con Oficinas - 8 niveles
E	Equipamiento
EA	Espacio Abierto



Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc 2008.



Estrategias y líneas de acción

Zonificación Base y con el objetivo de revitalizar, potencializar y reactivar económicamente la zona, se propone dentro de un marco normativo específicamente para el tema de zonificación la Norma de Ordenación Particular para Zonificación por Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo, que fortalece la propuesta de Zonificación Base del Plan Maestro.

Asimismo, respecto a los Usos del Suelo correspondientes a Habitacional con Oficina (HO), Equipamiento (E) y Espacios Abiertos (EA), del presente Plan Maestro se respetará y aplicará lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc vigente. Por su parte, lo correspondiente a la zonificación Habitacional Mixto (HM), contemplará lo establecido en dicho programa además de los Usos Permitidos establecidos en la "Norma de Ordenación Particular para usos permitidos en Habitacional Mixto (HM)", del presente Plan Maestro.

Normas Generales de Ordenación

Las Normas Generales de Ordenación (NGO) entre otras regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano y el impulso de la vivienda de interés social y popular, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de abril del 2005, mismas que se complementan con las Normas de Ordenación Particular de este Plan. Las NGO que aplican en el Plan Maestro son:

NGO 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

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

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

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

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

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

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

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

La construcción bajo el nivel de banquetas no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4. Para los casos de la Norma número 2, tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables.

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

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

NGO 3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en Zonificación Habitacional (H)

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

En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida y deberá adaptarse al entorno de la zona, de acuerdo a lo señalado en los Programas de Desarrollo Urbano. En caso de existir derechos adquiridos para alguna de los predios, estos se perderán o el particular deberá decidir entre la fusión de los predios o los derechos adquiridos.

NGO 4. Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo

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

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

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicada el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésto resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible aprovechar el área

jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, considerando lo siguiente:

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

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

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

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

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

NGO 5. Área Construible en Zonificación Denominada Espacios Abiertos (EA)

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

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

NGO 7. Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia posterior del predio

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta.

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

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

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

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

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

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

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

e) Alturas cuando los predios tienen más de un frente:

Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina
Uno de ellos da a una calle de menor sección, la altura resultante deberá mantenerse hasta una distancia de un 1/3 del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura.

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

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

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

Estrategias y líneas de acción

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

En el caso de que el predio se ubique en Área de Conservación Patrimonial, sea un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano o sea colindante a uno de estos, para la determinación de la altura se requerirá opinión, dictamen o permiso de Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según sea el caso.

NGO 8. Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles

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

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

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

NGO 11. Cálculo del número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con Aplicación de Literales

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

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

La literal se identifica con las densidades: A: Alto, M: Medio, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

A = Una vivienda cada 33.0 m² de terreno
M = Una vivienda cada 50.0 m² de terreno
B = Una vivienda cada 100.0 m² de terreno
MB = Una vivienda cada 200.0 m² de terreno
R = Una vivienda cada 500.0 m² a 1,000.0 m² de terreno a lo que Indique el Programa correspondiente.
Z = Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.

Para calcular el número de viviendas factibles:
Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

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

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

Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

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

En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

En zonificaciones H0, HM, E y para tiendas de autoservicio, tiendas departamentales y centros comerciales, la literal corresponde a las densidades A: Alto, M: Medio, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

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

Donde aplique M, B y MB = la superficie para los conjuntos comerciales no podrá rebasar los 5,000.0 m² de construcción, sin contar el área de estacionamiento.

Donde aplique R = se permitirá el comercio local en una superficie máxima de 250 m² de construcción, sin contar el área de estacionamiento.

NGO 15. Zonas Federales y Derechos de Vía

Las zonas federales y derechos de vía deberán mantenerse totalmente libres de construcción. En el caso de escurrimientos de agua e instalaciones especiales definidas por los organismos correspondientes, se consideran con zonificación (IV) Áreas de Valor Ambiental, las cuales quedarán sujetas a lo que se señala en la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General de Vías de Comunicación y demás ordenamientos en la materia.

NGO 17. Vía Pública y Estacionamientos Subterráneos

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

En el caso de las ciclistas, la sección mínima será de 1.50 m. Para el reconocimiento de la servidumbre legal de paso en planos oficiales se sujetará a lo establecido en el Código Civil para el Distrito Federal.

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

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

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

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

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

Los estacionamientos públicos subterráneos permitidos por los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano observarán

en su proyecto, construcción y operación, lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como las Normas de Construcción y Funcionamiento de Estacionamientos establecidas por la Secretaría de Transportes y Vialidad. No se podrán construir en zonas de riesgo ni patrimoniales e históricas, con excepción de las que obtengan la autorización correspondiente de las áreas competentes.

En el caso de eje de ríos entubados; líneas y estaciones del metro; tren y metros ligeras; tanques y/o almacenamientos de productos químicos y/o gasolneros; derechos de vía de ductos subterráneos de conducción de gas, gasolinas, petróleo y sus derivados y cualquier líquido o gas conducido a alta presión; depósitos de agua potable, subterráneos o elevados propiedad del Gobierno del Distrito Federal; dependencias gubernamentales de la Administración Pública Federal; empresas paraestatales y organismos descentralizados de participación estatal; instalaciones de las Secretarías de: Seguridad Pública; Defensa Nacional; Marina y Fuerza Aérea Mexicana, se estará a lo establecido en la normatividad de la materia.

NGO 18. Ampliación de Construcciones Existentes

Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y que no cumplan con el área libre o la altura señalada por la zonificación vigente, se podrá autorizar la ampliación de construcción, siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y se cumpla con el uso de suelo establecida en el Programa Delegacional y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

NGO 19. Estudio de Impacto Urbano

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

- I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción.
- II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción.
- III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m²).
- IV. Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo.
- V. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m² de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m² de construcción.
- VI. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m².

Estrategias y líneas de acción

de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m² de construcción.

VII. Crematorios

VIII. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.

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

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

NGO 28. Zonas y Usos de Riesgo

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

Se permite el establecimiento de estaciones de servicio de combustible carburante en las zonificaciones HQ, HM, E e I, siempre y cuando no se contradigan con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente, sean compatibles con los usos colindantes y previa Dictamen del Estudio de Impacto Urbano.

A manera de resumen, la Tabla 14 muestra las Normas Generales de Ordenación que aplican para el Plan Maestro Zona Rosa:

Tabla 14: Listado de Normas Generales de Ordenación en el Plan Maestro Zona Rosa

Norma General de Ordenación	Aplica (Sí/No)
1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Sí
2. Terrenos con pendiente natural en suelo urbano	No
3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación Habitacional (H)	Sí
4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales en el subsuelo	Sí
5. Área construable en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA)	Sí
6. Área construable en zonificación denominada Área de Valor Ambiental (AVA)	No
7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio	Sí
8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles	Sí
9. Subdivisión de predios	No
10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales	No
11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de laterales	Sí
12. Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano	No
13. Locales con uso distinto al Habitacional en zonificación Habitacional (H)	No
14. Usos del suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales	No
15. Zonas federales y derechos de vía	Sí
16. Predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AVA) o Espacio Abierto (EA)	No
17. Vía pública y estacionamientos subterráneos	Sí
18. Ampliación de construcciones existentes	Sí
19. Estudio de impacto urbano	Sí
20. Suelo de conservación	No
21. Barranca	No
22. Altura máxima y porcentaje de área libre permitida en las zonificaciones (E) Equipamiento, (CB) Centro de Barrio e (I) Industria	No
23. De las tablas de usos permitidos	Derogada
24. Usos no especificados	Derogada
25. De los programas parciales	Derogada
26. Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano	No
27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales	No
28. Zonas y usos de riesgo	Sí
29. Mejoramiento de las condiciones de equidad y competitividad para el abasto público	Derogada

Normas de Ordenación Particular

Para los efectos del Plan Maestro y como complemento de la aplicación de las Normas Generales de Ordenación señaladas en el apartado anterior, considerando la particularidad de las condiciones y limitantes que prevalecen en la zona, serán aplicables las Normas de Ordenación Particulares siguientes:

1. Norma de Ordenación Particular para Vivienda Incluyente

Se incentivará el desarrollo de vivienda incluyente y de interés social, para proyectos que formen parte del Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente (PRUVI) al adquirir potencial correspondiente a la 2. Norma de Ordenación Particular para Zonificación por Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo; podrán obtener un descuento del 75% sobre el cálculo de la tasación, para el aprovechamiento de potencial de desarrollo.

La aplicación de la presente Norma se encuentra condicionada a la obtención de un Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación (DAN).

2. Norma de Ordenación Particular para Zonificación por Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo

Debido a la dinámica y a las condiciones que presenta la Zona Rosa con respecto a la estructura urbana y a los usos del suelo existentes al momento del presente Plan Maestro, se presenta la posibilidad de optar por una modificación en la zonificación, incluyendo la adquisición de superficie correspondiente al incremento del número de niveles, uso de suelo, así como la densidad de vivienda en relación a la Zonificación Base del Plan Maestro, aplicando la presente Norma de Ordenación Particular a los predios señalados con zonificación Habitacional Mixto (HM) y Habitacional con Oficinas (HO), como se muestra en la Tabla 15 y Mapa 16.

Todas las personas interesadas que pretendan aplicar la presente norma, podrán adquirir alguno de los siguientes aprovechamientos de desarrollo, en función de la zonificación en que se encuentren y a la superficie del predio que se especifica en la Tabla 15:

- a. **Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo 1 (adquisición de la totalidad de zonificación):** Las personas promoventes deberán adquirir el total de la Zonificación Opcional, incluyendo la superficie correspondiente al incremento total de niveles de construcción establecido y cambio de literal a Z.
- b. **Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo 2 (adquisición de superficie por niveles):** Las personas promoventes podrán adquirir la superficie correspondiente a niveles de construcción, teniendo como unidad mínima

de adquisición, la superficie correspondiente a un nivel y como máximo, la superficie correspondiente al total de niveles establecido en la Tabla 15. La superficie a adquirir deberá ser la correspondiente a niveles totales y no a niveles parciales (tomando como referencia la zonificación correspondiente, para definir la superficie de los niveles).

Para el caso de la literal Z en la zonificación opcional, el Plan Maestro especifica para la vivienda una superficie mínima de 40.00 m² sin contar indivisos.

Esta Norma de Ordenación Particular, no aplica en predios con superficie menor a 100.00 m² ni con usos de Equipamiento (E) o Espacio Abierto (EA).

Aquellos predios que encuadren en las zonificaciones establecidas en el inciso "a. Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo 1 (adquisición de la totalidad de zonificación)" y que cuenten con una superficie menor a 250 m², en los que la aplicación de la Norma General de Ordenación número 7 referente a Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia posterior del predio no permita desarrollar el potencial constructivo otorgado por la zonificación o que por sus características de superficie, linderos y patrimoniales no se permita un óptimo aprovechamiento del potencial constructivo en el proyecto, podrán realizar la aportación resultante del cálculo de Tasación que se establezca en el Convenio de Concertación, con el fin de eximirlos del cumplimiento de los incisos a), d) y e) de la Norma General de Ordenación número 7, previa aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; debiendo cumplir en todo momento con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

Los proyectos que soliciten la adhesión al Plan Maestro para la aplicación de la presente norma, deberán implementar plantas bajas activas que sean permeables (es decir, que sean accesibles desde el espacio público), que la actividad al interior se puede percibir desde el exterior, que se eviten los muros ciegos y deberán ser accesibles para personas con discapacidad; se deberán ubicar en la fachada a la calle y al menos el 50% de la superficie en la planta baja o semisótano deberá destinarse a comercios o servicios.

La aplicación de la presente Norma se encuentra condicionada a la obtención de un Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación (DAN), así como al cumplimiento de la aportación resultante del cálculo de Tasación que se establezca en el Convenio de Concertación, posterior a la obtención del DAN. Lo anterior permitirá la inscripción del Dictamen de Aplicación de Normatividad en comento en el Registro de Planes y Programas. Los recursos generados por la aplicación de esta Norma serán administrados por el Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa".

Estrategias y líneas de acción

Tabla 15. Zonificación Opcional en el Plan Maestro Zona Rosa

Ámbito de aplicación	Superficie del predio m ²	Zonificación Base	Zonificación Opcional	Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo	Adquisición para Zonificación por Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo
Aplica en predios con zonificación HM 4/20/A	De 100 a 500	HM 4/20/A	HM 7/20/Z	a Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo 1 (adquisición de la totalidad de zonificación)	Adquisición de Zonificación Opcional, incluyendo la superficie correspondiente al total de los 3 niveles extras y cambio de literal a Z.
	Mayores de 500	HM 4/20/B	HM 8/20/Z		Adquisición de Zonificación Opcional, incluyendo la superficie correspondiente al total de los 4 niveles extras y cambio de literal a Z.
Aplica en predios con zonificación HM 5/20/A	De 100 a 500	HM 5/20/A	HM 7/20/Z	b Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo 2 (adquisición de superficie por niveles) *	Adquisición de Zonificación Opcional, incluyendo la superficie correspondiente al total de los 2 niveles extras y cambio de literal a Z.
	Mayores de 500	HM 5/20/B	HM 8/20/Z		Adquisición de Zonificación Opcional, incluyendo la superficie correspondiente al total de los 3 niveles extras y cambio de literal a Z.
Predios con frente a Av. Sevilla que cuentan con Zonificación HO 8/20/Z	De 100 a 500	HO 8/20/Z	HM 10/20/Z	b Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo 2 (adquisición de superficie por niveles) *	Adquisición de por lo menos la superficie correspondiente al total de 1 nivel extra y como máximo la superficie correspondiente a 2 niveles extras.
	Mayores de 500	HO 8/20/Z	HM 12/20/Z		Adquisición de por lo menos la superficie correspondiente al total de 1 nivel extra y como máximo la superficie correspondiente a 4 niveles extras.
Predios con frente a Av. Florencia que cuentan con Zonificación HO 8/20/Z	De 100 a 500	HO 8/20/Z	HM 11/20/Z	b Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo 2 (adquisición de superficie por niveles) *	Adquisición de por lo menos la superficie correspondiente al total de 1 nivel extra y como máximo la superficie correspondiente a 3 niveles extras.
	Mayores de 500	HO 8/20/Z	HM 15/20/Z		Adquisición de por lo menos la superficie correspondiente al total de 1 nivel extra y como máximo la superficie correspondiente a 7 niveles extras.
Predios con frente a Av. Chapultepec que cuentan con Zonificación HM 10/20/Z	De 100 a 500	HM 10/20/Z	HM 12/20/Z	b Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo 2 (adquisición de superficie por niveles) *	Adquisición de por lo menos la superficie correspondiente al total de 1 nivel extra y como máximo la superficie correspondiente a 2 niveles extras.
	Mayores de 500**	HM 10/20/Z	HM 15/20/Z		Adquisición de por lo menos la superficie correspondiente al total de 1 nivel extra y como máximo la superficie correspondiente a 5 niveles extras.
Predios con frente a Av. Insurgentes que cuentan con Zonificación HM 12/20/Z	De 100 a 500	HM 12/20/Z	HM 15/20/Z	b Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo 2 (adquisición de superficie por niveles) *	Adquisición de por lo menos la superficie correspondiente al total de 1 nivel extra y como máximo la superficie correspondiente a 3 niveles extras.
	Mayores de 500	HM 12/20/Z	HM 25/20/Z		Adquisición de por lo menos la superficie correspondiente al total de 1 nivel extra y como máximo la superficie correspondiente a 13 niveles extras.
Aplica en predios ubicados en manzanas con frente a Av. Paseo de la Reforma, con zonificación HM 40/20/Z	Mayores de 1,500	HM 40/20/Z	HM 45/20/Z		Adquisición de por lo menos la superficie correspondiente al total de 1 nivel extra y como máximo la superficie correspondiente a 5 niveles extras.

Nota: *Quiénes opten por la aplicación de la presente norma y cuenten con uso habitacional con Oficinas (HO) dentro de la Zonificación Base, cambiarán a Habitacional Mixto (HM).

Nota: **Con excepción de los predios con frente a Av. Chapultepec correspondientes al tramo de las siglas: Praga a Florencia.

Mapa 16. Zonificación Opcional del Plan Maestro Zona Rosa



	Suelo urbano	Número de niveles máximos	Área libre (%)
HVI	Habitacional Mixto	7 a 8 niveles	20
VII	Habitacional Mixto	10 a 12 niveles	20
VIII	Habitacional Mixto	11 a 15 niveles	20
IX	Habitacional Mixto	12 a 15 niveles	20
X	Habitacional Mixto	15 a 25 niveles	20
XI	Habitacional Mixto	45 niveles	20

Fuente: Elaboración propia



Estrategias y líneas de acción

3. Norma de Ordenación Particular para la Reutilización y Reconocimiento de edificios existentes

Con el objetivo de impulsar la Regeneración Urbana en la Zona Rosa, a través de la recuperación de funcionalidad de edificaciones existentes con una perspectiva de sustentabilidad, la presente Norma de Ordenación Particular, va dirigida a inmuebles que pretendan realizar intervenciones con el fin de reutilizar los edificios existentes, pero no cuenten con evidencia documental de su construcción por tratarse de edificaciones realizadas previo al Programa Delegacional Actual. Asimismo, deberán contar con las siguientes características:

- Que se encuentren construidas en su totalidad previo a la vigencia del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (2008)
- Que no sean Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano catalogados por INAH, INBAL y/o SEDUVI.

Las personas interesadas en la aplicación de la presente norma, podrán solicitar ante la SEDUVI, el trámite de *Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación (DAN)* para lo cual deberán cumplir con los requisitos establecidos en el trámite referido, además de acreditar la superficie existente y la antigüedad de la construcción, a través de un levantamiento arquitectónico del estado actual avalado por un Director Responsable de Obra con registro vigente, mismo que deberán presentar mediante una Fe de Hechos ante Notario Público. Asimismo, deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 184 y 184 Bis del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, referente a modificaciones en edificaciones existentes.

La presente Norma Particular, aplicará siempre y cuando las intervenciones propuestas en su *Anteproyecto Arquitectónico* (requisito del trámite del Dictamen mencionado), no incrementen la superficie de construcción existente, no disminuyan la superficie de área libre existente, ni supere el número de viviendas permitidas por la zonificación o en su caso el número de viviendas existentes previo a la entrada en vigor del Programa Delegacional antes referido, cuyas viviendas deberán acreditarse con las boletas prediales correspondientes de los últimos 5 años.

La solicitud de aplicación de la presente Norma está sujeta a una temporalidad de 2 años contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Plan Maestro en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

La aplicación de la presente Norma se encuentra condicionada a la obtención de un *Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación (DAN)*, así como al cumplimiento de la aportación correspondiente al 10% respecto del valor del inmueble existente, de conformidad con lo indicado en el Avalúo a valor comercial suscrito por un Perito Valuador registrado en la Tesorería del Gobierno de la

Ciudad de México, presentado por la persona promovente ante SEDUVI, una vez obtenido el Dictamen; dicho monto se especificará en el Convenio de Concertación suscrito entre la persona promovente y SEDUVI. Lo anterior permitirá la inscripción del Dictamen en comento en el Registro de Planes y Programas. Los recursos generados por la aplicación de esta Norma serán administrados por el Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa".

Una vez concluida la aplicación de la presente norma, se podrá aplicar la *Norma de Ordenación Particular para Zonificación por Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo* del presente Plan Maestro.

4. Norma de Ordenación Particular para Servicios de Hospedaje

Considerando que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (2008), los usos con servicios de Hospedaje solo se encuentran permitidos en los corredores urbanos con zonificación Habitacional con Oficinas (HO) y Habitacional Mixto (HM) de la Colonia Juárez (excepto en el Sector Oriente de dicha colonia); a través de la presente norma del Plan Maestro, se podrán acceder a los usos de suelo relacionados con los Servicios de Hospedaje, exclusivamente en predios que cuenten con un Inmueble Afecto al Patrimonio Cultural Urbano, catalogados por INAH, INBAL y/o SEDUVI y que en su Anteproyecto Arquitectónico (requisito del trámite del Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación), contemple la rehabilitación, restauración y/o conservación del mismo, con previa autorización del proyecto de intervención integral por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público, área adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y las autoridades federales correspondientes en la materia: Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) e Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL).

Con la presente norma se podrá adquirir el uso de Servicios de Hospedaje, considerando la superficie a utilizar y los espacios complementarios para dicho uso.

La aplicación de la presente Norma se encuentra condicionada a la obtención de un *Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación (DAN)*, así como al cumplimiento de la aportación resultante del cálculo de Tasación que se establezca en el Convenio de Concertación, posterior a la obtención del DAN. Lo anterior permitirá la inscripción del Dictamen de Aplicación de Normatividad en comento en el Registro de Planes y Programas. Los recursos generados por la aplicación de esta Norma serán administrados por el Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa".

Tabla 16. Usos del suelo permitidos en Habitacional Mixto (HM)

Género	Subgénero	Usos Permitidos
Servicios	Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal	Consultorios de especialidades: pediatría, optometristas, podólogos, dermatólogos, dietistas, ginecología, obstetricia, cardiología, oncología, neurología, homeopáticos, psicoterapeutas; tratamiento y rehabilitación a personas con problemas de lenguaje, sordo, ocupacionales y psicomotrices, alergólogos, hematólogos, endocrinólogos, gastroenterólogos, nefrólogos, neumólogos, ortopedistas, médicos especialistas y clínicas de planificación familiar. Agencia de desarrollo web y agencia de manejo de redes sociales.
	Servicios básicos en oficinas y despachos	Centro comunitario de atención a la diversidad sociocultural y género; centro comunitario para grupos étnicos y migrantes; comedores comunitarios. Comedoría pública, bufete jurídico, asesoría legal, escritorio público, investigación e información de solvencia financiera.
	Servicios especialidades de salud y asistencia	Guías de turismo, agencias de viajes, central telefónica u oficinas para ventas por teléfono y/o internet, agencia con servicio de personal de limpieza, agencia de promotoría, agencias matrimoniales vía internet, oficinas de marketing. Clínicas de cirugía plástica, estética y reconstructiva de equipo láser, para tratamiento capilar dental, oftalmológica, terapéutica y de rehabilitación, de terapia con oxigenación hiperbárica, de enfermedades de la piel y de desintoxicación. Servicios de ultrasonido, tomografía, resonancia, electrocardiograma, rayos x, laboratorio especializado en farmacéuticos, laboratorio óptico, genéticos de investigación.
	Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal	Veterinarias, dispensarios veterinarios y consultorio veterinario, escuelas de adiestramiento canino. Residencias para adultos mayores. Academias de capacitación técnica en turismo, talleres de emprendimiento y capacitación para el empleo, capacitación de oficinas en enseñanzas técnicas y manuales. Capacitación en técnicas de reciclaje y sustentabilidad. Capacitación técnica para la atención en restaurantes y de hotelería.
	Servicios deportivos, culturales, recreativos y religiosos en general	Centros comunitarios y culturales con o sin salones de usos múltiples, ciberescuela, centro de esparcimiento y desarrollo para adultos mayores y/o personas con discapacidad, áreas recreativas familiares, salas de exposiciones y para actividades culturales, artísticas y sociales, galerías de arte, Espacios Culturales Independientes. Escenarios para eventos culturales y artísticos, ágora, anfiteatro, set de filmación, estudios de audio.
	Servicios personales en general	Centros de diversidad sociocultural y recreación lúdica. Salones de eventos sociales, salón de usos múltiples. Terapias y técnicas de relajación.

5. Norma de Ordenación Particular para usos permitidos en Habitacional Mixto (HM)

Con la intención de diversificar los usos del suelo que permitan una reactivación de la economía en la Zona Rosa, se permitirán usos del suelo en zonificación Habitacional Mixto (HM), que sean compatibles con los ya permitidos en el PDDU Cuauhtémoc 2006 y/o con la imagen objetivo del presente Plan Maestro. Dichos usos se enfocarán en el desarrollo de actividades de servicios, los cuales se establecen en la *Tabla 16*. Para los casos de usos no contemplados en el PDDU Cuauhtémoc, ni en el presente Plan Maestro, se revisará la afinidad de los usos para determinar su aplicación.

La aplicación de la presente Norma se encuentra condicionada a la obtención de un *Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación (DAN)*.

6. Norma de Ordenación Particular para Huertos Urbanos

En los proyectos de uso distinto al habitacional que contemplen el desarrollo de huertos urbanos en al menos el 40% de la

superficie de la azotea podrán solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, no cuantificar dentro de la superficie máxima de construcción permitida, ni como nivel adicional los espacios destinados a comercios, servicios y espacios culturales independientes que se encuentren en el mismo nivel que dicho huerto urbano, a excepción de los espacios destinados a cuartos de máquinas, cuartos de escaleras y sobrepaso de elevadores.

Entre los usos que podrán desarrollarse en estos espacios se podrán encontrar los siguientes:

- Bazares;
- Canchas deportivas;
- Paleterías, neverías y fuentes de sodas;
- Cafeterías
- Restaurantes con venta de vino de mesa y cerveza con alimentos;
- Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal;
- Academias de danza, teatro, música y bellas artes;
- Espacios culturales independientes;
- Así como aquellos usos con características similares, los

Estrategias y líneas de acción

cuales deberán ser evaluados y aprobados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El mantenimiento de los huertos urbanos deberá permanecer en tanto sea aprovechado el uso en el mismo nivel y serán objeto de verificación por las instancias correspondientes, en apego a la normatividad en materia.

En todos los casos, para dicho aprovechamiento se deberán cumplir con las siguientes características:

- Se permitirán cubiertas fabricadas de estructuras reversibles con materiales ligeros, no permanentes y que permitan la circulación franca de ventilación, siempre y cuando no rebasen el 60% de la superficie de azotea y no cuenten con una altura de entrepiso mayor a 4.50 metros.
- Que los espacios contemplados no se confinen por muros de mampostería y/o concreto, salvo los destinados a cuartos de máquinas, cubos de escaleras y sobrepeso de elevadores.

En caso de que sean construcciones sujetas a la Norma General de Ordenación número 4 referente al área libre de construcción y recarga de aguas pluviales en el subsuelo, el sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial al que hace referencia deberá integrarse con el sistema de riego del huerto e instalarse de conformidad con la normatividad aplicable.

La aplicación de la presente Norma se encuentra condicionada a la obtención de un Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación (DAN).

Finalmente, en todos los casos podrá solicitar los beneficios fiscales que para tal efecto establezca la Secretaría de Administración y Finanzas, de conformidad con lo indicado en el artículo 25 de la Ley de Huertos Urbanos de la Ciudad de México.

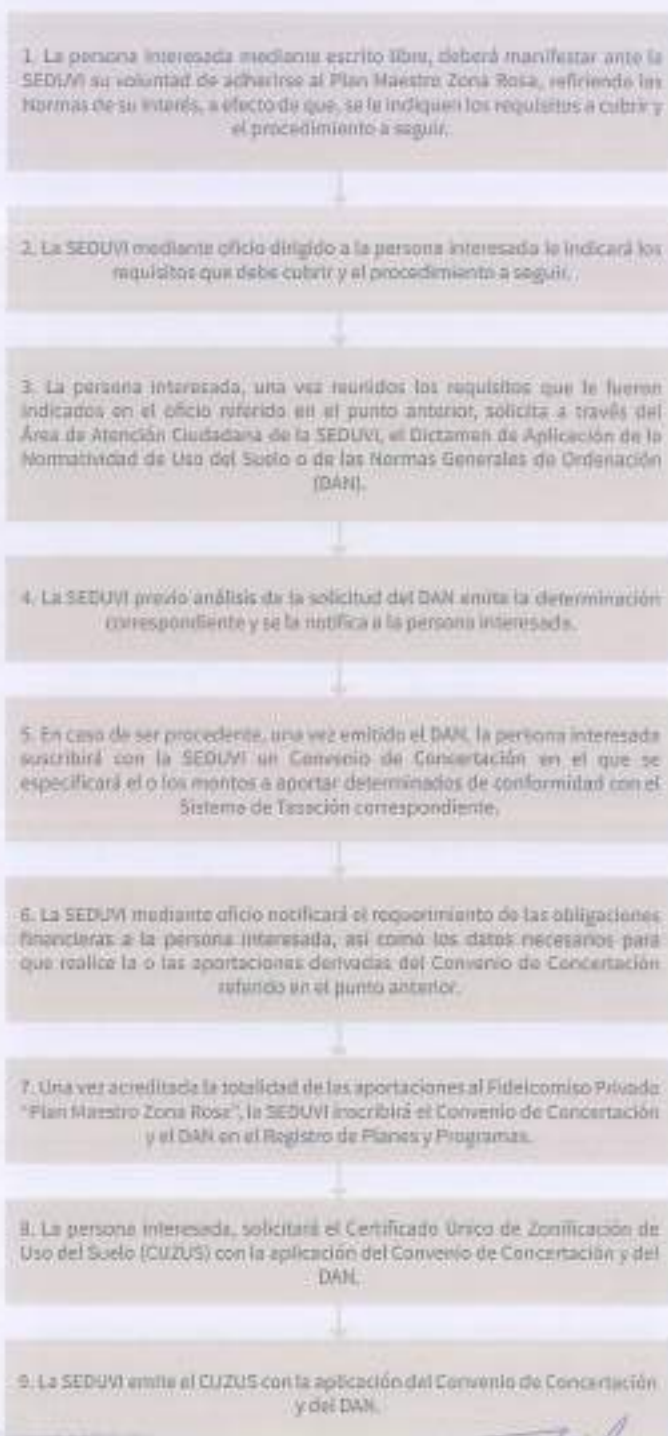
A manera de resumen, la *Tabla 17* contiene el listado de las Normas de Ordenación Particular que aplican en el Plan Maestro Zona Rosa.

Tabla 17: Listado de Normas de Ordenación Particular que aplican en el Plan Maestro Zona Rosa

No.	Norma de Ordenación Particular
1	Norma de Ordenación Particular para Vivienda Inuyente
2	Norma de Ordenación Particular para Zonificación por Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo
3	Norma de Ordenación Particular para la Reutilización y Reconocimiento de edificios existentes
4	Norma de Ordenación Particular para Servicios de Hospedaje
5	Norma de Ordenación Particular para usos permitidos en Habitacional Mixto (HM)
6	Norma de Ordenación Particular para Huertos Urbanos

En el Esquema 2, se enlista el procedimiento de la Instrumentación y Operatividad para la adhesión de proyectos al Plan Maestro.

Esquema 2. Instrumentación y Operatividad para la adhesión de proyectos al Plan Maestro.



A continuación, se presentan estrategias en materia de: Vivienda, Equipamiento, Infraestructura, Espacio Público, Movilidad, Lineamientos para el tratamiento de la imagen urbana, el espacio público y del entorno, Imagen Urbana, Patrimonio Cultural Urbano y Estrategia para la mitigación de los impactos urbanos y ambientales.

Cada estrategia cuenta con un objetivo y líneas de acción, las cuales, en su conjunto, coadyuvarán a lograr la imagen objetivo que se pretende alcanzar en el corto – mediano plazo.

Estas estrategias y líneas de acción aterrizan en proyectos puntuales a lo largo del polígono del Plan Maestro de Zona Rosa.

b. Vivienda

Con el propósito de generar incentivos para el desarrollo de vivienda incluyente en la Zona Rosa, se implementarán los mecanismos y lineamientos que han sido establecidos en el Programa de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente de la Ciudad de México. En concordancia con lo anterior y derivado del diagnóstico sobre el tema, se establece el siguiente objetivo:

Objetivo 2. Estimular la producción social del hábitat en perspectiva del derecho a la ciudad. Por lo antes expuesto, se considera llevar a cabo la siguiente estrategia y líneas de acción:

Estrategia 2.1. Desarrollar instrumentos enfocados a la producción de vivienda adecuada e incluyente, así como del espacio público, materializando el derecho a la vivienda.

Por lo antes expuesto, se considera llevar a cabo las siguientes estrategias:

- **L2.1.1** Generar nuevos modelos de producción de vivienda social, mediante el concepto de "vivienda incluyente".
- **L2.1.2** Promover el desarrollo y la oferta de "vivienda incluyente" intraurbana, cercana a los centros de trabajo y conectada a los sistemas de transporte público estructurado.
- **L2.1.3** Incentivar la inversión privada en "vivienda incluyente", para contribuir a disminuir los costos generales de la vivienda, respetando los usos de suelo vigentes.
- **L2.1.4** Mejorar las condiciones de habitabilidad a través de intervenciones en el espacio público, siempre en consideración y respeto de las características identitarias de la Zona Rosa.
- **L2.1.5** Reducir la proliferación de usos no compatibles con los habitacionales, particularmente en zonas con vocación habitacional, fomentando e incentivando la incorporación de usos y actividades complementarias y armónicas con el uso habitacional.
- **L2.1.6** Incorporar el uso de ecotecnias y ecotecnologías para todos los proyectos de vivienda nueva en la Zona Rosa.
- **L2.1.7** Generar mecanismos eficientes que promuevan la vivienda en renta en la Zona Rosa.

- **L2.1.8** Asegurar el apego a la normatividad establecida por el presente Plan Maestro, referente a niveles de construcción, Normas Particulares, lineamientos de diseño, y Normas generales vigentes aplicables en el área.

c. Equipamiento

Objetivo 3. Reconocer y aprovechar el equipamiento urbano existente.

Estrategia 3.1. Asegurar el máximo aprovechamiento de la capacidad instalada del equipamiento urbano.

- **L3.1.1** Potenciar y mejorar las condiciones del equipamiento urbano existente, garantizando la dotación del mobiliario e insumos, y la calidad en ellos.
- **L3.1.2** Identificar residuales urbanos que puedan ser aprovechados e intervenidos como equipamiento recreativo.
- **L3.1.3** Realizar intervenciones en los equipamientos urbanos existentes en la Zona Rosa, siguiendo los principios de diseño universal y perspectiva de género.

d. Infraestructura

Objetivo 4. Garantizar el estado óptimo de la infraestructura urbana y dar continuidad a la adecuada dotación de servicios básicos.

Estrategia 4.1. Aumentar la eficiencia de la dotación de servicios públicos existente por medio de la modernización de las redes de infraestructura y la aplicación de tecnologías.

- **L4.1.1.** Intensificar los programas de detección y eliminación de fugas en la red de distribución de agua potable en la Zona Rosa.
- **L4.1.2.** Dar continuidad a los programas de rehabilitación y sustitución de tuberías distribuidoras, ramales domiciliarios y válvulas de seccionamiento en la red secundaria de distribución, utilizando polietileno de alta densidad en lugar de asbesto cemento.
- **L4.1.3.** Mejorar el servicio de alumbrado público, intensificando el uso de energías limpias. Por lo que se refiere a la iluminación de espacios públicos, se deberán utilizar lámparas LED con funcionamiento mediante celdas fotovoltaicas que reduzcan la demanda de energía, optimicen la intensidad lumínica y otorguen mayor confort en los usuarios de la Zona Rosa.

Estrategia 4.2. Maximizar el aprovechamiento de los recursos para disminuir la presión ambiental ejercida por la demanda de servicios públicos.

- **L4.2.1.** Desarrollar proyectos para el tratamiento y reutilización de aguas residuales en el ámbito habitacional y de servicios en la Zona Rosa.

Estrategias y líneas de acción

- **L4.2.2.** Ampliar la sustitución de agua potable por agua residual tratada, en los ámbitos donde sea factible, como el riego de áreas verdes, limpia y en usos comerciales.
- **L4.2.3.** Mantener y mejorar programas que impulsen la reducción en la generación de residuos sólidos y la reducción de los volúmenes dirigidos a la disposición final, mediante la administración integral y el mejoramiento tecnológico.

Estrategia 4.3. Promover el uso responsable de los recursos por parte del sector habitacional, comercial y de servicios.

- **L4.3.1.** Reforzar los mecanismos que obliguen a los habitantes a usar de manera eficiente el agua y poder reducir sus consumos, sin dejar de satisfacer sus necesidades ni afectar el desarrollo de las actividades productivas.
- **L4.3.2.** Incentivar y concientizar a la población del uso del agua tratada y del beneficio por el uso y aprovechamiento del agua pluvial.
- **L4.3.3.** Aplicar programas de educación para una cultura energética de ahorro de energía y comunicación ambiental en los sectores doméstico, de transporte, comercial y edificios públicos en la Zona Rosa.

e. Espacio público

Actualmente la Zona Rosa cuenta con espacios públicos emblemáticos que son aprovechados como espacios de esparcimiento y recreación por los habitantes de la Ciudad de México y turistas que son atraídos por la variedad de atractivos históricos, patrimoniales y arquitectónicos.

En concordancia con lo anterior y derivado del diagnóstico sobre el tema, se propone lo siguiente:

Objetivo 5. Generar y consolidar espacios públicos que promuevan el desarrollo económico y fomenten la vida pública en Zona Rosa.

Estrategia 5.1. Regeneración de la Infraestructura peatonal existente.

- **L5.1.1.** Integración de jardines infiltrantes en las calles de Zona Rosa.
- **L5.1.2.** Desarrollar criterios de iluminación adecuados a la vegetación y la escala humana.
- **L5.1.3.** Integración de cruces seguros en todas las intersecciones del polígono.
- **L5.1.4.** Reordenamiento del comercio informal, que mejore la imagen urbana y accesibilidad en las calles.

Estrategia 5.2. Intervenciones en espacios públicos.

- **L5.2.1.** Mejoramiento de la Glorieta de los Insurgentes.
- **L5.2.2.** Mejoramiento del Parque "Barras Insurgentes"

- **L5.2.3.** Peatonalización de las calles: Amiberes, Oxford, Oslo y Copenhague.

Estrategia 5.3. Interfaz pública en predios privados.

- **L5.3.1.** Implementación de usos públicos y/o activos en planta baja.
- **L5.3.2.** Implementación de morfologías urbanas que aumenten la permeabilidad urbana y las interfaces públicas.

f. Movilidad

En el contexto del paradigma de la movilidad es fundamental promover la movilidad activa y hacer eficiente y diversificar el transporte público para simultáneamente desalentar el uso del vehículo privado.

Objetivo 6. Mejorar la movilidad interna y externa en la Zona Rosa, en consideración con la alta afluencia de población flotante y las necesidades de la población residente.

Estrategia 6.1. Priorizar la movilidad activa, dotando de la infraestructura necesaria y asegurando la conectividad con los medios de transporte público masivo.

- **L6.1.1.** Promover el uso de transportes no contaminantes, tales como bicicletas y bicitaxis, donde las condiciones del espacio público lo permitan.
- **L6.1.2.** Consolidar una red de vías peatonales, ciclovías y calles compartidas, apoyándose en el sistema de redes existentes en la Zona Rosa.
- **L6.1.3.** Establecer como prioridad la movilidad peatonal, el transporte público no contaminante y el ciclista, así como el uso intensivo de plantas bajas activas que enriquezcan el espacio público en la Zona Rosa.
- **L6.1.4.** Incluir criterios de accesibilidad universal en toda la infraestructura de movilidad peatonal, ciclista y vehicular propuesta, deberá establecerse bajo un esquema de protección y ordenamiento del uso del espacio público mediante: el uso de áreas de resguardo peatonal, cruces a nivel, cruces peatonales seguros y la señalética adecuada.
- **L6.1.5.** Disminuir la contaminación ambiental, mediante la renovación del transporte público y el aumento de la circulación ciclista confinada.

g. Lineamientos para el tratamiento de la Imagen Urbana, el Espacio Público y del entorno

De acuerdo con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios Públicos en los Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 22 de febrero de 2022, se enlista los lineamientos básicos de diseño y concepción de los elementos más importantes del espacio público. Con base en el diagnóstico realizado, y retomando los lineamientos oficiales, se establece el siguiente objetivo, estrategia y lineamientos:

REGISTRADO

Objetivo 7. Consolidar el espacio público de la Zona Rosa como un referente de la aplicación de lineamientos enfocados a la accesibilidad, disfrute y seguridad.

Estrategia 7.1. Aplicación de normatividad para la dotación y tratamiento del espacio público.

Lineamientos y elementos mínimos generales:

- **L7.1.1.** Todo el sistema de espacios públicos debe aspirar al máximo nivel de diseño en accesibilidad universal de acuerdo con la Norma Mexicana NMX-R-050-SCFI-2006 o la que la sustituya.
- **L7.1.2.** El mantenimiento, recuperación y mejora de los espacios públicos existentes deberá tener la misma jerarquía que la creación de nuevos espacios públicos. Es decir, se pueden crear espacios públicos nuevos siempre y cuando no se deje de lado el mantenimiento y operación de los espacios existentes.
- **L7.1.3.** Todo el sistema de espacios públicos debe contar con mobiliario para sentarse y descansar, considerando que al menos del 30% al 50% de dicho mobiliario debe contar con sombra con un promedio mínimo de 1 lugar-mueble por cada 100 habitantes dentro de las fronteras políticas que contienen al sistema.
- **L7.1.4.** Todo espacio público que sea un destino en sí mismo, como parques y plazas, debe estar integrado al sistema de movilidad. Estos espacios deben contar con estacionamiento para bicicletas y contarán con paradas de transporte público, si así lo determina la estrategia de movilidad local.
- **L7.1.5.** La iluminación por la noche en los espacios públicos deberá ser diseñada para ofrecer luz blanca con una luminancia mínima de 40 luxes en los recorridos perimetrales y en los senderos internos rodeados de espacios oscuros. La relación de contraste entre los planos o superficies más y menos reflectantes debe ser de 1:5. Las luminarias deben cumplir con lo especificado en las Normas Oficiales correspondientes respecto a su eficiencia, evitando contribuir a la contaminación lumínica.
- **L7.1.6.** Todo espacio público debe gozar de elementos de sombreado natural o construido que cubran al menos el 30% del total de superficie. Esto incluye: sombra en el 100% de las áreas de descanso y espera, en un mínimo de 50% en áreas de juegos infantiles y de ejercicio, y en un mínimo del 50% sobre las gradas o áreas para espectadores. Las excepciones son las plazas duras que cotidianamente alberguen actividades comerciales y la vialidad (que goza de su propia normatividad al respecto).
- **L7.1.7.** Plazas y parques deben ser tan permeables y accesibles en todo su perímetro colindante a las vías urbanas como sea posible de forma que garantice una correcta administración y seguridad del espacio a sus usuarios.

- **L7.1.8.** El porcentaje de espacio público de un asentamiento humano debe ser como mínimo el 20% del espacio total del asentamiento o mancha urbana (sin contar vías urbanas), con un total de 80 a 120 intersecciones viales por kilómetro cuadrado.

h. Imagen urbana

Objetivo 8. Rehabilitar y dar mantenimiento a la imagen urbana a través de un programa de acompañamiento, ya sea ejecutado por las personas interesadas o mediante el programa de arreglo de fachadas e inmuebles por medio de patrocinios, mediante el siguiente mecanismo:

Estrategia 8.1. Programa de mantenimiento y rehabilitación de la imagen urbana.

Presentar un proyecto de mantenimiento elaborado por un arquitecto especialista, que especifique el tipo de obra, duración, procesos y materiales a utilizar (con honorarios pagados por el dueño del inmueble y de un listado sugerido por la autoridad). La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), acompaña en la gestión para obtener las autorizaciones requeridas. Este proyecto, puede ser realizado a través del arreglo de fachadas con patrocinio, el cual deberá cumplir con las siguientes características:

La función de colocar publicidad en lonas publicitarias es financiar el mantenimiento de las fachadas, con previa aprobación y autorización de los trabajos por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y en su caso el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL). El programa se sujetará los siguientes lineamientos:

- **L8.1.1.** Solo se permitirá colocar publicidad sobre una lona mesh al 50%, en donde permita ver los trabajos de mantenimiento realizados.
- **L8.1.2.** La lona con publicidad solo podrá permanecer el tiempo que duren los trabajos de mantenimiento.
- **L8.1.3.** La lona deberá ser colocada a 30 cm del paramento de fachada sobre una estructura de andamios que no obstruya el paso peatonal, ningún elemento deberá estar sujeto a la fachada ni sujetarse de herrerías u otros componentes de ésta.
- **L8.1.4.** Si la lona no es retirada en el tiempo determinado en las autorizaciones, el publicista, el dueño del edificio y la marca anunciante serán acreedoras a las multas y sanciones indicadas por la ley vigente de publicidad exterior.
- **L8.1.5.** Solo se podrá colocar publicidad aprobada por la SEDUVI y a un 50% del total de la lona, indicando que forma parte del "Programa de arreglo de fachadas con patrocinio" y deberá incorporar el número de la Licencia y los logotipos de las dependencias involucradas. Este incluye el arreglo y sustitución de anuncios denominativos, de igual manera incluirá el retiro de adendas y el ordenamiento de cables.

Estrategias y líneas de acción

Objetivo 9. Ordenar y homogeneizar los criterios para la colocación de anuncios denominativos.

Estrategia 9.1. Ordenamiento de anuncios denominativos.

Los propietarios y arrendatarios están obligados a atender estas normas y a dar mantenimiento a sus elementos publicitarios con el objetivo de sustituir los que se encuentren fuera de la normatividad vigente y deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

- **L9.1.1.** El anuncio debe contener únicamente el nombre o la razón social del establecimiento, y el emblema o logotipo con que este se identifique.
- **L9.1.2.** El logotipo podrá cubrir como máximo el 20 por ciento del área total del medio publicitario.
- **L9.1.3.** No deberá rebasar los 50 cm de altura.
- **L9.1.4.** Solo pueden usarse hasta dos colores por anuncio.
- **L9.1.5.** El fondo del medio publicitario deberá ser de color blanco, negro, gris oxford, azul marino, café tabaco, verde bosque o vino, y en tonos mate.
- **L9.1.6.** Los anuncios denominativos deben colocarse dentro del vano del establecimiento. Los vanos son los marcos de las puertas y de las ventanas o el hueco entre columnas. También pueden colocarse fuera del vano, siempre y cuando no sobresalgan más de 10 centímetros de la fachada, y con una altura máxima de 45 centímetros.
- **L9.1.7.** Queda prohibido colocar pantallas que contengan video o movimiento, de igual manera no se deberá colocar publicidad o viniles que interfieran en la arquitectura de los edificios, tapen parcial o totalmente ventanas, vitrinas o fachadas de cristal, o cualquier elemento arquitectónico.
- **L9.1.8.** En casos excepcionales podrán colocarse anuncios denominativos en niveles superiores, con la debida autorización y cumpliendo las normativas de la ley vigente de publicidad exterior.
- **L9.1.9.** Los colores y el fondo del medio publicitario no pueden ser brillantes ni fosforescentes.
- **L9.1.10.** No se permiten cajas de luz, ni rótulos con neón o leds, y tampoco pueden tener movimiento. En caso de requerir iluminación, ésta deberá ser indirecta, de color neutro (blanco o ámbar) y con un nivel de luminosidad no mayor de 50 luxes.
- **L9.1.11.** No se permite la colocación de adornos, cenefas ni marcos adicionales al nombre y logotipo de la empresa.
- **L9.1.12.** No se podrán instalar anuncios pintados o adheridos al vidrio de escaparates y ventanales, sobre puestos dentro de un escaparate.
- **L9.1.13.** No se permiten pendones, salvo de manera temporal, en el exterior de recintos culturales, siempre y cuando cuenten con la licencia expedida por la SEDUVI.
- **L9.1.14.** Toda la colocación de publicidad deberá contar con la licencia y dictamen favorable emitidos por la SEDUVI, y en su caso INAH y/o INBAL.
- **L9.1.15.** Algunos anuncios denominativos que a lo largo del tiempo hayan adquirido un significado para sus habitantes

o sean un hito en la zona, podrán ser avalados por la autoridad en co-participación del dueño del inmueble y apoyados por el Fideicomiso - 54.

Objetivo 10. Ordenar y regularizar todos los anuncios con publicidad exterior.

Estrategia 10.1. Ordenar y regularizar vallas, tapiales y mobiliario urbano. Con base en las siguientes líneas de acción:

- **L10.1.1.** Está prohibida la instalación de anuncios en azotea, autosoportados, lonas, viniles y mallas adheridas o colgadas a la fachada de un edificio o en muros ciegos dentro del polígono o que sea visible desde éste, no se podrá instalar ningún tipo de publicidad a los alrededores de la Glorieta de Insurgentes.
- **L10.1.2.** Las vallas que se encuentren dentro o en el límite del polígono, solo se podrán colocar en estacionamientos y predios baldíos. En el caso de tapiales con publicidad, solo se colocarán en inmuebles o predios que se encuentren en obra, con la finalidad de brindar iluminación en las aceras y mejorar la imagen urbana, no se podrán instalar hasta obtener las autorizaciones y licencia emitida por la SEDUVI. Estas deberán cumplir con las características indicadas en la normatividad vigente. En el caso de inmuebles con valor histórico, artístico o afectos al patrimonio cultural urbano no se podrá colocar ningún tipo de publicidad.
- **L10.1.3.** El mobiliario urbano instalado, deberá encontrarse en óptimas condiciones de mantenimiento. No podrá colocar sombrillas, lonas, carteles o elementos ajenos al mueble.
- **L10.1.4.** Solo se podrá instalar nuevo mobiliario que aporte algún beneficio al espacio público, al mejoramiento de la imagen urbana, o que cubra una necesidad de la zona y de las personas que la habitan. Dicho mobiliario deberá tener características acordes al sitio, y contar con la aprobación de la Comisión Mixta de Mobiliario Urbano, y la autorización de emplazamientos por las autoridades correspondientes.
- **L10.1.5.** El mobiliario con características obsoletas y que ya no cumplan una función de apoyo para la ciudad y su ciudadanía deberá retirarse de manera voluntaria por parte de las personas interesadas.
- **L10.1.6.** Solo se permitirá otro tipo de publicidad de manera temporal siempre y cuando cumpla con: El mejoramiento de la imagen urbana o el espacio público (mantenimiento de fachadas con las autorizaciones necesarias o al espacio público).
 - a. Elementos temporales que no interfieran con el paso peatonal o atenten con la seguridad vial de ciclistas y vehículos.
 - b. Elementos temporales que no modifiquen la arquitectura de los edificios o que impliquen su modificación parcial, temporal o total.
 - c. Que no contenga elementos adheribles como viniles, lonas, lona mesh, o películas de cualquier tipo que impida parcial o totalmente la visibilidad, iluminación y/o ventilación.

- d. Sea creativa y agregue valor turístico, comercial, informativo, artístico o cultural dentro de la campaña propuesta y revisada con la autoridad.
- **L10.1.7.** Retirar y sancionar a dueños de inmuebles, publicistas y marcas que coloquen publicidad exterior prohibida por la Ley vigente o que sea visible desde el polígono: azoteas, autosoportados, envolvertes y muros ciegos.

Objetivo 11. Identificar corredores y anuncios denominativos con valor patrimonial e histórico, con el objetivo de difundir su valor, su importancia y así procurar su protección y conservación, siempre con la asesoría y supervisión de las instancias encargadas del patrimonio, INAH/INBAL.

Estrategia 11.1. Poner en valor los edificios y denominativos con valor patrimonial a través de su mantenimiento, difusión de su historia y de las acciones de mantenimiento para su conservación.

- **L11.1.1.** Manejo del Color en Fachadas

Se propone que exista una relación entre el número de niveles de las edificaciones y el color. Con el propósito de dejar vestigio del número de niveles predominantes históricamente en la zona de Conservación Patrimonial, la saturación e intensidad del color será mayor en los primeros dos niveles de las edificaciones, mientras que del tercer nivel en adelante se manejarán tonos más claros o con una menor saturación como se detalla en el Esquema 1.

Considerar que el espacio público debe ser abordado como un concepto multifactorial, y que para su mejoramiento,

conservación y revitalización será necesario considerar todos los aspectos que intervienen en él. En este caso, vincularlo con la imagen urbana a través de lineamientos y estrategias para su ordenamiento, regeneración y puesta en valor de la imagen en los corredores urbanos, a través de su patrimonio, historia y vinculación con el espacio público.

De acuerdo al diagnóstico realizado, la prioridad para el ordenamiento de la imagen urbana se deberá concentrar, en los siguientes corredores debido a su alta actividad comercial:

1. Génova y Hamburgo (regularización de denominativos y organización unificada de lonas y viniles).
2. Av. Paseo de la Reforma, Av. Chapultepec y Av. Insurgentes (regularización de vallas y retiro de publicidad prohibida).

L11.1.2. Generar programas para el mantenimiento y rehabilitación de la imagen urbana (arreglo de fachadas y de inmuebles en desuso o afectados en sus estructuras) vinculados a las rehabilitaciones del espacio público. En el caso de inmuebles con valor histórico, artístico, o afectos al patrimonio cultural urbano realizarlo con el acompañamiento del INAH, el INBAL y SEDUVI.

I. Patrimonio Cultural Urbano

Actualmente, la mayoría de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano han sido enlistados y valorados por las instancias federales y/o locales en materia de patrimonio cultural (INAH, INBAL y la SEDUVI); asimismo, presentan diversas características y estados de conservación por falta de mantenimiento que deriva en el abandono, subutilización, mal aprovechamiento o demoliciones ilegales de estos inmuebles.

Esquema 1. Acciones de mantenimiento de fachadas.



Tomando en cuenta que la mayoría de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano son de propiedad privada, el sector privado debe de ser el principal actor a considerar, por lo que se buscará generar los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción para que este sector se encuentre en posibilidad de realizar proyectos que sean redituables y atractivos para la inversión y rescate de estos elementos. En concordancia con lo anterior y derivado del diagnóstico sobre el tema, se propone lo siguiente:

Objetivo 12. Preservar el patrimonio cultural urbano, para dotarlo de vigencia funcional y mejorar sus posibilidades de conservación.

Por lo antes expuesto, se considera llevar a cabo la siguiente estrategia y líneas de acción:

Estrategia 12.1. Establecer lineamientos referentes al tratamiento de la imagen urbana y espacio público del entorno que tengan como objetivo primordial la conservación de la esencia del patrimonio cultural urbano.

- **L12.1.1.** Incentivar la protección y conservación integral, así como la puesta en valor del patrimonio cultural urbano, en la Colonia Juárez.
- **L12.1.2.** Coordinar con instancias en materia de patrimonio cultural, revisión y valoración conjunta sobre aquellas construcciones que sean susceptibles a incorporar en materia de patrimonio cultural urbano que presenten elementos y características de valor histórico, artístico y urbano arquitectónico, así como su significación en el contexto urbano; esto mediante una actualización de los catálogos de inmuebles y elementos afectos al patrimonio cultural urbano que identifican la SEDUVI, INAH e INBAL.
- **L12.1.3.** Mantener la calidad patrimonial, considerando que algunos de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano se integren a nuevas actividades que atraigan a la población y se establezca una nueva función en el territorio.
- **L12.1.4.** Promover los incentivos fiscales aplicables a los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbanos; catalogados por el INAH, INBAL y SEDUVI con objeto de emprender trabajos de conservación y restauración en dichos recintos.
- **L12.1.5.** Generar la captación de aportaciones de las personas interesadas en la aplicación de las disposiciones contenidas en el Plan Maestro, las cuales serán administradas por el Comité Técnico del Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa".

Objetivo 13. Establecer las directrices, posibilidades viables y límites a intervenciones físicas del dinamismo inmobiliario, para dar apertura a las visiones de integración habitacional, comercial y social; partiendo desde la perspectiva de conservación y restauración, hasta la posibilidad de intervención para la integración de propuestas volumétricas que emparenten con la calidad arquitectónica de la Zona Rosa.

Estrategia 13.1. Se establecen para los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, tres niveles de protección en concordancia a tres niveles de intervención a los cuales pueden ser sometidos. La evaluación del proyecto de intervención deberá contar con la aprobación del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en correspondencia a su ámbito de competencia conforme a las características particulares de valor histórico, artístico y/o urbano arquitectónico de los inmuebles.

- **L13.1.1.** Nivel de Protección 1. Aplicable a los inmuebles de valor histórico, artístico y/o urbano arquitectónico relevantes, cuyo valor individual y en el conjunto, los hacen acreedores a un nivel de protección máximo, estableciendo restricciones importantes ante eventuales intervenciones.
- **L13.1.2.** Nivel de Protección 2. Aplica a los inmuebles de valor artístico y/o urbano arquitectónico relevantes con alteraciones en su estructura y/o fisonomía original en exteriores y/o interiores, que son susceptibles de recuperación e intervención para su recuperación.
- **L13.1.3.** Nivel de protección 3. Se aplica a los inmuebles de valor artístico y/o urbano arquitectónico con características de integración ambiental, que son aquellos que contribuyen a dar unidad al entorno, los que representan una época importante de la zona, o aquellos que son testimonio vivo de la evolución tipológica de un género edificio y, que por su estado de conservación, son susceptibles de transformaciones con algunas restricciones.



Calle Landries esquina H2a

1.- Demoliciones

Demolición Total

Está prohibida en los tres niveles de protección, solamente se autorizará la demolición total de algún inmueble cuando esté en peligro la integridad física de los ocupantes por el avanzado grado de deterioro o evento sísmico que haya provocado el daño estructural o colapso parcial del mismo, previo dictamen estructural o cédula de evaluación post sísmica con firma autógrafa de Corresponsable en Seguridad Estructural y/o Director Responsable de Obra, evaluación y autorización por parte de las instancias federales con atribuciones en materia.

Demolición parcial excepto fachadas

Para todos los niveles de protección la demolición parcial del inmueble, excepto fachada, está prohibida.

Demolición excepto la 1ª Crujía

Para los inmuebles con nivel de protección 1 está prohibida; para los niveles 2 y 3 solo se autorizará en los casos específicos en que solo la primera crujía presente características arquitectónicas o artísticas relevantes y el resto se encuentre en riesgo de derrumbe o que presente construcción agregada discordante a la temporalidad original del inmueble.

Demolición parcial de la fachada

Será posible previa autorización en los inmuebles con nivel de protección 3; en los inmuebles con nivel de protección 1 y 2 está prohibida.

2.- Sustituciones

Elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas

En los inmuebles con nivel de protección 3 será posible previa autorización y condicionada a las especificaciones de materiales y procedimientos constructivos que se dictaminen por las instancias correspondientes; para los niveles de protección 1 y 2 está prohibido.

Acabados, Herrería y Carpintería no estructural

Está permitida en todos los niveles de protección, siempre y cuando la propuesta trate en lo posible de rescatar tanto en exteriores como en interiores de la edificación, los materiales originales existentes, o bien re interpretar sus características formales mediante materiales contemporáneos.

Color de pintura

No se permitirá la sustitución parcial en fachadas exteriores ni interiores que alteren la imagen integral del edificio. La sustitución de pintura está permitida en todos los niveles de protección, siempre y cuando el color propuesto sea acorde al entorno inmediato y a reserva de que se encuentren vestigios históricos que indiquen colores totalmente diferentes. En paramentos interiores se permite la sustitución parcial de colores.

La utilización de colores esmaltados en fachadas está prohibida en inmuebles de estilo Ecléctico, Neo Colonial, Art Decó, Art Nouveau y Neo Gótico.

3.- Modificaciones

Las modificaciones a los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano estarán sometidas a la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y el dictamen emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

No se permitirá la colocación de ningún elemento que altere sustancialmente la fachada de los inmuebles incluidos en los tres niveles de protección.

De planta tipo en forma y distribución

Está prohibida en los niveles de protección 1; en niveles de protección 2 se podrán permitir modificaciones controladas que permitan la inserción respetuosa y de integración al funcionamiento de los espacios contemporáneos y los originales con el proyecto; en los niveles de protección 3 serán factibles las modificaciones parciales y condicionadas al comportamiento estructural del inmueble.

Fachada Original

Para los niveles de protección 1 están prohibidas; en nivel de protección 2 se permitirán integraciones volumétricas acordes al ritmo y proporciones del inmueble original y en nivel de protección 3 se permiten modificaciones a la fachada original, siempre y cuando la propuesta a integrar, utilice materiales, colores y texturas contemporáneas con proporciones entre vanos y macizos acordes a la zona.

Remetimientos o salientes del paramento

Se prohíben en nivel de protección 1 y 2. Para nivel de protección 3 se permitirán previa evaluación.

4.- Adiciones

Niveles superiores a edificación patrimonial, respetando niveles de construcción conforme a normatividad vigente

En los inmuebles con niveles de protección 1 están prohibidos. En niveles de protección 2 y 3 estarán sometidos a los criterios de alturas y evaluación de las instancias correspondientes, respetando la altura original de la primera crujía; las adiciones de niveles estarán sujetas a escalonamientos que sean acordes a la isóptica desde la fachada del paramento opuesto.

Anexos posteriores en áreas libres

Está prohibida en nivel de protección 1. En los niveles de protección 2 se permitirán siempre y cuando no alteren las visuales del conjunto o inmueble, que la nueva construcción sea notoria pero integrada y, que la propuesta no reproduzca los elementos originales. En los inmuebles con nivel de protección

3, cualquier tipo de construcción en las áreas libres se encuentra permitida, siempre y cuando respete las normas de ocupación determinadas la normatividad vigente

Herrería nueva en fachada

Permitida la integración y restauración en los niveles de protección 1 y 2 previo análisis de proyecto de restauración y autorización por las instancias correspondientes. La colocación de elementos nuevos de herrería está permitida en el nivel de protección 3; siempre y cuando respeten mediante una integración respetuosa de materiales, colores y volúmenes la fisonomía del inmueble a la cual se integra.

Balcones y volados fuera del paramento

En los niveles de protección 1 y 2 previo análisis de proyecto y autorización por las instancias correspondientes. La adición de balcones y volados al partido original, está permitida en el nivel de protección 3 siguiendo las Normas de Fisonomía Urbana.



Calle Londres

Instalaciones con vista a la calle

La adición de instalaciones con vista a la calle está prohibida en los niveles de protección 1, 2 y 3.

Instalaciones de aire acondicionado, calefacción, especiales de seguridad y para servicios de informática en azoteas

La adición de instalaciones está condicionada a la revisión y aprobación del proyecto conforme al resolutivo de las instancias correspondientes.

Acabados contemporáneos

En nivel de protección 1 estará sometido a autorización de las instancias federales y locales en materia. En el nivel de protección 2 estará permitido en volumetrías, estilos y diseño de interiores que se integren a la fisonomía del inmueble, el uso de acabados contemporáneos en los inmuebles deberá seguir las normas de imagen urbana y está permitido en el nivel de protección 3.

5.- Cambio de uso de suelo

El cambio de uso del suelo se autorizará de acuerdo a los usos permitidos de la normatividad vigente, está permitido previa autorización para los inmuebles con nivel de protección 1, 2 y 3 mediante dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI.

Los cambios de uso de suelo no podrán afectar la estructura del inmueble, deberán respetar fachadas exteriores e interiores. Se podrá modificar la distribución interior solo con elementos divisorios que puedan ser retirados posteriormente y no deterioren los elementos constructivos originales.

En la tabla 18, se muestra a manera de resumen, los niveles de protección y los tipos de intervención para los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano.

j. Estrategia para la mitigación de los impactos urbanos y ambientales

Objetivo 14. Establecer las medidas de mitigación pertinentes y reducir al mínimo los efectos negativos en el ámbito ambiental y urbano a la implementación de proyectos de desarrollo.

Estrategia 14.1. Mitigación de impactos urbanos y ambientales por el desarrollo de proyectos de desarrollo en la Zona Rosa.

- **L14.1.1.** Dar cumplimiento en lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, vigentes, en relación a las obras que sean susceptibles a la aplicación del Impacto Urbano o Ambiental.

Tabla 18. Prohibiciones y autorizaciones en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, según su nivel de protección

Tipo de Intervención	Nivel de Protección 1	Nivel de Protección 2	Nivel de Protección 3
1. Demoliciones			
Demolición total	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Demolición parcial excepto fachada	Prohibido	Prohibido	Previa autorización
Demolición excepto 1ª Cruzía	Prohibido	Previa autorización	Previa autorización
Demolición parcial de la fachada	Prohibido	Previa autorización	Previa autorización
2. Sustituciones			
Elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas	Prohibido	Prohibido	Previa autorización
Acabados, herrería y carpintería no estructural	Permitido	Prohibido	Permitido
Sustitución del color de pintura	Permitido	Permitido	Permitido
3. Modificaciones			
De planta tipo en forma y distribución	Prohibido	Previa autorización	Previa autorización
De fachada original	Prohibido	Previa autorización	Previa autorización
Rematamientos o salientes del paramento	Prohibido	Prohibido	Previa autorización
4. Adiciones			
Niveles superiores a la edificación originaria, respetando niveles de construcción permitidos por el Plan Maestro y las Normas de Fisonomía Urbana	Prohibido	Previa autorización	Permitido
Anexos posteriores en áreas libres	Prohibido	Previa autorización	Permitido
Herrería nueva en fachada, de acuerdo a las Normas de Imagen Urbana	Previa autorización	Previa autorización	Permitido
Balcones y volados fuera del paramento	Previa autorización	Previa autorización	Permitido
Instalaciones con vista a la calle	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Instalaciones de aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad y para equipos de informática solo en azotes.	Previa autorización	Previa autorización	Previa autorización
Acabados contemporáneos	Previa autorización	Previa autorización	Permitido
5. Cambio de uso de suelo			
Cambio de uso de acuerdo a los usos permitidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la alcaldía Cuauhtémoc	Previa autorización	Previa autorización	Previa autorización



Calle Amébar esquina Londres



7

REGISTRADO

VII. Cartera de proyectos con programa multianual de inversiones,
etapas de desarrollo e identificación de responsables



74

REGISTRADO

Cartera de proyectos con programa multianual de inversiones, etapas de desarrollo e identificación de responsables

La presente Cartera contempla proyectos, obras y acciones, que podrán llevarse a cabo en su ámbito de aplicación, para el cumplimiento de los objetivos del Plan Maestro, dentro de los límites que integran la Zona Rosa. Para lo anterior, se podrá generar un Plan de Acción Urbana en la Zona Rosa, en el que se estructuren los proyectos a desarrollar, las zonas, vialidades, corredores o límites de cada uno de ellos; lo anterior con base en las prioridades y necesidades identificadas.

La planeación de proyectos estará a cargo de la SEDUVI, la cual deberá retomar lo establecido por este Plan Maestro, respecto al mejoramiento, rehabilitación y conservación de la Zona Rosa, esto con la finalidad de aplicar los recursos provenientes de las aportaciones realizadas por los beneficiarios a obtener que se establecen en el presente Plan Maestro.

La reactivación y renovación urbana del área de estudio, se pretende obtener a través de activar la vida cotidiana tomando como base las actividades en los corredores para generar un sentido de pertenencia considerando que se pretende incrementar la población residente en la zona.

Además, la cartera de proyectos contempla la adhesión a programas que el gobierno capitalino impulsa, estos se enlistan en la Tabla 19:

Tabla 19. Adhesión a programas

Activación del Fideicomiso y Operación (Comité Técnico del Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa")
Programa de Certificación de Edificios Sustentables (PCES)
Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente 2019-2024
Programa de Reconversión de Oficinas a Viviendas
Mantenimiento de infraestructura vial, zonas verdes y espacios públicos
Programa de Ordenamiento del Comercio en la vía pública
Programas de Diseño y Acciones Participativas
Vigilancia y Supervisión de Publicidad Exterior
Retiro de anuncios espectaculares, mallas publicitarias, y mobiliario urbano irregular
Programa de Incentivos para restaurar y conservar los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano
Actualizar del catálogo de inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano

Para el mejoramiento de las condiciones urbanas de la Zona Rosa se propone la siguiente Cartera de proyectos, en los que se mencionan zonas o calles específicas para su aplicación, sin embargo, éstas podrían ajustarse durante su aplicación a otras calles en las que se identifiquen condiciones para su puesta en práctica, lo anterior mediante el referido Plan de Acción Urbana en la Zona Rosa:

1. Intervención en espacios públicos existentes

- **Glorieta de Insurgentes**
Se busca un proyecto que logre una mejor conectividad con las calles aledañas, haciendo énfasis en las actividades que se puedan lograr en el bajo puente, otorgando seguridad en las noches y evitando la apropiación del espacio por el comercio informal.
- **Habilitación y rehabilitación de parques y espacios públicos**
Se generarán y consolidarán espacios públicos dentro del polígono Zona Rosa, que promuevan y fomenten la vida pública, así como el desarrollo de actividades deportivas y recreativas. Lo anterior mediante el mejoramiento de instalaciones existentes, habilitación de mobiliario urbano y demás elementos que ofrezcan actividades recreativas y mejoren la movilidad y accesibilidad, así como uso de vegetación alta para otorgar sombra y mejoramiento de iluminación.

2. Mejoramiento de Banquetas y Jardineras

Actualmente las jardineras de la zona rosa cuentan con una pequeña barda de herrería que interfiere con el uso adecuado del espacio público, se propone eliminarlas y dar otra limitante con estas jardineras que no sean abrasivas para los habitantes. Debido al arbolado de estas jardineras las banquetas se encuentran en mal estado e impiden la correcta circulación de los transeúntes. Estas en su mayoría deberían de ser cambiadas y lograr una mejor accesibilidad.

Los tramos propuestos son:

- Calle Hamburgo: De Av. de los Insurgentes a Calle Niza.
- Calle Londres: De Av. de los Insurgentes a Calle Sevilla.
- Calle Liverpool: De Av. de los Insurgentes a Av. Chapultepec.

3. Mejoramiento de arroyo vehicular

La calle Hamburgo cuenta con un arroyo vehicular en mal estado, se propone un repavimento en la calle desde la Calle Havre hasta calle Lieja.

4. Implementación de Jardines Infiltrantes

La calle Sevilla es utilizada por varios transeúntes que a diario se desplazan por metro y que utilizan la estación de metro homónima a la calle. Se propone la realización de jardines infiltrantes debido a que el diagnóstico de medio físico ambiental indica un flujo superficial por esta misma y que en temporadas de lluvias los cruces peatonales son bloqueados por cúmulos de agua en el arroyo vehicular.

5. Intervención en el Mercado de Artesanías

Se busca dar más presencia a la existencia de este mercado ya que es el único sitio de adquisición de abasto en la zona, logrando dar mayor presencia en sus frentes de calle para invitar a más usuarios al interior de ella.



Calle Londres esquina Sevilla



Cerrada Hamburgo



Biciclistacionamiento masivo Paritlfan, Ciudad de México.

En <https://www.sepites.com/noticias/biciclistacionamientos-requisitos-como-bicicleta-templi/>

Cartera de proyectos con programa multianual de inversiones, etapas de desarrollo e identificación de responsables

6. Red de Ciclovías

Actualmente la Red de ciclovías de la Ciudad de México se encuentran interrumpidas por la Col. Juárez, se busca dar una mayor continuidad a este proyecto vial logrando una conexión entre las colonias Roma y Cuauhtémoc.

A continuación, se enlistan las calles para el desarrollo de estas.

- Lieja: de Av. Paseo de la Reforma a Av. Chapultepec
- Varsovia: de Av. Paseo de la Reforma a Av. Chapultepec

7. Ordenamiento de Comercio informal

En las calles con conexión directa a las estaciones del SCT-Metro Sevilla y Glorieta de Insurgentes existen gran presencia de comercios informales que invaden el espacio público, hecho por el que se buscará la ordenación y el control de estos

8. Peatonalización y Cruces Peatonales

Las calles identificadas para una posible peatonalización, son: Amberes, Oxford, Oslo y Copenhague.

Por otra parte, la calle Niza propone una desconexión en la colonia Juárez debido al ancho de la sección vial y actualmente no existe un proyecto para mejorar el cruce peatonal. El proyecto deberá contar con un cruce seguro que garantice la seguridad de los transeúntes pero que al mismo tiempo no interfiera con el alto flujo vehicular que existe en la calle.

9. Biciestacionamiento Masivo Glorieta de Insurgentes

Debido al Eje de movilidad y la Red de ciclovías alrededor de la Glorieta de Insurgentes, se propone un biciestacionamiento masivo en la glorieta para que permita la transferencia modal entre este medio con el STC-Metro y Metrobús.

10. Mejoramiento de la imagen urbana

Entre las acciones propuestas, se encuentra la implementación de soterramiento de cables.

Cabe señalar que se trata de una Cartera de Proyectos preliminar, la cual estará sujeta a la evaluación técnica y ejecutiva de esta Secretaría y demás autoridades competentes, y podrá ser revisada una vez que se instale el Comité Técnico del Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa", donde se coordinarán la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), la Secretaría de Movilidad (SEMOVI), la Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil (SGIRPC), el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), y el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).



Imagen. Propuesta de aplicación de proyectos

1. Intervención en espacios públicos existentes
2. Mejoramiento de banquetas y jardines
3. Mejoramiento de arroyo vehicular
4. Implementación de jardines infiltrantes
5. Intervención en el Mercado de Artesanías
6. Red de ciclovías
7. Ordenamiento de comercio informal
8. Peatonalización y cruces peatonales
9. Bicicestacionamiento masivo Glorieta de los Insurgentes





7

REGISTRADO

VIII. Esquema de gobernanza y corresponsabilidades



Handwritten signature or initials in blue ink.

REGISTRADO

Esquema de gobernanza y corresponsabilidades

Dependencias corresponsables

Se entiende por gobernanza al modo en que se relacionan y participan en la toma de decisiones los gobernantes y los gobernados para generar oportunidades y solucionar problemas, constituyendo condiciones para generar cambios.

La gobernanza se puede definir como la totalidad de las interacciones entre organismos públicos, sector privado y sociedad civil, destinadas a resolver los problemas sociales o la creación de oportunidades de la sociedad.

Por ende, las políticas públicas deberán ser producto de la sinergia resultante, con lo cual el estado deja de ser el actor dominante en los procesos decisionales y los gobernados participan en la toma de decisiones.

Las dependencias corresponsables de los Programas, Proyectos y/o Acciones se enlistan en la *Tabla 20*.

Participación Ciudadana

De acuerdo con el artículo 3° de la Ley de Participación Ciudadana de la Ciudad de México, se reconocen las modalidades de participación en los procesos de planeación, elaboración, aprobación, gestión, evaluación y control de planes, programas, políticas y presupuestos públicos. A partir de ellas se identifica los mecanismos de intervención de los actores sociales:

I. Participación institucionalizada. - Es toda aquella que la iniciativa gubernamental tiene regulada en una figura específica, abierta a la acción ciudadana o la construcción de espacios y mecanismos de articulación entre las instituciones gubernamentales y los diversos actores sociales. Esta modalidad reconoce los distintos programas institucionales como los son los

Programas de Presupuesto Participativo, Consultas Ciudadanas, entre otras.

II. Participación no institucionalizada. - Es la acción colectiva que interviene y se organiza al margen de las instancias gubernamentales; su regulación, estrategias, estructura y movilización emana desde la organización de la sociedad; en este sentido se reconoce la participación de los distintos observatorios, plataformas virtuales, surgidos desde proyectos barriales, académicos o acciones vecinales.

III. Participación sectorial. - Es la protagonizada por grupos o sectores diversos organizados a partir de su condición étnica, sexual, de clase, de género, étnica o cualquier otra referida a necesidades y causas de grupo. Atiende a su campo de incidencia, no se remite necesariamente al ámbito territorial, sino que tiene un impacto general. En el contexto de la Zona Rosa, es importante reconocer la participación de las diversidades y su manifestación en el territorio.

IV. Participación comunitaria. - Es el conjunto de acciones desarrolladas por diversos sectores comunitarios en la búsqueda de soluciones a sus necesidades específicas. Se encuentra unida al desarrollo territorial de un sector o una comunidad y tiene como eje el mejoramiento de las condiciones de vida en la misma. Los problemas de la comunidad pueden ser resueltos de manera endógena, sin requerir la iniciativa de entes externos. Las soluciones se ajustan a su entorno porque surgen del consenso de sus miembros. En esta modalidad se identifica principalmente a las Comisiones de Participación Comunitaria (COPACO) como es el caso de la COPACO Colonia Juárez, así como Comités y Consejos Ciudadanos.

Tabla 20. Dependencias Corresponsables

Dependencia	Responsabilidades
SEDUVI - Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda	Aprobar el Plan Maestro Zona Rosa. Coordinar el Comité Técnico del Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa" en conjunto con las instancias competentes del Gobierno de la Ciudad de México (SACMEX, SEMOVI, SEDEMA y SGIRYPC).
SACMEX - Sistema de Aguas de la Ciudad de México	Revisar y aprobar los proyectos en el ámbito de su competencia.
SEMOVI - Secretaría de Movilidad	Revisar y aprobar las propuestas de mejoramiento de la estructura vial.
SEDEMA - Secretaría del Medio Ambiente	Revisar y aprobar los proyectos en el ámbito de su competencia.
SGIRYPC - Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil	Revisar y aprobar los proyectos en el ámbito de su competencia.

Fuente: Elaboración propia



Calle Sevilla esquina Londres



7

REGISTRADO

**IX. Instrumentos de gestión, financiamiento
y de control del desarrollo urbano**



74

REGISTRADO

Instrumentos de gestión, financiamiento y de control del desarrollo urbano

Instrumentos de Ejecución

Los instrumentos de ejecución son el conjunto de elementos que permiten llevar a cabo la realización del Plan Maestro Zona Rosa, así como la operatividad de los proyectos, acciones y programas propuestos en las estrategias. Se clasifican de la siguiente manera:

- Instrumentos de planeación: son las normas y procedimientos para la elaboración, consulta, aprobación, expedición y registro de los programas de desarrollo urbano.
- Instrumentos de regulación: son las normas y procedimientos que imponen restricciones al dominio, uso, destino y aprovechamiento del suelo.
- Instrumentos de fomento: son las normas y procedimientos para concertar e inducir las acciones gubernamentales y de los sectores social y privado.
- Instrumentos de control y vigilancia: son las normas y procedimientos que aseguran la congruencia de acciones entre los agentes del desarrollo urbano, de conformidad la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los programas de desarrollo urbano y otros ordenamientos; incluyen la coordinación administrativa y la participación ciudadana.
- Instrumentos de coordinación: son las normas y procedimientos que garantizan la articulación de acciones entre las dependencias gubernamentales de la Ciudad de México en congruencia con las políticas, estrategias y proyectos que impulsa el presente Plan Maestro. Incluyen, los instrumentos de apoyo a la coordinación metropolitana y regional conforme a los actuales acuerdos de gestión.
- Instrumentos de gestión y financiamiento: permiten el impulso a los proyectos identificados en el Plan Maestro, como apoyos crediticios y algunos otros apoyos con los que cuenta la administración pública local; mediante la coordinación con instituciones financieras y/o privadas.

a. Instrumentos de planeación

Disposiciones de carácter legal y normativo que inciden en el territorio de aplicación del Plan Maestro, las cuales imponen obligaciones específicas e particulares, como son la determinación de los usos de suelo o las densidades urbanas dentro de la zonificación. Los instrumentos con injerencia en el área de aplicación del Plan Maestro Zona Rosa son:

El Programa General de Desarrollo Urbano: determina la política, estrategia y acciones del desarrollo urbano, así como las bases para expedir los Programas de los subsecuentes ámbitos de aplicación (zonificación primaria de los usos del suelo, delimitación de las Áreas de Actuación y las Acciones Estratégicas).

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (2008): establece la planeación del desarrollo y ordenamiento territorial de la Alcaldía, generando directrices en los lineamientos normativos aplicables como las Normas Generales de Ordenación, Normas de Ordenación Particular y/o Normas de Ordenación sobre Vialidad.

El Plan Maestro: establece la planeación del desarrollo urbano y la zonificación en áreas y condiciones específicas, generando lineamientos normativos específicos aplicables como las Normas Particulares de Ordenación o selección de ciertas Normas Generales de Ordenación que aplican en el polígono, mismo que corresponde al presente Plan Maestro Zona Rosa.

Sistema de Transferencia de Potencialidad del Desarrollo Urbano: Para efectos del Plan Maestro Zona Rosa en los límites que lo conforman, queda completamente prohibida la aplicación de este instrumento.

Polígono de Actuación: Los predios ubicados en los límites que conforman el Plan Maestro Zona Rosa que apliquen la Norma de Ordenación Particular número 2 referente a Norma de Ordenación Particular para Zonificación por Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo Urbano podrán solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la aplicación del instrumento denominado Polígono de Actuación, que permite la relocalización de usos y destinos del suelo; esta relocalización únicamente podrá involucrar predios ubicados dentro del presente Plan Maestro y que apliquen la Norma antes referida.

b. Instrumentos de regulación

De acuerdo con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, los instrumentos de regulación se definen como las Normas y procedimientos que imponen restricciones al dominio, uso, destino y aprovechamiento del suelo. El Plan Maestro Zona Rosa establece disposiciones que permitan regular los usos del suelo. Para alcanzar tales fines se proponen los siguientes instrumentos de regulación:

Zonificación: Establece en forma específica los usos de suelo permitidos y no permitidos para cada predio. Del mismo modo, indica el tipo y la intensidad de aprovechamiento del suelo tomando en cuenta normas urbano-ambientales. La edificabilidad se mantendrá dentro de los parámetros existentes, con la posibilidad de acceder a mezclas de usos del suelo o aumentar la densidad de vivienda, manteniendo la edificabilidad máxima en la zona. Cuando los usos previstos no estén señalados en la tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2008, ni en caso de aplicar en la *Tabla 16 Usos del Suelo complementario en Habitacional Mixto (HM)* ni la Norma de Ordenación Particular para Usos complementarios en Habitacional Mixto (HM) se sujetarán al procedimiento establecido en la normatividad vigente.

Cambio de uso del suelo: Aplica en el Presente Plan Maestro conforme a lo previsto en la normatividad vigente, así como en lo requerido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Impacto urbano: Para llevar a cabo una obra, instalación o aprovechamiento urbano público o privado, que por sus dimensiones o actividades pueda producir impactos negativos en el entorno, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala la obligatoriedad de presentar, previo a las licencias o autorizaciones que correspondan, un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. El estudio posibilita prever el efecto de los proyectos, mantener el equilibrio entre la infraestructura y la situación social, y definir medidas que impidan o mitiguen los posibles efectos negativos.

La evaluación tiene como propósito privilegiar el beneficio colectivo por encima del individual, a través del establecimiento específico de medidas adecuadas de mitigación, compensación o de mejoramiento del entorno, por lo que los proyectos se someterán al cumplimiento riguroso de las normas y al análisis puntual de su impacto regional.

Registro de manifestación de construcción: El Registro de Manifestación de Construcción se presenta ante la Alcaldía para su registro y revisión, una vez presentado las personas interesadas pueden iniciar los trabajos de construcción correspondientes.

Regulación del mobiliario urbano y medios publicitarios: En lo que concierne a la regulación del mobiliario urbano en la ciudad, se prevé el fortalecimiento de la Comisión Mixta de Mobiliario Urbano, como cuerpo colegiado de apoyo para la dictaminación y aprobación de proyectos y programas en la materia, de modo que se regule el diseño, distribución, emplazamiento, sustitución, operación y mantenimiento del mobiliario urbano en la vía pública y espacios públicos, teniendo en consideración los lineamientos que para tal efecto establece el presente Plan Maestro.

En el mismo sentido, se prevé la recuperación de la imagen urbana, mediante la aplicación de la normatividad existente y a través de programas de retiro y reubicación de anuncios publicitarios que, por su ubicación, dimensión, instalación, estructura y materiales empleados, deterioren la imagen urbana, constituyan un factor de contaminación visual, o pongan en riesgo la seguridad de la ciudadanía.

Regulación del subsuelo: Con el propósito de regular el aprovechamiento del subsuelo, deberá contarse con una Ley y normatividad que establezca claramente las instancias responsables y los mecanismos idóneos que permitan su control. Para tal efecto, será necesario revisar la responsabilidad de cada una de las instancias participantes en el Comité Técnico del Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa", así como de las propias demarcaciones políticas.



Calle Varsovia esq. Londres

Instrumentos de gestión, financiamiento y de control del desarrollo urbano

Regulación de giros mercantiles: Normatividad que establece los lineamientos para regular las condiciones de operación de giros mercantiles específicos, así como las actividades que se desarrollen en las calles y vía pública de la zona del presente Plan Maestro de Zona Rosa.

c. Instrumentos de fomento

Para hacer efectiva la planeación urbana en la Ciudad de México, es necesario contar con procedimientos de actuación o gestión que articulen territorialmente las estrategias de gobierno y permitan concertar con los sectores social y privado las acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las políticas y lineamientos que consignan los programas de desarrollo urbano, así como para generar recursos, desregular y simplificar los trámites gubernamentales.

Concertación e inducción con los sectores social y privados

Para concertar acciones entre gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF) faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para articular territorialmente las acciones e inversiones en obras y servicios de acuerdo con las políticas y lineamientos que consignan los programas de desarrollo urbano. Para hacer efectiva la planeación urbana en la Ciudad de México, es necesario realizar proyectos de crecimiento, conservación y mejoramiento urbano de beneficio público e interés social.

d. Instrumentos de control y vigilancia

Los instrumentos de control y vigilancia están constituidos por herramientas a través de las cuales las autoridades, mediante un acto administrativo específico, confieren el derecho de llevar a cabo una actividad determinada, regulada por la ley, referido a un caso en particular o imponen una obligación concreta relacionada también con el proyecto autorizado.

De forma general, se utilizan los instrumentos de control como herramientas para conferir el derecho a por las personas interesadas para desarrollar un proyecto determinado y regulado por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los cuales son:

1. Constancia de Alineamiento y número oficial;
2. Certificado de Zonificación y uso del suelo;
3. Sistema de Transferencia de potencialidad del desarrollo urbano (No aplica);
4. Dictamen de Impacto Urbano y Ambiental;
5. Licencias y Registros de Manifestación de Construcción;
6. Licencia de Fusión;
7. Licencia de Subdivisión;
8. Licencia de Relotificación;
9. Licencia de Medios Publicitarios, en todas sus modalidades;
10. Mobiliario urbano

En el caso específico del Plan Maestro Zona Rosa, los instrumentos de control se refieren adicionalmente al régimen de permisos y autorizaciones que se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para llevar a cabo proyectos específicos, de los cuales destacan por su relevancia los siguientes:

1. Dictámenes por la aplicación de las Normas de Ordenación Particular vinculadas a densidades o zonificación;
2. Dictámenes de Impacto Urbano o Urbano Ambiental que se presenten por las personas interesadas interesados, derivados de la aplicación del presente Plan Maestro; y
3. Manifestaciones de construcción ante la autoridad de la Alcaldía para llevar a cabo proyectos específicos a partir de las disposiciones del presente instrumento.

Control general del aprovechamiento urbano: El control del desarrollo urbano en el Plan Maestro Zona Rosa se realizará mediante los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial, así como por las Licencias y Registro de Manifestaciones de Construcción, Licencias para fusiones, subdivisiones y re-lotificaciones de predios, así como para la colocación de mobiliario urbano y publicidad exterior en todas sus modalidades; por lo que en virtud de los posibles traslapes con otros permisos otorgados en las diversas oficinas públicas del Gobierno de la Ciudad de México y de la Alcaldía, ésta deberá generar un programa de supervisión para que se validen los permisos otorgados, con objeto de vigilar los usos de impacto urbano relevante, con apego al Reglamento de Construcciones para la Distrito Federal, la normatividad de riesgos aplicable, los instrumentos de regulación ambiental, o bien, para desarrollos de proyectos de construcción que no cumplen con la normatividad relativa al área libre, alturas, número de niveles, entre otros.

Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos: Los inmuebles con usos de suelo por acreditación de derechos adquiridos contrarios a lo establecido en el *Mapo de Zonificación* vigente de este Plan Maestro será válido, legítimo y por tanto reconocido, únicamente cuando hayan sido obtenidos conforme a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (2008) aplicable anteriormente. De no ser así, los usos de suelo que contravengan lo dispuesto en el respectivo plano de este Plan Maestro, se considerarán inválidos.

Dictamen de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental: Por otra parte, por lo que respecta al uso y aprovechamiento de áreas y predios tanto por parte de particulares como de gobierno, se prevé que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en coordinación con la Secretaría del Medio Ambiente, en los términos de la legislación urbana y ambiental vigente, emitirá autorizaciones a establecimientos y otros desarrollos que requieran el Dictamen de Impacto Urbano o Urbano y Ambiental.

REGISTRADO

Las medidas de integración en materia de espacio público resultantes de los Estudios de Impacto Urbano y Ambiental deberán canalizarse en primera instancia y con mayor importancia a aquellas zonas más deterioradas dentro del polígono de aplicación del Plan Maestro Zona Rosa, así como a los entornos escolares.

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México: Esta instancia tendrá funciones que complementen y fortalezcan la actividad institucional en materia de medio ambiente y de ordenamiento territorial, a partir de las atribuciones que le marca su Ley Orgánica y a través del Consejo de Gobierno, conformado por las Secretarías del Gabinete de Desarrollo Sustentable. En particular, dará atención e investigará las denuncias presentadas por presuntas violaciones a la normatividad. Asimismo, emitirá recomendaciones y peritajes en materia ambiental.

Acción pública: La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal prevé medidas para aquellos casos en que se contravengan las disposiciones en materia de construcciones, cambios de uso o destinos del suelo, así como otros aprovechamientos de inmuebles. Para ello, establece la figura de "Acción Pública", que permite a quienes resulten afectados por incumplimiento a lo dispuesto en la Ley y su Reglamento y lo marcado en el presente Plan Maestro y los niveles superiores de planeación, ejerciten dicha acción mediante el procedimiento administrativo señalado y ante la autoridad competente para que, de ser el caso, se impongan las sanciones o medidas de seguridad que correspondan.

e. Instrumentos de coordinación

Son aquellos instrumentos cuyo objetivo es la coordinación interinstitucional entre las distintas instancias de la Administración Pública de la Ciudad de México, que celebre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con otras Dependencias entre las que se encuentran la Secretaría del Medio Ambiente, la Secretaría de Movilidad, la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, la Secretaría de Cultura y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, con la finalidad que en el ámbito de sus respectivas competencias, coadyuven en la consecución de los fines del Plan Maestro.

f. Instrumentos financieros y de gestión

Los instrumentos financieros y de gestión son herramientas que permiten la concertación entre los distintos actores del sector público o entre actores del sector público con actores del sector privado para el desarrollo de proyectos, obras y acciones contempladas en el Plan Maestro.

Están basados en el acuerdo de voluntades y parten de la premisa de que los proyectos, obras, acciones e inversiones contempladas en la Cartera de Proyectos no pueden ser ejecutados únicamente con la inversión y participación públicas, sino que requieren de la intervención concertada del sector privado y la coordinación interinstitucional para garantizar su adecuada implementación deberán dar cumplimiento a las obligaciones financieras para la obtención de los beneficios de este Plan Maestro.



Calle Amherst esquina Londres

Instrumentos de gestión, financiamiento y de control del desarrollo urbano

De conformidad en el artículo 43 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los particulares deberán formalizar su adhesión al mismo mediante la firma de un convenio con la SEDUVI, adicionalmente en dicho convenio se aceptará expresamente la aportación por aumentar o mejorar el aprovechamiento urbano de los inmuebles, así como por la aportación sustitutiva de medidas de integración en materia de impacto urbano. Las aportaciones se harán al Fideicomiso para la Ejecución de proyectos en beneficio de la poligonal, como condición previa a las autorizaciones aplicables de las obras e inversiones en el ámbito de aplicación del Plan Maestro Zona Rosa.

Contrato del Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa":

Para obtener los beneficios correspondientes, enunciados en las Normas de Ordenación Particular del presente Plan Maestro, las personas interesadas deberán celebrar Convenios de Concertación para adherirse al mismo, así como realizar las aportaciones al Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa" y demás obligaciones establecidas en el presente Plan.

El Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa" deberá tener, entre otras, las características siguientes:

- Un Comité Técnico integrado por la SEDUVI en carácter de Presidente, como Vocales la SEMOVI, SGIRPC y SEDEMA-SACMEX, dos Representantes de los inversionistas, un Secretario Técnico propuesto por la Presidencia, invitados especiales y permanentes, y la Fiduciaria.
- Los recursos aportados deberán ser utilizados para la ejecución de algunos de los proyectos previstos en la Cartera de Proyectos que contempla obras y servicios para el desarrollo y el equilibrio urbano de la Zona Rosa.
- Las obras y servicios derivados de la Cartera de Proyectos serán aprobados por el Comité Técnico del Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa", ello en virtud de que la Ciudad de México a través de diversas dependencias contarán con el carácter de Fideicomisarias.

Lineamientos generales de aplicación de los instrumentos:

Los instrumentos para la aplicación de las Normas de Ordenación Particulares que establece el presente Plan Maestro se sujetarán a los siguientes lineamientos:

- La SEDUVI podrá celebrar convenios con otras dependencias o entidades de la Administración Pública local o federal, así como con los poseedores legítimos de los inmuebles, para cumplir con los objetivos del presente Plan.
- Las personas interesadas realizarán los trámites para obtener las licencias, registros, permisos y autorizaciones correspondientes a las obras y proyectos, conforme al marco jurídico vigente.
- Los bienes, proyectos y obras que se aporten por las personas interesadas, deben cumplir con las especificaciones normativas técnicas y de calidad conforme al marco jurídico vigente.

- El Comité Técnico del Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa", fungirá como órgano de apoyo para la coordinación, instrumentación, administración y ejecución de las obras y proyectos.

De acuerdo con lo anterior, los instrumentos que se utilizarán para la aplicación y cumplimiento del Plan Maestro son:

1. El dictamen de aplicación de alguna Norma de Ordenación Particular en cualquiera de sus modalidades;
2. Los convenios de concertación que se celebren entre la SEDUVI y los interesados en los beneficios establecidos en la normatividad del Plan Maestro, para precisar las condiciones específicas en que llevarán a cabo los proyectos pretendidos y la forma en cómo cumplirán las obligaciones que correspondan. Estos convenios deberán especificar los beneficios a obtener conforme a lo señalado en el Plan Maestro; el tiempo con el que cuenta la persona interesada para ejecutar el proyecto que derive del potencial adicional; el monto del cobro que deberá realizarse conforme al sistema de tasación; así como otras obligaciones y responsabilidades que asumen ambas partes para lograr la justa repartición de cargas y beneficios;
3. Los Dictámenes de Impacto Urbano y Ambiental que presenten las personas interesadas, para proyectos derivados de la aplicación del Plan Maestro;
4. Los Registros de Manifestaciones de Construcción que se ingresen ante las autoridades competentes para llevar a cabo proyectos específicos a partir de las disposiciones del presente Plan Maestro; y
5. Las autorizaciones de uso y ocupación que emitan las autoridades competentes, una vez que se acredite el cumplimiento de las obligaciones asumidas en los términos de los incisos anteriores.

Lineamientos para establecer el Instrumento de Gestión

y Financiamiento del Plan Maestro Zona Rosa: Obtención y aplicación de las "Normas de Ordenación Particular para Zonificación por Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo; Norma de Ordenación Particular para la Reutilización y Reconocimiento de edificios existentes; Norma de Ordenación Particular para Servicios de Hospedaje", que propone el establecimiento de un Instrumento de Gestión y Financiamiento integrado por el Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa", que permita la administración y aplicación de los recursos que se aporten por parte de las personas interesadas en aplicar esta zonificación opcional para obtener un aprovechamiento derivado del Plan Maestro. Con base en lo anterior, se contará con un mecanismo para la ejecución de acciones y obras para el mejoramiento del área de aplicación de acuerdo con las estrategias establecidas en el Plan Maestro. Este instrumento será diseñado y operado por el Gobierno de la Ciudad de México a través de la SEDUVI, de tal forma que se garantice la transparencia y eficiencia en el manejo de los recursos.

REGISTRADO





Calle Londres



REGISTRADO



REGISTRADO

Handwritten signature or mark.

X. Sistema de tasación



REGISTRADO



Calle Hamburgo

Sistema de tasación

El modelo del sistema de tasación tiene la finalidad de facilitar y transparentar el método de cálculo, estimando las aportaciones derivadas de los beneficios definidos en los apartados de normatividad de este Plan Maestro.

Para definir las aportaciones económicas que las personas promoventes realizarán para obtener el beneficio de las normas establecidas en el presente Plan Maestro, se aplicará un Sistema de Tasación, para lo cual la SEDUVI generará el documento "Metodología para el cálculo de tasación del Plan Maestro Zona Rosa" en el que se determinarán los montos para acceder a las siguientes normas²:

2. Norma de Ordenación Particular para Zonificación por Aprovechamiento de Potencial de Desarrollo;
4. Norma de Ordenación Particular para Servicios de Hospedaje

De conformidad en el artículo 43 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los particulares deberán formalizar su adhesión al mismo mediante la firma de un convenio con la SEDUVI, adicionalmente en dicho convenio se aceptará expresamente la aportación por aumentar o mejorar el aprovechamiento urbano de los inmuebles, así como por la aportación sustitutiva de medidas de integración en materia de impacto urbano. Las aportaciones se harán al Fideicomiso para la Ejecución de proyectos en beneficio de la poligonal, como condición previa a las autorizaciones aplicables de las obras e inversiones en el ámbito de aplicación del Plan Maestro Zona Rosa.

Estas aportaciones, serán administradas mediante el Fideicomiso Privado "Plan Maestro Zona Rosa", el cual distribuirá los recursos equitativamente para el desarrollo de proyectos estratégicos. Dichos proyectos son para el mejoramiento de la imagen urbana, generación de redes a través de corredores que promuevan servicios ecosistémicos (agua, biodiversidad, movilidad y accesibilidad-espacio público), así como la intervención de la Glorieta de Insurgentes.

²Para el caso de la "Norma de Ordenación Particular para la Reutilización y Reconocimiento de edificios existentes", como se especifica en el apartado correspondiente, no requiere una metodología de Tasación, sino la aportación correspondiente al 10% respecto del valor del inmueble existente, de conformidad con lo indicado en el Avalúo a valor comercial suscrito por un Perito Valuador registrado en la Tesorería del Gobierno de la Ciudad de México.



Handwritten signature or initials in blue ink.

REGISTRADO

XI. Indicadores



REGISTRADO

7

Indicadores

Indicadores de estructura vial

A efecto de medir el avance de la aplicación del Plan Maestro se tomarán los siguientes indicadores que servirán para medir el impacto del crecimiento económico y desarrollo de la zona.

Estructura vial

Nombre del indicador	Inversión en el mantenimiento de vialidades secundarias
Tipo de indicador	Infraestructura
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Medir el monto de recursos que se asignan al mantenimiento, mejoramiento y adecuación de la red de vialidades secundarias del Polígono.
Unidad de medida	Monto de inversión
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Alcaldía Cuauhtémoc; Secretaría de Obras y Servicios del Gobierno de la Ciudad de México
Fórmulas	Sumatoria de inversión destinada al mantenimiento de vialidades secundarias

Nombre del indicador	Porcentaje de vialidades secundarias rehabilitadas
Tipo de indicador	Infraestructura
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Medir la proporción de vialidades secundarias rehabilitadas con relación al total de las vialidades secundarias del Plan Maestro Zona Rosa.
Unidad de medida	Porcentaje
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Alcaldía Cuauhtémoc; Secretaría de Obras y Servicios del Gobierno de la Ciudad de México
Fórmulas	$(\text{km de vialidades secundarias rehabilitadas} / \text{total de km de vialidades secundarias del área del Plan Maestro Zona Rosa}) * 100$

Nombre del indicador	Porcentaje de kilómetros de vialidades rehabilitadas en el área del Plan Maestro Zona Rosa
Tipo de indicador	Infraestructura
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Medir la proporción de vialidades rehabilitadas con relación al total de las vialidades del Plan Maestro Zona Rosa.
Unidad de medida	Porcentaje
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Alcaldía Cuauhtémoc; Secretaría de Obras y Servicios del Gobierno de la Ciudad de México
Fórmulas	$(\text{km de vialidades primarias rehabilitadas} / \text{total de km de vialidades primarias del área del Plan Maestro Zona Rosa}) * 100$

Indicadores

Indicadores de transporte y áreas verdes

Transporte

Nombre del indicador	Porcentaje de población con acceso a transporte público
Tipo de indicador	Urbano
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Medir la cobertura de población que tiene acceso al transporte público cercano a su vivienda
Unidad de medida	Porcentaje
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Censos de Población y Vivienda, IHEG; Secretaría de Movilidad del Gobierno de la Ciudad de México
Fórmula	$\left(\frac{\text{Total de personas que habitan alrededor de una estación o parada de transporte público con un radio de 800 metros en el año t}}{\text{Total de personas que habitan en el área del Plan Maestro Zona Rosa en el año t}} \right) \times 100$

Áreas verdes

Nombre del indicador	Superficie de área verde urbana por habitante
Tipo de indicador	Urbano/ambiental
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Cuantificar la dotación de áreas verdes en relación con el número total de habitantes existente dentro del Polígono del Plan Maestro Zona Rosa.
Unidad de medida	m ² por habitante
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Fórmula	$\left(\frac{\text{m}^2 \text{ de superficie de área verde}}{\text{Habitantes}} \right)$

Indicadores

Indicadores de seguridad hídrica y gestión de riesgos

Seguridad hídrica

Nombre del indicador	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas con sistemas de captación de agua de lluvia, a través del Programa "Sistemas de captación de agua de lluvia en viviendas de la Ciudad de México"
Tipo de indicador	Urbano/ambiental
Tipo de medición	Gestión
Objetivo	Estimar la proporción de viviendas particulares habitadas que han implementado sistemas de captación de agua de lluvia a través del Programa "Sistemas de captación de agua de lluvia en viviendas de la Ciudad de México"
Unidad de medida	Porcentaje
Periodicidad	10 años
Fuentes de información	Censos de Población y Vivienda, INEGI
Fórmulas	$(\text{Viviendas Particulares Habitadas con sistemas de captación de agua de lluvia} / \text{Total de Viviendas Particulares Habitadas dentro del Polígono del Plan Maestro Zona Rosa}) * 100$

Gestión de riesgos

Nombre del indicador	Porcentaje de cumplimiento en la programación de campañas destinadas para la rehabilitación y saneamiento de los sistemas de drenaje
Tipo de indicador	Urbano/ambiental
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Verificar que se realicen las campañas programadas para la rehabilitación y saneamiento de los sistemas de drenaje para prevenir inundaciones
Unidad de medida	Porcentaje
Periodicidad	Semestral
Fuentes de información	Sistema de Aguas de la Ciudad de México
Fórmulas	$(\text{Número de campañas realizadas} / \text{Número de campañas programadas}) * 100$

Indicadores

Indicadores de espacio público

Espacio público

Nombre del indicador	Porcentaje de espacios públicos rehabilitados o construidos que se encuentren en la poligonal del Plan Maestro Zona Rosa
Tipo de indicador	Espacio público
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Conocer el número de espacios públicos rehabilitados o construidos dentro del polígono del Plan Maestro Zona Rosa
Unidad de medida	Porcentaje
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Secretaría de Obras y Servicios del Gobierno de la Ciudad de México
Fórmulas	$\left(\frac{\text{Número de espacios públicos rehabilitados en la periferia del Polígono del Plan Maestro Zona Rosa}}{\text{Total de espacios públicos}} \right) * 100$

Nombre del indicador	Incremento en la superficie de espacios públicos
Tipo de indicador	Urbano
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Determinar el aumento de m ² de la superficie de espacios públicos dentro del Polígono del Plan Maestro Zona Rosa
Unidad de medida	Porcentaje
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Alcaldía Cuauhtémoc, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México
Fórmulas	$\left(\frac{\text{m}^2 \text{ de espacio público en el año } t}{\text{Total de m}^2 \text{ de espacio público en el año } (t-1)} \right) * 100$

Nombre del indicador	Rehabilitación de infraestructura peatonal (Banquetas)
Tipo de indicador	Urbano
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Determinar el porcentaje de avance en la rehabilitación de banquetas dentro del Polígono del Plan Maestro Zona Rosa
Unidad de medida	Porcentaje
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Alcaldía Cuauhtémoc, Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México
Fórmulas	$\left(\frac{\text{kms de banquetas rehabilitadas el año } t}{\text{Total de kms de banquetas a rehabilitar}} \right) * 100$

Indicadores

Indicadores de infraestructura

Infraestructura

Nombre del indicador	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas con disponibilidad de agua entubada en el ámbito de la vivienda
Tipo de indicador	Infraestructura
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Estimar el porcentaje de viviendas que cuentan con agua entubada dentro del Plan Maestro Zona Rosa
Unidad de medida	Porcentaje
Periodicidad	Cada 10 años
Fuentes de información	Censos de Población y Vivienda, INEGI
Fórmulas	$(\text{Viviendas Particulares Habitadas que cuentan con agua entubada dentro de la vivienda} / \text{Total de Viviendas Particulares Habitadas}) * 100$

Nombre del indicador	Porcentaje de Viviendas Particulares Habitadas con disponibilidad con drenaje
Tipo de indicador	Infraestructura
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Estimar el porcentaje de viviendas que cuentan con drenaje dentro del Plan Maestro Zona Rosa
Unidad de medida	Porcentaje
Periodicidad	Cada 10 años
Fuentes de información	Censos de Población y Vivienda, INEGI
Fórmulas	$(\text{Viviendas Particulares Habitadas con drenaje} / \text{Total de Viviendas Particulares Habitadas}) * 100$

Nombre del indicador	Porcentaje de calles que cuentan con alumbrado público
Tipo de indicador	Infraestructura
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Estimar el porcentaje de vialidades que cuentan con alumbrado público dentro del Plan Maestro Zona Rosa
Unidad de medida	Porcentaje
Periodicidad	Cada 10 años
Fuentes de información	Censos de Población y Vivienda, INEGI
Fórmulas	$(\text{Vialidades con alumbrado público} / \text{Total de calles con alumbrado público}) * 100$



Indicadores

Indicadores de demografía y vivienda

Demográfica y vivienda

Nombre del indicador	Densidad de población en la poligonal del Plan Maestro Zona Rosa
Tipo de indicador	Demográfico
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Cuantificar el promedio de habitantes dentro del Polígono del Plan Maestro Zona Rosa
Unidad de medida	Porcentaje
Periodicidad	Cada 10 años
Fuentes de información	Censos de Población y Vivienda, INEGI
Fórmulas	$\frac{\text{Número de habitantes en el área del Plan Maestro Zona Rosa en el año X}}{\text{Superficie del Polígono del Plan Maestro Zona Rosa en hectáreas}}$

Nombre del indicador	Viviendas Particulares Habitadas en la poligonal del Plan Maestro Zona Rosa
Tipo de indicador	Sociodemográfico
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Medir el desarrollo de vivienda dentro del Polígono del Plan Maestro Zona Rosa
Unidad de medida	Vivienda
Periodicidad	Cada 10 años
Fuentes de información	Censos de Población y Vivienda, INEGI
Fórmulas	Número de Viviendas Particulares Habitadas

Nombre del indicador	Porcentaje de Viviendas asequibles e Incluyentes Producidas en el Plan Maestro Zona Rosa
Tipo de indicador	Sociodemográfico
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Medir el porcentaje de viviendas asequibles e incluyentes producidas dentro del Plan Maestro Zona Rosa
Unidad de medida	Proporción de vivienda producida con enfoque incluyente dentro del Polígono del Plan Maestro Zona Rosa
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Reportes de actividad del Programa de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente y/o Reportes del Registro de Unidades de Vivienda
Fórmulas	$\left(\frac{\text{Total de viviendas incluyentes producidas}}{\text{total de viviendas producidas en el año de referencia}} \right) * 100$

Nombre del indicador	Tasa de variación de uso de suelo habitacional con comercio en planta baja
Tipo de indicador	Urbano
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Estimar la evolución del área destinada para el uso habitacional con comercio en planta baja
Unidad de medida	Porcentaje
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Plan Maestro Zona Rosa; Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México
Fórmulas	$\left(\frac{\text{[ha}^2 \text{ de uso de suelo habitacional con comercio en planta baja en el año t}}{\text{ha}^2 \text{ de uso de suelo habitacional con comercio en planta baja en el año t - 1}} \right) * 100$

Indicadores

Indicadores de estructura urbana

Estructura urbana

Nombre del indicador	Número de usos del suelo
Tipo de indicador	Urbano
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Medir la concentración de los usos del suelo en el Polígono del Plan Maestro Zona Rosa
Unidad de medida	Grado de concentración de usos del suelo
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México
Fórmulas	<p>El índice de mezcla de usos del suelo se define de la manera siguiente:</p> $MUS_i = - \sum_{j=1}^n \frac{p_j \ln p_j}{\ln n}$ <p>En donde: p_j es la proporción de m² asignados al uso de suelo j en el AGEU, n es el número de usos diferentes del suelo (que puede variar entre AGEUs), \ln significa logaritmo natural. Los valores del MUS pueden variar entre 0 y 1: $0 = MUS = 1$ Cuando el valor es más cercano a cero, existe una alta concentración de un solo uso del suelo; cuando el valor es más cercano a uno, la distribución de los usos del suelo es más equitativa.</p>

Nombre del indicador	Porcentaje de acciones para el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en el Polígono del Plan Maestro Zona Rosa
Tipo de indicador	Urbano
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Medir las acciones a través de las cuales se mejoran las condiciones de habitabilidad dentro del Polígono del Plan Maestro Zona Rosa
Unidad de medida	Acción de apoyo realizada
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Alcaldía Cuauhtémoc, Secretaría de Obras y Servicios de la Ciudad de México
Fórmulas	$(\text{Acciones de apoyo realizadas en el año } t / \text{acciones de apoyo programadas en el año } t) * 100$

Nombre del indicador	Tasa de variación de uso de suelo habitacional mixto
Tipo de indicador	Urbano
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Estimar la evolución del área destinada para el uso habitacional mixto
Unidad de medida	Porcentaje
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Plan Maestro Zona Rosa; Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México
Fórmulas	$[(\text{ha}^2 \text{ de uso de suelo habitacional mixto en el año } t / \text{ha}^2 \text{ de uso de suelo habitacional mixto en el año } t-1) - 1] * 100$

Nombre del indicador	Tasa de variación de uso de suelo baldíos y/o desocupados
Tipo de indicador	Urbano
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Estimar la evolución del área destinada para el uso baldíos y/o desocupados
Unidad de medida	Porcentaje
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Plan Maestro Zona Rosa; Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México
Fórmulas	$[(\text{ha}^2 \text{ de uso de suelo baldíos y/o desocupados en el año } t / \text{ha}^2 \text{ de uso de suelo baldíos y/o desocupados en el año } t-1) - 1] * 100$

Indicadores

Indicadores de patrimonio cultural urbano

Patrimonio cultural urbano

Nombre del indicador	Modificación de los usos del suelo en áreas de conservación patrimonial
Tipo de indicador	Urbano
Tipo de medición	Resultado
Objetivo	Identificar posibles modificaciones en los usos del suelo en áreas de conservación patrimonial
Unidad de medida	Solicitudes de Cambio de uso de suelo
Periodicidad	Anual
Fuentes de información	Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México
Fórmulas	Sumatoria de solicitudes



REGISTRADO

74

XII. Bibliografía



REGISTRADO

REGISTRADO



Calle Copenhague

REGISTRADO

Bibliografía

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Datos Básicos Censos de Población y Vivienda 2010, 2020. Obtenido de INEGI: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/default.html>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2010 y 2020. Datos Básicos DENEUE. Obtenido de INEGI. <https://en.www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/>

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última Reforma. Obtenido del Prontuario Normativo. http://www3.contraloriadf.gob.mx/prontuario/index.php/normativas/Template/ver_mas/70120/14/2/0

Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021 Espacios públicos en los asentamientos humanos. Obtenido del Diario Oficial de la Federación. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5643417&fecha=22/02/2022

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última Reforma. Obtenido del Prontuario Normativo. http://www3.contraloriadf.gob.mx/prontuario/index.php/normativas/Template/ver_mas/68449/32/2/0

Constitución Política de la Ciudad De México. Última Reforma. Obtenido del Prontuario Normativo. http://www3.contraloriadf.gob.mx/prontuario/index.php/normativas/Template/ver_mas/70252/69/1/0

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Última Reforma. Obtenido del Prontuario Normativo. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5643417&fecha=22/02/2022

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Última Reforma. Obtenido del Prontuario Normativo. http://www3.contraloriadf.gob.mx/prontuario/index.php/normativas/Template/ver_mas/70162/47/1/0

Secretaría de Desarrollo Económico, 2021. OVIÉ CDMX <https://ovie.sedeco.cdmx.gob.mx/OVIEWEB/#/>

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc 2008. Obtenido de SEDUVI: http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetitas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf

Datos abiertos de la CDMX. <https://datos.cdmx.gob.mx/>



REGISTRADO

7

XIII. Anexos



REGISTRADO

[Handwritten signature]

Listado de Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano

No.	Cuenta Catastral	INAH	INBAL	SEDUVI	Calle	Número Oficial	Nivel de protección
1	011_182_01	INAH	INBAL	SEDUVI	Paseo de la Reforma	5/IV	1
2	011_171_08		INBAL	SEDUVI	Lieja	44	3
3	011_171_04		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	327	2
4	011_246_05		INBAL		Oxford	23	2
5	011_246_06			SEDUVI	Praga	22	3
6	011_246_10		INBAL	SEDUVI	Praga	24	1
7	011_246_11		INBAL		Paseo de la Reforma	260	3
8	011_172_01		INBAL	SEDUVI	Paseo de la Reforma	476	1
9	011_173_08		INBAL	SEDUVI	Paseo de la Reforma	452	2
10	011_173_09		INBAL		Dublín	6	2
11	011_173_07		INBAL	SEDUVI	Paseo de la Reforma	464	2
12	011_173_10		INBAL	SEDUVI	Dublín	7	1
13	011_247_11			SEDUVI	Hamburgo	333	2
14	011_247_12			SEDUVI	Hamburgo	221	2
15	011_247_06			SEDUVI	Hamburgo	227	2
16	011_207_22		INBAL		Praga	35	2
17	011_207_24		INBAL		Praga	43	1
18	011_207_35		INBAL		Hamburgo	238	3
19	011_207_23		INBAL		Praga	33	2
20	011_249_02		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	171	1
21	011_249_05			SEDUVI	Lancaster	32	3
22	011_249_03			SEDUVI	Hamburgo	175	3
23	011_249_01		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	169	3
24	011_249_04		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	177	3
25	011_177_02		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	259	3
26	011_177_38		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	281	3
27	011_177_36		INBAL		Toledo	22	1
28	011_177_43		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	269	1
29	011_297_04			SEDUVI	Hamburgo	303	3
30	011_297_22		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	293	3
31	011_297_08		INBAL		Berlín	22	3
32	011_297_21		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	291	3
33	011_297_20		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	289	3
34	011_297_10			SEDUVI	Hamburgo	305	3
35	011_178_05		INBAL	SEDUVI	Praga	29	2
36	011_178_06		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	231	2
37	011_178_04		INBAL	SEDUVI	Praga	27	2
38	011_178_21			SEDUVI	Tokio	8	3
39	011_178_02		INBAL	SEDUVI	Praga	21	2
40	011_178_15			SEDUVI	Hamburgo	253	3
41	011_178_28			SEDUVI	Hamburgo	241	3
42	011_178_01		INBAL	SEDUVI	Praga	19	1
43	011_178_19		INBAL	SEDUVI	Tokio	8	2
44	011_178_18			SEDUVI	Tokio	18,18 BIS	3
45	011_178_17			SEDUVI	Sevilla	12,16	3
46	011_211_08		INBAL		Chapultepec	396	2

REGISTRADO

No.	Cuenta Catastral	INAH	INBAL	SEDUVI	Calle	Número Oficial	Nivel de protección
47	011_213_07		INBAL		Varsovia	61	2
48	011_213_09		INBAL		Chapultepec	309	2
49	011_213_19		INBAL		Praga	58	2
50	011_209_20		INBAL		Budapest	32	2
51	011_209_19		INBAL		Budapest	34	2
52	011_209_03		INBAL		Toledo	47	2
53	011_205_07		INBAL		Florenia	43	2
54	011_205_08		INBAL		Florenia	45	2
55	011_205_11		INBAL		Londres	179	2
56	011_205_10		INBAL		Londres	177	2
57	011_205_06		INBAL		Florenia	41	2
58	011_205_16		INBAL		Londres	187	2
59	011_205_01			SEDUVI	Hamburgo	172	3
60	011_179_03		INBAL	SEDUVI	Praga	33	2
61	011_179_05			SEDUVI	Tokio	7	3
62	011_206_23		INBAL		Hamburgo	200	2
63	011_206_24		INBAL		Varsovia	31	2
64	011_206_29		INBAL		Varsovia	43	3
65	011_206_02		INBAL		Londres	213	1
66	011_181_10			SEDUVI	Lancaster	25	3
67	011_181_34			SEDUVI	Varsovia	12	3
68	011_181_25		INBAL	SEDUVI	Paseo de la Reforma	364	3
69	011_180_06			SEDUVI	Oxford	38	3
70	011_180_34			SEDUVI	Varsovia	15	3
71	011_180_13			SEDUVI	Oxford	18	3
72	011_180_11			SEDUVI	Cerrada Varsovia	20	2
73	011_180_22		INBAL		Varsovia	9	1
74	011_180_07			SEDUVI	Oxford	30	3
75	011_180_10			SEDUVI	Oxford	24	3
76	011_180_20			SEDUVI	Paseo de la Reforma	374	3
77	011_180_01		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	203	1
78	011_180_21			SEDUVI	Varsovia	3	1
79	011_187_14		INBAL		Oslo	10	3
80	011_187_00		INBAL		Copenhague	26	2
81	011_187_08		INBAL	SEDUVI	Copenhague	28	2
82	011_210_01			SEDUVI	Insurgentes Sur	85	2
83	011_187_02		INBAL		Niza	15	2
84	011_187_03		INBAL		Niza	17	2
85	011_200_01		INBAL	SEDUVI	Havre	32	1
86	011_187_05		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	23	3
87	011_188_13		INBAL	SEDUVI	Paseo de la Reforma	264	2
88	011_188_02		INBAL		Niza	9	2
89	011_188_01		INBAL	SEDUVI	Niza	5	2
90	011_251_13			SEDUVI	Paseo de la Reforma	308	3
91	011_190_07		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	77	2
92	011_190_16		INBAL		Havre	15	1

No.	Cuenta Catastral	INAH	INBAL	SEDUVI	Calle	Número Oficial	Nivel de protección
93	011_203_13		INBAL		Londres	139	2
94	011_203_14		INBAL		Amberes	45	3
95	011_203_12		INBAL		Amberes	54	2
96	011_203_05		INBAL		Londres	117	2
97	011_186_49			SEDUVI	Génova	30-J	2
98	011_186_51			SEDUVI	Génova	30-O	2
99	011_186_53			SEDUVI	Génova	30-F	2
100	011_186_47			SEDUVI	Génova	30-H	2
101	011_186_48			SEDUVI	Génova	30-G	2
102	011_186_52			SEDUVI	Génova	30-E	2
103	011_186_48			SEDUVI	Génova	30-I	2
104	011_186_50			SEDUVI	Génova	30-C	2
105	011_186_46		INBAL	SEDUVI	Copenhague	29	2
106	011_186_44		INBAL	SEDUVI	Copenhague	27	2
107	011_186_43		INBAL	SEDUVI	Copenhague	25	2
108	011_186_08		INBAL		Génova	30-A	2
109	011_186_06		INBAL	SEDUVI	Génova	30-B	2
110	011_186_42		INBAL		Copenhague	23	3
111	011_186_40		INBAL		Copenhague	19	3
112	011_186_05		INBAL	SEDUVI	Génova	34	2
113	011_186_03		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	103	2
114	011_186_01		INBAL	SEDUVI	Copenhague	31	1
115	011_261_16			SEDUVI	Amberes	26	2
116	011_261_13			SEDUVI	Estocolmo	14	3
117	011_261_24			SEDUVI	Estocolmo	8	3
118	011_261_23			SEDUVI	Estocolmo	10	3
119	011_261_08			SEDUVI	Paseo de la Reforma	316	2
120	011_261_01			SEDUVI	Amberes	1	3
121	011_183_03			SEDUVI	Berna	13	2
122	011_201_04		INBAL		Londres	77	2
123	011_201_07		INBAL		Niza	40	3
124	011_201_03		INBAL		Londres	71	2
125	011_201_21		INBAL		Niza	48	2
126	011_201_16			SEDUVI	Haar	41	3
127	011_201_17			SEDUVI	Londres	75	3
128	011_250_01		INBAL		Paseo de la Reforma	290	1
129	011_202_04		INBAL		Niza	39	2
130	011_202_05		INBAL		Niza	43	2
131	011_202_08		INBAL		Niza	45	2
132	011_202_02		INBAL		Niza	35	3
133	011_202_15		INBAL		Génova	44	2
134	011_308_50			SEDUVI	Estocolmo	37	3
135	011_308_40			SEDUVI	Estocolmo	35	3
136	011_308_45			SEDUVI	Estocolmo	23	2
137	011_184_16			SEDUVI	Florenia	24	3

REGISTRADO

No.	Cuenta Catastral	IIAH	INBAL	SEDUVI	Calle	Número Oficial	Nivel de protección
138	011_308_31		INBAL	SEDUVI	Berna	6	2
139	011_308_44			SEDUVI	Estocolmo	21	2
140	011_308_06			SEDUVI	Berna	18	2
141	011_304_21		INBAL		Florescia	14	2
142	011_308_36		INBAL	SEDUVI	Paseo de la Reforma	326	3
143	011_185_15		INBAL	SEDUVI	Estrasburgo	20	3
144	011_185_00		INBAL	SEDUVI	Hamburgo	115	2
145	011_191_20		INBAL	SEDUVI	Paseo de la Reforma	222	2
146	011_234_10		INBAL		Liverpool	142	2
147	011_234_07		INBAL		Chapultepec	317	2
148	011_234_08		INBAL		Amberes	78	2
149	011_233_02			SEDUVI	Liverpool	110	3
150	011_217_15		INBAL		Londres	304	2
151	011_217_19		INBAL		Londres	102	2
152	011_216_15		INBAL		Londres	112	2
153	011_216_16		INBAL		Londres	110	2
154	011_216_14		INBAL		Londres	114	2
155	011_216_19		INBAL		Génova	75	2
156	011_216_17		INBAL		Génova	71	2
157	011_216_20		INBAL		Génova	79	2
158	011_216_06		INBAL		Amberes	62	2
159	011_216_04		INBAL		Amberes	70	2
160	011_218_01			SEDUVI	Liverpool	123	3
161	011_216_02		INBAL		Londres	130	2
162	010_271_01			SEDUVI	Inaugurante Sur	5/N	1
163	011_214_20		INBAL		Florescia	53	2
164	011_214_19		INBAL		Florescia	51	2
165	011_214_10		INBAL		Varsovia	58	2
166	011_235_04		INBAL		Amberes	81	2
167	011_235_15		INBAL		Liverpool	158	2
168	011_204_07		INBAL		Londres	165	2
169	011_204_22		INBAL		Hamburgo	138	2
170	011_204_21		INBAL		Hamburgo	140	3
171	011_204_23		INBAL		Hamburgo	136	2
172	011_204_00		INBAL		Londres	169	2
173	011_204_25		INBAL		Amberes	43	2
174	011_215_11		INBAL		Londres	184	2
175	011_215_20		INBAL		Londres	166	2
176	011_215_28		INBAL		Londres	152	2
177	011_215_03		INBAL		Amberes	61	2
178	011_179_02	IIAH	INBAL	SEDUVI	Praga	11	1
179	011_219_01			SEDUVI	Havre	43	3
180	011_232_01		INBAL	SEDUVI	Liverpool	104	2
181	011_232_05		INBAL		Niza	71	2
182	011_232_02		INBAL		Niza	65	2

No.	Cuenta Catastral	INAH	INBAL	SEDUVI	Califa	Número Oficial	Nivel de protección
183	011_232_03		INBAL		Nizab	67	3
184	011_199_01		INBAL		Insurgentes Sur	56	3
185	011_199_16			SEDUVI	Insurgentes Sur	76	3
186	011_193_06		INBAL		Dinamarca	17	2
187	011_193_21		INBAL	SEDUVI	Insurgentes Sur	64	2
188	011_193_02		INBAL		Dinamarca	9	2
189	011_193_03		INBAL		Dinamarca	11	2
190	011_193_17		INBAL		Hamburgo	43	2
191	011_193_18		INBAL		Hamburgo	41	2
192	011_193_04		INBAL		Dinamarca	13	2
193	011_193_23		INBAL	SEDUVI	Insurgentes Sur	40	2
194	011_193_07		INBAL		Dinamarca	19	2
195	011_193_18		INBAL		Hamburgo	45	2
196	011_193_28		INBAL	SEDUVI	Insurgentes Sur	26	2
197	011_193_24		INBAL	SEDUVI	Insurgentes Sur	34	2
198	011_219_09			SEDUVI	Insurgentes Sur	102	2

REGISTRADO

EXHIBIT No. 118

REGISTRADO

MTED- EN URB. ARQ. MARIO GONZALEZ ESQUIVEL



~~UNCR~~
PDU-0406

~~[Signature]~~

SIN TEXTO

REGISTRADO

ALFONSO DE LA FUENTE SANCHEZ

1980

1000

SIN TEXTO



SEDUVI

REGISTRADO

SUELO URBANO


 INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO


 ÁREAS DE COLONIALES A INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO

REGISTRADO

DATOS GENERALES

 LÍMITE DE ALCALDÍA
 LÍMITE DEL PLANEAMIENTO
 LÍMITE DE COLONIA

CIRCULO DE LOCALIZACIÓN



ESCALA NUMÉRICA:
 1:5000
 ESCALA GRÁFICA



NORTE
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100





SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEACIÓN
SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEACIÓN

PLAN MAESTRO
ZONA ROSA

ZONIFICACIÓN BASE

SUELO URBANO

HM	HABITACIONAL MIXTO	4 NIVELES
HM	HABITACIONAL MIXTO	5 NIVELES
HM	HABITACIONAL MIXTO	10 NIVELES
HM	HABITACIONAL MIXTO	12 NIVELES
HM	HABITACIONAL MIXTO	25 NIVELES
HM	HABITACIONAL MIXTO	40 NIVELES
HM	HABITACIONAL CON OPCIÓN	8 NIVELES
E	EDUCAMIENTO	
EA	ESPACIO ABIERTO	

REGISTRADO

CLAVE DE ZONIFICACIÓN
 HM 4/20/A
 HM 5/20/A
 HM 10/20/Z
 HM 12/20/Z
 HM 25/20/Z
 EA

TERMINOLOGÍA
 A - LÍNEA VERDE POR CADA 10 M DE TIENPO
 Z - LO QUE REGULA LA COMPAÑÍA DEL PROPIETARIO

DATOS GENERALES

HM	LÍMITE DE ACUÑA
HM	LÍMITE DEL PLAN MAESTRO
HM	LÍMITE DE CALAM
HM	LÍMITE DE ZONIFICACIÓN

ORGANISMO DE LOCALIZACIÓN

ACERCA DEL PLAN MAESTRO

ESCALA GRÁFICA
 1:2000
 ESCALA NUMÉRICA
 1:2000

SIMBOLOGÍA

