



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO  
DESARROLLO URBANO Y REGIONAL**

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
CENTRO HISTÓRICO DE COYOACÁN  
DELEGACIÓN COYOACÁN**

**TESIS**

**QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE  
MAESTRO EN URBANISMO**

**PRESENTA**

**VÍCTOR MANUEL CLAVEL PONCE**

**TUTOR:**

**MTRO. ENRIQUE SOTO ALVA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM.**

**MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:**

**MTRA. ELIZABETH CARACHEO MIGUEL  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM.**

**DRA. MICHIKO AMEMIYA RAMÍREZ  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM.**

**DRA. EFTYCHIA DANAI BOURNAZOU MARCOU  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM.**

**MTRA. GUADALUPE CENTENO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM.**

**CIUDAD DE MÉXICO, MAYO 2017.**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# ÍNDICE

<b>I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
1. OBJETIVOS.....	6
2. JUSTIFICACIÓN.....	6
<b>II. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL.....</b>	<b>7</b>
1. ANTECEDENTES .....	7
2. CONTEXTO EN EL QUE SE LLEVÓ A CABO (POLÍTICO, SOCIAL, ECONÓMICO, NORMATIVA).....	8
3. LUGAR DONDE SE REALIZÓ LA ACTIVIDAD PROFESIONAL .....	8
4. DURACIÓN DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL .....	8
5. EQUIPO DE TRABAJO .....	8
6. AGENTES PÚBLICOS Y/O PRIVADOS INVOLUCRADOS .....	8
7. METODOLOGÍA APLICADA.....	9
8. FORMA DE FINANCIAMIENTO O SOSTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL .....	9
<b>III PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO HISTÓRICO DE COYOACÁN .....</b>	<b>10</b>
1. FUNDAMENTOS Y MOTIVOS.....	10
1.1 Introducción.....	10
1.2 Fundamentación Jurídica .....	10
1.3 Talleres de Participación Ciudadana y Consulta Pública .....	11
1.4 Definición del Área de Estudio .....	11
2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO.....	12
2.1 Antecedentes Históricos .....	12
2.2 Ámbito Urbano y Metropolitano .....	13
2.3 Medio Natural.....	13
2.3.1 Situación Geográfica .....	13
2.3.2 Elementos del Medio Natural .....	13
2.3.3 Medio Ambiente .....	13
2.3.4 Problemática Ambiental .....	14
2.4 Análisis Demográfico y Socioeconómico .....	15
2.4.1 Aspectos Demográficos.....	15
2.4.2 Aspectos Económicos.....	18
2.4.3 Aspectos Socioeconómicos .....	19
2.5 Estructura Urbana.....	20
2.6 Usos del Suelo .....	22
2.7 Estructura Vial.....	25
2.8 Transporte.....	27
2.9 Estacionamientos .....	28
2.10 Infraestructura.....	28
2.10.1 Agua Potable .....	28
2.10.2 Drenaje .....	28
2.10.3 Energía Eléctrica y Alumbrado .....	29
2.11 Equipamiento y Servicios.....	29
2.11.1 Equipamiento.....	29
2.11.2 Servicios .....	31
2.12 Vivienda .....	32
2.13 Reserva Territorial y Baldíos Urbanos .....	34
2.14 Patrimonio Cultural Urbano .....	34
2.15 Fisionomía Urbana y Espacio Público.....	36
2.16 Medio Ambiente .....	38
2.17 Paisaje Urbano.....	38
2.18 Riesgos y Vulnerabilidad.....	39

2.19.	Evaluación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, vigente.....	39
2.19.1	Normatividad.....	39
2.19.2	Operatividad.....	41
2.20	Otras Disposiciones Normativas y Operativas que Inciden en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano	
	Centro Histórico de Coyoacán.....	42
2.20.1	Disposiciones de otros niveles de planeación.....	42
2.20.2	Acciones Programadas en el Programa Operativo Anual de la Delegación y en otros Sectores.....	42
2.21	Síntesis de la Situación Actual.....	43
2.21.1	Aspectos Ambientales.....	43
2.21.2	Aspectos Socioeconómicos.....	43
2.21.3	Aspectos Urbanos.....	43
2.22	Pronóstico.....	45
2.22.1	Escenario Tendencial.....	45
2.22.2	Escenario Programático.....	47
2.22.3	Demandas Estimadas de Acuerdo con las Tendencias.....	47
3.	IMAGEN OBJETIVO.....	49
4.	ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO.....	49
4.1	Estrategia de Integración al Ámbito Metropolitano.....	50
4.2	Estrategia Físico Natural.....	50
4.3.	Estrategia Demográfica.....	51
4.4.	Estructura Urbana.....	51
4.5.	Usos del Suelo.....	52
4.6.	Estructura Vial.....	52
4.7.	Transporte.....	53
4.8.	Estacionamientos.....	54
4.9.	Infraestructura.....	54
4.10.	Equipamiento y Servicios.....	55
4.11.	Vivienda.....	55
4.12.	Patrimonio Cultural Urbano.....	55
4.13.	Paisaje Urbano.....	56
4.14.	Fisonomía Urbana y Espacio Público.....	56
5.	ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	57
5.1.	Definición del Polígono de Aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano.....	57
5.2.	Estructura Urbana.....	57
5.3.	Delimitación de Áreas de Actuación.....	58
5.4.	Zonificación y Distribución de Usos del Suelo.....	59
5.5.	Normas de Ordenación.....	60
5.5.1	Normas de Ordenación en Áreas de Actuación.....	60
5.5.2	Normas Generales de Ordenación.....	62
5.5.3	Normas Particulares de Ordenación.....	66
5.5.4	Lineamientos en Materia de Paisaje Urbano.....	73
5.5.5	Lineamientos en Materia de Espacio Público.....	74
5.6	Vialidades.....	76
5.7	Áreas de Transferencia Modal.....	77
6.	ACCIONES ESTRATÉGICAS E INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	77
6.1	Acciones Estratégicas.....	77
6.2	Instrumentos de Ejecución.....	82
6.2.1	Instrumentos de Planeación.....	82
6.2.2	Instrumentos de Regulación.....	82
6.2.3	Instrumentos de Control y Vigilancia.....	83
6.2.4	Instrumentos de Fomento.....	83

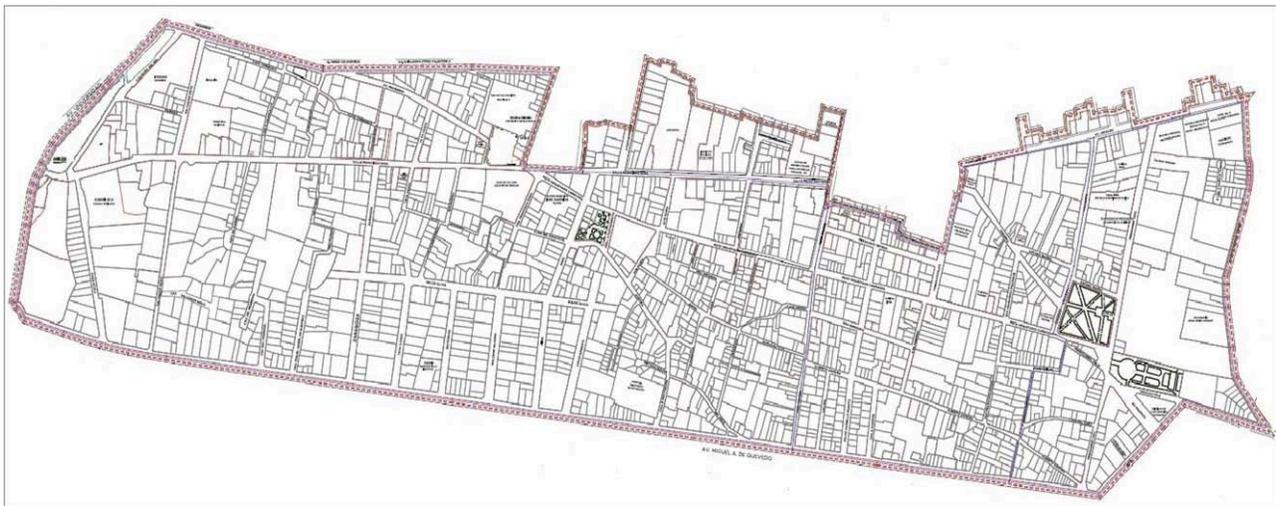
6.2.5 Instrumentos de Coordinación.....	84
7. INFORMACIÓN GRÁFICA Y ESTADÍSTICA.....	84
8. ANEXOS.....	84
<b>IV. CONCLUSIONES.....</b>	<b>90</b>
1. RESULTADOS DEL ESTUDIO .....	90
2. CRÍTICA Y AUTOCRÍTICA DE LA ACTIVIDAD REALIZADA.....	95
3. APORTACIONES TEÓRICAS Y/O PRÁCTICAS A LA DISCIPLINA DEL URBANISMO.....	97
4. RECOMENDACIONES GENERALES PARA EL DESEMPEÑO PROFESIONAL Y ESPECÍFICAS, RELATIVAS A LA FORMACIÓN DE URBANISTAS EN MAESTRÍA .....	97
<b>BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES CONSULTADAS .....</b>	<b>99</b>

## **I. INTRODUCCIÓN**

La centralidad geográfica de la Delegación Coyoacán en la Ciudad de México es un factor que ha favorecido su incorporación al acelerado proceso de urbanización y de tercerización económica que experimenta la ciudad desde las últimas dos décadas del siglo XX. En este contexto, el Centro Histórico de Coyoacán es un lugar donde se concentra un valioso patrimonio histórico cultural y ambiental, integrado por un conjunto de elementos urbanos emblemáticos – arquitectónicos, ambientales, paisajísticos, estéticos y socio-culturales- que lo distinguen de otros lugares de la ciudad. Este espacio local diverso y heterogéneo es un sitio de suma importancia en la capital por las actividades económicas y sociales que concentra y por la concurrencia de población flotante que proviene de distintas localidades de la delegación, la ciudad, del país y del mundo. Este contexto y otros factores que serán descritos sintéticamente más adelante, dieron origen a la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, en la Delegación Coyoacán, programa que es expuesto como informe de actividad profesional.

El área de estudio del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán se conforma por el Barrio La Concepción, el Barrio de Santa Catarina, Villa Coyoacán y por algunos predios y manzanas situados en la colonia Del Carmen, al norte, abarca un área de 144.74 ha., representa el 2.68% de la superficie total de la Delegación Coyoacán (5,400 ha.) y concentra 1,893 predios distribuidos en 86 manzanas; sus límites geográficos son los siguientes: se encuentra delimitado al norte por la Av. Progreso- Calle Guillermo Pérez Valenzuela, sobre la Calle Melchor Ocampo, Francisco Sosa, Encantada, Ayuntamiento hasta el Centro Dramático, A.C., continuando sobre Tres Cruces colindando con el Templo de San Juan Bautista, siguiendo sobre Caballo Calco y la Av. Miguel Hidalgo. Al oriente sobre las calles Vicente García Torres, Tepalcatitla y Asia. Al sur sobre la Av. Miguel Ángel de Quevedo cerrando el polígono sobre Av. Universidad.

**Mapa 1.** Ámbito de Aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.



**Fuente:** Elaboración con base en el Acuerdo mediante el cual se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate del Centro Histórico de Coyoacán, D. F., publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de Enero de 1995.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

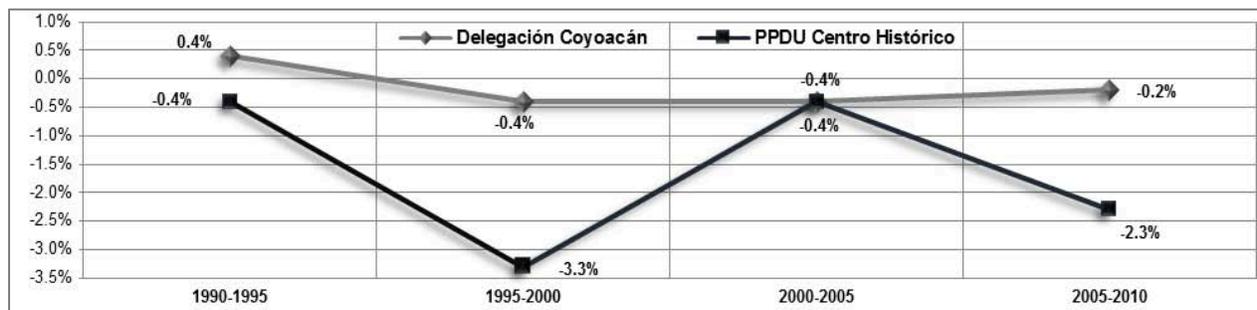
Tal como fue justificado más arriba, las transformaciones del Centro Histórico de Coyoacán en al menos las dos últimas décadas se expresan en modalidades diversas de uso y de apropiación del espacio urbano. Estas modalidades –en algunos casos desarrolladas al margen de la normatividad vigente- definen la problemática actual del orden social y urbano local: cambios de uso del suelo de habitacional a comercial y de servicios; pérdida de suelo dedicado a la vivienda frente al incremento de usos no habitacionales; cambios demográficos asociados al decremento de la población; población flotante que supera a la población residente; expansión del comercio informal en espacios públicos -calles, parques, plazas, avenidas-; saturación de vialidades, deterioro ambiental y de la imagen urbana.

Asimismo, aunque el Centro Histórico de Coyoacán es un lugar privilegiado de encuentro, de relación, de intercambio y de actividad urbana de la sociedad local y de la Ciudad de México, hasta el año 2015 fueron constatadas tendencias contrapuestas: además de presentar un envejecimiento paulatino de sus habitantes, se caracteriza por ser un lugar expulsor de población residente que simultáneamente atrae a nuevos y diversos actores urbanos y grupos sociales; valorado por los habitantes, atractivo para visitantes con tendencias a la degradación urbana.

En este sentido, es importante destacar tres aspectos relevantes que dieron origen a la última actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán: el demográfico, los usos del suelo y el patrimonio cultural urbano arquitectónico.

Relacionado con el aspecto demográfico, destaca la disminución paulatina del número de habitantes y el envejecimiento de la población. Con respecto al primer punto, de acuerdo con datos del Censo de Población y Vivienda 1990 del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, INEGI, el área que cubre el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, contaba con 11,319 residentes, cifra que representó el 1.77% de la población total de la Delegación Coyoacán (640,066 habitantes) y el 0.14% de la población total de la Ciudad de México (8,235,744 habitantes). El Censo de INEGI del 2010 registró 8,185 residentes, cantidad que representó el 1.32% de la población total de la Delegación Coyoacán (620,416 habitantes) y el 0.09% de la del Distrito Federal (8,851,080 habitantes). En 20 años, de 1990 a 2010, se estima que el Centro Histórico de Coyoacán experimentó una pérdida de 3,134 habitantes (27.70%), cantidad equivalente a casi una tercera parte de la población registrada en el año censal de 1990. El decremento demográfico se refleja en la desaceleración de la Tasa de Crecimiento Media Anual (TCMA) tanto en la Delegación Coyoacán como en el ámbito de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán. La TCMA de este último mostró un comportamiento fluctuante, la cual en el periodo 1990-1995 ya presentaba una desaceleración de -0.4%, cuya caída fue más drástica en el lapso 1995-2000 estimada en -3.3%. Sin embargo, para el siguiente quinquenio la tasa de crecimiento experimenta un ligero repunte a -0.4% para caer nuevamente a -2.3% en el periodo 2005-2010, como se puede constatar en el siguiente gráfico.

**Gráfico 1.** TCMA de la Delegación y del Centro Histórico de Coyoacán, 1990-2010.



**Fuente:** Estimaciones propias realizadas con base en INEGI. Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010 y Conteos de Población y Vivienda 1995 y 2005.

El envejecimiento de la población, por su parte, se manifiesta en la estructura demográfica, la cual muestra una reducida cantidad de niños y jóvenes, un amplio número de adultos y un progresivo aumento de adultos mayores, notable en la edad promedio de los habitantes del Centro Histórico de Coyoacán, que es de 36 años. Esta tendencia acontece en un contexto donde existe una fuerte tendencia a la reducción de la fecundidad y la mortalidad, los cuales alcanzan niveles cada vez más bajos; el cambio en la estructura por edad observado se explica cada vez más por la emigración de las personas en edades laborales junto con sus familias, y una tendencia a la permanencia de los adultos mayores quienes cuentan con una esperanza de vida mucho más larga.

Ligado a lo anterior, es de importancia destacar la población flotante. Debido a su posición geográfica, a su oferta cultural y actividades recreativas, a su significativo peso simbólico, la clase de actividades económicas que se desarrollan y el tipo y nivel de servicios y equipamiento que ofrece, al Centro Histórico de Coyoacán arriba diariamente un alto número de personas provenientes de otras delegaciones, municipios, entidades federativas e incluso de otros lugares del mundo. Estimaciones propias indican que de lunes a viernes, al ámbito de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro de Coyoacán la población flotante es de 25,000 personas, aproximadamente. Sin embargo en fines de semana regulares se suman los visitantes que pueden alcanzar una cantidad de 20,000 adicionales. En días festivos, se producen concentraciones mayores que se estiman en una cantidad media de 200,000 personas al día<sup>1</sup>. Esta cifra puede variar en función del tipo y duración de la celebración. Esta población flotante utiliza servicios y genera demandas que deben ser atendidas por las instancias correspondientes.

Con respecto los Usos del Suelo, el Centro Histórico de Coyoacán experimenta una significativa presión para transformar los usos habitacionales a comerciales o de servicios. Afectado por las presiones constantes del mercado inmobiliario y su predilección por las rentas y ventas al uso de servicios en predios destinados a la vivienda, ha generado un lento pero creciente desdoblamiento, representado por bajas densidades de población y tasas negativas de crecimiento demográfico. El Centro Histórico experimenta cambios en los usos del suelo no correspondientes a la zonificación, la mayoría de estos con una zonificación asignada como habitacional, ya sea unifamiliar o multifamiliar, han cambiado a un uso del suelo comercial o de servicios, parcial o en la totalidad de la construcción. Esta situación obedece a factores tales como la localización geográficamente central en la Ciudad de México, a la red vial primaria circundante que eleva su accesibilidad desde

<sup>1</sup> **Fuente:** Estimaciones realizadas con base en la Encuesta Origen-Destino de la Zona Metropolitana del Valle de México 2007, INEGI, y Garrocho Rangel, Carlos, *Población Flotante, Población en Movimiento: Conceptos Clave y Métodos de Análisis Exitosos*. Consejo Nacional de Población, 2011, México.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

distintos puntos de la mancha urbana, al flujo continuo de población y de vehículos, que en conjunto elevan las posibilidades de rentabilidad para cualquier negocio. El proceso de transformación urbana se expresa en el incremento en los precios del suelo que para ciertos grupos socioeconómicos vuelve incosteable vivir en este lugar. Estos cambios han afectado la eficiencia de la estructura vial resultando en grandes volúmenes de tránsito, tanto de vehículos particulares como de transporte público, junto con la presencia de estacionamiento sobre la vía pública.

El Patrimonio Cultural Urbano Arquitectónico, por su parte, está constituido por la traza urbana y diversos edificios de la época colonial, fundamentalmente del siglo XVIII y algunos del siglo XVI (como el ex Convento Dominicano de San Juan Bautista), así como por la expansión urbana de fines del siglo XIX y arquitectura de los siglos XIX y XX. La traza urbana regular y los abigarrados barrios indígenas (con una traza de “plato roto”) son una herencia de la colonia, que han condicionado la expansión urbana, mientras que los antiguos caminos y las viejas barreras a la expansión urbana (los ríos Magdalena y Churubusco) constituyen en el siglo XXI importantes vialidades urbanas. En el Centro de Coyoacán se localizan 154 inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano de los cuales el 50% de los inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano están en buenas condiciones de conservación, mientras que el 40% están en regular estado de conservación y 10% están en mal estado de conservación. Entre estos últimos, existen inmuebles que han sido severamente alterados o demolidos.

Los agentes identificados que deterioran los inmuebles afectos al Patrimonio Cultural urbano son: (1) las edificaciones que presentan un acompañamiento inadecuado; (2) las vías de infraestructura aérea que afectan la imagen urbana de importantes vialidades patrimoniales como Francisco Sosa o Higuera; (3) el impacto de una fuerte carga vehicular; (4) la degradación y extinción de giros comerciales tradicionales, al que se suma (5) la presión económica de franquicias transnacionales y (6) una expansión de giros económicos terciarios, coloquialmente llamados “antros”; y (7) una pérdida de vivienda para estratos socio-económicos intermedios. Sin embargo, el principal problema detectado tiene que ver con limitaciones y omisiones en el marco legal y en los instrumentos de planeación y gestión para la protección del patrimonio cultural urbano y para intervenir en la manera como se usa. No existe un catálogo actualizado de inmuebles y de espacios urbanos que incluyan tanto los edificios catalogados por el Gobierno Federal como por el Gobierno de la Ciudad de México. La Delegación Coyoacán no cuenta con una entidad específica responsable de la conservación y gestión de sus áreas de conservación patrimonial ni de su Centro Histórico, y tampoco existe un Plan de Manejo y Gestión para ello, como lo tienen el Centro Histórico de la Ciudad de México y otras ciudades mexicanas y latinoamericanas. A esto se agregan problemas de coordinación institucional entre instancias que tienen que ver con la conservación patrimonial, tales como el INAH, INBA y SEDUVI.

En este contexto, los problemas urbanos y sociales reseñados arriba, exigen asumir colectivamente la tarea de revertir la tendencia al deterioro y restablecer una adecuada convivencia ciudadana. Por ello, tanto el gobierno local como grupos de ciudadanos organizados del Centro Histórico de Coyoacán, impulsaron la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, el cual no había sido modificado desde su publicación en enero de 1995. Es importante señalar que entre 1998 y 2010 existieron tres intentos por actualizarlo y/o reformularlo, sin embargo, estas tentativas por hacerlo no dieron resultados positivos porque los resultados y estrategias de los documentos no cumplían las expectativas de los residentes del Centro Histórico.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

La actualización del programa parcial de desarrollo urbano requirió el fortalecimiento de la normatividad a través de instrumentos innovadores, de una planeación urbana participativa, de estrategias, instrumentos, proyectos y acciones integrales. Y la tarea de actualizar dicho instrumento de planeación urbana fue asignada, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), a la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México, proyecto en el que el autor de este informe participó activamente.

En resumen: para la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán se llevó a cabo el análisis de las transformaciones físicas del territorio, en el que se consideraron los aspectos demográficos, económicos, sociales, ambientales y de ordenamiento espacial que se desarrollaron durante el periodo de vigencia del programa. A partir de este análisis se elaboró un proyecto de programa con una propuesta de estrategia de desarrollo y ordenamiento urbano.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán está constituido por ocho capítulos:

1. Fundamentos y Motivos
2. Diagnóstico y Pronóstico
3. Imagen Objetivo
4. Estrategia de Desarrollo Urbano
5. Ordenamiento Territorial
6. Acciones Estratégicas
7. Información Gráfica y Estadística
8. Anexos

El Capítulo Fundamentos y Motivos, versa sobre los aspectos jurídicos y normativos que fundamentan la formulación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano. Se detalla, asimismo, el proceso y la logística que permitieron el desarrollo de los talleres de participación ciudadana. De la misma forma, es definida el área de estudio, es decir, el ámbito de aplicación del propio programa parcial.

En el Capítulo Diagnóstico y Pronóstico se exponen las condiciones que guarda el área de estudio sobre aspectos centrales como la relación del Centro Histórico de Coyoacán con el Ámbito Urbano y Metropolitano; el Medio Natural; el contexto Demográfico y Socioeconómico del ámbito de estudio; la Estructura Urbana; la distribución de los Usos del Suelo; las condiciones de la Estructura Vial; el flujo del Transporte y la localización de los Estacionamientos; la Infraestructura; el Equipamiento y los Servicios; la Vivienda; la Reserva Territorial y Lotes Baldíos; el destacado Patrimonio Cultural Urbano que el área analizada concentra; la Fisonomía Urbana y el Espacio Público; el Medio Ambiente y el Paisaje Urbano. Enseguida se realiza una rigurosa evaluación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente, el cual data de 1995. Posteriormente fueron analizadas otras Disposiciones Normativas que inciden en el ámbito de estudio, particularmente las concernientes al patrimonio cultural y arquitectónico. Se realizó la Síntesis de las Situación Actual de los aspectos ambientales, socioeconómicos y urbanos, y finalmente se presenta el Pronóstico en el que se exponen los escenarios Tendencial y Programático con base en los cuales se estimaron las demandas de acuerdo con las tendencias que experimenta el área de estudio.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

En el Capítulo III, Imagen Objetivo, se plantea el escenario con base en cual se pretende consolidar la calidad de vida de los habitantes a través del desarrollo urbano. Para ello son formulados cinco lineamientos básicos de acción: equilibrio urbano, preservación del patrimonio cultural urbano, reordenamiento vial, fortalecimiento económico y sustentabilidad ambiental.

En el Capítulo IV son expuestas las Estrategias de Desarrollo Urbano correspondientes a los temas: integración del área de estudio al ámbito metropolitano; medio físico-natural, demográfico, urbano, usos del suelo, estructura vial, transporte, estacionamientos, infraestructura, equipamientos y servicios, vivienda, patrimonio cultural urbano, paisaje urbano y fisonomía urbana y espacio público.

En el Capítulo V, Ordenamiento Territorial, es ratificado el polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano. Sumado a ello, es planteado el modelo espacial para la Estructura Urbana del área de estudio cuyo objetivo principal es ordenar el territorio en función de la Imagen Objetivo y de la Líneas Estratégicas. Ligado a lo anterior, son delimitadas las Áreas de Actuación y se establece la Zonificación y Distribución de Usos del Suelo los cuales están en congruencia con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, 2010. Cabe señalar que conforme a la clasificación secundaria establecida para los usos del suelo, se planteó el aprovechamiento del suelo con una política de consolidación y la preservación de los inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano, preferentemente con el uso habitacional.

En el Capítulo VI se postulan las Acciones Estratégicas y los Instrumentos de Ejecución (de Planeación, de Regulación, de Control y Vigilancia, de Fomento y de Coordinación).

En el Capítulo VII Información Gráfica y Estadística se presentan los planos de Diagnóstico y Estrategia.

El Capítulo VII, por su parte, presenta el Anexo que básicamente contiene la normatividad relativa al patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

### **1. Objetivos**

Dos son los principales objetivos del instrumento de política pública:

1. Actualizar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, publicado el 18 de enero de 1995.
2. Generar la normatividad y los instrumentos de gestión urbana que permitan proteger el patrimonio cultural, regular las actividades económicas y sociales, normar los usos del suelo, mejorar la calidad de los espacios públicos y ordenar la vialidad y el transporte.

### **2. Justificación**

La principal justificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán es su actualización, ya que el programa original tenía una antigüedad de 20 años después de haber sido publicado.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Sumado a lo anterior, en las últimas décadas las transformaciones del Centro Histórico de Coyoacán se expresan en formas diversas de uso y de apropiación del espacio urbano. Estas formas –en algunos casos desarrolladas al margen de la normatividad vigente- definen la problemática actual del orden social y urbano local: cambios de uso del suelo de habitacional a comercial y de servicios, pérdida de suelo dedicado a la vivienda frente al incremento de usos no habitacionales, cambios demográficos asociados al decremento de la población, población flotante que supera a la población residente, expansión del comercio informal en espacios públicos (calles, parques, plazas, avenidas), saturación de vialidades, deterioro ambiental y de la imagen urbana, entre otros. Todo ello convergió para que tanto la ciudadanía y autoridades competentes decidieran actualizar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano que desde hace 20 años permanecía inalterable.

## **II. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL**

### **1. Antecedentes**

Ante los problemas urbanos que padece el Centro Histórico de Coyoacán, organizaciones ciudadanas, vecinos en general y la Delegación Coyoacán decidieron impulsar la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán. En este sentido, con base en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF) y su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) publicó el 4 de octubre del 2012 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el aviso por el cual indica que el 08 de octubre del mismo año, inicia el proceso de formulación y aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, con el propósito de adecuar los instrumentos de planeación urbana para ordenar la dinámica urbana que actualmente enfrenta su ámbito de aplicación.

El proceso se realizó considerando la planeación participativa. Las opiniones y propuestas de la ciudadanía fueron expresadas y captadas en 14 talleres de participación ciudadana, realizados en los meses de Agosto (21, 28 y 30), Septiembre (1, 4, 6, 8, 11, 13, 27 y 29), Octubre (18 y 25) y en Noviembre 1° del año 2012, en los cuales se reunieron 249 miembros de Comités y Organizaciones Ciudadanas, representantes vecinales y vecinos en general de las tres colonias que conforman el ámbito de aplicación de Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán: Barrio La Concepción, Barrio Santa Catarina y Villa Coyoacán. Los representantes vecinales fueron convocados por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán. Asimismo, se realizaron tres recorridos de campo por colonia en los días dos, cuatro y cinco de octubre en los que participaron 44 vecinos.

Sin embargo, la SEDUVI consideró que el documento final no reunía las condiciones suficientes como para someterlo a consulta pública y por ello el 06 de octubre de 2014 publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el aviso que comunica que se prorroga el proceso de Formulación y Aprobación del Proyecto de Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán. En esta dirección, a través de la misma Secretaría, la Coordinación de Vinculación de Proyectos Especiales de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México asume la continuidad del proyecto y es en esta ocasión en la que el autor de este informe colabora.

## **2. Contexto en el que se llevó a cabo (político, social, económico, normativa)**

Dos dimensiones son principalmente las que dieron lugar a la reformulación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán: el social y el normativo. Con respecto al primer aspecto, como ya se mencionó más arriba, la convergencia de problemas tales como el aumento de población flotante, un gradual envejecimiento de los habitantes, cambios del uso del suelo de habitacional a comercial y/o servicio (sobre todo, incremento de giros coloquialmente llamados “antros”) y un progresivo deterioro del patrimonio cultural arquitectónico, lograron que grupos organizados de colonos y autoridades delegacionales tomaran la decisión de actualizar el instrumento normativo relacionado con el ordenamiento urbano.

El aspecto normativo está vinculado precisamente con la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, instrumento que no había sido actualizado desde 1998.

## **3. Lugar donde se realizó la Actividad Profesional**

Fueron dos lugares en los que se llevó a cabo el trabajo profesional: en la Coordinación de Vinculación de Proyectos Especiales de la Facultad de Arquitectura de la UNAM y en el despacho del Arq. Alberto Ramos y Bolaños, responsable y coordinador del proyecto.

## **4. Duración de la Actividad Profesional**

La actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán tuvo una duración de once meses, proyecto que inició en el mes de febrero de 2015 y finalizó en el mes de diciembre del mismo año.

## **5. Equipo de trabajo**

La tarea de actualizar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán estuvo a cargo de un equipo de trabajo multidisciplinario conformado por Arquitectos, Urbanistas, Antropólogos, Sociólogos y Abogados. A cada uno de estos profesionistas les fue asignados temas a analizar y resolver de acuerdo a sus conocimientos y competencias en el campo del desarrollo urbano. A Urbanistas y Arquitectos correspondió diagnosticar y proponer estrategias relacionadas con los temas usos del suelo, estructura urbana, infraestructura, entre otros; se asignó a los Antropólogos temas como el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, fisonomía y urbana y espacio público y paisaje urbano; los Sociólogos se encargaron de los temas demográficos, sociales y económicos, equipamiento y servicios así como de desarrollar el pronóstico, formular los escenarios tendencial y programático y estimar las demandas en función de las tendencias. Los Abogados se encargaron de desarrollar la fundamentación jurídica y asesorar en temas correspondientes a las acciones estratégicas e instrumentos de ejecución.

## **6. Agentes públicos y/o privados involucrados**

Los actores sociales involucrados en la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán fueron las asociaciones vecinales organizadas, autoridades de la Delegación Coyoacán, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Coordinación de Vinculación de Proyectos Especiales de la Facultad de Arquitectura de la

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

UNAM, representantes del Instituto Nacional de Antropología e Historia y del Instituto Nacional de Bellas Artes, principalmente.

### **7. Metodología Aplicada**

La metodología aplicada se divide en recorridos de campo y de gabinete. Con respecto a los recorridos de campo, estos se realizaron con la finalidad de levantar los usos de suelo en el Centro Histórico, información que fue de utilidad para elaborar los planos correspondientes a este tema.

Con base en información proporcionada por dependencias y organismos del Gobierno de la Ciudad de México y del Gobierno Federal tales como el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, SETRAVI (hoy SEMOVI), SEDUVI, INAH, INBA y de subdirecciones de la Delegación Coyoacán, fue como se llevó a cabo el trabajo de gabinete en los temas urbanos y ambientales. Asimismo, con base en información del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, del Consejo Nacional de Población, CONAPO, y de la Comisión Nacional para la Evaluación de las Políticas Públicas, CONEVAL, fue como se construyeron los cuadros estadísticos correspondientes a los tópicos demográficos, económicos y sociales. Esta misma información sirvió para formular los escenarios tendencial y programático.

Sumado a lo anterior, se realizaron juntas periódicas (al menos una vez cada 15 días) con el equipo de trabajo para discutir avances y disertar sobre posibles soluciones. También se llevaron a cabo tres reuniones con organizaciones vecinales del Centro Histórico, la SEDUVI y el equipo de trabajo en las que fueron expuestos los avances del trabajo, reuniones que se ejecutaron en las mismas instalaciones de la Secretaría.

### **8. Forma de Financiamiento o Sostenimiento de la Actividad Profesional**

El financiamiento para la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán se realizó a través de un convenio firmado entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Coordinación de Vinculación de Proyectos Especiales de la Facultad de Arquitectura de la UNAM.

### **III PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO HISTÓRICO DE COYOACÁN**

#### **1. FUNDAMENTOS Y MOTIVOS**

##### **1.1 Introducción**

La centralidad geográfica de la Delegación Coyoacán en el Distrito Federal es un factor que ha favorecido su incorporación al acelerado proceso de urbanización y de tercerización económica que se registra en la Ciudad de México a partir de las últimas dos décadas del siglo XX. En este contexto, el ámbito aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán (PPDU Centro Histórico de Coyoacán), Delegación Coyoacán, es un lugar que concentra un valioso patrimonio histórico-cultural y ambiental, integrado por un conjunto de elementos urbanos emblemáticos –arquitectónicos, ambientales, paisajísticos, estéticos y socio-culturales- que lo distinguen de otros lugares de la ciudad. Este espacio diverso y heterogéneo es un sitio de suma importancia en la capital por las actividades económicas y sociales que concentra y por la concurrencia de población flotante que proviene de distintas localidades de la delegación, la ciudad, del país y del mundo.

En las últimas décadas las transformaciones del ámbito del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, se expresan en formas diversas de uso y de apropiación del espacio urbano. Estas formas definen la problemática actual del orden social y urbano local: cambios de uso del suelo de habitacional a comercial y de servicios, pérdida de suelo dedicado a la vivienda frente al incremento de usos no habitacionales, cambios demográficos asociados al decremento de la población, población flotante que supera a la población residente, expansión del comercio informal en espacios públicos -calles, parques, plazas, avenidas-, saturación de vialidades, deterioro ambiental y de la imagen urbana. El malestar en la sociedad local y los conflictos urbanos resultantes demandan soluciones a través de políticas urbanas articuladas a un ejercicio responsable de la acción de las instituciones y de la ciudadanía.

En la actualidad se observan tendencias contrapuestas: un lugar expulsor de población residente y simultáneamente de atracción de nuevos y diversos actores urbanos y grupos sociales; valorado por los habitantes, atractivo para visitantes pero con tendencias a la degradación urbana. Los problemas urbanos y sociales existentes, exigen asumir colectivamente la tarea de revertir la tendencia al deterioro y restablecer una apropiada convivencia ciudadana. Su preservación es responsabilidad de la autoridad conjuntamente con vecinos y usuarios para legarlo como herencia cultural a las futuras generaciones. Para esto se requiere fortalecer la normatividad a través de instrumentos innovadores, de una planeación urbana participativa, de estrategias, instrumentos, proyectos y acciones integrales. Se trata del reconocimiento del valor del Centro Histórico de Coyoacán como recurso cultural, económico y ambiental, digno de preservación como patrimonio vivo de la capital.

El presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, tiene como principal objetivo generar la normatividad y los instrumentos de gestión urbana que permitan proteger el patrimonio cultural urbano, regular las actividades económicas y sociales, normar los usos del suelo, mejorar la calidad de los espacios públicos y ordenar la vialidad y el transporte. Su formulación se sustenta en un amplio marco legal, en particular en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2010), en la que se establece que los Programas Parciales son uno de los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. El mismo ordenamiento indica la obligatoriedad jurídica y traza una serie de disposiciones, lineamientos y procedimientos para formular instrumentos de planeación del desarrollo urbano local. El Programa recupera como antecedentes el Acuerdo por el que se declara el Centro Histórico de Coyoacán Zona Especial de Desarrollo Urbano Controlado (ZEDEC, 1995). Ante los cambios ocurridos en el territorio a 19 años de haberse establecido la normativa, es necesario actualizar el PPDU Centro Histórico de Coyoacán. Es el propósito de este proyecto en el que se hace referencia tanto a los instrumentos que le anteceden como a diferentes documentos e investigaciones de expertos que han estudiado y profundizado en el análisis de del Centro Histórico de Coyoacán y de sus políticas de ordenamiento urbano.

##### **1.2 Fundamentación Jurídica**

El presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán se emite con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; la Ley General de Asentamientos Humanos; la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; la Ley de Aguas Nacionales; el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; el Código Penal para el Distrito Federal; la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal; la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal; la Ley de Vivienda del Distrito Federal; la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; la Ley Ambiental del Distrito Federal; la Ley de Aguas del Distrito Federal; la Ley de

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Protección Civil del Distrito Federal; la Ley para la Celebración de Espectáculos Públicos en el Distrito Federal; la Ley de Fomento para el Desarrollo Económico del Distrito Federal; la Ley de Establecimientos Mercantiles en el Distrito Federal; la Ley de Movilidad del Distrito Federal; la Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal; la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público del Distrito Federal; la Ley de Publicidad Exterior del Distrito Federal; del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; y los Acuerdos, Códigos, normatividad complementaria y de aplicación supletoria.

### **1.3 Talleres de Participación Ciudadana y Consulta Pública**

Con base en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF) y su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) publicó el 4 de octubre del 2012 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el aviso por el cual indica que el 08 de octubre del mismo año, inicia el proceso de formulación y aprobación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, con el propósito de adecuar los instrumentos de planeación urbana para ordenar la dinámica urbana que actualmente enfrenta su ámbito de aplicación. Posteriormente, la SEDUVI publicó el 06 de octubre de 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el aviso que comunica que se prorroga el proceso de Formulación y Aprobación del Proyecto de PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

El presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, se realizó considerando la planeación participativa. Las opiniones y propuestas de la ciudadanía fueron expresadas y captadas en 14 talleres de participación ciudadana, realizados en los meses de Agosto (21, 28 y 30), Septiembre (1, 4, 6, 8, 11, 13, 27 y 29), Octubre (18 y 25) y en Noviembre 1° del año 2012, en los cuales se reunieron 249 miembros de Comités y Organizaciones Ciudadanas, representantes vecinales y vecinos en general de las tres colonias que conforman el ámbito de aplicación de PPDU Centro Histórico de Coyoacán: Barrio La Concepción, Barrio Santa Catarina y Villa Coyoacán. Los representantes vecinales fueron convocados por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán. Asimismo, se realizaron tres recorridos de campo por colonia en los días 2, 4 y 5 de octubre en los que participaron 44 vecinos. Asimismo, para su actualización se llevó a cabo el análisis de las transformaciones físicas del territorio, en el que se consideraron los aspectos demográficos, económicos, sociales, ambientales y de ordenamiento espacial que se desarrollaron durante el periodo de vigencia del programa. A partir de este análisis se elaboró un proyecto de programa con una propuesta de estrategia de desarrollo y ordenamiento urbano.

Concluida esta etapa y en el marco del Sistema de Planeación Urbana del Distrito Federal, con base a lo dispuesto en el Artículo 38 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que indica el procedimiento para la formulación y aprobación de los Programas de Desarrollo Urbano, el \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ en la Gaceta Oficial del Distrito Federal se publicó el Aviso de inicio del Proceso de la Consulta Pública del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, iniciando el \_\_\_ de \_\_\_\_\_ y concluyendo el \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_, Todo ello se llevó a cabo en conformidad con el Artículo 8, fracción V, inciso B del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual establece que durante el periodo de la consulta pública, los interesados podrán conocer el proyecto del Programa y presentar por escrito las observaciones que consideren.

Para llevar a cabo el proceso de Consulta Pública, se instaló un módulo permanente en el edificio de la Delegación Coyoacán y un módulo itinerante en cada uno de los sitios establecidos para las \_\_\_ audiencias públicas, exponiendo el Documento, Planos Temáticos del Diagnóstico, la Imagen Objetivo, el Plano E-3 Zonificación y Normas de Ordenación, la Estrategia de Ordenamiento Territorial y las Acciones Estratégicas, resultando una participación de \_\_\_\_\_ personas, quienes ingresaron \_\_\_\_\_ propuestas por escrito con \_\_\_\_\_ opiniones. Adicionalmente, se llevaron a cabo los eventos de inauguración y clausura de la Consulta Pública.

Al final, las propuestas expresadas en la Consulta Pública fueron procesadas de acuerdo a lo estipulado por el Artículo 38 Fracción XII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

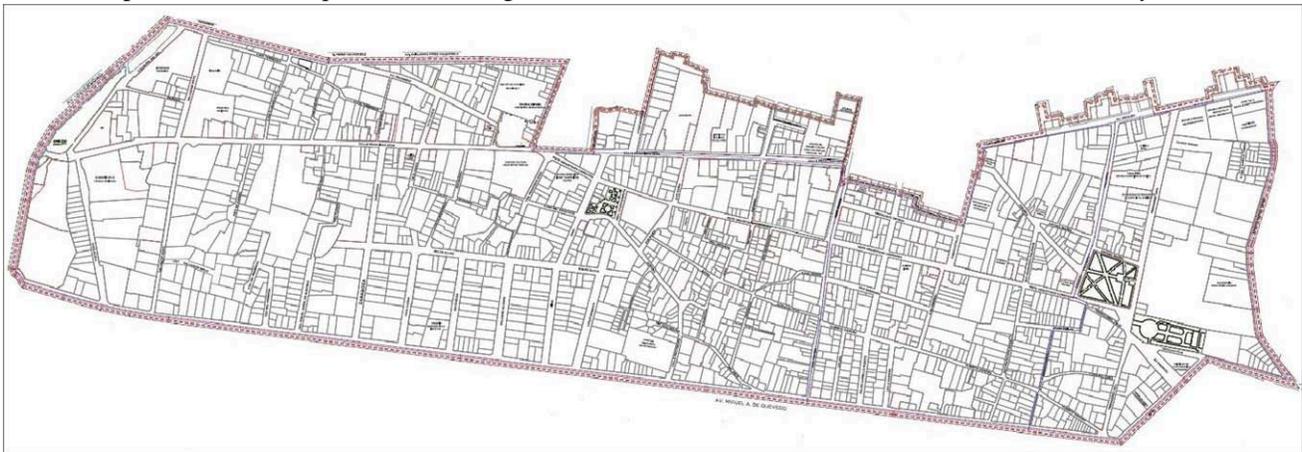
### **1.4 Definición del Área de Estudio**

El ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, se conforma por el Barrio La Concepción, el Barrio de Santa Catarina, Villa Coyoacán y por algunos predios y manzanas situados en la colonia Del Carmen al norte, abarca un área de 144.74 ha., representa el 2.68% de la superficie total de la Delegación Coyoacán (5,400 ha.) y concentra 1,893 predios distribuidos en 86 manzanas; sus límites geográficos son los siguientes: se encuentra delimitado al norte por la Av. Progreso- Calle Guillermo Pérez Valenzuela, sobre la Calle Melchor Ocampo, Francisco Sosa, Encantada, Ayuntamiento hasta el Centro Dramático, A.C., continuando sobre Tres Cruces colindando con el Templo de San Juan Bautista, siguiendo

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

sobre Caballo Calco y la Av. Miguel Hidalgo. Al oriente sobre las calles Vicente García Torres, Tepalcatlita y Asia. Al sur sobre la Av. Miguel Ángel de Quevedo cerrando el polígono sobre Av. Universidad.

**Mapa 2.** Ámbito de Aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán.



**Fuente:** Elaboración con base en el Acuerdo mediante el cual se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate del Centro Histórico de Coyoacán, D. F., publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de Enero de 1995.

## **2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO**

### **2.1 Antecedentes Históricos**

La urbanización acelerada ocurrida en la Ciudad de México durante la segunda mitad del Siglo XX transforma la fisonomía y la estructura social de la Delegación Coyoacán y de su Centro Histórico. En este periodo se consolida una sociedad urbana local, diversa y heterogénea formada por obreros y artesanos, empleados, estudiantes, pequeños comerciantes y empresarios, intelectuales, artistas y profesionales. A partir de los años ochenta se producen cambios en la morfología social y urbana impulsados por los procesos de expansión urbana y de terciarización económica de la ciudad de México. El Centro Histórico de Coyoacán se transforma desde entonces en lugar central en la estructura social y urbana de la Delegación Coyoacán, conservando la vocación habitacional pero enfrentando el crecimiento acelerado y no previsto de usos sociales, comerciales y de servicios de distinto tipo, varios de ellos desarrollados al margen de la normatividad. La posición geográfica y las características del paisaje urbano y de los espacios públicos asociadas al carácter histórico y cultural han sido factores de atracción que han influido en su transformación en espacio de comunicación inter-delegacional, atractivo para el desarrollo de funciones de movilidad local y regional, y de actividades socio-económicas que rebasan las fronteras geopolíticas<sup>2</sup>. Esta situación ha generado fenómenos problemáticos entre los que destacan la tendencia al despoblamiento y la saturación vial.

Actualmente el Centro Histórico de Coyoacán está integrado por los barrios antiguos de Santa Catarina, Villa Coyoacán, La Concepción y por algunas manzanas y predios localizados en la colonia Del Carmen, estructurados en torno a espacios abiertos y con elementos urbanos prehispánicos y coloniales que se superponen a las intervenciones de la modernidad del Siglo XIX y de la urbanización acelerada del Siglo XX. Villa Coyoacán representa el centro político, social y cultural de la Delegación y concentra los principales problemas que influyen en la dinámica urbana de todo el Centro Histórico de Coyoacán. Es el núcleo a partir del cual se estructura en forma concéntrica el entorno urbano local. Se ha transformado en las últimas tres décadas en el lugar de mayor concentración de funciones urbanas, usos sociales y actividades públicas y privadas que en la actualidad rebasan la capacidad de la estructura urbana y de los servicios urbanos. El Barrio de Santa Catarina se ubica en la parte occidental del Centro Histórico y se extiende en torno a la plaza de Santa Catarina la cual representa el espacio público abierto más importante del barrio y además alberga a la iglesia que lleva el mismo nombre. Aquí se localiza la principal entrada al Centro Histórico de Coyoacán por la calle de Francisco Sosa y Av. Universidad. El Barrio La Concepción se localiza en el oriente del Centro Histórico de Coyoacán, limitada por las calles de Fernández Leal, Vallarta, Presidente Carranza y Arturo Ibáñez. Inscrita en el barrio que lleva el mismo nombre, la Plaza La Conchita, es uno de los espacios urbanos de carácter histórico más valiosos del Centro Histórico de Coyoacán.

<sup>2</sup> Estas fronteras están trazadas por vialidades regionales tales como la Av. Río Churubusco al norte, Av. Miguel Ángel de Quevedo y la calle Tepalcatlita al sur; al poniente la Av. Universidad y, al oriente la Av. División del Norte y las calles San Pedro, Vicente García Torres y Asia.

## **2.2 Ámbito Urbano y Metropolitano**

El Centro Histórico de Coyoacán, desempeña un papel importante en la vida de los habitantes de la Zona Metropolitana del Valle de México. Su grado de consolidación en infraestructura y el nivel de especialización en servicios, abarcan un radio de influencia a escala metropolitana. Destacan la Fonoteca Nacional, la Casa de Reyes Heróles, el Museo de la Acuarela, la Capilla de San Antonio de Panzacola y el Instituto Italiano de Cultura, entre otros. No obstante que aunque la Plaza Hidalgo y el Jardín Centenario, lugares de esparcimiento, historia y cultura, no forman parte del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, son generadores de la mayor parte de la actividad económica y tienen un papel fundamental en su estructura urbana.

## **2.3 Medio Natural**

### **2.3.1 Situación Geográfica**

El área de estudio se sitúa al norte de la Delegación Coyoacán, centro geográfico de la capital del país, localizado en las coordenadas 19° 22' al norte; al sur 19° 18' de latitud norte; al este 99° 06' y al oeste 99° 12' de longitud oeste.

### **2.3.2 Elementos del Medio Natural<sup>3</sup>**

**Orografía.** En el sector poniente del ámbito de aplicación del programa parcial, cruza la curva de 2,250 m/s/n/m y en el punto del edificio de la Delegación en el Jardín Hidalgo, la altitud es de 2,240 m.

**Geología.** El perfil geológico del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico pertenece a la era del Cenozoico, Periodo Cuaternario con suelos aluviales en la zona sur poniente y lacustres en la zona nor-oriental.

**Geomorfología.** En el área de estudio predominan rocas volcánicas clasificadas como basalto, las cuales son resultado de la erupción del volcán Xitle.- Suelo; los tipos de suelo predominantes son Fluvisol, Regosol y Litosol.

**Clima.** El área de estudio se ubica en la clasificación C(w1), templado subhúmedo, con lluvias en verano, con temperaturas mínimas desde 8°C y máximas medias entre 16°C y 24°C. El régimen de precipitación promedio anual oscila alrededor de los 6 milímetros, acumulando 804 mm anual; junio, julio, agosto y septiembre los de mayor volumen de precipitación.

**Hidrografía.** Paralela a la Av. Universidad fluye de norte a sur sin entubar el Río Magdalena, en el tramo que va de la calle Francisco Sosa a la Av. Progreso, y en ésta última avenida se une al Río Mixcoac (entubado), para juntos formar el Río Churubusco que sirve como límite natural con la Delegación Benito Juárez, al norte. El esquema general de hidrografía ubica a estos ríos como las corrientes principales.

**Vegetación.** Las especies dominantes son el fresno, el ficus benjamina y el trueno, seguidos de una gran variedad de especies ubicadas de modo arbitrario en todo el territorio y en los espacios ajardinados. Aunque pocos, es posible encontrar Casuarina, Tepozán y Pino.

### **2.3.3 Medio Ambiente**

Al interior del área de estudio existen elementos ambientales de gran importancia, entre los que destaca el Río Magdalena, uno de los pocos ríos vivos en el Distrito Federal, sin embargo, en el tramo que se encuentra sin entubar, de la calle Francisco Sosa a la Av. Progreso, presenta altos índices de deterioro y contaminación, principalmente por residuos sólidos.

Uno de los elementos de la fisonomía urbana que caracteriza la imagen del área de estudio, es la gran cantidad de árboles urbanos y la vegetación en calles, banquetas, espacios públicos y privados, que generan condiciones de confort ambiental y regulan el microclima local, al proyectar sombras y regular los porcentajes de albedo. Sobre las márgenes del Río Magdalena se encuentran diversas especies de grandes dimensiones como los Ahuehuetes, especie protegida y árbol nacional.

---

<sup>3</sup> **Fuente:** elaboración con base en el estudio realizado para la actualización del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, Documento de Trabajo 1999-2000, SEDUVI-Delegación Coyoacán-PUEC-UNAM.

### **2.3.4 Problemática Ambiental**

En el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán se distinguen los siguientes problemas ambientales que tienen que ver con los procesos urbanos y las formas de organización que se producen localmente, así como con las formas de gestión y de planeación urbana:

#### **Alta contaminación atmosférica por humos tóxicos<sup>4</sup>**

Se compone principalmente por partículas suspendidas totales (PST) de diversa composición física, química y biológica: bióxido de azufre, óxidos de nitrógeno, monóxido de carbono, ozono hidrocarburos y otros contaminantes secundarios. El ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán es una zona de dispersión de los gases, debido a que los vientos dominantes los arrastran al suroeste del Distrito Federal, y a que se ubica en una zona media de emisión de contaminantes. Esta situación asociada a una exposición Media y Alta al Ozono, resulta en un problema de contaminación atmosférica considerada Muy Alta.

#### **Contaminación ambiental por otros factores**

##### *Malos olores*

Los malos olores en algunos espacios son focos de contaminación por volatilidad de partículas suspendidas y contaminantes disueltos en agua, se ubican en algunas coladeras y en esquinas de calles con cúmulos de basura. El caso más severo es el Río Magdalena en su paso a cielo abierto por el borde poniente del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán a lo largo de la Av. Universidad y Panzacola, dado el grado de contaminación y vertido de aguas negras al cauce. Asimismo, se constató la presencia de olores desagradables en algunas esquinas cercanas a giros mercantiles o sitios que se encuentran ocultos y con poca visibilidad.

##### *Basura*

Se identificaron sitios de acumulación de basura, temporales o constantes, tiros clandestinos o depósitos que desprenden malos olores. Existen fuentes y focos de contaminación con diferentes niveles de gravedad. El caso más alarmante se encuentra alrededor y dentro del Río Magdalena que se ha convertido en un depósito de basura donde existen tiraderos a todo lo largo del caudal a cielo abierto. El río lleva botellas, bolsas de plástico e incluso llantas y tal cantidad de basura atrae fauna nociva (ratas, ardillas y cucarachas). En consecuencia, el río ha perdido su atractivo aun cuando posee gran potencial en algunos remansos acompañados de áreas verdes de considerable dimensión con un gran número de árboles antiguos como Sauces, Ahuehuetes y Fresnos.

La existencia de tiraderos clandestinos o sitios de depósito de basura, generan mal olor en calles como Francisco Sosa, Del Río, Av. Progreso, Panzacola, Zaragoza, Miguel Ángel de Quevedo, Retama y Universidad. En ninguna de estas calles se observan botes de basura o depósitos públicos. Se detectaron cúmulos de bolsas de basura domiciliaria depositadas deliberadamente sobre el camellón de la Av. Guillermo Pérez Valenzuela y calles perpendiculares a la Av. Miguel Ángel de Quevedo tales como Ayuntamiento, Pino y Melchor Ocampo. Se localizaron tiros de basura o de materiales sobre la calle Vicente García Torres a la altura con la privada Vicente García Torres.

##### *Contaminación ambiental auditiva*

Las avenidas principales son fuentes de contaminación auditiva debido al flujo constante de automóviles y transporte colectivo así como los nodos de tránsito lento con malas prácticas de utilización de motores y claxon. En el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, puntos nodales de saturación vial y los establecimientos mercantiles que emiten ruido en giros como bares y restaurantes en horarios nocturnos, alteran el ciclo de descanso de los residentes.

Otros puntos de conflicto a nivel auditivo son los nodos de venta de productos, este problema se enfatiza en la Av. Miguel Ángel de Quevedo, sobre todo en los cruces con las calles Tres Cruces, Carrillo Puerto y Pacífico. Al interior destaca Francisco Sosa y en menor medida en la Av. Guillermo Pérez Valenzuela y Pino que son las que presentan la mayor concentración de vehículos y ruidos. La cobertura arbórea de la zona atenúa este problema, principalmente la vegetación en camellones. Al interior de las colonias, al ser las calles de tránsito local, son tranquilas y silenciosas.

---

<sup>4</sup>Lazo Valencia, Rubén, Coord. *Manual Técnico para el Establecimiento y Manejo Integral de las Áreas Verdes Urbanas del Distrito Federal*. Tomo II. Gobierno del Distrito Federal, Banco Interamericano de Desarrollo y Secretaría de Medio Ambiente. 2001. México.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Aunque está fuera del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán las plazas públicas centrales Plaza Hidalgo y el Jardín Centenario y las calles aledañas a ellas (Tres Cruces y Carrillo Puerto), con giros comerciales como restaurantes y bares que carecen de insonorización, resultan incompatibles con usos habitacionales colindantes con estos servicios. Los vendedores o trabajadores de vía pública, que pregonan o los músicos y organilleros que se establecen por largos periodos en un solo punto, son fuente menor de emisión de sonido que de modo repetido puede llegar a ser disruptivo o incompatible con otros usos y usuarios del espacio público.

### *Contaminación visual por publicidad política, comercial y pintas*

Las pintas en bardas son más comunes en los bordes o periferias de la zona o donde hay poca presencia de gente, pocos usos mixtos o vanos hacia la calle. La publicidad política y comercial ocupa en forma invasiva postes y bardas alternando con marcas de grafiti.

### **Problemática de la vegetación**

Se han realizado múltiples podas en todo el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán para evitar interferir con el cableado eléctrico que se encuentra en la mayoría de las calles a baja altura, lo cual provoca daño a las diversas especies. Cabe agregar que algunas especies causan daño a banquetas, porque su raíz es extensa, como es el caso del fresno, de la jacaranda y del ficus elástica.

## **2.4 Análisis Demográfico y Socioeconómico**

### **2.4.1 Aspectos Demográficos**

De acuerdo con datos del Censo de Población y Vivienda 1990 del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, INEGI, el área que cubre el PPDU Centro Histórico de Coyoacán contaba con 11,319 residentes, cifra que representó el 1.77% de la población total de la Delegación Coyoacán (640,066 habitantes) y el 0.14% de la población total del Distrito Federal (8,235,744 habitantes). Datos del primer Censo de Población y Vivienda de 1995, el número total poblacional disminuyó a 11,082 habitantes, 237 residentes menos a los contabilizados cinco años atrás, mientras que para el año 2000 fueron registrados 9,361 habitantes, significando 1,721 personas menos a los registrados en 1995. El decremento demográfico continuó hasta el 2010, año en que el Censo de Población y Vivienda reportó un total de 8,185 residentes, quienes representaron el 1.32% de la población total de la Delegación Coyoacán (620,416 habitantes) y el 0.09% de la del Distrito Federal (8,851,080 habitantes). En 20 años, de 1990 a 2010, se estima que la Delegación Coyoacán experimentó una pérdida de 19,650 habitantes (3.07%) mientras que en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán la pérdida demográfica ascendió a 3,134 habitantes (27.70%), cantidad equivalente a casi una tercera parte de la población registrada en el año censal de 1990.

Asimismo, en la Delegación Coyoacán la densidad de población disminuyó ligeramente: de 119 hab./ha. en 1990 pasó a 115 hab./ha. al año 2010. Por su parte, en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán la reducción de la densidad poblacional fue significativa, ya que pasó de 78 a 57 hab./ha. en el mismo lapso (**Cuadro 1**).

**Cuadro 1.** Crecimiento Demográfico y Densidad Poblacional en la Delegación Coyoacán y en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico, 1990-2010.

Años Censales	Del. Coyoacán		PPDU Centro Histórico de Coyoacán		% poblacional ubicado en área de estudio con respecto a la Del. Coyoacán	Densidad (Hab./Ha.)	
	Población Total	Incremento Decremento	Población Total	Incremento Decremento		Del. Coyoacán	Área de estudio
1990	640,066	-	11,319	-	1.77%	119	78
1995	653,489	13,423	11,082	-237	1.70%	121	77
2000	640,423	-13,066	9,361	-1,721	1.46%	119	65
2005	628,063	-12,360	9,180	-181	1.46%	116	63
2010	620,416	-7,647	8,185	-995	1.32%	115	57

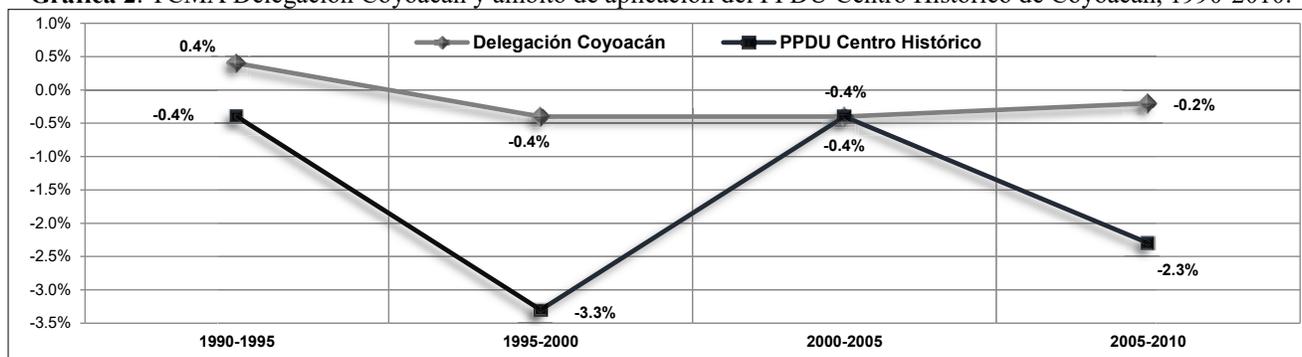
**Fuente:** Elaboración con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010 y Censos de Población y Vivienda 1995 y 2005.

El decremento demográfico se refleja en la desaceleración de la Tasa de Crecimiento Media Anual (TCMA) tanto en la Delegación Coyoacán como en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. En el periodo 1990-1995 la TCMA de la Delegación Coyoacán fue de 0.4%, misma que disminuyó a -0.4% en los periodos 1995-2000 y 2000-2005.

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Entre 2005 y 2010 la tasa delegacional ascendió ligeramente a -0.2%. Por su parte, la TCMA registrada por el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán ha mostrado un comportamiento fluctuante. Dicha tasa ya presentaba una desaceleración de -0.4% en el periodo 1990-1995, cuya caída fue más drástica en el lapso 1995-2000 estimada en -3.3%. Sin embargo, para el siguiente quinquenio la tasa de crecimiento experimenta un ligero repunte a -0.4% para caer nuevamente a -2.3% en el periodo 2005-2010 (Gráfica 2).

**Gráfica 2.** TCMA Delegación Coyoacán y ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, 1990-2010.



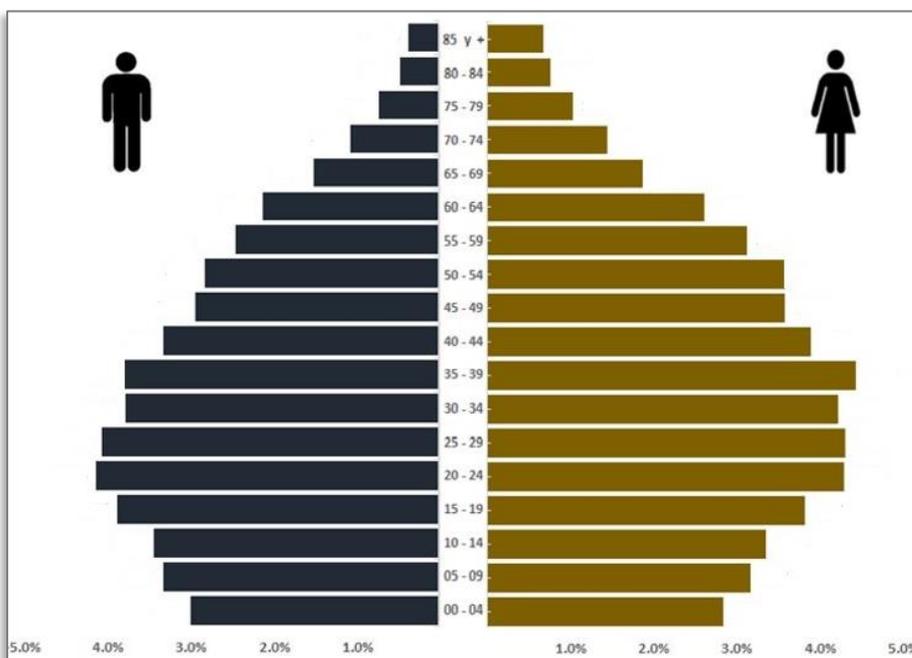
Fuente: Estimaciones realizadas con base en INEGI. Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010 y Conteos de Población y Vivienda 1995 y 2005.

**Estructura Demográfica**

**Estructura Demográfica**

La estructura demográfica muestra una reducida cantidad de niños y jóvenes, un amplio número de adultos y un progresivo aumento de adultos mayores, notable en la edad promedio de los habitantes del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, que es de 36 años. Esto es resultado del rápido descenso de la fecundidad, la natalidad y la mortalidad, experimentados tanto por el Distrito Federal como por la Delegación Coyoacán y el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. Por un lado, el acceso de las mujeres al mercado laboral y a la educación superior ha generado que la decisión de concebir su primer hijo sea postergada a edades cada vez más avanzadas. Este escenario se advierte en la Pirámide de Población del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, cuya forma revela una base estrecha, segmentos medios amplios y un gradual incremento de los sectores altos (Gráfica 3).

**Gráfica 3.** Pirámide Poblacional del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, 2010.



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

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Se observa que de 1990 al año 2010 las cohortes demográficas correspondientes a la población infantil han disminuido su participación porcentual en el número total de habitantes. Los niños y niñas de 0 a 4 años de edad que en 1990 representaban el 4.59% y 4.46% de la población total, pasaron a constituir el 2.79% y 2.83%, respectivamente, una disminución de poco más de 1.50% para ambos porcentajes. Por su parte, la disminución de la población ubicada entre los 5 a 9 años ni fue tan pronunciada. En el caso de la población de 10 a 14 años, la reducción fue más importante, particularmente del segmento femenino, ya en el censo de 1990 el 5.04% eran hombres y el 5.14% mujeres, proporciones que para el censo del 2010 se contrajeron a 3.43% y 3.35%, una reducción de 1.61% y 1.79%, respectivamente.

Respecto a las cohortes demográficas de la población adulta, llama la atención el grupo quinquenal de 15 a 19 años ya que de todos, fue el que más población perdió. De 1990 al año 2010 la población masculina se contrajo en casi 2.00% mientras que la femenina experimentó una reducción de casi el 3.00%. Los grupos demográficos de 20 a 24, 25 a 29, 30 a 34, 34 a 39, 40 a 44 y de 45 a 49 no mostraron variaciones significativas. Sin embargo, es a partir de los rangos mayores a 50 años los que empiezan a aumentar su cantidad poblacional, particularmente las mujeres y hombres entre 55 y 59 años de edad que en 1990 constituían el 1.53% y el 1.24%, pasaron a representar el 3.12% y el 2.45% de la población total, aumentando 1.21% y 1.59%, respectivamente. En 20 años, los hombres y mujeres ubicados entre los 60 y 64 años de edad aumentaron su participación porcentual en 1.10% y 1.25%, respectivamente. Estos porcentajes indican que la población del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán tiende al envejecimiento.

Ligado a lo anterior, la población de adultos mayores aumenta paulatinamente, en la cual los mayores incrementos se presentan en las cohortes demográficos de 65 a 69 y 70 a 74 años de edad. En el primer rango, hombres y mujeres pasaron de representar el 0.75% y 1.01% en 1990 a significar el 1.50% y 1.87%, respectivamente. En el segundo rango, en el mismo lapso la población masculina constituía el 0.47% y la femenina el 0.67%, porcentajes que aumentaron a 1.06% y 1.44% al 2010. Es importante destacar que es la población femenina adulta la que en 20 años es la que relativamente más se ha estado incrementando<sup>5</sup>.

De acuerdo al año censal de 1990, la población infantil de 0 a 14 años de edad todavía representaba casi una tercera parte de la población total (28.68%), siendo el grupo quinquenal de 10 a 14 años el predominante, ya que concentraba al 10.19% de la población total. La población adulta de 15 a 64 años representaba el 66.65% de la sumatoria total de habitantes, en la cual los grupos quinquenales que más residentes concentraban se hallaban entre los 15 a 19 (12.38%) y 20 a 24 años de edad (10.75%). La población de adultos mayores de 65 y más años apenas ascendía al 4.67% de la población total.

Para el año censal del 2000, la población de 0 a 14 años disminuye a 22.91%, casi 6 puntos porcentuales menos en comparación a la registrada en 1990. Respectivamente, cada grupo quinquenal que conformó este rango, disminuyó un punto porcentual. La población ubicada entre 15 y 64 años de edad aumentó su participación a 70.49%, 4% más por arriba a la contabilizada diez años atrás. Por su parte, la población de 65 años y más aumentó a 6.61%, una diferencia de casi 2% con respecto a 1990.

El Censo de Población y Vivienda 2010 resalta que la población infantil redujo su participación a 19.06%, 3.85% menos a lo reportado por el INEGI en el año 2000. La variación experimentada por el segmento de adultos de 15 a 64 años fue poco importante, apenas ascendió medio punto porcentual con respecto al censo anterior para situarse en 71.06%. El segmento de adultos mayores, la población de 65 años y más, incrementó su participación a casi 10% de la población total, significando una diferencia porcentual del 3.27% a la registrada por este rango diez años atrás.

En 20 años la estructura demográfica del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán ha experimentado significativos cambios. De 1990 al año 2010 la población infantil de 0 a 14 años de edad pasó de 3,232 a 1,503 habitantes, implicando una pérdida del 53.51% en este lapso. Asimismo, la contracción del segmento demográfico ubicado en el rango de 15 a 64 años de edad fue de 25.40%, ya que la suma total de sus integrantes se redujo de 7,511 a 5,603 habitantes en el mismo periodo. En términos porcentuales el segmento poblacional de 65 años y más aumentó 48.19% con respecto a 1990, ya que en este año fueron contabilizados 526 adultos mayores, número que aumentó a 779 al año 2010. En este sentido, los adultos mayores se perfilan como el grupo demográfico que más aumentó en 20 años. Es necesario recalcar que esta estructura demográfica es resultado de la disminución de las tasas de fecundidad y natalidad y de un progresivo aumento de la esperanza de vida experimentado tanto por los habitantes de la Delegación Coyoacán como por los del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

---

<sup>5</sup> **Fuente:** Elaboración con base en datos del INEGI. Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010. NOTA: Fue omitida la población que no especificó su edad al momento del levantamiento de los tres censos del INEGI.

## **Población Flotante**

Debido a su posición geográfica, a su oferta cultural y actividades recreativas, a su significativo peso simbólico, la clase de actividades económicas que se desarrollan y el tipo y nivel de servicios y equipamiento que ofrece, al ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán arriba diariamente un alto número de personas provenientes de otras delegaciones, municipios, entidades federativas e incluso de otros lugares del mundo. Esta población que utiliza el territorio, pero cuyo lugar de residencia está fuera del mismo, es denominada población flotante.

En esta dirección, se estima que de lunes a viernes, al ámbito de aplicación del PPDU Centro de Coyoacán la población flotante es de 25,000 personas, aproximadamente. Sin embargo en fines de semana regulares se suman los visitantes que pueden alcanzar una cantidad de 20,000 adicionales. En días festivos, se producen concentraciones mayores que se estiman en una cantidad media de 200,000 personas al día<sup>6</sup>. Esta cifra puede variar en función del tipo y duración de la celebración. Esta población flotante utiliza servicios y genera demandas que deben ser atendidas por las instancias correspondientes.

Es importante señalar que aunque la Plaza Hidalgo, el Jardín Centenario, el Mercado de Coyoacán y el Museo Frida Kahlo no forman parte del ámbito de aplicación del PPDU Centro de Coyoacán son los principales espacios públicos que más población flotante atrae.

### **2.4.2 Aspectos Económicos**

De acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del INEGI, el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán cuenta con 282 Unidades Económicas (UE), que representan el 1.41% de los 20,007 establecimientos económicos que concentra la Delegación Coyoacán. De ellas, 144 (51.06%) se localizan en el Barrio Santa Catarina, 122 (43.26%) en el Barrio La Concepción y sólo 16 UE (5.67%) están ubicadas en Villa Coyoacán. Su base económica está prácticamente terciarizada ya que 259 UE (91.84%) forman parte del Sector Terciario y sólo 23 (8.16%) están integradas al Sector Secundario. El Sector Primario es inexistente.

El Sector Secundario está constituido particularmente por 6 UE dedicadas a la construcción (2.13%) y 17 a la industria manufacturera (6.03%).

Por su parte, aunque presenta una mayor diversificación, en el Sector Terciario el comercio minoritario es la actividad económica predominante por contar con 66 UE (23.40%). En orden de importancia es seguida por 41 establecimientos comerciales correspondientes a la actividad Otros Servicios excepto Actividades de Gobierno (14.54%); 30 comercios forman parte del sector Servicios de Alojamiento Temporal y de Preparación de Alimentos y Bebidas (10.64%); 23 UE ofrecen Servicios Educativos (8.16%); 20 UE declararon proporcionar Servicios Profesionales, Científicos y Técnicos (7.09%) y otras 20 indicaron formar parte de los Servicios de Salud y Asistencia Social (7.09%). Las 59 UE restantes (20.92%) se distribuyen en los otros sectores económicos: Construcción Industrias Manufactureras (6), Comercio al por Mayor (17), Transporte, Correos y Almacenamiento (1), Información en Medios Masivos (11), Servicios Financieros y de Seguros (6), Servicios Inmobiliarios y de Alquiler de Bienes Muebles e Intangibles (4), Servicios de Apoyo a los Negocios y Manejo de Desechos y Servicios de Remediación (6), Servicios de Esparcimiento Culturales y Deportivos y otros Servicios Recreativos (8), Actividades de Gobierno y de Organismos Internacionales y Extraterritoriales (15)<sup>7</sup>.

Sumado a lo anterior, en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, por el rango de personal ocupado, las UE que predominan son aquellas catalogadas como micro empresas, esto es, las que cuentan con 10 o menos empleados. En este sentido, 219 UE (77.66%) se encuentran en este rango, es decir, son micro empresas. Asimismo, las pequeñas empresas son aquellas que emplean de 11 a 50 trabajadores y en este rango se ubican 49 comercios, los cuales representan el 17.38% del total de las unidades económicas. Las medianas empresas, aquellas que tienen entre 51 y 250 empleados, ascienden a 11 UE (3.90%). Por su parte, las empresas que concentran 251 o más trabajadores son clasificadas como grandes empresas y, en esta dirección, en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas del INEGI se encuentran registradas 3 empresas que se encuentran en esta clasificación, las cuales representan el 1.06% del total de las UE que se concentran en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

<sup>6</sup> **Fuente:** Estimaciones realizadas con base en la Encuesta Origen-Destino de la Zona Metropolitana del Valle de México 2007, INEGI, y Garrocho Rangel, Carlos, *Población Flotante, Población en Movimiento: Conceptos Clave y Métodos de Análisis Exitosos*. Consejo Nacional de Población, 2011, México.

<sup>7</sup> **Fuente:** Elaboración con base en Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del INEGI, 2015.

### **2.4.3 Aspectos Socioeconómicos**

El Índice de Rezago Social del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL)<sup>8</sup>, estima indirectamente el nivel de ingresos a escala de AGEB urbana con base en tres indicadores: las viviendas particulares habitadas que no disponen de lavadora, las que no disponen de refrigerador y las que no disponen de teléfono fijo. Los resultados muestran que en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán de un total de 2,189 viviendas particulares habitadas, el 9.26% (203 viviendas) no cuentan con lavadora, 2.50% (55 viviendas) no tienen teléfono fijo y sólo el 6.59% (144 viviendas) carecen de refrigerador. Los datos desagregados por colonia muestran que en Santa Catarina el 8.00% de las viviendas particulares habitadas (96 viviendas) no disponen de lavadora, el 2.20% no cuenta con refrigerador (26 viviendas) y 4.50% no tienen teléfono fijo (54 viviendas). En Villa de Coyoacán, 10.90% de las viviendas no cuentan con lavadora (50 viviendas), 3.40% no tienen refrigerador (16 viviendas) y en el 10.20% de las viviendas se carece de teléfono fijo (47 viviendas). En el Barrio La Concepción el 10.70% de las viviendas particulares habitadas no cuentan con lavadora (56 viviendas), el 2.40% no cuenta con refrigerador (13 viviendas) y el 8.20% de las viviendas no dispone de teléfono fijo (43 viviendas). En este sentido, las colonias que presentan un bajo desempeño de los indicadores socioeconómicos empleados para aproximarse al ingreso, específicamente el referido a viviendas sin lavadora, son Villa Coyoacán y el Barrio La Concepción, ya que sus porcentajes superan la media registrada por el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. Sin embargo, es importante destacar que de acuerdo al CONEVAL, las AGEB que constituyen al ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán están clasificadas como de muy bajo rezago socioeconómico.

El aporte del capital humano al desarrollo depende de la posibilidad que tenga para incorporarse al mercado laboral. A su vez, el efecto de las actividades económicas realizadas por la fuerza de trabajo al crecimiento, también dependerá de las capacidades técnicas, conocimientos y destrezas de los trabajadores. En esta dirección, datos del Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI, indican que el 58.20% de la población en edades laborales (personas de 12 años y más) del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán era económicamente activa y el 41.00% económicamente inactiva. En la Delegación Coyoacán, la proporción de Población Económicamente Activa (PEA) es ligeramente menor (56.40%) y consecuentemente, la proporción de población económicamente inactiva resultó ligeramente mayor (43.00%).

Dentro de la PEA, destaca que el porcentaje de Población Ocupada, PO, (97.10%) supera en tres puntos porcentuales la proporción observada en la Delegación Coyoacán (94.80%). Por su parte, el porcentaje de población desocupada de la población residente en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán es dos puntos porcentuales menor a la de la delegación (2.90%, 5.20%, respectivamente).

El análisis más desagregado permite ver que a nivel de las tres colonias, la proporción de la PEA es muy parecida, alrededor del 58.00%. En las AGEB incluidas en el Barrio de Santa Catarina, se localizan las variaciones más importantes: el AGEB 012-6 (63.70%) alcanza el nivel más alto de PEA, mientras que el AGEB 011-1 el más bajo (52.30%). El resto de las AGEB tienen comportamientos similares a la media del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. Congruente con lo anterior, es en estas mismas AGEB donde se encuentra la mayor variabilidad en los porcentajes de población económicamente inactiva (entre 35.90% y 44.70% de población inactiva), mientras que el resto de las AGEB tienen niveles similares al 41.00%. Asimismo, la proporción de población que declaró haber trabajado durante la semana anterior al levantamiento censal fue alta, por arriba del 96.00%. Las AGEB que presentaron los niveles más altos de PO fueron las del Barrio de Santa Catarina (con valores de alrededor del 97.60%), y el AGEB 015-A del Barrio La Concepción (con 97.30%). Por su parte, el AGEB 014-5 del Barrio La Concepción fue el que alcanzó los niveles más bajos (con 96.60% de PO). En congruencia con los datos anteriores, la población desocupada en general tiene niveles relativamente bajos, con un promedio de 2.90% de personas que no tenía trabajo pero buscó uno activamente. Los niveles de desocupación más bajos los alcanzaron las AGEB del Barrio Santa Catarina, con un promedio de 2.40%. Las AGEB pertenecientes al Barrio La Concepción tienen valores polarizados; aquí se localiza el AGEB con el nivel más alto de desocupación (AGEB 014-5 con 3.50%) y un AGEB con un nivel relativamente bajo (AGEB 015-A con 2.60%). El AGEB que constituye a Villa Coyoacán, la población desocupada alcanzó el 3.20%.

Respecto a los niveles de ingreso, el 20.23% de la PO total percibe menos de 1 hasta 2 salarios mínimos; en contraste, el 18.73% ingresa más de 10 salarios mínimos, porcentaje que representa al sector social que percibe los más altos ingresos. El sector social medio está representado por el 23.33% de la PO que ingresa más de 2 hasta 5 salarios mínimos, mientras que el sector social medio-alto está constituido por aquellos que perciben más de 5 y hasta 10 salarios mínimos, los cuales significan el 20.12%. La PO que no especificó su ingreso representa el 17.59%<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Fuente: CONEVAL. Índice de Rezago Social, 2010: Rezago Social a Nivel de Zonas Urbanas (AGEB Urbanas).

<sup>9</sup> Fuente: Estimaciones elaboradas con base en INEGI. Censo de Población y Vivienda, 2010: Tabulados del Cuestionario Ampliado.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

El Barrio La Concepción es la colonia de menor tamaño pero la más heterogénea en términos de ingresos económicos, ya que en éste cohabita una PO con remuneraciones tanto bajas y medias como altas. Villa Coyoacán agrupa la menor proporción de PO con ingresos bajos por lo que los habitantes con percepciones medias y altas es mayoría. El Barrio de Santa Catarina, de tamaño casi equivalente a la anterior y menos poblada, además de concentrar los predios de mayor tamaño, se distingue por concentrar la mayor proporción de la PO con ingresos medios-altos y altos.

Sumado a lo anterior, los altos niveles de escolaridad alcanzados explican el bajo nivel de población analfabeta en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán ya que el promedio de escolaridad alcanzado por sus residentes es de 13.8 años, 2.1 años por arriba al promedio alcanzado por los habitantes de la misma Delegación Coyoacán (11.7 años)<sup>10</sup>. Asimismo, los años de escolaridad alcanzados tanto por hombres como por mujeres difieren unos de los otros, sin embargo, son superiores en comparación a los alcanzados a nivel delegacional. En los primeros, el promedio de escolaridad alcanzado es de 14.6 años, mientras que en el caso de las mujeres la escolaridad promedio alcanzada es de 13.2 años. Por su parte, en la Delegación Coyoacán estas proporciones alcanzan los 12.0 y 11.3 años de escolaridad en promedio, respectivamente.

Por otra parte, con base en el indicador conocido como razón de dependencia económica y en los grandes grupos de edad, es posible tener una idea general de la dirección de la transferencia de recursos entre generaciones; de la población en edades económicamente activas (personas de 15 a 64 años de edad) a inactivas (menores de 14 años y mayores de 65 años). Este indicador muestra la carga económica que debe soportar la porción de la población en edades productiva respecto a la porción poblacional en edades no productivas. En este sentido, en promedio, la razón de dependencia en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán es de 47 dependientes por cada 100 personas en edades productivas, y esa razón de dependencia es superior a la observada para la Delegación Coyoacán (41 dependientes por cada 100 personas). Destaca el Barrio de Santa Catarina, donde la población en edades laborales sobrelleva las mayores cargas económicas, pues en promedio, existen 51 dependientes por cada 100 personas en edades productivas. Villa Coyoacán existen 45 dependientes por 100 personas productivas mientras que en el Barrio La Concepción la relación de dependencia es de 44 por cada 100 personas<sup>11</sup>.

### **2.5 Estructura Urbana**

El ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán está estructurado a partir de espacios abiertos, en torno a los cuales se extiende la traza reticular e irregular de calles estrechas, configurados con elementos urbanísticos coloniales y formaciones de carácter histórico-patrimonial. Villa Coyoacán, representa el centro político, social y cultural de la Delegación y condensa los principales fenómenos socio-territoriales que influyen en su dinámica y estructura urbana. Es el núcleo a partir del cual se estructura en forma concéntrica el entorno urbano local y el lugar de mayor concentración de funciones, usos y actividades. El Barrio La Concepción -en la sección sur-oriente- es la localidad de menor tamaño y tiene como centro la plaza y la iglesia La Concepción, en torno a las que se extienden usos predominantemente habitacionales, -unifamiliares y plurifamiliares-, en viviendas de tamaño medio y pequeño. Se distingue por cambios intermedios, y tiende a imponerse la mezcla de usos del suelo habitacionales, comerciales y de servicios. El Barrio Santa Catarina, al occidente, está estructurado en torno a la plaza y la iglesia que llevan su nombre. Se distingue por ser la entrada principal al Centro Histórico de Coyoacán, a través de la calle Francisco Sosa que conecta a la Av. Universidad con el núcleo central (Plaza Hidalgo y Jardín Centenario). Se contempla una combinación de usos habitacionales con servicios: oficinas, restaurantes, cafés, galerías de arte, espacios culturales, tiendas de alimentos y estéticas, entre otros.

Los componentes básicos que conforman la estructura urbana del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, son los siguientes:

#### **Vialidades**

De acuerdo a la intensidad de construcción y la concentración de usos comerciales y de servicios, las Vialidades Comerciales que se identifican en la zona se clasifican en:

**Vialidades Primarias.** Son aquellas que por su jerarquía trascienden el ámbito de aplicación del PPDU Histórico de Coyoacán para conectarse con las Delegaciones vecinas inmediatas y en cuyos frentes se detecta una intensidad de construcción mayor a la que se observa al interior de las colonias donde predomina la habitación plurifamiliar, en algunos casos, mezclada con oficinas, comercio y servicios en planta baja. Las Avenidas Universidad y Miguel Ángel de Quevedo forman parte de esta categoría.

<sup>10</sup> Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda, 2010.

<sup>11</sup> Fuente: Estimaciones realizadas con base en INEGI. Censo de Población y Vivienda, 2010.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

**Vialidades Internas.** Son aquellas que en cuyos frentes cuentan con una intensidad de construcción mayor, predomina la habitación plurifamiliar en algunos casos mezclada con oficinas, comercio y servicios en planta baja. Dentro de este grupo se encuentran las calles Francisco Sosa, Felipe Carrillo Puerto, Tres Cruces, Presidente Venustiano Carranza, Higuera y Caballo Calco.

### **Espacios Públicos**

Los espacios públicos y áreas verdes representan hitos urbanos emblemáticos -funcionales y sociales- que por su jerarquía en la estructura urbana, actúan como polos de atracción y generan grandes flujos centrífugos de bienes y personas. Ocupan el 2.67% del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán y por su influencia regional destacan los siguientes:

- Plaza Santa Catarina
- Plaza La Conchita
- Jardín Frida Kahlo
- Jardín Fray Martín de Valencia-Parque Aurora
- Río Magdalena

### **Usos del Suelo**

La zonas habitacionales representan el elemento principal de la estructura urbana y ocupan 68.71% del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. El tipo de habitación que predomina es la unifamiliar, existiendo en baja proporción la habitación plurifamiliar en condominios horizontales y en edificios de departamentos. Sin embargo, en las inmediaciones de Villa Coyoacán, se observa una disminución del uso habitacional, lo que se traduce en bajas densidades de población. En su mayoría las zonas habitacionales no rebasan los 3 niveles de altura.

La proporción de los lotes es de 1 a 2, sin que predomine un lote tipo. Sin embargo en la zona de traza irregular se observan lotes de 10 m de frente con 40 m de fondo y en algunos casos atípicos, como en la sección oriente, existen lotes con superficies de hasta 2 hectáreas.

### **Equipamiento y Servicios Urbanos**

El Equipamientos y los Servicios Urbanos de influencia a nivel ciudad representan importantes polos de atracción. Este uso corresponde el 8.76% de la superficie del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán con instalaciones de carácter cultural, como el Museo Nacional de la Acuarela, y educativos en todos los niveles. Sobresale la Escuela Superior de música del INBA, ubicada en el Barrio La Concepción, y la Unidad de Pediatría Integral de Coyoacán, localizada en la calle de Moctezuma, que corresponden a equipamientos de cobertura local.

### **Zonas Concentradoras de Actividades Comerciales**

Villa Coyoacán es el centro tradicional por excelencia del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán y forma una centralidad conjuntamente con la Plaza Hidalgo y al Jardín Centenario aunque éstos estén fuera de él, cuyos usos del suelo predominantes son comerciales y de servicios turísticos. La Av. Miguel Ángel de Quevedo es la vialidad más importante ya que ella concentra la mayor intensidad de usos mixtos, misma que es seguida en importancia por vialidades como Felipe Carrillo Puerto, Caballo Calco e Higuera. Por su parte, si bien se caracteriza por el uso habitacional, el Barrio Santa Catarina representa al mismo tiempo una zona concentradora de actividades, especialmente a lo largo de la calle Francisco Sosa que conforman otra área con amplia presencia de equipamientos culturales, así como de comercio local y de servicios de alimentos. Otras centralidades importantes se ubican en el Barrio La Concepción y en los alrededores de Plaza La Conchita, donde se ubican principalmente oficinas públicas y privadas.

Aunque se ubican fuera del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán la Plaza Hidalgo y el Jardín Centenario son generadores de toda la actividad económica, cultural y social de todo el Centro Histórico de Coyoacán.

**2.6 Usos del Suelo**

Uno de los elementos centrales del diagnóstico para la formulación del PDU de Centro Histórico de Coyoacán fue el registro de los diversos usos del suelo detectados a través del levantamiento de campo realizado<sup>12</sup>.

La cuantificación de los usos del suelo arrojó que el PDU Centro Histórico de Coyoacán cuenta con una superficie de 144.74 ha. de las cuales 118.52 ha. (81.88%) corresponden a los Usos del Suelo y 26.22 ha. (18.12%) a las vialidades. En todo el ámbito de aplicación del PDU Centro Histórico de Coyoacán el suelo está ocupado por habitación, equipamientos y servicios urbanos, espacios públicos e instalaciones de actividades económicas y de servicios (**Cuadro 2 y Gráfica 4**).

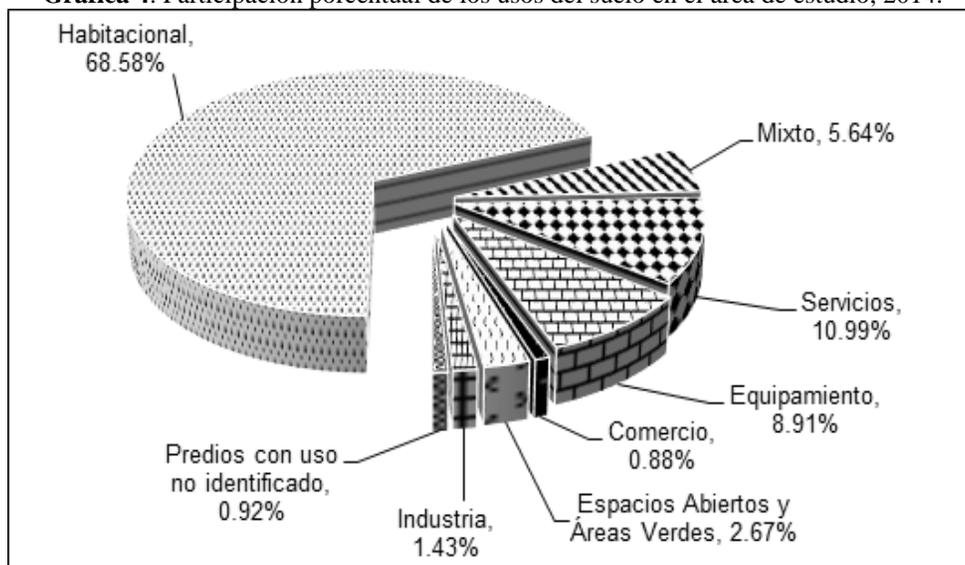
**Cuadro 2.** Distribución de los Usos del Suelo en el ámbito de aplicación del PDU Centro Histórico de Coyoacán, 2014.

Uso del Suelo	Número de Lotes	Porcentaje	Superficie (Ha.)	Porcentaje
Habitacional	1,543	81.51%	81.28	68.58%
Mixto	144	7.61%	6.68	5.64%
Servicios	123	6.50%	13.02	10.99%
Equipamiento*	34	1.80%	10.56	8.91%
Comercio	23	1.22%	1.04	0.88%
Espacios Abiertos y Áreas Verdes	6	0.37%	3.16	2.67%
Industria	4	0.21%	1.69	1.43%
Predios con uso no identificado	15	0.79%	1.09	0.92%
Subtotal	1,893	100.00%	118.52	100.00%
Total uso del suelo de Predios	-	-	118.52	81.88%
Total Vialidad	-	-	26.22	18.12%
<b>Total</b>	-	-	<b>144.74</b>	<b>100.00%</b>

**Fuente:** Elaboración con base en el levantamiento de campo realizado en Octubre de 2014.

\* NOTA: en este rubro fueron integrados todos los edificios del Sector Público de los tres órdenes de Gobierno (Federal, Estatal y Municipal) aunque no estén estipulados expresamente en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social, SEDESOL.

**Gráfica 4.** Participación porcentual de los usos del suelo en el área de estudio, 2014.



**Fuente:** Elaboración con base en levantamiento de campo realizado en Octubre de 2014.

<sup>12</sup> El Levantamiento de los Usos del Suelo en el ámbito del PDU Centro Histórico de Coyoacán se realizó en el mes de octubre de 2014.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

En el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán los usos del suelo se distribuyen de la siguiente forma:

### **Habitacional**

El uso del suelo predominante es el Habitacional, concentra 1,543 lotes (81.51% del total de lotes) y ocupa el 68.58% de la superficie total de los predios con uso del suelo. La cantidad de lotes destinados al uso del suelo Habitacional supera significativamente al 40.1% del promedio delegacional.

**Habitacional unifamiliar:** Este uso concentra 1,443 predios, representa el 93.51% de los lotes correspondientes al uso del suelo Habitacional y ocupan una superficie de 65.76 ha.

**Habitación plurifamiliar horizontal:** Este uso concentra 80 predios, representa el 5.07% de los lotes correspondientes al uso del suelo Habitacional y ocupan una superficie de 13.80 ha. Se localiza principalmente en el Barrio La Concepción y hacia División del Norte.

**Habitación plurifamiliar vertical:** Este uso concentra 16 predios, representan 1.03% de los lotes correspondientes al uso del suelo Habitacional y ocupan una superficie de 1.20 ha.

**Habitacional plurifamiliar en vecindades:** Este uso concentra sólo 4 lotes, representan el 0.26% de los lotes correspondientes al uso del suelo Habitacional y ocupan una superficie de 0.52 ha.

En el uso Habitacional predominan las construcciones de dos niveles en 1,490 predios que representan el 96.56% del total de lotes habitacionales, por lo que se tiene un territorio de baja densidad. De los 1,549 predios, 556 se ubican en el rango de 200 a 400 m<sup>2</sup>, 381 predios en los rangos menores de 200 m<sup>2</sup>, 241 predios entre 400 y 600 m<sup>2</sup> y 180 predios en el rango de 600 a 900 m<sup>2</sup>, entre los de mayor frecuencia. El 60% de los predios no rebasan los 400 m<sup>2</sup> y más de la mitad de esta proporción son menores a 200 m<sup>2</sup>.

### **Mixto**

El uso del suelo Mixto cubre un área de 6.68 ha. y representa el 5.64% de la superficie total de los predios con uso del suelo, porcentaje significativamente mayor al 2.89% que corresponde al mismo uso en toda la Delegación Coyoacán. Los 144 predios correspondientes a esta categoría mezclan el uso del suelo habitacional mezclado con otros usos en planta baja, los cuales están dispersos por todo el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. En su mayoría, 96 casos, se localizan en lotes menores de 400 m<sup>2</sup>.

En el caso de servicios mezclados con la habitación, se identificaron diferentes giros, tales como fondas, estéticas y sastrerías. En la mixtura de comercio con servicios, se encontraron giros en donde predominan restaurantes, cafeterías, abarrotes y regalos. El uso habitacional combinado con comercio, corresponde a giros en donde prevalecen los abarrotes, farmacias, panaderías, regalos y novedades. En el caso del uso habitacional con comercio y servicios se registraron giros donde el mayor porcentaje son cafeterías, seguido por oficinas, estéticas y abarrotes. En cuanto a la presencia del uso mixto en los diversos niveles de las edificaciones, la mayoría se ubica en la planta baja. En el primer piso se observaron 3 giros en habitacional con comercio, tres giros en comercio con servicios y un giro en habitacional con servicios. En el segundo piso no se identificó ningún caso de uso mixto.

### **Comercio**

Los 23 lotes ocupados exclusivamente por el uso del suelo comercio -el cual en su mayoría aparece en combinación con servicios y habitación- alcanzan el 0.88% de la superficie total de los predios con uso del suelo, con una muy disminuida representación frente al 3.1% del nivel delegacional. Se distribuye de forma dispersa con concentraciones relativas sobre la Av. Miguel Ángel de Quevedo. La mayor presencia del uso comercial se encuentra en los lotes menores de 200 m<sup>2</sup>.

### **Industria**

Existen 4 industrias de tipo ligero con este uso del suelo, cubren un área de 1.69 ha. que representa el 1.43% de la superficie total de los predios con uso del suelo, ligeramente mayor al 1.10% existente en la Delegación Coyoacán. El tamaño de lote que ocupa cada una de estas industrias es variado, y va de los 200 m<sup>2</sup> o menos hasta los 4,000 m<sup>2</sup> o más de superficie. Las alturas de las construcciones están constituidas por dos edificaciones de un nivel y otras dos de dos niveles. El sector

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

manufacturero es la principal actividad económica que desarrollan estas industrias: una de ellas produce de muebles de madera y se localiza en la calle Francisco Ortega, cerca de la calle Tres Cruces; la segunda fabrica lentes para cámaras fotográficas y se sitúa en Av. Miguel Ángel de Quevedo; una más es una imprenta de artes gráficas que tiene su taller en la calle de Ayuntamiento; y la cuarta industria elabora productos farmacéuticos cuyo laboratorio se sitúa en la esquina de la Av. Miguel Ángel de Quevedo con Av. Universidad.

### **Servicios**

Los servicios se localizan de manera dispersa en todo el ámbito de aplicación del PDU Centro Histórico de Coyoacán, con mayor concentración sobre Av. Miguel Ángel de Quevedo y la zona centro. Este uso ocupa 123 lotes que corresponden a 13.02 ha y representa el 10.99% de la superficie total de los predios con uso del suelo. El giro predominante es el de restaurantes, los cuales ocupan inmuebles en planta baja; le siguen las oficinas, cafeterías, estéticas, estacionamientos públicos y academias privadas.

Del total de los 123 predios, 27 de ellos se ubican en el rango de 200 m<sup>2</sup> a 400 m<sup>2</sup>, seguidos por 22 predios en lotes de 400 m<sup>2</sup> a 600 m<sup>2</sup>, 21 predios en lotes menores a 200 m<sup>2</sup>, y 15 predios en lotes de 600 m<sup>2</sup> a 900 m<sup>2</sup>, entre los de mayor frecuencia.

### **Equipamiento**

Comprende las instalaciones para las funciones públicas complementarias a la habitación. Los predios ocupados por equipamiento están localizados en la franja norte del ámbito de aplicación del PDU Centro Histórico de Coyoacán con algunos más en la zona sur. Corresponde al cuarto uso, con 34 predios que ocupan un área de 10.56 ha. que representa el 8.91% de la superficie total de los predios con uso del suelo. Predominan las instalaciones del sector educativo, como escuelas primarias (19.51% del total de las instalaciones educativas), escuelas secundarias (12.20%) y educación preescolar (9.76%), seguidas por los centros dedicados a las actividades culturales, los equipamientos del sector salud (9.76%) y los destinados a organizaciones gubernamentales (9.76%), entre los más importantes.

### **Espacios Abiertos y Áreas Verdes**

Los espacios públicos correspondientes a lugares abiertos como son plazas, parques y jardines y a lugares de valor ambiental, ocupan 3.16 ha. y representa el 2.67% de la superficie total de los predios con uso del suelo. En el límite oeste se localizan 2 áreas verdes correspondientes al Río Magdalena; al interior, se localiza la Plaza Santa Catarina en el barrio homónimo; el Jardín Fray Martín de Valencia-Parque Aurora, ubicado sobre las calles Presidente Carranza, Pino y Ayuntamiento; en el límite este, se encuentran la Plaza La Conchita y el Jardín Frida Kahlo. Cuatro de los seis lotes correspondientes a este uso del suelo tienen una superficie de 4,000 m<sup>2</sup> o más.

### **Predios con uso no identificado**

En ellos se clasificaron los terrenos baldíos, las edificaciones sin acceso desde la vía pública (identificados como lotes independientes en el plano catastral) y edificaciones desocupadas por deterioro, entre los más representativos. Suman un total de 15 predios que ocupan 1.09 ha. y representan el 0.92% de la superficie total de los predios con uso del suelo. El mayor número de lotes, 6 casos, se ubican en el rango de 600 m<sup>2</sup> a 900 m<sup>2</sup>, seguido por el rango de 200 a 400 m<sup>2</sup> y de 400 y 600 m<sup>2</sup>. Su distribución está dispersa por todo en el ámbito del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán sin un patrón claro de localización.

En resumen, el uso predominante es el habitacional, mientras que los usos mixtos, los servicios y el comercio presentan un patrón de mayor concentración en las inmediaciones de las plazas centrales y a lo largo de vialidades importantes, como son: Av. Miguel Ángel de Quevedo, calle Melchor Ocampo y Av. Miguel Hidalgo; al norte de Villa Coyoacán; sobre las calles Felipe Carrillo Puerto, Francisco Ortega e Higuera.

Respecto a la dimensión de los lotes, la distribución de las superficies en el ámbito del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán es variada y no permite determinar una superficie representativa. Sin embargo, los predios que se encuentran entre los 200 y 400 m<sup>2</sup>, son los que representan el mayor porcentaje, siendo este igual al 33.91% (642 predios) (**Cuadro 3**).

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

**Cuadro 3.** Usos del suelo por tamaño de lote en el ámbito del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, 2014.

Uso General	Total de Lotes por rangos de Superficie (Metros Cuadrados)											Total
	Menores a 200	De 201 a 400	De 401 a 600	De 601 a 900	De 901 a 1,200	De 1,201 a 1,500	De 1,501 a 2,000	De 2,001 a 2,500	De 2,501 a 3,000	De 3001 a 4,000	Mayores a 4,001	
Habitacional	381	556	241	180	71	42	28	18	7	9	10	1,543
Mixto	48	48	18	16	6	4	1	0	2	0	1	144
Servicios	21	27	22	20	4	5	6	5	3	5	5	123
Equipamiento	0	4	1	2	3	3	3	2	2	4	10	34
Comercio	11	4	4	2	0	1	0	0	1	0	0	23
Espacios Abiertos/ Áreas Verdes	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	3	6
Industria	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	4
Uso No Identificado	1	3	3	6	0	0	1	0	1	0	0	15
<b>Total</b>	<b>463</b>	<b>642</b>	<b>289</b>	<b>226</b>	<b>84</b>	<b>56</b>	<b>39</b>	<b>26</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>1,893</b>

Fuente: Elaboración con base en el levantamiento de campo realizado en Octubre de 2014.

## 2.7 Estructura Vial

En el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán la estructura vial se compone de:

**Vialidades Primarias:** Vialidades que por su importancia trascienden el ámbito delegacional representadas por Av. Universidad y Av. Miguel Ángel de Quevedo. Ambas vialidades operan en derecho de vía tipo C<sup>13</sup> o tránsito mixto. La Av. Miguel Ángel de Quevedo se clasifica además como corredor de alta intensidad.

**Vialidades Internas:** Son vías que recogen el tráfico interno, conectándolas con las vialidades primarias como son calle Francisco Sosa que conecta Av. Universidad con la Calle Tres Cruces; Felipe Carrillo Puerto y Tres Cruces, que conectan el centro del ámbito de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, con la Avenidas Miguel Ángel de Quevedo y Universidad.

La eficiencia de la estructura vial interna se ha visto disminuida durante las últimas décadas. Esta situación se atribuye, en primer lugar, al diseño de su traza, con secciones viales angostas en la mayor parte de las calles y avenidas que frecuentemente presentan además una traza irregular. En segundo lugar, esta baja eficiencia de la estructura vial se debe a los cambios en los usos del suelo que se han experimentado en las últimas décadas y que no corresponden a la función inicial de la traza vial. El resultado son grandes volúmenes de tránsito, tanto de vehículos particulares como de transporte público, junto con la presencia de estacionamiento sobre la vía pública, básicamente en las calles locales perpendiculares a Tres Cruces, Felipe Carrillo Puerto y en Francisco Sosa, que reduce aún más la capacidad de la estructura vial. Las secciones viales de 3 carriles se reducen a 1 o 2 carriles y en las secciones menores, de 1 a 2 carriles, el estacionamiento en vía pública se convierte en una limitante adicional para la capacidad, velocidad y seguridad vial. La reciente prohibición de estacionamiento en vía pública en secciones viales como Tres Cruces y Felipe Carrillo Puerto, entre otras, ha beneficiado claramente la fluidez de la movilidad, aunque sólo de manera puntual, generando conflictos importantes en el resto de las arterias.

Con base en datos obtenidos de estudios previos realizados en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán<sup>14</sup>, y con información recabada a través de los recorridos de campo<sup>15</sup>, se identificaron los puntos de mayor conflicto vial, donde prevalece un nivel de servicio<sup>16</sup> E o F (flujo forzado), con una condición operativa inestable durante los periodos de máxima demanda. Los nodos conflictivos son:

<sup>13</sup> El derecho de vía tipo C representa la vialidad en la que su superficie de rodamiento es compartida entre varios medios de transporte, es decir, opera en tránsito mixto.

<sup>14</sup> Estudio de impacto vial Ciudad Progresiva, Delegación Benito Juárez (Marzo, 2009); *Estudio de impacto vial: Comisión de Derechos Humanos*, D.F. (Enero, 2009); Estudio vial "emisiones contaminantes"; Aforos SEDEMA, 2003.

<sup>15</sup> Estos recorridos se realizaron en un día de fin de semana (domingo 02/09/2012) y dos laborales (lunes 03/09/2012 y martes 04/09/2012)

<sup>16</sup> Los Niveles de Servicio, de acuerdo a su concepto en Ingeniería de Tránsito, se clasifican de la A la F, en términos de la eficiencia en la fluidez del tránsito. Así, el nivel de servicio 'A' corresponde a un flujo libre, en donde el control de la velocidad del conductor depende básicamente del señalamiento existente. El nivel de servicio 'E', representa el máximo flujo que puede circular por un tramo vial en un período de tiempo determinado; a este Nivel de Servicio se le denomina también como Capacidad Vial. El nivel de servicio 'F', el cual puede considerarse como flujo de saturación, éste ya no responde a parámetros definibles y se caracteriza por una circulación forzada con demoras frecuentes.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

1. Av. Miguel Ángel de Quevedo y Av. Universidad.
2. Av. Universidad y Av. Progreso.
3. Calle Melchor Ocampo y Av. Miguel Ángel de Quevedo.
4. Av. Miguel Hidalgo y calle Ignacio Allende.
5. Av. Miguel Ángel de Quevedo y calle Asia.
6. Av. Miguel Hidalgo y calle Vicente García Torres.
7. Av. Miguel Hidalgo y calle Caballo Calco.
8. Av. Miguel Ángel de Quevedo esquina calle Tres Cruces.

Los conflictos viales de menor intensidad se vinculan con los horarios escolares y se localizan en Av. Miguel Ángel de Quevedo y la calle Panzacola, así como en la Av. Miguel Ángel de Quevedo y la calle Melchor Ocampo.

Las intersecciones de las vías principales que conforman el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, se encuentran congestionadas, generando mayores problemas a la conexión entre el Centro Histórico y otros puntos de la ciudad, ya que salir de la zona implica considerar tiempo adicional para salvar los congestionamientos en las incorporaciones a las vías principales y algunas secundarias, que presentan conflicto longitudinal, como es el caso de la calle Tres Cruces y Av. Progreso.

Los periodos de máxima demanda varían en función de las vialidades analizadas: Av. Miguel Ángel de Quevedo y Av. Pacífico muestran un volumen máximo de acceso de más de 4,800 veh/hr. de las 7:30 a las 9:30 hrs., de 3,300 veh/hr. de 10:00 a 12:00 hrs., y de poco más de 2,000 veh/hr de las 18:00 a 20:00 hrs. Una condición operativa adicional es la predominancia de automóviles, con un 17.00% de vehículos de transporte público.

En algunos casos, el conflicto vial se extiende a lo largo de las vías cercanas, generando problemas viales longitudinales, que se observan en las siguientes zonas:

1. Av. Progreso hasta donde cambia de nombre a Guillermo Pérez Valenzuela.
2. Av. Universidad, entre Av. Miguel Ángel de Quevedo y Av. Progreso.
3. Calle Panzacola y Paseo del Río, entre AV. Miguel Ángel de Quevedo y Av. Universidad.
4. Calle Francisco Sosa, entre calle Pino y calle Tres Cruces.
5. Calle Tres Cruces, en el tramo comprendido de Av. Miguel Ángel de Quevedo y Francisco Sosa.
6. Calle Carrillo Puerto, entre Av. Miguel Ángel de Quevedo y calle Francisco Ortega.
7. Calle Caballo Calco, entre calle Presidente Venustiano Carranza y Av. Miguel Hidalgo.
8. Av. Miguel Hidalgo, entre Av. División del Norte hasta calle Caballo Calco.
9. Calle Vallarta, entre Presidente Venustiano Carranza y Av. Miguel Hidalgo.
10. Calle Manuel Fernández Leal, entre Av. Pacífico y Av. Miguel Hidalgo.

En vías secundarias y locales, los conflictos se originan por la presencia de la alta densidad vehicular y por la mezcla modal del transporte público, peatones, bicicletas y taxis. Una situación que perjudica aún más esta condición operativa, es el estacionamiento en vía pública, que en muchas vialidades se presenta a lo largo de los dos paramentos, como son la Av. Hidalgo y la calle Francisco Sosa, de tal manera que en secciones viales con tres carriles, se emplea sólo un carril para el tránsito. En el caso de vialidades con dos carriles, los vehículos estacionados dejan solo un carril disponible a la circulación, como es el caso de la calle Francisco Ortega. En las secciones viales, tipo callejón, de un carril, en el que los autos se estacionan alternados, apenas queda espacio para el tránsito de otras unidades ligeras, mientras que para las unidades pesadas el acceso queda restringido, como es el caso de la calle Hornos.

Estas condiciones operativas en los nodos conflictivos, se ven aún más afectadas por los cambios de la sección vial. A través de recorridos en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, se observaron irregularidades en la misma superficie de rodamiento por el desgaste propio del intemperismo, o por la presencia de árboles con raíces superficiales que afectan el encarpetado. En el caso de la calle Tres Cruces, a partir de la calle Presidente Carranza, la sección vial se reduce a un carril por la irregularidad de la traza y por la presencia de un árbol que obstruye el flujo,

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

mientras que en la sección siguiente, en su incorporación a la Av. Miguel Ángel de Quevedo, se recuperan los dos carriles. Este cambio de sección se observa en varios casos de la estructura vial lo que provoca la reducción de la capacidad vial. La saturación vial y los nodos conflictivos generan cruces inseguros para los peatones, identificándose los siguientes:

1. Avenida Hidalgo, esquina con calle Manuel Fernández Leal.
2. Avenida Hidalgo, esquina con calle Gómez Farías.
3. Avenida Hidalgo, esquina con calle Abasolo.
4. Calle Manuel Fernández Leal, esquina con calle Presidente Venustiano Carranza.
5. Calle Vallarta, esquina con calle Presidente Venustiano Carranza.
6. Calle Felipe Carrillo Puerto, esquina con calle Presidente Venustiano Carranza.
7. Calle Tres Cruces, esquina con calle Presidente Venustiano Carranza.
8. Calle Francisco Sosa, esquina con calle Tres Cruces.
9. Calle Francisco Sosa, esquina con calle Ayuntamiento.
10. Calle Francisco Sosa, esquina con calle Pino.
11. Calle Francisco Sosa, esquina con calle Zaragoza.
12. Av. Guillermo Pérez Valenzuela, esquina con calle Melchor Ocampo.
13. Av. Guillermo Pérez Valenzuela, esquina con Avenida Progreso.
14. Avenida Progreso, esquina con Avenida Universidad.

Por otro lado, existe un ciclo-carril exclusivo para la movilidad ciclista de 1.50 m de ancho, se localiza al lado derecho de algunas vialidades y carriles compartidos, con marcas en el pavimento y algunas señalizaciones verticales con la finalidad de dar prioridad al ciclista en el uso de las secciones viales que operan con tránsito mixto. Las calles Hidalgo, Tres Cruces y Melchor Ocampo, entre Av. Progreso y Francisco Sosa, son las vialidades donde se estableció el ciclo-carril.

Algunos de los problemas que se han observado en la operación de estos ciclo-carriles son: autos estacionados en ambas aceras, que trae como resultado la reducción de la sección vial disponible y presencia del transporte público y el ambulante; traslape, en la calle Carrillo Puerto, entre ciclo-carriles y las ruta del tranvía turístico y del turibús, que obstaculizan el tránsito de ambos; falta de reglas claras de operación, programas de difusión y sensibilización para los usuarios, tanto de bicicletas, como de automotores y operadores del transporte público; ausencia de integración de la red ciclista con otros medios de transporte; invasión de ciclo-carriles exclusivos por los vehículos y disminución de su funcionalidad como espacios de movilidad alternativa.

### **2.8 Transporte**

En el ámbito del Centro Histórico de Coyoacán, el servicio de transporte público de pasajeros es prestado por 11 rutas de transporte concesionado y una ruta de trolebús que circula sobre la Av. Miguel Ángel de Quevedo. Aunque no están dentro del área de estudio, las estaciones del Sistema de Transporte Colectivo-Metro más cercanas son: Viveros- Derechos Humanos y Miguel Ángel de Quevedo de la Línea Tres y General Anaya de la Línea Dos. Asimismo, existen 2 sitios de taxis con un parque vehicular total de 82 automóviles.

El servicio de las rutas de transporte público se localiza principalmente sobre vías primarias y secundarias (Av. Miguel Ángel de Quevedo, Av. Universidad, Av. Hidalgo y en las calles Felipe Carrillo Puerto y Tres Cruces). La irregularidad de ciertas secciones viales, dificulta la operación de las unidades de transporte público y los movimientos de ascenso/descenso, hecho que justifica el uso de la bicicleta como modo de transporte alternativo para los trayectos no cubiertos por el transporte público. Con respecto a la conexión del área de estudio con otras áreas de la ciudad y con la misma Delegación Coyoacán por medio del transporte público, se observan serias deficiencias que promueven el uso del automóvil particular y el taxi.

Fueron identificados tres puntos donde la interacción con el transporte público genera zonas de conflicto: a lo largo de la Av. Miguel Ángel de Quevedo, en donde operan no solo autobuses y microbuses, sino también el trolebús; en Tres Cruces, por la sección vial reducida y el movimiento de ascenso/descenso del transporte público (antes de cruzar la Av. Miguel Ángel de Quevedo); y en la calle Carrillo Puerto, una de las vías de acceso a la Plaza Hidalgo y al Jardín Centenario (con autos estacionados en el paramento izquierdo) en donde las unidades de transporte público, suelen hacer ascenso/descenso de pasaje al ingresar a Carrillo Puerto, dejando libre a un sólo carril que obstaculiza el flujo de los vehículos.

## **2.9 Estacionamientos**

En el Centro Histórico de Coyoacán, existen siete estacionamientos que en su conjunto, tienen capacidad para albergar a 495 vehículos. Con excepción de las calles Tres Cruces y Carrillo Puerto, sólo en el tramo de San Gregorio a Presidente Venustiano Carranza, en todas las vialidades se presentan automóviles estacionados sobre la vía pública. Con esta consideración, y dejando un espacio conservador de 7 m. por vehículo, para holgura de accesos vehiculares, en la vía pública se estacionan alrededor de 3,238 vehículos. Esta práctica reduce significativamente la capacidad vial y genera zonas críticas por congestión.

## **2.10 Infraestructura**

### **2.10.1 Agua Potable<sup>17</sup>**

El ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, cuenta con 1,958 tomas domiciliarias y la dotación de agua potable es de 2.417 m<sup>3</sup>/seg. (317 lt./hab./día). Asimismo, datos del INEGI indican que el 85.53% del consumo total del líquido es de uso doméstico.

De acuerdo con el Programa Hidráulico Delegacional 2010-2015 de Coyoacán las fuentes de abastecimiento del líquido, son diversas: la zona norte de la Delegación es abastecida por agua subterránea que proviene de los acuíferos del Valle del Lerma, a través de la línea que parte del tanque de oscilación Jardín del Arte, ubicado en la Delegación Álvaro Obregón; los demás suministros corresponden al Acueducto Xochimilco, abastecido por manantiales provenientes de las Delegaciones Tlalpan, Magdalena Contreras y Xochimilco. Destaca una fuente interna que corresponde al pozo Santa Catarina Coyoacán (Universidad) ubicado en Av. Francisco Sosa esquina Melchor Ocampo, Barrio Santa Catarina, con un caudal de producción de 24 l.p.s.

El suministro del líquido fluye a través de una red primaria de agua potable de 48" de diámetro y de otras cinco cuyos diámetros van de 2 a 12". Destaca la red secundaria de 4" por tener una extensión de 22,791 metros lineales dentro del área de estudio. De acuerdo con el estudio de factibilidad elaborado por el Gobierno de Distrito Federal de la entonces Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH)<sup>18</sup> el área de estudio está considerada como una zona con factibilidad condicionada a reforzamiento menor. Por su parte, el almacenamiento y re-bombeo se lleva a cabo mediante tres tanques de almacenamiento (Zacatépetl y Cuicuilco I y II) que en su conjunto cuentan con una capacidad de 25,000 m<sup>3</sup>.

Problemas de suministro de agua potable.- El servicio de agua potable es constante en el área de estudio, sin embargo se han registrado reportes en el problema de suministro en diferentes puntos de la demarcación, estos se concentran principalmente en el Barrio La Concepción con un total de 101 reportes en el lapso de un año, que representa el 2.74% de lo reportado en toda la Delegación de Coyoacán. Esto contrasta con el Barrio Santa Catarina y Villa Coyoacán, donde se registraron 10 y 28 reportes en todo un año, que representan menos del 1% del total en toda la Delegación Coyoacán.

Fugas de agua potable en la red.-En el Barrio La Concepción se registraron 10 reportes, en el Barrio Santa Catarina 7 y en Villa Coyoacán 9, que representan menos del 1% de lo reportado a nivel delegacional.

### **2.10.2 Drenaje**

INEGI indica que el 98.25% de las viviendas están conectadas a la red de drenaje en el área de estudio. El porcentaje más bajo lo tiene el Barrio La Concepción, ya que sólo el 97.48% de sus viviendas están conectadas al drenaje, mientras que el porcentaje de Santa Catarina y Villa de Coyoacán es del 98.70% y 98.56%, respectivamente. La principal red de drenaje cuenta con 12" de diámetro y tiene una extensión de 20,480 metros lineales; la segunda red cuenta con ductos cuyo diámetro es de 15" y tiene una extensión de 1,616 metros lineales mientras que la tercera red de drenaje está constituida por ductos de 18" y cuenta con 1,518 metros lineales. Existe una red de agua residual tratada que tiene un diámetro de 6 pulgadas y se encuentra instalada sobre la calle Salvador Novo, de la Av. Francisco Sosa hasta la Av. Miguel Ángel de Quevedo, y sobre esta última se extiende hacia el oriente hasta la Av. Pacífico. El otro tramo parte de la calle Higuera sobre

---

<sup>17</sup> En el Plan de Acciones Hidráulicas 2001-2005 del Sistema de Aguas de la Ciudad de México y en el Plan de Acciones Hidráulicas 2010-2015 del Sistema de Aguas de la Ciudad de México -antes Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH)-, así como en la información proporcionada por la Delegación de Coyoacán, se indica que el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, la dotación de agua potable es del 100%.

<sup>18</sup> **Fuente:** Estudio de Factibilidad Hidráulica para la Delegación Coyoacán, Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica, (hoy SACM).

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

la calle Caballo Calco hasta la calle Venustiano Carranza en la cual dobla hacia el oriente hasta la calle San Francisco, y en ésta dobla hacia el sur hasta unirse con el tramo de agua tratada localizado en la Av. Miguel Ángel de Quevedo.

El problema identificado en el servicio se relaciona con el taponamiento de las alcantarillas pluviales de arroyos y banquetas, donde el principal obstructor son los residuos sólidos en las calles y en otros espacios públicos como plazas y jardines. En cuanto a los encharcamientos solo se registraron 3 reportes durante un año, dos en el Barrio de La Concepción y 1 en el Barrio Santa Catarina.

### **2.10.3 Energía Eléctrica y Alumbrado**

De acuerdo con el INEGI el 98.50% de las viviendas cuentan con el servicio de energía eléctrica. Esta cantidad rebasa el indicador que corresponde al Distrito Federal que alcanza el 98.18%.

### **2.11 Equipamiento y Servicios**

Tanto la Delegación Coyoacán como el ámbito de aplicación del PDU Centro Histórico de Coyoacán, corresponden a las áreas mejor servidas de la ciudad en materia de equipamiento urbano y servicios. El balance entre oferta y demanda muestra la cobertura total de las necesidades de la población residente, así como de la población flotante. De hecho, el radio de cobertura del equipamiento y los servicios rebasan no sólo los límites del área de estudio sino también en algunos casos de la misma delegación. Aunque desde el punto de vista cuantitativo la cobertura del equipamiento satisface las necesidades de los residentes, es importante señalar que existe la necesidad de mejorar el estado físico de algunos equipamientos, particularmente el de las escuelas, con el objetivo de elevar la calidad del servicio que prestan.

Con base en el levantamiento de campo, se observó que la distribución del conjunto de los usos del suelo de equipamiento y servicios conforma un patrón con una ligera concentración en la parte norponiente, nororiental y centro-norte del ámbito de aplicación del PDU Centro Histórico de Coyoacán.

El equipamiento urbano ocupa el 8.76% de la superficie del área de estudio cuya cobertura atiende no sólo a la población local sino también a la que proviene de otras colonias o delegaciones, como corresponde usualmente a zonas céntricas que funcionan como proveedores de equipamiento para la población en general y extienden así su propia influencia.

#### **2.11.1 Equipamiento**

El Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) divide el Equipamiento en seis sistemas: Educación y Cultura; Salud y Asistencia Social; Comercio y Abasto; Comunicaciones y Transporte; Recreación y Deporte y Administración Pública y Servicios Urbanos. A continuación se desglosa por Sistema el Equipamiento urbano existente en el área de estudio, y es analizado su déficit y superávit<sup>19</sup>.

##### **Sistema Educación y Cultura**

###### *Subsistema Educación*

En el área de estudio se emplazan un Centro de Desarrollo Infantil (CENDI), una Escuela Especial para Atípicos, dos Escuelas primarias, una Secundaria Técnica y un Centro de Bachillerato Tecnológico.

Del análisis Déficit-Superávit<sup>20</sup> se desprende que de los elementos Centro de Desarrollo Infantil (CENDI) y Escuela Especial para Atípicos no son requeridas nuevas Unidades Básicas de Servicio (UBS), por lo que se tiene un superávit de 6 y 9 UBS, respectivamente. Se cuentan con dos Escuelas Primarias que en su conjunto suman 29 UBS, y en función de la población total se estima que son requeridas 21 UBS, sin embargo, los cálculos indican que existe un superávit de 9 UBS. Asimismo, se haya una Secundaria Técnica que concentra 29 salones (UBS) y de acuerdo a los cálculos son requeridas sólo 2 UBS, no obstante se estima un superávit de 27 UBS. Del nivel medio superior, en el área de estudio está instalado un Centro de Bachillerato Tecnológico Industrial y de Servicios (CETIS), el cual cuenta con 26 UBS y con base en la población total actual, sólo es requerida una UBS por lo que el superávit en la materia es de 25 UBS.

<sup>19</sup> Aunque el ámbito de aplicación del PDU Centro Histórico de Coyoacán, cuenta con una destacada cantidad de Equipamiento particularmente de carácter cultural, en este apartado sólo es analizado el equipamiento estipulado por el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social, SEDESOL.

<sup>20</sup> Estimaciones realizadas con base en información del Atlas Educativo. Censo de Escuelas, Maestros y Alumnos de Educación Básica y Especial del INEGI 2013; del Sistema Nacional de Información de Escuelas y de la Administración Federal de Servicios Educativos en el Distrito Federal de la Secretaría de Educación Pública, 2015.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

### *Subsistema Cultura*

El equipamiento destinado a la cultura es el más importante después del equipamiento educativo e imprime el carácter distintivo del área de estudio. Es un núcleo emblemático de la ciudad que concentra actividades culturales y es sede de importantes museos y templos religiosos con una arquitectura de valor histórico. Destacan el Museo Nacional de la Acuarela, la Casa de la Cultura Jesús Reyes Heróles y la Casa de las Humanidades de la UNAM. La oferta cultural y de entretenimiento se amplía a través de varios establecimientos, como es el caso del Centro Cultural Los Talleres (FONCA), la Casa del Artesano Benemérito, la Casa del Teatro y el Teatro Santa Catarina de la UNAM, ubicado en la plaza homónima. En arquitectura religiosa destaca la Iglesia del Altillo y la Capilla de San Antonio Panzacola. También se localiza la Fonoteca Nacional, dependencia del CONACULTA, única en su tipo en Latinoamérica por registrar, conservar y difundir el patrimonio sonoro de todo México. Esta dependencia se localiza sobre la Av. Francisco Sosa, en el Barrio de Santa Catarina.

No obstante, aunque se cuenta con esta reconocida oferta cultural, de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL, el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, presenta un déficit de 1,310 UBS del elemento Biblioteca Pública. En cuanto al elemento Casa de Cultura, se calcula un superávit de 6,568 UBS<sup>21</sup>.

### **Sistema Salud y Asistencia Social**

#### *Subsistema Salud*

El área de estudio sólo cuenta con una Unidad de Medicina Familiar del IMSS y con una Clínica de Medicina Familiar del ISSSTE. De la primera, son requeridas 85 UBS pero sólo se tienen 22, por lo que se tiene un déficit de 63 UBS. Respecto a la segunda, son requeridas 28 UBS y sólo se cuenta con 18, por lo que en el Subsistema el déficit es de 10 UBS<sup>22</sup>. Sin embargo, aunque se tiene este déficit en las unidades médicas familiares, se cuenta con el Hospital Pediátrico Coyoacán de la Secretaría de Salud, uno de los hospitales de especialidades más importantes del Distrito Federal, el cual cuenta con 88 camas y diez incubadoras<sup>23\*</sup>.

#### *Subsistema Asistencia Social*

El Subsistema cuenta con una Casa Hogar para Menores del DIF con 86 camas (UBS) y un Centro de Desarrollo Comunitario llamado “Ana María Hernández”, localizado en el Barrio La Concepción, el cual tiene 5 UBS (salones). Las estimaciones indican que se tiene un superávit de 81 y 2 UBS, respectivamente. Por otro lado, cálculos elaborados con base en el Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL, indican que existe un déficit del elemento Centro Asistencial de Desarrollo Infantil (CADI). En Villa Coyoacán, particularmente en la Av. Francisco Sosa, destaca el Centro de Rehabilitación del DIF llamado *Centro Nacional Modelo de Atención, Investigación y Capacitación para Rehabilitación e integración Educativa de Personas Ciegas y Débiles Visuales* cuya cobertura es de alcance nacional. Este equipamiento cuenta con 17 Consultorios Médicos y de acuerdo con los cálculos es superavitario. Por otra parte, cabe señalar que el Sistema Nacional para el Desarrollo Integral de la Familia cuenta con un inmueble en la esquina del Callejón del Río y la Av. Francisco Sosa, sin embargo el organismo aún no le ha asignado uso alguno<sup>24</sup>.

### **Sistema Comercio y Abasto**

#### *Subsistema Comercio*

El ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, carece de equipamiento dedicado al Comercio, particularmente, el elemento Mercado Público presenta un déficit de 68 UBS<sup>25</sup>.

### **Sistema Comunicación y Transporte**

#### *Subsistema Comunicaciones*

En el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, se localiza un Centro Integral de Servicios del Servicio Postal Mexicano (SEPOMEX) así como una Administración Telegráfica de Telecomunicaciones de México

---

<sup>21</sup> Estimaciones realizadas con base en el Sistema de Información Cultural del Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 2014.

<sup>22</sup> Estimaciones realizadas con base en información de la Secretaría de Salud del Gobierno de la Ciudad de México (SEDESA), 2014.

<sup>23</sup> **Fuente:** Subsistema de Información de Equipamiento, Recursos Humanos e Infraestructura para la Salud, SINERHIAS, de la Secretaría de Salud.

\*NOTA: No es posible estimar el Déficit-Superávit de este Elemento porque el mismo Sistema Normativo para el Equipamiento Urbano de la SEDESOL señala que este Equipamiento es muy variable en cuanto a su capacidad, tipo y número de especialidades, y dimensiones físicas, por lo cual no es posible establecer criterios normativos para su dotación.

<sup>24</sup> Estimaciones realizadas con base en información del Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Distrito Federal (DIF) y el Instituto para la Atención y Prevención de la Adicciones en la Ciudad de México (IAPA), 2015.

<sup>25</sup> Estimación realizado con base en las Normas de Equipamiento Urbano, SEDESOL, y con información de la Delegación, 2015.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

(TELECOMM). Las estimaciones realizadas con base en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL indican que en la actualidad, las UBS de ambos Equipamientos son superavitarios<sup>26</sup>.

### **Sistema Recreación y Deporte**

#### *Subsistema Recreación*

En materia recreativa, el área de estudio cuenta con cuatro Parques de Barrio que en su conjunto suman una superficie total de 21,149 m<sup>2</sup> (UBS). El Jardín Fray Martín de Valencia-Parque Aurora, el Jardín Santa Catarina, el Parque La Conchita y el Jardín Frida Kahlo son los elementos que constituyen este Subsistema. Cálculos estimados<sup>27</sup> con base en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL, indican que en la actualidad se cuenta con un superávit de 12,964 m<sup>2</sup>.

#### *Subsistema Deporte*

En el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, se encuentra la primera alberca semiolímpica construida en el Distrito Federal, la cual tiene poco más de 100 años de antigüedad. De acuerdo con información de la Delegación Coyoacán, la Alberca Aurora fue rehabilitada en el año 2014 y actualmente tiene capacidad para atender a 2 mil personas, se ubica en el Barrio La Concepción, en la calle Presidente Venustiano Carranza. Las estimaciones indican que este equipamiento es superavitario, con 1,775 UBS<sup>28</sup>.

### **Sistema Administración Pública y Servicios Urbanos**

#### *Subsistema Administración Pública*

El ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, no cuenta con Elementos del Subsistema Administración Pública dentro de sus límites. Asimismo, por el número de habitantes que concentra, no es necesario la edificación de algunos de ellos. Sin embargo, cabe señalar que aunque no forma parte del equipamiento urbano propiamente dicho, al interior se localizan oficinas del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública, cuya tarea radica en administrar y el patrimonio inmobiliario federal y paraestatal.

#### *Subsistema Servicios Urbanos*

De acuerdo con el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL, el Subsistema Servicios Urbanos se constituye por los siguientes Elementos: Cementerio (SEDESOL); Central de Bomberos (SEDESOL); Comandancia de Policía (SEDESOL); Basurero Municipal (SEDESOL) y Estación de Servicio (Gasolinera, de PEMEX). Ninguno de ellos está ubicado dentro del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, aunque de acuerdo con la norma y el número de habitantes que concentra, sólo es necesario el elemento Comandancia de Policía, del cual es deficitario.

### **2.11.2 Servicios**

Los servicios urbanos en general son adecuados y cubren las necesidades de la población residente y flotante. Una excepción es el servicio de recolección de basura, que a pesar de ser un servicio continuo con separación de residuos orgánicos e inorgánicos, durante los días festivos y los fines de semana la gran afluencia de visitantes rebasa la capacidad existente.

#### **Recolección de Residuos Sólidos Urbanos**

Diariamente los residuos sólidos son recolectados por camiones encargados de brindar este servicio, se hacen los recorridos de las 7:00 AM hasta las 2:00 PM. Los lunes, miércoles y viernes son recogidos los residuos orgánicos, mientras que martes, jueves y sábados los inorgánicos. Cada habitante genera diariamente aproximadamente 1.5 Kg. de residuos sólidos, por lo que al día el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, produce poco más de 12 toneladas<sup>29</sup>.

Es importante resaltar que los recorridos de los camiones recolectores se dificulta en algunas calles, debido a que muchas de ellas son estrechas, sin embargo, la distancia en donde se estacionan no representan dificultad para los residentes, pues las distancias son cortas. Estos casos son solucionados con carros de limpia donde el empleado de este servicio recolecta la basura doméstica para después verterla a los camiones. Existe sólo un contenedor de basura en el Barrio La Concepción.

<sup>26</sup> Estimaciones realizadas con base en el Directorio de Oficinas Postales de Correos de México, en el Directorio de Sucursales Telegráficas de TELECOMM, 2015.

<sup>27</sup> Estimaciones realizadas con base en el Plano D-1 Diagnóstico Integrado.

<sup>28</sup> Estimaciones realizadas con base en información de la Delegación Coyoacán.

<sup>29</sup> Fuente: Dirección de Servicios Urbanos de la Delegación Coyoacán.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

El barrido de calles es ineficiente, sobre todo en temporadas cuando los árboles inician su proceso caducifolio desde el inicio del otoño hasta principio del invierno. Al no presentarse una adecuada recolección de basura orgánica en calles y jardines, se presenta el problema del drenaje pluvial por el arrastre de hojarasca lo cual tapa las alcantarillas de banqueta.

### **Servicios de Seguridad Pública**

En cuanto a la Seguridad Pública, se cuenta con dos módulos de vigilancia en el Barrio La Concepción y el patrullaje hacia Villa Coyoacán y el Barrio Santa Catarina se realizan de manera continua, haciéndose más intensivo los sábados y domingos cuando se incrementa en número de visitantes, no obstante la población residente percibe que el servicio de vigilancia y patrullaje es insuficiente sobre todo en fines de semana cuando la actividad nocturna se intensifica.

### **Alumbrado Público**

El servicio de alumbrado público cubre aproximadamente el 90% de las calles del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, el tipo de luminaria que predomina es el arbotante “farol bellota”, que cubre las principales vialidades como Francisco Sosa, Venustiano Carranza, Felipe Carrillo Puerto, Tres Cruces, Zaragoza, Dulce Oliva. Otro tipo es la luminaria “OV5” que cubre principalmente la zona del Barrio La Concepción; existen otros tipos de luminarias que iluminan calles secundarias como Higuera, Hidalgo, Vallarta, entre otras. Las calles que no cuentan con el servicio son: San Gregorio, Callejón del Río, Escondida, Tata Vasco y Callejón de Torresqui.

### **2.12 Vivienda**

En el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, el INEGI censó 2,747 viviendas en total, de las cuales 2,468 son viviendas particulares y 279 son viviendas colectivas. Por su condición de ocupación, fueron registradas 2,204 “viviendas habitadas” y 247 “viviendas particulares no habitadas” (**Cuadro 4**).

**Cuadro 4.** Viviendas totales según condición de ocupación, 2010.

<b>Viviendas particulares</b>	<b>Viviendas habitadas</b>	<b>Viviendas Colectivas</b>	<b>Viviendas particulares habitadas</b>	<b>Viviendas Particulares no habitadas</b>	<b>Total</b>
2,468	2,204	279	2,189	247	2,747

**Fuente:** INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.

El análisis del número total de “viviendas particulares habitadas” en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, durante el periodo de 1990 a 2010, arroja datos que permiten afirmar que el número de viviendas particulares habitadas tiene una clara tendencia a disminuir. Mientras que en 1990 el número total de “viviendas particulares habitadas” fue de 2,627 para el año 2000 disminuyó a 2,501 viviendas y para el año 2010, el número se redujo a 2,189 viviendas habitadas. La mayor disminución de viviendas se observa en el periodo del 2000 a 2010. Por colonia, el número de “viviendas particulares habitadas” ha experimentado una disminución progresiva tanto en el Barrio de Santa Catarina como en Villa Coyoacán. En dirección contraria, de 1990 al año 2000 en el Barrio La Concepción el número de “viviendas particulares habitadas” aumentó ligeramente pero del 2000 al 2010 el incremento fue aún más significativo (**Cuadro 5**).

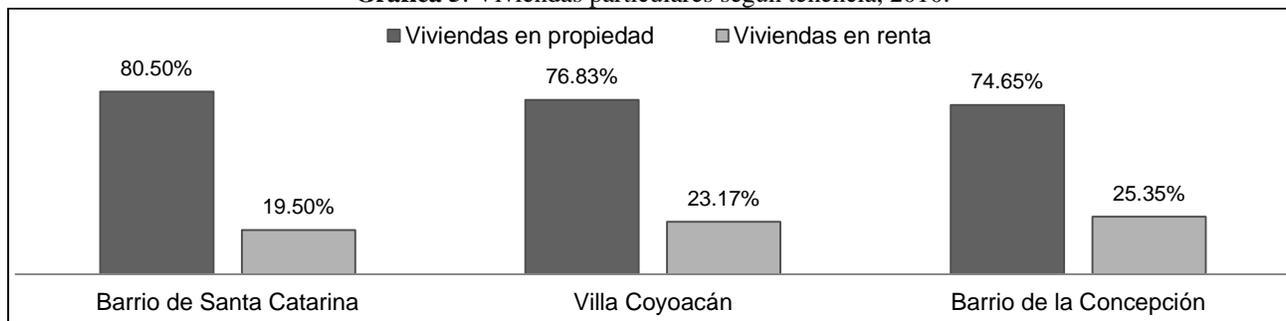
**Cuadro 5.** Viviendas Particulares Habitadas, 1990-2010.

<b>Año Censal</b>	<b>Barrio de Santa Catarina</b>	<b>Villa Coyoacán</b>	<b>Barrio La Concepción</b>	<b>Total</b>
1990	1,515	652	460	2,627
2000	1,449	587	465	2,501
2010	1,200	461	528	2,189

**Fuente:** Elaboración con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010.

En el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, entre el 74% y el 80% de las viviendas son propias; destaca el Barrio Santa Catarina por concentrar un porcentaje alto de viviendas propias. Entre el 19% (Barrio Santa Catarina) y el 25% (Barrio La Concepción) de las viviendas son rentadas, proporción baja comparada con los datos generales del Distrito Federal en donde la “vivienda no propia” alcanzó el 32.5% en el 2010 (**Gráfica 5**).

**Gráfica 5. Viviendas particulares según tenencia, 2010.**



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

Estrechamente ligado a lo anterior, en el año 2010 el promedio de ocupantes por vivienda fue de 3.06 en “vivienda particular habitada”, inferior a la media delegacional de 3.44 ocupantes por vivienda y a la media del Distrito Federal de 3.6 ocupantes por vivienda. De la misma forma, en el año 2000 el promedio de ocupantes por vivienda en Villa Coyoacán fue de 3.3 y 3.8 en el Barrio de Santa Catarina, cifras que disminuyeron en 2010 a 2.94 ocupantes por vivienda y 3.28 ocupantes por vivienda, respectivamente. Los datos muestran que del año 2000 al 2010, la tendencia en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, apunta hacia una progresiva disminución de ocupantes por vivienda. Asimismo, resalta el hecho de que el número de habitantes por vivienda sea inferior a la media delegacional y a la del Distrito Federal.

Por tipo de vivienda, se detectaron en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, 1,443 predios con vivienda unifamiliar (93.52% del total habitacional), 80 predios en condominio horizontal (5.17%), 16 predios en condominio vertical (1.04%) y 4 vecindades (0.52%) (**Cuadro 6**).

**Cuadro 6. Tipos de vivienda en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, 2014.**

Tipo de Vivienda	Predios	Porcentaje	Área (ha.)	Porcentaje
Vivienda Unifamiliar	1,443	93.52%	67.27	81.25%
Condominio Horizontal	80	5.17%	13.80	16.67%
Condominio Vertical	16	1.04%	1.2	1.45%
Vecindad	4	0.27%	0.52	0.63%
<b>Total</b>	<b>1,543</b>	<b>100.00%</b>	<b>82.79</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaboración con base en los recorridos y levantamientos de campo, 2014.

En la última década se han desarrollado algunos condominios horizontales, casa en hilera, dúplex o triples en agrupamientos pequeños. En la modalidad plurifamiliar de edificios de departamentos existen algunos dispersos en varias calles, particularmente en la franja de la Av. Miguel Ángel de Quevedo, la mayoría en predios aislados. Existen solamente cuatro predios donde la vivienda plurifamiliar se puede considerar vecindad por el típico agrupamiento en hilera de pequeñas casas precarias. Teniendo en cuenta las características de la composición familiar y el tamaño de las viviendas existentes en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, donde más del 90% de las viviendas tienen tres o más cuartos, es posible inferir que la oferta de vivienda no es adecuada a la composición familiar actual (**Cuadro 7**).

**Cuadro 7. Viviendas particulares con tres o más cuartos, 2010.**

Tipo de vivienda	Barrio Santa Catarina	Villa Coyoacán	Barrio La Concepción
Vivienda con 3 o más cuartos	94.00%	91.81%	92.69%

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

El estudio de la escasa oferta inmobiliaria en el área de estudio, muestra mayor oferta en casas solas que en casas en condominio, siendo escasa la oferta en departamentos. Los tamaños de viviendas unifamiliares que se ofertan están alrededor de los 350 m<sup>2</sup>. Asimismo, el estudio muestra que los precios mínimos por metro cuadrado de construcción están en 12,000 pesos/m<sup>2</sup> y los máximos en 56,000 pesos /m<sup>2</sup>, rango muy amplio debido a la antigüedad de las construcciones y a que la disponibilidad de servicios básicos está cubierta en un 98% (**Cuadro 8**).

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

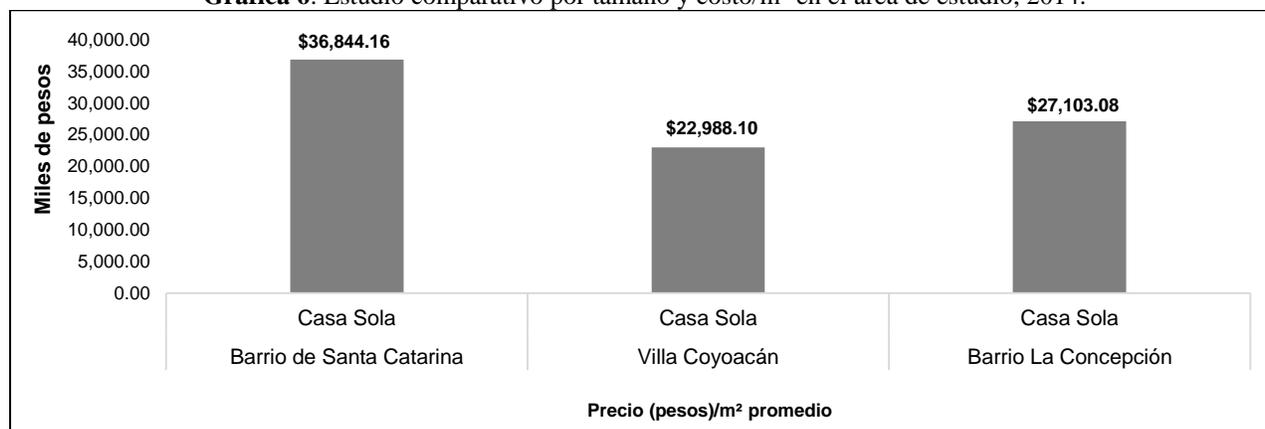
**Cuadro 8.** Estudio de oferta inmobiliaria en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, 2014.

Colonia	Tipo de vivienda	Muestra	Tamaño promedio (m <sup>2</sup> )	Precio (pesos)/m <sup>2</sup>		
				Mínimo	Promedio	Máximo
Barrio Santa Catarina	Casa sola	17	594.01	21,196.82	36,844.16	52,491.50
	Casa en Condominio	2	487	18,226.22	27,458.30	36,690.39
Villa Coyoacán	Casa sola	18	452.56	12,793.90	22,988.10	33,182.30
	Casa en Condominio	2	367	12,773	16,393.20	20,013.40
	Departamento	12	103.17	16,586.77	25,599.53	34,612.30
	Terreno	1	250	10,000	10,000	10,000
Barrio La Concepción	Casa sola	10	299.3	16,667	27,103.08	56,930
	Casa en Condominio	1	192	35,416	35,416	35,416
	Departamento	1	70	19,285.77	19,285.77	19,285

Fuente: Elaboración con base páginas de internet en noviembre 2014 (www.metroscubicos.com y www.casastrovit.com)

En cuanto a las diferencias inmobiliarias, el Barrio de Santa Catarina tiene una oferta mayor de casas solas, de mayor tamaño y mayores costos por m<sup>2</sup> (**Gráfica 6**).

**Gráfica 6.** Estudio comparativo por tamaño y costo/m<sup>2</sup> en el área de estudio, 2014.



Fuente: Elaboración con base páginas de internet en noviembre 2014. (www.metroscubicos.com y www.casastrovit.com).

El problema central de la Vivienda en el área de estudio es que ésta ha perdido competitividad frente a otros usos no habitacionales que atraen inversión, lo que provoca que tanto habitantes como inversionistas promuevan cambios de habitacional hacia usos de servicios y comercio. Esto es causado por el gran tamaño de las viviendas para la composición familiar decreciente aunado al alto valor del suelo. La disminución progresiva del número de viviendas y de habitantes en el área de estudio hace que la zona vaya paulatinamente perdiendo su carácter habitacional y su vida local.

### 2.13 Reserva Territorial y Baldíos Urbanos

En el área de estudio se identificaron ocho lotes baldíos con una superficie de 0.48 ha. de propiedad particular. No existen terrenos que puedan considerarse como reserva territorial de propiedad pública, del Gobierno Federal o del Distrito Federal.

### 2.14 Patrimonio Cultural Urbano

El patrimonio cultural urbano del ámbito del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, representa un componente activo de la vida social de sus habitantes y del Distrito federal en general. Se distinguen por hacer visible en su estructura, forma e imagen testimonios urbanos significativos, espaciales y arquitectónicos de la ciudad antigua, en la que se inscriben elementos urbanos emblemáticos y memorias que condensan permanencia y cambio.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

El patrimonio cultural urbano arquitectónico del área de estudio, está constituido por la traza urbana y diversos edificios de la época colonial, fundamentalmente del siglo XVIII y algunos del siglo XVI (como el ex Convento Dominicano de San Juan Bautista), así como por la expansión urbana de fines del siglo XIX y arquitectura de los siglos XIX y XX. La traza urbana regular y los abigarrados barrios indígenas (con una traza de “plato roto”) son una herencia de la colonia, que han condicionado la expansión urbana, mientras que los antiguos caminos y las viejas barreras a la expansión urbana (los ríos Magdalena y Churubusco) constituyen en el siglo XXI importantes vialidades urbanas.

Una sección de la arquitectura colonial se concentra a lo largo de un eje, la ex Calle Real de Santa Catarina, hoy calle de Francisco Sosa, entre Avenida Universidad y el ex convento; y en torno a la Plaza La Conchita. Por su parte, la expansión urbana decimonónica, con una traza moderna y regular, está constituida por las colonias Del Carmen, Parque San Andrés y La Concepción, fundadas entre 1890 y 1907. La mayor parte del patrimonio edificado en Coyoacán es el llamado vernáculo, modesto y menor; mientras que los inmuebles de carácter monumental se reflejan en la arquitectura religiosa, las plazas y los jardines públicos, así como las casonas del siglo XVIII. Lo que otorga al conjunto urbano una gran unidad es la tipología arquitectónica con alturas de uno y dos niveles, la fuerte presencia de muros con vanos pequeños. En particular destaca la calle Francisco Sosa que algunos visitantes califican como “un viaje al siglo XVI” (en realidad, sería un “viaje al siglo XVIII”) y los centros de los barrios de Santa Catarina y la Concepción, con sus plazas, jardines, iglesias y casonas vecinas.

En el área de estudio se localizan 154 inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano: 75 en Barrio de Santa Catarina, 46 en Villa Coyoacán, 15 en Barrio La Concepción y 18 en la colonia Del Carmen. Asimismo, a estos inmuebles se agregan tres elementos afectos al Patrimonio Cultural Urbano localizados en el Barrio de Santa Catarina, dos de ellos son puentes (Uno de ellos es el puente de Panzacola) y el otro es el monumento cívico *Busto de Francisco Sosa*<sup>30</sup>. Los 154 inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano están custodiados ya sea por uno o dos Organismos de gobierno, simultáneamente (**Cuadro 9**).

**Cuadro 9.** Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano según Organismo Responsable, 2015.

Tipo de Inmueble	No. de Inmuebles	Organismo Responsable		
		INAH	INBA	SEDUVI
Total de Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano	154			
Inmuebles de Valor Histórico	38			
Inmuebles de Valor Artístico	75			
Inmuebles de Valor Patrimonial	14			
Inmuebles de Valor Histórico y Artístico	22			
Inmuebles de Valor Histórico y Patrimonial	4			
Inmuebles de Valor Artístico y Patrimonial	1			

**Fuente:** Elaborado con base información de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI, 2015.

El 50% de los inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano están en buenas condiciones de conservación, mientras que el 40% están en regular estado de conservación y 10% están en mal estado de conservación. Entre estos últimos existen inmuebles que han sido severamente alterados o demolidos. El Barrio La Concepción es el que más inmuebles patrimoniales en buen y mal estado tiene, mientras que los inmuebles patrimoniales transformados o desaparecidos se presentan en Villa Coyoacán y en el Barrio Santa Catarina.

La evaluación del estado de conservación, presente en el momento en que se produjo este documento, fue determinado por inspecciones externas de los inmuebles, tomando como criterio el grado de deterioro presente, sin considerar las modificaciones o alteraciones con respecto a las condiciones históricas (“originales”).

La evaluación del estado de conservación de cada inmueble se realizó tomando como criterio el grado de deterioro que presenta, sin considerar las modificaciones o alteraciones con respecto al diseño original. Un inmueble en mal estado físico presenta deterioro significativo en techumbres, muros, elementos arquitectónicos y decorativos que ponen en riesgo la seguridad estructural o constructiva y que requieren una intervención de rehabilitación o restauración mayor, es decir, el estado de conservación puede presentar techumbres o entresijos caídos o en riesgo de colapso, muros y elementos portantes con grietas o fisuras considerables, producidas por asentamientos del terreno, humedades significativas que propicien reblandecimiento o disgregación del material constitutivo del inmueble, pérdida de sus aplanados o elementos arquitectónicos debido a los mecanismos de deterioro, pérdida parcial o total de sus pavimentos tanto en interiores como en exteriores.

<sup>30</sup> Ver listado completo de inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano y su ubicación de cada uno de ellos en el Capítulo VIII. ANEXOS.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

En estado de conservación regular, son considerados aquellos inmuebles con elementos constructivos deteriorados pero en los que no está en riesgo su estabilidad y que pueden ser restaurados con intervenciones de rehabilitación menor. Es el caso de techumbres o entrepisos con humedades ligeras que no ponen en peligro su preservación, muros y elementos portantes con pérdidas menores de sus recubrimientos o de sus acabados base y de la misma forma su ornamentación no ha sufrido deterioros mayores de tal manera que conservan completos los datos de su diseño original.

Los inmuebles en buen estado físico presentan un mínimo deterioro en sus elementos constitutivos y pueden ser corregidos con acciones de conservación o mantenimiento periódico, como sucede con pérdidas mínimas de aplados o deterioro de su pintura y desde luego no aparecen señales de ningún daño estructural y de deterioro en sus acabados en general.

Otros agentes identificados que deterioran los inmuebles afectos al Patrimonio Cultural urbano son: (1) las edificaciones que presentan un acompañamiento inadecuado; (2) las vías de infraestructura aérea que afectan la imagen urbana de importantes vialidades patrimoniales como Francisco Sosa o Higuera; (3) el impacto de una fuerte carga vehicular; (4) la degradación y extinción de giros comerciales tradicionales, al que se suma (5) la presión económica de franquicias transnacionales y (6) una expansión de giros terciarios, coloquialmente llamados “antros”; y (7) una pérdida de vivienda para estratos socio-económicos intermedios.

Respecto al uso del suelo de los inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano, el predominante es el habitacional, con 96 inmuebles de valor patrimonial; en 25 inmuebles se desarrollan actividades vinculadas con el comercio o son usados como oficinas; 16 inmuebles corresponden a equipamiento urbano y los 17 inmuebles restantes con valor patrimonial han sido modificados, demolidos, son bardas o fachadas de casa habitación.

El área de estudio es actualmente una de las centralidades urbanas protagónicas en la Ciudad de México y su zona metropolitana, es el segundo sitio más visitado después del Zócalo capitalino, además es un lugar de residencia para una arraigada población orgullosa que conoce, valora y defiende el patrimonio urbano. De esta doble condición se derivan una serie de tensiones cotidianas entre las funciones de barrio y de centralidad, entre la residencia y el lugar de trabajo, entre los visitantes y los residentes, entre las tendencias de servicialización o terciarización del territorio y la función habitacional, así como por el uso y aprovechamiento de la herencia edificada aunque alterada en algunos casos.

### **2.15 Fisionomía Urbana y Espacio Público**

La Fisionomía Urbana presenta condiciones diversas en dos áreas: el perímetro, constituido por las avenidas Universidad y Miguel Ángel de Quevedo, y el interior del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. Mientras que en el perímetro la fisionomía urbana es sumamente heterogénea, en el interior es bastante homogénea. En las avenidas Universidad y Miguel Ángel de Quevedo, el perfil prevaleciente es bastante irregular. En varios lotes contiguos puede llegar a existir una variación de alturas considerables, existiendo edificios de usos mixtos con cuatro o seis niveles junto a casas habitación de uno o dos niveles. En estas vialidades también se presenta una gran variedad de usos de suelo. La combinación de inmuebles con alturas distintas y usos de suelo diversos hace que la fisionomía urbana sea sumamente irregular. Existe una gran variedad de estilos arquitectónicos. El resultado de estas condiciones es un desaprovechamiento del potencial de desarrollo en estas vialidades, dada la alta concentración de infraestructura y equipamiento.

El interior del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, presenta una condición mucho más homogénea. Gran parte de los barrios de Santa Cantarina, Villa Coyoacán y La Concepción mantienen un perfil regular, basado en la conservación de los diversos inmuebles patrimoniales que ahí se ubican. Para asegurar su conservación es importante reconocer los aciertos de edificaciones contiguas y alledañas a los inmuebles patrimoniales, cuya expresión arquitectónica es acorde y armoniosa con el carácter histórico de dichos inmuebles. Entre ellos es importante destacar los edificios que han logrado mantener la proporción horizontal de las fachadas exteriores, utilizando vanos y aberturas de formato vertical con marcos de piedra tallada, así como el uso de colores y texturas acordes al entorno histórico de Coyoacán. En resumen, estos edificios manifiestan una sintonía sensible con la tipología dominante del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. Los edificios modernos que emplean grandes superficies, pocas aberturas y colores afines a la historicidad del barrio también son buenos ejemplos de acompañamiento. Los edificios modernos que emplean elementos de concreto aparente, grandes cristaleras y herrerías sobrecargadas presentan un caso opuesto de acompañamiento, sobre todo si por su altura y proporciones sobresalen de sus vecinos patrimoniales. Estas condiciones deberían ser mitigadas o, de ser posible, revertidas, con apoyo de proyectos públicos de mejoramiento de fachadas.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Gran parte de los espacios públicos patrimoniales mantienen un perfil preponderante homogéneo, donde la presencia de inmuebles patrimoniales establece cualidades que le dan su significado histórico. Existen pocos ejemplos de edificaciones discordantes en las vialidades de Francisco Sosa, Presidente Carranza, Carrillo Puerto, Tres Cruces, Higuera y Caballo Calco. Puesto que sólo algunas edificaciones en estas vialidades requieren modificaciones relativamente sencillas para mejorar su nivel de acompañamiento, se considera sumamente viable la aplicación de un proyecto de mejoramiento de fachadas, promovido por las distintas autoridades correspondientes y diversos actores sociales. Estas condiciones también prevalecen en los perímetros de los espacios públicos patrimoniales, ubicados al interior, como el Jardín Santa Catarina y la Plaza La Conchita.

A continuación son detalladas con más precisión las condiciones en las que se encuentran la Fisonomía Urbana y el Espacio Público.

### **a) Fisonomía urbana**

La fisonomía del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, se encuentra articulada a la estructura y a las funciones urbanas metropolitanas, definiendo la calidad del espacio que se percibe a través de bordes, sendas, nodos e hitos. En la actualidad la fisonomía urbana de este centro condensa diferentes temporalidades históricas, cambios generacionales y sociales inscritos en el entorno construido. En éste, se distingue el perfil arquitectónico tradicional y la traza urbana que conserva rasgos de la estructura colonial coexistiendo con arquitecturas, usos, funciones y actividades contemporáneas.

Las alturas y tipologías de las construcciones del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, son homogéneas entre sí. Destaca la heterogeneidad de la Av. Miguel Ángel de Quevedo, por su uso mixto aunque homogéneo en alturas y materiales. Los *bordes* están representados por las avenidas Universidad y Miguel Ángel de Quevedo. Como *senda* se identifica la calle Tres Cruces que corta por el centro en sentido norte-sur la zona histórica. Los principales *nodos* están en las intersecciones con la Av. Miguel Ángel de Quevedo y las calles Tres Cruces y Carrillo Puerto. Al interior, en las confluencias de vialidades principales, existen algunos nodos, como son la esquina de Francisco Sosa y Tres Cruces; el cruce de Av. Pacífico y Manuel Fernández Leal y la Av. Hidalgo con la calle Caballo Calco. Como *Hitos* se encuentran las plazas Santa Catarina y La Conchita, ubicadas cada una en los extremos poniente y oriente, del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

En lo que se refiere a las características particulares de las construcciones, en el Barrio de Santa Catarina existen edificaciones de 1 a 3 niveles, macizos de construcción con acabados de molduras de piedra y aplanado de diferentes colores. La traza es de plato roto y en algunas calles no existen banquetas. En la Av. Miguel Ángel de Quevedo, Panzacola y Salvador Novo predominan las bardas de piedra braza con enredadera. Sobre Av. Progreso y Av. Miguel Ángel de Quevedo existen inmuebles de hasta 4 niveles y diversos estilos arquitectónicos.

Villa Coyoacán muestra una traza conformada por callejones, cerradas y privadas, las bardas que definen los callejones y cerradas son los elementos arquitectónicos más deteriorados de esta zona, algunos en peligro de derrumbarse, con materiales y acabados deteriorados como es el tabique y el adobe. La zona muestra consolidación de una imagen fuerte a través de las constantes en materiales, estilos, proporciones y usos definidos. Los materiales predominantes en fachada son concreto con acabado aplanado y en segundo lugar aplanado con material aparente (piedra, lozas, mosaico). Los colores predominantes son blanco, cálidos y pasteles con molduras de material aparente (piedra braza, ladrillo, concreto).

El Barrio La Concepción, zona habitacional de hasta dos niveles, muestra la alternancia entre el estilo colonial y el moderno a través de materiales aparentes y aplanados con acabado de pintura de colores cálidos. Es frecuente la presencia de bardas de piedra braza y construcciones con vanos verticales en casas tipo colonial y cuadrados en casas modernas de hasta dos niveles.

### **b) Espacio Público**

Los espacios públicos, principalmente calles, plazas, parques y jardines, son fundamentales en la vida cotidiana de habitantes y visitantes del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. Los usos y actividades que se llevan a cabo en estos lugares impactan el desarrollo urbano local y la calidad física y relacional en el entorno. Los principales espacios públicos son las calles y sendas y los espacios abiertos Plaza Santa Catarina, Plaza La Conchita, el Jardín Frida Kahlo y el Jardín Fray Martín de Valencia-Parque Aurora. En estos lugares se desarrollan actividades funcionales y rituales, son sitios de confluencia de habitantes y de población flotante. Se distinguen por su importancia simbólica y social, como elementos de identidad urbana y como lugares de encuentro entre miembros diferentes de la sociedad urbana local y de la ciudad.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Las dinámicas urbanas, el crecimiento de la urbe, la demanda en la oferta de servicios, tipos de giros y usos de suelo en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, han provocado poco a poco una sensación de pérdida del sentido de barrio local y su oferta propia de servicios, equipamientos y espacios tradicionales de pequeña escala desplazados por una oferta predominante hacia actividades nocturnas en giros mercantiles.

La intensa actividad (cultural, educativa y recreativa) que tiene el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, y los cuantiosos flujos de visitantes que van de estudiantes, turistas, trabajadores y empleados que desarrollan su vida cotidiana o parte de ella dentro, provoca una saturación de los espacios centrales. El cambio de usos de suelo, la concentración de personas y las distintas apropiaciones de los espacios comunes favorecen la concentración de personas en las plazas centrales y ejes o corredores urbanos interiores, hacia una disminución de visitantes, comercio, trabajo y actividades hacia las zonas habitacionales más periféricas o interiores alejadas de los espacios abiertos. Se observa un exceso de mobiliario, enseres y estructuras sobre la vía pública colocadas por particulares.

Asimismo, una de las problemáticas identificadas tiene que ver con el comercio informal en vía pública que, aunque el número de comercios en la calle no es tan alto como en otras zonas del Distrito Federal, su presencia en las banquetas dificulta el tránsito de los peatones. Esta modalidad de comercio se localiza en las inmediaciones de las siguientes calles:

- Av. Miguel Ángel de Quevedo y Av. Universidad.
- Francisco Sosa y Melchor Ocampo
- Av. Miguel Ángel de Quevedo, entre las calles Moctezuma y Tres Cruces
- Calle Felipe Carrillo Puerto, entre Francisco Ortega y San Gregorio
- Av. Miguel Hidalgo, entre las calles Vicente García Torres y Manuel Fernández Leal.

### *Problemática Funcional*

Un problema notable en la afectación de la imagen urbana del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, es el referente al cableado. Avenidas como Miguel Ángel de Quevedo, Universidad y la calle Francisco Sosa tienen una acumulación excesiva y se encuentra a una altura baja por lo que bloquea la visibilidad y comienza a afectar a la vegetación que aún no se desarrolla plenamente.

### *Paisaje Urbano*

Las banquetas se encuentran deterioradas en grados distintos. Las más afectadas son las que se encuentran en Av. Miguel Ángel de Quevedo, Av. Universidad y en la calle Francisco Sosa, su mal estado se debe en gran medida al daño causado por raíces y falta de mantenimiento. Existen calles como Tlapancalco, Torresquí y Retama que no cuentan con banquetas o existen pero no tiene las medidas adecuadas para el paso peatonal ni para vegetación. En contraste, existen pocas calles como Montecristo y Salvador Novo donde las banquetas parecen ser más nuevas y se encuentran en buen estado.

## **2.16 Medio Ambiente**

Las condiciones del Medio Ambiente Físico revelan un gran potencial en su aprovechamiento como patrimonio urbano ambiental, mediante la revalorización y rescate del Río Magdalena, de las Plazas, Jardines y la vegetación urbana ubicados en la colonia Villa Coyoacán y en los Barrios Santa Catarina y La Conchita. El área de estudio se caracteriza por una importante presencia de arbolado urbano, con algunos individuos de gran valor histórico, alineaciones de árboles o aislados, en un sistema de espacios abiertos públicos y privados que le dan a la zona características especiales en el paisaje y el microclima local.

## **2.17 Paisaje Urbano**

El paisaje urbano del Centro Histórico de Coyoacán, conjuga elementos naturales, materiales y sociales que forman parte del espacio construido visible, en el que interactúan los habitantes y donde grupos sociales diferentes desarrollan sus actividades. Lo constituyen las construcciones, edificios, casa comercios, calles, plazas, parque, anuncios, la vegetación, entre otros elementos. El paisaje urbano expresa la calidad del entorno urbano, el equilibrio entre espacio natural y el construido que permite orientarse en el territorio, el cual se ha visto afectado por la propaganda y publicidad, la calidad desigual de materiales en arroyos, calles, banquetas, así como por expresiones gráficas.

## **2.18 Riesgos y Vulnerabilidad**

De acuerdo con la Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal, los riesgos se clasifican en geológicos, hidrometeorológicos, químicos-tecnológicos, sanitario-ecológico y socio-organizativos.

**1. Riesgos Geológicos.-** El Centro Histórico de Coyoacán, se ubica principalmente en Zona de Lomas formadas por rocas o suelos generalmente firmes que fueron depositados fuera del ambiente lacustre, pero en los que pueden existir, superficialmente o intercalados, depósitos arenosos en estado suelto o cohesivos relativamente blandos. De acuerdo al Atlas de Riesgo, el Centro Histórico de Coyoacán, se clasifica como zona III (riesgo sísmico intermedio) de mayor riesgo que la sección poniente la cual se clasifica como zona II (riesgo sísmico bajo). De la misma forma, la periodicidad sísmica presenta valores más altos en el área central y oriente del Centro Histórico de Coyoacán.

**2. Riesgos Hidrometeorológicos.-** Los riesgos hidrometeorológicos se generan por la acción violenta de agentes atmosféricos como lluvias, granizadas, nevadas, heladas y sequías. Esta clase de riesgos se detectan en áreas adyacentes al Río Magdalena. Concretamente la zona que presenta mayor vulnerabilidad por un posible desbordamiento del río, es el lado oeste del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, particularmente el tramo localizado entre Av. Miguel Ángel de Quevedo y Av. Progreso, sobre Av. Universidad.

**3. Riesgos Químico-Tecnológicos.-** En el Centro Histórico de Coyoacán no existen riesgos químicos –tecnológicos.

**4. Riesgos Sanitario-ecológicos.-** Los riesgos Sanitario-ecológicos existentes en el Centro Histórico de Coyoacán se relacionan por la fauna nociva de roedores que se concentran en los parques y plazas y en la ribera del Río Magdalena, así como por la contaminación por desechos y olores que emanan del río.

**5. Riesgos Socio-organizativos.-** Los riesgos socio-organizativos que afectan al Centro Histórico de Coyoacán, están constituidos por aquellos que provienen de la acumulación de personas en un espacio determinado, especialmente en espectáculos culturales y religiosos, reuniones sociales, comerciales y culturales. En éste sentido, la parte central de la calle Francisco Sosa, la calle Salvador Novo, la zona norte de la calle Fernández Leal, la zona este de la Av. Miguel Hidalgo son espacios reducidos que en determinadas ocasiones pudieran representar un riesgo socio-organizativo.

## **2.19. Evaluación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, vigente**

### **2.19.1 Normatividad**

El PPDU Centro Histórico de Coyoacán, vigente, tiene como objetivo principal ordenar y regular el desarrollo urbano con base en la Normatividad para el aprovechamiento del uso del suelo, mediante la aplicación de la zonificación y normas complementarias de los predios y edificaciones comprendidos dentro del mismo. De la misma forma, determina las modalidades para el aprovechamiento del uso del suelo y el tratamiento que debe darse a los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano por parte de autoridades y particulares. En este sentido, para evaluar dicha Normatividad es necesario relacionarla con el uso actual del suelo y poder definir si la normatividad ha sido cumplida o no, dónde existen con mayor frecuencia las diferencias entre la zonificación establecida y los usos del suelo actuales.

### **Uso del Suelo**

En materia de usos del suelo, se detectó lo siguiente: la mayoría de los cambios de usos del suelo se presentan principalmente en Villa Coyoacán, y en forma dispersa en zonas internas del Barrio de Santa Catarina y del Barrio La Concepción. Por otro lado, las diferencias de uso del suelo con la zonificación establecida se detectaron donde exclusivamente se establece con uso habitacional, ya sea unifamiliar o plurifamiliar.

Puntualmente se generan cambios de uso del suelo no correspondientes a la zonificación establecida en predios con frentes a vialidades internas que presentan mayor circulación vehicular, como las calles Francisco Sosa, Venustiano Carranza, Higuera y Av. Pacífico.

En conjunto se detectaron un total de 171 predios con usos no correspondientes a la zonificación, la mayoría de estos con una zonificación asignada como habitacional, ya sea unifamiliar o multifamiliar, han cambiado a un uso del suelo comercial o de servicios, parcial o en la totalidad de la construcción.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

### **Alturas de las edificaciones**

Respecto a la normatividad en alturas de las edificaciones, el PPDU Centro Histórico de Coyoacán, vigente, especifica la altura de las edificaciones en metros pero no define el número de niveles. En este sentido, se plantea la siguiente homologación:

- Para alturas definidas en el Programa Parcial de 7.50 m se homologa a 3 niveles (2.50 m de entrepiso).
- Para alturas definidas en el Programa Parcial de 9.00 m se homologa a 4 niveles (2.50 m de entrepiso).

De acuerdo con este criterio, la altura que aplica en los Barrios La Concepción y Santa Catarina así como en Villas Coyoacán es de 3 niveles, mientras que en los predios con frente a las avenidas Miguel Ángel de Quevedo y Universidad la altura es de 4 niveles. Con base en ello, se detecta que solo el 4% del total de los predios rebasan la altura establecida en el PPDU Centro Histórico de Coyoacán, vigente.

### **Densidad (m<sup>2</sup> de terreno por vivienda)**

En el PPDU Centro Histórico de Coyoacán, se manejan 3 densidades

- 1,000 m<sup>2</sup> por vivienda, se ubica principalmente en el área poniente del Barrio de Santa Catarina.
- 500 m<sup>2</sup> por vivienda, se ubica principalmente en la parte oriente del Barrio de Santa Catarina y en el Barrio La Concepción.
- 300 m<sup>2</sup> por vivienda, se ubica principalmente en el Barrio de Villa Coyoacán y en los Corredores de Av. Miguel A. de Quevedo y Av. Universidad.

Aplicando la norma de densidad en todos los predios con uso habitacional en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, se tiene un máximo de 2,557 viviendas, sin embargo resalta el hecho que de acuerdo al Censo del INEGI 2010, el número de viviendas concentradas en dicha demarcación fue de 2,812 viviendas habitadas. Esta diferencia hace suponer que la densidad ya no corresponde a la realidad existente.

### **Normatividad de las áreas libre**

El PPDU Centro Histórico de Coyoacán, define las áreas libres de acuerdo al tamaño del predio, esto es:

- Para predios mayores de 5,500 m<sup>2</sup> el área libre mínima es del 45%
- Para predios de 3,501 a 5,500 m<sup>2</sup> el área libre mínima es de 40%
- Para predios de 2,001 a 3,500 m<sup>2</sup> el área libre mínima es de 35%
- Para predios de 2,000 m<sup>2</sup> o menos, el área libre mínima es de 30%

De acuerdo al tamaño de los predios existentes se observa que el 90% de los predios es menor a 2,000 m<sup>2</sup> por lo que se deduce que el 30% de área libre aplica en su mayoría del polígono.

En referencia a lo que actualmente está construido, se elaboró un ejercicio en muestras representativas de manzanas con sus datos catastrales de los barrios que integran el área de estudio, dando los siguientes resultados:

En la manzana seleccionada del Barrio Santa Catarina donde predominan los lotes mayores de 1,000 m<sup>2</sup> se encontraron los siguientes resultados:

9 de los 15 predios de la manzana, equivalente al 60% de los lotes, no cumplen con la norma de área libre. Siendo más precisos, de ese porcentaje la mayoría sobrepasa hasta un 10% el área construida permitida.

Combinando área libre y altura, 5 de los 15 predios de la manzana muestra que el 33% de los lotes, sobrepasa el Coeficiente de Utilización del Suelo que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán de 1995.

Manzana representativa en Villa Coyoacán donde prevalecen los lotes entre 200 y 500 m<sup>2</sup>: al hacer la comparación entre lo construido y lo establecido en la norma vigente se tiene:

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

5 de los 20 predios de la manzana, equivalente al 25% de los lotes, no cumplen con el área libre. Siendo más precisos, de ese porcentaje la mayoría sobrepasa la norma hasta en un 15% del área construida permitida.

Combinando la altura de las edificaciones y su área construida, 3 de los 20 predios de la manzana, o sea el 25% de los lotes sobrepasan el Coeficiente de Utilización del Suelo que establece la norma.

En la manzana ubicada en el Barrio La Concepción donde prevalecen los lotes medianos de 500 m<sup>2</sup> a 1,000 m<sup>2</sup>: al hacer la comparación entre lo construido y lo establecido en la norma vigente se tiene:

- 2 de los 26 predios de la manzana, sólo el 1% de los lotes, no cumplen con el área libre. Los dos predios que sobrepasan la norma lo rebasan en un 15% del área construida permitida.
- 26 de los 26 predios de la manzana, el 100% de los lotes, no sobrepasa la altura permitida de las construcciones.
- 2 de los 26 predios de la manzana muestra que el 1% de los lotes, sobrepasa el Coeficiente de Utilización del Suelo que establece el programa parcial.

En resumen, las normas del área libre y la intensidad de construcción (CUS) se sobrepasan sólo en una mínima proporción. Aun así, se puede observar que la incidencia mayor es en el Barrio de Santa Catarina, por ser una zona con predios de mayor tamaño. En contraste el Barrio La Concepción por ser más consolidado no presente diferencias en este tema. En cuanto a las alturas prácticamente se mantiene el promedio de dos niveles.

Asimismo, la falta de integración de proyectos específicos sobre los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, trajo como consecuencia el deterioro físico de los inmuebles y de algunos de los que se encuentran en su entorno. De la misma forma la asignación de los usos del suelo no permitió impulsar el desarrollo urbano sobre las principales vialidades y la preservación de los usos habitacionales al interior de las zonas.

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

La falta de entendimiento de algunos conceptos de planeación han sido causantes de una descomposición de la estructura urbana, sumado a esto, la autorización discrecional de usos de suelo y la generación de dictámenes que han generado una falta de congruencia de la realidad con lo establecido por la norma.

La Normatividad planteada no ha sido alcanzada por la falta de instancias e instrumentos de gestión del ordenamiento territorial con participación de los distintos actores sociales que integran el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, redundando en una falta de identificación precisa de las funciones del territorio, de manera tal que no existe una conducción directa de actividades específicas en zonas particulares dentro del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

### **2.19.2 Operatividad**

El PPDU Centro Histórico de Coyoacán de 1995 establecía la normatividad y zonificación secundaria para el aprovechamiento del uso del suelo de los predios, así como la definición de las modalidades para su aprovechamiento y tratamiento que se deben dar a los usos catalogados. Los usos del suelo autorizados fueron habitacional unifamiliar, permitiendo la construcción de vivienda de acuerdo al tamaño del lote.

Establecía las Normas complementarias adicionales en términos de usos del suelo, alturas, áreas verdes, superficie libre de construcción, áreas libres para usos comerciales, oficinas y servicios, y estacionamientos.

En el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, no se permite aplicar el acuerdo del Sistema de Transferencia de Potencialidad, ni los acuerdos para el incremento en el número de viviendas.

Las Normas Complementarias Generales no son aplicables, y se establecen Normas Complementarias Particulares en materia de Vivienda Unifamiliar, Vivienda Plurifamiliar, Predios con frente a Av. Miguel Ángel de Quevedo, entre Av. Universidad y la calle de Asia; y para la Zonificación de Equipamiento y Servicios “ES”.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

### **2.20 Otras Disposiciones Normativas y Operativas que Inciden en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán**

#### **2.20.1 Disposiciones de otros niveles de planeación**

a). **Decreto por el que se establecen las Políticas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sustentable en Materia de Desarrollo Social, Ambiental y Económico de la Ciudad de México**<sup>31</sup>. Este decreto establece doce estrategias referentes al Ordenamiento Territorial y Sustentable, a las cuales el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán se sujeta.

b). **Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003.-** En la estrategia urbana del Programa General se determinan los aspectos que se vinculan directamente con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán y con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán.

c). **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, 2010.-** Los Proyectos Urbanos Estratégicos procedentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán tal como lo establecen los lineamientos del *Nuevo Orden Urbano*, el Corredor Urbano Estratégico que se liga con el ámbito de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, es la Av. División del Norte.

d). **Programa Sectorial Ambiental y de Sustentabilidad 2013-2018**<sup>32</sup>.- A través de este instrumento, la Secretaría del Medio Ambiente expresa el compromiso gubernamental de promover la sustentabilidad de la Ciudad de México y sienta las bases para la conservación y buen uso de los recursos naturales, así como para la protección del medio ambiente en beneficio de la calidad de vida de los habitantes actuales y futuros del Distrito Federal, poniendo énfasis en 4 áreas de oportunidad: Suelo de Conservación, Calidad del Aire y Cambio Climático, Abastecimiento y Calidad del Agua y Residuos Sólidos.

e). **Plan Verde, Ciudad de México 2010-2025.-** El Plan Verde Ciudad de México es la ruta del Gobierno del Distrito Federal a mediano plazo (15 años) que contiene las estrategias y acciones para encaminar a la Ciudad de México hacia la sustentabilidad de su desarrollo, para que continúe siendo un espacio adecuado para sus habitantes, sin comprometer el patrimonio natural que la hace viable.

f). **Plan Hidráulico Delegacional 2010-2015, Delegación Coyoacán.-** Su objetivo principal es lograr la autosuficiencia hídrica y gestión integral del agua en el Distrito Federal. Asimismo, su estrategia consiste en reducir el consumo de agua de uso doméstico, reducir las pérdidas en la red, incrementar la reutilización y el tratamiento del agua.

g). **Programa Integral de Movilidad 2013-2018**<sup>33</sup>.- El Gobierno de la Ciudad de México ha asumido el compromiso de crear una política pública innovadora para transformar la movilidad urbana, con visión metropolitana de largo plazo y bajo una estrategia integral de movilidad con seis ejes estratégicos- políticas públicas:

- Eje estratégico 1. Sistema Integrado de Transporte.
- Eje estratégico 2. Calles para todos.
- Eje estratégico 3. Más movilidad con menos autos.
- Eje estratégico 4. Cultura de movilidad.
- Eje estratégico 5. Distribución eficiente de mercancías.
- Eje estratégico 6. Desarrollo Orientado al Transporte.

De la misma forma, este programa busca fortalecer el transporte eficiente en polos de desarrollo. Conectar las zonas con altos niveles de desarrollo a través de transporte público masivo.

#### **2.20.2 Acciones Programadas en el Programa Operativo Anual de la Delegación y en otros Sectores**

En materia de desarrollo urbano, las acciones establecidas en el Programa Operativo Anual de la Delegación Coyoacán, 2015, las cuales pueden tener injerencia directa en el ámbito de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano

---

<sup>31</sup> Fuente: Gaceta Oficial del Distrito Federal 23 de Enero de 2013.

<sup>32</sup> Fuente: Gaceta Oficial del Distrito Federal 15 de octubre de 2014.

<sup>33</sup> Fuente: Gaceta Oficial del Distrito Federal 15 de octubre de 2014.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Centro Histórico de Coyoacán. El Programa determina acciones concretas en temas tales como Estructura Vial, Infraestructura, Equipamiento, Servicios Públicos, Vivienda y Fisonomía Urbana y Espacio Público.

### **2.21 Síntesis de la Situación Actual**

La situación actual del ámbito del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, condensa la complejidad que distingue a los lugares centrales de valor histórico y patrimonial en la Ciudad de México. En lo demográfico el desdoblamiento, el envejecimiento de la población y el aumento de la población flotante que supera de manera significativa a la residente; en el uso del suelo, los cambios de habitacionales hacia usos mixtos con servicios y comercio; el cambio de unifamiliar a plurifamiliar; la baja densidad que no corresponde a la demanda y favorece el cambio del uso; la disminución del acervo habitacional; el encarecimiento del valor del suelo y la vivienda, lo que la hace poco competitiva frente a otros usos. En la economía, la marcada tendencia a la expansión de actividades terciarias muestra una especialización en servicios seguido por el comercio para uso y consumo local y masivo. En el espacio público y la movilidad destaca el uso excesivo de mobiliario urbano y bardas para propaganda pública y privada, la venta callejera y el ambulante, el insuficiente mantenimiento de calles y banquetas, y la saturación vial por insuficiencia de estacionamientos.

En el medio natural y ambiental destacan la contaminación por humos tóxicos, ruido, residuos sólidos y fauna nociva.

Los cambios urbanos, socio-económicos, ambientales y del espacio público, plantean problemas que demandan ser atendidos por los responsables del desarrollo urbano en beneficio de la población.

#### **2.21.1 Aspectos Ambientales**

En el Centro Histórico de Coyoacán se distinguen tres problemas: la degradación del espacio público; la contaminación, sonora, visual y ambiental y el deterioro del arbolado y de la vegetación en plazas, parques y jardines que afectan la calidad de vida de habitantes y usuarios.

#### **2.21.2 Aspectos Socioeconómicos**

Las proyecciones de población estiman que en los próximos 10 años el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, continuará perdiendo habitantes. El envejecimiento demográfico se expresa en la estructura por edades de la población, es decir, el peso relativo de jóvenes y niños es menor, mientras que la participación porcentual de adultos mayores es más alta.

El análisis de las diferencias sociales de acuerdo a niveles de ingreso muestra que el 20.23% de la PO representa a los grupos con niveles más bajos de ingresos, a dos salarios mínimos o menos; en contraste, el 18.73% de la PO percibe ingresos superiores a los diez salarios mínimos y representa a los sectores con los niveles más altos de ingresos. Por su parte, los grupos de ingresos medios y medio-altos representan el 43.45% de la PO. En el año 2010, el 58.20% de la población en edades laborales es económicamente activa y el 41.00% económicamente inactiva.

En lo económico, se distingue el tránsito de una economía local artesanal y manufacturera, con comercio de barrio, hacia otra cuya economía se basa en el comercio, servicios turísticos, culturales y de entretenimiento, financieros, profesionales e inmobiliarios, para el uso y consumo de habitantes y trabajadores, y para el consumo masivo de población flotante que asiste los fines de semana y días festivos.

La población flotante asociada a la alta movilidad espacial que existe en la zona, atrae a grupos sociales por razones de trabajo, por el uso de los servicios, escuelas, bancos, clínicas, y por las actividades recreativas, culturales, de consumo y turísticas, saturando la capacidad de los servicios y provocando con ello conflictos viales.

#### **2.21.3 Aspectos Urbanos**

##### **Estructura Urbana y Usos del Suelo**

El ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, está estructurado a partir de espacios abiertos, en torno a los que se extiende la traza reticular e irregular de calles estrechas configuradas con elementos urbanísticos coloniales y formaciones de carácter histórico-patrimonial. Los problemas identificados con base en el diagnóstico y relacionados con los usos del suelo son los siguientes:

El primero es el cambio del uso del suelo habitacional a usos comerciales y de servicios.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

El segundo se relaciona con su localización céntrica y la amplia dotación de equipamiento y servicios, lo que ha influido en el incremento de los precios del suelo que a su vez ha desatado fuertes presiones para el cambio del uso del suelo habitacional hacia usos comerciales y de servicios.

### **Estructura Vial**

La centralidad del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, lo convierte en un nodo de enlace y en un espacio de tránsito con las zonas adyacentes y con la ciudad en su conjunto, pero sin la existencia de una estructura vial adecuada e integrada. Esta característica tiene efectos negativos adicionales generados por la población que sólo transita por la zona y sobrecarga las vialidades. Adicionalmente, la red vial local no está óptimamente interconectada con el resto de la estructura vial de la ciudad.

La Estructura Vial permite una comunicación directa con el Circuito Interior Río Churubusco, al norte, a través de la Av. Universidad y con la Av. División del Norte, al oriente, a través de la Av. Miguel Ángel de Quevedo. Estas cuatro vialidades son de vital importancia regional ya que conectan al ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, con las delegaciones colindantes, con el resto del Distrito Federal y con la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. La poligonal que forman es un espacio de conexión y movilidad del transporte público y privado a través de las vialidades primarias, como son la Calle Francisco Sosa de poniente a oriente, la calles Felipe Carrillo Puerto y Tres Cruces de sur a norte. En este sentido, se destacan los siguientes problemas: el primero es que los múltiples viajes internos y los generados desde y hacia el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, saturan las vialidades, dificultan la movilidad, aumentan el tiempo de traslados y tienen efectos negativos por el incremento de pérdidas de horas-hombre, deterioro de la imagen y fisonomía urbana y aumento de la contaminación atmosférica y sonora. El segundo problema es que el sistema de transporte está desarticulado en relación con las redes de las delegaciones del sur-oriente y sur-poniente, cuya movilidad es intensa, hecho que dificulta la conectividad de esta zona. El tercer problema es que esta situación, favorece el uso del auto particular afectando también el tráfico, los tiempos de traslado y el uso inadecuado de la vía pública para estacionamiento. Asimismo, fueron detectados ocho nodos viales conflictivos y catorce cruces inseguros para los peatones.

### **Transporte Público**

El servicio de transporte público es prestado por 11 rutas de transporte concesionado. Los problemas con las unidades de transporte público, están relacionados con la forma en que operan y en la convivencia con otras unidades motorizadas, peatones y bicicletas. La cobertura de las rutas de transporte se ubica principalmente sobre vías primarias, condición que justifica el uso de la bicicleta como medio de transporte alternativo.

### **Estacionamientos**

Ante la escasez de estacionamientos, la vía pública es utilizada para este fin reduciendo significativamente la capacidad vial, empeora la saturación vial y genera problemas de inseguridad pública. Es notable la ocupación de las vialidades como estacionamientos en prácticamente todo el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, excepto en la calle Carrillo Puerto, de San Gregorio a Presidente Carranza, y en la calle Tres Cruces.

### **Infraestructura**

Las transformaciones urbanas ocurridas plantean demandas en agua, drenaje y electricidad. El ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, desde el punto de vista cuantitativo representa un espacio con cobertura total, además de ser un servicio constante no se presentan cortes del suministro, excepto las redes son reparadas en puntos específicos. No se registra reportes sobre la calidad del agua potable, sin embargo se presentan bajas presiones en horarios de mayor demanda entre las 7:00 y 9:00 horas. En cuanto a la problemática del Drenaje lo más significativo es el encharcamiento de las calles generado por el taponamiento de las alcantarillas en época de intensas lluvias por el arrastre de hojarasca y basura.

### **Equipamiento y Servicios Urbanos**

La centralidad geográfica que comprende el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, ha impulsado su papel como centro de oferta de equipamiento y servicios, en donde un detonador fundamental ha sido su carácter histórico con la amplia oferta cultural, educativa y de recreación. La amplia diversidad en bienes públicos cubre no sólo la demanda local, sino que crea una sobreoferta para atender a la población visitante. Las marcadas oscilaciones de los flujos masivos de personas en los días festivos y los fines de semana, rebasan la capacidad de servicios públicos básicos, como son la recolección de basura, que afecta la salud y la calidad de los espacios públicos.

## **Vivienda**

Un problema central es que la vivienda ha perdido competitividad frente a otros usos no habitacionales que atraen inversión, provocando con ello que tanto habitantes como inversionistas promuevan cambios hacia usos del suelo de servicios y comercio. El análisis del inventario de vivienda particular habitada muestra las transformaciones graduales del uso general y el giro específico de actividad de las edificaciones. Derivado de este análisis se observa que las dinámicas de transformación de los usos del suelo habitacional se deben a: cambios del uso habitacional a uso mixto, comercial y de servicios; cambio de uso habitacional unifamiliar a habitacional plurifamiliar; transformación de viviendas individuales a conjuntos en condominio horizontal. El cambio de uso del suelo habitacional a usos comerciales y de servicios ha propiciado una baja en la densidad de población que conjuntamente con el incremento del valor de suelo, favorece usos del suelo más rentables con mayor potencial de mercado en detrimento de la oferta de vivienda.

## **Patrimonio Cultural Urbano**

Con respecto al Patrimonio cultural urbano ha habido algunos conflictos por cambios del uso del suelo y la introducción de arquitectura nueva en un entorno urbano histórico. Asimismo, se destaca que de la totalidad de inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano, el 40% se encuentra en un estado físico regular, mientras que el 10% se encuentra en mal estado físico o han sido sustancialmente alterados o demolidos. El Barrio La Concepción es el que más inmuebles patrimoniales en mal estado tiene, mientras que los inmuebles patrimoniales transformados o desaparecidos se presentan en Villa Coyoacán y en el Barrio Santa Catarina. Otros elementos que contribuyen al deterioro del Patrimonio Cultural Urbano, son: (1) una intensa presión económica e inmobiliaria; (2) una vasta población flotante en busca de entretenimiento; (3) una fuerte tendencia hacia la gentrificación impulsada por el sector inmobiliario; (4) una gama de usos de suelo y giros comerciales poco adecuada para la conservación del patrimonio cultural urbano, pero que a su vez demuestra importantes réditos económicos; (5) una disminución de las familias de clase media con poder adquisitivo suficiente para conservar los inmuebles patrimoniales que han heredado de generaciones anteriores, lo que ocasiona una erosión del estilo de vida tradicional en los barrios del ámbito de aplicación; (6) la sustitución de giros comerciales y de servicios tradicionales por franquicias de grandes empresas nacionales y transnacionales, también erosionan la calidad de vida de los habitantes del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

## **Riesgos y Vulnerabilidad**

En el ámbito de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Centro Histórico de Coyoacán los riesgos geológicos son considerados como bajos. De acuerdo al riesgo sísmico la sección oriente se clasifica como zona III a (intermedio) de mayor riesgo que la sección poniente que se cataloga como zona II (bajo). De la misma forma, la periodicidad sísmica presenta valores más altos en su área central y oriente. Los riesgos hidro-meteorológicos se identifican en el área cercana al Río Magdalena como zona de posible desbordamiento, los químicos-tecnológicos se identifican en la proximidad de las gasolineras de la zona, los sanitario-ecológicos en la zona de los Viveros de Coyoacán y el Mercado (aun cuando se encuentran fuera del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán), y los sociorganizacionales alrededor de plazas y grandes equipamientos.

### **2.22 Pronóstico**

#### **2.22.1 Escenario Tendencial**

En el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, tanto el número de habitantes como la cantidad de ocupantes por vivienda habitada (familias), experimentan una significativa reducción. De hecho, ambas cantidades son inferiores a la media delegacional, tal y como se observó en sus respectivos apartados. Con ello, el número de adultos mayores está aumentando y el número de familias jóvenes está disminuyendo. De acuerdo con el Consejo Nacional de Población, CONAPO, estas tendencias demográficas continuarán por los próximos 15 años, ya que sus proyecciones de población así lo indican. La Dependencia estima que la población total pasará de 8,185 en 2010 a 8,011 habitantes para el año 2015, misma que se reducirá a 7,800 para el 2020; para el 2025 se calcula que habrá 7,524 residentes y para el año 2030 esta cantidad se habrá reducido a 7,228 habitantes. Por lo tanto, las tasas de crecimiento continuarán siendo negativas (-0.43%, -0.48%, -0.56% y -0.62, respectivamente). En este sentido, se estima que para el 2030 el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, perderá casi 1,000 habitantes, 11.70% menos con respecto al 2010 y 10.23% menos con respecto al año 2000. Lo mismo se puede decir de la propia Delegación Coyoacán (**Cuadro 10 y Gráfica 7**).

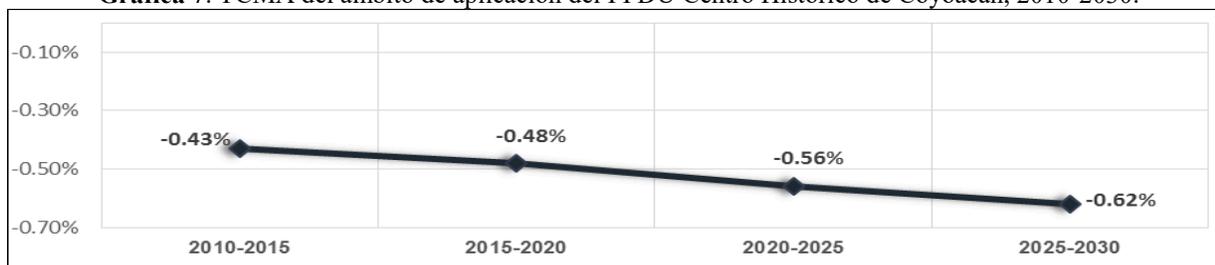
**Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

**Cuadro 10.** Escenario Tendencial de la Delegación Coyoacán y del área de estudio, 2010-2030.

Delegación/Ámbito de Aplicación	Habitantes				
	2010	2015	2020	2025	2030
Delegación Coyoacán	620,416	612,888	598,307	581,812	563,976
PPDU Centro Histórico de Coyoacán	8,185	8,011	7,800	7,524	7,228

Fuente: Elaboración con base en Proyecciones de Población 2010-2050 del CONAPO, 2015.

**Gráfica 7.** TCMA del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, 2010-2030.



Fuente: Elaboración con base en Proyecciones de Población 2010-2050 del CONAPO, 2015.

Esta tendencia favorece que particulares adquieran viviendas que tienen un uso del suelo habitacional a aquellos propietarios que ya no cuentan con la capacidad suficiente para continuar solventando los gastos que las mismas generan. Una vez adquiridas, son cambiadas a usos del suelo más rentables como el comercio y los servicios.

En este sentido, la expectativa es que al mediano plazo el número de viviendas disminuya y que los cambios de usos del suelo, de habitacional a comercio, oficinas o servicios, se aceleren, cambiando sustancialmente el carácter habitacional del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. Esta situación generará que la cantidad de población flotante aumente y con ella la posibilidad de que los riesgos socio-organizativos también lo hagan. Eventualmente este escenario puede provocar que los conflictos con los residentes por el espacio público se amplifiquen en la misma proporción, dada la disminución de la calidad de la habitabilidad y la ocupación masiva de los pocos parques y plazas existentes.

Este contexto implicaría necesariamente una mayor terciarización de la base económica del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, lo cual elevaría la demanda de servicios e infraestructura (agua, drenaje y electricidad) por encima de la capacidad de suministro que se tiene actualmente. De la misma forma, la movilidad se vería significativamente afectada, ya que aumentaría el número de vehículos por el incremento de actividades económicas terciarias, lo cual demandará mayor ocupación de la vía pública como estacionamiento, afectando la capacidad vial existente. De hecho, actualmente el déficit de cajones de estacionamientos ya representa un problema en sí mismo, reflejándose en la ocupación de ambos lados de varias calles, sobre todo en fines de semana o en celebraciones culturales. Por su parte, la demanda de transporte público se incrementará y claramente las deficiencias que padece el servicio actualmente se verán agudizadas.

Evidentemente, estas tendencias, particularmente las presiones económicas, impactarán negativamente en el valioso patrimonio cultural urbano, ya que su imagen podría alterarse paulatinamente de manera importante perdiendo con ello su significado histórico original que le da identidad al ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. Asimismo, la marcada tendencia de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano al deterioro continuará.

Sumado a lo anterior, las problemáticas ambientales se agravarán ya que aumentará la generación de residuos sólidos, la calidad del aire se degradará y el drenaje no tendrá la capacidad suficiente para desalojar las aguas servidas. La contaminación por diversos factores del Río Magdalena se acentuará, lo cual coadyuvará a que la fauna nociva se multiplique. Asimismo, la contaminación auditiva generada por los establecimientos que emiten sonido, música o ruido a altos decibeles, impactarán de modo negativo las condiciones de habitabilidad.

De continuar con estas tendencias y de no instrumentar las acciones estratégicas necesarias que las detengan y reviertan, la cantidad de habitantes continuará disminuyendo, la sustitución de usos habitacionales por comercios, oficinas y servicios se convertirá en regla; la estructura vial colapsará; se agudizará el deterioro general del entorno urbano afectando la calidad de vida del reducido número de habitantes que quede en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, se

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

desaprovechará la capacidad del Equipamiento, aumentará la población flotante y la capacidad instalada de la infraestructura disminuirá. Todo ello provocará que las condiciones de habitabilidad disminuyan significativamente.

### **2.22.2 Escenario Programático**

Con base en las Estrategias de Desarrollo Urbano, la Acciones Estratégicas y la Normatividad, se formula el Escenario Programático del presente PDU Centro Histórico de Coyoacán, el cual se fundamenta en la política de revitalización demográfica propuesta por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, 2010, la cual establece que la demarcación experimentará en los próximos años un incremento lento pero constante de su tasa de crecimiento media anual y por lo tanto su número de habitantes aumentará.

En este sentido, se asume como hipótesis que en el corto, mediano y largo plazos (2020, 2025 y 2030, respectivamente) el número de habitantes del ámbito de aplicación del PDU Centro Histórico de Coyoacán, se incrementará moderadamente. De esta forma se estima que para el 2020 la población crecerá a 9,621 habitantes, para el 2025 serán 10,432 residentes y para el año 2030 la población total aumentará a 11,310 habitantes con una tasa de crecimiento constante de 1.63%. Se calcula que en los próximos quince años habrán 3,299 habitantes adicionales, 40.30% más con respecto a la población total registrada en el año 2010. La población total estimada para el año 2030 se acerca a la contabilizada en el año 1990 por el INEGI en el ámbito de aplicación del PDU Centro Histórico de Coyoacán.

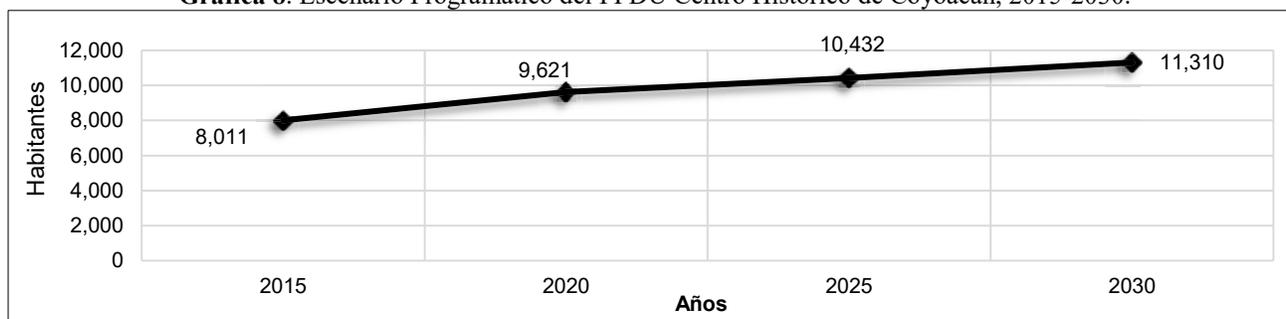
El incremento demográfico viene acompañado de un aumento de la densidad poblacional, la cual pasará de 55 hab./ha. en 2015 a sólo 78 hab./ha. al año 2030. Comparativamente, la densidad en el año de 1990 era de 78 hab./ha. Con el Escenario Programático se garantiza que la infraestructura y el equipamiento localizados en el ámbito de aplicación del PDU Centro Histórico de Coyoacán, sean utilizados al 100% de sus capacidades (**Cuadro 11** y **Gráfica 8**).

**Cuadro 11.** Escenario Programático del PDU Centro Histórico de Coyoacán, 2015-2030.

<b>Año</b>	<b>Población Estimada*</b>	<b>TCMA</b>	<b>Incremento Demográfico</b>	<b>Densidad de Población Estimada (Hab./Ha.)</b>
2015	8,011	-0.43%	-	55
2020	9,621	1.63%	1,610	66
2025	10,432	1.63%	810	72
2030	11,310	1.63%	878	78

\*La población del año 2015 es una estimación del CONAPO con base en sus Proyecciones de Población 2010-2050. Las cantidades correspondientes a los años 2020, 2025 y 2030 fueron calculadas ex profeso para el Escenario Programático del presente PDU Centro Histórico de Coyoacán.

**Gráfica 8.** Escenario Programático del PDU Centro Histórico de Coyoacán, 2015-2030.



Fuente: Elaboración Propia.

### **2.22.3 Demandas Estimadas de Acuerdo con las Tendencias**

Con base en el escenario programático, son determinadas las necesidades de servicios, equipamiento y vivienda, asociadas con el incremento de la población estimada.

#### **Agua potable, drenaje y energía eléctrica**

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Respecto a la demanda de agua potable, se tomó como factor base una demanda per cápita de 150 litros diarios por habitante, con base en lo cual, se estima que para 2015 se requerirá una dotación diaria de 1,202 m<sup>3</sup>, a 2020 esta cantidad se elevará a 1,443 m<sup>3</sup>, a 2025 se necesitará un suministro de 1,565 m<sup>3</sup> y la 2030 la demanda será de 1,697 m<sup>3</sup> de agua potable.

En cuanto a la generación de aguas residuales, los requerimientos se estimaron con base en un factor de 80%. Así, se prevé que será necesario disponer de la infraestructura necesaria para el desalojo de 962 m<sup>3</sup> de aguas residuales a 2015, que de acuerdo a la tendencia de crecimiento programático, hacia 2020, 2025 y 2030 el volumen de descarga se elevará a 1,155 m<sup>3</sup>; 1,252 m<sup>3</sup>; y 1,357 m<sup>3</sup> diarios, respectivamente.

Por lo que toca a la generación de energía, teniendo como base un factor de consumo diario per cápita de 0.5 kw, se estima que a 2015 se requerirán 4,005 kw, en tanto que para el año 2020 la demanda eléctrica será de 4,811 kw diarios, para 2025 de 5,216 y para 2030 alcanzará a 5,655 kw diarios (**Cuadro 12**).

**Cuadro 12.** Requerimientos de servicios básicos al 2030 para el área de estudio.

<b>Año</b>	<b>Población total</b>	<b>Agua potable (m<sup>3</sup>/día)</b>	<b>Desalojo de aguas residuales (m<sup>3</sup>/día)</b>	<b>Electricidad (Kw/día)</b>
2015	8,011	1,202	962	4,005
2020	9,621	1,443	1,155	4,811
2025	10,432	1,565	1,252	5,216
2030	11,310	1,697	1,357	5,655

**Fuente:** Estimaciones con base en INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.

### **Equipamiento Urbano**

Con base en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) fueron determinados los requerimientos de Equipamiento por Subsistema para el área de estudio. En este sentido, al año 2030 los elementos que conforman el Subsistema Educación continuarán siendo superavitarios, las excepciones serán los elementos Jardín de Niños y Secundaria General, que de acuerdo al número de habitantes estimados en el escenario programático, se requerirán nueve y seis aulas, respectivamente, para los próximos 15 años.

Respecto al equipamiento urbano del Subsistema Cultura, para cubrir las demandas actuales y futuras de la población, serán necesarias 1,810 sillas para el elemento Biblioteca Pública Municipal; no así para el elemento Casa de Cultura ya que en la actualidad las UBS existentes serán suficientes para satisfacer las necesidades de los habitantes del año 2030.

El área de estudio presenta un significativo déficit en todos los elementos que componen el Subsistema Salud. De acuerdo al escenario programático, serán requeridos 81 consultorios para un Centro de Salud Urbano; 81 consultorios para Centro de Salud con Hospitalización; 118 consultorios para una Unidad de Medicina Familiar del IMSS; 39 Consultorios para una Unidad de Medicina Familiar del ISSSTE; 254 carro-camillas para un Puesto de Socorro y 485 camas censables para un Centro de urgencias, ambas de la Cruz Roja Mexicana.

Asimismo, el Subsistema Asistencia Social requerirá nuevas UBS al año 2030 en los elementos Centro de Asistencial de Desarrollo Infantil (CADI) y Centro de Desarrollo Comunitario (DIF).

Por su parte, el Subsistema Comercio presenta un déficit significativo ya que el ámbito de aplicación del Programa de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, en la Delegación Coyoacán, no cuenta con un centro de abastecimiento de productos primarios. De acuerdo con las estimaciones, al año 2030 serán requeridos 93 locales o puestos, los cuales será preciso prever a fin de garantizar el abasto de consumo primario de la futura población que habitará en área de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

### **Vivienda**

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI, el promedio de habitantes por vivienda en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, es de 3.0, por lo tanto, y en función del Escenario Programático, el incremento demográfico al año 2030 requerirá un total de 1,100 viviendas adicionales al inventario actual (**Cuadro 13**).

**Cuadro 13.** Requerimientos de Vivienda al año 2030 para el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

<b>Año</b>	<b>Población total</b>	<b>Incremento de población</b>	<b>Requerimiento de vivienda</b>
2015	8,011	-	-
2020	9,621	1,610	537

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

2025	10,432	811	270
2030	11,310	878	293

**Fuente:** Estimaciones realizadas con base en INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.

### **3. IMAGEN OBJETIVO**

Con base en la perspectiva determinada por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, el enfoque establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán 2010, así como por el diagnóstico y el pronóstico aquí desarrollados, el presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, plantea lograr en los próximos años el equilibrio urbano en su ámbito de aplicación, con el objeto de beneficiar principalmente a la población local en todo momento, resguardando su vocación habitacional y contribuyendo al mejoramiento y conservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, garantizando su desarrollo sustentable en congruencia con la capacidad de soporte de la estructura e infraestructura urbanas. Con este propósito se establecen cinco lineamientos básicos de acción:

**Equilibrio Urbano.** Alcanzar el mejoramiento integral de la estructura e infraestructura urbanas, a través de acciones de reordenamiento vial, consolidación y rescate de espacios públicos y equipamiento e imagen urbana, a fin de fortalecer la aptitud habitacional del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, para lo cual se definen instrumentos de fomento soportados en un concepto de equidad y sustentabilidad, que por un lado favorezcan aquellas áreas con importantes ventajas comparativas y de localización y por otro, transfieran los beneficios hacia las que presentan carencias o algún grado de deterioro. En esta dirección, se planea un escenario en el que quede establecido un lugar de residencia, revalorado y regenerado cuya fortaleza resida en su vocación habitacional en el uso de suelo, se controle la expansión de usos incompatibles con las funciones habitacionales y se ordenen las actividades económicas de comercio y servicios formales e informales.

**Preservación del Patrimonio Cultural Urbano.** Promover la protección, conservación, rehabilitación y rescate del Patrimonio Cultural Urbano con la finalidad de fortalecer y consolidar la identidad y los valores patrimoniales históricos del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

**Reordenamiento Vial.** Mejorar la movilidad de la población residente y de la flotante, a través de la recuperación de la superficie de rodamiento en las vías principales, del uso de transporte alternativo, restringiendo al mismo tiempo el estacionamiento de vehículos particulares en calles con sección reducida para incrementar la eficiencia vial; adecuaciones geométricas, semaforización inteligente y definición de la normatividad adecuada en las zonas de mayor demanda. Con ello se alcanzará una óptima accesibilidad hacia el interior y hacia el exterior del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. De esta manera el desplazamiento de la población local y de la flotante será más fluido.

**Fortalecimiento Económico.** Consolidar las actividades económicas locales en vialidades y áreas específicas que favorezcan el equilibrio urbano y la preservación de la función habitacional y de servicios del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. Asimismo, con la protección y conservación del patrimonio cultural urbano se buscará fortalecer su atractivo turístico como actividad económica alterna, permitiendo el desarrollo de servicios afines a esta actividad pero compatibles con los valores patrimoniales.

**Sustentabilidad Ambiental.** Garantizar el desarrollo equilibrado y sustentable del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, a través de la regulación de los usos del suelo, previniendo y corrigiendo los desequilibrios urbanos y situaciones de riesgo para la población, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentante. En este sentido, se contará con un territorio limpio de contaminación ambiental, visual y auditiva.

### **4. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO**

La Estrategia de Desarrollo Urbano se centra en una función específica sobre la cual deben regularse los usos del suelo haciéndolos compatibles, optimizar la intensidad de construcción, conservar la calidad del paisaje urbano y rescatar el alto valor del patrimonio histórico del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, con respeto a sus características patrimoniales e identitarias. Además, se especifican estrategias para facilitar la vinculación de la zona a nivel local y su papel a nivel metropolitano y con la Ciudad de México. De esta forma, las estrategias generales, son las siguientes:

- a) Consolidación del uso del suelo habitacional. Que la normatividad establecida propicie que el uso del suelo habitacional sea más rentable y con la presencia de actividades económicas complementarias compatibles con este uso,

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

que fortalezca la vida vecinal así como las actividades culturales, que potencialicen y aprovechen la fisonomía urbana de los inmuebles con patrimonio histórico, artístico y cultural de manera que contribuyan a su conservación y promoción.

- b) Sitio de Producción. Que sea un Centro Histórico activo, productivo y habitable que inspire seguridad, identidad y que siga siendo un espacio de expresión sociocultural, pero ordenado.
- c) Organización de las actividades económicas impulsando aquellas como las relacionadas con el turismo, aprovechando ese potencial que tiene en su patrimonio inmobiliario y los espacios públicos e imagen urbana. Integrar otras actividades relacionados con la cultura, la educación especializada y las artes.
- d) De Servicios Públicos. Consolidar el carácter que tiene la Zona Patrimonial como prestadora de servicios públicos especializados en términos administrativos y de equipamientos, por lo que se debe continuar reforzando su función específica, privilegiando los servicios a escala vecinal.

### **4.1 Estrategia de Integración al Ámbito Metropolitano**

El ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, se sustenta en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán 2010 y en su estrategia de integración en el ámbito metropolitano. Considerando su centralidad geográfica, la amplia oferta de equipamiento y servicios, los flujos de población flotante y sus características específicas, el PPDU Centro Histórico de Coyoacán, pretende aportar a la gestión pública un desarrollo urbano integral y sustentable en los aspectos físicos, sociales, económicos y medio-ambientales. Para ello, se debe optimizar su integración al ámbito metropolitano, en forma equilibrada, a través de propuestas congruentes con otros ámbitos de planeación, en los distintos temas como son: la distribución de los usos del suelo, la reorganización integral de la movilidad y la recuperación del espacio público. En ese sentido, las principales estrategias son las siguientes:

Lograr una movilidad integral conformando una red vial claramente jerarquizada, lo que permitirá por un lado, su incorporación en un tejido urbano más amplio y por el otro, la preservación de las zonas habitacionales al interior del área, con usos del suelo de bajo impacto y con menores flujos vehiculares.

Considera que el doble papel, como espacio local (habitacional y usos mixtos a nivel de barrio) y metropolitano, requiere de un equilibrio con el contexto urbano circundante e integralidad en su ámbito interno con las distintas propuestas temáticas para su ordenamiento físico, como son: el rescate del espacio público, la preservación del patrimonio cultural, la zonificación y distribución ordenada de los usos del suelo, así como el reforzamiento de las normas particulares de ordenación.

Recuperar residentes a través del fortalecimiento del uso del suelo habitacional, conservando densidades bajas y medias y promoviendo vialidades con mezcla de usos comerciales y de servicios compatibles con la vivienda y con la conservación Patrimonio Cultural Urbano. El comercio y servicios más amplios se concentrarán en las zonas localizadas principalmente en las vialidades perimetrales.

Rehabilitación funcional del espacio público en concordancia con el ordenamiento de la vía pública lo que repercute en la agilización del tránsito vehicular interno, teniendo efectos positivos en la capacidad de las vialidades primarias circundantes y en consecuencia mejorar la interconexión del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, con el espacio metropolitano.

Estabilizar la población flotante con la capacidad de la infraestructura urbana local y con las características de las conexiones viales hacia el exterior y de las rutas de transporte público. Esta estrategia es fundamental considerando que la posición central del área del Programa en el Distrito Federal y en la zona metropolitana, continuará atrayendo obras y servicios, que representarán puntos críticos para prever y resolver sus posibles impactos: en el cambio de los usos del suelo, en el espacio público, en la movilidad, en la infraestructura y en los servicios.

### **4.2 Estrategia Físico Natural**

Ante la tendencia del medio ambiente y del patrimonio ambiental a la degradación, (refiriéndose a los parques, jardines públicos, las calles forestadas y el tramo abierto del Río Magdalena) y por otro lado al uso del agua, los desechos sólidos y la emisión gases de fuentes móviles, se plantean las siguientes estrategias:

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Rehabilitación de las áreas verdes. Esta estrategia es imprescindible debido a que el estrato vegetal en mención, siendo de gran valor en la zona, presenta afectaciones severas en un elevado porcentaje, representa un riesgo para la población, deteriora la imagen urbana y su aportación a los servicios ambientales es deficiente.

Revalorización del patrimonio ambiental adoptando principios de sustentabilidad para el manejo de los servicios públicos: uso eficiente del agua, ahorro del consumo y uso de fuentes alternas de energía, disposición racional de desechos sólidos, reducción de la contaminación y una correcta selección de la cobertura vegetal.

Disminución de los costos de los servicios y el mantenimiento de las infraestructuras, logrando mayor eficiencia en el uso de recursos, equipos, maquinarias, personal operativo y contener la sobrecarga impuesta a las líneas de infraestructura. La aplicación de tales principios podría posicionar al área de estudio a la vanguardia en términos de desarrollo urbano sustentable, posibilitando la opción de obtener la certificación ISO en materia ambiental.

Entubado subterráneo del cableado aéreo, ya que causa deterioro de los árboles milenarios, del mismo cableado y de la imagen urbana, además de representar riesgos para la población.

Proyecto para eficientar los servicios de disposición, recolección y disposición final de los residuos sólidos. De una parte por basura y fauna nociva a través de acciones inmediatas de limpieza y de mantenimiento profundo de las áreas públicas y concientizar a la población en la separación de basura inorgánica y orgánica. Promover e instrumentar medidas de mitigación contra la contaminación auditiva y visual, mediante la aplicación de normas específicas y lineamientos que propicien una calidad de vida armónica de residentes y visitantes.

Crear un sistema de áreas verdes y de espacios públicos que permitirá al usuario, peatón y transeúnte apreciar el patrimonio cultural urbano. Establecer paseos, rutas y recorridos para integrar y dar continuidad a los espacios abiertos mediante corredores con vegetación adecuada de varios estratos, permeabilidad en suelos y colecta de aguas pluviales, con implementación de sistemas no motorizados de transporte y preferencias peatonales en un entorno accesible, seguro, cómodo y dotados de infraestructura y de equipamiento básico: bancas, bici-estacionamientos, botes de basura, casetas telefónicas, mapas informativos, correcta iluminación funcional y arquitectónica, y señalización. Un espacio vital en el tramo corto de la ribera del Río Magdalena que se debe regenerar como paseo peatonal.

### **4.3. Estrategia Demográfica**

Fortalecer y consolidar la función habitacional en el área de estudio para recuperar la población que tenía en el año 1990. Para ello, se plantea incrementar la densidad habitacional a niveles que no impacte significativamente a las colonias y barrios tradicionales. Por otro lado concentrar el aumento de densidad en las vialidades perimetrales. Se trata de que responda a las necesidades de la demanda de los nuevos hogares, según la estructura de población y el tipo de servicios que se ofrecen.

Revertir la tendencia al envejecimiento de la población residente, atrayendo familias jóvenes para equilibrar la estructura por edad con un mejor balance entre niños, jóvenes y adultos mayores. Para ello la zonificación planteada permitirá el incremento de nuevas viviendas en lotes baldíos, ampliación de construcciones y desdoblamiento de la vivienda.

Reducir los riesgos y conflictos urbanos locales derivados del intenso flujo poblacional que existe en la zona y que rebasa la capacidad de carga que soporta la estructura urbana.

Reducir y controlar el crecimiento de la población flotante, lo que se articula con la estrategia de regulación de los usos del suelo para evitar los usos no compatibles con el habitacional, limitar y ordenar la proliferación de las actividades económicas terciarias, en especial aquellas que no están relacionadas con las actividades socioculturales, educacionales y de turismo cultural, particularmente las actividades recreativas del entretenimiento nocturno. Con ello también se busca disminuir efectos negativos que la población flotante genera en el espacio público, en la movilidad y en la calidad de vida de los residentes.

### **4.4. Estructura Urbana**

La Estrategia de Desarrollo Urbano se basa en la importancia de definir la función sobre la cual deben regularse los usos del suelo, la intensidad de construcción y la fisonomía urbana, con respecto de las características patrimoniales y de identidad de la zona. Por lo anterior, las funciones que se han asignado para el Centro Histórico de Coyoacán son las siguientes.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Habitacional.- Reafirmar y consolidar el uso habitacional como predominante, mantener la densidad media y baja. Así como la mezcla de usos terciarios a nivel de barrio, destinados a atender a la población residente.

Económica.- El ordenamiento de las actividades económicas terciarias en función de su jerarquía, intensidad y compatibilidad con las zonas habitacionales, de valor histórico y patrimonial, el espacio público y las áreas verdes.

Movilidad.- En apoyo a las anteriores, esta estrategia tiene como objetivo que el conjunto de desplazamientos de personas, bienes y servicios se efectúen bajo una nueva jerarquía de prioridades y principios denominado sistema de movilidad.

### **4.5. Usos del Suelo**

La dinámica poblacional que se evidencia actualmente en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, afectado por las presiones constantes del mercado inmobiliario y su predilección por las rentas y ventas al uso de servicios en predios destinados a la vivienda, ha generado un lento pero creciente despoblamiento, representado por bajas densidades de población y tasas negativas de crecimiento demográfico.

Para el mejor beneficio de los usos del suelo, en cuanto a los niveles de calidad de vida de la población, las acciones deberán orientarse hacia una simetría de condiciones entre la existencia primordial del uso habitacional, que tiene como meta la estabilidad poblacional y la prestación de los servicios como importante actividad del sector y de otras áreas de la ciudad.

En congruencia con el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, en la promoción del desarrollo integral del territorio y bajo el marco de un Desarrollo Sustentable, se definen las siguientes estrategias:

Facilitar la participación ciudadana mediante la expresión sencilla y gráfica de la zonificación y los usos del suelo propuestos en el presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

En equilibrio con las mejores condiciones habitacionales, consolidar y articular los usos existentes sobre los corredores urbanos, los que por presentar un mayor potencial pueden absorber crecimiento de las actividades sociales y económicas que se convertirán en Corredores Urbanos Estratégicos. Se priorizará el sector servicios de actividades culturales, recreativas y educativas, con el objetivo de promover el acervo cultural de la demarcación, sin excederse en la proliferación de las unidades básicas que generan tránsito y estacionamientos.

Consolidar el uso habitacional en el ámbito del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, evitando la existencia de usos no compatibles, logrando el equilibrio y convivencia entre los usos habitacionales, el comercio y los servicios. Fortalecer esta consolidación para prevenir las tendencias negativas ordenando claramente estas zonas y desarrollando programas que motiven el arraigo de la población y eviten el despoblamiento.

Promover la mixtura de los usos priorizando siempre la presencia del uso del suelo habitacional, como estrategia de Desarrollo Sustentable en cuanto a la cohesión social y seguridad local se refiere.

Elevar la densidad del territorio incrementando el número de viviendas por metro cuadrado, sin llegar a una redensificación que cause algún impacto negativo y de acuerdo con la compacidad como concepto del Desarrollo Sustentable.

Descentralizar las actividades socio-económicas y culturales de alto impacto, apostando por el desarrollo equilibrado y racional de todas las áreas potenciales del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, (espacios públicos), que facilite una estructura urbana armónica, evitando la excesiva concentración de personas en las áreas susceptibles de desequilibrio, como es el área central.

### **4.6. Estructura Vial**

La Estructura Vial presenta problemas de movilidad, de capacidad y de integración tanto hacia el interior como hacia el exterior del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

El escenario que se plantea es el de establecer un sistema vial adecuado, para dar preferencia a la movilidad peatonal y al tránsito vehicular de la población residente; desestimular el tránsito vehicular motorizado de la población flotante; reordenar la conectividad del área de estudio con el resto de la ciudad; reorganizar el tránsito de vehículos de transporte público y de carga; organizar el estacionamiento en las vías públicas y plantear la ubicación de los estacionamientos públicos en zonas estratégicas, evitando la afectación al entorno urbano. Al respecto, las estrategias planteadas en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, son las siguientes:

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Fortalecer la movilidad y establecer las reglas de operación vial adecuadas con el objeto de mejorar la seguridad y la convivencia de los automovilistas con los usuarios de la zona.

Diseñar un programa integral de movilidad peatonal, lo que implica desalentar en el corto y mediano plazos el uso del vehículo privado y fomentar el uso del transporte público.

Mejorar la capacidad vial existente, a través de la reducción del uso del vehículo particular dentro del área de estudio, a través del impulso de la movilidad peatonal y de vehículos no motorizados.

Establecer un sistema de movilidad peatonal, controlando la circulación de vehículos motorizados, tanto de automóviles como del transporte de abastecimiento comercial, exceptuando el tránsito de vehículos de los residentes, durante los horarios establecidos previamente sobre las calles de:

- Carrillo Puerto, entre el límite del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, al Norte y la calle Francisco Ortega, al Sur.
- Calle Higuera, entre la calle Vallarta al oriente y la calle Caballo Calco al Poniente.
- Calle Caballo Calco, entre Av. Hidalgo, al norte y la calle Francisco Ortega, al sur.
- Av. Hidalgo, entre calle Abasolo, al oriente y la calle Caballo Calco, al poniente.

Esta estrategia tiene por objeto propiciar la movilidad peatonal en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, principalmente en fines de semana y fechas en las que se llevan a cabo eventos de carácter cultural tales como ferias, eventos culturales, exposiciones, conciertos, etc.

Establecer las medidas necesarias para reducir, compensar y eliminar los conflictos viales que se producen a través del flujo inmoderado de circulación de vehículos motorizados.

Mejorar la capacidad vial, a través de la reducción de estacionamientos sobre la vía pública. Lo anterior con el objeto de desalentar el uso del vehículo particular, impulsando la movilidad peatonal, mejorar el sistema operativo de las vialidades primarias, secundarias y locales y resolver los cruces conflictivos de circulación vehicular que ocasionan actualmente congestionamientos viales considerables.

### **4.7. Transporte**

Fortalecer el transporte público, para lo cual se rediseñaron las rutas de transporte de Pasajeros (RTP) y de los transportes concesionados, definiendo las rutas de transporte pesado, turístico y de carga, y planear el servicio de taxis y sus bases, con el objeto de reducir los tiempos de traslado, mejorando el servicio en función de las demandas que se atienden.

Promover la integración inter-delegacional mediante la redefinición de las rutas de transporte público y privado, a través de las vialidades primarias, para agilizar la movilidad interna y periférica, evitando el tránsito del transporte público en los lugares de mayor concentración de población y de áreas comerciales y de servicios.

Mejorar la interconectividad con las delegaciones donde se genere un volumen considerable desde y hacia el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, por lo tanto, se deberá de identificar la oferta de transporte público concesionado que opera en la zona, con la finalidad de definir las demandas y proponer las soluciones correspondientes. Asimismo, establecer las reglas necesarias para la autorización de sitios de taxis en cuanto a su ubicación y operación.

Regular el estacionamiento de autobuses y microbuses que invaden hasta dos y tres carriles de la vía pública, saturando e impidiendo la circulación ágil, continua y eficiente dentro del ámbito de aplicación de PPDU Centro Histórico de Coyoacán, lo cual influye considerablemente en la proliferación de giros comerciales y de servicios informales.

Contar con una estructura funcional y adecuada de la red de transporte público, que tenga como objetivo coordinar la transferencia modal, propiciando una distribución equitativa entre las diferentes opciones de transporte como son transporte público masivo, unidades tipo minibús o taxis eléctricos que circulen sobre las vías primarias.

Fortalecer la red de transporte no motorizado y peatonal con el objeto de hacer operativos los intercambios modales para las diferentes opciones del tipo de transporte que seleccionen los usuarios. Lo anterior implica elaborar un programa sectorial

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

para el establecimiento de ciclo-estacionamientos localizados estratégicamente, tomando en consideración los puntos de interconexión con los diferentes medios de transporte.

Elaborar un programa sectorial de vialidad y transporte, en función de las demandas, para el diseño de las rutas y el reordenamiento de paraderos, normados como únicos puntos de ascenso y descenso de pasajeros.

### **4.8. Estacionamientos**

La insuficiencia de estacionamientos públicos resulta ser uno de los problemas más importantes en el área de estudio. Su carencia satura las vialidades, ocupándose hasta dos y tres carriles en las vías públicas para estacionamiento en las horas de mayor confluencia de visitantes. El problema se incrementa considerablemente cuando se llevan eventos culturales, tales como ferias, conciertos, exposiciones, etc. en detrimento de la población residente y del buen funcionamiento de la red vial.

El estacionamiento en la vía pública, además de reducir el flujo de la circulación vial, produce una inadecuada operación de ciclo-carriles y ocasiona conflictos con la población residente, ya que se llegan a obstaculizar los accesos y salidas de los vehículos de las propiedades particulares. Al respecto, las estrategias propuestas son las siguientes:

Lograr desplazar el estacionamiento de vehículos automotores, hacia estacionamientos públicos eficientes, localizados estratégicamente, sin afectar el entorno urbano y la fluidez vial dentro del área de estudio.

Disminuir la oferta de espacios de estacionamiento al interior ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, propiciando la reducción del uso de vehículos automotores particulares.

Mejorar y ordenar la oferta existente, a través de la regulación de los estacionamientos no empadronados por SEMOVI, con el objetivo de crear las condiciones adecuadas de servicio para la población usuaria.

Reducción del estacionamiento sobre la vía pública, para incrementar la capacidad vial, habilitando cajones de estacionamiento en la vía pública controlados y estableciendo una normatividad específica de dónde se permiten y en qué horario.

Promover estacionamientos públicos multifuncionales periféricos, lo cual implica llevar a cabo un levantamiento y análisis para identificar los predios adecuados para ser habilitados de modo eficiente como estacionamientos en lote y fundamentalmente sobre vialidades primarias, considerando también los sitios de transferencia del transporte público, bases de taxis y apoyo a los equipamientos urbanos, principalmente en las horas de máxima demanda.

Mejorar la capacidad vial existente, reduciendo el uso del transporte particular e impulsar la movilidad peatonal en beneficio tanto de la población residente como turística y flotante.

Formular e instrumentar un programa para que los estacionamientos del Equipamiento Educativo, particularmente los inmuebles correspondientes a la primaria, secundaria y al bachillerato, sean utilizados en fines de semana y en temporada vacacional por la población que visita al ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

### **4.9. Infraestructura**

Las estrategias en materia de infraestructura se apegarán a las disposiciones en materia hidráulica, drenaje y eléctrica que norman y programan la infraestructura de fuentes de abastecimiento, calidad del agua, redes de distribución, desalojo y aprovechamiento de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, así como a los criterios de sustentabilidad, establecidos en las Leyes, Reglamentos y Normas del Gobierno del Distrito Federal para el tema de Infraestructura Urbana. Para responder a la problemática identificada en la materia, proponen las siguientes estrategias:

Mejorar el sistema de agua potable a través de la sustitución de las tuberías de asbesto cemento por polietileno de alta densidad; de la construcción y puesta en marcha de sectores hidrométricos, y de la sectorización de la red de agua potable, con la instalación de válvulas de control, equipos de medición y transmisión de datos.

Mejorar el sistema de drenaje a través de la operación del sistema con la adquisición de equipos nuevos; de la construcción de colectores y atarjeas de drenaje así como del mantenimiento de las condiciones óptimas de operación del sistema hidráulico; y del mejoramiento del desalojo oportuno de las aguas residuales y pluviales, durante la temporada de lluvias.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Mantener y mejorar el alumbrado público a través de la evaluación de la sustitución del cableado aéreo por otro subterráneo; evaluar el nivel de cobertura e intensidad de la infraestructura y equipamiento instalado en calles, plazas y espacios públicos que actualmente se encuentra bloqueado en algunos casos por frondas de árboles o estructuras diversas; aplicar medidas de sustentabilidad en ahorro energético.

Formular e impulsar un Programa de Infraestructura Subterránea. El principal objetivo de este Programa es mejorar la fisonomía e imagen urbana entubando los conductores de datos y electricidad en el subsuelo.

### **4.10. Equipamiento y Servicios**

Las estrategias en la materia en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, son las siguientes:

Implementar un programa en aquellos equipamientos que operan en un solo turno (particularmente los correspondientes a los educativos y culturales) para que en ellos se lleven a cabo otras actividades alternativas en los horarios que tienen libre. Ello, con la finalidad de abrir y diversificar los espacios de participación para los residentes del área de estudio.

Reducir los impactos nocivos que puedan generar los equipamientos y los servicios en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, particularmente los generados por el tráfico que se crea alrededor de ellos. Realizar un inventario específico del equipamiento público por los usos y funciones permitidos y prohibidos, con el propósito de equilibrar el impacto que tienen en el entorno habitacional, en la calidad de vida y en el patrimonio cultural urbano.

Formular e instrumentar un programa para que los estacionamientos del Equipamiento Educativo, particularmente los inmuebles correspondientes a la primaria, secundaria y al bachillerato, sean utilizados en fines de semana y en temporada vacacional por la población que visita al ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. Este programa podría eventualmente generar ingresos que podrían ser invertidos en la imagen de los propios equipamientos.

### **4.11. Vivienda**

El conjunto de estrategias que se presentan a continuación demandan un nuevo ordenamiento del uso del suelo para conservar el uso habitacional predominante, alojar actividades económicas de manera regulada y ordenada, conforme a lo siguiente:

Mantener y fortalecer el inventario habitacional afectado por las transformaciones económicas recientes las cuales provocan la sustitución por otros usos del suelo no habitacionales. El propósito es recuperar el uso habitacional en el área de estudio, para mantenerlo en una proporción predominante, mediante un programa de facilidades normativas y de verificación continuo, y revertir los usos del suelo no compatibles.

Permitir una densificación habitacional moderada de acuerdo a su potencialidad para no saturar los servicios e infraestructura actual, con la introducción de nuevas viviendas ya sea en un mismo inmueble o en proyectos nuevos.

Mantener la población residente. Recuperar el número de habitantes registrado por el Censo del INEGI del año 1990, permitiendo la construcción de un número mayor de viviendas en los predios, con lo cual se logrará aumentar la densidad permitida recuperando así la vocación habitacional del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

Regular los usos del suelo compatibles con el uso habitacional y evitar los usos incompatibles (actividades comerciales y de servicios de alto impacto). Facilitar la permanencia y el arraigo de los residentes regulando la actividad comercial y de servicios, tratando de mejorar la relación entre los residentes que protegen el uso habitacional y las actividades de la población flotante.

### **4.12. Patrimonio Cultural Urbano**

El punto de partida fundamental para asegurar la salvaguardia del significado histórico del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, es el estricto apego a la conservación de todos los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, catalogados por el INAH, INBA y la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de SEDUVI. Dichos inmuebles no pueden ser alterados físicamente, bajo ninguna circunstancia. Pueden ser adaptados a necesidades contemporáneas mediante adecuados proyectos de conservación y/o restauración, dirigidos por especialistas acreditados ante las autoridades correspondientes. Las estrategias que se presentan a continuación implican realizar esfuerzos para conservar y revalorizar el patrimonio vivo en el contexto socioeconómico y político contemporáneo. Además, implican atender y dar solución a conflictos sociales y urbanos recientes derivados de los cambios de uso del suelo y de la introducción de edificaciones de arquitectura contemporánea en un contexto urbano de carácter histórico con valor patrimonial.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Impulsar una mayor densidad habitacional o un uso de suelo permitido en los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, dirigido por especialistas a través de un proyecto coordinado con peritos responsables del INAH, INBA o SEDUVI, según sea el caso.

Mantener una estricta conservación no sólo de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, sino también de los elementos arquitectónicos o escultóricos aislados, el equipamiento y mobiliario urbano, el pavimento de banquetas, el arroyo vehicular y la vegetación, entre otros. Para ello será necesario desarrollar proyectos coordinados de restauración, rehabilitación y mejoramiento de estos elementos.

Formular e impulsar un Programa de Mejoramiento de Fachadas. Este programa deberá ilustrar los ejemplos adecuados e inadecuados de acompañamiento, desplegará un glosario tipológico ilustrado de los elementos arquitectónicos, representativos de la tradición arquitectónica de Coyoacán, así como las expresiones recientes de dicha tradición, donde hay una interpretación adecuada de su esencia y por lo tanto logran un acompañamiento adecuado. Asimismo, este Programa hará una propuesta de mejoramiento de fachadas lote por lote.

Formular e impulsar un Programa de Potenciación de Áreas Verdes. Este Programa deberá mejorar sustancial la calidad de vida barrial que permita aumentar la capacidad de socialización y dotación de servicios en plazas, parques, jardines y espacios abiertos del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

Revalorizar y conservar el patrimonio cultural urbano promoviendo servicios de alojamiento de bajo impacto para profesionales y académicos nacionales y extranjeros. Estos servicios, a diferencia del turismo masivo, coadyuvan a mantener la función habitacional (de uso temporal o colectivo), generan ingresos directos para el mantenimiento de los inmuebles patrimoniales y promueven el Patrimonio Cultural Urbano tangible. Más que impedir cualquier tipo de servicio de alojamiento, se trata de regular esta actividad para garantizar el mantenimiento de la función habitacional y propiciar el equilibrio en los usos del suelo.

Regular y mejorar los servicios y la infraestructura a lo largo de los recorridos turísticos y al mismo tiempo, proteger la habitabilidad en los barrios, evaluando rigurosamente los flujos e impactos de la actividad turística en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. Lo anterior implica ordenar la actividad turística, prever el flujo ordenado de la población visitante que se suma a la población estudiantil y trabajadora de la zona, ordenar la circulación y el estacionamiento de autobuses especiales.

Plantear la diversificación, ampliación y el ordenamiento de la oferta cultural respetuosa del espacio público y de los inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano. Recuperación y mejoramiento de conjuntos urbanos, de espacios públicos: calles, plazas, parques y jardines.

Protección y rehabilitación del patrimonio inmueble. Proponer dentro del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, el planteamiento de instrumentos administrativos, fiscales y líneas de financiamiento público y privados como mecanismos para su conservación y rehabilitación.

### **4.13. Paisaje Urbano**

Revalorizar el paisaje urbano como componente del patrimonio cultural urbano a través de diversas intervenciones para mejorar las edificaciones y su entorno inmediato.

Reducir y controlar la contaminación visual. Promover y aplicar medidas de mitigación de contaminación visual mediante la aplicación de normas específicas y lineamientos que propicien una armónica calidad de vida de residentes y visitantes.

Rehabilitar calles y banquetas. Los materiales y acabados en las calles y espacios públicos deben ser congruentes con el entorno y apegarse a los lineamientos y normatividad vigente.

Articular al entorno urbano los elementos patrimoniales y artísticos a través de una adecuada señalización e iluminación, para lograr un entorno atractivo y seguro en su oferta de actividades socio-culturales. Esta estrategia converge con la creación de paseos articuladores de los espacios públicos.

### **4.14. Fisonomía Urbana y Espacio Público**

Aplicar y hacer cumplir la normatividad a través de la regulación de usos, apropiaciones y actividades en los espacios públicos abiertos: calles, plazas, parques, jardines, banquetas; así como en los lugares privados que tienen impacto en espacios públicos: restaurantes, cafés, bares, neverías, bancos, entre otros que ocupan espacios públicos. Se trata de

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

compatibilizar giros, regulando y haciendo acreedores a permisos y revocaciones en tanto no cumplan los parámetros de tamaño, giro, higiene, imagen y calidad de servicio que se ofrece a los consumidores.

Diversificar y descentralizar las actividades públicas y privadas hacia las inmediaciones y vialidades que delimitan el ámbito de aplicación de PDU Centro Histórico de Coyoacán.

Desahogar los espacios públicos, diversificando y distribuyendo usos del suelo y atractivos de muy bajo impacto en aquellas áreas donde sean permitidos. Se potencializará la vocación artística y cultural del espacio público mediante la vinculación entre el usuario, el ciudadano de a pie, el turista y los elementos de la fisonomía urbana, del patrimonio cultural, como patrimonio vivo, lo que reducirá la marcada tendencia a la mercantilización que debilita a lo público urbano y lo privado. Prever en la gestión y administración urbana local, las necesidades extraordinarias que generan la atención a la problemática cotidiana del espacio público a través de un programa específico de administración, que atendería el mejoramiento de la imagen y el paisaje urbanos, revalorizando el patrimonio natural, cultural y urbano, implementando principios de sustentabilidad y accesibilidad urbanas en el ámbito de aplicación del PDU Centro Histórico de Coyoacán.

Impulsar la adecuación del medio físico y construido como un espacio plural e incluyente de grupos socioculturales y personas con capacidades diferentes. Remozamiento del espacio público, ordenamiento de jardinerías, sustitución y mejoramiento del mobiliario urbano, colocación de señalizaciones y placas informativas en sitios históricos importantes adecuadas a toda la población.

## **5. ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **5.1. Definición del Polígono de Aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano**

El ámbito de aplicación del PDU Centro Histórico de Coyoacán, se conforma por el Barrio La Concepción, el Barrio de Santa Catarina, Villa Coyoacán y por algunos predios y manzanas situados en la colonia Del Carmen al norte, abarca un área de 144.74 ha., representa el 2.68% de la superficie total de la Delegación Coyoacán (5,400 ha.) y concentra 1,893 predios distribuidos en 86 manzanas; sus límites geográficos son los siguientes: se encuentra delimitado al norte por la Av. Progreso- Calle Guillermo Pérez Valenzuela, sobre la Calle Melchor Ocampo, Francisco Sosa, Encantada, Ayuntamiento hasta el Centro Dramático, A.C., continuando sobre Tres Cruces colindando con el Templo de San Juan Bautista, siguiendo sobre Caballo Calco y la Av. Miguel Hidalgo. Al oriente sobre las calles Vicente García Torres, Tepalcatlita y Asia. Al sur sobre la Av. Miguel Ángel de Quevedo cerrando el polígono sobre Av. Universidad.

### **5.2. Estructura Urbana**

El modelo espacial planteado para la estructura urbana del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Coyoacán, tiene como objetivo ordenar el territorio en función de la Imagen Objetivo y las Líneas Estratégicas. El proyecto expresa la estrategia general de ordenamiento territorial, enfocada principalmente a la recuperación y consolidación del uso habitacional y al ordenamiento de los usos de suelo correspondientes al sector económico terciario. La propuesta de intervención en la estructura urbana es acotar y jerarquizar las zonas existentes concentradoras de comercios y servicios, mejorar la calidad tanto del espacio público como de la infraestructura urbana, necesaria para una eficaz movilidad y accesibilidad. Los componentes que conforman de la estructura urbana en el ámbito de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico Coyoacán a continuación se presentan:

1.- El Barrio de Santa Catarina se ubica en la parte occidental del Centro Histórico de Coyoacán y se extiende hasta la calle Centenario. En todo el Barrio, se observa un patrón de ordenación similar en el que su función es habitacional predominando la vivienda unifamiliar. Al interior de este barrio es necesario conservar las características habitacionales y con el fin de procurar el uso y el mantenimiento de los inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano, permitir el desarrollo de actividades económicas que no afecten la vida vecinal. El concepto anterior se mantiene en todo el ámbito de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán.

2.- Villa Coyoacán representa una zona concentradora de actividades dada su colindancia con el Jardín Centenario y la Plaza Miguel Hidalgo con usos comerciales y turísticos. En el área delimitada por las calles Tres Cruces al poniente, Caballo Calco al oriente, Presidente Venustiano Carranza al sur y al norte por el Jardín Centenario y la Plaza Miguel Hidalgo, se debe permitir el desarrollo de actividades económicas que deberán sujetarse a las características que han propiciado que Villa Coyoacán resulte atractiva a la inversión y no afectar la fisonomía urbana y a la población residente. En la parte sur de la colonia se reafirma el uso habitacional.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

3.- En el Barrio La Concepción se mantiene de manera preponderante el uso habitacional y únicamente en la parte norte a lo largo de la Avenida Miguel Hidalgo y la calle Higuera, el uso del suelo está dirigido a proporcionar servicios a la zona mediante unidades económicas que convivan con la función habitacional.

4.- En las avenidas Universidad y Miguel Ángel de Quevedo por sus características de conectividad e importancia para la ciudad, se preserva el uso habitacional y su coexistencia con otros usos del suelo con el fin de promover el desarrollo económico a través del uso mixto.

### **5.3. Delimitación de Áreas de Actuación**

Las Áreas de Actuación definen la orientación prioritaria que, con base en las políticas de desarrollo planteadas, se dará a diversas zonas del Distrito Federal que sean objeto de un tratamiento urbano específico. De acuerdo con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, la delimitación de las Áreas de Actuación deberá definirse de manera específica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. La delimitación de las Áreas de Actuación deberá definirse de manera específica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano; su orientación estará en función de las características, condiciones y problemática que presente cada ámbito territorial. Entre las variables que determinarán esta disposición se encuentran: situación urbana, cobertura de infraestructura, distribución de la ocupación del espacio y capacidad socioeconómica de quienes la habitan. Adicionalmente, con una perspectiva regulatoria de fomento y desarrollo, se preverá la participación de todos los sectores de la sociedad para que, en conjunto, se definan los usos y destinos que se asignarán al suelo.

Las Áreas de Actuación forman parte de la orientación prioritaria de las políticas en zonas específicas del Distrito Federal. Serán objeto de un tratamiento diferencial y constituyen la materia principal de los programas delegacionales y parciales bajo una perspectiva regulatoria, de fomento, control y coordinación.

En este contexto, la SEDUVI establece las siguientes Áreas de Actuación:

**ÁREAS DE ACTUACIÓN CON POTENCIAL DE DESARROLLO.** No aplica en el área de estudio.

**ÁREAS DE ACTUACIÓN CON POTENCIAL DE MEJORAMIENTO.** No aplica en el área de estudio.

**ÁREAS DE ACTUACIÓN CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO.** No aplica en el área de estudio.

**ÁREAS DE ACTUACIÓN DE INTEGRACIÓN METROPOLITANA.** No aplica en el área de estudio.

**ÁREAS DE ACTUACIÓN DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL**

Esta Área de Actuación es la única que aplica en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán 2010, la define como:

“Son las áreas con valor histórico, arqueológico, artístico o cultural, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presentan características de unidad formal y propiedades que requieren de atención especial para mantener y potenciar sus valores, atendiendo las disposiciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes y SEDUVI, considerándose tanto las localizadas al interior de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano como aquellas incluidas en la versión 1997 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán que son ratificadas y/o precisadas en la presente versión del Programa y las nuevas propuestas, las cuales en conjunto suman 842.37 hectáreas. Las descripciones de las poligonales están expresadas en los planos anexos, siendo de carácter enunciativo más no limitativo las que se mencionan a continuación”.

El Área de Actuación de Conservación Patrimonial aplica porque Coyoacán es una de las Delegaciones que más patrimonio cultural urbano concentra en el Distrito Federal, ya que cuenta con elementos arqueológicos, una zona de monumentos históricos, pueblos y barrios tradicionales, además de una gran cantidad de tradiciones y fiestas populares que consolidan su patrimonio. En este sentido, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán 2010, reconoce 11 Áreas de Conservación Patrimonial y una de ellas es el Área de Conservación Patrimonial Centro Histórico de Coyoacán, en la cual se encuentra inmerso en su totalidad el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. Al respecto, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán 2010, indica que el Área de Conservación Patrimonial...

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

“...Centro Histórico, incluyendo la colonia Del Carmen: abarca una superficie de 347.45 ha., cuya descripción de poligonal inicia en la esquina que forman la Av. Universidad y el Circuito Interior-Av. Río Churubusco, continuando por el eje de esta última hacia el oriente hasta la Av. División del Norte, punto en el que cambia con dirección sur hasta interceptar con la calle Hidalgo, a partir de la cual continúa por el eje de esta misma en dirección poniente hasta interceptar la calle V. García Torres, siguiendo por el eje de ésta hacia el sur hasta la esquina con la calle Tepalcatitla, de aquí continúa por el eje en dirección poniente hasta su intersección con la calle Asia, siguiendo por el eje de ésta hasta su intersección con la Av. Miguel Ángel de Quevedo, sobre la cual continúa hasta interceptar la Av. Universidad, continuando por el eje de ésta hasta cerrar la poligonal en su intersección con el eje de Circuito Interior-Av. Río Churubusco”.

### **5.4. Zonificación y Distribución de Usos del Suelo**

La zonificación y la distribución de los usos del suelo están en congruencia con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, 2010, con el Plano E-3 *Zonificación y Normas de Ordenación* y con la Tabla de Usos del Suelo, los cuales son componentes inseparables del presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

Con base en la Estructura Urbana propuesta se determinó la zonificación detallada y la distribución de los usos del suelo permitidos y prohibidos para cada zona del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, de acuerdo con su dinámica urbana y a los usos del suelo específicos. Se definieron las principales categorías de zonas por el grado de homogeneidad. Asimismo, se establecieron las Normas de Ordenación aplicables a cada zona en cuanto a usos del suelo, intensidad de construcción y de usos, alturas, porcentaje de área libre y número de viviendas. También se establecieron los usos del suelo para los predios ocupados por el equipamiento urbano, las áreas verdes y los espacios abiertos.

Conforme a la clasificación secundaria establecida para los usos del suelo, se planteó el aprovechamiento del suelo con una política de consolidación y la preservación de los inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano, preferentemente con el uso habitacional. Asimismo para el cumplimiento de la política estipulada, se asignó la Zonificación de acuerdo a la siguiente nomenclatura: Habitacional (H), Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), Habitacional con Comercio y Servicios (HCS), Habitacional Mixto (HM), Equipamiento (E), Espacios Públicos Abiertos (EA) y Áreas Verdes (AV).

Particularmente, en la zonificación de Equipamiento (E) los usos permitidos sólo aplican para los inmuebles, instalaciones, construcciones y/o mobiliario que se destinen a prestar servicios públicos a la población; y podrán cambiar al uso habitacional, para satisfacer necesidades y bienestar de la población coyoacanense o al de los servicios permitidos en dicha zonificación, en estos últimos, siempre y cuando se mantenga el destino de prestar un servicio público.

#### **Zonificación**

Las distintas zonas y su distribución fueron clasificadas según el tipo de uso del suelo predominante. En todas las zonas se aplican las normas especificadas en el Inciso 5.5 Normas de Ordenación. Asimismo, cada zona se identifica con una clave, tal y como se describe a continuación:

**Habitacional (H):** Se permite la habitación unifamiliar y plurifamiliar. Cubre un área de 84.02 ha. y representa el 70.89% de la superficie total de los predios con usos del suelo. La densidad varía de acuerdo a la zona de referencia. En cuanto a la altura, se tiene un máximo de 2 niveles, a excepción de los lotes situados en el paramento norte.

**Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC):** Se permite la habitación unifamiliar y plurifamiliar con comercio en planta baja. Cubre un área de 2.36 has y representa el 1.99% de la superficie total de los predios con usos del suelo. La densidad varía de acuerdo a la zona de referencia. En cuanto a la altura, se tiene un máximo de 2 niveles, a excepción de los lotes ubicados en el paramento norte.

**Habitacional con Comercio y Servicios (HCS):** Se permite la habitación unifamiliar y plurifamiliar, con servicios en todos los niveles y comercio sólo en planta baja. Se permite una densidad de una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 3 niveles. Cubre un área de 10.98 ha. y representa el 9.26% de la superficie total de los predios con usos del suelo.

**Habitacional Mixto (HM):** Se permite el uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar, con una altura máxima de 6 niveles, mezclado con comercios, servicios profesionales y sociales. Cubre una superficie de 7.44 ha. y representa el 6.28% de la superficie total de los predios con usos del suelo. Al ser de uso mixto, se puede ocupar en la totalidad del inmueble cualquier uso del suelo que esté permitido en la Tabla de Usos del Suelo.

**Equipamiento (E):** En esta zonificación se permite el uso para Equipamiento Urbano de los sectores de gobierno Educación, Salud, Asistencia Social, Recreación, Cultura, Deporte, Comunicaciones y Servicios Administrativos. Se

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

permiten todos los usos de suelo señalados en la Tabla de Usos del Suelo. Ocupa un área de 10.56 ha. y representa el 8.91% de la superficie total de los predios con usos del suelo.

**Espacios Abiertos (EA):** En esta zonificación se permiten los usos y/o destinos que se establecen en la Tabla de Usos del Suelo. Este uso del suelo corresponde específicamente a los jardines y plazas de Santa Catarina, La Conchita, Fray Martín de Valencia y el jardín Frida Kahlo. Ocupa un área de 2.27 ha. y representa el 1.92% de la superficie total de los predios con usos del suelo.

**Áreas Verdes (AV):** Esta zonificación representa los espacios públicos de carácter ambiental que se preservan por su valor paisajístico y natural, tal es el caso las 2 áreas que se localizan que forman el lindero del Río Magdalena, cuerpo de agua a cielo abierto, donde se permiten los usos y/o destinos señalados en la Tabla de Usos del Suelo. Esta zonificación ocupa un área de 0.89 ha. y representa el 0.75% de la superficie total de los predios con usos del suelo.

En resumen, el uso del suelo predominante es el Habitacional (70.89%), seguido por los usos del suelo Habitacional con Comercio y Servicios (9.26%), Equipamiento (8.91%), Habitacional Mixto (6.28%), Habitacional con Comercio en Planta Baja (1.99%), Espacios Abiertos (1.92%) y Áreas Verdes (0.75%). Las vialidades, por su parte, ocupan 26.22 ha. que representan el 18.12% de la superficie total del ámbito de aplicación del PDU Centro Histórico de Coyoacán (**Cuadro 14**).

**Cuadro 14.** Distribución de áreas de los Usos del Suelo propuestos para el ámbito de aplicación del PDU Centro Histórico de Coyoacán, 2015.

Uso del Suelo	Clave	Superficie (Ha.)	Porcentaje con respecto a la superficie total de los predios con uso del suelo
Habitacional	<b>H</b>	84.02	70.89%
Habitacional con Comercio en Planta Baja	<b>HC</b>	2.36	1.99%
Habitacional con Comercio y Servicios	<b>HCS</b>	10.98	9.26%
Habitacional Mixto	<b>HM</b>	7.44	6.28%
Equipamiento	<b>E</b>	10.56	8.91%
Espacios Abiertos	<b>EA</b>	2.27	1.92%
Áreas Verdes	<b>AV</b>	0.89	0.75%
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>118.52</b>	<b>100.00%</b>

### **Tabla de Usos del Suelo**

Establecida la zonificación arriba descrita y representada en el Plano E-3 *Zonificación y Normas de Ordenación*, se determinan los usos permitidos y prohibidos en las diferentes zonas que constituyen al ámbito de aplicación del PDU Centro Histórico de Coyoacán, de acuerdo a la Tabla de Usos del Suelo que se expone en el Anexo:

#### **5.5. Normas de Ordenación**

Las Normas de Ordenación son el instrumento jurídico que establece las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo en cuanto a las densidades y a las intensidades de construcción de cada predio, así como al uso del espacio urbano y de las áreas construidas (espacio cubierto edificado) y no construidas (áreas libres y permeables). Con este instrumento normativo las autoridades del gobierno de la ciudad y de la Delegación, vigilan todas las intervenciones y actividades que afectan al espacio urbano con el fin de que exista un orden de las actividades humanas y un ordenamiento físico-social, adecuado urbanísticamente y aceptado socialmente.

De conformidad con los Artículos 3 fracción XXI; 33 fracción IV y 47 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente, así como el Artículo Tercero y Cuarto del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas de Ordenación Generales, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del 8 de abril de 2005, el PDU Centro Histórico de Coyoacán, determina las Normas de Ordenación que permiten el ordenamiento territorial, con base en la estrategia de desarrollo urbano establecida.

##### **5.5.1 Normas de Ordenación en Áreas de Actuación**

Las Áreas de Actuación definen la orientación prioritaria que, con base en las políticas de desarrollo planteadas, se dará a diversas zonas del Distrito Federal que sean objeto de un tratamiento urbano específico. De acuerdo con el Programa

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, la delimitación de las Áreas de Actuación deberá definirse de manera específica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano; su orientación estará en función de las características, condiciones y problemática que presente cada ámbito territorial. Entre las variables que determinarán esta disposición se encuentran: situación urbana, cobertura de infraestructura, distribución de la ocupación del espacio y capacidad socioeconómica de quienes la habitan. Adicionalmente, con una perspectiva regulatoria de fomento y desarrollo, se preverá la participación de todos los sectores de la sociedad para que, en conjunto, se definan los usos y destinos que se darán al suelo.

Asimismo, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003 señala las Áreas de Actuación donde aplicarán políticas urbanas integrales y acciones estratégicas. Todo ello mediante la intervención directa del Gobierno o a través de la acción coordinada, concertada e inducida con los gobiernos de las entidades federativas vecinas y con los sectores social y privado. Las Áreas de Actuación forman parte de la orientación prioritaria de las políticas en zonas específicas del Distrito Federal. Serán objeto de un tratamiento diferencial y constituyen la materia principal de los programas delegacionales y parciales bajo una perspectiva regulatoria, de fomento, control y coordinación.

**1. Áreas con Potencial de Desarrollo.** Esta Norma no aplica en el área de estudio.

**2. Áreas con Potencial de Mejoramiento.** Esta Norma no aplica en el área de estudio.

**3. Áreas con Potencial de Reciclamiento.** Esta Norma no aplica en el área de estudio.

**4. 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 de valor arquitectónico o histórico y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados requieren tutela en su conservación y consolidación.

Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las Zonas de Monumentos Históricos y las Zonas Patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

Cualquier trámite referente a uso del suelo, manifestaciones de construcción y/o ampliación, autorización de anuncios y/o publicidad en Área de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones, además de aquellas, que sobre la materia, establece el presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, para las Áreas de Conservación Patrimonial:

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

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

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

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

**4.5.** No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o de las azoteas. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendedores de ropa y antenas de todo tipo requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación. De no ser posible su ocultamiento, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos que señala el punto 4.2 de esta norma.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

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

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

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

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

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

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

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

**4.13.** Para el abasto y suministro de servicios no se permite la entrada de vehículos de carga con un peso que exceda las cinco toneladas o cuya dimensión longitudinal sea mayor de seis metros.

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

**4.15.** Para promover la conservación y mejoramiento de las Áreas de Conservación Patrimonial que son competencia de Distrito Federal, la delegación, previa consulta a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, designará un profesional competente, a cuyo cuidado estén dichas áreas; este profesional actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos de este Programa.

**5. Áreas de Integración Metropolitana.** Esta Norma no aplica en el área de estudio.

### **5.5.2 Normas Generales de Ordenación**

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Para efectos del presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, sólo aplican las Normas de Ordenación Generales<sup>34</sup> que a continuación se transcriben:

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

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

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

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

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

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

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

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

La construcción bajo el nivel de banquetta 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.

### **4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo**

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

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

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

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

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

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán

---

<sup>34</sup> Fuente: Gaceta Oficial del Distrito Federal del 8 de abril de 2005.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

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 o Urbano-Ambiental, deberán implementar este sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.

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

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

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

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

### **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 banqueteta.

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

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

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

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

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

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

Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sean 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.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Con dos frentes en esquina.

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

Con tres frentes.

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

Con cuatro frentes.

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

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

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

### **13. Locales con uso distinto a habitacional en zonificación Habitacional (H)**

Los locales con uso distinto al habitacional establecidos con anterioridad a la normatividad vigente a los programas delegacionales, previa obtención del certificado de acreditación de uso del suelo por Derechos Adquiridos, podrán cambiar de giro de acuerdo con los permitidos en la zonificación Habitacional con comercio en planta baja (HC), siempre y cuando, el uso cumpla con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y dicho cambio, sea autorizado por la Delegación correspondiente de conformidad con la normatividad relativa a los establecimientos mercantiles.

### **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 (AV) 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.

### **18. Ampliación de construcciones existentes**

Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia del Programa Delegacional 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 rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y se cumpla con uso del suelo establecido en el Programa Delegacional y en el Reglamento Construcciones para el Distrito Federal.

### **19. Estudio de impacto urbano**

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

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

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

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

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

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

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

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

VII. Crematorios.

VIII. Proyectos donde aplique la Norma No. 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.

Las zonas clasificadas de riesgo por los ordenamientos aplicables, no serán factibles del otorgamiento de autorizaciones o permisos, a excepción de aquel riesgo que se determine como mitigable, a través del dictamen correspondiente.

Para efectos del presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, no aplican las Normas de Ordenación Generales siguientes:

2. Terrenos con pendiente natural en suelo urbano.
3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H).
6. Área construible en zonificación denominada Áreas de Valor Ambiental (AV).
8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.
9. Subdivisión de predios.
10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales.
11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.
12. Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano.
14. Usos del suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales.
16. Predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA).
17. Vía pública y estacionamientos subterráneos.
20. Suelo de Conservación.
21. Barranca.
22. Altura máxima y porcentaje de área libre permitida en las zonificaciones, (E) Equipamiento, (CB) Centro de Barrio e (I) Industria.
26. Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano.
27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
28. Zonas y usos de riesgo.

### **5.5.3 Normas Particulares de Ordenación**

Las normas particulares de ordenación aplicables al ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, son las siguientes:

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

### **1. Criterios de intervención en inmuebles dentro de área de conservación patrimonial (no afectos al patrimonio cultural urbano ni colindantes).**

Cualquier intervención en Área de Conservación Patrimonial deberá integrarse y enriquecer el contexto urbano y patrimonial inmediato a través de las características compositivas del proyecto, respetando los rasgos arquitectónicos del entorno, tales como altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.

Las Demoliciones, Sustituciones, Modificaciones, Adiciones, Obra Nueva y Cambios de Uso del Suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Y al estar dentro de Zona de Monumentos Históricos, deberán contar con la aprobación del Instituto Nacional de Antropología e Historia (de acuerdo a la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.1).

**I. Demoliciones.-** Permitida. Y la sustitución del inmueble, deberá atender las recomendaciones del apartado Obra Nueva (punto 5), contando con la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**II. Sustituciones.-** Permitida. Deberá integrar la obra nueva con el contexto urbano patrimonial, evitando elementos discordantes. Se deberá contar con los dictámenes técnicos respectivos, tanto para la demolición como para obra nueva.

**III. Modificaciones.-** Las modificaciones a fachadas principales están permitidas, la propuesta deberá proponer elementos acordes a la zona logrando una completa integración con el contexto. Las modificaciones al interior están permitidas siempre y cuando cumplan con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, los Programas de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

**IV. Adiciones.-** La adición de niveles, respetando la zonificación vigente indicada en el presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, está permitida siempre y cuando no se altere la volumetría, perfil e imagen urbana del contexto patrimonial inmediato.

La ampliación en las áreas libres está permitida siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitida, y se cumpla con el área libre establecida en el presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

La colocación de elementos de herrería nueva, balcones y volados en fachada, está permitida utilizando materiales y diseño que se integren al contexto urbano patrimonial inmediato.

La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendedores y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.

**V. Obra Nueva.-** El proyecto deberá respetar las características del contexto urbano y patrimonial, así como las referencias de diseño de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, como son: proporciones de macizos y vanos, utilización de materiales, colores y texturas afines al entorno patrimonial que genere un lenguaje arquitectónico contemporáneo.

La volumetría, alineamiento, paramento y perfiles de la obra nueva deberán evitar ser discordantes en la zona, respetando las restricciones a las construcciones del presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, para cada caso.

La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendedores y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana y patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.

Las fachadas de colindancia visibles desde la vía pública, deberán tener un tratamiento formal de acabados semejante y acorde al utilizado en fachada principal podrán ser aplanados o repellados lisos acabados con pintura.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

El diseño, materiales y colores de acabados de la cancelería, herrería y carpintería deberá integrarse positivamente a las características tipológicas del contexto urbano.

La altura máxima permitida por el presente PDU Centro Histórico de Coyoacán, estará sujeta a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación.

**VI. Usos del Suelo.** Los cambios o modificación de uso de suelo se permiten siempre y cuando los proyectos respeten las características del contexto patrimonial.

### **2. Criterios de intervención en inmuebles afectos al patrimonio cultural (INAH, INBA y/o SEDUVI).**

Cualquier intervención deberá propiciar la puesta en valor de las características tipológicas, arquitectónicas, fachadas, sistemas constructivos, materiales, del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico, y/o valor artístico y/o valor patrimonial, a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto.

Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Y al estar dentro de Zona de Monumentos Históricos deberá contar con la aprobación del Instituto Nacional de Antropología e Historia (de acuerdo a la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.1).

**I. Demoliciones.-** La demolición total del inmueble o dejando sólo la fachada principal se encuentra prohibida para todos los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano con valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, determinados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y/o la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), respectivamente.

El retiro de elementos agregados producto de intervenciones posteriores discordantes con la tipología del inmueble o que afecten la calidad arquitectónica y estructural, debiendo respetar o recuperar el partido arquitectónico y las características de la tipología del inmueble.

La demolición parcial de la fachada deberá contar con la autorización de las instancias competentes, locales y/o federales.

**II. Sustituciones.-** La sustitución de elementos estructurales se encuentra prohibida. No se permitirá en ningún caso, la pintura parcial de secciones de fachadas que alteren la imagen integral del edificio. No se podrán usar colores esmaltados en fachada, únicamente en elementos de herrería.

La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida, siempre y cuando en la propuesta estén integradas a las características tipológicas del inmueble y recuperen los elementos existentes de valor patrimonial, previa aprobación de las autoridades competentes.

No se permite el uso de cancelería discordante en características, dimensiones y/o acabados originales del inmueble de valor. La sustitución de color está permitida, analizando la existencia de antecedentes históricos que puedan dar sustento a la elección de los mismos y las características urbano-arquitectónicas del inmueble y su contexto.

**III. Modificaciones.-** La modificación del paramento y el alineamiento de las fachadas originales están prohibidas.

No se permitirá en ningún caso, la instalación de toldos, marquesinas, anuncios o cualquier otro tipo de instalaciones que no estén permitidos por el reglamento correspondiente (local o federal) y en todo caso deberán ser reversibles y sin afectar la integridad del inmueble en su colocación y uso.

En el caso de modificaciones o incorporación de obra nueva la propuesta deberá lograr una integración con el inmueble de valor y tendrá que hacerse evidente que se trata de elementos nuevos y reversibles.

La modificación de la fachada es viable, siempre y cuando la propuesta no altere las características tipológicas, arquitectónicas y constructivas del inmueble original y previa aprobación por las autoridades competentes.

**IV. Adiciones.-** La adición de niveles, respetando la zonificación vigente del presente PDU Centro Histórico de Coyoacán, está permitida siempre y cuando no se altere la volumetría e imagen urbana del contexto patrimonial inmediato.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

La ampliación en las áreas libres se encuentra permitida siempre y cuando no altere el partido arquitectónico del inmueble, no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con el área libre establecida en el presente Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, en la Delegación Coyoacán, y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, así como balcones y volados deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del inmueble.

La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración al inmueble de valor, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.

La obra nueva deberá integrarse a las características tipológicas y arquitectónicas del inmueble patrimonial. El uso de lenguajes arquitectónicos y acabados contemporáneos se encuentra permitido, lo que distingue la obra nueva de lo preexistente.

**V. Usos del Suelo.-** Los proyectos arquitectónicos con usos de suelos permitidos, deberán integrarse a la tipología del inmueble de valor, así como considerar las adecuaciones que no alteren su estructura original.

No se autorizan cambios de uso de suelo del inmueble de valor cuando se modifique o se ponga en riesgo la estructura y forma de la edificación y/o contexto urbano patrimonial inmediato.

### **3. Criterios de intervención en inmuebles colindantes a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano.**

Cualquier intervención deberá respetar, destacar y realzar las características tipológicas, arquitectónicas, fachadas, sistemas constructivos, materiales, del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico, y/o artístico y/o patrimonial, integrándose a éste a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto.

Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Y al estar dentro de Zona de Monumentos Históricos deberá contar con la aprobación del Instituto Nacional de Antropología e Historia (de acuerdo a la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.1).

**I. Demoliciones.-** Permitida atendiendo las restricciones y medidas de protección a las colindancias con el objeto de proteger al (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano, garantizando su integridad.

**II. Sustituciones.-** La sustitución de elementos estructurales está permitida siempre y cuando se proteja la colindancia y se garantice la integridad estructural del (los) elemento(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano.

En caso de que el inmueble colindante comparta fachada alineada a paramento, la sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural, deberá ser compatible con las características en materiales y colores de la del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano.

La sustitución de color está permitida cuidando la integración con el contexto urbano y patrimonial inmediato, el uso de colores esmaltados está prohibido y sólo se podrá utilizar en elementos de herrería.

**III. Modificaciones.-** La modificación de la planta tipo en forma y distribución está permitida. Las modificaciones de la fachada están permitidas siempre y cuando la propuesta logre una integración con el (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano, en caso de que la colindancia sea por el paramento de calle colindante(s) y que éste se encuentre sobre el mismo paramento.

**IV. Adiciones.-** La adición de niveles, respetando la zonificación vigente del presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, está permitida siempre y cuando no altere la volumetría, perfil e imagen urbana del contexto patrimonial inmediato.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Las ampliaciones en las áreas libres se encuentra permitida siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos, y se cumpla con las áreas libres de acuerdo a lo establecido en el presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, así como balcones y volados, estará condicionada a la valoración del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI y del Instituto competente. En éstos casos se revisará que el diseño propuesto mantenga la armonía compositiva con el (los) inmueble afecto(s) al patrimonio cultural urbano.

La adición de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración al contexto urbano patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.

**V. Obra Nueva.-** Permitida. Deberá contar con la aprobación del proyecto arquitectónico por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI.

El proyecto de obra nueva deberá respetar las características del contexto urbano y las referencias tipológicas del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s), permitiéndose el uso de un lenguaje arquitectónico y materiales contemporáneos.

Se deberá contemplar la protección a colindancias a fin de garantizar la integridad estructural del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s).

En las fachadas de obras nuevas que colinden con edificios de valor se deberán incorporar elementos de integración que armonicen con el inmueble de valor patrimonial, generando proporción con el perfil urbano inmediato y las características tipológicas del lugar.

La volumetría, alineamiento, paramento y perfiles de la obra nueva deberá evitar ser discordante con las características predominantes del contexto urbano y con el (los) inmueble(s) de valor.

La colocación de instalaciones en azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración al inmueble de valor, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.

Las fachadas de colindancia visibles desde la vía pública, deberán tener un tratamiento formal de acabados semejante y acorde al utilizado en fachada principal o podrán ser aplanados o repellados lisos acabados con pintura.

El diseño, materiales y colores de acabados cancelería, herrería y carpintería deberán integrarse compositivamente a las características tipológicas de (los) inmueble(s) de valor.

La altura máxima permitida para obras nuevas, deberá ajustarse a la altura del (los) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano en todo su primer cuerpo y al perfil urbano existente, al interior del predio se podrán autorizar los niveles indicados en la zonificación vigente de acuerdo al presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

**VI. Usos del Suelo.-** No se autorizan cambios de uso de suelo del inmueble de valor cuando se modifique o se ponga en riesgo la estructura y forma de la edificación y/o contexto urbano patrimonial inmediato en caso de estar dentro de Área de Conservación Patrimonial.

### **4. Usos del Suelo Permitidos en Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano.**

Serán permitidos servicios de hospedaje de bajo impacto en inmuebles catalogados por el INAH, INBA y SEDUVI y en los siguientes usos de suelo: Habitacional con Comercio y Servicios (HCS) y Habitacional Mixto (HM) (ver Tabla de Usos de Suelo). Estas actividades no deben afectar las características del inmueble referidas a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de la construcción, además estarán condicionadas al dictamen favorable de las instancias y autoridades responsables del Patrimonio Cultural Urbano (SEDUVI, INAH, INBA).

### **5. Predios donde exista o existía un Inmueble Afecto al Patrimonio Cultural Urbano.**

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

En los predios donde exista o existía un inmueble afecto al Patrimonio Cultural Urbano, no se podrá optar por una intensidad de construcción mayor a la referida en la Cedula para el inmueble Catalogado.

### **6. Número de Viviendas Permitidas.**

El número de viviendas permitidas que se pueden construir, dependerá de la superficie del predio, del número de niveles permitidos y del área libre. Para calcular el número de viviendas posibles se indica a continuación:

Se podrá construir una vivienda por cada 300 m<sup>2</sup> de terreno con una superficie libre del 30% del área total del predio y dos niveles de altura.

Se podrá construir una vivienda por cada 400 m<sup>2</sup> de terreno con una superficie libre del 30% del área total del predio y dos niveles de altura.

Se podrá construir una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de terreno con una superficie libre del 40% del área total del predio y dos niveles de altura.

En Zona Habitacional Mixto la superficie libre será del 30% del área total del predio y seis niveles de altura y vivienda mínima de 90 m<sup>2</sup>.

Cuando en el cálculo del número de viviendas posibles resulte una fracción decimal, el número de viviendas que pueden realizarse deberá ajustarse al número entero inmediato inferior, si el dígito es menor o igual que 0.59, o bien, podrá incrementarse a la unidad siguiente, si el dígito es igual o mayor que 0.60.

En todos los casos, deberá aplicarse lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas Complementarias.

### **7. Fusión de dos o más predios con diferente zonificación.**

Solamente se autorizará la fusión de predios cuando el predio resultante tenga un frente mínimo de 25 metros, conservando en cada uno de los predios fusionados la zonificación asignada en el presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, es decir, el uso de suelo, el número de niveles máximos de construcción, el porcentaje de área libre y la superficie mínima de vivienda, antes de la fusión. En los predios con zonificación AV (Área Verde) y EA (Espacio Abierto) no se permite la fusión de predios.

### **8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.**

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación, únicamente serán proyectos de naturación de azoteas (azoteas verdes), celdas de acumulación de energía solar, tanques, astas bandera, casetas de maquinaria, cubos de elevadores, cubos de escaleras, lavaderos y tendederos sin techar o con cubierta desmontables, siempre y cuando todos estos sean compatibles con el uso del suelo permitido. En el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e Inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y en todos los casos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), a través de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.

En el caso de los estacionamientos públicos y/o privados que se construyan sobre nivel de banquetta en las zonificaciones y niveles permitidos en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", el nivel de azotea únicamente se utilizará para la instalación de los elementos antes señalados; por ningún motivo podrán utilizar este nivel para el estacionamiento de vehículos.

### **9. Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano.**

El Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano que prevé el Artículo 82 y 84 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aplica en los predios con zonificación Habitacional Mixto (HM) ubicados con frente a las avenidas Miguel Ángel de Quevedo y Universidad.

### **10. Área construible en zonificación de Áreas Verdes (AV).**

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

En la zonificación Áreas Verdes (AV), el área total construida podrá ser de hasta el 5% de la superficie del predio y el área de desplante de hasta el 2.5%, debiendo cumplir con lo permitido en la Tabla de Usos del Suelo, previo dictamen de la SEDUVI, de la Autoridad competente en materia ambiental y opinión de la Delegación.

### **11. Norma de Ordenación Particular para Estacionamientos.**

Los inmuebles deberán cumplir lo que establece el reglamento de construcciones y sus normas técnicas complementarias, atendiendo además lo estipulado en el Reglamento para Establecimientos Públicos en el Distrito Federal y de acuerdo con los supuestos que se establecen a continuación.

El número mínimo de cajones obligatorios en las nuevas construcciones se definirá según su uso del suelo.

Con el fin de estimular el uso del suelo para estacionamiento en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, los estacionamientos podrán ocupar hasta el 100% de la superficie del terreno y todos los niveles que les permita la zonificación donde se permiten según la Tabla de Usos del Suelo y el Plano E3 “Zonificación y Normas de Ordenación” a condición de mantener en las fachadas de la construcción las características dominantes de la fisonomía urbana de la zona.

Los usos de Estacionamientos públicos, privados y pensiones, en la zonificación Habitacional Comercio y Servicios (HCS) y Habitacional Mixto (HM), están permitidos siempre y cuando: no afecten el funcionamiento de la vialidad durante su horario de operación; no se permita el estacionamiento en los accesos a las instalaciones propias ni colindantes; cuenten con bahías de ascenso y descenso para sus actividades y cumplan con las siguientes características, según se trate de Predios baldíos o de Inmuebles no catalogados (**Cuadro 15**).

**Cuadro 15.** Características que los Estacionamiento deben asumir.

<b>Características a cumplir</b>	
En Predios baldíos, los usos estarán permitidos en el número de niveles máximos autorizados por la zonificación	En ambos casos, se deberán contar con terrenos mayores a 500 m <sup>2</sup> de superficie y frente a vialidades con sección mayor a los 8 metros.
En Inmuebles no catalogados, los usos estarán permitidos sólo en la planta baja	

### **12. Norma de Ordenación Particular para Vía Pública**

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

En el caso de las ciclistas, la sección mínima será de 1.50 m.

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

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

Al ser zona patrimonial e histórica, las vías públicas no podrán ser modificadas ni en su trazo ni en su sección, sin contar con la autorización de las áreas competentes federales y locales.

Para las edificaciones de salud, educación, abasto, almacenamiento, entretenimiento, recreación y deportes será necesario proveer áreas de ascenso y descenso en el interior del predio cuando su superficie sea superior a 750 m<sup>2</sup> o tengan un frente mayor de 15 m.

### **13. Norma Particular de Ordenación para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda.**

Con el fin de apoyar la reubicación de oficinas y servicios actualmente ubicados en zonas habitacionales, hacia zonas compatibles con este género, que tengan certificados de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos para usos diferentes a la

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

vivienda, el área libre del predio podrá disminuir hasta en 20 puntos porcentuales de la superficie resultante autorizada en el Programa Parcial, únicamente si se destina el predio al uso habitacional.

### **5.5.4 Lineamientos en Materia de Paisaje Urbano**

El Paisaje es un componente de percepción general del espacio urbano articulado a la fisonomía urbana y al espacio público. Concentra elementos físicos que dan legibilidad, composición, forma y crea el marco natural y material donde se desarrolla la vida urbana. Es un componente de características eminentemente visuales y de sensaciones estrechamente vinculadas con el medio ambiente natural. Por ello, es fundamental que todos los proyectos de rehabilitación del espacio público deban atender a los lineamientos que en materia de Imagen urbana establece la autoridad competente, ya que la totalidad del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, es Área de Conservación Patrimonial.

#### **Predios baldíos**

Deberán contar con barda perimetral por lo menos en los linderos que den hacia las calles. Los materiales, alturas y colores utilizados en ellas estarán en relación con las construcciones vecinas, integrándose así al continuo urbano en un nivel máximo de acuerdo al primer nivel o trazo regulador de la construcción vecina más baja, así como los lineamientos que marque la autoridad competente.

#### **Obras Nuevas y/ ampliaciones que colindan con predios catalogados**

El otorgamiento del certificado de zonificación, así como la licencia de construcción deberán ajustarse a lo que dictamine la autoridad competente, con objeto de dar una fisonomía congruente entre la nueva edificación y los inmuebles catalogados ya sea en altura, manejo de fachadas, vanos, texturas y manejo de materiales de construcción en la primera crujía.

#### **Estacionamientos**

Todo estacionamiento deberá de contar con bahías de ascenso y descenso de pasajeros, estas deben realizarse dentro de la superficie del predio, por lo que de ninguna manera podrán invadir la vía pública ni rebasar el alineamiento del predio. Lo anterior sin detrimento de lo que se determine en el dictamen correspondiente la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.

#### **Anuncios Publicitarios**

Se deberá aplicar lo indicado en la Ley de Publicidad Exterior del Distrito Federal publicado el 20 de Agosto de 2010 y los predios que se encuentran dentro del polígono del Área de Conservación Patrimonial, el cual abarca todo el ámbito de aplicación del Programa Parcial Centro Histórico de Coyoacán, en la Delegación Coyoacán, deberán seguir los criterios de intervención que dispone la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

#### **Calles y banquetas**

Para los proyectos, materiales, trazos e intervenciones, se deberán consultar los artículos correspondientes y apearse a ellos dentro de la Norma de Ordenación 4 de la Ley de Desarrollo Urbano.

No se permitirá la modificación de la traza urbana, tanto en forma como ancho de calles tanto arroyos como banquetas. Las rampas deberán colocarse en las esquinas a manera de abanico, salvo en las vías primarias donde podrán ubicarse de costado a una distancia de cinco metros de la esquina con una pendiente no mayor del 5%. El diseño debe prever pendientes cómodas longitudinales y transversales para facilitar el paso de peatones y sillas de ruedas así como un tratamiento especial en el pavimento para indicar el área de aproximación sobre la banqueta para débiles visuales.

#### **Ciclo-vías**

La inserción de ciclo-vías en calles y avenidas deberá eliminar el estacionamiento en cordón, eliminando de este modo la superficie de rodamiento vehicular y dando preferencia al sistema de transporte no motorizado, preferentemente al lado derecho de las vialidades en el sentido de la circulación. Se podrá poner en sitios estratégicos la dotación de estacionamiento de bicicletas en el arroyo o en las banquetas, procurando no afectar o reducir la sección media de las banquetas y carriles de circulación vial.

### **Acceso vehicular y/o peatonal a predios**

Los proyectos materiales, trazos e intervenciones en calles y banquetas, deberán apegarse al Manual Técnico de Accesibilidad de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal. En banquetas, en ningún caso, las obras, reparaciones y ocupación de estas, serán obstáculo para el libre desplazamiento de personas con o sin discapacidad. Los pavimentos serán continuos. Las entradas y rampas para autos serán diseñadas de tal forma que no sean obstáculo para el libre tránsito sobre las aceras. Se reservará en ellas un ancho mínimo de 1.20 m. sin obstáculos para el libre y continuo desplazamiento de peatones.

### **Manejo de Vegetación para mejoramiento del Paisaje Urbano**

La selección de vegetación deberá apegarse a lo establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, publicada en gaceta oficial el 8 de diciembre de 2006. Las tallas de los individuos no deben ser menores de las establecidas en la Norma, y el método de plantación debe apegarse a las recomendaciones que en ella se establecen. El tratamiento de la vegetación se apegará al Manual para el Establecimiento de Áreas Verdes Urbanas para la Ciudad de México, elaborado por la Secretaría del Medio Ambiente, y al apartado 4 de los Criterios para el Ordenamiento del Espacio Público, elaborado por la Autoridad del Espacio Público y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

#### **5.5.5 Lineamientos en Materia de Espacio Público**

El Espacio Público es patrimonio urbano vivo y herencia cultural del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. Para conservar y mejorar la calidad física y relacional de estos lugares y recuperar su potencial integrador, se requiere del ordenamiento tanto del paisaje urbano, como de la gestión y regulación de usos sociales, públicos y privados, garantizando su condición de bienestar. El mejoramiento y acondicionamiento en el espacio público y en las edificaciones que permitan contar con estándares adecuados de accesibilidad y diseño universal. Se trata de la combinación de elementos en el espacio construido que permitan el acceso, desplazamiento y uso para las personas con discapacidad o no, así como en el acondicionamiento del mobiliario que sea adecuado a las necesidades de todas las personas.

La sustentabilidad ambiental urbana y arquitectónica, entendida como la búsqueda de un desarrollo urbano sostenible que impida la degradación del entorno, deberá ser responsabilidad compartida por la sociedad y las instituciones. Esto requiere un progresivo aprendizaje para que los ciudadanos participen en la adecuada gestión de recursos y residuos, cambiando prácticas y comportamientos.

#### **Criterios de diseño con vegetación para calles, banquetas, andadores y camellones**

En las banquetas los árboles deberán siempre estar de acuerdo al tamaño del cajete que se haya dejado bajo la recomendación de que el 30% de la fronda del árbol adulto deberá ser la medida base, por lo que será ésta la que regirá el tipo de árbol a plantar.

La escala en banquetas requiere de usar árboles de mediana altura cuya sección sea no menor de 2 metros, y considerar mayor proporción de arbustos y elementos vegetales bajos. En especial, el estrato herbáceo es recomendable para estos lugares. En banquetas con sección menor a 2 metros de ancho, se recomiendan especies pequeñas como arbustos y cubresuelos; en las de más de 2 metros de ancho pueden introducirse árboles. Es importante cuidar que las especies plantadas no intervengan con la iluminación, el alcantarillado y especialmente con el flujo y la seguridad de los peatones y los automóviles, por lo que las especies seleccionadas de preferencia deberán ser compactas de fronda para favorecer la iluminación diurna (natural) y nocturna (artificial).

En los camellones los árboles deberán ser medidos en su altura siempre de acuerdo a un diseño de referencia territorial. El uso de las especies deberá determinarse según el espacio abierto del que se trate. Se debe considerar que todos los elementos vegetales necesitan aire, y deberán estar plantados equidistantes a su fronda y cuanto más juntos deberá ser 1/4 de su fronda en unión con el siguiente árbol. En cuanto a la escala visual, también podrán usarse los árboles de grandes o medianas proporciones, combinándolos con arbustos.

#### **Restricciones a la vegetación con respecto a la infraestructura aérea de la calle.**

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Existen restricciones que es importante considerar en la elección de la vegetación por el peligro que puedan representar para la población, la infraestructura urbana y para las instalaciones:

- En zonas de cableado se considerará la altura de la especie para que no lo interfiera y a su vez la planta no se vea afectada por las sucesivas podas.
- En las banquetas y calles se ubicarán especies de raíz profunda para que no rompan el pavimento y generen un daño al usuario.
- Es importante que se seleccionen las especies que se adapten mejor al mantenimiento.

### **Manejo de materiales en arroyos y banquetas**

Las circulaciones peatonales deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de Tránsito Metropolitano, apearse a las recomendaciones en cuanto a Lineamientos Generales para Diseño y Construcción de Banquetas elaborados por la Autoridad del Espacio Público y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal.

La selección de materiales en vía pública deberá considerar el tipo de tránsito y las actividades que se generan en cada uno de los espacios a intervenir.

### **Mobiliario Urbano**

El mobiliario urbano para el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, deberá ser aprobado por la Comisión Mixta de Mobiliario Urbano del Distrito Federal y observar para su emplazamiento lo dispuesto en el Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano del Distrito Federal. Deberá apearse a las recomendaciones en cuanto a los Criterios para el Ordenamiento del Espacio Público elaborados por la Autoridad del Espacio Público y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal.

El diseño, selección e instalación de mobiliario urbano, deberán contribuir a mejorar la calidad del paisaje urbano, del espacio público y del patrimonio histórico y cultural; deberán evitar la saturación de éste sobre la vía pública. Se deberá garantizar la eficiencia en cada uno de los procesos de construcción, funcionamiento y mantenimiento.

### **Señalización informativa y nombres de las calles**

La señalización debe apearse a los Criterios para el Ordenamiento del Espacio Público elaborados por la Autoridad del Espacio Público y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal.

Se pondrán distintos tipos de señalización que serán regulados y colocados por las autoridades competentes como SEMOVI.

Se deberán incorporar placas, retirando postes excedentes. Para la señalización de servicios destinados al turista y visitante: hoteles, estacionamientos públicos y servicios públicos, la placa o rótulo deberá ser en tipografía universal que permita su legibilidad diurna y nocturna. Deberán incorporarse al paisaje mapas de ubicación y localización del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, impresos en gran formato y colocados en sitios estratégicos para facilitar los recorridos peatonales; con información sobre rutas y modos de transporte público, localización de museos, estacionamientos públicos y servicios, así como plazas públicas y calles.

### **Instalación de Anuncios y publicidad en los espacios públicos e inmuebles**

Los anuncios que se coloquen dentro del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, deberán considerar lo dispuesto en el capítulo VI de las especificaciones técnicas para anuncios en inmuebles con valor arqueológico, artístico o histórico de la Ley de Publicidad Exterior. Igualmente deberán observar los Lineamientos para el Espacio Público de la Ley de Publicidad Exterior del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 20 de agosto de 2010.

En el ámbito de aplicación deberán observarse los criterios de intervención establecidos en los Lineamientos Técnicos que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en materia de nomenclatura, traza urbana, estilos arquitectónicos, y en general todas aquellas características distintivas del acervo histórico urbano.

### **Intervenciones y Proyectos en Espacios Abiertos Públicos**

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Cualquier intervención en el espacio público que lleven a cabo las autoridades o los particulares, deberá contar con la opinión favorable de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI, en los casos aplicables del INAH e INBA respectivamente y de modo favorable con la opinión y consenso de vecinos y autoridades.

Se deberá observar lo dispuesto en el Manual Técnico de Accesibilidad emitido por la SEDUVI y en los Lineamientos para el Ordenamiento del Espacio Público, establecidos por la Autoridad del Espacio Público y el Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano.

### **5.6 Vialidades**

Con el propósito de garantizar que los elementos descritos en la estrategia de movilidad se implementen y sean controlados por las autoridades correspondientes, a continuación son descritos los lineamientos normativos:

#### **Estacionamiento de vehículos automotores**

- Prohibir el estacionamiento del lado derecho de las vías internas seleccionadas mediante señalamiento restrictivo implementado y vigilado por la Secretaría de Seguridad Pública.
- Regularizar los estacionamientos públicos en lotes que no están integrados al padrón de SEMOVI.
- Prohibir el estacionamiento en banquetas.

#### **Carga y descarga de mercancía**

- Prohibir el acceso del transporte de carga de más de 3.5 toneladas.
- Establecer zonas para el ascenso/descenso de mercancías, perfectamente delimitadas en la vialidad, en las zonas aledañas a los negocios o mercados, que se emplearán exclusivamente para el uso de las unidades de carga, en los horarios establecidos para tal fin.
- Prohibir el estacionamiento permanente de vehículos de carga y transporte de mercancías en cualquier vialidad de la zona.
- Establecer horarios de carga/descarga en función del tipo de mercancía.

#### **Circulación del Transporte público**

- Las vialidades por donde transita el transporte público deberán operar en derecho de vía tipo B (semi-confinado) y además deberán operar con prohibición de estacionamiento en ambos paramentos.
- El ascenso/descenso de pasajeros en corredores de transporte público se realizará exclusivamente en para-buses autorizados en bahías.
- No se autorizarán nuevos sitios de taxis en las vialidades internas.
- Coordinar acciones con la Secretaría de Seguridad Pública para lograr que los operadores de taxi en la zona, realicen los movimientos de ascenso / descenso de pasajeros en el lado derecho de la acera y en puntos señalados, sancionando a los que realicen la maniobra en doble carril.

#### **Tránsito en momentos de máxima demanda**

- Aplicar una cuota por congestión, al acceso al ámbito de aplicación de PPDU Centro Histórico de Coyoacán, zona de vehículos automotores, en períodos de máxima demanda para desalentar su ingreso excesivo.
- Incrementar la tarifa de estacionamiento durante los períodos de máxima demanda.
- Todos los equipamientos educativos del ámbito de aplicación de PPDU Centro Histórico de Coyoacán, deberán contar con un sistema de transporte escolar ordenado, indicando el tipo de vehículo a utilizar, medidas de seguridad estandarizadas, choferes capacitados, flota vehicular adecuada, número de alumnos atendidos. El servicio se podrá brindar a través de un particular o convenio con la Red de Transporte de Pasajeros (RTP). El servicio deberá

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

garantizar que se cuenta con un encierro en lote para el resguardo de unidades en los periodos en que no se usa el servicio.

- Todas las oficinas de gobierno deberán contar con transporte de personal ordenado, indicando el tipo de vehículo a utilizar, medidas de seguridad estandarizadas, choferes capacitados, flota vehicular adecuada, número de empleados atendidos. El servicio se podrá brindar a través de un particular o convenio con la Red de Transporte de Pasajeros (RTP). El servicio deberá garantizar que se cuenta con un encierro en lote para el resguardo de unidades en los periodos en que no se usa el servicio.
- Los equipamientos que realizan eventos esporádicos deberán coordinar operativos con la Delegación Coyoacán, y la Secretaría de Seguridad Pública que garanticen la fluidez del tránsito en el periodo que se realice el evento.
- El equipamiento que genere una demanda extraordinaria de visitantes, deberá proveer de opciones para el estacionamiento de autobuses fuera de la vía pública y en las vialidades primarias circundantes.

### **Velocidad de tránsito vehicular**

- Circular a 20 km/h en zonas peatonales.
- Circular a 30 km/h en zonas de tránsito calmado.

### **5.7 Áreas de Transferencia Modal**

En el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, no existen Áreas de Transferencia Modal y no se propone el desarrollo de una.

## **6. ACCIONES ESTRATÉGICAS E INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

### **6.1 Acciones Estratégicas**

En este capítulo se concretan las acciones derivadas del análisis territorial y las condiciones existentes en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, con las cuales se busca reforzar o corregir su tendencia, organizadas en programas o proyectos estratégicos indicando en cada uno los tiempos programados para su ejecución, en el corto, mediano o largo plazos, conforme al **Cuadro 16**.

**Cuadro 16.** Plazos de Ejecución para las Acciones Estratégicas.

<b>Plazo</b>	<b>Número de Años</b>
Corto	3
Mediano	6
Largo	9

Los programas estratégicos y las acciones propuestas estarán sujetas a las orientaciones, criterios, lineamientos, políticas, prioridades y disponibilidad de recursos de las autoridades correspondientes, que se deberán vincular con la programación anual del presupuesto delegacional, sin menoscabo de sus atribuciones y facultades. Los organismos y dependencias responsables y/o corresponsables son los siguientes: Gobierno del Distrito Federal (GDF), Delegación Coyoacán (DC) Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), Secretaría de Movilidad (SEMOVI), Secretaría de Medio Ambiente (SEDEMA), Autoridad del Espacio Público (AEP), Comisión Federal de Electricidad (CFE), Secretaría de Turismo (SECTUR), Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACM), Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), Inversión Privada (IP), Teléfonos de México (TELMEX).

En el **Cuadro 17** se especifican los Programas y sus respectivas acciones de acuerdo a la temática correspondiente, definiendo su localización, su corresponsabilidad y los plazos planteados para su ejecución.

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

**Cuadro 17. Acciones Estratégicas para el PPDU Centro Histórico de Coyoacán, 2015.**

Tema	Programa	Acción	Ámbito de Aplicación	Responsables y/o Corresponsables	Plazos de Ejecución
Desarrollo Socioeconómico	Consolidación de la infraestructura física para el turismo y las actividades económicas	Llevar a cabo acciones que permitan la reconversión de edificios patrimoniales para el turismo y las actividades económicas	Inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano	DC, INAH, INBA, SEDUVI (Dirección del Patrimonio Cultural Urbano)	Mediano y largo.
	Población residente	Desarrollar una política de arraigo de la población con la participación de la población local para absorber el crecimiento moderado y alcanzar la meta programática establecida por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003.	Centro Histórico	DC, IP	Corto, mediano y largo.
Conservación del Patrimonio Cultural Urbano	Impulsar el mejoramiento de los inmuebles catalogados.	Instrumentar convenios de colaboración entre autoridades locales y federales.	Centro Histórico	DC, SEDUVI, INAH, INBA	Corto, mediano y largo.
	Restauración y conservación de inmuebles deteriorados, afectos al patrimonio cultural urbano.	Establecer las reglas de operación para el programa de restauración y conservación de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano.	Inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano.	GDF, DC INAH INBA SEDUVI (Dirección del Patrimonio Cultural Urbano)	Mediano y largo.
	Conservación y mantenimiento del Patrimonio Cultural Urbano.	Crear el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural Urbano Coyoacanense.	Centro Histórico	DC, IP	Permanente
Patrimonio Natural	Conservación de los elementos naturales y áreas verdes.	Registrar y catalogar el patrimonio natural, áreas verdes y espacios públicos de valor ambiental.  Proyecto de recuperación ambiental de las áreas verdes.	Zona Federal del Río Magdalena Jardinería y arborización de: Plaza Santa Catarina, Jardín Fray Martín de Valencia, Plaza de la Conchita y Jardín Frida Kahlo.	AEP SEDEMA DC	Corto
Turismo	Consolidación de las actividades turísticas.	Proyecto de infraestructura turística que incluya: a) Paseos turísticos, b) Fomento al alojamiento de pequeña escala y bajo impacto, c) Fomento a las actividades de intercambio cultural y educativo.	Francisco Sosa y zona de monumentos históricos de Villa Coyoacán, Santa Catarina y La Concepción.	SECTUR, SEDEMA, DC.	Corto
Espacio Público	Regenerar la ribera del Río Magdalena como un paseo peatonal.	Elaborar el Proyecto para acondicionar la ribera del Río Magdalena para su uso como área de interés ambiental.	Paseo del Río Magdalena	DC, SEDUVI, SEDEMA, SACM, AEP	Corto, mediano y largo.

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Tema	Programa	Acción	Ámbito de Aplicación	Responsables y/o Corresponsables	Plazos de Ejecución
	Recuperación y rehabilitación del Espacio Público.	Reubicación y control del comercio ambulante en plazas y banquetas.	Calles Higuera, Caballo Calco, Centenario, Ortega y Carrillo Puerto	DC.	Corto y Mediano.
		Control sobre la utilización de los espacios públicos para eventos y actividades sociales, culturales y artísticas.	Plazas y jardines: Plaza Santa Catarina, Jardín Fray Martín de Valencia, Plaza de la Conchita y Jardín Frida Kahlo.	DC	Corto
		Proyecto de remodelación de jardinería, mobiliario urbano, pavimentos e infraestructura en plazas y jardines.	Plaza Santa Catarina, Jardín Fray Martín de Valencia, Plaza de la Conchita y Jardín Frida Kahlo.	DC	Corto
		Ordenar la señalización de los Espacios Públicos.	Ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán	DC	Corto
		Mantener y regenerar los Espacios Públicos	Ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán	DC	Corto
Vialidad y Transporte	Sistema de Movilidad Peatonal	Controlar el acceso de vehículos automotores.	<p>a) Carrillo Puerto, entre el límite del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, al Norte y la calle Francisco Ortega, al Sur.</p> <p>b) Calle Higuera, entre la calle Vallarta al oriente y la calle Caballo Calco al Poniente.</p> <p>c) Calle Caballo Calco, entre Av. Hidalgo, al norte y la calle Francisco Ortega, al sur.</p> <p>d) Av. Hidalgo, entre calle Abasolo al oriente y la calle Caballo Calco al poniente.</p>	SEMOVI SEDUVI AEP DC	Corto y Mediano
	Reordenar la operación del sistema vial y de transporte.	Elaborar estudio vial de origen y destino.	Centro Histórico	SEMOVI, DC	Corto
		Restringir la circulación y el estacionamiento en vía pública.	Calles Higuera, Ortega, Carrillo Puerto, Caballo Calco e Hidalgo.	SEMOVI, DC	Corto

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Tema	Programa	Acción	Ámbito de Aplicación	Responsables y/o Corresponsables	Plazos de Ejecución
		Ordenar y acotar el estacionamiento en vía pública.	Calles Francisco Sosa, Dulce Olivia, Melchor Ocampo, Pino, Montecristo, Venustiano Carranza, Vallarta, Fernández Leal, Pacífico y Zaragoza.	SEMOVI, DC	Corto
		Sincronización y reprogramación de semáforos	Ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán	SEMOVI, DC	Corto
		Renovar y adecuar los andadores, calles y banquetas.	Ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán	DC	Corto, Mediano y Largo
Vialidad y Transporte	Reordenar la operación del sistema vial y de transporte.	Adecuación vial de las principales vialidades	Calles Francisco Sosa, Ortega, Venustiano Carranza, Caballo Calco, Fernández Leal, Higuera, Vallarta y Pacífico	SEMOVI, DC	Corto
		Proyecto de solución operativa de cruces viales	Ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán	SEMOVI, DC	Corto, Mediano y Largo.
		Habilitar estacionamientos públicos multifuncionales	En los accesos a las calles de Panzacola, Pino, Tres Cruces, Pacífico, Francisco Sosa e Hidalgo	SEMOVI, DC	Corto, Mediano y Largo
		Programa de estacionamientos periféricos en los límites de Centro Histórico.	Centro Histórico	SEMOVI, DC, IP	Corto, mediano y largo.
		Proyecto del ordenamiento de estacionamientos sobre la vía pública con el fin de optimizar la capacidad de flujo de las vialidades.	Centro Histórico.	SEMOVI, DC	Corto
		Establecer una red de ciclo-vías- y ciclo-estacionamientos ubicados en sitios de intercambio modal, con estacionamientos públicos y paraderos de autobuses.	Centro Histórico	SEMOVI, DC	Mediano
	Reordenamiento de las rutas de transporte público.	Ligar las rutas de transporte público con los paraderos y estaciones de los sistemas de transporte externo y metropolitano. Regular las rutas de transporte público que pasan y cruzan el Centro Histórico de Coyoacán.	Centro Histórico	SEMOVI, DC	Mediano
	Mobiliario urbano para el transporte.	Dotar de mobiliario urbano y señalización a los paraderos de transporte.	Centro Histórico	SEMOVI, AEP, DC	Mediano
	Restringir el paso de vehículos particulares al interior de las zonas de eventos culturales y turísticos, propiciando estacionamientos temporales fuera de la zona histórica, y cuotas preferenciales en estacionamientos de centros comerciales externos.	Corredor cultural de Francisco Sosa y zona de monumentos históricos de Villa Coyoacán, Santa Catarina y La Concepción.	Centro Histórico	GDF, SEMOVI (SEDUVI), DC.	Corto.

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Tema	Programa	Acción	Ámbito de Aplicación	Responsables y/o Corresponsables	Plazos de Ejecución
Medio Ambiente y Sustentabilidad	Aplicar las disposiciones legales reglamentarias y normativas en materia de control de la contaminación por ruido, aire y agua.	Llevar a cabo las acciones estipuladas en la normatividad vigente.	Centro Histórico	DC, GDF, SEDEMA, SACM	Corto y Mediano.
	Reforestación	Plantar árboles y vegetación adecuada en los espacios públicos.	Centro Histórico	DC, GDF, SEDEMA, SACM.	Corto
	Drenaje sanitario	Proyecto de riego con aguas tratadas para los parques, jardines y arriates de banquetas y camellones del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.	Calles con arriates y arborización Plaza Santa Catarina, Jardín Fray Martín de Valencia, Plaza de la Conchita, Jardín Frida Kahlo.	DC, GDF, SACM.	Corto
	Manejo de desechos sólidos	Programa de Recolección, manejo, disposición y separación de residuos sólidos urbanos y domiciliarios.	Centro Histórico	DC, GDF, SEDEMA	Corto y Mediano.
		Campaña de educación ambiental sobre la disposición de residuos sólidos en espacios públicos y separación de residuos domiciliarios.	Centro Histórico	DC, GDF, SEDEMA)	Corto
		Promoción a empresas y usuarios interesados en invertir en el procesamiento y reciclaje de los residuos sólidos.	Centro Histórico	DC, GDF, SEDEMA, I.P.	Corto
	Programa de energías alternativas	Programa de promoción de uso de energías alternativas.	Centro Histórico	DC, GDF, SEDEMA.	Corto, Mediano y Largo.
Infraestructura	Proyecto de infraestructuras subterráneas	En las zonas de monumentos históricos elaborar proyecto de electrificación y cableado de telefonía, televisión por cable y ductos para gas natural subterráneos.	Francisco Sosa, Carrillo Puerto entre la Av. Miguel Ángel de Quevedo y Parque Centenario	DC, GDF, CFE, TELMEX, IP.	Corto, Mediano y Largo.
	Detección de fugas en la red de distribución de agua potable	Operación del Programa	Centro Histórico	DC, SACM.	Corto y Mediano.
	Alumbrado Público	Programa de mantenimiento de alumbrado público.	Centro Histórico	DC	Corto y Mediano.
		Recuperación de lumbreras de arbotantes y/o farolas.	Centro Histórico	DC	Corto y Mediano.
Vivienda	Evitar la expulsión de la población residente mediante incentivos concretos a proyectos para el desarrollo de vivienda que eleve la calidad de vida.	Promover la redensificación a través del reciclamiento y revitalización de inmuebles.	Colonias: Santa Catarina, Villa Coyoacán, y Barrio La Concepción	SEDUVI, IP	Mediano y Largo.
	Vivienda precaria	Proyecto de rehabilitación y mejoramiento de la vivienda precaria.	Colonias: Santa Catarina, Villa Coyoacán	INVI SEDUVI I.P.	Corto, Mediano y Largo.
	Vivienda en renta	Estimular y promover la vivienda en renta y de estancia turística.	Colonias: Santa Catarina, Villa Coyoacán y Barrio La Concepción	SEDUVI, SECTUR, IP	Mediano.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Tema	Programa	Acción	Ámbito de Aplicación	Responsables y/o Corresponsables	Plazos de Ejecución
	Reciclamiento de vivienda y vivienda colectiva.	Impulsar el reciclamiento de inmuebles para transformarlos en vivienda plurifamiliar en el mismo predio, Impulsar la transformación de inmuebles para uso habitacional para destinarlas en viviendas colectivas de reposo para adultos mayores, así como de otro tipo de agrupaciones por su condición física, moral o religiosa.	Colonias: Santa Catarina, Villa Coyoacán y Barrio La Concepción.	INVI SEDUVI I.P.	Mediano y Largo.
Equipamiento	Reconocimiento de equipamientos existentes.	Mejorar las condiciones del equipamiento.	Centro Histórico	GDF, DC.	Corto y Mediano

### **6.2 Instrumentos de Ejecución**

El presente apartado contiene los Instrumentos de Ejecución del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, con el objeto de garantizar la eficacia de la zonificación, de las normas de ordenación establecidas y de las acciones propuestas. Los Instrumentos de Ejecución se agrupan bajo las siguientes categorías: de Planeación, de Regulación, de Control y Vigilancia, de Fomento y de Coordinación.

#### **6.2.1 Instrumentos de Planeación**

Los Instrumentos de Planeación se definen como las normas y procedimientos para elaborar, consultar, aprobar, expedir registrar y operar los Programas de Desarrollo Urbano.

Con base en la Ley de Planeación del Desarrollo y de acuerdo a lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano, ambas del Distrito Federal, la planeación del desarrollo urbano considera los siguientes instrumentos:

Ley General de Asentamientos Humanos; Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal; Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; las Normas de Ordenación Particulares establecidas en este PPDU Centro Histórico de Coyoacán; Ley de Movilidad para el Distrito Federal; Ley de Establecimiento Mercantiles; Ley de Protección Civil; Sistema de Información Geográfica; Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal y los demás ordenamientos vigentes y aplicables en el Distrito Federal; Ley de Procedimientos Administrativos y el Reglamento de Verificación Administrativa.

#### **6.2.2 Instrumentos de Regulación**

Los Instrumentos de Regulación son las normas y procedimientos que imponen restricciones al dominio, uso, destino y aprovechamiento del suelo, y son los siguientes:

Zonificación de los Usos del Suelo del presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, y la Tabla de Usos del Suelo.

Áreas de Actuación Patrimonial.

El listado de Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano, ubicados dentro del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Ley Ambiental del Distrito Federal, Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano; Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementaria, el Código Penal para el Distrito Federal en sus artículos relativos al usos del suelo y la gestión ambiental.

Ley de Publicidad Exterior.

Los lineamientos técnicos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Homologación del Uso del Suelo: este instrumento para el Desarrollo Urbano, no aplica en el presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

### **6.2.3 Instrumentos de Control y Vigilancia**

Los instrumentos de control y vigilancia establecidos en el presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, se apoyan en el cumplimiento de la legislación y reglamentación en materia: de Desarrollo Urbano, de Construcción, Ambiental, de Patrimonio Cultural Urbano y de Publicidad vigentes para el Distrito Federal, entre otros.

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

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

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

### **6.2.4 Instrumentos de Fomento**

Los Instrumentos de Fomento son las normas y procedimientos para concertar e inducir las acciones gubernamentales y de los sectores social y privado, entre otros.

#### *Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano*

El uso del instrumento denominado Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, que prevé el Artículo 80 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplica en el presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, en predios con zonificación Habitacional Mixto (HM).

#### *Áreas de Gestión Estratégica*

El instrumento de planeación y ordenamiento territorial del Desarrollo Urbano-Ambiental, denominado Áreas de Gestión Estratégica previstas en el capítulo 4º Artículo 46 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no aplica en el presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

#### *Cambio de Uso del Suelo*

No podrán realizarse cambios del uso del suelo, sino hasta que se lleve a cabo la siguiente revisión y se apruebe una nuevo PPDU Centro Histórico de Coyoacán, como lo establezca la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Por lo cual, no podrán tramitarse ni aprobarse cambios al presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, en términos de los Artículos 41 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Asimismo, no podrán realizarse homologaciones del uso del suelo conforme a los lineamientos establecidos en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

#### *Polígono de Actuación*

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Los Polígonos de Actuación social, privada o por cooperación a que se refieren los Artículos 76, 77, 78, 79, 80 y 81 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal no aplican en el presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

### **6.2.5 Instrumentos de Coordinación**

Los Instrumentos de Coordinación tienen como finalidad garantizar la articulación e interacción al interior de la Delegación Coyoacán y con los diferentes organismos y dependencias gubernamentales.

En este contexto, la autoridad delegacional, deberá coordinarse con las diferentes instancias del gobierno local: Secretaría del Medio Ambiente, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Sistema de Aguas de la Ciudad de México y demás que resulten competentes.

Para efectos de la ejecución efectiva y eficiente, tanto de la normatividad como de las propuestas contenida en el presente PPDU Centro Histórico de Coyoacán, corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, vigilar el cumplimiento y la ejecución por parte de las autoridades y los particulares, así como promover las distintas acciones para llevar a cabo los proyectos propuestos.

#### *Programa Operativo Anual*

La autoridad delegacional, integrará en los Programas Operativos Anuales, las acciones que deberán ser calendarizadas según la disponibilidad de recursos, a fin de contar con recursos económicos para su realización.

## **7. INFORMACIÓN GRÁFICA Y ESTADÍSTICA<sup>35</sup>**

D-1 Diagnóstico Integrado

D-2 Riesgos y Vulnerabilidad

E-1 Estructura Urbana

E-2 Áreas de Actuación

E-3 Zonificación y Normas de Ordenación

E-4 Proyectos Urbanos Estratégicos y Acciones Estratégicas

## **8. ANEXOS**

---

<sup>35</sup> Dado que al momento de ser redactado el presente Informe el PPDU del Centro Histórico de Coyoacán no había sido publicado, se omite la inserción de los Planos a este documento por cuestiones de confidencialidad.

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

**Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán**

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <input type="checkbox"/> Permitido  <input checked="" type="checkbox"/> Prohibido                 </div> <div>                     “A” Uso permitidos en todos los niveles del Inmueble Catalogado                 </div> </div>				Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Comercio y Servicios	Habitacional Mixto	Equipamiento	Espacios Abiertos	Áreas Verdes
Clasificación de los Usos del Suelo				H	HC	HCS	HM	E	EA	AV
Género	Subgénero	Tipología	Uso del Suelo							
Habitacional	Vivienda	Vivienda.	Habitacional unifamiliar.							
			Habitacional plurifamiliar.							
Comercio	Comercio al por menor	Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocesados.	Comestibles, carnicerías, pollerías, embutidos, salchichonería.							
			Panaderías, rosticerías, tortillerías, paleterías y neverías.							
		Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico.	Tiendas de abarrotes, misceláneas, estanquillos.							
			Minisúper y tiendas de conveniencia.							
			Artículos para fiestas y dulcerías.							
			Farmacias, boticas y droguerías, tiendas naturistas, boneterías, mercerías, juguetes, regalos y florerías, perfumerías, joyería, papelerías, fotocopias.							
			Librerías y tiendas de artesanías.	A	A	A				
			Tiendas de ropa, telas, zapaterías.							
		Comercio al por menor de especialidades.	Venta de mascotas. Artículos para mascotas y alimento para animales.							
			Vinaterías.							
			Enseres eléctricos, equipos electrónicos, equipo de cómputo, música y discos; deportes; decoración de interiores.							
			Línea blanca; muebles de oficina.							
Comercio	Comercio al por menor	Comercio al por menor de especialidades.	Refaccionarias y accesorios con instalación para vehículos, llanteras con instalación a vehículos.							
			Venta de vehículos.							
	Comercio al por menor de materiales	Ferreterías, tlapalerías, material eléctrico, vidrierías.								

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <input type="checkbox"/> Permitido  <input checked="" type="checkbox"/> Prohibido                 </div> <div>                     “A” Uso permitidos en todos los niveles del Inmueble Catalogado                 </div> </div>				Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Comercio y Servicios	Habitacional Mixto	Equipamiento	Espacios Abiertos	Áreas Verdes
Clasificación de los Usos del Suelo				H	HC	HCS	HM	E	EA	AV
Género	Subgénero	Tipología	Uso del Suelo							
			Mueblerías.							
			Tiendas de autoservicio, plazas y/o centros comerciales; supermercados.							
			Tiendas departamentales.							
		Comercio al por menor de combustibles.	Estación de servicio de gasolina (con o sin venta de diésel, con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación).							
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal.	Consultorio médico, odontólogo, quiropráctico, nutriólogo, psicólogo, oftalmólogo, dental, óptico.							
			Atención de adicciones alcohólicas anónimos.							
		Servicios básicos en oficinas y despachos.	Oficinas y despachos para servicios profesionales y de consultoría.							
			Garitas y casetas de vigilancia.							
		Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública.	Centrales, estaciones de policía y encierro de vehículos oficiales.							
			Juzgados y tribunales.							
			Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares.	Representaciones oficiales, diplomáticas y estatales.	A	A				
		Servicios especialidades de salud.	Oficinas públicas.							
			Laboratorios de análisis clínicos, dentales y especializados (genéticos), taller médico dental.							
				Laboratorios de radiografías.						
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios salud con especialidades	Clínicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (ambulatoria).							
			Hospitales generales de urgencias y especialidades, centros médicos y de salud. Bancos de sangre o de órganos, centros de socorro y de centrales de ambulancia.							
		Servicios de salud para animales.	Veterinarias.							
			Clínicas y hospitales veterinarios.							

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

<input type="checkbox"/> Permitido <input checked="" type="checkbox"/> Prohibido  <b>"A"</b> Uso permitidos en todos los niveles del Inmueble Catalogado											
Clasificación de los Usos del Suelo				H	HC	HCS	HM	E	EA	AV	
Género	Subgénero	Tipología	Uso del Suelo								
		Servicios de asistencia social.	Casas para adultos mayores y personas con capacidades diferentes.								
			Centros de integración familiar y juvenil.								
		Servicios de educación preescolar y cuidado de menores.	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil.								
			Servicios de adopción, orfanatos, casas de cuna.								
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal.	Capacitación técnica de idiomas, computación, contabilidad, manejo, capacitación de oficios academias de belleza.								
			Danza, teatro, música y bellas artes.	A	A						
		Servicios de capacitación deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal.	Centros de adiestramiento en yoga, artes marciales, físico culturismo, pesas, natación								
	Gimnasios.										
	Bibliotecas, centros comunitarios y culturales, hemerotecas y ludotecas.		A	A							
	Servicios técnicos, profesionales, financieros de transportes y telecomunicaciones	Servicios de capacitación, educación e investigación en general.	Casas de cultura	A	A		A				
			Escuelas primarias, escuelas secundarias y escuelas secundarias técnicas.								
Servicios	Servicios técnicos, profesionales, financieros de transportes y telecomunicaciones	Servicios deportivos, culturales, recreativos y religiosos en general.	Educación y capacitación técnica a nivel medio superior, educación a nivel medio superior, educación a nivel superior o licenciatura y posgrados, centros de investigación científica y tecnológica.								
			Canchas deportivas bajo techo y descubiertas, squash y albercas.								
		Teatros, cines y cinetecas.									
			Centros de exposiciones temporales y al aire libre, galerías de arte y museos.	A	A						

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

<input type="checkbox"/> Permitido <input checked="" type="checkbox"/> Prohibido "A" Uso permitidos en todos los niveles del Inmueble Catalogado				Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Comercio y Servicios	Habitacional Mixto	Equipamiento	Espacios Abiertos	Áreas Verdes	
Clasificación de los Usos del Suelo				H	HC	HCS	HM	E	EA	AV	
Género	Subgénero	Tipología	Uso del Suelo								
			Video juegos, juegos electromecánicos.								
			Billares, boliche, juegos de mesa, pistas de patinaje.								
			Centros de apuestas, casinos y sitios de juego.								
			Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, santuarios y conventos.								
		Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal.	Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas								
				Cafés.							
			Fuentes de sodas, torterías y cocinas económicas.								
			Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.								
			Taquerías, antojerías.								
			Salones de baile.								
			Servicios de alimentos y bebidas en general.	Restaurantes con bebidas alcohólicas							
		Servicios de hospedaje.	Hoteles.								
			Suites y departamentos amueblados.			A					
			Moteles.								
		Servicios	Servicios técnicos profesionales financieros de transportes y telecomunicaciones	Servicios, reparación y mantenimiento a escala vecinal.	Sastrerías en general; alquiler de ropa (trajes y smokings), lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado.						
Reparación y mantenimiento de relojes y joyería.											
Servicios reparación y mantenimiento a escala vecinal.	Reparación y mantenimiento de calzado.										
	Renta de computadoras con o sin servicios de internet.										
	Estudios fotográficos.										
	Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos, electrodomésticos, instalaciones domesticas cerrajerías										
	Tapicería.										
Servicios personales en general.	Salas de masaje, spa, camas de bronceado.										

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <input type="checkbox"/> Permitido  <input checked="" type="checkbox"/> Prohibido                 </div> <div>                     “A” Uso permitidos en todos los niveles del Inmueble Catalogado                 </div> </div>				Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Comercio y Servicios	Habitacional Mixto	Equipamiento	Espacios Abiertos	Áreas Verdes
Clasificación de los Usos del Suelo				H	HC	HCS	HM	E	EA	AV
Género	Subgénero	Tipología	Uso del Suelo							
			Salones de belleza, peluquerías.							
			Clínicas de belleza sin cirugía.							
Servicios	Servicios técnicos profesionales financieros de transportes y telecomunicaciones.	Servicios de mensajería, correos telefónicos y telecomunicaciones en general.	Agencias de correos, telégrafos y teléfonos.							
			Centrales de mensajería y paquetería telefónicas, correos y telégrafos.							
			Estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales y radio localización en general, estaciones proveedoras de servicios de internet.							
		Servicios financieros, bancarios y fiduciarios de seguros y similares.	Bancos, cajeros automáticos, casas de cambio.							
Servicios	Servicios técnicos profesionales financieros de transportes y telecomunicaciones.	Servicios financieros, bancarios y fiduciarios de seguros y similares.	Casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, casas de préstamo y casas de empeño.							
		Estacionamiento público y privado.	Estacionamientos públicos, privados y pensiones.							
		Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general.	Reparación y mantenimiento de equipos de cómputo.							
		Reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados.	Vulcanizadoras, servicio de alineación y balanceo.							
		Servicios de almacenamiento	Bodegas							

## **IV. CONCLUSIONES**

### **1. Resultados del Estudio**

Al ser un instrumento de política pública, los resultados del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán quedan concentrados particularmente en la Imagen Objetivo, la Estrategia de Desarrollo Urbano, el Ordenamiento Territorial y en las Acciones Estratégicas e Instrumentos de Ejecución.

La **Imagen Objetivo** fue definida con base en los órdenes superiores de planeación urbana así como por el Diagnóstico y Pronóstico del propio PPDU. Plantea alcanzar en los próximos años el equilibrio urbano en el ámbito de aplicación, con el objeto de beneficiar principalmente a la población local, resguardando su vocación habitacional y contribuyendo al mejoramiento y conservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, garantizando su desarrollo sustentable en congruencia con la capacidad de soporte de la estructura e infraestructura urbanas. Desde esta perspectiva, se determinaron cinco lineamientos básicos de acción:

**1. Equilibrio Urbano.** Alcanzar el mejoramiento integral de la estructura e infraestructura urbanas, a través de acciones de reordenamiento vial, consolidación y rescate de espacios públicos y equipamiento e imagen urbana, a fin de fortalecer la aptitud habitacional.

**2. Preservación del Patrimonio Cultural Urbano.** Promover la protección, conservación, rehabilitación y rescate del Patrimonio Cultural Urbano con la finalidad de fortalecer y consolidar la identidad y los valores patrimoniales históricos del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.

**3. Reordenamiento Vial.** Mejorar la movilidad de la población residente y de la flotante, a través de la recuperación de la superficie de rodamiento en las vías principales, del uso de transporte alternativo, restringiendo al mismo tiempo el estacionamiento de vehículos particulares en calles con sección reducida para incrementar la eficiencia vial; adecuaciones geométricas, semaforización inteligente y definición de la normatividad adecuada en las zonas de mayor demanda.

**4. Fortalecimiento Económico.** Consolidar las actividades económicas locales en vialidades y áreas específicas que favorezcan el equilibrio urbano y la preservación de la función habitacional y de servicios. Con la protección y conservación del patrimonio cultural urbano se buscará fortalecer su atractivo turístico como actividad económica alterna, permitiendo el desarrollo de servicios afines a esta actividad pero compatibles con los valores patrimoniales.

**5. Sustentabilidad Ambiental.** Garantizar el desarrollo equilibrado y sustentable a través de la regulación de los usos del suelo, previniendo y corrigiendo los desequilibrios urbanos y situaciones de riesgo para la población, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentante. En este sentido, se contará con un territorio limpio de contaminación ambiental, visual y auditiva.

La **Estrategia de Desarrollo Urbano**, por su parte, se centra en una función específica sobre la cual deben regularse los usos del suelo haciéndolos compatibles, optimizar la intensidad de construcción, conservar la calidad del paisaje urbano y rescatar el alto valor del patrimonio histórico del área de estudio, con respeto a sus características patrimoniales e

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

identitarias. Además, se especifican estrategias para facilitar la vinculación de la zona a nivel local y su papel a nivel metropolitano y con la Ciudad de México. De esta forma, las estrategias generales, son las siguientes:

- a) Consolidación del uso del suelo habitacional. Que la normatividad establecida propicie que el uso del suelo habitacional sea más rentable y con la presencia de actividades económicas complementarias compatibles con este uso, que fortalezca la vida vecinal así como las actividades culturales, que potencialicen y aprovechen la fisonomía urbana de los inmuebles con patrimonio histórico, artístico y cultural de manera que contribuyan a su conservación y promoción.
- b) Sitio de Producción. Que sea un Centro Histórico activo, productivo y habitable que inspire seguridad, identidad y que siga siendo un espacio de expresión sociocultural, pero ordenado.
- c) Organización de las actividades económicas impulsando aquellas como las relacionadas con el turismo, aprovechando ese potencial que tiene en su patrimonio inmobiliario y los espacios públicos e imagen urbana. Integrar otras actividades relacionados con la cultura, la educación especializada y las artes.
- d) Servicios Públicos. Consolidar el carácter que tiene la Zona Patrimonial como prestadora de servicios públicos especializados en términos administrativos y de equipamientos, por lo que se debe continuar reforzando su función específica, privilegiando los servicios a escala vecinal.

Asimismo, fueron formuladas estrategias relativas para cada uno de los siguientes temas: integración al ámbito metropolitano; medio físico natural; aspecto demográfico; estructura urbana; usos del suelo; estructura vial; transporte; estacionamientos; infraestructura; equipamientos y servicios; vivienda; patrimonio cultural urbano; paisaje urbano; fisonomía urbana y espacio público.

El **Ordenamiento Territorial** define el polígono de aplicación del PPDU y plantea el modelo espacial para la estructura urbana del área estudiada, la cual tiene como objetivo ordenar el territorio en función de la Imagen Objetivo y las Líneas Estratégicas. El proyecto expresa la estrategia general de ordenamiento territorial, enfocada principalmente a la recuperación y consolidación del uso habitacional y al ordenamiento de los usos de suelo correspondientes al sector económico terciario. La propuesta de intervención en la estructura urbana es acotar y jerarquizar las zonas existentes concentradoras de comercios y servicios, mejorar la calidad tanto del espacio público como de la infraestructura urbana, necesaria para una eficaz movilidad y accesibilidad.

Con el objeto de ordenar el territorio fueron delimitadas, asimismo, las Áreas de Actuación, las cuales tiene la función de definir la orientación prioritaria que, con base en las políticas de desarrollo urbano planteadas, se asignará a zonas específicas de la Ciudad de México. En este sentido, la SEDUVI establece cinco Áreas de Actuación: Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo; Áreas de Actuación con Potencial de Mejoramiento; Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento; Áreas de Actuación de Integración Metropolitana y Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial. De todas ellas, sólo la última aplica para el PPDU Centro Histórico de Coyoacán precisamente por su propio carácter de centro histórico y por el número de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Sumado a lo anterior, con base en la estructura urbana propuesta se determinó la **zonificación** detallada y la distribución de los **usos del suelo** permitidos y prohibidos para cada zona del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, de acuerdo con su dinámica urbana y a los usos del suelo específicos. Se definieron las principales categorías de zonas por el grado de homogeneidad. Asimismo, se establecieron las Normas de Ordenación aplicables a cada zona en cuanto a usos del suelo, intensidad de construcción y de usos, alturas, porcentaje de área libre y número de viviendas. También se establecieron los usos del suelo para los predios ocupados por el equipamiento urbano, las áreas verdes y los espacios abiertos. Conforme a la clasificación secundaria establecida para los usos del suelo, se planteó el aprovechamiento del suelo con una política de consolidación y la preservación de los inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano, preferentemente con el uso habitacional. Asimismo para el cumplimiento de la política estipulada, se asignó la Zonificación de acuerdo a la siguiente nomenclatura: Habitacional (H), Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), Habitacional con Comercio y Servicios (HCS), Habitacional Mixto (HM), Equipamiento (E), Espacios Públicos Abiertos (EA) y Áreas Verdes (AV). Los usos del suelo fueron asignados, principalmente, con base en la factibilidad tanto de los servicios urbanos como de la infraestructura así como en la capacidad del equipamiento urbano, entre otros.

En este contexto, se establecieron las Normas de Ordenación las cuales son el instrumento jurídico que establece las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo en cuanto a las densidades y a las intensidades de construcción de cada predio, así como al uso del espacio urbano y de las áreas construidas (espacio cubierto edificado) y no construidas (áreas libres y permeables). Dichas Normas de Ordenación fueron divididas en: Normas de Actuación en Áreas de Actuación (aplicando sólo la norma correspondiente a las Áreas de Conservación Patrimonial); Normas Generales de Ordenación; Normas Particulares de Ordenación; Lineamientos en Materia de Paisaje Urbano y Lineamientos en Materia de Espacio Público.

De la misma forma fueron definidos lineamientos normativos para las vialidades, particularmente a aspectos como la circulación del transporte público, tránsito en momentos de máxima demanda, estacionamientos, entre otros.

Finalmente fueron formulados las **Acciones Estratégicas** y los **Instrumentos de Ejecución**. Respecto al primer aspecto, se buscó reforzar o corregir las tendencias presentadas por el Centro Histórico de Coyoacán a través de programas o proyectos estratégicos indicando en cada uno los tiempos programados para su ejecución, en el corto (3 años), mediano (6 años) y largo plazos (9 años). Los programas estratégicos y las acciones propuestas fueron expresadas de tal manera que se sujetaran a las orientaciones, criterios, lineamientos, políticas, prioridades y disponibilidad de recursos de las autoridades correspondientes, que se deberán vincular con la programación anual del presupuesto delegacional, sin menoscabo de sus atribuciones y facultades. Ligado a esto, fueron especificados los Programas y sus respectivas acciones de acuerdo a la temática correspondiente, definiendo su localización, su corresponsabilidad y los plazos planteados para su ejecución. Dicha temática se relaciona directamente con las siguientes dimensiones: Desarrollo Socioeconómico; Conservación del Patrimonio Cultural Urbano; Patrimonio Natural; Turismo; Espacio Público; Vialidad y Transporte; Medio Ambiente y Sustentabilidad; Infraestructura; Vivienda; Equipamiento.

Los Instrumentos de Ejecución fueron determinados con el objeto de garantizar la eficacia de la zonificación, de las normas de ordenación establecidas y de las acciones propuestas. Los Instrumentos de Ejecución se agrupan bajo las siguientes categorías: de Planeación, de Regulación, de Control y Vigilancia, de Fomento y de Coordinación.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Además de los resultados anteriores, es necesario profundizar sobre los tres principales factores, ya explicados al inicio del presente reporte, que determinaron la reformulación del PPDU del Centro Histórico de Coyoacán, el cual, cabe insistir, no había sido actualizado desde hace poco más de dos décadas: el demográfico, los usos del suelo y el patrimonio cultural urbano.

Relacionado con el primer aspecto, el demográfico, las estrategias planteadas fueron las siguientes:

- Fortalecer y consolidar la función habitacional en el área de estudio para recuperar la población que tenía en el año 1990. Para ello, se plantea incrementar la densidad habitacional a niveles que no impacte significativamente a las colonias y barrios tradicionales. Por otro lado concentrar el aumento de densidad en las vialidades perimetrales. Se trata de que responda a las necesidades de la demanda de los nuevos hogares, según la estructura de población y el tipo de servicios que se ofrecen.
- Revertir la tendencia al envejecimiento de la población residente, atrayendo familias jóvenes para equilibrar la estructura por edad con un mejor balance entre niños, jóvenes y adultos mayores. Para ello la zonificación planteada permitirá el incremento de nuevas viviendas en lotes baldíos, ampliación de construcciones y desdoblamiento de la vivienda para todos los sectores económicos.
- Reducir los riesgos y conflictos urbanos locales derivados del intenso flujo poblacional que existe en la zona y que rebasa la capacidad de carga que soporta la estructura urbana.
- Reducir y controlar el crecimiento de la población flotante, lo que se articula con la estrategia de regulación de los usos del suelo para evitar los usos no compatibles con el habitacional, limitar y ordenar la proliferación de las actividades económicas terciarias, en especial aquellas que no están relacionadas con las actividades socioculturales, educacionales y de turismo cultural, particularmente las actividades recreativas del entretenimiento nocturno.

Por su parte, en congruencia con el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, en la promoción del desarrollo integral del territorio y bajo el marco de un Desarrollo Sustentable, las siguientes estrategias definidas para el tema usos del suelo fueron las siguientes:

- Consolidar y articular los usos existentes sobre los corredores urbanos, los que por presentar un mayor potencial pueden absorber crecimiento de las actividades sociales y económicas que se convertirán en Corredores Urbanos Estratégicos. Se priorizará el sector servicios de actividades culturales, recreativas y educativas, con el objetivo de promover el acervo cultural de la demarcación, sin excederse en la proliferación de unidades económicas que generan tránsito y estacionamientos.
- Consolidar el uso habitacional en el ámbito del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, evitando la existencia de usos no compatibles, logrando el equilibrio y convivencia entre los usos habitacionales, el comercio y los servicios. Fortalecer esta consolidación para prevenir las tendencias negativas ordenando claramente estas zonas y desarrollando programas que motiven el arraigo de la población y eviten el despoblamiento.
- Promover la mixtura de los usos priorizando siempre la presencia del uso del suelo habitacional, como estrategia de Desarrollo Sustentable en cuanto a la cohesión social y seguridad local se refiere.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

- Elevar la densidad del territorio incrementando el número de viviendas sin llegar a una redensificación que cause algún impacto negativo y de acuerdo con la compacidad como concepto del Desarrollo Sustentable.
- Descentralizar las actividades socio-económicas y culturales de alto impacto, apostando por el desarrollo equilibrado y racional de todas las áreas potenciales del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, (espacios públicos), que facilite una estructura urbana armónica, evitando la excesiva concentración de personas en las áreas susceptibles de desequilibrio, como es el área central.

Respecto al Patrimonio Cultural Urbano, las estrategias esbozadas fueron las siguientes:

- El punto de partida fundamental para asegurar la salvaguardia del significado histórico del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, es el estricto apego a la conservación de todos los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, catalogados por el INAH, INBA y la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de SEDUVI. Dichos inmuebles no pueden ser alterados físicamente. Pueden ser adaptados a necesidades contemporáneas mediante adecuados proyectos de conservación y/o restauración, dirigidos por especialistas acreditados ante las autoridades correspondientes. Las estrategias que se presentan a continuación implican realizar esfuerzos para conservar y revalorizar el patrimonio vivo en el contexto socioeconómico y político contemporáneo. Además, implican atender y dar solución a conflictos sociales y urbanos recientes derivados de los cambios de uso del suelo y de la introducción de edificaciones de arquitectura contemporánea en un contexto urbano de carácter histórico con valor patrimonial.
- Impulsar una mayor densidad habitacional o un uso de suelo permitido en los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, dirigido por especialistas a través de un proyecto coordinado con peritos responsables del INAH, INBA o SEDUVI, según sea el caso.
- Mantener una estricta conservación no sólo de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, sino también de los elementos arquitectónicos o escultóricos aislados, el equipamiento y mobiliario urbano, el pavimento de banquetas, el arroyo vehicular y la vegetación, entre otros. Para ello será necesario desarrollar proyectos coordinados de restauración, rehabilitación y mejoramiento de estos elementos.
- Formular e impulsar un Programa de Mejoramiento de Fachadas. Este programa deberá ilustrar los ejemplos adecuados e inadecuados de acompañamiento, desplegará un glosario tipológico ilustrado de los elementos arquitectónicos, representativos de la tradición arquitectónica de Coyoacán, así como las expresiones recientes de dicha tradición, donde hay una interpretación adecuada de su esencia y por lo tanto logran un acompañamiento adecuado. Asimismo, este Programa hará una propuesta de mejoramiento de fachadas lote por lote.
- Formular e impulsar un Programa de Potenciación de Áreas Verdes. Este Programa deberá mejorar sustancial la calidad de vida barrial que permita aumentar la capacidad de socialización y dotación de servicios en plazas, parques, jardines y espacios abiertos del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán.
- Revalorizar y conservar el patrimonio cultural urbano promoviendo servicios de alojamiento de bajo impacto. Estos servicios, a diferencia del turismo masivo, coadyuvan a mantener la función habitacional (de uso temporal o colectivo), generan ingresos directos para el mantenimiento de los inmuebles patrimoniales y promueven el Patrimonio Cultural Urbano tangible. Más que impedir cualquier tipo de servicio de alojamiento, se trata de regular

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

esta actividad para garantizar el mantenimiento de la función habitacional y propiciar el equilibrio en los usos del suelo.

- Regular y mejorar los servicios y la infraestructura a lo largo de los recorridos turísticos y al mismo tiempo, proteger la habitabilidad en los barrios, evaluando rigurosamente los flujos e impactos de la actividad turística en el ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán. Lo anterior implica ordenar la actividad turística, prever el flujo ordenado de la población visitante que se suma a la población estudiantil y trabajadora de la zona, ordenar la circulación y el estacionamiento de autobuses especiales (escolares, turísticos, de trabajadores, etc.).
- Plantear la diversificación, ampliación y el ordenamiento de la oferta cultural respetuosa del espacio público y de los inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano. Recuperación y mejoramiento de conjuntos urbanos, de espacios públicos: calles, plazas, parques y jardines.
- Protección y rehabilitación del patrimonio inmueble. Proponer dentro del ámbito de aplicación del PPDU Centro Histórico de Coyoacán, el planteamiento de instrumentos administrativos, fiscales y líneas de financiamiento público y privados como mecanismos para su conservación y rehabilitación.

Las tres dimensiones - demográfico, usos del suelo y el patrimonio cultural urbano- fueron objeto de intensos debates entre los profesionistas encargados de la reformulación del PPDU del Centro Histórico de Coyoacán y de éstos con los vecinos que participaron en las juntas celebradas en la sede de la SEDUVI. Dichos debates reforzaron las estrategias planteadas, las hicieron más consistentes y estuvieron más apegadas a la realidad.

### **2. Crítica y Autocrítica de la Actividad Realizada**

El concepto de Participación Ciudadana tiene una posición destacada sobre la manera de entender y ejecutar las políticas públicas tanto por el margen reconocido en el marco regulador como por las incertidumbres, contradicciones y conflictos que eventualmente genera. Asimismo, es identificado como uno de los fundamentos en la formulación de instrumentos de políticas públicas, como los programas de desarrollo urbano. Respecto al PPDU tratado en el presente reporte, la participación ciudadana efectuada en las oficinas de la SEDUVI generó cierta incertidumbre, ya que los habitantes del Centro Histórico de Coyoacán demandaban insistentemente que se revirtiera la tendencia a la tercerización económica del área de estudio, es decir, evitar en lo absoluto la proliferación de restaurantes, bares, etc. La percepción de la ciudadanía era que los usos de suelo estaban cambiando de habitacional a comercial o mixto y que una cafetería tenía el potencial de transformarse en un bar. En efecto, algunos inmuebles cambiaron su uso del suelo, de habitacional a comercial, pero el número de propietarios que lo lograron era reducido. Lo que en realidad sucedía era que existían inmuebles que ya contaban con el uso del suelo comercial o mixto y lo que cambiaba era el *giro comercial y no el uso del suelo*. Costó demasiado esfuerzo al equipo de trabajo explicar las diferencias entre un giro comercial y un uso del suelo aunque ello fuera sencillo.

Sumado a lo anterior, una de las principales demandas de la ciudadanía era cambiar el uso del suelo de una cantidad importante de inmuebles, de comercial a habitacional, a través de la actualización del PPDU del Centro Histórico de Coyoacán, sólo deseaban comercio de muy bajo impacto como comercio barrial, sin embargo, como es sabido, la ley no es retroactiva. De la misma forma, argumentar esta situación a los participantes fue realmente complicado.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

Estos dos casos ejemplifican la complejidad que significó para el equipo de trabajo expresar o abrir otros canales de diálogo para hacer comprensible a la ciudadanía la inviabilidad de sus peticiones, y no tanto porque no alcancen entender los argumentos ofrecidos sino *porque en realidad no deseaban entenderlos*. Romper esas barreras que pueden representar prejuicios o simplemente negación entre la ciudadanía participante fue una actividad para la cual el equipo consultor no encontró otros conductos apropiados para hacer más explícitos sus argumentos.

Otro aspecto a destacar es el carácter multidisciplinario del equipo consultor. Es importante, tener en cuenta que los responsables de hacer el urbanismo en México son generalmente equipos de arquitectos, equipos profesionales que trabajan con frecuencia siguiendo directrices procedentes de poderes políticos, con base en criterios aparentemente técnicos, económicos, sociológicos, culturales, etc., es decir, de equipos supuestamente multidisciplinarios. En el caso de la reformulación del PPDU del Centro Histórico de Coyoacán, esa multidisciplinariedad fue sólo teórica, un eufemismo para aparentar cierto nivel de solvencia profesional e intelectual. Aunque es cierto que intervinieron profesionistas de diversas disciplinas que aportaron sus conocimientos y pericia, *la multidisciplinariedad en este caso fue sólo nominal* ya que en el resultado final del proyecto tuvo más peso la visión de la arquitectura en su expresión espacial. Esta reducción desatendió el carácter del Centro Histórico de Coyoacán como estructura social, económica y cultural, así como el entrelazamiento de las distintas percepciones disciplinarias sobre él que en su momento albergaron el potencial suficiente como para trascender estrategias relacionadas estrictamente con normar los usos del suelo.

Sin embargo, este aparente carácter nominal de la multidisciplinariedad no es un acontecimiento exclusivo de la formulación del PPDU que aquí se trata, sino al parecer es una práctica común y extendida en el ejercicio profesional del urbanismo en México que tiene sus orígenes en el mismo marco normativo y legislativo que rige e impulsa al desarrollo urbano en el país. No es posible soslayar este hecho toda vez que, en general, en el discurso el urbanismo se expone como ejemplo multidisciplinario en tanto que en la práctica se muestra reducido ante tales pretensiones discursivas. No es intención de este reporte derivar en una crítica epistemológica al urbanismo mexicano sino sólo pretende al menos señalar que existen nuevos paradigmas urbanos y socioterritoriales, tales como Ciudades Policéntricas (Aguilar, 2006), Ciudad Informacional (Castells, 2008), Megaciudades, Ciudades Globales (Sassen, 1999), Metápolis (Asher, 1995), Sustentabilidad, Tecnologías de la Información, Eficiencia Energética, Revalorización de los Centros Históricos, Segregación Socio-Espacial, Espacio Público, etc., que exigen ineludiblemente la reformulación de una disciplina cuyos enfoques, métodos y metodologías datan de los años sesentas del siglo pasado, aproximadamente, en el caso mexicano. Esto no implica necesariamente hacer a un lado las especificidades del propio urbanismo pero, no obstante, resulta claro que no es posible dar cuenta de estos nuevos fenómenos urbanos con los mismos instrumentos, procedimientos y supuestos de hace casi cincuenta años. Cabe agregar que la planeación urbana contemporánea expresa la contradicción entre los paradigmas de la ciudad moderna promovidos por el funcionalismo con base positivista y las nuevas dinámicas urbanas y sociales, más complejas y contestatarias. En este contexto, los paradigmas urbanos emergentes sólo adquieren sentido si son abordados desde múltiples disciplinas y campos de conocimientos, lo cual es imprescindible para impulsar el desarrollo urbano, el diseño, la gestión y administración de las ciudades del siglo XXI.

### **3. Aportaciones Teóricas y/o prácticas a la Disciplina del Urbanismo**

Relacionado con las nuevas perspectivas en la investigación urbana, el autor de este reporte se ha involucrado en múltiples proyectos en los que se han aplicado novedosas metodologías enfocadas al desarrollo urbano, una de ellas y la más destacada, tiene que ver con la generación de *mapas sociales urbanos*<sup>36</sup> a través de sistemas de información geográfica. Con base en los mapas sociales urbanos es posible conocer y analizar con mayor exactitud la magnitud de la segregación socioresidencial, agrupación o dispersión socioespacial, concentración económica por sectores económicos, distribución espacial de los mercados de trabajo, movilidad, localización territorial de la pobreza, déficit y superávit de equipamiento, distribución espacial y densidades de la población por grupos de edad, déficit de servicios públicos, distribución y condición de la vivienda por estratos socioeconómicos, déficit de espacios públicos, dispersión y concentración territorial de las acciones de las políticas sociales, riesgos y vulnerabilidad, entre otras aplicaciones. Estos análisis son realizados a través de metodologías como el análisis de correlación espacial; medidas de correspondencia, segregación y concentración espacial; análisis espacial multivariado; análisis factorial y de clúster.

Los mapas sociales urbanos representan un significativo aporte que complementan y enriquecen las metodologías del urbanismo, con los cuales es posible potenciar el desarrollo urbano de las ciudades mexicanas en el sentido extenso del término.

### **4. Recomendaciones generales para el desempeño profesional y específicas, relativas a la formación de urbanistas en maestría**

Como única recomendación general, es importante que aquellos egresados de urbanismo que se integren al ejercicio profesional, sean conscientes en todo momento que planifican y ordenan espacios complejos y diversos habitados por cientos, miles o millones de personas, por lo que las estrategias que formulen como posibles soluciones a problemas urbanos, además de ser viables y factibles, deben estar bien fundamentadas, ya que tanto esas personas como su base socioeconómica, directa o indirectamente, se verán afectadas por sus planteamientos.

Es impostergable que el Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo diserte sobre aspectos multidisciplinarios desde la perspectiva epistemológica con la finalidad de formar profesionistas capaces de generar novedosos instrumentos de política pública que respondan a los contemporáneos paradigmas urbanos.

Es necesario, asimismo, que el Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo impulse la conformación de un Observatorio Urbano que monitoree la evolución de las ciudades mexicanas.

Ligado a lo anterior, cuando el autor de este reporte cursó la maestría en urbanismo, se encontró con una planta académica cuyos integrantes no sólo habían fundado el posgrado sino también impulsaron en su mayoría el urbanismo en México a través de la extinta Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP) constituida en 1976. Estos profesores sustentan una práctica urbanística que requiere la apropiación de cierto saber, formular un plan, resumido muchas veces en un plano, y aplicarlo a las ciudades como norma. Para ello, reúnen la información más importante sobre el área de estudio,

---

<sup>36</sup> Buzai, D. Gustavo, 2003, *Mapas Sociales Urbanos*, Buenos Aires, Argentina, Ed. Lugar Editorial S. A de C. V.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

analizan datos, estiman proyecciones (corto, mediano y largo plazos) y culminan con un plan de desarrollo urbano para controlar las tendencias y decir “cómo las actividades deberían estar ordenadas sobre el suelo”<sup>37</sup>. Esta es la manera convencional de hacer urbanismo cuyos métodos y metodologías datan desde hace casi medio siglo. Aunque estos profesores cuentan con un bagaje intelectual y un capital cultural significativos sobre las urbes, es necesario que *sus conocimientos sean actualizados* sobre tópicos tales como los procesos de globalización y su impacto en las ciudades, la Sustentabilidad, la competitividad urbana, el espacio público, la movilidad, entre otros.

Por último, es imprescindible integrar al currículum de asignaturas las materias *Estadística Aplicada al Desarrollo Urbano y Economía Urbana y Regional*, no como optativas sino como áreas que se tienen que cursar. Estas materias reforzarán en el ejercicio profesional de los alumnos, la generación de óptimos modelos para el desarrollo urbano y adecuados instrumentos de política pública que inciden directamente en la ciudad.

---

<sup>37</sup> Hall, Peter, 1992, *Urban and Regional Planning*, London, UK, Routledge, P. 7.

## **BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES CONSULTADAS**

*Acuerdo mediante el cual se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate del Centro Histórico de Coyoacán.* Diario Oficial de la Federación, publicado el 18 de enero de 1995.

Aguilar, A. G. (2006). *Reestructuración económica y costo social en la Ciudad de México. Una metrópoli “periférica” en la escala global*, en Alejandro Méndez R. (coord.), Estudios Urbanos Contemporáneos, Universidad Nacional Autónoma de México, Miguel Ángel Porrúa, Distrito Federal, México.

\_\_\_\_\_. (2004). *La reestructuración del espacio urbano de la Ciudad de México. ¿Hacia la metrópoli multinodal?*, en Adrián Guillermo A., Procesos metropolitanos y grandes metrópolis. Dinámicas recientes en México y otros países, H. Cámara de Diputados, LIX Legislatura, Universidad Nacional Autónoma de México, Distrito Federal, México.

*Administración Federal de Servicios Educativos en el Distrito Federal.* Secretaría de Educación Pública, SEP, 2015. En <https://www.gob.mx/afsedf/>

*Atlas Educativo. Censo de Escuelas, Maestros y Alumnos de Educación Básica y Especial 2013.* Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. En <http://cemabe.inegi.org.mx/>

*Atlas de Riesgo Delegacional.* Secretaría de Protección Civil, Dirección General de Prevención (2011).

Asher, Francois, (1995). *Los nuevos principios del urbanismo*, Alizan Editorial, Madrid, España.

Buzai, D. Gustavo, (2003). *Mapas Sociales Urbanos*, Lugar Editorial S. A de C. V., Buenos Aires, Argentina.

Castells, Manuel, (2008). *La era de la información. Economía, Sociedad y Territorio. La Sociedad Red*, Vol. 1, trad. Carmen Martínez Gimeno, Siglo XXI Editores, Distrito Federal, México.

*Censo Alumbrado Pública de Coyoacán*, Delegación Coyoacán, Distrito Federal.

*Censos Económicos 2014. Resultados Definitivos.* INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI.

*Censo General del Población y Vivienda 1990.* INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI.

*Censo General del Población y Vivienda 2000.* INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI.

*Censo General del Población y Vivienda 2010.* INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI.

*Conteo de Población y Vivienda 1995.* INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI.

*Conteos de Población y Vivienda 2005.* INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI.

*Centros Especializados en el Tratamiento de las Adicciones.* Instituto para la Atención y Prevención de la Adicciones en la Ciudad de México, IAPA, 2015. En <http://www.iapa.cdmx.gob.mx/>

Comisión de Derechos Humanos (2009). *Estudio de impacto vial Ciudad Progresiva, Del. Benito Juárez (Marzo, 2009)*; Estudio de impacto vial; Aforos SEDEMA.

*Decreto por el que se establecen las Políticas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sustentable en Materia de Desarrollo Social, Ambiental y Económico de la Ciudad de México*, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 23 de Enero de 2013.

Delegación Coyoacán (2009). *Coyoacán tradicional y cosmopolita.* Monografía 2009. México: Delegación Coyoacán.

*Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2015.* INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI.

*Directorio de Hospitales y Centros de Salud.* Secretaría de Salud de la Ciudad de México, SEDESA, 2014. En <http://vpn.salud.df.gob.mx:88/portalut/archivo/Art121FVIII/Directorio-Hospitales-y-Centros-Salud.pdf>

*Directorio de Centros DIF Ciudad de México.* Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Distrito Federal, DIF, 2015. En <http://cms.dif.cdmx.gob.mx/directorio-de-centros-dif-cdmx>

*Directorio de Sucursales Telegráfica.* Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Telecomunicaciones de México, TELECOMM, 2015. En <http://www.telecomm.gob.mx>

*Encuesta de Origen-Destino*, 2007. INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

*Estudio de impacto vial: Comisión de Derechos Humanos. D.F. 2009. Secretaría de Medio Ambiente, SEDEMA.*

*Estudio de impacto vial Ciudad Progresiva, Delegación Benito Juárez, 2009.*

*Estudio vial, emisiones contaminantes; Aforos SEDEMA, 2003.*

Fiori, Mirela, coord. (2013). *Revivir el centro histórico, Barcelona, La Habana, Ciudad de México, y Quito*. Barcelona: Editorial UOC.

Garrocho R., Carlos, (2011). *Población Flotante, Población en Movimiento: Conceptos Clave y Métodos de Análisis Exitosos*. Consejo Nacional de Población, México.

Greene Castillo, Fernando y Hernández Alavés, César (2003). "Estimación de los efectos del proceso de poblamiento sobre la estructura urbana y los usos de suelo del Centro Histórico de Coyoacán". En *Planeación Participativa en el Espacio Local. Cinco Programas Parciales de Desarrollo Urbano en el Distrito Federal*, coordinado por Alicia Ziccardi, 153-177. México: PUEC-IIS-Posgrado de Urbanismo-UNAM.

Hall, Peter, (1992). *Urban and Regional Planning*, London, UK, Routledge.

*Índice de Rezago Social, 2010: Rezago Social a Nivel de Zonas Urbanas (AGEB Urbanas)*. Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, CONEVAL.

Lazo Valencia, Rubén, coord. (2001). *Manual Técnico para el Establecimiento y Manejo Integral de las Áreas Verdes Urbanas del Distrito Federal*. Tomo II. México: Gobierno del Distrito Federal/Banco Interamericano de Desarrollo y Secretaría de Medio Ambiente.

*Ley General de Asentamientos Humanos*, Diario Oficial de la Federación, publicado el 7 de Enero de 1976.

*Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente*. Diario Oficial de la Federación, publicado el 28 de enero de 1988.

*Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*. Diario Oficial de la Federación, publicado el 19 de diciembre de 1990.

*Ley de Aguas Nacionales*. Diario Oficial de la Federación, publicado el 1° de diciembre de 1992.

*Ley General de Asentamientos Humanos*. Diario Oficial de la Federación, publicada el 21 de julio de 1993.

*Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal*. Gaceta oficial del Distrito Federal, publicado el 29 de diciembre de 1998.

*Ley Ambiental del Distrito Federal*. Gaceta oficial del Distrito Federal, publicado el 13 de enero de 2000.

*Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal*. Gaceta oficial del Distrito Federal, publicado el 27 de enero de 2000.

*Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal*. Gaceta oficial del Distrito Federal publicado el 13 de abril de 2000.

*Ley de Transporte y Vialidad del Distrito Federal*. Gaceta oficial del Distrito Federal publicado el 26 de diciembre de 2002.

*Ley de Protección Civil del Distrito Federal*. Gaceta oficial del Distrito Federal, publicado el 23 de julio de 2002.

*Ley de Aguas del Distrito Federal*. Gaceta oficial del Distrito Federal, publicado el 27 de mayo de 2003.

*Ley de Establecimientos Mercantiles en el Distrito Federal*. Gaceta oficial del Distrito Federal, publicado el 20 de enero de 2011.

*Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*. Gaceta oficial del Distrito Federal, publicada el 15 de julio de 2010.

*Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*. Gaceta oficial del Distrito Federal, publicado el 27 de enero de 2011.

*Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal*, Gaceta oficial del Distrito Federal, publicada el 14 de febrero de 2012.

*Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal*. Gaceta oficial del Distrito Federal, publicada el 03 de abril de 2013

Lombrado de Ruiz, Sonia (1997). *Atlas histórico de la Ciudad de México*. México: SMURFIT/CONACULTA/ INAH.

## **Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán, Delegación Coyoacán.**

*Manual Normativo de Estudios de Ingeniería de Tránsito.* Tomo XII. SEDESOL (1999).

Melé, Patrice (2006). *La producción del patrimonio urbano.* México: Centro de investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social.

Sistema de Información Cultural. Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, CONACULTA, 2014. En <http://sic.cultura.gob.mx/>

*Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999.* Secretaría de Desarrollo Social, SEDESOL.

*Sistema Nacional de Información de Escuelas.* Secretaría de Educación Pública, SEP. En <http://www.snie.sep.gob.mx/SNIESC/>

*Padrón de estacionamientos, 2010.* Secretaría de Medio Ambiente, SEDEMA, 2010.

*Plan Verde, Ciudad de México 2010-2025.* Gobierno del Distrito Federal.

Proyecciones de la Población 2010-2050. Consejo Nacional de Población, CONAPO. En <http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Proyecciones>

*Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán 2010.* Gaceta oficial del Distrito Federal, publicado el 10 de agosto de 2010.

*Programa General De Desarrollo Urbano del Distrito Federal.* Gaceta oficial del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de julio de 1997

*Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) 2007-2012.* Gaceta oficial del Distrito Federal, publicado el 31 de diciembre de 2003.

*Programa Integral de Transporte y vialidad 2007-2012.* Gaceta oficial del Distrito Federal, publicado el 22 de marzo de 2010.

*Programa de Protección Ambiental del Distrito Federal 2007-2012.* Gobierno del Distrito Federal.

Propiedades Inmobiliarias en Venta y Renta, en [www.metrocubicos.com](http://www.metrocubicos.com)

Propiedades Inmobiliarias en Venta y Renta, en [www.casatrovit.com](http://www.casatrovit.com)

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Administración Pública del Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de Enero de 2004.

*Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal.* Diario Oficial de la Federación, publicado el 20 de abril de 1982.

Secretaría de Aguas de la Ciudad de México. Unidad Departamental de *Plan Maestro del Sistema Hidráulico.* Gobierno del Distrito Federal, 2010.

*Subsistema de Información de Equipamiento, Recursos Humanos e Infraestructura para la Salud, SINNERHIAS.* Secretaría de Salud, Gobierno Federal. En [http://www.dgis.salud.gob.mx/contenidos/sinai/s\\_sinerhias.html](http://www.dgis.salud.gob.mx/contenidos/sinai/s_sinerhias.html)

Sassen, Saskia, (1999). *La Ciudad Global.* Nueva York, Londres y Tokio, trad. Silvana Quintero, Eudeba, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina.