

Centros Urbanos

Programa
de Reordenación
Urbana y
Protección Ecológica
del Distrito Federal

Resumen Ejecutivo

Primera Etapa, 1984



Centros Urbanos

Programa
de Reordenación
Urbana y
Protección Ecológica
del Distrito Federal

Resumen Ejecutivo

Primera Etapa, 1984



Contenido

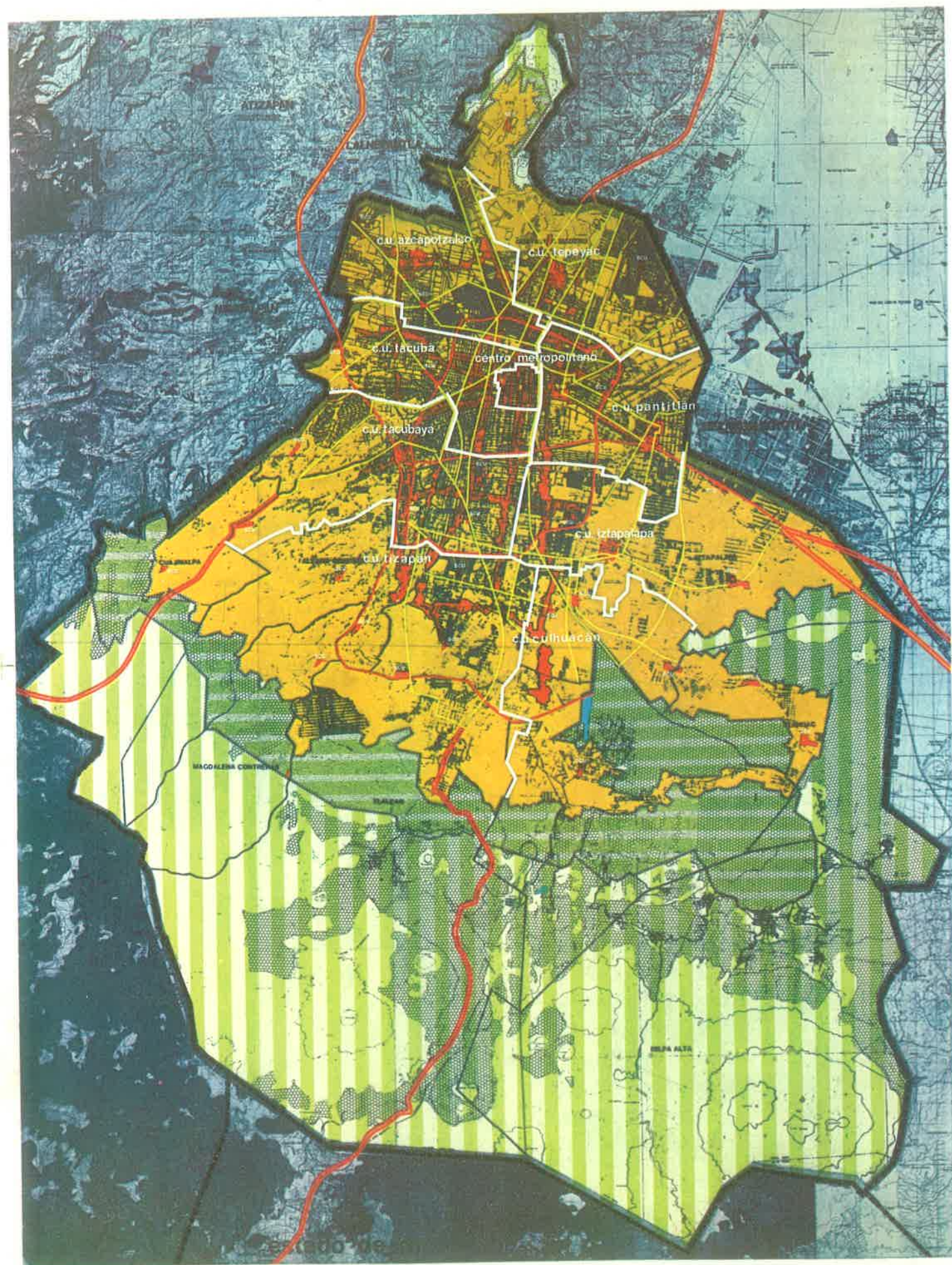
Presentación	1
---------------------	----------

PRIMERA PARTE. Estudios Especiales.

El Desarrollo de los Centros Urbanos en el Contexto del Mercado Inmobiliario	6
Disponibilidad Jurídica de Areas y Predios que Permitan el Establecimiento de Ocho Centros Urbanos	9
Estudios Preliminares del Impacto Social de los Centros Urbanos	10
Estudio de Mercado del Centro Urbano Tacubaya	12
Estudio de Mercado del Centro Urbano Pantitlán	14
Investigación sobre las Características Socioeconómicas y Avalúos Comerciales en los Centros Urbanos Tacubaya y Pantitlán	17
Alternativas de uso Eficiente de Agua en Ocho Centros Urbanos	18
Programa de Estímulos, Incentivos y Apoyos para el Desarrollo de los Centros Urbanos	21
Estudios Preliminares sobre la Creación de Fideicomisos para el Desarrollo de los Sectores y Centros Urbanos	23

SEGUNDA PARTE. Proyectos.

Centro Urbano Tepeyac	26
Centro Urbano Iztapalapa	30
Centro Urbano Culhuacán	34
Centro Urbano Tizapán	38
Centro Urbano Tacuba	43
Centro Urbano Azcapotzalco	47
Centro Urbano Pantitlán	52
Centro Urbano Tacubaya	66
Subcentro Urbano Mixcoac	80
Consultores	85



Presentación

A fines de 1984, ante el Presidente Miguel de la Madrid Hurtado, el Jefe del Departamento del Distrito Federal, C.P. Ramón Aguirre Velázquez, expuso los principales objetivos y metas del Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Distrito Federal (PRUPE). Este Programa se elaboró como respuesta al sentir de la población capitalina, expresado a través del Sistema Nacional de Planeación Democrática y su instrumento fundamental, el Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988 (PND).

En materia de política demográfica para el Distrito Federal y área metropolitana, el PND señala que deberá aplicarse un estricto control en el uso del suelo urbano, procurando la disminución del crecimiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), mediante el impulso de las ciudades medias.

El PND también indica los lineamientos para que el Estado desempeñe con eficiencia su función rectora, en relación a la imperiosa necesidad de mantener el crecimiento de la ciudad de México dentro de límites razonables, que permitan regular su desarrollo.

En consecuencia con las políticas y lineamientos del PND, el objetivo general del PRUPE consiste en asegurar el desarrollo armónico y continuo del Distrito Federal, para mejorar la calidad de vida de sus habitantes, mediante la reordenación del crecimiento, la recuperación del equilibrio ecológico y la regularización del desarrollo urbano.

Así, el PRUPE plantea un nuevo tipo de desarrollo y administración para el Distrito Federal. Además de proponer instrumentos y acciones específicas, localiza dos grandes zonas: la urbana y la de Reserva ecológica. En la zona urbana distingue ocho sectores, que están delimitados de acuerdo a sus características geográficas y socioeconómicas, y la Reserva ecológica queda libre de futuros asentamientos humanos, para beneficio directo de los habitantes de la metrópoli.

Uno de los aspectos del PRUPE que mayor trascendencia tiene para la capital del país, es el que se refiere al reordenamiento del territorio urbano. Este reordenamiento será alcanzable en un futuro próximo, para lo cual se requiere de la instrumentación de objetivos en el corto y mediano plazo. En este ámbito de acción se ubican los estudios y proyectos encaminados a promover el desarrollo de los sectores y cen-

tros urbanos.

Los centros urbanos serán el núcleo de los sectores y se comunicarán entre sí a través de los corredores urbanos. En ellos se fomentará la concurrencia de actividades administrativas, económicas, habitacionales, recreativas, cívicas y sociales, induciendo la mayor densidad de uso del suelo posible dentro del Distrito Federal, promoviendo un crecimiento vertical que permita convertir al suelo en espacio urbano y así alojar más población y actividades en menos superficie.

Para determinar las funciones urbanísticas y las características arquitectónicas de los sectores y centros urbanos en el contexto del PRUPE, la Secretaría General de Desarrollo Urbano y Ecología instruyó a la Dirección General de Desarrollo Urbano para que se diseñara un plan de trabajo, cuya coordinación quedó a cargo de la Dirección de Proyectos Urbanos (DPU). De esta manera, se convocó a distinguidos arquitectos, urbanistas, ingenieros y profesionistas de otras disciplinas afines, para que se avocaran a la primera etapa de esta tarea, en calidad de consultores.

Los estudios y proyectos que se resumen en esta edición se realizaron durante el segundo semestre de 1984. En consecuencia, su contenido debe considerarse como un primer esquema que se obtiene en forma metódica para el desarrollo de los sectores y centros urbanos. El tiempo y nuevas y mejores alternativas, modificarán probablemente algunos de los planteamientos originales.

El propósito fundamental de los estudios especiales fue profundizar en el conocimiento de las características que influyeron en la configuración de cada uno de los proyectos de los centros y subcentros urbanos. En este Resumen Ejecutivo se presentan los objetivos y resultados obtenidos mediante tales estudios.

Los proyectos ejecutados a nivel de diagnóstico fueron para los centros urbanos Tepeyac, Iztapalapa, Culhuacán, Tizapán, Tacuba y Azcapotzalco y para el subcentro Mixcoac, mientras que para los centros urbanos Pantitlán y Tacubaya los proyectos se realizaron a nivel de detalle.

Los estudios preliminares sobre la estrategia a seguir para el desarrollo de esta primera etapa de los centros urbanos, determinaron la necesidad de adquirir a corto plazo (1985-1988), una cantidad aproximada de 33.5 has. de suelo urbano, mediante una inversión estimada de 6,592 millones de pesos. A esta porción de tierra urbana se añadirían todavía otros predios y vialidades, procedentes del actual patrimonio del Departamento del Distrito Federal.

El desarrollo de la primera etapa del Centro Urbano Pantitlán se proyectó en una extensión total de 9.45 has., con 200,000 m² de construcción. Esto implicaría adquirir 7.4 has. e incorporar 0.15 has. del D.D.F., que sumadas a la vialidad existente aportarían el

suelo urbano indispensable para iniciar el mencionado desarrollo. A su vez, la primera etapa del Centro Urbano Tacubaya se proyectó en una extensión de 11.7 has., con 250,000 m² de construcción, adquiriendo 3.2 has. e incorporando 2.8 has. del D.D.F. También se consideró prioritaria la adquisición de suelo urbano para el desarrollo de los centros Tepeyac (8.1 has.), Culhuacán (12 has.) y del subcentro Mixcoac (2.8 has.).

Para la instrumentación de estas prioridades se estimó necesaria una inversión adicional de 8,709 millones de pesos, aplicables en obras de infraestructura y apoyo que servirán como elementos detonadores para el desarrollo integral de los centros urbanos. De esta inversión adicional, la mayor parte se destinaría a los centros urbanos Tacubaya (39%) y Tepeyac (11%), y al subcentro Mixcoac (34%).

Ambos conceptos de adquisición de suelo urbano e inversión para infraestructura de apoyo, representarían una aplicación total aproximada de 15,301 millones de pesos, que habrían de invertirse dentro de corto plazo.

De igual forma, la estrategia estimó necesaria a mediano y largo plazo (1989-2010) la adquisición de 230 has. de suelo en los ocho centros urbanos y un subcentro, con una inversión que sería del orden de los 38,446.5 millones de pesos, y la realización de obras de infraestructura y apoyo, con una inversión adicional de 11,495 millones de pesos. Lo anterior implicaría una inversión total durante ese período de 49,941.5 millones de pesos, siendo las mayores aplicaciones en los centros urbanos Culhuacán (25%), Tacuba (20%), Tizapán (16%) e Iztapalapa (12%).

La adquisición de suelo urbano y las inversiones para infraestructura y apoyo, se plantean en todos los casos como aplicación de fondos recuperables y obedecen a estudios de factibilidad económica y financiera realizados para cada centro urbano y para el mencionado subcentro. El autofinanciamiento de estos proyectos es condición implícita de los mismos y el capital requerido se captará, en su mayor parte, del sistema bancario nacional y de procedimientos idóneos para atraer la atención de inversionistas inmobiliarios.

Tanto los proyectos de detalle como los estudios especiales y de diagnóstico, se desarrollaron bajo la premisa fundamental de mantener un permanente apego a la realidad económica y social que prevalece en nuestro país. Es por ello que a todos los consultores se les requirió para que desempeñaran sus trabajos con un alto grado de realismo en torno a sus investigaciones y conclusiones.

Es preciso señalar que la concepción de los centros urbanos no se reduce exclusivamente al sentido inmobiliario de los proyectos. También se tomaron en cuenta la imperiosa necesidad de respetar, cuidar y engrandecer el patrimonio histórico y las condiciones ecológicas de las áreas en donde se propone el desarrollo de los centros y subcentros

urbanos y, al mismo tiempo, aprovechar su potencial de crecimiento.

Igualmente se consideraron otros factores coyunturales como el actual desinterés de algunos sectores del capital en cuestiones inmobiliarias, originado ante un panorama económico mundial de generalizada incertidumbre; la transitoria debilidad del poder adquisitivo de la población, que eventualmente limita la deseable gama de participantes en estos proyectos, y el costo social que asumirá la población capitalina y que se traducirá, entre otras consecuencias, en la necesidad de proceder al desalojo de algunos inmuebles, lo que invariablemente se hará dentro del más absoluto respeto a los derechos de terceros y en función a la más amplia interpretación y aplicación de la Rectoría del Estado en materia de usos y destinos del suelo urbano.

Una característica muy particular de los proyectos para desarrollar los centros y subcentros urbanos, consiste en que éstos obligadamente se plantean en áreas en donde ya existe una plusvalía, a diferencia de otros proyectos urbanos aparentemente similares en los que el valor de los predios es inicialmente menor al que tendrán una vez desarrollados. Esta situación también se estudió detenidamente, de tal manera que las proposiciones de los proyectos se ajustaran a la necesaria factibilidad para su desarrollo.

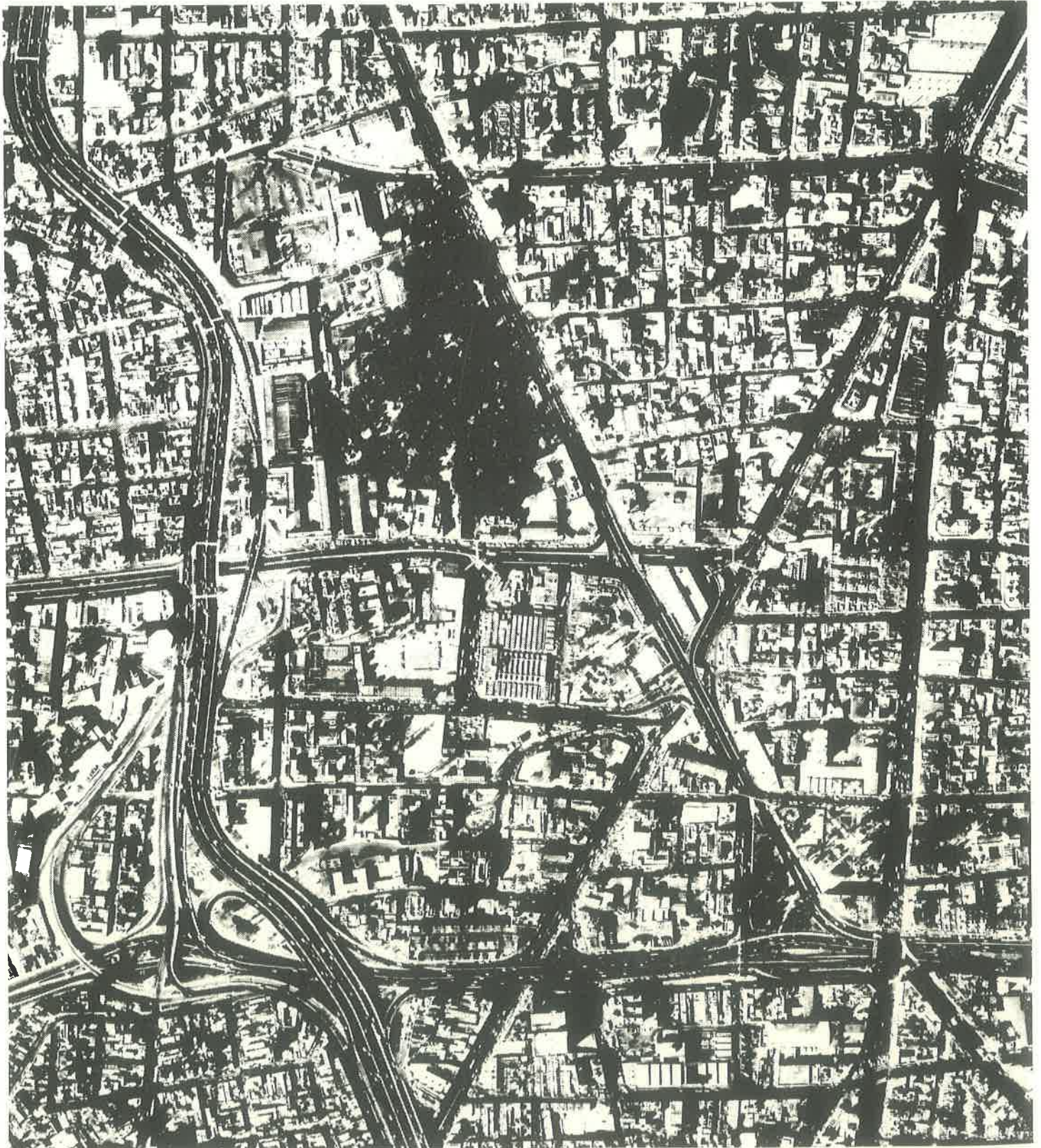
Aun cuando los estudios y proyectos de los ocho centros urbanos y un subcentro ya han sido concluidos, en su primera etapa, es importante recordar que la misión por realizar apenas se ha iniciado. Así como lo establece el Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, y lo recoge en toda su amplitud el Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Distrito Federal, sólo con la participación ciudadana será posible alcanzar las metas propuestas.

Este Resumen Ejecutivo 1984 se ha preparado utilizando los resultados de la primera etapa de los estudios especiales, diagnósticos y proyectos de detalle de los ocho centros urbanos y un subcentro. La edición se integra de dos partes. En la primera se presentan los resúmenes ejecutivos de los estudios especiales y en la segunda se hace referencia a los resúmenes ejecutivos de las memorias descriptivas de los proyectos correspondientes a los ocho centros urbanos y un subcentro. Los planos, dibujos, maquetas, cuadros estadísticos y fotografías, son también materiales elaborados durante el mencionado período de trabajo. □

Centro Urbano Tacubaya

Tacubaya fue lugar de asentamientos prehispánicos. Su vocablo significa "lugar donde tuerce

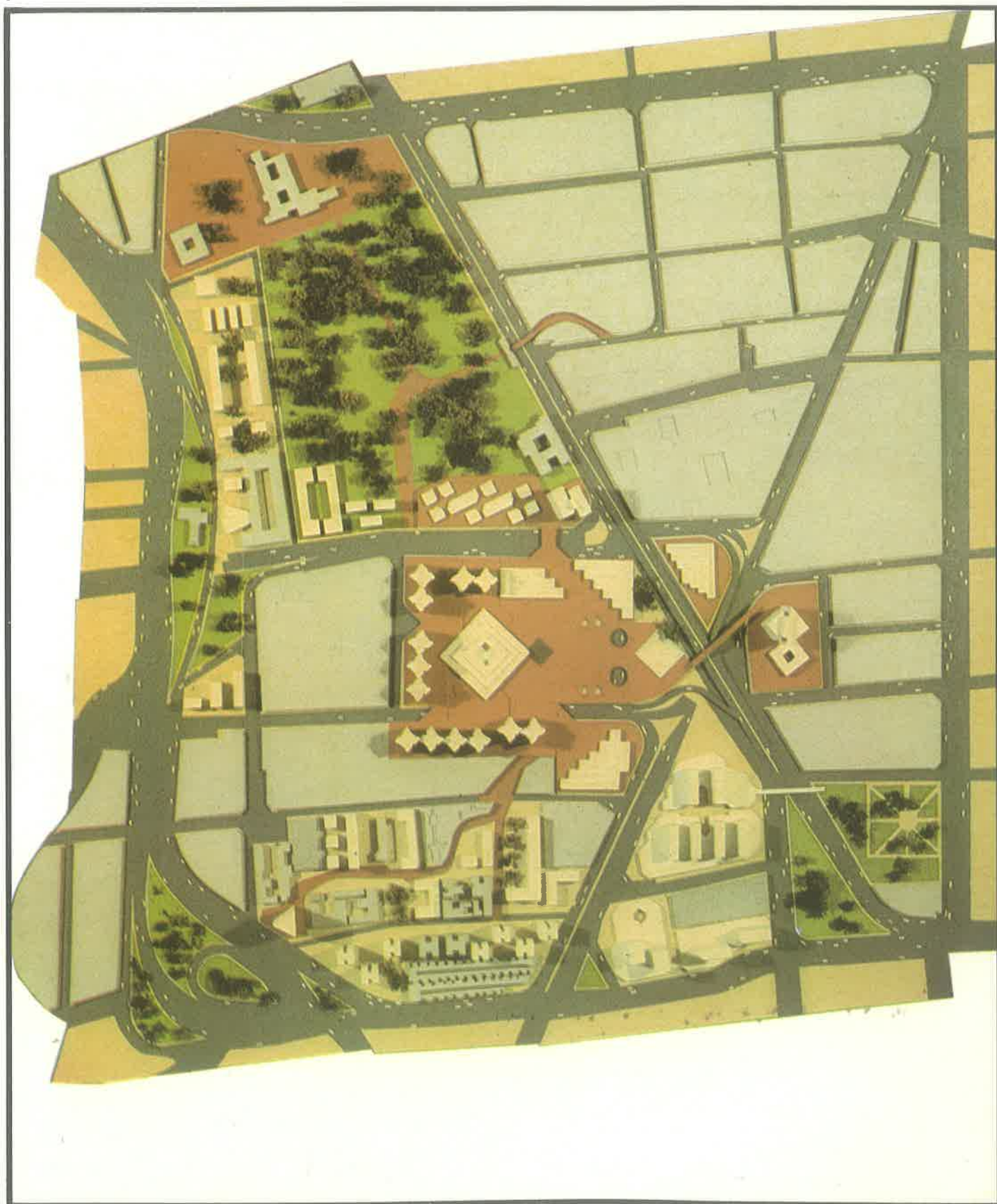
la barranca que lleva agua". Ha sido un sitio de acontecimientos culturales e históricos que hacen



1. Foto aérea de la zona del C.U. Tacubaya;
2. Modelo arquitectónico general del C.U. Tacubaya (planta).

una de las pocas zonas de la ciudad de México donde se conservan importantes inmuebles que datan del período colonial. Sin embargo, el acelerado crecimiento demográfico de la capital del país y las constantes redefiniciones del uso del suelo que han ocurrido durante los últimos 50

años, transformaron esta zona hasta el grado de deterioro en que se encuentra actualmente. En la década de los treinta, Tacubaya se convirtió en un barrio de la ciudad de México cuya notoriedad se debe a frecuentes actos de violencia y conflictos entre sus habitantes.



Situación actual.

a) Sector.

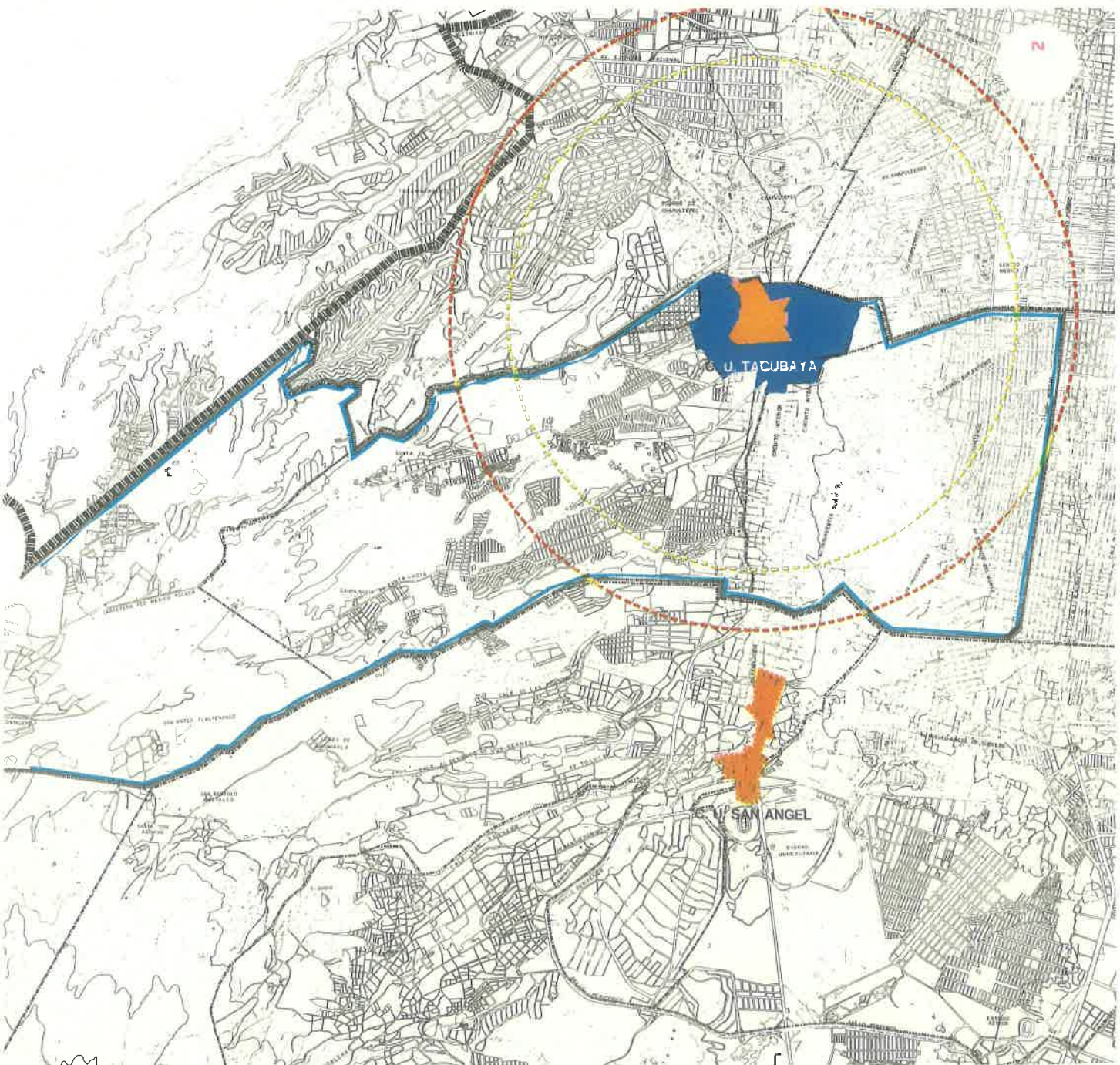
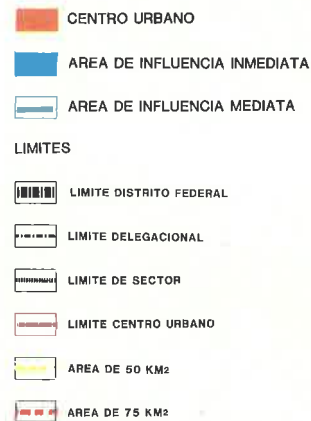
El sector correspondiente al Centro Urbano Tacubaya, comprende 27.5 km.² de la Delegación Benito Juárez y parte del territorio de las siguientes delegaciones: Miguel Hidalgo (19.82 km²), Alvaro Obregón (19.23 km²) y Cuajimalpa (13.23 km.²).

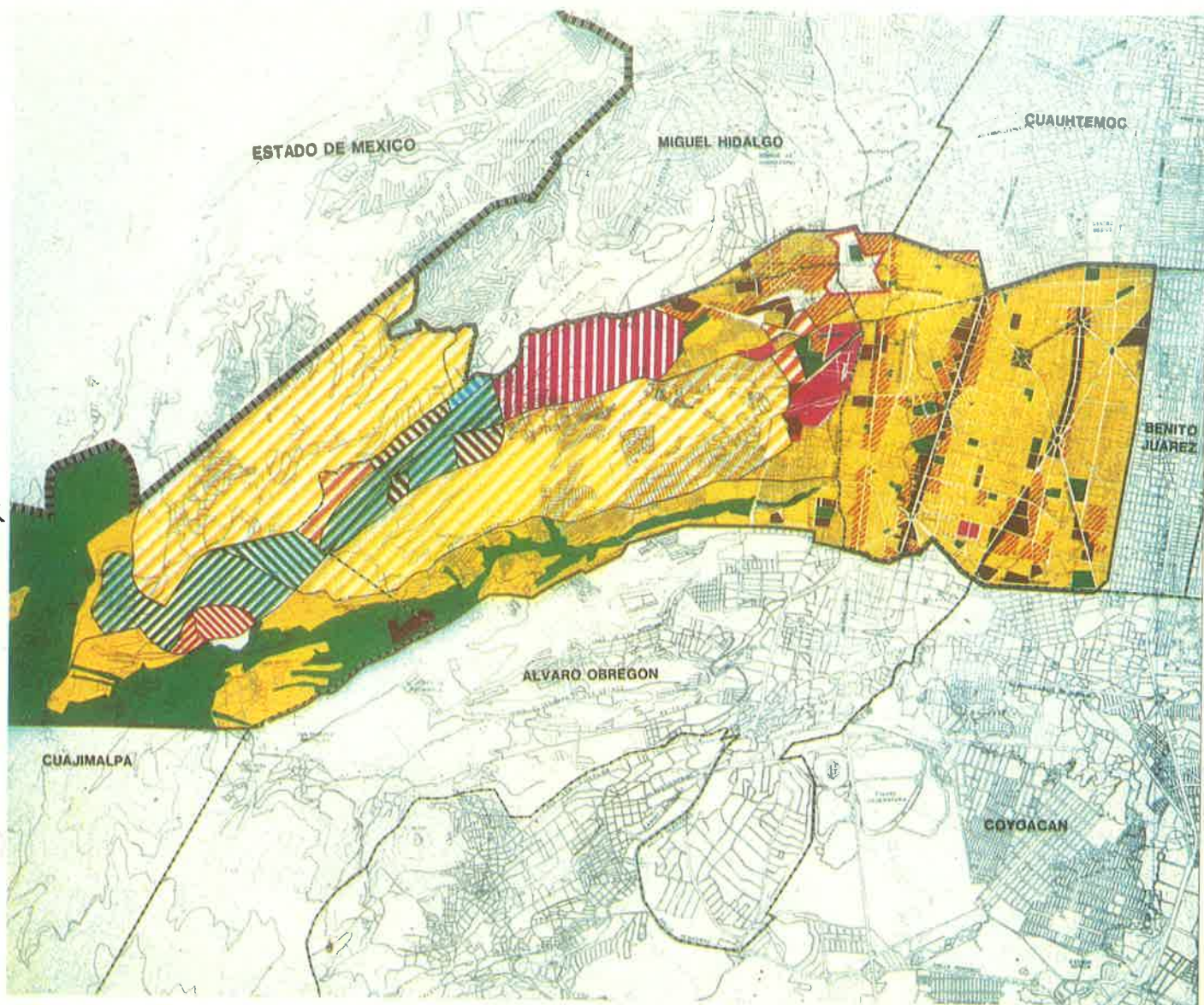
Este sector tiene una superficie de 7,978 has., y se encuentra delimitado de la siguiente manera: al Norte, Paseos de las Palmas, Ave. Reforma, Mariano Escobedo, Reforma, Circuito Interior, Benjamín Franklin, Nuevo León y Viaducto

Miguel Alemán; al Sur, Reserva ecológica, Ave. Tamaulipas; Cda. Tamaulipas, Bordo Mixcoac, M. Moreno, Centenario, calle sin nombre, Ave. Santa Lucía, Chilpa, Anillo Periférico, Barranca del Muerto, Río Mixcoac y Ave. Río Churubusco; al Oriente, Calzada de La Viga y Plutarco E. Calles y al Poniente con el Estado de México.

En 1984, este sector alcanzó la cifra de 1'031,554 habitantes, resultando una densidad demográfica promedio de 129 hab./ha. La proyección para el año 2010 es de 1'406,583 habitantes, lo cual resultaría en una densidad promedio de 176 hab./ha.

1. Plano del área de influencia del C.U. Tacubaya; 2. Plano de diagnóstico de usos, destinos y reservas (nivel sector, 1984), C.U. Tacubaya; 3. Ave. Parque Lira (viendo hacia el Norte).





2



3

SIMBOLOGIA

- HABITACION
- MIXTO
- INDUSTRIA
- ESPACIOS ABIERTOS
- SERVICIOS
- PROPIETA**
- HABITACION
- EDUCACION
- SALUD
- SERVICIOS
- CENTRAL DE ABASTOS
- ESPACIOS ABIERTOS
- ESPACIO ABIERTO ICD (Deportiva)
- RASTRO
- INDUSTRIA (Militar)
- LIMITE ENTIDAD FEDERATIVA
- LIMITE DELEGACIONAL
- LIMITE DE SECTOR URBANO
- LIMITE CENTRO URBANO

b Centro Urbano.

El área del Centro Urbano Tacubaya se localiza en uno de los lugares mejor comunicados de la ciudad de México, tanto por el transporte público como por el privado. Cuenta con los servicios de la Línea 1 del Metro y próximamente dispondrá de las líneas 7 y 9; asimismo, en este sitio convergen rutas de autobuses urbanos y suburbanos, el Anillo Periférico, el Circuito Interior, el Viaducto Miguel Alemán y diversos ejes viales.

Este centro urbano queda comprendido dentro de los siguientes límites; al Norte, Ave. Vicente Eguía; al Sur, Viaducto Miguel Alemán; al Oriente, Ave. Jalisco y Parque Lira y al Poniente, Anillo Periférico:

La superficie del área de este centro urbano es de 56.4 has., y en ella viven permanentemente 6,852 personas. Se estima que para el año 2010 habrá en este mismo lugar un total de 29,506 habitantes. Así, la densidad de población actual es de 121 hab./ha. y dentro de 25 años se proyecta hacia los 523 hab./ha.

Los usos del suelo en el centro urbano están organizados de la siguiente manera: vialidad, 33%; espacios abiertos, 16%; administración, 10%; vivienda, 9%; co-



CENTRO URBANO TACUBAYA				
ESTADO ACTUAL				
AREA TOTAL	564,613 m ²	56.4 Has.		
	BLANDAS	DURAS	TOTAL	
VIALIDAD	—	—	189,910	33.63 %
ESP. ABIERTOS	12,479	83,152	95,631	16.93 %
RECREACION	1,752	5,412	7,164	1.26 %
EDUCACION	7,702	18,756	26,458	4.68 %
ADMINISTRACION	7,435	49,077	56,512	10.00 %
SALUD	3,726	15,163	18,889	3.34 %
INDUSTRIA	24,821	5,954	30,775	5.45 %
COMERCIO	29,402	16,589	45,991	8.14 %
MIXTO	11,227	8,747	19,974	3.53 %
VIVIENDA	17,685	37,170	54,855	9.71 %
BALDIOS	18,454	—	18,454	3.26 %
T O T A L	134,683	240,020	564,613	99.93 %





2

mercio, 8%; industria, 5% y usos mixtos, salud, educación, cultura y recreo, 12%.

El 71% de la población tiene ingresos familiares que no pasan de dos veces el salario mínimo mensual.

El abastecimiento de agua dentro

3

del perímetro del centro urbano es irregular en sus zonas altas, por lo que se requiere construir a corto plazo un anillo de transferencia de agua para surtirla adecuadamente. En cuanto al drenaje, se estima que el desarrollo de este centro urbano no encontrará problemas, ya que se cuenta con una infraestructura



1. Aspectos del Anillo Periférico y Viaducto Miguel Alemán; 2 Vista del área del C.U. Tacubaya (viendo hacia el Norte); 3. Plano de diagnóstico de los usos del suelo (nivel centro urbano), C.U. Tacubaya.

suficiente con el colector Viaducto Piedad, el denominado Río Tacubaya y el interceptor Poniente.

Casi la tercera parte de las viviendas ubicadas en esta área, están en mal estado, lo que por sí mismo justifica la reordenación que se habrá de emprender mediante el desarrollo de este centro urbano.

La situación vial actual en la parte más céntrica de Tacubaya, es caótica. Esto se explica porque a la traza original de este lugar se sobrepuso la moderna traza de anchas avenidas y ejes viales, que funcionan adecuadamente como vías de paso para el tránsito regional, pero causan perjuicios al tránsito local, sobre todo en días hábiles.

1. Vivienda en el área del C.U. Tacubaya;
2. Aspecto de la Ave. Jalisco (viendo hacia el Poniente); 3. Plano de la estrategia de desarrollo, C.U. Tacubaya.



1



2

- ① ADMINISTRACION
- ② SERVICIOS
- ③ RECREACION Y CULTURA
- ④ SALUD
- ⑤ EDUCACION
- ⑥ HABITACION
- ⑦ MIXTO
- ⑧ COMERCIO
- ⑨ MERCADO
- ⑩ ALOJAMIENTO
- ⑪ PLAZA
- ⑫ INDUSTRIA
- ⑬ EJE VIAL
- ⑭ NODO VIAL
- ⑮ VIA PRIMARIA
- ⑯ VIA DE ACCESO CONTROLADO
- ⑰ VIA PREFERENTEMENTE PEATONAL
- LIMITE CENTRO URBANO

Estrategia.

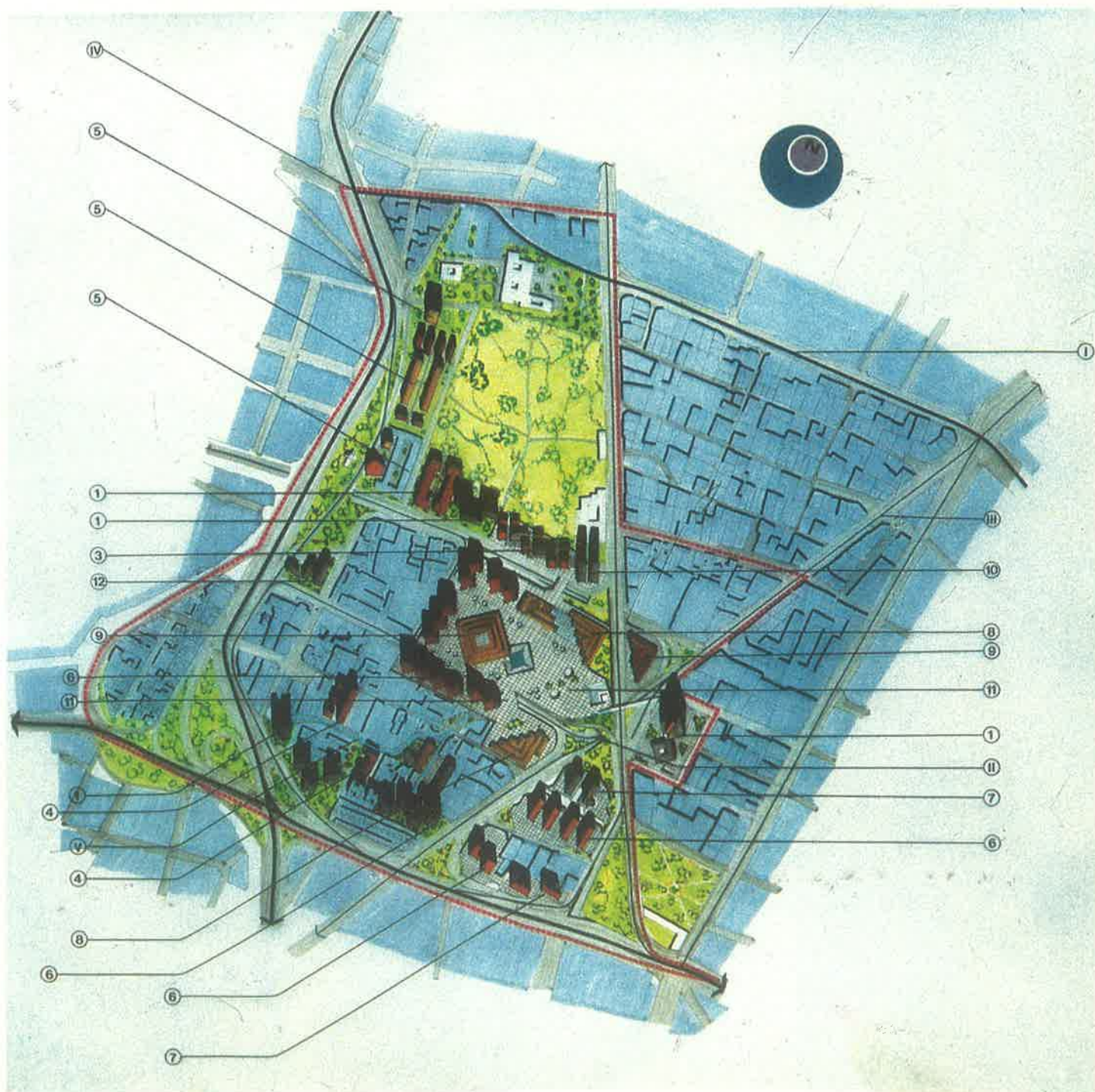
La estrategia para el desarrollo del Centro Urbano Tacubaya se plantea fundamentalmente en dos niveles: el más general, de tipo normativo, y el específico, como propuesta concreta para la concertación de acciones entre los sectores público, social y privado.

A nivel general, el desarrollo de este centro urbano considera los siguientes elementos: identificación de la zona como lugar central al servicio de la población de su área de influencia; utilización

de espacio urbano para satisfacer las demandas de las diversas funciones, tales como vivienda, oficinas, comercios, industrias no contaminantes, espacios abiertos; terminales de transferencia de pasajeros, y recuperación del pasado histórico y cultural de Tacubaya.

A nivel específico, las principales acciones que se contemplan para realizar durante la primera etapa del desarrollo del Centro Urbano Tacubaya, son: aprobación de su plan parcial; elaboración de un reglamento sobre imagen y dise-

3



ño urbano; estudio para proponer un mejor aprovechamiento del proyecto de la estación Tacubaya de la Línea 7 del Metro; diseño de las obras viales necesarias; ad-

quisición de suelo urbano en el núcleo central del área, construcción de la mayor parte de los senderos peatonales y otras obras de igual importancia.

1. Modelo arquitectónico del C.U. Tacubaya (viendo hacia el Norponiente); 2. Modelo arquitectónico del C.U. Tacubaya (viendo hacia el Norte).



1



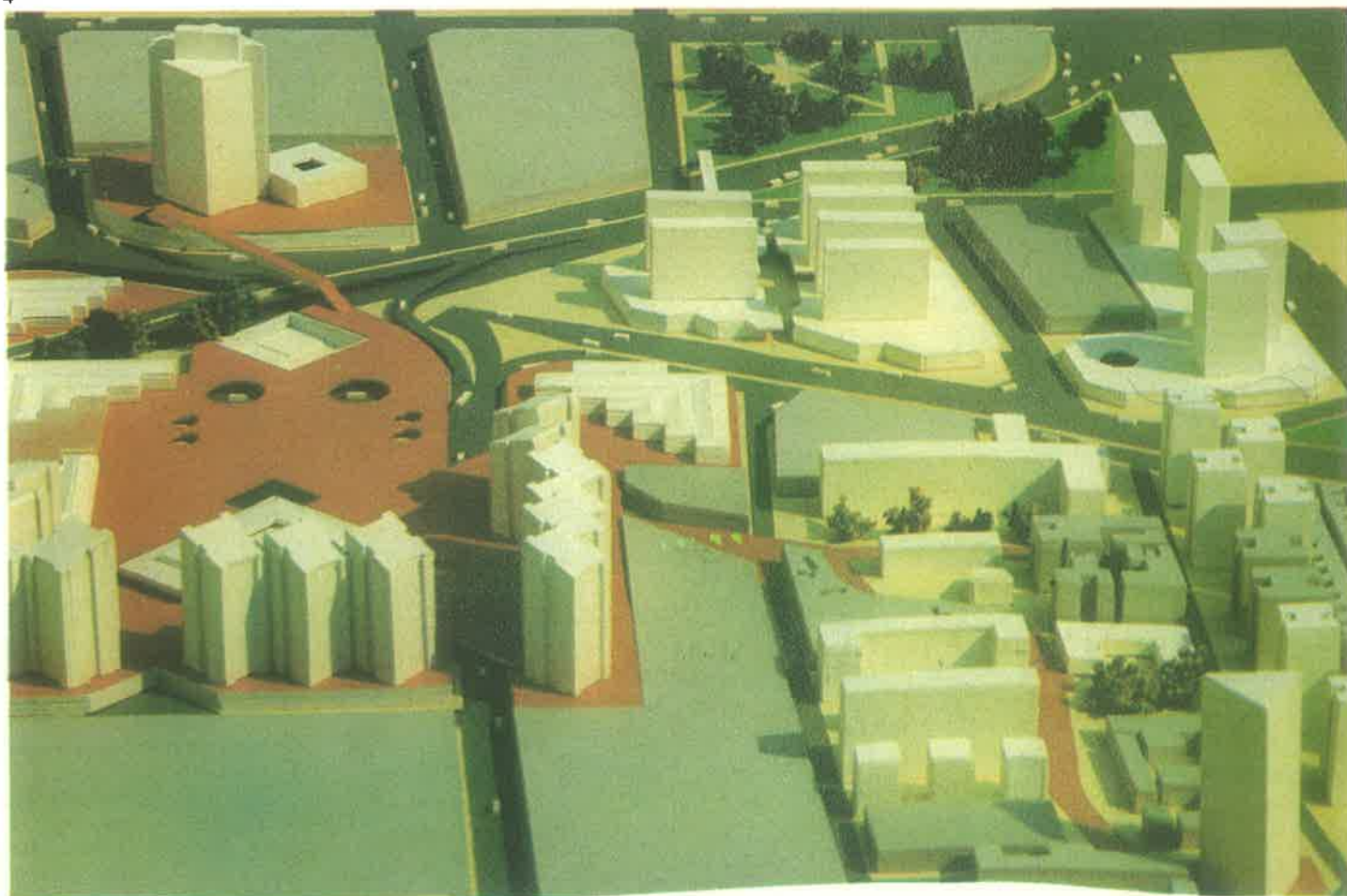
2

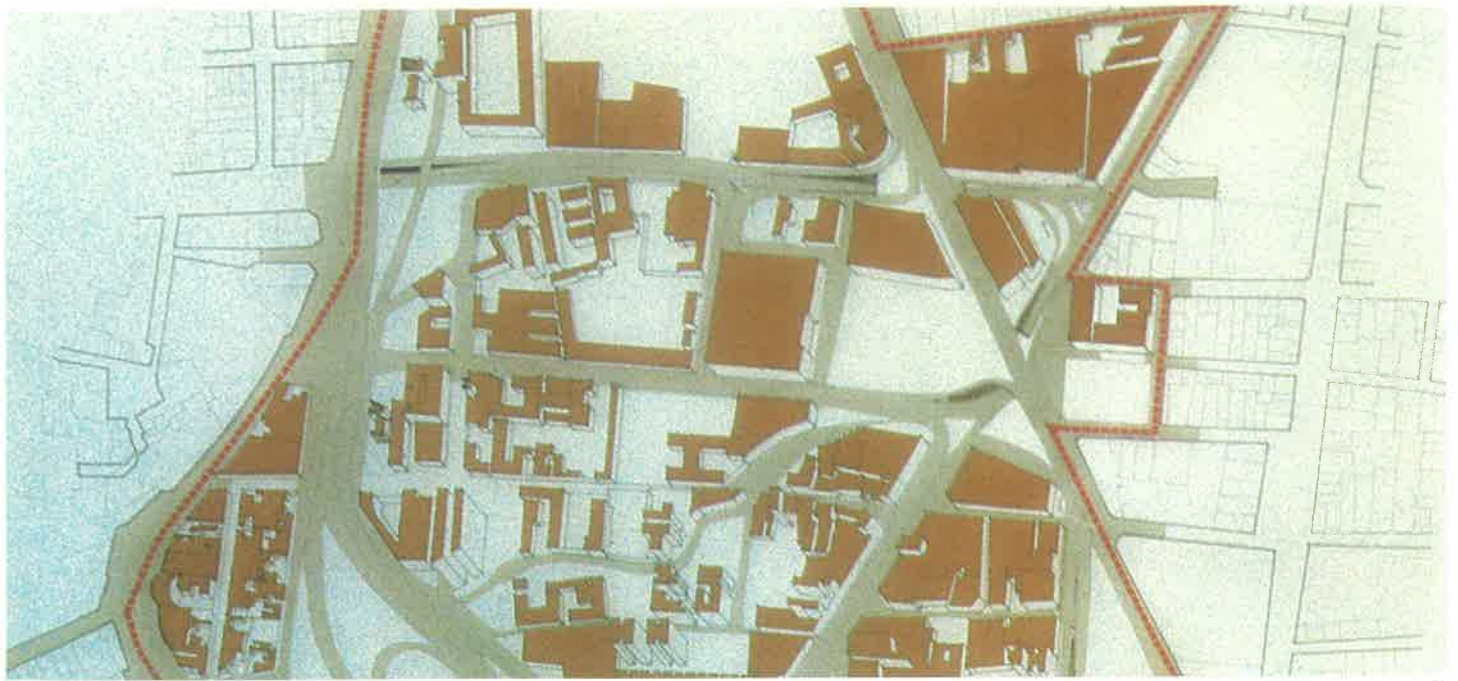
3. Pórtico de acceso principal a Parque Lira;
4. Modelo arquitectónico del C.U. Tacubaya
(viendo hacia el oriente) (detalle).

3



4





Proyecto Puntual.

El núcleo del Centro Urbano Tacubaya, cuya superficie es de 11.7 has., será objeto de un proyecto puntual o de detalle. Este proyecto acelerará el desarrollo y consolidación del centro urbano, ya que será la base de las acciones dirigidas a la reordenación urbana de todo el sector.

El proyecto puntual para este centro urbano se plantea en tres niveles de edificación, que comprenden la construcción de obras en una superficie aproximada de 250,000 m². De este gran total, 70,000 m² corresponden a 2,800 cajones para estacionamiento; 9,600 m² para la reubicación del Mercado; 18,000 m² para la construcción de oficinas para dependencias del sector Público y Privado; 43,500 m² para construir 700 nuevas viviendas donde actualmente existen solamente 151 unidades; 45,000 m² para comercio; 15,000 m² para la edificación de restaurantes y salas cinematográficas; 27,400 m² para dedicarlos a plazas y espacios abiertos que faciliten el necesario incremento de las relaciones sociales de la comunidad; 18,000 m² para un hotel y 3,500 m² destinados a paraderos de autobuses.

La factibilidad financiera del proyecto puntual se analizó a partir de la definición de zonas blandas

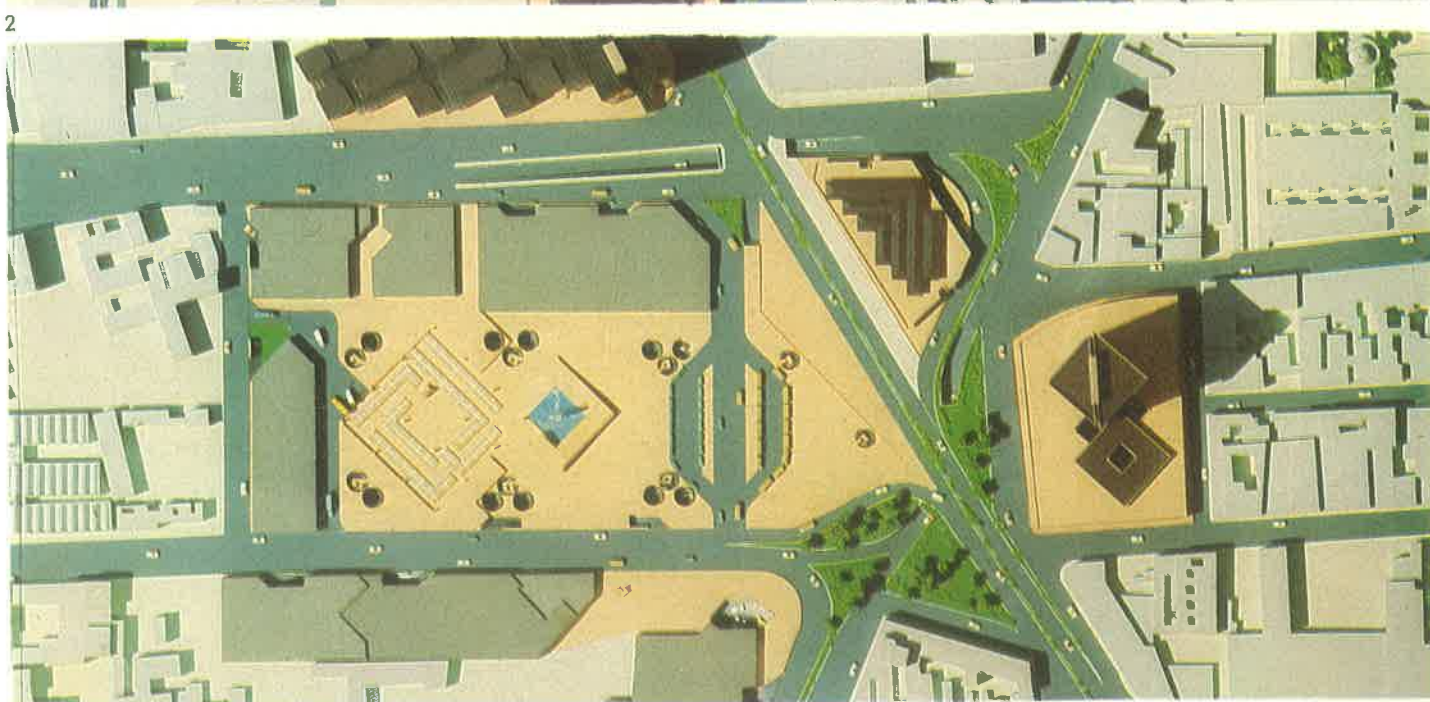
o accesibles de ser adquiridas, así como del empleo de aquellas que ya pertenecen al patrimonio de la ciudad. En estas últimas se encuentra el parque público Charles De Gaulle.

Este análisis consideró especialmente las inversiones necesarias en infraestructura, correspondientes a drenaje y alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, servicio telefónico y vialidad, que estarían a cargo del sector público.

A su vez, se calcularon los gastos que la promoción de este proyecto puntual ocasionaría en materia de indemnización, trazo y nivelación, mantenimiento, administración y ventas, así como la construcción de obras del tipo de la gran plataforma que albergará estacionamientos, áreas jardinadas, pasos peatonales, mercado, auditorio, etc.

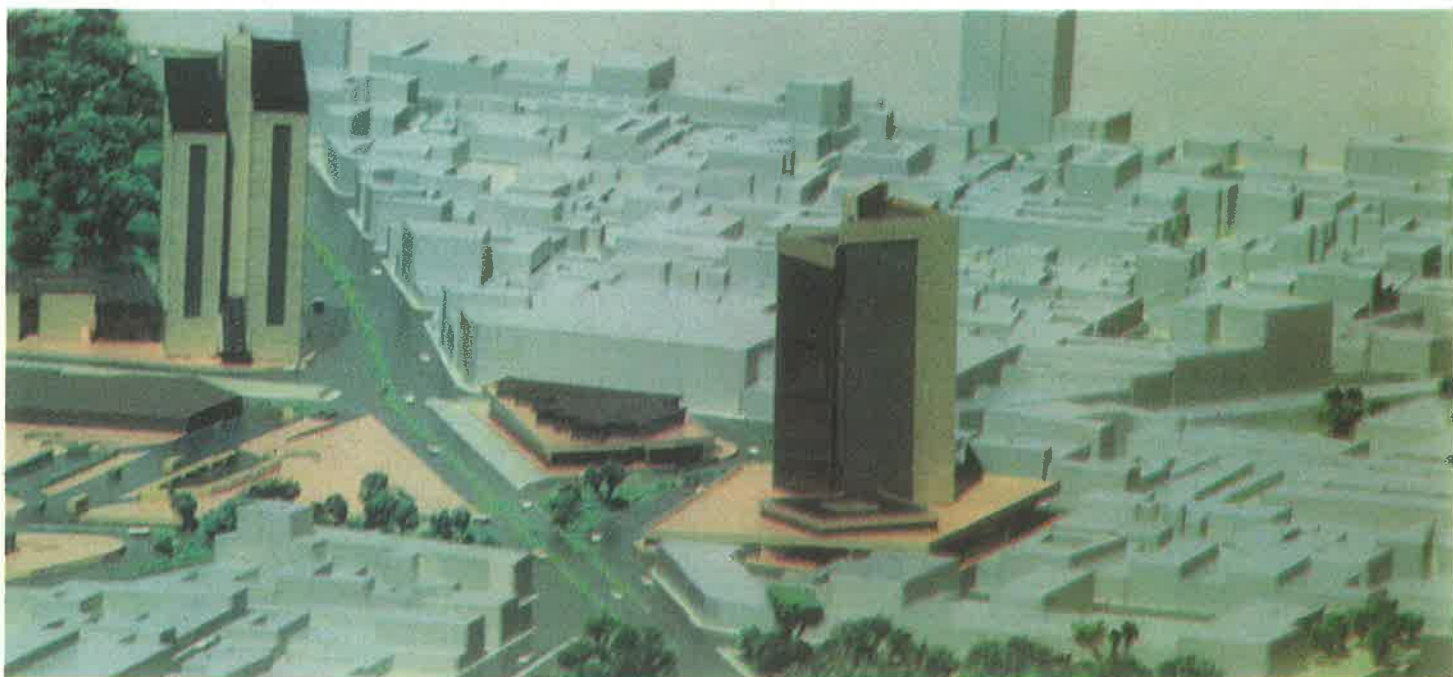
La venta de terrenos y locales comerciales serían la manera de recuperar a mediano plazo el monto de los gastos e inversiones, habiendo amplias posibilidades no solamente de autofinanciar esta primera etapa de desarrollo del centro urbano, sino de obtener algunas utilidades que se podrían emplear para continuar la reordenación urbana de este sector de la ciudad de México.

1. Plano axonométrico del estado actual del área del C.U. Tacubaya (detalle); 2. Modelo arquitectónico del anteproyecto puntual Tacubaya (nivel plaza); 3. Modelo arquitectónico del anteproyecto puntual Tacubaya (nivel vialidad); 4. Modelo arquitectónico del anteproyecto puntual Tacubaya (nivel estacionamiento).





2



3



1. Modelo arquitectónico del anteproyecto puntual Tacubaya (viendo hacia el norponiente); 2. Modelo arquitectónico del anteproyecto puntual Tacubaya (viendo hacia el Norte); 3. Modelo arquitectónico del proyecto puntual (viendo hacia el Norte, sin las superestructuras); 4. Anteproyecto de instalaciones turísticas, C.U. Tacubaya; 5. Vista del nivel de vialidades (estación de trasbordo de pasajeros), C.U. Tacubaya.



4



5