

Plan Maestro SAC La Mexicana

El Plan Maestro para el Sistema de Actuación por Cooperación de La Mexicana, es el producto del desarrollo de los lineamientos iniciales establecidos entre el Gobierno de la Ciudad y los vecinos agrupados de la zona quienes establecieron como una prioridad la construcción de un parque público metropolitano y de los mecanismos de gestión que garanticen su correcta conservación y mantenimiento.

El Plan Maestro fija las bases y reglas para los respectivos proyectos de parque público, del desarrollo urbano habitacional y de usos mixtos no habitacionales, así como de las vialidades y demás infraestructura necesaria y cualquier otro espacio destinado a la integración y cohesión social, para dar cumplimiento a los objetivos del Sistema de Actuación. Este documento contiene:

- (i) los lineamientos mínimos para la construcción del Parque, mismo que comprenderá la zonificación interna del parque y los usos permitidos dentro del mismo, los cuales deberán reflejarse en el título de concesión que al efecto se otorgue;
- (ii) los lineamientos con los que deberá cumplir el desarrollo urbano habitacional y usos mixtos no habitacionales;
- (iii) la distribución de las vialidades que se ubicarán dentro de la Poligonal del SAC;
- (iv) los requerimientos mínimos de la infraestructura necesaria para el desarrollo urbano sostenible de la zona conocida como "La Mexicana";
- (v) la descripción de cada uno de los lotes previstos en la Relotificación, incluyendo los potenciales constructivos y usos de suelo, así como el número de viviendas que puedan ser construidos en cada lote.

Este Plan Maestro es el instrumento a partir del cual se promoverá, gestionará y vigilará el cumplimiento de las disposiciones urbanas en el Proyecto. Las autoridades, en el ámbito de sus atribuciones, promoverán su debida observancia.

Bolsa de Usos de Suelo

Además del Plan Maestro, se crea una **Bolsa de Usos de Suelo e Intensidad de Construcción del SAC La Mexicana**, que será administrada por esta Secretaría, con la asistencia del Comité Técnico del SAC La Mexicana. Dicha Bolsa recibirá el potencial constructivo que corresponda a los inmuebles de propiedad de Ciudad de México y de los particulares que se ubiquen dentro del Área de Actuación y se adhieran al SAC a efecto de transferir dicho potencial constructivo, en una primera instancia, a los bienes inmuebles que se ubiquen en el Área de Actuación y que lo requieran para cumplir con los objetivos del SAC La Mexicana en términos del Plan Maestro. El potencial remante podrá ser aplicado fuera del territorio del Plan Parcial de la Zona de Santa Fe.

1. Antecedente

La Mexicana es un polígono ubicado en Santa Fe en el poniente de Ciudad de México, dentro de los límites de la Delegación Cuajimalpa. Con una superficie aproximada de 41.5 hectáreas, se compone por predios propiedad de la Ciudad de México y tres lotes privados. El polígono cuenta con una lotificación y vialidades no construidas y redes de servicios públicos no instalados, así

como con una zonificación vigente que será reordenada a partir del Dictamen que emita la Secretaría.

1.1 Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe, 2012

A partir de la zonificación de uso de suelo contenida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa Fe 2012, se establece la necesidad de reordenar el territorio a manera de garantizar la construcción del parque y de la infraestructura del polígono para el desarrollo de un componente de vivienda y usos mixtos no habitacionales.

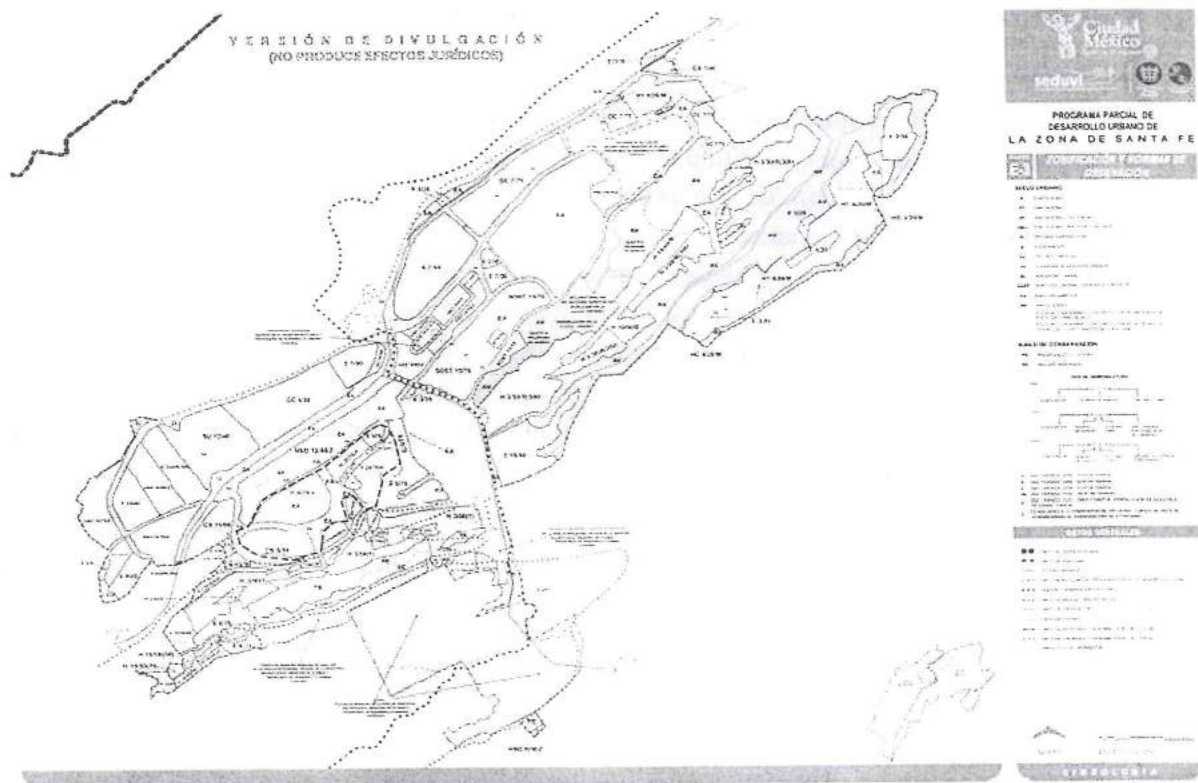


Figura 1. Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe, 2012.

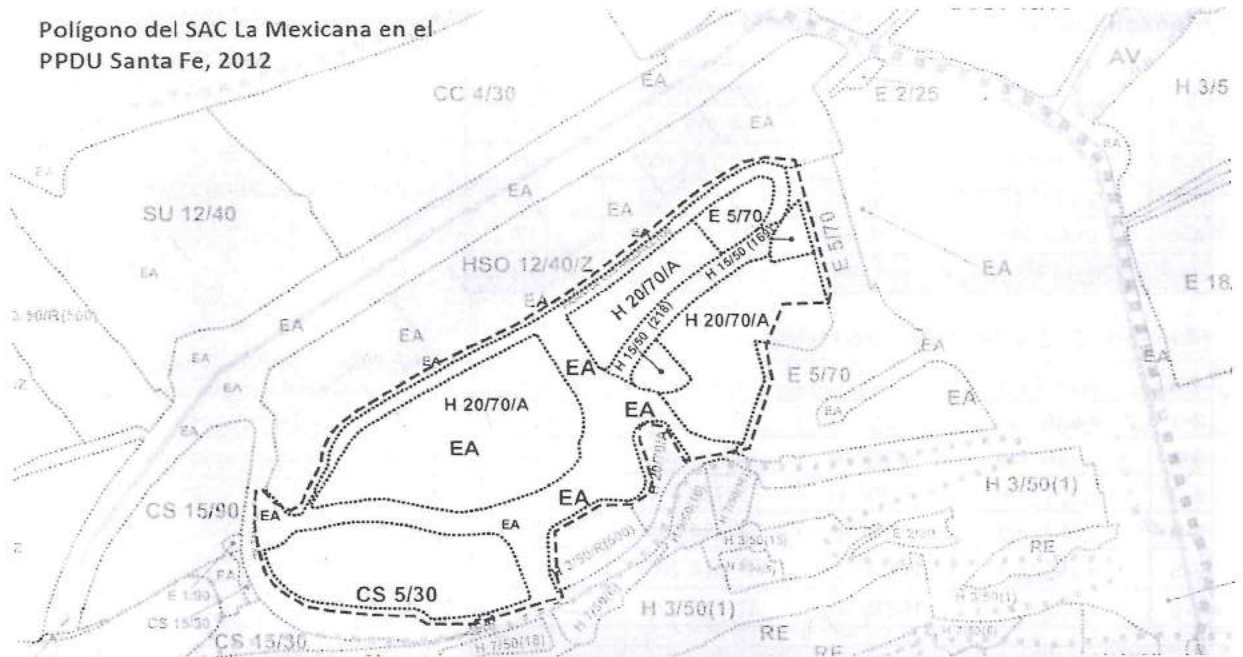


Figura 2. Zonificación de Uso de Suelo del PPDU 2012, correspondiente al polígono del SAC La Mexicana.

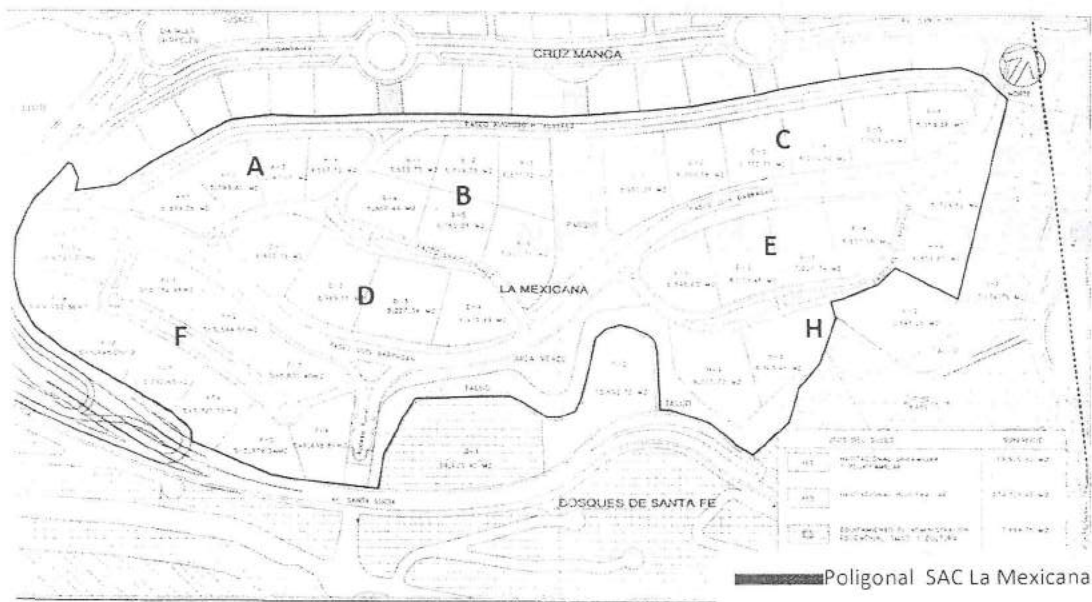


Figura 3. Lotificación actual de La Mexicana y Ámbito de Aplicación del SAC La Mexicana.

Las siguientes tablas enlistan los lotes de cada una de las manzanas que componen el polígono del SAC, incluyendo su zonificación, potencial constructivo, y en su caso, número de viviendas permitidas, todas las literales que aplican en la zona son A (que es 1 vivienda por cada 33m² de superficie de terreno).

Manzana A: Zonificación Habitacional

Lote	Superficie	Zonificación	Potencial (m2)	Viviendas
A-1	5,699.786	H-20/70	34,198.716	142
A-2	5,198.851	H-20/70	31,193.106	130
A-3	5,147.682	H-20/70	30,886.092	129
A-4	4,667.304	H-20/70	28,003.824	117
A	20,713.623		124,281.738	518

Manzana B: Zonificación Habitacional

Lote	Superficie	Zonificación	Potencial (m2)	Viviendas
B-1	4,638.796	H-20/70	27,832.776	116
B-2	5,719.350	H-20/70	34,316.100	143
B-3*	6,321.726	H-20/70	37,930.356	158
B-4	4,852.409	H-20/70	29,114.454	121
B-5	6,169.034	H-20/70	37,014.204	154
B-6	7,952.720	H-20/70	47,716.320	199
B	35,654.035		213,924.210	891

Manzana C: Zonificación Habitacional y Equipamiento

Lote	Superficie	Zonificación	Potencial (m2)	Viviendas
C-1	8,961.227	H-20/70	53,767.362	224
C-2	6,366.082	H-20/70	38,196.492	159
C-3	6,372.113	H-20/70	38,232.678	159
C-4	6,205.103	H-20/70	37,230.618	155
C-5	7,009.291	E-5/70	10,513.937	0
C-6	5,159.057	E-5/70	7,738.586	0
C	40,072.873		185,679.672	698

Manzana D: Zonificación Habitacional

Lote	Superficie	Zonificación	Potencial (m2)	Viviendas
D-1	6,933.797	H-20/70	41,602.782	173
D-2	8,969.114	H-20/70	53,814.684	224
D-3	9,227.342	H-20/70	55,364.052	231
D-4	6,975.495	H-20/70	41,852.970	174
D	32,105.748		192,634.488	803

Manzana E: Zonificación Habitacional

Lote	Superficie	Zonificación	Potencial (m2)	Viviendas
E-1*	7,255.000	H-20/50	72,550.000	218
E-2	8,029.487	H-20/70	48,176.922	201
E-3	7,221.745	H-20/70	43,330.470	181
E-4	6,833.558	H-20/70	41,001.348	171
E	29,339.790		205,058.740	770

* predio privado

Manzana F: Zonificación Corredor de Servicios Urbanos

Lote	Superficie (m2)	Zonificación	Potencial (m2)	Viviendas
F-1	5,786.185	CS-5/30	20,251.648	0
F-2	5,844.678	CS-5/30	20,456.373	0
F-3	5,832.398	CS-5/30	20,413.393	0
F-4	6,698.810	CS-5/30	23,445.835	0
F-5	5,878.610	CS-5/30	20,575.135	0
F-6	5,825.184	CS-5/30	20,388.144	0
F-7	5,792.651	CS-5/30	20,274.279	0
F-8	5,998.053	CS-5/30	20,993.186	0
F-9	6,050.858	CS-5/30	21,178.003	0
F-10	6,121.800	CS-5/30	21,426.300	0
F	59,829.227		209,402.295	0

Manzana H: Zonificación Habitacional

Lote	Superficie	Zonificación	Potencial (m2)	Viviendas
H-1	9,325.775	H-20/70	55,954.650	233
H-2	7,480.967	H-20/70	44,885.802	187
H-4	5,701.215	H-20/70	34,207.290	143
H-5*	5,628.222	H-20/50	56,282.220	169
H	28,136.179		191,329.962	732

* predio privado

Resumen, por manzana del polígono

Manzana	Superficie (m2)	Zonificación	Superficie (m2)	Potencial (m2)	Viviendas
A	20,713.623	H-20/70		124,281.738	518
B	35,654.035	H-20/70		213,924.210	891
C	40,072.873	H-20/70	27,904.525	167,427.150	698
		E-5/70	12,168.348	18,252.522	0
D	32,105.748	H-20/70		192,634.488	803
E	36,594.790	H-20/70	29,339.790	132,508.740	552
		H-20/50	7,255.000	72,550.000	218
F	59,829.227	CS-5/30		209,402.295	0
H	22,507.957	H-20/70		135,047.742	563
	5,628.222	H-20/50		56,282.220	169

Tabla 2. Potencial de uso de suelo por manzana (PPDU 2012).

Resumen del potencial existente, por zonificación

Zonificación	Superficie (m2)	Potencial (m2)	Viviendas
H-20/70	168,225.678	965,824.068	4,024
H-20/50	12,883.222	128,832.220	387
E-5/70	12,168.348	18,252.522	0
CS-5/30	59,829.227	209,402.295	0
EA	43,650.000	4,365.000	0
			4,411

Tabla 3. Potencial de uso de suelo por zonificación en los predios del SAC, (PPDU 2012).

2. Lineamientos generales

1. Se destinará al menos el 70% de la superficie total para la creación de un parque público, que contará con la infraestructura, elementos y equipamiento necesarios para su debida operación, el 30% restante de la superficie se destinará para la creación de vivienda, comercio y servicios.
2. El número máximo total de viviendas a construirse dentro del ámbito de aplicación del SAC La Mexicana en el desarrollo urbano habitacional y de usos mixtos, incluidos todos los predios, será de 1,650 departamentos o áreas individuales, que representa el 37% del total permitido por el PPDDU, el 63% restante pertenecerá a una reserva de unidades cuya administración estarán a cargo de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda.

3. La superficie total de vivienda dentro del SAC La Mexicana tendrá un máximo de 300,000 m², provenientes del potencial de los predios de propiedad del Gobierno de la Ciudad y de los predios de propiedad privada que se adhieran al SAC. Asimismo, la superficie mínima por vivienda dentro del desarrollo urbano habitacional y de usos mixtos será de 180 m².
4. Todas las edificaciones correspondientes al 30% de la superficie total es decir en el área desarrollo urbano habitacional y de usos mixtos no podrán tener altura menos a 15 niveles sobre nivel medio de banqueta.
5. Todos los lotes del área desarrollable deberán de contar con un desplante o porcentaje máximo de ocupación (COS) será del 30% de la superficie respectiva, es decir la superficie mínima de área libre tendrá que ser del 70% por lote debidamente reconocido.
6. El componente de usos mixtos del SAC dentro del 30% del área para desarrollo urbano habitacional y de usos mixtos tendrá una superficie máxima de construcción de 150,000 m². (Inicialmente se permitirá el desarrollo de hasta 100,000 m² de construcción de usos mixtos. En su oportunidad, esta área pudiera incrementarse hasta en un 50% previo cumplimiento de las especificaciones de orden técnico y con aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso, que, según lo dispuesto en los acuerdos siguientes, se constituirá para la administración y conservación del parque público). Dentro de los usos permitidos por el PPDU se encuentra el uso CS con una superficie máxima de construcción de 209,402.03, para el área del parque se darán 36,020.50 para los usos complementarios, y los 23,381.80 restante pertenecerá a una reserva de m² cuya administración estarán a cargo de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda.

2.1 Proporción Parque y Componente Habitacional

De acuerdo con la información técnica de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, el polígono del SAC tiene una superficie de 403,131.13 m², que quedarían repartidos en dos componentes: el 70% del Parque con 282,191.79 m² y el habitacional y de usos mixtos con 120,939.34 m².

Las vialidades vehiculares (Avenida Luis Barragán sus tres tramos, Paseo de los Arquitectos, con sus glorietas y camellones, la ciclopista y la trotapista que se encuentran dentro del Parque, tendrán una superficie de 96,421.69 m². Dicha superficie quedará repartida entre ambos componentes en una proporción cercana al 50-50%. A partir del Proyecto se determinó que será de 48.15% para el componente Parque y de 51.85% para el componente de Desarrollo.

SUPERFICIE POR ZONIFICACIÓN

Parque (70%)				Desarrollo (30%)		
Área Verde	Equipamiento	Corredor de Servicios Urbanos	Vialidad (48.15%)	Vivienda	Usos Mixtos	Vialidad (51.85%)
185,175.69	14,524.00	36,067.00	46,425.10	49,631.03	21,311.72	49,996.59
235,766.69			46,425.10	70,942.75		49,996.59
282,191.79				120,939.34		
				= 403,131.13		

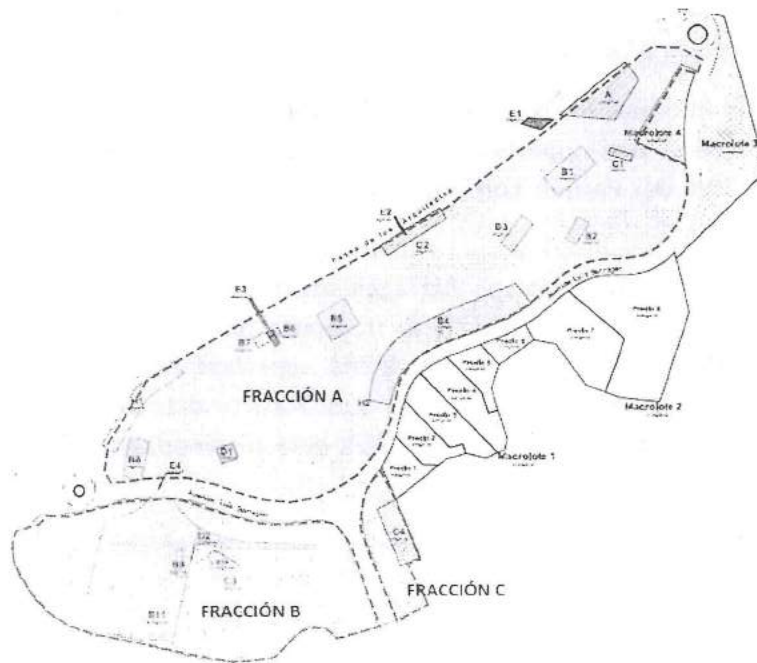
Tabla 4. Superficie en m2 por Zonificación, SAC La Mexicana.

El 70% del área perteneciente al parque y sus componentes suma un total de 282,191.79 m2 de superficie, de los cuales áreas verdes, equipamiento y el área comercial y de servicios ocupa una superficie de 235,766.69 m2, y los 46,425.10 m2 restantes pertenecen a vialidades. El 30% restante que se utilizara para la zona de desarrollo urbano habitacional y de usos mixtos, tiene una superficie total de 120,939.34 m2, de los cuales 49,631.03 pertenecen a uso habitacional, 21,311.72 pertenecen a uso CS, Y 49,996.59 m2 pertenecen a superficie de vialidad. Teniendo un total en parque y desarrollo de 403,131.13 m2 de superficie de terreno.

3. Zonificación de uso de suelo

Las zonificaciones serán aquéllas descritas en esta sección y contenidas en el plano A-1 Plan Maestro SAC La Mexicana, que forma parte inseparable de este documento. Contiene las zonificaciones de uso de suelo, superficies máximas de construcción dentro del polígono del SAC, conforme a lo siguiente:

(i) Parque 70%



El Parque se compone de tres fracciones: A, B y C. Dentro del Parque, se deberán construir los equipamientos necesarios para su correcta operación, por lo que en este Plan Maestro se les asignan superficies de terreno (ver plano A-1, que forma parte inseparable de este documento), con zonificación de Equipamiento (E), Corredor de Servicios Urbanos (CS) y Área Verde (AV).

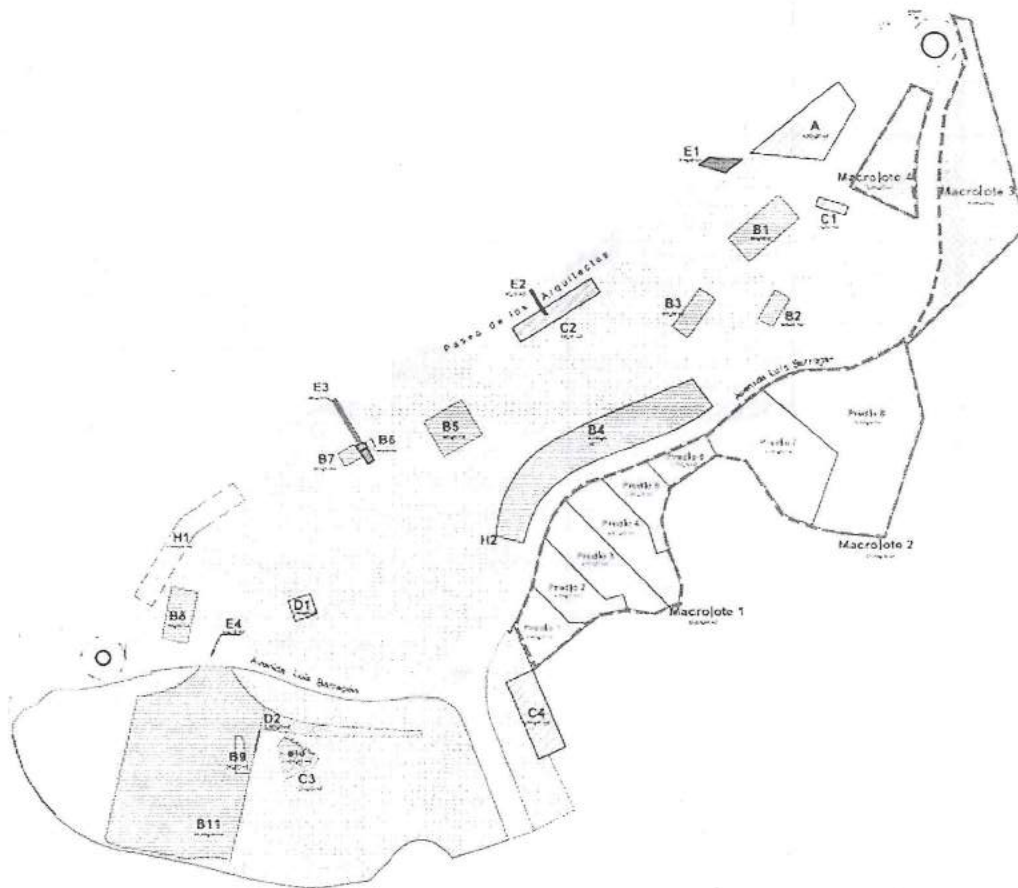
TABLA DE ZONIFICACIÓN DEL PARQUE						
Nomenclatura	Zonificación	Uso	Superficie del lote	Superficie máxima de desplante	Superficie máxima de construcción	Número máximo de niveles snb
A	E	Templo/ Lugar para el Culto	4,000.00	4,000.00	9,000.00	2
B1	CS	Comercio	562.00	562.000	562.00	1
B2	CS	Restaurante/ Café	225.00	225.000	225.00	1
B3	CS	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	270.00	270.000	270.00	1
B4	CS	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	6,720.00	6,720.00	6,720.00	1
B5	CS	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	600.00	450.000	585.00	2
B6	CS	Restaurante/ Café	100.00	50.000	65.00	2
B7	CS	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	500.00	300.000	546.00	2
B8	CS	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	700.00	500.000	845.00	2
B9	CS	Administración	390.00	390.000	472.50	2
B10	CS	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	1,000.00	730.000	730.00	1
B11	CS	Tienda de autoservicio (de más de 5,000 m2)	25,000.00	25,000.00	25,000.00	1
C1	E	Equipamiento	42.00	42.000	42.00	1
C2	E	Equipamiento	782.00	782.000	732.00	1
C3	E	Equipamiento	1,000.00	500.000	730.00	2
C4	E	Equipamiento	1,500.00	1,000.00	890.00	1
D1	E	Equipamiento cultural	700.00	514.000	514.00	1
D2	E	Equipamiento cultural	3,000.00	2,200.00	2,200.00	1
H1	E	Estacionamiento descubierto snb	3,500.00	50.00	50.00	1
	EA	Espacios Abiertos	185,175.69			
TOTAL			235,766.69	44,285.00	50,178.50	

Tabla 5. Zonificación de uso de suelo en m2 de las tres fracciones del Parque La Mexicana.

El desarrollo de los equipamientos del parque tendrá, por lo tanto, hasta 50,178.50 m² de construcción, repartidos en las zonificaciones Equipamiento y Corredor de Servicios Urbanos:

Superficie de Construcción Parque	
Equipamiento	Corredor de Servicios Urbanos
14,158.00 m ²	36,020.50 m ²
50,178.50 m ²	

(ii) Desarrollo 30%



El componente de Desarrollo tendrá dos Macro lotes con zonificación Habitacional Plurifamiliar, y dos Macro lotes con zonificación de Usos Mixtos (Macro lote 3 y Macro lote 4; este último identificado también como Fracción 4 Desarrollo).

Los Macro lotes 1 y 2 se componen a su vez de 6 y 8 lotes, respectivamente, de acuerdo con la siguiente tabla:

Macrolote	Predio	Uso	Superficie de terreno
1	1	Habitacional	2,973.47
	2	Habitacional	3,736.01
	3	Habitacional	5,371.77
	4	Habitacional	5,517.46
	5	Habitacional	2,962.25
	6	Habitacional	1,775.70
Subtotal			22,336.64
2	7	Habitacional	9,232.85
	8	Habitacional	18,061.54
Subtotal			27,294.38
Total			49,631.03

Tabla 6. Lotificación de la Fracción de Desarrollo del SAC La Mexicana.

La superficie de los predios con uso de suelo Habitacional Plurifamiliar dentro del SAC La Mexicana, tendrá entonces 49,631.03 m² de superficie total.

De acuerdo con los lineamientos generales descritos anteriormente, se determina la superficie máxima de construcción de cada uno de los 8 lotes habitacionales en la siguiente tabla, describiendo por separado la superficie máxima de vivienda (superficie máxima habitable de vivienda), y la superficie máxima de indiviso:

Plan Maestro para el SAC La Mexicana

Macrolote	Predio	Superficie de terreno	Superficie máxima de vivienda* (*superficie máxima habitable de vivienda)	Superficie máxima de indiviso (20% de la superficie de vivienda)	Superficie máxima de construcción (cuantifica al VAT)	CUS (en VAT)	Superficie de desplante (30%)	Superficie de área libre (70%)	Número máximo de unidades de vivienda ** (**superficie habitable mínima por unidad, 180 m2)	Número mínimo de niveles de edificación snb
1	1	2,973.47	15,713.09	3,138.69	18,851.78	6.34	6,697.28	15,639.36	86	15
	2	3,736.01	26,193.89	5,225.93	31,419.82	8.41			144	15
	3	5,371.77	31,588.18	6,336.48	37,924.66	7.06			174	15
	4	5,517.46	31,588.18	6,316.78	37,904.96	6.87			174	15
	5	2,962.25	17,087.99	3,410.77	20,498.76	6.92			94	15
	6	1,775.70	6,828.67	1,357.28	8,185.95	4.61			38	15
Subtotal		22,336.64	129,000.00	25,792.94	154,792.94	6.93	6,697.28	15,639.36	710	-
2	7	9,232.85	61,500.00	12,270.44	73,770.44	7.99	2,769.85	6,462.99	338	15
	8	18,061.54	109,500.00	21,987.98	131,487.98	7.28	5,418.46	12,643.08	602	15
Subtotal		27,294.38	171,000.00	34,253.75	205,253.75	7.52	8,188.31	19,106.07	940	-
Total		49,631.03	300,000.00	59,824.94	359,824.94	7.25	14,885.60	34,745.43	1,650	-

Tabla 7. HABITACIONAL. Zonificación de Uso de Suelo, superficies máximas de vivienda, de indiviso y superficies máximas de construcción, superficies máximas de desplante y número máximo de unidades de vivienda de la Fracción de Desarrollo del SAC La Mexicana.

Para los Macrolotes de Desarrollo para Usos Mixtos, se define la siguiente tabla:

Macrolote	Predio	Superficie de terreno	Superficie máxima de construcción (cuantifica al VAT)	CUS (en VAT)	Superficie de desplante (70%)	Superficie de área libre (30%)	Número mínimo de niveles de edificación snb
3	9	15,886.30	150,000.00	7.03	14,918.20	6,393.52	15 niveles
4*	10	5,425.42					
Subtotal		21,311.72	Hasta 150,000** m ² en los términos establecidos en el SAC La Mexicana	7.03	14,918.20	6,393.52	15 niveles

**100,000 m2, más hasta un 50% adicional, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso SAC La Mexicana.

(El predio 10, corresponde a la Fracción 4 Desarrollo).

Tabla 8. USOS MIXTOS. Superficies máximas de construcción, superficies máximas de desplante de la Fracción de Desarrollo del SAC La Mexicana.

(iii) Total

En total, dentro del SAC La Mexicana se permite la edificación de hasta 560,003.43 m2 de construcción, conforme a las tablas anteriores.

Parque		Desarrollo		=	560,003.43 m ²
Equipamiento	Corredor de Servicios Urbanos	Habitacional	Usos Mixtos		
14,158.00 m ²	36,020.50 m ²	359,824.93 m ²	150,000.00 m ²		
50,178.50 m ²		de los cuales, 300,000 m ² máximos habitables			
		100,000 m ² más 50% adicional, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso SAC La Mexicana			

Tabla 9. Superficie total de construcción del SAC La Mexicana.

Es decir, a partir de la zonificación de los predios que forman parte del polígono SAC La Mexicana conforme al PPDU de la Zona de Santa Fe 2012, que permite la construcción de 1,322,311.105 m² de construcción, y 4,411 unidades de vivienda, se concluye que este Plan Maestro, representa una disminución de 2,761 viviendas, y 762,307.67 m² de construcción.

Zonificación	M2 de Construcción	Número de viviendas
Habitacional	1,094,656.288 m ²	4,411
Equipamiento	18, 252.522 m ²	
Corredor de Servicios Urbanos	209,402.294 m ²	
	1,322,311.105	

Tabla 9. Superficie total de construcción dentro del polígono del SAC La Mexicana, a partir del PPDU Zona de Santa Fe 2012.

4. Reserva de potencial de construcción, usos de suelo y unidades de vivienda

De acuerdo a los Lineamientos para la Constitución y Operación del SAC para la Zona de La Mexicana publicado el 21 de abril de 2016 y la publicación de la constitución del SAC para la creación de un parque público metropolitano “La Mexicana” y el desarrollo urbano sostenible del área, el potencial de construcción, uso de suelo y unidades de vivienda remanentes entre lo permitido por el PPDDU y lo utilizado dentro del ámbito de aplicación del SAC La Mexicana pertenecerá a una reserva cuya administración estarán a cargo de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda.

	Zonificación			
	m2 de uso de equipamiento	m2 de uso de Comercio y Servicios	m2 de uso habitacional	Total
PPDU	18,252.52	209,402.30	1,094,656.29	1,322,311.11
SAC	14,158.00	186,020.50	359,824.93	560,003.43
Remanente	4,094.52	23,381.80	734,831.36	762,307.68

	Numero de vivienda
Permitidas por el PPDU	4,411
utilizadas en el SAC	1,650
Remanente	2,761

De acuerdo a las tablas anteriores, el remanente total de unidades de vivienda son 2,761, en relación a los m2 de construcción por uso de equipamiento son 4,094.52 m2, de Comercio y Servicios, 23,381.80 m2 y de uso habitacional 734,831.36m2.

4.1 Tasación para potencial de construcción remanente

La tasación es el modelo de cobro para el potencial adicional, y tiene la finalidad de facilitar y transparentar los cobros por potencial adicional que tendrán los desarrollos y nuevas construcciones en la zona.

El cálculo de tasación para la adquisición del potencial de construcción remanente se hace a partir del siguiente modelo de cobro se toma en cuenta el valor catastral por del metro cuadrado, un factor de pago que deriva del total de los metros cuadrados de construcción adicionales y multiplicado por el número de metros cuadrados adicionales adquiridos (Valor total= Factor de pago X Valor Catastral del predio emisor X metros cuadrados de potencial adicional), el factor de pago está en función de la siguiente tabla:

Factores de pago por concepto de potencial	
Metros cuadrados adicionales a la edificabilidad actual	Factor de Pago
menos de 25,000	1.5
de 25,001 hasta 50,000	1.45
de 50,001 hasta 75,000	1.4
de 75,001 hasta 100,000	1.35
Más de 100,001	1.3

FORMULA DE CÁLCULO POR POTENCIAL ADICIONAL:

$$PTPi = FPi * VCi * TPAi *$$

Donde:

PTPi: pago Total de potencial del predio i

FPi, Factor de Pago del predio i en base a los metros cuadrados adicionales de construcción

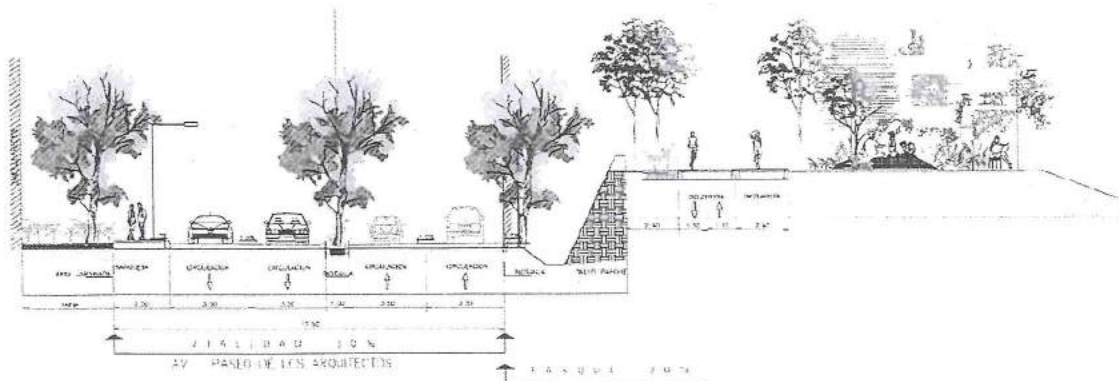
VCi: valor catastral por metro cuadrado del predio i

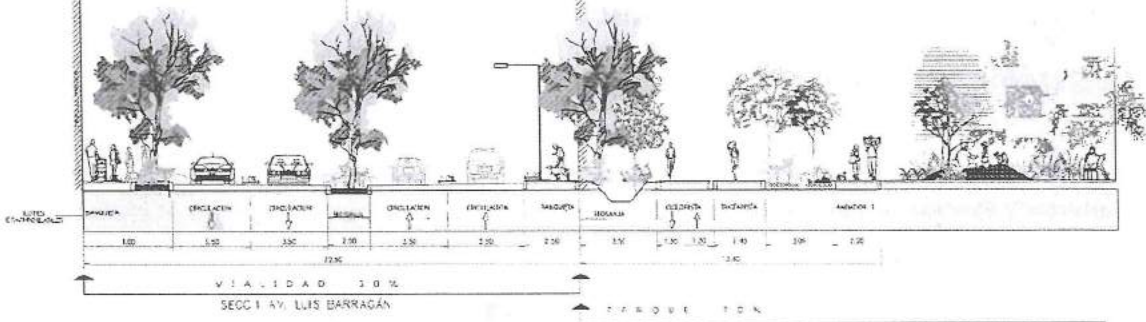
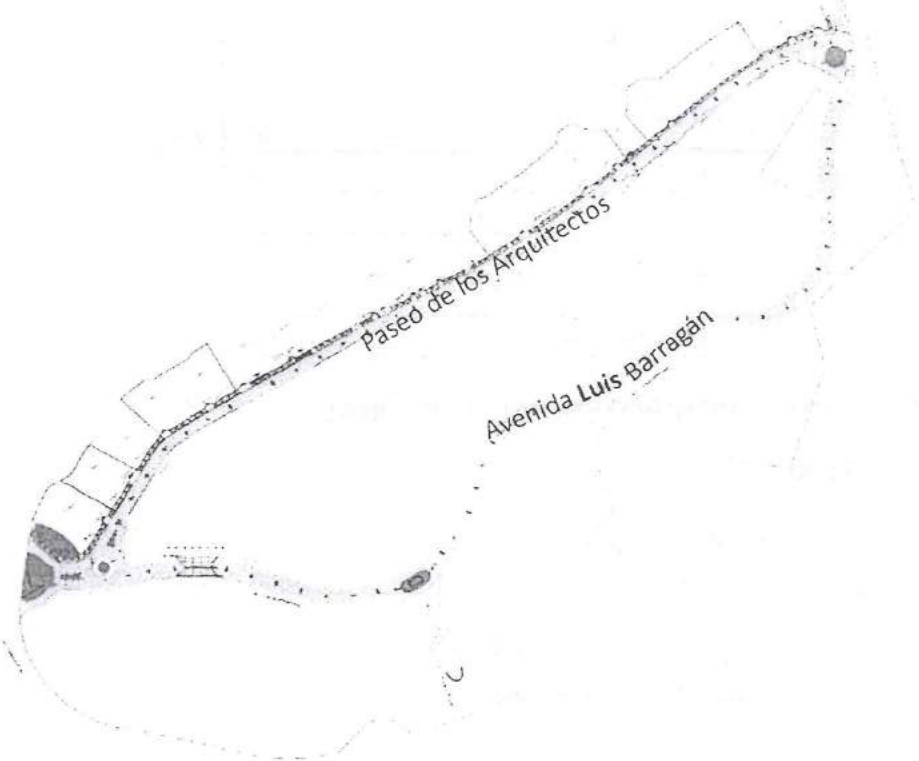
TPAi: Total de Potencial Adicional del predio i

Los factores de pago aplicables a la determinación del valor económico (tasación) que corresponda a las aportaciones que deban realizarse para hacer uso del potencial adicional establecido en el presente Plan Maestro, podrá ajustarse tratándose de proyectos de interés público de beneficio para la población general, cuando así lo solicite en conjunto la SEDUVI, la Secretaría de Finanzas y la Oficialía Mayor, para asegurar una adecuada distribución de las cargas y beneficios derivadas del presente Plan Maestro.

5. Sistema Vial Primario

Dentro del polígono del SAC existirán dos vialidades públicas de dos carriles por sentido: Paseo de los Arquitectos y Avenida Luis Barragán





6. Infraestructura Básica

Red hidráulica

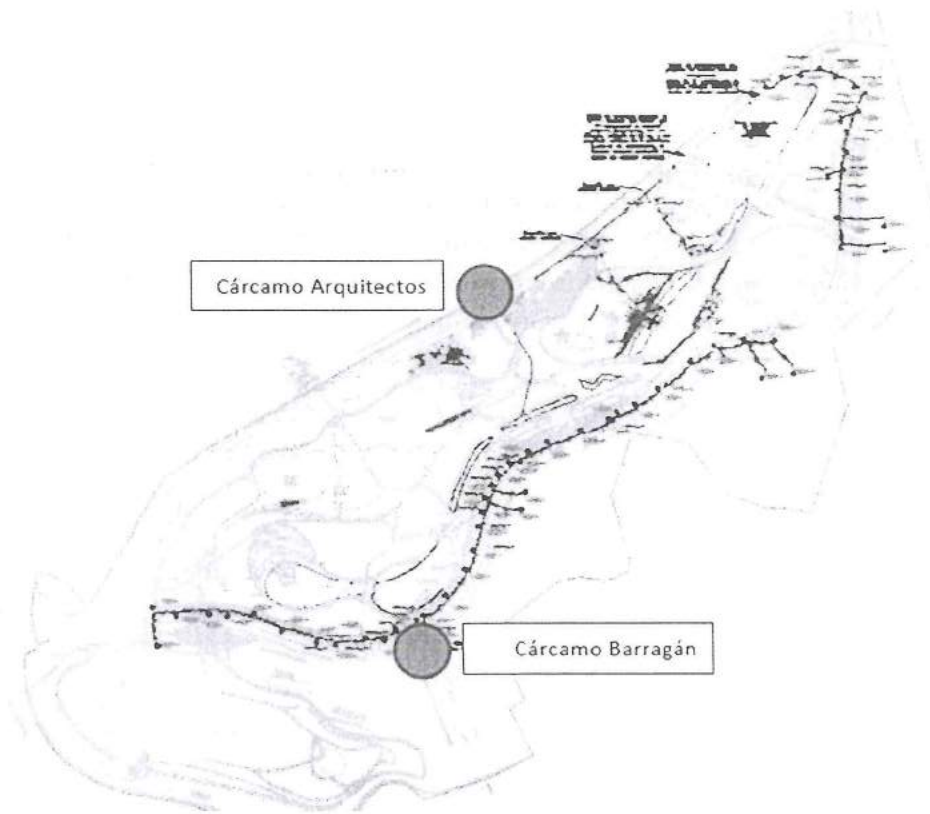
Un alimentador general abastece por gravedad desde el tanque de agua “La Ponderosa”, localizado a 1.5 km al oriente del sitio. Dentro del polígono se configuran circuitos de conducción y distribución del agua, aprovechando las nuevas vialidades, que a su vez se seccionan y ramifican para llegar a cada uno de los elementos del parque.



Modelo de red hidráulica, esquema elaborado con cartografía de Nolte México.

Red sanitaria

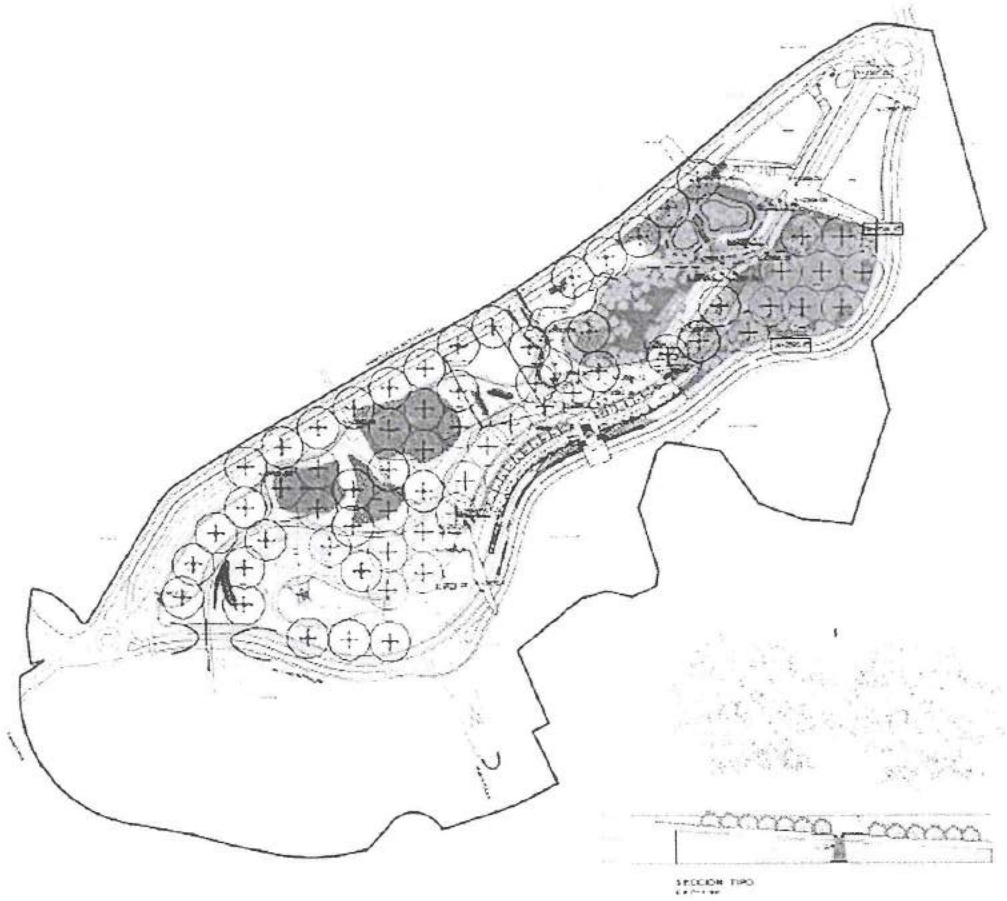
La red general recolecta los desechos de cada una de las zonas del conjunto que, por gravedad, se dirigen a dos cárcamos de bombeo. El primero se ubica en la parte más baja del Paseo de los Arquitectos y el segundo, en la parte más baja de Luis Barragán, sobre la glorieta que marca el acceso hacia Bosques de Santa Fe. El bombeo canaliza los residuos hasta el colector general ubicado en Avenida Santa Fe, que conduce los desechos sanitarios hacia la planta de tratamiento llamada “Agua Clara”. Esta misma PTAR provee de agua tratada tanto a los cuerpos de agua, riego, como los muebles sanitarios y la mayor parte de los equipos hidráulicos del parque.



Modelo de red de drenaje, esquema elaborado con cartografía de Nolte México.

Red de riego

Una red de distribución general abastece desde el tanque de aguas tratadas, mediante un sistema de bombeo, a las zonas de riego del parque: jardines, zonas forestadas, jardineras en andadores, plazas, anfiteatro, pastizales, etc. Algunas de las redes se incorporan a partir de los cuerpos de agua que son abastecidos por las mismas aguas residuales tratadas.



Red eléctrica

La red eléctrica en alta tensión pasa por una serie de transformadores. Varias subestaciones se encargarán de la distribución a menor escala con proyectos específicos. Todas las canalizaciones del proyecto son subterráneas y las luminarias de alumbrado público sobre los camellones funcionarán con energía solar.

SUPERFICIE POR ZONIFICACIÓN

Parque (70%)				Desarrollo (30%)		
Área Verde	Equipamiento	Corredor de Servicios Urbanos	Vialidad (48.15%)	Vivienda	Usos Mixtos	Vialidad (51.85%)
185,175.69	14,524.00	36,067.00	46,425.10	49,631.03	21,311.72	49,996.59
			235,766.69			70,942.75
						49,996.59
			282,191.79			120,939.34
					= 403,131.13	

todas las superficies en m2



TABLA DE ZONIFICACIÓN DEL PARQUE

Nomenclatura	Uso	Zonificación	Superficie del lote	Superficie máxima de desplante	Superficie máxima de construcción	Número máximo de niveles snb
A	Templo/Lugar para el Culto	E	4,000.00	4,000.00	9,000.00	2
B1	Comercio	CS	562.00	562.00	562.00	1
B2	Restaurante/ Café	CS	225.00	225.00	225.00	1
B3	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	CS	270.00	270.00	270.00	1
B4	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	CS	6,720.00	6,720.00	6,720.00	1
B5	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	CS	600.00	450.00	585.00	2
B6	Restaurante/ Café	CS	100.00	50.00	65.00	2
B7	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	CS	500.00	300.00	546.00	2
B8	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	CS	700.00	500.00	845.00	2
B9	Administración	CS	390.00	390.00	472.50	2
B10	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	CS	1,000.00	730.00	730.00	1
B11	Tienda de autoservicio (de más de 5,000 m2)	CS	25,000.00	25,000.00	25,000.00	1
C1	Equipamiento	E	42.00	42.00	42.00	1
C2	Equipamiento	E	782.00	782.00	732.00	1
C3	Equipamiento	E	1,000.00	500.00	730.00	2
C4	Equipamiento	E	1,500.00	1,000.00	880.00	1
D1	Equipamiento cultural	E	700.00	514.00	514.00	1
D2	Equipamiento cultural	E	3,000.00	2,200.00	2,200.00	1
H1	Estacionamiento descubierto snb	E	3,500.00	50.00	50.00	1
	Espacios Abiertos	EA	185,175.69			
TOTAL			235,766.69	44,285.00	50,178.50	

todas las superficies en m2

Macrolote	Predio	Uso	Superficie de terreno	Superficie máxima de vivienda*	Superficie máxima de individuo	Superficie máxima de construcción (cuantifica al VAT)	CUS (en VAT)	Superficie de desplante (30%)	Superficie de área libre (70%)	Número máximo de unidades de vivienda**	Número máximo de niveles de edificación snb
1	1	Habitacional	2,974.47	15,713.09	3,138.69	18,851.78	6.34			86	15
	2	Habitacional	3,796.01	26,193.89	5,225.93	31,438.82	8.41			144	15
	3	Habitacional	5,371.77	31,588.18	6,336.48	37,924.66	7.06	6,697.28	15,639.36	174	15
	4	Habitacional	5,517.46	31,588.18	6,316.78	37,904.96	6.87			174	15
	5	Habitacional	2,962.25	17,087.99	3,410.77	20,498.76	6.92			94	15
	6	Habitacional	1,775.70	6,828.67	1,357.28	8,185.95	4.61			38	15
Subtotal			22,336.64	129,000.00	25,792.94	154,792.94	6.93	6,697.28	15,639.36	710	-
2	7	Habitacional	9,212.85	61,500.00	12,270.44	73,770.44	7.99	2,769.85	6,462.99	338	15
	8	Habitacional	18,063.54	109,500.00	21,087.98	131,487.98	7.28	5,418.46	12,643.08	602	15
Subtotal			27,276.39	171,000.00	34,258.75	205,258.75	7.52	8,188.31	19,106.07	940	-
Total			49,613.03	300,000.00	59,824.94	359,824.94	7.25	14,885.60	34,745.43	1,650	-

Macrolote	Predio	Uso	Superficie de terreno	Superficie máxima de vivienda	Superficie máxima de individuo	Superficie máxima de construcción (cuantifica al VAT)	CUS (en VAT)	Superficie de desplante (70%)	Superficie de área libre (30%)	Número máximo de unidades de vivienda	Número máximo de niveles de edificación snb
3	9	Usos mixtos	15,888.30	0.00	Sin definir	150,000.00	7.03	14,918.20	6,989.52	0	15 niveles
	10	Usos mixtos	5,425.42	0.00	-	Hasta 150,000** m2 en los términos establecidos en el SAC La Mexicana	7.03	14,918.20	6,989.52	0	15 niveles
Subtotal			21,313.72	0.00	-	-	7.03	14,918.20	6,989.52	0	15 niveles

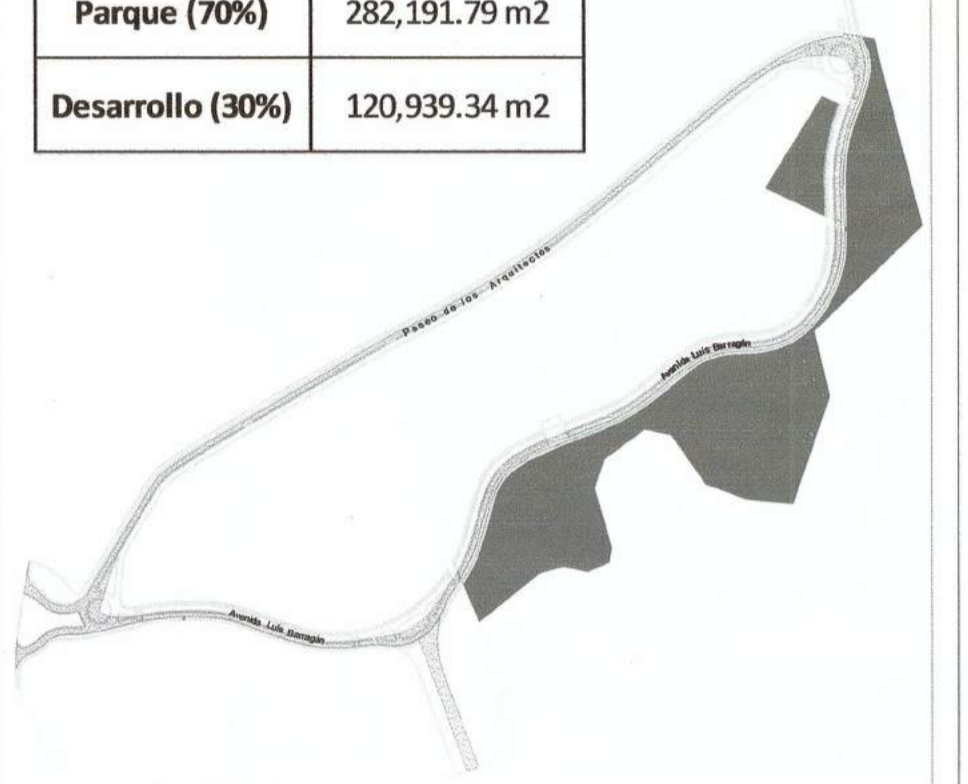
RESUMEN DE SUPERFICIES POR USO DE SUELO				
EA	E	CS	VIALIDADES	SUBTOTAL
185,175.69 m ²	14,524.00 m ²	36,067.00 m ²	46,425.10 m ²	= 282,191.79 m ²
VIVIENDA		USOS MIXTOS	VIALIDADES	SUBTOTAL
49,631.026 m ²		21,311.72 m ²	49,996.59 m ²	= 120,939.33 m ²
TOTAL				403,131.13 m2

SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN LA MEXICANA CUAJIMALPA DE MORELOS

CLAVE **A1** PLAN MAESTRO SAC LA MEXICANA

REVISÓ AUTORIZÓ
 Lic. Luis Rodolfo Zamorano Ruiz Arq. Felipe de Jesús Gutiérrez Gutiérrez
 Director General de Desarrollo Urbano Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda

Parque (70%)	282,191.79 m2
Desarrollo (30%)	120,939.34 m2



DATOS GENERALES

- ▬ LÍMITE DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN
- ▬ Habitacional Plurifamiliar
- ▬ Corredor de Servicios Urbanos
- ▬ Equipamiento
- ▬ Usos Mixtos
- ▬ Espacios Abiertos
- B3 - Nomenclatura
- Superficie en m²