

Consideraciones para la Recualificación urbana de los predios Río Becerra 18 y 20 en el marco del Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya (SAC Tacubaya)

Considerando que uno de los objetivos del SAC Tacubaya es promover el desarrollo de proyectos públicos y privados basados en los instrumentos de planeación que prevé la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como los Programas de Desarrollo Urbano vigentes para la zona, a fin de evitar el desplazamiento de sus habitantes mediante la promoción de acciones que generen su permanencia y pertenencia, asegurando el equilibrio en la distribución de los usos del suelo y promoviendo el desarrollo de vivienda sustentable en sus distintas modalidades; se propone el desarrollo de un proyecto de usos Mixtos con las siguientes consideraciones:

Río Becerra N° 18, colonia Tacubaya



Zonificación Directa actual: H/5/30/M
Superficie del predio: **2,279.32 m²**
Máximo Potencial de Construcción: **7,977.62 m²**
Viviendas permitidas: **46**

Río Becerra N° 20, colonia Tacubaya

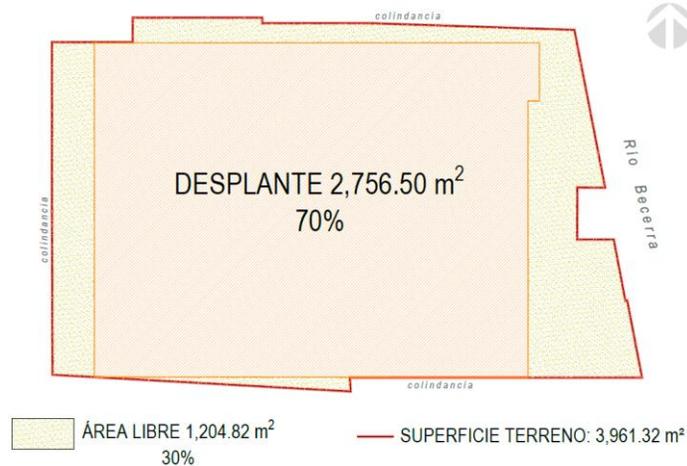


Zonificación Directa actual: H/5/30/M
Superficie del predio: **1,682.00 m²**
Máximo Potencial de Construcción: **5,887.00 m²**
Viviendas permitidas: **34**

Para un mejor y mayor aprovechamiento de los predios, de manera individual o conjunta, podrán optar por adherirse al Sistema de Actuación por Cooperación y adquirir potencial de construcción y uso para el desarrollo de un proyecto de usos mixtos.

Metros cuadrados construibles por Zonificación Directa y metros cuadrados a adquirir

La superficie máxima de construcción permitida en ambos predios es de 13,864.62 m² manteniendo al menos 1,188.40 m² de Área Libre. Es posible plantear un proyecto que razonablemente tenga viabilidad técnica-económica con los siguientes parámetros de diseño:



Uso mixto; comercio y vivienda. Se proponen de 3 a 4 niveles de Sótano para uso de estacionamiento, 2 niveles de comercio y hasta 8 niveles para uso habitacional. La altura máxima de entrepiso para uso comercial será de 4.50 m y para vivienda de 3.60 m, con lo que se alcanzaría una altura máxima de 41.40 m considerando el sobrepaso de cubo de elevadores en azotea.

El proyecto en Río Becerra 20, colindante con la Iglesia San Juan Bautista Tlacatelco, deberá obtener Visto Bueno de INAH y SEDUVI (Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público), se recomienda mantener cierta separación con el inmueble catalogado, desarrollar fachada lateral y una altura no mayor a 7 niveles.



Corte esquemático conceptual

El proyecto podría desarrollar un total cuantificable como potencial de construcción 38,820.94 m², de los cuales se tomarán 13,864.62 m² de uso habitacional provenientes de la zonificación directa y los restantes 24,956.32 m² de uso Habitacional Mixto que se adquieren de la **Bolsa de Usos de Suelo e Intensidad de Construcción del "SAC TACUBAYA**, con lo que resulta que el 36% del potencial proviene de la zonificación directa y el 64% del uso HM adquirido.

Si se consideran dos niveles de uso comercial (N1 y N2) se tendrían aproximadamente 5,513.00 m² para este uso, y 8 niveles de vivienda en tres torres con remetimiento hacia Río Becerra y restricción al fondo.

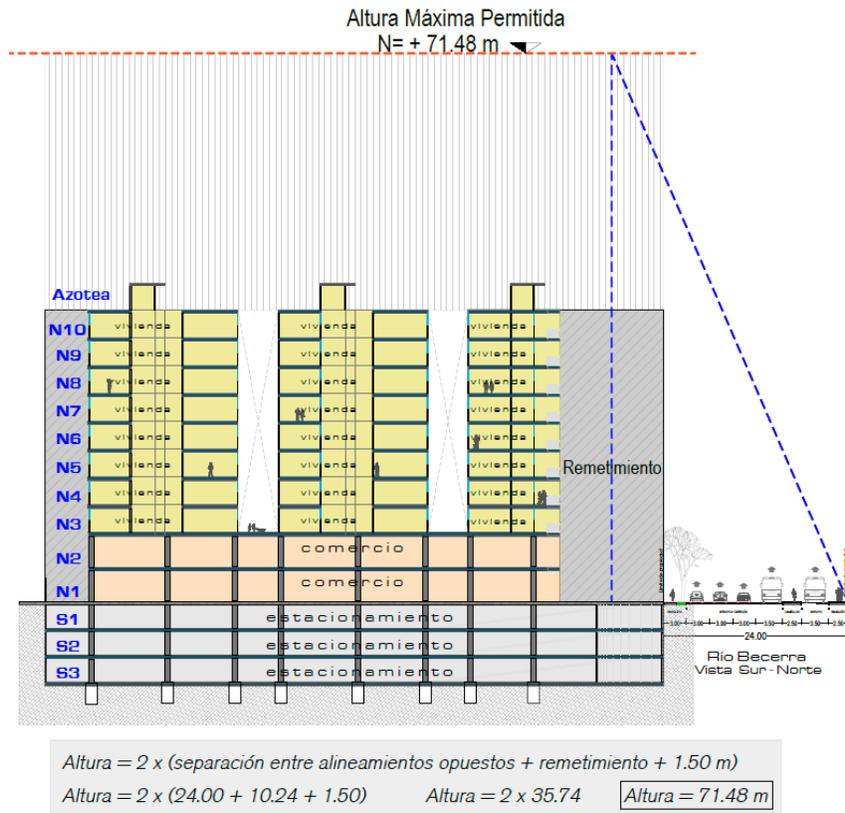
Los siguientes esquemas podrían implementarse en los niveles de vivienda donde se plantean 235 unidades. Esta propuesta conceptual presenta terrazas hacia la colindancia norte en el nivel 8.



Con este planteamiento, se promedian viviendas de 63.70 m² por departamento sin considerar las áreas comunes o indivisos. La distribución de viviendas por nivel es la siguiente:

	Azotea	
20	viviendas N10	Azotea
25	viviendas N9	
25	viviendas N8	
33	viviendas N7	
33	viviendas N6	
33	viviendas N5	
33	viviendas N4	
33	viviendas N3	
235	N2	
	N1	

Los 10 niveles propuestos con un remetimiento de construcción al frente del predio de 10.2 m, desarrollan una altura de 41.40 m a partir del nivel de banqueta, lo que está dentro de la altura que establece la Norma de Ordenación 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente.



Corte longitudinal esquemático

TAMAÑO DE LA VIVIENDA

El tamaño de vivienda mínima que se adquiere con el potencial de la Bolsa de Usos de Suelo e Intensidad de construcción del "SAC TACUBAYA", no podrá ser menor a 60.00 m² incluyendo indivisos. Las viviendas menores a esta superficie deben ser cuantificadas del potencial que otorga la zonificación directa, que en este caso es de 80 unidades.

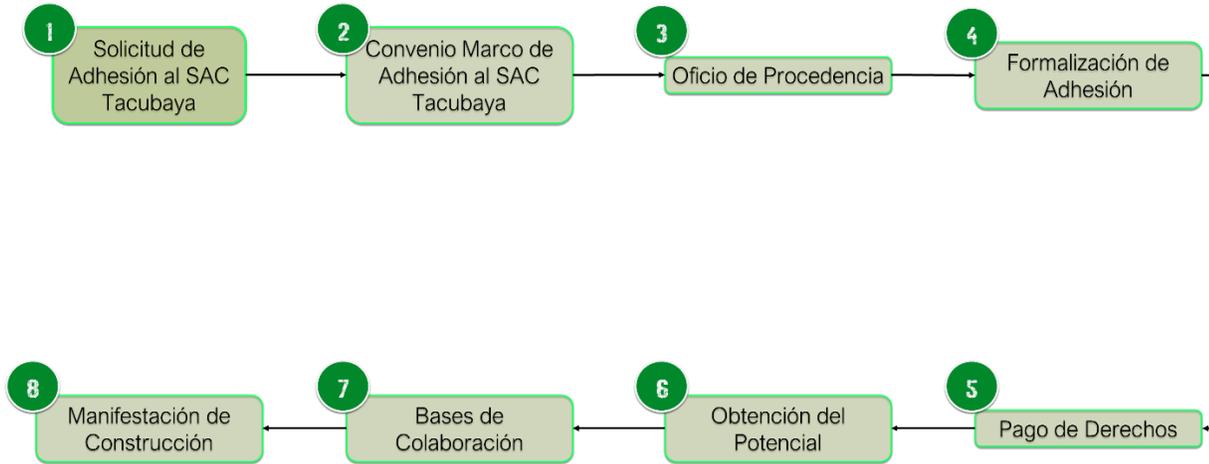
CONSIDERACIONES DEL PROYECTO

El proyecto deberá tomar en cuenta el Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2 Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, así como con los requerimientos mínimos de habitabilidad y funcionamiento, patios de iluminación y las Normas Generales de Ordenación. Asimismo, se deberá dar cumplimiento a los Lineamientos Aplicables al Desarrollo detallando la proporción de mezcla de usos de suelo del proyecto, la consideración de estacionamiento de bicicletas, el consumo eficiente del agua, la disposición de residuos, calidad ambiental, responsabilidad social y la sustentabilidad del proyecto.

CUADRO SÍNTESIS DE m² ACTUALES Y POR ADQUIRIR

	CALLE	Río Becerra
	Número Exterior	18 + 20
	Superficie de Terreno	3,961.32 m ²
	Uso de Suelo Actual	H/5/30/M
POTENCIAL ACTUAL	Área Libre Actual	1,188.40
		m ²
		%
	Número de viviendas Actual	80
	Niveles permitidos (PDUMH)	5
	Desplante Actual (PDUMH) m ²	2,772.92
	Máximo Potencial de Construcción Actual (PDUMH)	13,864.62 m²
POTENCIAL ADICIONAL	Área Libre Requerida	1,204.82
		m ²
		%
	Número de viviendas requerido	155
	Desplante requerido m ²	2,756.50 m ²
	Niveles de construcción requeridos	5
	Máximo Potencial de Construcción requerido	24,956.32 m²
POTENCIAL FINAL	Área Libre Final	1,204.82
		m ²
		%
	Número de viviendas totales	235
	Desplante Final (69.6%)	2,756.50 m ²
	Niveles totales de construcción	10
	Potencial de Construcción Total	38,820.94 m²
Potencial de Construcción Total de H	13,864.62 m ²	
Potencial de Construcción Total de HM	24,956.32 m ²	

FLUJOGRAMA DEL PROCESO PARA DESARROLLAR EL PROYECTO EN EL MARCO DEL SAC



Con la integración del proyecto al Sistema de Actuación por Cooperación se hace necesario adquirir potencial de construcción adicional de uso Habitacional Mixto de la Bolsa de Usos de Usos de Suelo e Intensidad de Construcción para un mayor aprovechamiento urbano. Con este beneficio, el Desarrollador se obliga a aportar al Fideicomiso el importe resultante de la Tasación calculada con base en el potencial adicional, así como el pago sustitutivo de medidas de integración derivadas del impacto urbano.