



# Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Arquitectura

Presenta:  
DUA. René Osorio  
Quiroz

## Plan General de ordenación y cambio de uso de suelo de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

Asesores:  
Mtra. Carmina Fernández de Lara  
Mtro. Enrique Benítez Barranco  
Dr. Moisés Morales Arizmendi  
Dra. María Dolores Lobato Macías

Tesis profesional para obtener el título de:  
Maestría en Arquitectura con especialidad en  
Conservación del Patrimonio Edificado.

Junio 2016



# Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Arquitectura

## Plan General de ordenación y cambio de uso de suelo de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

Impreso y hecho en México.  
Permitida toda reproducción citada la fuente.

Asesores:

Mtra. Carmina Fernández de Lara

Mtro. Enrique Benítez Barranco

Dr. Moisés Morales Arizmendi

Dra. María Dolores Lobato Macías

*Me gustaría dedicar esta tesis, a Julio Cesar Osorio Hernández y Tere Quiroz Córdoba; mis padres y guías; quienes siempre me han ayudado a querer ser un mejor humano cada día que pasa, por su apoyo y confianza en grandes momentos.*

*Mi abuelo Pastor Quiroz; la última vez que te hice una dedicatoria aun estabas con vida; tú fuiste quien me alentó a continuar mis estudios e ir más allá de los demás, tu muerte ha sido el golpe más duro en mi vida.*

*Mi hermano Julio Cesar Osorio Quiroz, por significar un buen apoyo.*

*Mis compañeros, amigos que conocí en la carrera y el posgrado.*

*Mis profesores, asesores; que creyeron en mis conocimientos, me impulsaron, me criticaron, me felicitaron y me inspiraron a llegar hasta el lugar donde estoy.*

**GRACIAS.**

**Dua. René Osorio Quiroz**

Síntesis.	6	1.4.3 Municipal	
Antecedentes.	7	1.5 Tendencias de usos contemporáneos en edificios históricos.	34
Planteamiento del Problema.	13	1.6 Casos específicos de propuestas y proyectos de cambio de uso en la zona de monumentos de la ciudad de Puebla.	35
Origen del proyecto.	14	1.7 Conclusión	
Justificación del Tema.	15		
Objetivo General.	16		
Objetivos Particulares.			
Hipótesis.			
Contenido y alcances			
Procedimiento de investigación	17		
Limitaciones del proyecto			
Metodología	18		
<b>1. Generalidades</b>		<b>2. Diagnóstico Integral</b>	
1.1 Conceptualización.	21	2.1 Descripción del Proyecto.	42
1.1.1 Plan	22	2.2 Polígono de aplicación del plan de ordenación.	43
1.1.2 Estrategias		2.3 Zonificación del proyecto. (Sectores y polígonos)	44
1.1.3 Usos del suelo		2.4 Estructura urbana.	45
1.1.4 Zona de monumentos históricos		2.4.1 Infraestructura.	
1.1.5 Conservación	23	2.4.2 Equipamiento.	
1.1.6 Patrimonio	23	2.4.3 Servicios.	
1.2 Ordenanzas sobre planeación urbana.		2.5 Cuantificación y subdivisión de usos	51
1.3 Origen de los planes de ordenación	24	2.6 Problemáticas de los usos inadecuados en edificios patrimoniales.	52
1.4 Legislación y aspecto	26	2.6.1 Patrimonio vulnerable	
1.4.1 Federal	28	2.7 Edificaciones con potencial de cambio de uso	
1.4.2 Estatal	30	2.8 Nivel socioeconómico	53
	33	2.8.1 Población total de la zona de monumentos	
		2.8.2 Población total dentro del sector 2 del proyecto	
		2.8.3 Pirámide de edades	
		2.8.4 Perfil económico de la población dentro del polígono de aplicación del proyecto	

2.9 Sondeos		4.2.5 Manejo y administración de la zona de monumentos	70
2.10 Conclusión		4.2.6 Participación ciudadana	71
<b>3. Instrumentación</b>		4.3 Proyectos específicos	
3.1 Fundamentación Jurídica del Plan de ordenación	58	4.4 Identificación de Impactos	74
3.2 Normas para la regulación del suelo	59	4.5 Financiamiento	
3.3 Normas para el aprovechamiento y la reutilización de edificios patrimoniales.	60	4.6 Difusión y comunicación social	75
3.4 Políticas de conservación generales	62	4.6 Conclusión	76
3.5 Conclusión	63	<b>Anexos</b>	
<b>4. Propuesta</b>		Tablas de proyecto	79
4.1 Instrumentación Económica y social.	66	Tabla de impactos	95
4.2 Plan instrumental		Consultas y referencias	96
4.2.1 Proyectos de vivienda		Planos	
4.2.2 Usos y destinos del suelo	68		
4.2.3 Relación equilibrada de turismo	69		
4.2.4 Movilidad urbana			

## Síntesis

El presente trabajo se desarrolla para estructurar una propuesta de “Plan de ordenación y cambio de usos del suelo de la zona de monumentos históricos” que posibilite la conservación y revalorización de la zona a través de este equilibrio de necesidades espaciales; pero para comenzar definiremos un plan; un plan es una herramienta de propuesta estratégica de organización que permite gestionar un territorio específico.

“Las partes más antiguas de la ciudad presentan problemas de envejecimiento del entorno construido, de concentración de población con problemas económicos y sociales, de falta de equipamiento comunitario y espacios libres. Otras partes sufren el abandono de esos espacios públicos o la falta de usos complementarios a la vivienda. Las partes más nuevas se encuentran con el problema de la falta de vitalidad urbana, que provoca calles desiertas de peatones y parques sin uso”. (Molina Costa, 2008, pág. 2)

El proceso de cambio de usos ha generado una transformación en las actividades redefiniendo la zona en un área marginada, el paso del tiempo ha traído como efecto la degradación del entorno económico, social, urbano y el más vulnerable el arquitectónico en términos más puntuales el patrimonio edificado.

La zona de monumentos contiene problemáticas generales pero también existe una problematización sectorial, el sur no tiene los mismos problemas que la parte norte, para ello se deberá realizar un estudio específico y detectar el área más vulnerable, y así ir resolviendo poco a poco los problemas detectados.



Fotografía 1. Calle 2 norte Proyecto de imagen urbana.

Debemos considerar que para la recuperación de la zona de monumentos no solo son necesarios proyectos de imagen urbana y embellecimiento, ya que si la población es minoritaria ¿para quién se embellece este espacio?, si las funciones habitacionales se han vuelto un sector en desaparición y un factor de abandono, pero ahí se deben resolver dos cuestionamientos, ¿Qué promueve la expulsión de población? y la segunda, ¿Qué factores resolverían esta tendencia de desertización humana?

Es importante reorganizar y orientar el uso del suelo hacia actividades más productivas y benéficas para la zona de monumentos como nuevos equipamientos, vivienda, etc.; con el fin de generar una tendencia integral de renovación y equilibrio. Para ello es necesario considerar que el equilibrio de usos no solamente se logra con integrar más uso habitacional, sino también (equipamiento, comercio, servicios, cultura, espacios públicos y áreas verdes); ya que es ineludible considerar las problemáticas de movilidad actuales y los fenómenos sociales en el sector.

### **Antecedentes.**

A lo largo de la historia de la ciudad de Puebla se han elaborado planes y programas encaminados a la conservación, el protagonismo y la recuperación física de la estructura urbana de esta ciudad, en las cuales integran herramientas de planeamiento, gestión y control del territorio.

A continuación se nombran los planes, programas y documentos más importantes de esta ciudad y sus principales objetivos.

#### **1.- Decreto por el cual se declara una zona de monumentos históricos en la ciudad de Puebla de Zaragoza 1977.**

En el decreto de 1977, es el comienzo de partida de la presente investigación ya que aquí es donde se establece la

necesidad de delimitar en un perímetro los monumentos históricos de la ciudad, donde no solo se establecen los límites de este si no también se habla de la existencia 2,619 monumentos; sin embargo solo están referidos 1,063 y 14 se encuentran sin una precisión exacta en el emplazamiento.

1. 10 norte s/n entre privada 24 y 22 oriente.
2. 16 oriente s/n.
3. 2 norte No. 611.
4. Blvd. 5 de mayo No. 414.
5. 12 norte No. 1603.
6. 3 poniente No. 920.
7. 16 de septiembre No. 909.
8. 16 de septiembre No. 70.
9. Reforma No. 335.
10. 7 oriente No. 206.
11. 3 oriente No. 609.
12. 13 norte No. 1.
13. 5 norte No. 2409.
14. 20 poniente No. 308-A.

#### **2.- Plan Director Urbano de la Ciudad de Puebla, 1980**

Los objetivos principales del plan director de 1980, eran la consolidación de la mancha urbana brindándole en otras palabras un destino a las superficies baldías incorporando en ellos nuevos usos; así también se habla de la necesidad de

conservar zonas y elementos urbanos de valor ecológico, turístico, histórico, cultural y material de la ciudad.

### 3.- Plan parcial del centro histórico, 1982

El eje central del plan era evitar que el deterioro siguiera atacando los inmuebles, espacios públicos y conjuntos de valor histórico dentro de la zona.

“La estrategia que propone el plan pone el acento en la restauración del patrimonio como problemática fundamental asociada a los conflictos de carácter vehicular (...). En este sentido uno de los elementos fundamentales del Plan es la re-estructuración de la red vial promoviendo su jerarquización y fomentando la regulación del acceso vehicular, incluidas restricciones para los habitantes de la zona”. (Consejo del Centro histórico de la ciudad de Pue., 1999, pág. 7)

### 4.- Revitalización del casco histórico de la ciudad de Puebla, 1982.

En este plan ya se habla específicamente de usos donde se pretendió identificar el grado de alteración de los inmuebles en relación con el destino predominante en cada manzana de la zona monumental o en este caso llamado “casco histórico”: en cuanto a los usos se detectaron las siguientes dos categorías.

- a) Uso del suelo conveniente: Aquel que debe conservarse y en algunos casos alentarse, ya que no altera o modifica el esquema tradicional de los edificios.
- b) Uso del suelo nocivo que ha alterado y altera el patrimonio arquitectónico e histórico del área de estudio.

En lo que se refiere a los usos nocivos se categorizaron como tales los siguientes:

- 4 terminales de autobuses;
- 25 estacionamientos de vehículos;
- 1 encierro de autobuses foráneos;
- 1 gasolinera
- 17 talleres de servicios de todo género de vehículos;
- 21 inmuebles que han sido convertidas en bodegas total o parcialmente
- 37 locales adaptados (comercio y vivienda en cuarto redondo);
- 8 cinematógrafos;
- 39 expendios de bebidas alcohólicas

Para lograr los objetivos necesarios el plan propone la descentralización de actividades debido a un problema principal como la falta de estacionamientos; problema que 30 años después aun mantenemos con vida e incluso por proyectos puntuales se ha agravado, lo cual nos lleva a concluir a usos

inadecuados y manejo de políticas incoherentes.

## 5.- Catálogo de 1985

“El Catálogo de Monumentos Arquitectónicos, Artísticos e Históricos de la Ciudad de Puebla se inicia en el año de 1966 y el resumen no se publica sino hasta el año de 1985; el trabajo se aboca a la caracterización estilística y a la identificación del periodo constructivo de los 1,634 inmuebles correspondientes a los siglos XVI al XX” (Consejo del Centro histórico de la ciudad de Pue., 1999).

De esos 1,634 inmuebles no se han podido identificar 32 por el cambio de nomenclatura de la ciudad y 12 más están fuera de la poligonal decretada como zona de monumentos los cuales son:

1. J. de Palafox y Mendoza No. 2424.
2. 2 oriente No. 3201.
3. 14 oriente s/n (rancho de la Rosa).
4. 26 oriente No. 4401.
5. 2 norte No. 2601-A.
6. 3 poniente No. 1909.
7. 17 poniente No. 1404.
8. 17 poniente No. 1722.
9. 19 poniente No. 1722.
10. 8 sur No. 901.

11. 15 oriente No. 215.

12. 2 norte No. 2601

Este documento no tiene carácter legal por lo cual simplemente se considera un listado de inmuebles con relevancia histórico-arquitectónica.

## 6.- Actualización del plan parcial del centro histórico de la ciudad de Puebla, 1987

Como ya se ha reflejado en el plan de 1982 se estudian los usos del suelo como antes no se había puntualizado, por lo cual este plan a diferencia del ya mencionado propone mantener la centralización de los servicios, el plan propone la inversión en proyectos con un valor cercano a los 492 millones de pesos.

En cuanto a proyectos destacan los siguientes que en su mayoría son de usos del suelo a excepción de la propuesta del tren ligero, pero que a fin de cuentas tendría impactos sobre el territorio.

- El programa de suelo proponía la adquisición de 13 predios con una superficie superior a 7 hectáreas.
- El Programa de infraestructura preveía acciones para evitar inundaciones en el Boulevard Cinco de Mayo.
- La remodelación de la ex -terminal de Autobuses de

Oriente para convertirla en un paradero turístico.

- La instalación de estacionamientos en las terminales de autobuses foráneos desocupadas.
- La elaboración del proyecto de tren ligero.
- Remodelación y reconstrucción en 130 predios baldíos y con construcciones en estado ruinoso

#### **7.- Programa parcial de desarrollo urbano, mejoramiento, conservación e integración del paseo del río de San Francisco, 1993.**

Este programa parcial era el más acentuado al cambio de usos donde se pretendía eliminar edificaciones contemporáneas sin valor arquitectónico a fin de incorporar usos detonantes en este caso: plazas y espacios abiertos, hoteles, áreas verdes, áreas comerciales y culturales.

Se esperaba que este impacto “positivo referente a lo económico por el cambio de usos generara un efecto domino en la inversión de barrios adyacentes al proyecto por lo cual se desarrollaron las siguientes propuestas:

- “El desarrollo de usos mixtos del suelo dentro de un área de proyecto que comprendía 120 has.
- Procurar la integración con los barrios aledaños; Analco,

La Luz, El alto.

- Rescatar y revalorizar los vestigios de arquitectura industrial de las fábricas La Violeta, La Pastora los Ángeles, El área del antiguo estanque de los Pescaditos, Así como otras edificaciones con valor histórico.
- Mejoramiento de la vialidad en la zona así como la construcción de estacionamientos.
- Promover la inversión privada para complementar la inversión pública en el área”. (Consejo del Centro histórico de la ciudad de Pue., 1999, pág. 15)

#### **8.- Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla, 1995**

En relación a los usos destaca el ámbito habitacional, en donde se propone mejorar la calidad de vida y se habla del deterioro de las viviendas.

Para el mejoramiento de la calidad de vida se proponen los siguientes conceptos:

- Polos
- Distritos
- Corredores
- Calles peatonales
- Centros de barrio

Dentro de los principales proyectos u objetivos se manejan los siguientes:

- Repoblamiento de la zona
- Mantenimiento de la población (81 mil habitantes dato de 1995)
- Reestructuración funcional en seis unidades territoriales de intervención.
- Uso regulado de vehículos automotores en la Unidad Central.
- Creación de un circuito vial especializado.
- Creación de circuitos especializados.
- Creación de circuitos peatonales con fines comerciales, recreativos, y servicios.
- Potenciar la actividad cultural.
- Reconversión de la economía urbana de la Zona Monumental.

Todos los proyectos de este plan son orientados hacia el mejoramiento de las condiciones de vida en el centro histórico para mantener y promover la vivienda acompañada de proyectos alternos de espacios públicos, transporte e imagen urbana.

### **9.- Plan para la recuperación de la zona de monumentos en la ciudad de Puebla, 1999**

Este plan fue elaborado por el consejo del centro histórico con el fin de promover a la protección y conservación del patrimonio de la ciudad de Puebla, estableciendo como eje rector el siguiente objetivo:

“El objetivo principal del Plan es el de promover la preservación de la Zona de Monumentos, (...) proponiendo las intervenciones necesarias en el ámbito arquitectónico, con lo que, además, se cubrirán los requerimientos de la U.N.E.S.C.O. para poder contar con apoyo internacional”. (Consejo del Centro histórico de la ciudad de Pue., 1999, pág. 3).

En la parte que nos interesa de este plan se centra en el objetivo específico que habla sobre la generación de un instrumento operativo que permitiera acotar los criterios de intervención y usos compatibles con el espacio a conservar regulando así, las acciones que inciden en el patrimonio y su contexto, haciendo que los edificios históricos sean menos susceptibles a la destrucción.

En el apartado de alternativas de usos de suelo se hace alusión a las restricciones en edificaciones identificadas como monumentos y menores en las construcciones recientes o vacíos urbanos ya que por sus características es posible modificar sustancialmente el uso.

## 10.- Actualización y operación del programa parcial de desarrollo urbano del municipio de Puebla y bases para el plan de manejo para la conservación del centro histórico de la ciudad de Puebla, 2012.

El principal objetivo de este plan es revitalizar la Zona de Monumentos.

En cuanto a los usos el objetivo es claro promover el equilibrio poblacional evitando especialización territorial y nombra lo el siguiente objetivo específico:

“Mantenimiento de los usos mixtos (...) énfasis en la vocación habitacional, comercial, educativa, turística y productiva (...) estableciendo los equilibrios urbanos correspondientes de orden poblacional, de vivienda, de actividades económicas, sociales y administrativas en el marco de la conservación”. (Consejo Ciudadano, 2012, pág. 282)

Y maneja las siguientes propuestas para los usos:

- Corredores urbanos: sin efectos de aglomeración.
- Uso habitacional
- Comercio/servicios/vivienda; mixtura urbana, con servicios y comercio barriales.
- Equipamientos urbanos: de salud, culturales, educativos y especiales de escala barrial.

- Las densidades de habitantes sujetas a la carta urbana existente.

Es evidente que la relación adecuada de usos es un problema que se ha venido acentuando con los años prueba de ello es el análisis que se ha hecho de los planes hasta el de 2012, pero es fundamental ser más específicos en los usos y no mantenerlo como un criterio general siendo este tan impactante en la detonación del territorio.

## Planteamiento del problema.

La principal problemática que enfrentan los planes encaminados a la conservación de la zona de monumentos, son ver al patrimonio histórico únicamente como un valor turístico, la incompatibilidad entre las políticas públicas v/s objetivos y la implementación ineficiente de la normativa, imposibilita la creación de planes exitosos.



Imagen 1. Propuesta Teatro Principal 6 Norte y 8 Poniente  
Fuente: Plan integral de intervención del Centro histórico. (2012)

La zona de monumentos no solo es un museo turístico o un negocio rentable, es un “libro edificado” de la historia de la ciudad, un escribano de los procesos históricos que se han desarrollado y un legado tangible de lo que alguna vez existió y hoy se puede contar.

La principal problemática que existe en la zona de monumentos es la expulsión de la población, no se puede hablar de políticas de repoblamiento o de redensificación, si la gente está abandonando el lugar no por falta de vivienda, si no de falta de una interconectividad de actividades y usos “adecuados”.

Las estrategias actuales son pretenciosas, y están convirtiendo la zona en un área meramente “museográfica”, promoviendo el turismo, la concentración de usos comerciales y el abandono habitacional.

El desuso de inmuebles es un argumento repetitivo de la investigación, más por ello es necesario dar propuestas integrales que resuelvan y no simplemente repetir un problema que se lee en cada artículo relacionado sobre el tema. Otro problema que se enfrenta es la inseguridad consecuencia del abandono.

El transporte y en términos más particulares el estacionamiento para los residentes trae un problema tanto de día como de noche, de día la falta de espacios públicos y de noche la inseguridad; y actualmente otro problema es la reducción del arroyo vehicular por la “ciclopista” y la prohibición de estacionamiento en algunas calles principales.



Imagen 2. Propuesta ciclopista calle 2 norte.

Fuente: Plan integral de intervención del Centro histórico. (2012)

Por último la infraestructura enfrenta un proceso de deterioro trayendo consigo un mal servicio para la población que aún queda en la zona monumental de la ciudad.

Como dice Josep Ballart; “Se ha dicho que la mejor forma de conservar y proteger un edificio es habitándolo” (Ballart, 1997), de igual manera Pedro Cantero dice, Si el uso causa daños en un edificio, el desuso lo condena al abandono. “Deshabitar” un edificio es condenarlo, pretender salvaguardar un edificio sin atribuirle razón de “ser” es una incongruencia. (Cantero, 1995, pág. 87).

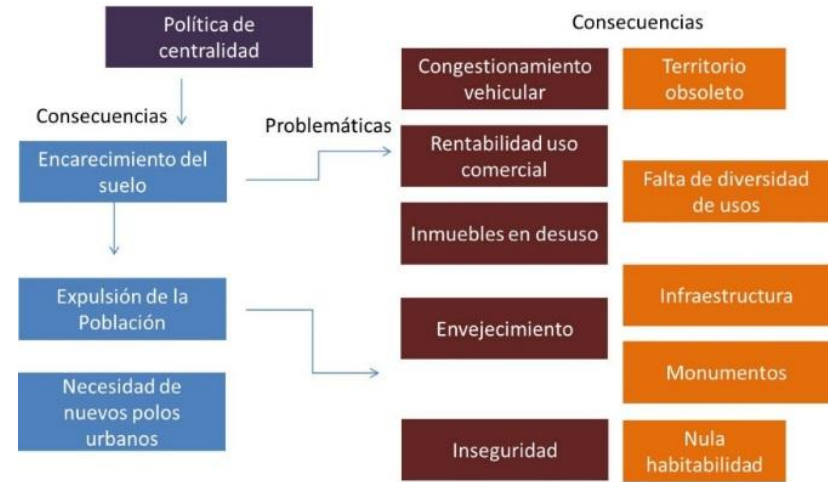


Imagen 3. Diagrama de las problemáticas ocasionadas por el viejo modelo de centralidad urbana.

## Origen del Proyecto.

La idea del proyecto se fundamenta en tener en cuenta la temática del urbanismo en relación con el patrimonio, la reflexión y la experiencia sobre el ámbito urbano nos permitirá desarrollar una propuesta innovadora con políticas de gestión de los usos del suelo altamente capaces de resolver los problemas actuales y venideros de la zona de monumentos y es por ellos necesario destacar el interés en el campo del urbanismo y el patrimonio edificado.

## Justificación del tema.

La importancia de un plan de ordenación de usos es de relevancia social, ya que este implica instrumentos de carácter urbano en cual debe establecerse y tomarse medidas que promuevan la participación ciudadana para el beneficio colectivo. La originalidad no se basa en el objeto de estudio, ya que este ha sido participe en innumerables propuestas en el pasado y la actualidad; el aporte de este trabajo puede justificarse en los vacíos instrumentales y de contexto investigativo, ya que muchas veces se cree que el problema del “despoblamiento” en la zona de monumentos es por causas aisladas y no por un conjunto de ellas.

La rehabilitación de la edificación y de espacios públicos no son los únicos instrumentos de planeamiento y gestión adecuada, para evitar la pérdida de habitantes en la zona de monumentos, es necesaria una propuesta de distribución equilibrada de usos en la cual se consideren las necesidades del sector social.

El uso habitacional no resolverá los problemas de marginación y abandono ya que este se ha convertido en un problema socio-cultural, para ello será necesario un análisis completo de los factores que han traído esta consecuencia, como se ha mencionado anteriormente. Se estructuran proyectos de imagen urbana y repoblamiento pero como

“repoblar” si el área es disfuncional para la recuperación de población, ahí es la parte donde esta investigación toma la importancia necesaria aplicándola a los usos para satisfacer y revitalizar las funciones que se han visto vulneradas a lo largo del tiempo por políticas mal diseñadas sin considerar los efectos negativos que pudieron haber traído.

Con todo esto se propone contribuir a revalorizar con un plan de usos adecuados, para diversificar la zona de monumentos y evitar la pérdida de más valores históricos, sociales y culturales, estableciendo medidas de restauración y conservación que permitan mejorar gradualmente el sentido de pertenencia y habitabilidad de esta zona histórica de la ciudad.



Fotografía 2. Calle 2 norte Proyecto de imagen urbana.



Fotografía 3. Calle 2 norte Proyecto de imagen urbana.

## Objetivo general.

- Desarrollar un plan de ordenación y cambio de usos de suelo a partir del análisis urbano de la zona de monumentos para promover su conservación.

## Objetivos específicos.

- Generar un modelo de equilibrio de usos.
- Prevenir riesgos, deterioros y devaluación de inmuebles por mal uso del suelo y proponer usos nuevos y adecuados.
- Mejorar el mantenimiento de la zona de monumentos con su revalorización para proyectar una imagen revitalizada.
- Contribuir a mitigar los problemas de imagen urbana.
- Restaurar los valores urbanísticos de la zona de monumentos.
- Diagnosticar los problemas de las redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de comunicaciones.
- Evitar la explosión de la población.

## Hipótesis.

Los usos de suelo dentro de la zona de monumentos han sido detonadores de efectos benéficos y desfavorables, para el buen funcionamiento de la ciudad y la conservación del patrimonio; por lo cual su ordenación es fundamental para que la población pueda brindar un nuevo uso urbano al espacio; generando así actividades compatibles, permitiendo mantenerlo en valor y al mismo tiempo guardar una relación adecuada con el resto de la ciudad.

## Contenido y alcances.

El proyecto está constituido por 4 ejes principales en los cuales el primero aborda la terminología general y los antecedentes más importantes en la cuestión de los usos de la ciudad, el segundo se hace un análisis puntual del estado actual y diagnóstico de la zona de monumentos tomando en cuenta los servicios, infraestructura, equipamientos, etc; en el tercer eje se maneja la justificación y bases normativas y legales en las que se basa este plan y se justifican los proyectos prioritarios. Para finalizar el 4to eje final es donde se plantea la propuesta puntual de cada proyecto a intervenir y los impactos que se pueden generar.

## Procedimiento de investigación.

El procedimiento de investigación se dará de manera puntual comenzando por la investigación observacional para conocer los problemas que existen, ya que el diagnóstico debe de comenzar por las visitas de campo, una vez concretadas las problemáticas será necesario abordar el proceso científico en donde se revisaran documentos gubernamentales, textos especializados, revistas, planos, conferencias y toda documentación impresa y digital que permita aportar datos relevantes para el tema de investigación.

## Limitaciones del proyecto.

La limitante de mayor importancia es el periodo de tiempo y la extensión urbana que se va a abordar por lo cual se considera necesario zonificar de manera objetiva la zona monumental ya que su extensión de 6.99 kilómetros representa una limitante para el proceso de investigación, la accesibilidad no es un impedimento que se considere de importancia en el proceso investigativo más será necesario tener un croquis de análisis de la zona monumental que permita fragmentar su estudio en ejes o sectores que permitan ver las particularidades de la problemática en la zona de monumentos.

## Metodología

La investigación inicio con la búsqueda de fuentes de información científica sobre el tema para conocer mejor el objeto de estudio antes de iniciar una propuesta.

- Etapa 1. Revisión de los estudios de caso.
- Etapa 2. Búsqueda de conceptualización y proyectos de cambio de uso.
- Etapa 3. Trabajo de campo.
- Etapa 4. Identificación de actores sociales y datos geo-estadísticos.
- Etapa 5. Comprensión y recopilación de legislación.
- Etapa 6. Establecimiento de líneas de acción.
- Etapa 7. Conclusión

El trabajo se estructura con 4 capítulos en los cuales se termina con una conclusión para entrelazar la información. En la introducción o síntesis se plantea el objetivo principal del trabajo de investigación y las problemáticas que enfrenta una zona tan vulnerable.

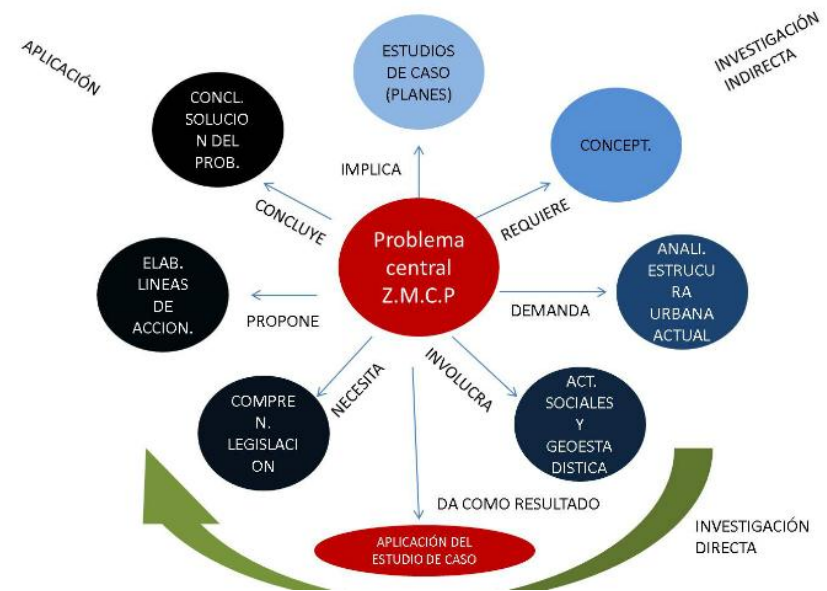


Imagen 4. Metodología empelada.

- Capítulo 1. Teórico
- Capítulo 2. Analítico
- Capítulo 3. Argumentativo
- Capítulo 4. Demostrativo (Aplicación)

# Capítulo 1.

## Generalidades

Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

# Generalidades



## 1.1 Conceptualización general

**M**ario Camacho, define a un plan como “un instrumento para obtener ciertos alcances”; con esta descripción general podemos decir que un plan es un conjunto de acciones de planeación que permite encaminar estrategias para lograr un objetivo específico en un territorio (Camacho, 2007, pág. 585).

La real academia española desde el punto de vista urbanístico define a un plan como la “una propuesta de ordenación de un territorio, que comprende la previsión de desarrollo y asigna los diferentes usos del suelo”. (Real Academia Española, 2001.)

En México se comienza a hablar de planeación urbana desde la época colonial con la existencia de la Real ordenanza de Felipe II (1576), donde se hacía destacar un urbanismo ordenado con clara notoriedad a los valores religiosos y estéticos; pero es partir de la aprobación de la Ley de asentamientos humanos de 1976; donde aparecen los planes y programas urbanos que en teoría buscaban la participación social, iniciativa que nos parece aparentemente nueva pero no es así; en realidad, la iniciativa de los planes era esta, aunque no fue muy eficiente en sus principios por la ineficiente voluntad política.

La necesidad de la planeación urbana surge con los desequilibrios provocados por la demanda y crecimiento de la ciudad; es ahí donde entra el punto de vista de muchos autores entre ellos Bazant donde menciona que dicha planeación busca la equidad de distribución de los recursos desde el desarrollo económico hasta el punto de vista ambientalista donde la supervivencia de sus habitantes lograra un medio urbano agradable y compatible con sus usuarios.

“De ahí que la planeación urbana incida de manera directa en la vida de los habitantes de la ciudad, al poder organizar recursos materiales y canalizar recursos financieros para llevar a cabo acciones que benefician a su vida y quehaceres cotidianos” (Bazant, 2011, pág. 19)

Existen 4 objetivos básicos para la planeación urbana que son: social, económico, urbano y ambiental; en donde todos deben ir de la mano ya que si uno de ellos llegara a faltar la planeación urbana sería deficiente quedando un eslabón abierto en la cadena instrumentaría de carácter urbano.

Jordi Borja menciona la necesidad de formar un territorio articulado, el cual debe estar constituido por un tejido urbano heterogéneo social y funcionalmente; pero este desafío solo se puede lograr a través de la planeación y evitar así lo que él llama pseudocentralidad monofuncional, un término bastante



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

complejo de digerir pero que es la realidad actual de nuestros núcleos históricos.

## 1.1.2 Estrategias

Es un conjunto de acciones que pretenden lograr un objetivo específico de acuerdo a la concepción que se le asigne; estas siempre deben estar establecidas mediante metas u objetivos para poder ser efectivas.

Una estrategia se puede ir modificando progresivamente de acuerdo a los sucesos que la acompañan; ya que desde que se formula intenta anticipar los hechos.

## 1.1.3 Usos del suelo

Adentrándonos en los usos de suelo Jordi Borja menciona la necesidad de un equilibrio y evitar la corriente monofuncionalista y la polifuncionalista, es decir no se puede evocar el uso solo a funciones administrativas o servir para todo ya que en ambos casos el núcleo histórico estaría obsoleto; para lograr el equilibrio es necesario incluir las funciones predominantes incluyendo siempre la habitacional.

Para definir más claramente los usos del suelo dentro del ámbito urbano es el destino o utilización que se le dé a un espacio en el territorio o como lo define Carlos Corral;

“distribución geográfica espacial planificada de la ocupación del suelo para fines urbanos” (Corral y Bécker, 2008, pág. 49); existen diferentes usos y subcategorías pero en los principales podemos encontrar, el habitacional, comercial, mixto (habitacional- comercial), industrial, religioso, recreativo, áreas verdes, vialidad, equipamiento y servicios.

Algo que parece importante y que no debe pasar por alto es la pregunta que se hace Borja: ¿Qué es necesario conservar?; a lo que él responde: que es la presencia es decir la animación e interacción diurna y nocturna que es lo que le va a dar vida a lo que queremos conservar.

## 1.1.4 Zona de monumentos históricos

Existen diferentes categorías territoriales o divisiones políticas; como Estado, Municipio, Ciudad; más de la que se hablara no tiene que ver con política ya que esta es estrictamente definida por el valor edilicio; zona de monumentos es la superficie territorial donde se encuentran inmuebles considerados con tal calidad, por la autoridad competente.

En la Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticos e históricos en su artículo 41° declara que es el área que comprende varios monumentos históricos relacionados con



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

un suceso nacional o que se encuentre vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país.

## 1.1.5 Conservación

El termino conservación es un término que merece la pena ser bien definido antes de adentrarnos más en la investigación; y nadie lo define mejor que Cristina y Leticia Ordóñez en su libro “El mueble”; donde defienden que la conservación es: “El control y acondicionamiento del hábitat... lo cual incluye todas aquellas medidas profilácticas o preventivas al deterioro...que permitan asegurar la integridad física de la materia”. (Ordóñez, Ordóñez, & Rotaeché, 1997, pág. 72)

## 1.1.6 Patrimonio

Otro concepto necesario definir es Patrimonio, que significa herencia y cultura, “Conforme a la definición antropológica es todo lo que el hombre hace, conoce, cree y valora y con esto podemos definir dos tipos de patrimonio, el patrimonio cultural y el urbano, el primero, es todo lo que hemos heredado de nuestros antepasados, así mismo el urbano es la suma del patrimonio arquitectónico y el entorno de los bienes patrimoniales.

Los monumentos son artefactos que poseen un valor para la historia y el arte por ello deben ser objeto de protección”. (Quiroz Rothe, 2008, pág. 13)

## 1.2 Ordenanzas sobre planeación urbana.

La Carta de Atenas de 1931 no solo fue el parte aguas en la protección de los monumentos; también en cuestión urbana es la primera que plantea la necesidad de ocupar el monumento con el uso adecuado; y este solo será, el que respete el valor artístico e histórico.

En 1977 con la Carta de Machu Picchu surgió la necesidad de actualizar algunos conceptos que no habían sido considerados para el desarrollo de las ciudades en 1931; como el crecimiento urbano acelerado. Esta carta plantea también la necesidad de devolverle la vida a las zonas de monumentos y construir edificios contemporáneos de gran calidad en el lugar donde puedan proyectarse, sin poner en riesgo un edificio histórico o demolerlo para hacer uno moderno.

Las normas de Quito de 1967 sobre conservación y utilización de monumentos y lugares de interés histórico y artístico; habla sobre el respeto e integración del conjunto urbano y la modernidad; e incluso cita un párrafo del Informe sobre defensa y puesta en valor de los sitios y de los conjuntos histórico artísticos de Ludwig Weiss que dice: “Es posible equipar



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

a un país sin desfigurarlo; de preparar y servir al porvenir sin destruir el pasado. La elevación del nivel de vida debe limitarse a la realización de un bienestar material progresivo; debe ser asociado a la creación de un cuadro de vida digno del hombre.” (ICOMOS, 1967, pág. 6)

Ludwig Weiss también hablaba de la necesidad de los planes de ordenación y menciona que “Correspondería a la ordenación urbana establecer y considerar la conveniencia de los usos que garanticen la conservación del patrimonio.” (Martínez de Carvajal , 2008, pág. 7)

## 1.3 Origen de los planes de ordenación

Desde la época prehispánica existió la ordenación urbana; tal vez no conocida como tal pero caracterizada por su precisión y belleza; esto lo podríamos afirmar desde el momento en el que vemos el Códice Mendocino elaborado por los tlacuilos mexicas entre 1540 y 1541 donde se pueden observar 4 triángulos alrededor de un águila en la cual los triángulos representan los 4 barrios o calpullis de Tenochtitlan.

Leopoldo Batres en 1892 elaboro un plano de la ciudad de Tenochtitlan hacia el año 1519 en la cual podemos observar las calles a través de una traza reticular que podríamos pensar que se trata de un plano reciente la ciudad; tratándose en realidad

de Tenochtitlan alrededor del año de 1519 donde podemos demostrar la relevancia de la ordenación territorial prehispánica.

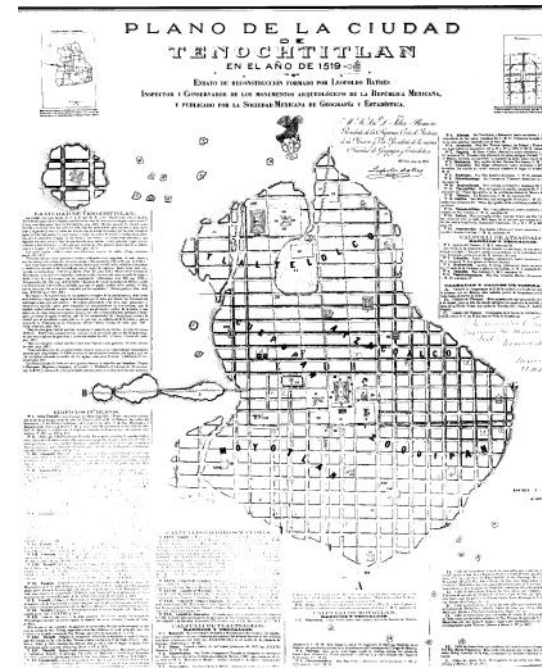


Imagen 5. Plano de Tenochtitlan (1519)

Fuente: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/3/1098/6.pdf>

Los planes de ordenación en la época moderna surgieron por las problemáticas que enfrentaban las ciudades como la necesidad de vivienda, ocupación de nuevos espacios y falta de dinamismo, esto trajo como consecuencia la creación de leyes



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

como las de ensanche, expropiación forzosa, saneamiento; entre otras, todo esto entre 1860 y 1900.

En Londres entre los años 1943 y 1944 se establece el Plan del Gran Londres donde la problemática central es la centralización de la población; y para dar solución a ello, zonifica el territorio en 4 anillos concéntricos en los que se establece la densidad poblacional, prohibiciones de crecimiento; etc. El Primer anillo buscaba disminuir la cantidad de población reduciéndola a 100 habitantes por acre; el siguiente anillo se prohíbe la inserción de nuevas industrias para evitar la concentración poblacional, en el tercero se limita a los espacios públicos y el último a zonas agrícolas.

En España los casos más importantes son los de Bilbao, Madrid y Barcelona; donde el objetivo principal era el de organizar el espacio en función de las necesidades económicas.

El Plan de Marcia; del famoso Le Corbusier propone la integración de espacios dentro de la ciudad destinados al ocio de las clases populares; es decir se propone una ciudad más abierta social y territorialmente para los barceloneses.

Siguiendo con el caso de España, en 1975 a través del plan nacional se define la intención de la ordenación territorial significándose “la distribución geográfica de los usos y

actividades, delimitación de áreas para diversos usos y medidas de protección y señalamiento de infraestructuras básicas” (Benabent Fernández de Córdoba, 2006, pág. 154)

Uno de los principales retos que enfrentó la ordenación, fue la planificación integral física y la socioeconómica; dentro de este amplio camino de aciertos y errores se descubrió que los planes de ordenación eran generales y no particularizaban la problemática, por lo cual no resolvían de manera eficiente con esquemas generales de planeación.

A partir de todos estos procesos a lo largo de los años se pudieron establecer los objetivos de los planes de ordenación que son los siguientes:

- Desarrollo equilibrado: Lograr una adecuada relación entre territorio; población, actividades, servicios e infraestructuras.
- Calidad de vida: Crecimiento económico y aumento de nivel de vida en sectores en proceso de despoblamiento, estancamiento o incluso congestionados.
- Preservar el medio ambiente y los recursos territoriales: Es decir proteger el valor paisajístico y los recursos naturales.



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

Finalmente estos objetivos tienen la función de una coordinación interadministrativa e intervención ciudadana.

## 1.1 Legislación y aspecto jurídico

En 1885, Porfirio Díaz creó la inspección general de monumentos; en 1897 se estableció la ley de monumentos arqueológicos, esta ley protege y considera un delito su destrucción con lo cual se avanza de manera importante en el campo de la conservación.

Establecido ya esto, en 1907 se dictó el primer sitio arqueológico “Teotihuacán”.

Con este avance en el campo de la conservación se establecen los siguientes documentos jurídicos:

- 1914 Ley sobre la conservación de monumentos históricos, artísticos y bellezas naturales. Objeto jurídico: Monumentos edificios y objetos, es decir, bienes muebles e inmuebles de carácter artístico o histórico y bellezas naturales.
- 1916 Ley sobre conservación de monumentos, edificios, templos y objetos históricos y artísticos. Objeto jurídico: Los mismos que la ley anterior añadiendo como nueva instancia los templos.
- 1930 Ley sobre protección y conservación de monumentos y bellezas naturales. Objeto jurídico: Bienes muebles, inmuebles con valor artístico, arqueológico o histórico, zonas típicas o pintorescas y bellezas naturales.
- 1934 Ley sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos e históricos, poblaciones típicas y lugares de belleza natural. Objeto jurídico: Monumentos arqueológicos, bienes muebles o inmuebles posteriores a la consumación de la conquista vinculados con la historia, política o cultura por su valor artístico, poblaciones típicas o pintorescas y lugares de belleza natural.
- 1970 Ley federal del patrimonio cultural de la nación. Objeto jurídico: Bienes de valor cultural, monumentos arqueológicos, históricos o artísticos y zonas o lugares típicos pintorescos o de belleza natural.
- 1972 Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas. Objeto jurídico: Monumentos arqueológicos, bienes muebles o inmuebles producto de las culturas anteriores al establecimiento hispánico y los restos humanos, flora,



## Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

fauna relacionados con ella; bienes muebles o inmuebles con valor estético relevante, bienes vinculados con la historia nacional y monumentos arqueológicos, históricos y artísticos. (Piña Mendoza, 2008, pág. 25)

“La promulgación de estas legislaciones y otros instrumentos impulsaron a una profunda transformación en la política cultural en México y aunque sus efectos no siempre fueron positivos, alentaron un cambio positivo en su manera de entender, definir y tratar los bienes culturales. En términos conceptuales el cambio más importante se manifestó en la evolución de la noción de “antigüedades” a la de “patrimonio cultural”. (Piña Mendoza, 2008, pág. 25)

La ley de 1972 incorpora como novedad los valores estéticos ya que antes se protegía al patrimonio por su valor histórico y cultural, prueba de su importancia es su vigencia hasta el día de hoy; sin embargo, en ese paso paulatino, “en la práctica las medidas de protección aplicadas a las zonas históricas hasta los años 60’s, sirvieron de poco para detener la destrucción masiva generada por la modernización de los espacios urbanos centrales y la especulación inmobiliaria vinculada al desarrollo de arquitectura moderna”; por ello la importancia de esta ley en los años 70’s. (Quiroz Rothe, 2008, pág. 18)

A partir de los setentas los centros históricos en México han experimentado una revalorización, aunque actualmente existan

perspectivas que planten que esta acción sea mediante un redesarrollo o modernización. En 1902 se inició la protección legal de los monumentos en México.

En Morelia un caso específico de nuestro país, la historiadora Esperanza Ramírez en 1986 realizó un estimado de 6632 edificaciones vernáculas y en el catálogo del instituto nacional de antropología e Historia (INAH) solo aparecen 1300; donde los restantes aún no se encuentran con ninguna protección legal, En este mismo caso se encontró que los edificios con mayor descuido son los de uso habitacional, también se da el caso que los propietarios en busca del mayor provecho está subdividiendo y modificando sin ningún respeto el patrimonio con el fin de sacar el mayor provecho de este. (Rodrigo Cervantes, 2012, pág. 53)

Los ordenamientos jurídicos a pesar de su reconocimiento en materia de patrimonio presenta inconsistencias y limitaciones, entre ellas como lo menciona Piña Mendoza son que el patrimonio cultural se trata de ligar a objetos materiales cuando son muchas veces cuestiones inmateriales, y que estas son manifestaciones que tienen relación con su antigüedad es decir que son del pasado aunque estas sigan dándose en el presente.



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

## 1.4.1 Nivel Federal

En cuanto a la intervención urbana de la zona de monumentos es necesario considerar los 3 niveles normativos para la ejecución de cualquier proyecto de intervención.

La formulación de planes de desarrollo por parte del gobierno son los principales instrumentos de regulación, y es por eso necesario fundamentarlos legalmente desde la instancia federal. Donde a continuación se establecerán los artículos rectores en cuanto a la aplicación del Plan General de ordenación y cambio de usos de suelo.

### a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

**Artículo 115.-** Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio Libre, conforme a las bases siguientes:

V.- Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano Municipal.

## LEY DE PLANEACIÓN - CAPÍTULO I

**Artículo 1.-** Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer:

I.- Las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y encauzar, en función de ésta, las actividades de la administración Pública Federal;

II.- Las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática;

III.- Las bases para que el Ejecutivo Federal coordine sus actividades de planeación con las entidades federativas, conforme a la legislación aplicable.

### b) Ley General de Asentamientos Humanos

**Artículo 1.-** Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I.- Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los Municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;

III.- Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.

**Artículo 3.-** El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

I.- La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población;



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

X. La creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación;

XIII. La conservación y mejoramiento del ambiente en los asentamientos humanos;

XV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;

**Artículo 36.-** En las disposiciones jurídicas locales se preverán los casos en los que no se requerirán o se simplificarán las autorizaciones, permisos y licencias para el uso del suelo urbano, construcciones, subdivisiones de terrenos y demás trámites administrativos conexos a los antes señalados, tomando en cuenta lo dispuesto en los planes o programas de desarrollo urbano y en las normas, criterios y zonificación que de éstos se deriven.

**Artículo 49.-** La participación social en materia de asentamientos humanos comprenderá:

IV. El financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;

V. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;

## c) Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

**Artículo 3.-** Para los efectos de esta Ley se entiende por:

XXIII.- Ordenamiento ecológico: El instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos;

**Artículo 8.-** Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

VIII.- La formulación y expedición de los programas de ordenamiento ecológico local del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 4 de esta Ley, en los términos en ella previstos, así como el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas;

**Artículo 31.-** La realización de las obras y actividades a que se refieren las fracciones I a XII del artículo 28, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

I.- Existan normas oficiales mexicanas u otras disposiciones que regulen las emisiones, las descargas, el aprovechamiento de recursos naturales y, en general,



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades;

II.- Las obras o actividades de que se trate estén expresamente previstas por un plan parcial de desarrollo urbano o de ordenamiento ecológico que haya sido evaluado por la Secretaría

## 1.4.2 Nivel Estatal

A nivel estatal es necesario considerar la normativa porque en base a ello estarán las acciones que se pueden realizar en el territorio.

### a) Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla

**Artículo 1.-** Las disposiciones de esta Ley son de orden público y tienen por objeto:

V.- Establecer la participación del Estado y los Municipios para la constitución y administración de reservas ecológicas, territoriales, la regularización de la tenencia de la tierra, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la protección del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural;

X.- Establecer los lineamientos para coadyuvar con la Federación en el cumplimiento del Programa Nacional de Desarrollo Urbano Sustentable; y

XI.- Fijar e imponer las medidas de seguridad y sanciones a los infractores de esta Ley y de los Programas de

Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano Sustentable.

**Artículo 3.-** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

L.- Patrimonio cultural.- Bienes muebles e inmuebles, tanto públicos como privados, centros históricos, conjuntos urbanos y rurales, así como los bienes tangibles e intangibles y cosmogónicos, que por sus valores antropológicos, arquitectónicos, históricos, artísticos, etnográficos, científicos, tradicionales o culturales tengan relevancia para los habitantes del Estado y sean parte de la identidad social, representativos de una época o sea conveniente su conservación para la posteridad;

LXI.- Sustentabilidad.- Acción que integra criterios e indicadores de carácter ambiental, económico y social que tienda a mejorar la calidad de vida y productividad de la población, con medidas apropiadas de preservación y protección del ambiente natural, el desarrollo económico equilibrado y la cohesión social, sin comprometer la satisfacción de las necesidades de las futuras generaciones;

**Artículo 6.-** El ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los centros de población, en su área de expansión o en la reserva de crecimiento, independientemente del régimen de propiedad al que pertenezcan, se sujetará a esta



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

Ley, a las provisiones, reservas, usos y destinos que se establezcan en los planes o Programas de Desarrollo Urbano Sustentable u Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos aplicables, así como a las demás disposiciones reglamentarias correspondientes.

**Artículo 12.-** Corresponde al Ejecutivo del Estado, en el ámbito de su respectiva jurisdicción:

I.- Formular, aprobar, actualizar y evaluar los Programas de orden estatal y regional de Desarrollo Urbano Sustentable y de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, en congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano;

XXVI.- Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de Desarrollo Urbano Sustentable y Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, a los sectores social y privado, así como a las autoridades Municipales que se lo soliciten;

**Artículo 21.-** La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población urbanos y rurales en el Estado de Puebla, forman parte del Plan Estatal de Desarrollo, como una política sectorial que coadyuva al logro de los objetivos de los Planes Nacional, Estatal y Municipales de Desarrollo.

**Artículo 22.-** En la planeación y realización de las acciones a cargo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, así como en el ejercicio de sus

respectivas atribuciones para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general inducir las acciones de los particulares en la materia se observarán los lineamientos ambientales que establezcan los Planes Nacional y Estatal del Desarrollo, los Programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio y las disposiciones legales aplicables en materia ambiental.

**Artículo 24.-** Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable son instrumentos de ejecución de los planes para el logro de sus objetivos y metas; en ellos se precisan las acciones a realizar, se determinan los responsables y se establecen los plazos para su cumplimiento.

Los programas podrán ser precedidos o seguidos de los acuerdos de coordinación entre las autoridades responsables de su ejecución y de los convenios de concertación con los sectores social y privado participantes, en los que se establecerán los aspectos esenciales para la elaboración o cumplimiento de sus fines. Los programas de responsabilidad exclusiva o parcial del sector público, deberán ajustarse a los procedimientos de programación y presupuestación que determine el Gobierno del Estado.

**Artículo 27.-** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, tiene como propósito contribuir al desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física y temporal del espacio territorial, a través de la inducción de las actividades económicas y sociales en la mejor ubicación, con relación al aprovechamiento racional de los



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

recursos naturales, delimitando los fines y usos del suelo, de acuerdo a su vocación ecológica y a la demanda existente.

**Artículo 33.-** Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable deberán ser congruentes con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable y deberán contener por lo menos lo siguiente:

I.- Su ubicación en el contexto de la planeación del desarrollo económico y social del Municipio;

II.- Determinaciones específicas sobre:

a) Los objetivos, políticas y metas para el Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio;

b) Las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

c) Las políticas para el control y aprovechamiento del suelo;

d) La zonificación primaria, señalando el uso actual, determinando los usos permitidos, los prohibidos y los condicionados;

e) La vialidad y el transporte;

f) La infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; y

g) La protección al ambiente, la preservación del equilibrio ecológico y la reducción de la contaminación del agua, suelo y atmósfera de acuerdo a la normatividad estatal en materia ambiental.

VI.- Las áreas de valor ambiental, ecológico, paleontológico, arquitectónico, histórico, cultural y artístico del Municipio;

## **b) Ley para la Protección del Ambiente Natural y Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla**

**Artículo 1.-** La presente Ley es de orden público e interés social, sus disposiciones son de observancia obligatoria en el Estado de Puebla y tienen por objeto apoyar el desarrollo sustentable a través de la prevención, preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, así como sentar las bases para:

I.- Proporcionar a toda persona el derecho a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;

IV.- Determinar el Ordenamiento Ecológico Estatal, en congruencia con el General formulado por la Federación;

X.- Definir los Programas de Ordenamiento Ecológico;

**Artículo 28.-** Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación a la política ambiental, a la planeación de desarrollo urbano y la vivienda, así como de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, considerará los siguientes criterios: I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico.

## 1.4.3 Nivel Municipal

El último nivel del territorio pero no por ello menos importante es el nivel municipal donde en términos generales se encuentran las disposiciones e instrumentos más importantes del municipio de Puebla.

### a) Ley Orgánica Municipal

**Artículo 104.-** El Municipio contará con el Plan de Desarrollo Municipal, como instrumento para el desarrollo integral de la comunidad, en congruencia con los Planes Regional, Estatal y Nacional de Desarrollo, el cual contendrá como mínimo:

- I. Los objetivos generales, estrategias, metas y prioridades de desarrollo integral del Municipio;
- II. Las previsiones sobre los recursos que serán asignados a tales fines;
- III. Los instrumentos, responsables y plazos de su ejecución; y
- IV. Los lineamientos de política global, sectorial y de servicios municipales.

### b) Código Reglamentario para el Municipio de Puebla (COREMUN)

**Artículo 385.-** Corresponde al Honorable Ayuntamiento a través de la Unidad Operativa Municipal, las siguientes atribuciones:

- I.- Elaborar, difundir y ejecutar el programa Municipal;

**Artículo 655.-** Las disposiciones del presente Capítulo tienen por objeto establecer las normas conforme a las cuales el Municipio regulará los siguientes aspectos:

- I. Zonificación y asignación de los usos, destinos y reservas, de áreas, predios, construcciones, e inmuebles en general, independientemente de su régimen jurídico.
- VI. Las obras, el uso de suelo y la colocación de anuncios en las zonas de interés arqueológico, artístico, típico e histórico en la circunscripción del Municipio.
- VII. El control de la instalación de anuncios y mobiliario urbano dentro o fuera de la vía pública conforme a la normativa aplicable vigente.
- VIII. La instrumentación, dentro de su ámbito de competencia, de acciones tendientes a prevenir y controlar la contaminación del aire, agua, y suelo; así como la protección de los ecosistemas y el ambiente.

**Artículo 658.-** De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos por la Constitución Política del Estado de Puebla y por la Ley Orgánica Municipal, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Capítulo,



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

corresponderá al Municipio de Puebla, por conducto del C. Presidente Municipal, quien delega en la Dirección de Desarrollo Urbano, las facultades que le confiere este Capítulo, siendo estas las siguientes:

- I. Administrar la zonificación prevista en el Programa de Desarrollo Urbano.
- II. Regular los usos, destinos y reservas de áreas y predios en el Municipio.
- VI. Determinar las densidades de población, así como el número e intensidad de las construcciones.
- VIII. Vigilar que las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el Municipio cumplan con la normatividad contenida en el Programa de Desarrollo Urbano.

## c) Reglamento de construcción para el municipio de Puebla

**Artículo 52.-** Corresponde a la Dirección, la administración de la zonificación comprendida en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico, regulando entre otros, los usos, reservas - territoriales ó ecológicas -, destinos y provisiones en el Municipio, con base en dichos Programas.

### 1.5 Tendencias de usos contemporáneos en edificios históricos.

Las políticas y la administración pública han sido las culpables de las transformación urbana de las zonas patrimoniales por los

usos incompatibles para los edificios antiguos ya que tuvieron funciones diferentes a las actuales; Javier Rivera Blanco menciona que se ha debatido mucho sobre dotar de usos contemporáneos a los edificios “muertos” en el entendimiento que un edificio sin uso esta aproximado su destrucción; pero jamás se debe caer en “ocuparlo por ocuparlo” ya que se le puede dotar de un uso que sea totalmente incompatible con el que fue concebido.



Fotografía 10: Entrada al museo del vino en el castillo de Peñafiel.

Fuente:

<http://www.libertaddigital.com/fotos/d-e-bodegas-en-penafiel-deportes-1003632/museodelvino01.jpg.html>

En España existen innumerables ejemplos como los de Las ruinas de San Francisco de Baeza (auditorio) , el museo de Tarazona, el museo del vino en el castillo de Peñafiel en Valladolid entre otros, esto por el afán de recupera patrimonio.

En muchas ocasiones no solo la administración pública es la culpable, también los mismos propietarios son los que torturan al edificio por el abuso de la explotación económica y otorgan al edificio una función lejana a sus posibilidades reales. (Rivera Blanco, 2001, pág. 186)

Estos procesos de reforma urbana se dieron en los años 60s con la introducción del uso comercial intensivo que trajo

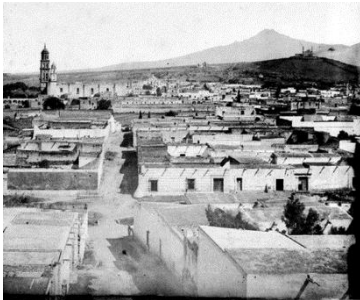


# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

como resultado la desaparición paulatina del uso residencial, el deterioro y la sustitución de la edificación e incluso la reforma del trazado urbano.

## 1.6 Casos específicos de cambio de uso en la zona de monumentos de la ciudad de Puebla.



Fotografía 11. Vista aérea de la ciudad de Puebla.  
Fuente: Memoria urbana (H. Ayuntamiento de Puebla).

La Zona de Monumentos de la ciudad de Puebla ha sido transfigurada por innumerables proyectos de cambio de uso controversiales, tanto a nivel arquitectónico como urbano y que debido a nuestro desconocimiento se ha permitido cambiar la configuración urbana de la ciudad histórica.

El principal causante de esta transfiguración fue el incremento del valor del suelo en relación del valor de lo construido, es decir valía más el terreno que el inmueble mismo; por lo cual era factible demoler el edificio antiguo y construir uno nuevo que diera un uso rentable para el propietario; es decir en el que ganara más dinero.

### La casa del Deán. (1953)

La casa del Deán uno de los pocos inmuebles del siglo XVI concluida en 1580; estuvo a punto de ser destruida por completo en 1953 para construir un cine; afortunadamente aun contando con los permisos se evitó su demolición total y se mantuvo una gran parte de la casa.



Fotografía 12. Casa del Deán  
Fuente: Memoria urbana (H. Ayuntamiento de Puebla).

### Entubamiento del Rio de San Francisco (1963)



Fotografía 13. Boulevard Héroes del 5 de mayo.  
Fuente: Memoria urbana (H. Ayuntamiento de Puebla).



## Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

La descarga de aguas negras de las viviendas al Río San Francisco provocaron su contaminación; ya para la década de los 50s este se encontraba contaminado y se volvió un foco insalubre e incluso en época de lluvias, el agua inundaba el perímetro por lo cual en Agosto de 1963 se decidió entubarlo y trajo consigo la creación del Boulevard Héroes del 5 de mayo y por consiguiente su cambio de uso.

### El Toreo de Puebla (1974)



Fotografía 14. El toreo (Chedraui, Santiago)

Fuente: Fuente: <http://pueblaheroica.blogspot.mx/2012/07/antiguo-toreo-de-puebla.html>

El toreo de Puebla se inauguró en 1936 la cual era una plaza de toros que contaba con una capilla, enfermería y tenía un aforo de 14 mil espectadores; la última ocupación pública se dio en 1974 para ser comprado un año después por una cadena comercial y demolido en abril de mismo año con lo cual paso de ser un equipamiento recreativo a un supermercado.

### Mercado la Victoria. (1986)

El mercado la victoria fue diseñado por Julio Saracíbar y fue inaugurado en 1914; su función principal era la de alojar mercaderes, organizados en 8 secciones; en octubre de 1986 la municipalidad en turno ordeno el desalojo de los locatarios para trabajos de remodelación, y para hacer más fácil este proceso

tranquilizo a los locatarios firmando convenios de reubicarlos en sus puestos una vez terminados los trabajos de remodelación; cosa que no sucedió porque este inmueble fue concedido a la Fundación Amparo en comodato por 99 años justificando que el Ayuntamiento no podía tener en su poder locales comerciales; lo cual trajo como consecuencia su cambio de uso de mercado a “centro comercial”.

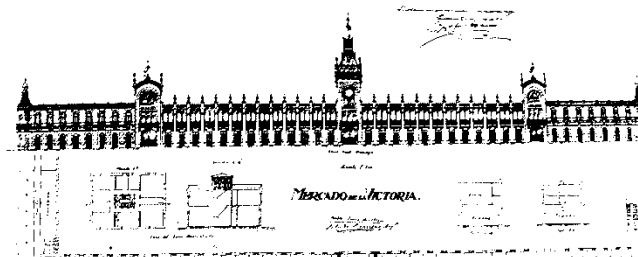


Imagen 6. Planos mercado la Victoria

Fuente: Arquitectos e Ingenieros del siglo XX

### Museo Nacional de ferrocarriles Mexicanos. (1988)

Este museo es lo que tiempo atrás fueron dos antiguas estaciones: la del Ferrocarril Mexicano y mexicano del Sur; siendo inaugurada por el presidente Benito Juárez en 1869; 1974 se cerró y quedando vacías; tiempo después fue ocupada como vivienda por “paracaidistas” hasta el año 1985. (Museo ferrocarriles mexicanos, 2012)

Fue el 5 de mayo de 1988 que pasa de ser vivienda al museo nacional de ferrocarriles mexicanos.



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

## Paseo del río San Francisco. (1993)

En 1993 en el gobierno de Manuel Bartlett Díaz; se aprobó el Programa Parcial de Desarrollo urbano, mejoramiento, conservación e integración del Paseo del río San Francisco abarcando 22.4 hectáreas.

Este proyecto contemplaba 27 manzanas originalmente que después se volvieron 23, declarándolas como “utilidad pública”; donde en su gran mayoría eran viviendas y se propusieron usos de enfoque turístico para promover el desarrollo como cines, plazas, restaurantes, hoteles, comercios, entre otros; el proyecto fue muy ambicioso y no logro abarcar las 27 manzanas ya mencionadas y en Octubre del 2003 la empresa Plus Arrendamientos Inmobiliarios pago “36 millones 312 mil 878 pesos” (Machuca, 2007) por la compra venta de 7 manzanas; lugar donde hoy se encuentra el centro comercial San Francisco.

“El Paseo del Río, como muchas otras intervenciones gubernamentales, colaboró para lograr los resultados contrarios a la retórica que promovía, pues casi desertificó el área de “utilidad pública” sin pensar en lo oneroso que esto resultaría en el futuro” (Patiño Tovar, 2010, pág. 19)

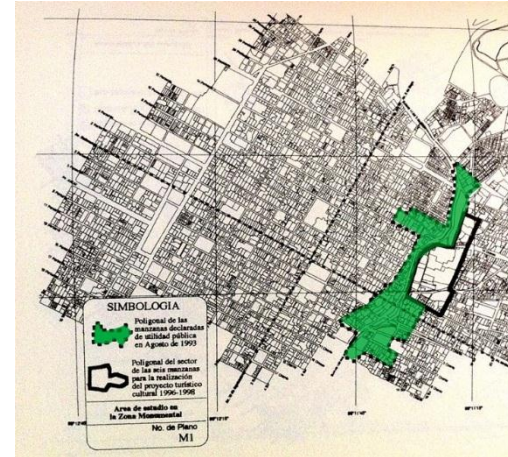


Imagen 7. Paseo del Río

Fuente: Conservación urbana en el paseo del río San Francisco

## Villa Flora. (1997-2009)

En Mayo de 1997 los propietarios de Villa Flora fueron desalojados para iniciar un proceso de expropiación; la justificación del despojo fue la “utilidad pública”; su destrucción fue aún más controversial justificando que al haber sido remodelada y modificada en diversas etapas quedaba eliminada del catálogo de Patrimonio Cultural.

Con esta expropiación paso de ser habitacional a volverse oficinas y estacionamiento del sector “privado”; paso de ser un inmueble con características únicas a un nuevo inmueble que rompió con las alturas, el diseño y la compatibilidad urbana siendo objeto de innumerables críticas y posturas.



## Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

### Estacionamientos subterráneos. (2002)

Los usos públicos no han sido los únicos que se han salvado de propuestas de cambio o mixticidad del uso, han existido proyectos en los que se ha pretendido darle una doble ocupación al suelo como son los famosos estacionamientos subterráneos planteados desde el alcalde Paredes hasta nuestros días.

Luis paredes Moctezuma; en el año 2002 propuso con el argumento de un déficit de estacionamiento en el centro histórico, propuso la construcción de 5 estacionamientos subterráneos; uno en el zócalo de la ciudad de 4 niveles y 360 cajones de estacionamiento; después el plan cambio y se propuso la calle 3 Oriente y la manzana de la catedral; el siguiente estacionamiento sería bajo el atrio del templo de Santo Domingo; el tercero de estos proyectos de modernización bajo la plazuela de San Luis en la calle 5 de mayo y 10 poniente; el cuarto en San José y un quinto en la plazuela de los Sapos.

En la siguiente administración municipal Enrique Doger Guerrero (2005); planteo nuevamente lo mismo, pero en esta ocasión sería en el Paseo Bravo y Analco.

La administración de 2008 no se quedó atrás a cargo de Blanca Alcalá propuso El Carmen, el Paseo Bravo y San José.

En 2011 Eduardo Rivera insistió con el proyecto de Paseo Bravo y San José, pero por falta de tiempo la nueva

administración de Antonio Gali será la que logre el “gran proyecto” que 5 administraciones municipales han peleado por realizar. (Torres, 2013)

### Ciclovía

La ciclovía se propuso para “mejorar la calidad” de vida de los habitantes y evitar el congestionamiento vehicular proponiendo sistemas de gestión “vanguardista” en la cual el proyecto sustituyó los guardapeatonos de acero para sustituirlos por nuevos de concreto bastante toscos, retomando el diseño de los ya existentes en el zócalo construidos en administraciones anteriores, este proyecto cambió el uso de la vialidad vehicular motorizada en uso vehicular no motorizado; reduciendo carriles destinados para el automóvil e irónicamente congestionando algunas de las calles en las que se hizo el proyecto. Este proyecto se desarrolló en 2012 y 2013 y contempla las siguientes etapas.



Fotografía 15. Ciclovía  
Fuente: Archivo ROQ



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.



Imagen 8. Proyecto ciclovía  
Fuente: SEDUOP

## Casa del Torno (2012-2013)



Fotografía 16. Casa  
del torno 2012  
Fuente: Google Earth



Fotografía 17. Casa  
del torno destruida  
(2013)  
Fuente: Archivo ROQ

La casa del torno era una casa ubicada en la 8 oriente #414 que dentro del catálogo nacional de Monumentos históricos estuvo

destinada para uso habitacional; era una construcción del siglo XVII Y XVIII; que desafortunadamente fue demolida para construir una terminal del teleférico en noviembre del 2012 por una empresa llamada APyP obra que se detuvo por su falta de viabilidad y polémica, el inmueble ya había sido intervenido en años anteriores por lo cual la demolición se justificó sobre ese aspecto.

## 1.7 Conclusión

La conservación es un proceso que permite mantener vínculos con la historicidad del espacio que habitamos.

Para el proceso de investigación y desarrollo de proyectos es necesario adoptar una orientación metodológica que permita encontrar un diagnóstico adecuado de los elementos que se pretenden intervenir.

La conservación no aporta mucho al desarrollo económico por lo cual en ocasiones es más importante poner en marcha proyectos de “potencial comercial” que de necesidad social o respeto a la historicidad de un bien; todo esto es consecuencia de la falta de políticas aplicables, mecanismos e instrumentos que favorezcan la conservación visto como un término de respeto en el cual se le “re-atribuye” un valor restableciendo la función de un espacio que se ha visto perdido por la falta de cuidado, inversión y cambio de usos significativos ya que cada inmueble “patrimonial” contiene características constructivas que colaboran con el tejido urbano y las formas que nos distinguen.

# Capítulo 2.

## Diagnóstico Integral

Plan General

de ordenación y cambio de uso  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.



## Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

# Diagnóstico Integral

## 2.1 Descripción del Proyecto

El proyecto tiene como fundamento analizar la zona de monumentos y zonificar el área de mayor vulnerabilidad causada por los diversos fenómenos sociales, que han sido los promotores de la disgregación del territorio; para así poder proponer una distribución adecuada de los usos del suelo, además de sustituir los que se consideren inadecuados o incompatibles para el sector; es necesario considerar que este, está habitado y por lo tanto es necesario atender oportunamente las necesidades de la población, cabe recordar que en los siglos anteriores en Puebla se diseñaban los espacios a partir del uso que albergarían y no adaptando los espacios al uso.

El principal objetivo es encaminar la zona de monumentos de la ciudad de Puebla hacia una rehabilitación, revalorización, regeneración y restauración urbano-social, enfocadas a conservar el patrimonio edificado, impidiendo que tanto el espacio urbano y el arquitectónico sufran de cambios que alteren por completo la unidad potencial de la obra de arte; entendiendo así a los monumentos. Aunque sería importante recordar lo que menciona José Fariña “La ciudad es un artefacto que se está haciendo continuamente, que continuamente hay que ir adaptando a las necesidades y requisitos de cada generación”. (Fariña Tojo, 2000, pág. 10)

Es necesario entender que cada inmueble ya es una pieza que le da valor a este territorio y para proteger un objeto es necesario brindarle un valor ya que se dice que “se protege solamente aquello que vale”, y surge la pregunta ¿Qué es lo que vale?; Villagrán menciona que el fundamento de mayor jerarquía es el valor social” (Chanfón Olmos, 1984, pág. 36); esto quiere decir que si el valor que le brinda la sociedad al patrimonio es nulo, produce un desequilibrio que provoca alteración, descuido y destrucción del documento edificado (patrimonio).

Tradicionalmente los centros históricos alojaban una multiplicidad de funciones y usos que favorecían una integración social y económica, algunos indicadores incluyen el valor histórico o artístico del conjunto, el grado de homogeneidad o fragmentación del sitio, la calidad estética del conjunto en relación a los bienes patrimoniales que contiene, el nivel de identificación de los habitantes o usuarios con el sitio y los usos y funciones de la zona. (Quiroz Rothe, 2008, pág. 22)

Los usos que se tienen considerados para este modelo de multiplicidad de funciones según los que maneja Carlos Corral y Bécker, son los siguientes:

- Uso religioso
- Uso comercial
- Uso de servicios
- Uso cultural
- Uso habitacional



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

- Uso recreativo

“Lichfield sugiere diversos mecanismos para prevenir el deterioro del patrimonio.

- Mantenimiento: Asegurar el edificio en un estado deseable
- Consolidación: Incorporar materiales durables para asegurar durabilidad e integridad estructural
- Restauración: Revivir el concepto original, aunque no en uso
- Rehabilitación: Adaptar el edificio a **un uso que sea capaz de sustentarlo**
- Reproducción: Copiar partes deterioradas para ser remplazadas
- Reconstrucción: Realizar una imitación para sustituir un edificio antiguo perdido”. (Quiroz Rothe, 2008, pág. 30)

Ya que actualmente se tienen que adaptar los espacios al uso debemos considerar lo que Lichfield menciona; “Adaptar el edificio a un usos que sea capaz de sustentarlo”, esto en términos más concretos sería darle a los espacios un uso adecuado para no tener que partir de criterios de “demolición”, donde se tenga que devastar el patrimonio para alimentar fines particulares y no colectivos.

## 2.2 Polígono de aplicación del proyecto.



Imagen 8. Delimitación de la zona de monumentos

Fuente: “actualización y operación del programa parcial de desarrollo urbano del municipio de Puebla”; Puebla, Pue; 30 mayo 2012.

La zonificación del proyecto se basa en la zona de monumentos la cual comprende según el decreto de declaración de zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla de Zaragoza; un área de 6.9 km<sup>2</sup>, conformados por 391 manzanas que comprenden 2,619 edificios con valor histórico construidos entre los siglos XVI y XIX, de los cuales 61 fueron destinados en alguna época al culto religioso; los 2,487 restantes son inmuebles civiles de uso particular. (Periodico Oficial del estado de Puebla, 1977)

A partir de este polígono base, será necesario considerar zonificar las 391 manzanas en sectores que permitan solucionar

y proponer estrategias particularizadas que regulen y promuevan nuevos equilibrios sociales a través de la herramienta principal del plan de ordenación (usos del suelo).

### 2.3 Zonificación de la zona de monumentos para su intervención

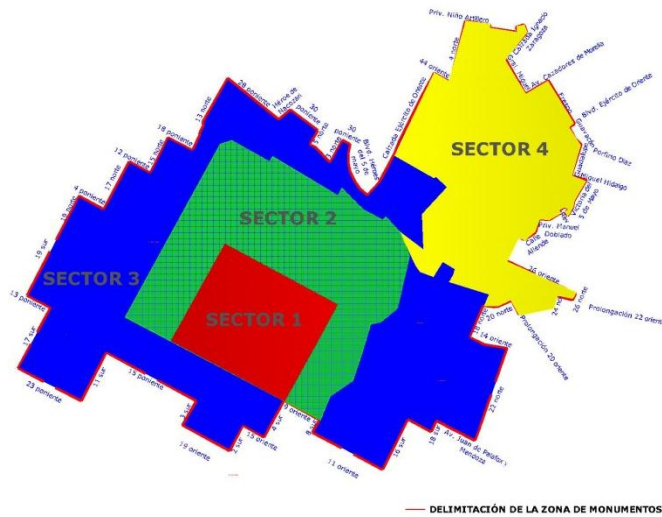


Imagen 9. Zonificación del Plan

La zona de monumentos al ser una extensa mancha territorial, en el proyecto se fraccionó en 4 sectores los cuales se eligieron de acuerdo a las principales problemáticas detectadas que los usos incompatibles provocan y que producen la

vulnerabilidad del territorio de acuerdo a los indicadores de población.

El plan al ser muy extenso únicamente abarcara hasta este primer nivel el sector 1 y 2; el 1 abordara únicamente proyectos muy puntuales de mejoramiento, recuperación y respeto a los monumentos; y el sector 2 es el que abordara instrumentos más complejos de ordenamiento de los usos del suelo a través de políticas de conservación urbana.

El sector 3 se abordara en un proyecto posterior en el cual se tomen en cuenta las particularidades y los elementos intangibles de los barrios históricos.

**Sector 1. (Casco)** El sector 1 es el que abarca los primeros cuadros de la ciudad en el cual los servicios y equipamientos que ofrece permite que las edificaciones se conserven en “óptimas” condiciones y únicamente presenta problemas en compatibilidad de usos y actividades; pero sin poner en riesgo la integridad del edificio.

El área total de este sector es de 0.66km<sup>2</sup>.

**Sector 2. (Periferia)** El segundo sector es el que presenta mayor vulnerabilidad a ser destruido por los cambios de uso ya que al contener monumentos menos vigilados pero con excelente ubicación; provoca su incitación a la destrucción para un uso más remunerado.



## Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

En su mayoría pertenecen a lo llamado Colonia centro pero también integra a San Pablo y San Francisco.

El área total de este sector es de 2.16km<sup>2</sup>

Sector 3. (Barrios) Aunque este sector presenta edificaciones de menor valor para ciertos “especialistas” es de las partes más importantes de la ciudad ya que concentra los barrios antiguos en los cuales muchos de los valores intangibles existen; es donde comienza la problemática de revalorización del suelo, es un área que al no estar concentrada en los primeros cuadros de la zona de monumentos es menos codiciada por el sector privado lo cual provoca el abandono habitacional y social.

Los barrios que concentra el sector 3 son los siguientes: El Refugio, San Antonio, San Miguelito, San Sebastián, Santiago, El Carmen, Analco, el Alto, Xanenetla.

El área total de este sector es de 2.28km<sup>2</sup>

Sector 4. (Zona histórica) El sector 4 es el único que no abarcara el plan de acción ya que únicamente al presentar en su mayoría edificios contemporáneos y una zona histórica cuenta ya con un uso establecido en el 65% de su territorio (centro expositor Puebla).

El área total de este sector es de 1.5km<sup>2</sup>

### 2.4 Estructura urbana de los Sectores 1 y 2.



Imagen 18. Vista aérea del trazado de la ciudad.

Fuente:  
<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-42.htm>

“La estructura urbana es una construcción teórica, una herramienta para definir un modelo de ciudad sobre la cual operar o planificar, constituye una interpretación de la forma urbana. La estructura urbana está definida por la distribución espacial de la población, la delimitación de las zonas de usos predominantes y su interrelación a través del sistema vial”. (García Espil, 2006, pág. 35)

A nivel de la estructura urbana es importante destacar, que en la etapa de proyecto se proyectaran mecanismos que potencialicen el sistema estructural; una de las estrategias es la recuperación del sistema económico mediante la revalorización de bienes.

La ciudad de Puebla en la zona de monumentos, contiene elementos que permiten definir su estructura e interpretarla como una retícula, aunque hay zonas donde se pierde este



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

trazado como lo es la zona de los Fuertes (sector 4 del plan) donde no se abordara ningún procedimiento estratégico.

A continuación se mencionaran las 4 variables que permiten analizar la estructura urbana.

- **Permeabilidad:** La permeabilidad son las conexiones del tejido urbano.  
El sector 1 y 2 , por su trazado permite una conectividad favorable en su trazado urbano, aunque la congestión vehicular dificulta en cierto porcentaje este valor.
- **Vitalidad:** Potencialidad que ofrece el espacio para el contacto social. Los pequeños parques existentes y eventos culturales, permiten un contacto social favorable, aunque por la noche se dificulta porque las calles comienzan a verse vacías.
- **Variedad:** El acomodo de los usos no permite una variedad, ya que está plagado de comercio, y poco uso habitacional además de contar con una insuficiencia en variación de usos de día y noche.

- **Legibilidad:** Lectura del espacio, capacidad de identificación. Si existe una comprensión del trazado y la estructura, sin perder la relación con la ciudad contemporánea.

## 2.4.1 Infraestructura

Las redes de infraestructura han sido sustituidas y reparadas en los últimos años pero aún existen redes con años de antigüedad las cuales son un grave problema, pues presentan fugas o están deterioradas.

### **Agua Potable** (*Ver plano de agua potable*)

El agua potable es suministrada por 3 subsistemas que son "Loreto, La Paz y 23 Norte"; en el sector 1 y 2 del presente plan el agua es suministrada por el subsistema de Loreto diariamente en el caso excepcional del Barrio de San Miguel localizado en el segundo sector; no cuenta con el suministro diario de agua potable y es suministrado por el subsistema de la 23 Norte.

En el caso del sector 3 y 4 los subsistemas abastecen de 3-4 días por semana a las viviendas y en casos excepcionales como en Los Remedios, El Carmen y Xanenetla el servicio es diario.

La población según datos del SOAPAP se gastan 120 litros por persona en promedio en esta zona; uno de los principales



## Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

problemas que presenta el sistema de agua potable son las fugas esto debido a la antigüedad y falta de mantenimiento de la red.

El total de viviendas particulares habitadas que no disponían de agua según el censo de 2010, en los 4 sectores que comprenden el plan es de 670 aproximadamente de un total de 16047 viviendas particulares habitadas lo cual representa que el 4.1% de las viviendas no tiene agua potable.

### Drenaje y alcantarillado *(Ver plano de drenaje)*



Fotografía 19. Intervención  
de la Av. 11 sur  
Fuente: Archivo ROQ

En materia de drenaje y alcantarillado la red cuenta con 4 colectores mixtos de los cuales el más antiguo, el de la 11 norte-sur, se cuenta con un colector de aguas pluviales colocado en el boulevard héroes del 5 de mayo.

En cuanto a drenaje el 0.6% del total de viviendas particulares habitadas no cuenta con drenaje (Censo 2010).

### Energía Eléctrica

En cuanto a los servicios de energía eléctrica el sector 1 y 2 del plan cuentan con cableado subterráneo para la dotación del servicio en términos generales, según datos del censo del 2010 el 4.8 % de las viviendas no cuentan con energía eléctrica.

### Voz y datos (telefonía e internet)

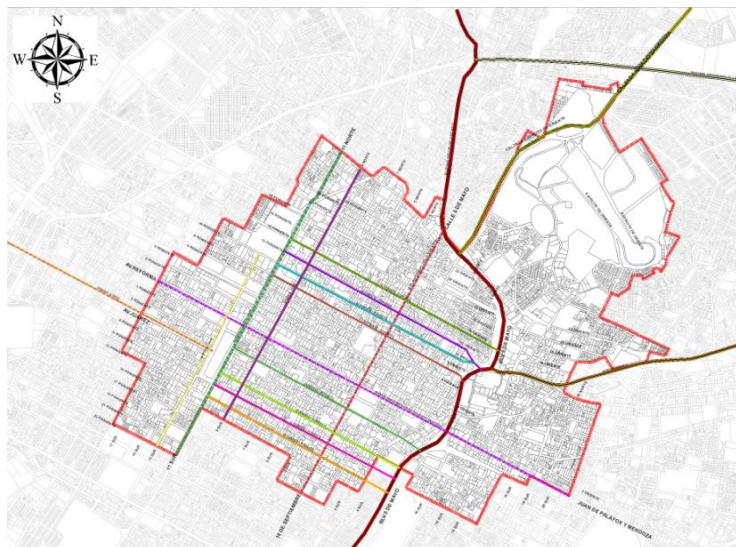
En cuanto a los servicios de voz y datos; ambos sectores cuentan con el abastecimiento de este sistema, entre las compañías más importantes que abastecen este servicio, son “Megacable” y “Telmex”.



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

## Vialidad



**SIMBOLOGIA**

**VIALIDADES**  
SE CUNDAIAS PRIMARIAS POR FUNCION

- 9 ORIENTE- PONIENTE
- 9 NORTE- SUR
- 9 ORIENTE- PONIENTE
- 10 ORIENTE- PONIENTE
- 11 ORIENTE- PONIENTE
- 12 ORIENTE- PONIENTE
- 14 ORIENTE- PONIENTE
- 9 NORTE- SUR
- 11 NORTE- SUR
- 13 NORTE- SUR
- 16 DE SEPTIEMBRE- 5 DE MAYO
- AV. JUÁREZ
- AVENIDA REFORMA PALAFOX Y MENDOZA
- AVENIDA FONCALA
- BULEVARD HÉROES DEL 5 DE MAYO
- CARRETERA FEDERAL DE LA REP.
- BOULEVARD TO HINACIO CARANZO
- ZONA DE MONUMENTOS

Imagen 10. Vialidad

Fuente: “actualización y operación del programa parcial de desarrollo urbano del municipio de Puebla”; Puebla, Pue; 30 mayo 2012.

La vialidad de los 4 sectores ha sido intervenida en el periodo de los presidentes municipales Enrique Doger, Blanca Alcalá y Eduardo Rivera con proyectos de imagen urbana, en los cuales se hizo una constante, la utilización de concreto estampado, una intervención muy vistosa pero que para el

mantenimiento de las redes de infraestructura ocasionara diversas dificultades.

Ya hablando de materiales encontramos en el arroyo vehicular concreto hidráulico, adocretos y asfalto.

Las vialidades primarias del sector 1 y 2 son:

- 5 oriente- poniente
- 9 oriente- poniente
- 8 oriente- poniente
- 10 oriente- poniente
- 11 oriente- poniente
- 12 oriente- poniente
- 14 oriente- poniente
- 9 norte- sur
- 11 norte- sur
- 13 norte- sur
- 16 de septiembre- 5 de mayo
- Av. Juárez
- Reforma- Palafox y Mendoza
- Boulevard Héroes del 5 de mayo

(Ver plano de vialidad).

### 2.4.2 Equipamiento

Los elementos que componen los subsistemas de equipamiento urbano, son clasificados de acuerdo a sus características y el tipo de bienes y servicios básicos que prestan



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

para el desarrollo de la población. Es decir su operatividad que permite la integración y funcionamiento de las actividades socioeconómicas de los diferentes sectores económicos de la sociedad que interactúan dentro del espacio territorial.

## Abasto

La zona de monumentos cuenta con 5 inmuebles dedicados al abasto.



Fotografía 20. Mercado Venustiano Carranza  
Fuente: Google Earth.

1. Mercado Venustiano Carranza (11 sur y 4 poniente)



Fotografía 21. Mercado El Carmen.  
Fuente: Google Earth.

2. Mercado El Carmen (2 Sur y 21 Oriente)



Fotografía 22. Mercado La Acocota  
Fuente: Google Earth.

3. Mercado la Acocota (6 Oriente y 16 Sur)



Fotografía 23. Mercado El Alto.  
Fuente: Google Earth.

4. Mercado de el Alto (14 Oriente y 12 Norte)



Fotografía 24. Mercado 5 de Mayo.  
Fuente: Google Earth.

5. Mercado 5 de Mayo (5 Norte y 18 Poniente)

## Recreación

En cuanto a recreación encontramos las siguientes categorías:

- Parques
- Plazas



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

- Museos
- Centros comerciales
- Cines
- Otros

## Salud

Existen 39 inmuebles de salud y 29 que brindan asistencia social

## Educación

Existen 3 tipos de equipamientos educativos que son los siguientes:

- Educación elemental: 72 inmuebles
- Educación media: 119 inmuebles
- Educación superior: 76 inmuebles

## Estacionamiento

La zona de monumentos cuenta con 93 estacionamientos públicos capaces de albergar 7,903 vehículos aproximadamente,

El proyecto de la ciclovía trajo consigo nuevas demandas de estacionamiento ya que en algunas vialidades se impuso la prohibición de estacionamiento en vía pública provocando nuevas necesidades espaciales con este fin; antes de realizar el

proyecto debió ser necesario considerar estas situaciones negativas que se producen.

### 2.4.3 Servicios

#### Transporte público

La zona de monumentos es de las más accesibles en cuanto a rutas de transporte en las cuales pasan ininidad de rutas que permiten el traslado hacia otros sectores de la población.

#### Alumbrado público

La distribución del alumbrado público es irregular, ya que hay zonas que quedan poco iluminadas y la colocación o el rango de separación es considerable, lo cual impide una buena visibilidad en ciertas vialidades, tanto para el peatón como para los automovilistas, aunque el flujo vehicular es muy bajo en algunos barrios o sectores la seguridad o percepción de la misma se ve claramente afectada.

#### Sistema operador de limpia

La recolección de basura corre a cargo de las unidades recolectoras de basura, pero muchas veces no llega a ser suficiente, o los habitantes de la zona de monumentos no tienen la cultura de educación ambiental y dejan los desperdicios sobre las banquetas, deteriorando su imagen urbana y medioambiental.



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

## Seguridad

En materia de seguridad hay lugares como los barrios del Alto, Xanenetla. San Antonio, Analco y el sector nor-oriental que son peligrosos en ciertos horarios del día, con lo cual es necesario implementar brigadas policiales y un mejor servicio de alumbrado público en estos sectores.

## Mobiliario urbano

El mobiliario en sectores parece insuficiente; ya que la capacidad a veces se ve rebasada por la cantidad de usuarios, es el caso de los botes de basura que en ciertos sectores es insuficiente o incluso ya ha sido hurtado.

## 2.6 Cuantificación y subdivisión de usos

Dentro de las 112 manzanas del sector 2 del proyecto encontramos 1465 predios, los cuales pudimos subdividir de acuerdo a su uso en los siguientes datos:

El uso mixto es el que predomina con 510 predios destinados para este uso, pero a continuación se grafica el muestreo de usos mediante las siguientes gráficas.

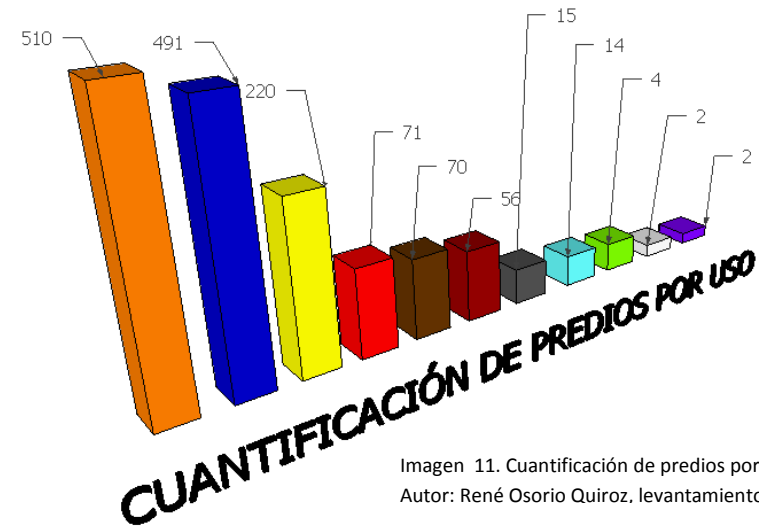


Imagen 11. Cuantificación de predios por uso  
Autor: René Osorio Quiroz. levantamiento de campo.

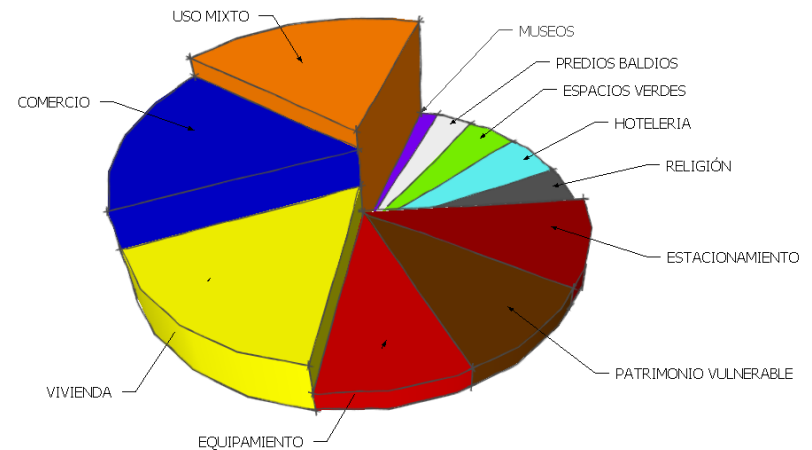


Imagen 12. Cuantificación de predios por uso  
Autor: René Osorio Quiroz. levantamiento de campo.



## Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

### 2.6 Problemáticas de los usos inadecuados en edificios patrimoniales.

“El patrimonio urbano está constituido por un conjunto de elementos sometidos a fuertes tensiones, debido a que su valor económico sobrepasa muchas veces a su simple consideración como herencia cultural” (Fariña Tojo, 2000, pág. 19)

Citando al mismo libro menciona un párrafo que en relación a los usos inadecuados cita a Fernández Alba diciendo “La mentalidad capitalista sufre un rechazo primario por la historia; solo cuando no puede destruirla, la integra, cotizando el espacio histórico como (...) *supermarket* simbólico.

En el siglo XIX y XX, España vivió la misma etapa que está viviendo nuestra zona de monumentos la cual fue llamada desamortización y su consecuencia fue la destrucción y venta de edificios históricos.

En los siglos pasados las funciones estaban bien distribuidas con el comercio en plata baja y la habitación en la alta y los géneros no compatibles estaban fuera de ella.

### 2.6.1 Patrimonio vulnerable

En la gráfica anterior podemos referir que se encontraron 70 edificios de diferentes épocas que no cuentan con el uso adecuado y lo cual está provocando su deterioro acelerado y como consecuencia su desaparición física.

El análisis de los 1465 predios tuvo el fin de lograr cuantificar el patrimonio que se está viendo amenazado por su uso actual; que en su mayoría no es abandono; y los que si estas siendo ocupados es necesario un pronto reordenamiento.

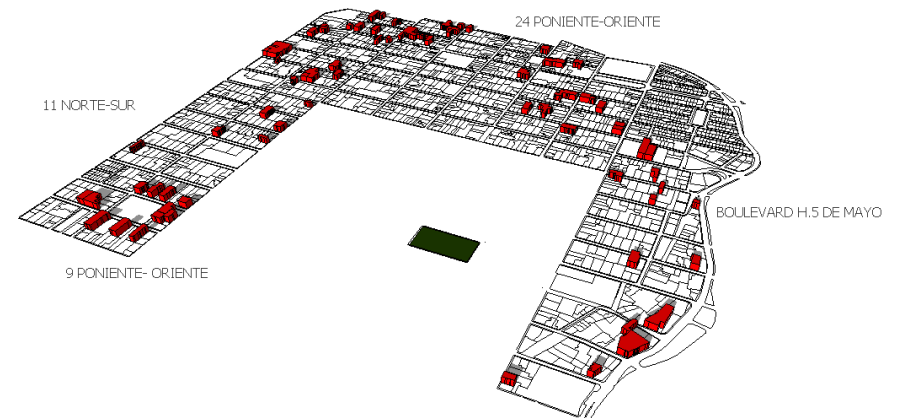


Imagen 13. Localización de patrimonio vulnerable a la destrucción

Autor: René Osorio Quiroz



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

## 2.7 Edificaciones con potencial de cambio de uso.

Las edificaciones con potencial cambio de uso no son necesariamente monumentos o patrimonio vulnerable son edificaciones de menor valor significativo de acuerdo a su tipología constructiva y su época edificatoria y que tal vez han perdido ese valor histórico por haber modificado completamente el contexto inmediato.

Estas edificaciones se proponen para un uso habitacional de acuerdo al análisis de necesidades que se realizó en el sector involucrado.

## 2.8 Nivel socioeconómico

### 2.8.1 Población total de la zona de monumentos.

En la tabla podemos observar que del año 2000 al 2010 la población se ha reducido prácticamente a la mitad de 60,215 habitantes paso a 36,656 y de acuerdo a los datos obtenidos se hizo la proyección que para el 2020 solo haya cerca de 25,000 habitantes de no existir pronto un plan que recupere o reprojete la zona como una zona de potencial habitacional.

TABLA COMPARATIVA DE POBLACION EN LOS ULTIMOS 10 AÑOS				
	AGEBS	Conteo por AGEB 2000	Conteo por AGEB 2005	Conteo por AGEB 2010
1	408	6915	5582	4521
2	395	3878	3282	2723
3	499	5530	4414	2921
4	501	6670	5742	4097
5	516	7416	6225	5484
6	431	6611	5113	4516
7	3614	3001	2517	2029
8	3629	3512	2989	2098
9	412	6650	4419	4352
10	5184	4945	4214	3825
11	3582	5868	5144	4438
12	2194	2268	2026	1795
13	2207	4237	3776	3104
14	3760	3366	2636	2287
15	2211	1951	1719	1615
16	353A	5654	5548	5108
	<b>TOTAL AGEB</b>	<b>78472</b>	<b>65346</b>	<b>54913</b>
	<b>TOTAL MANZANAS</b>	<b>60215</b>	<b>47089</b>	<b>36656</b>

Tabla 1. Tabla comparativa de población por ageb y manzanas  
Fuente: René Osorio conteo manzana por manzana.

### 2.8.2 Población total dentro del sector 2 del proyecto.

La población total del sector 2 es de 12,443 habitantes, lo cual representa el 33.59% de la población total de la zona de monumentos y la zona más despoblada la encontramos en el Boulevard héroes del 5 de mayo entre la 18 oriente hasta la 9 poniente.

### 2.8.3 Pirámide de edades

Dentro del análisis retomado del censo de INGEI 2010 se pudieron corroborar los siguientes datos:

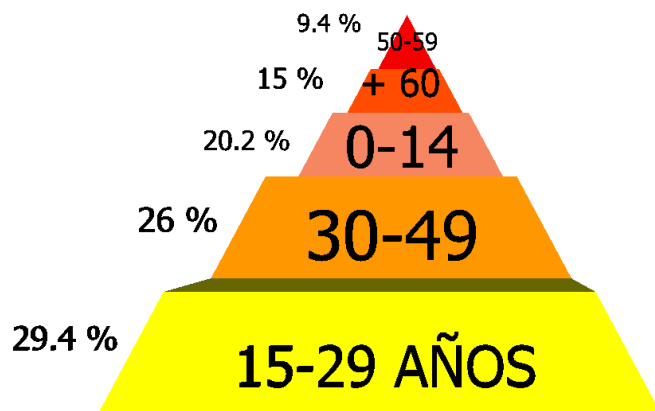


Imagen 14. Pirámide de edades  
Fuente: Investigación de campo

### 2.8.4 Perfil económico de la población dentro del polígono de aplicación del proyecto.

El 60% de la población es económicamente activa lo cual representa una regular situación económica promedio del sector.

### 2.9 Sondeos

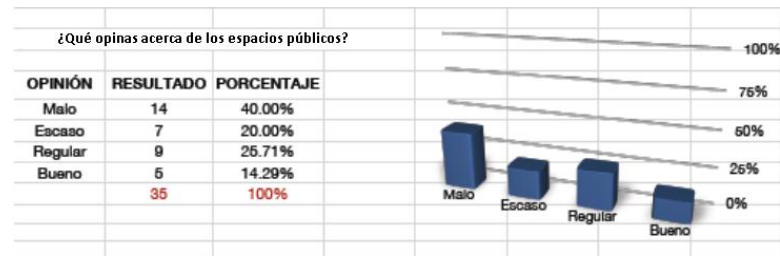


Imagen 15. Sondeo



Imagen 16. Sondeo

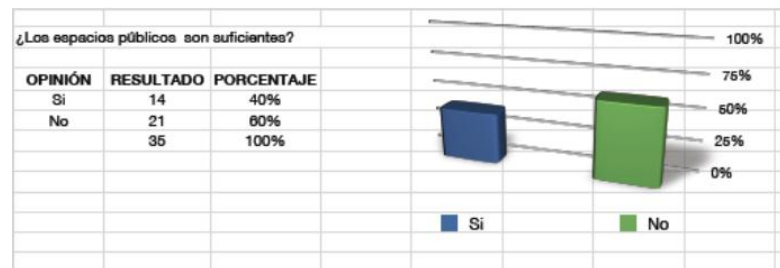


Imagen 17. Sondeo



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

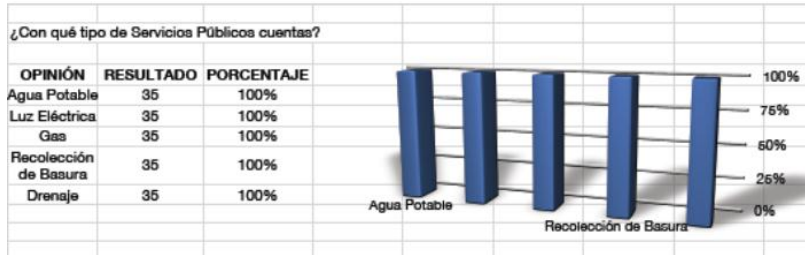


Imagen 18. Sondeo

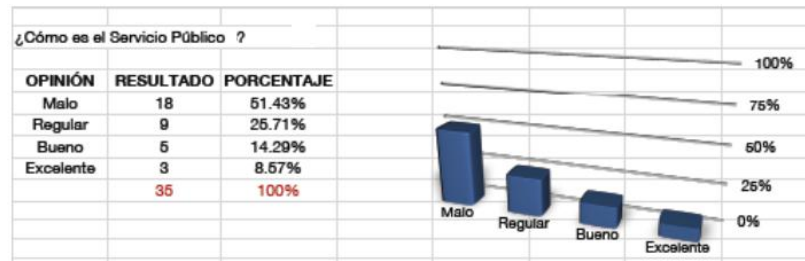


Imagen 19. Sondeo

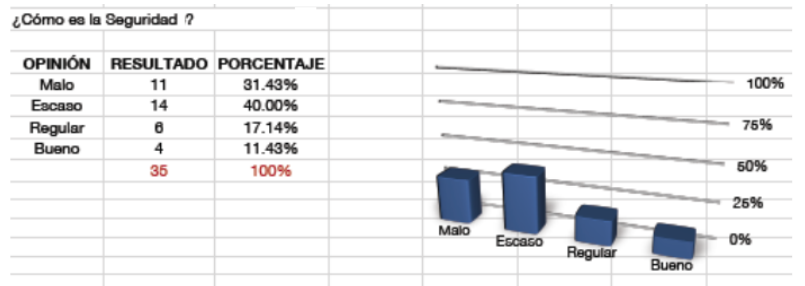


Imagen 20. Sondeo

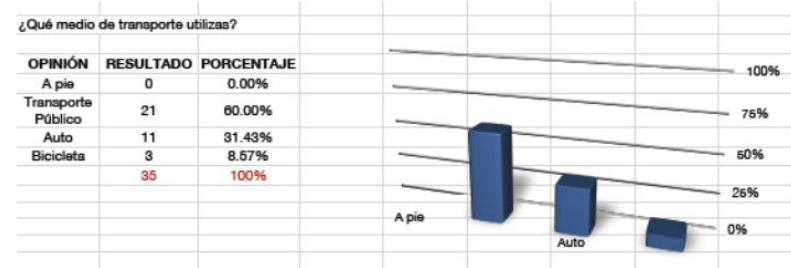


Imagen 21. Sondeo

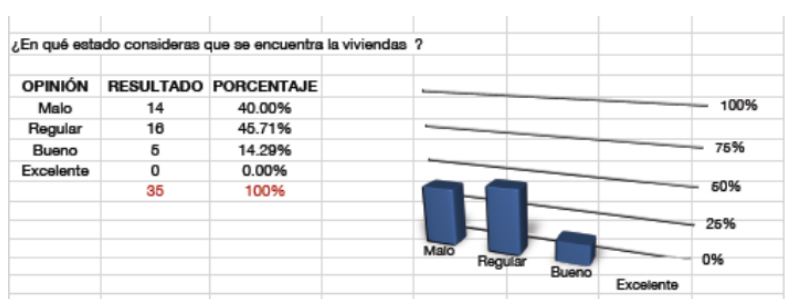


Imagen 22. Sondeo



## 2.10 Conclusión

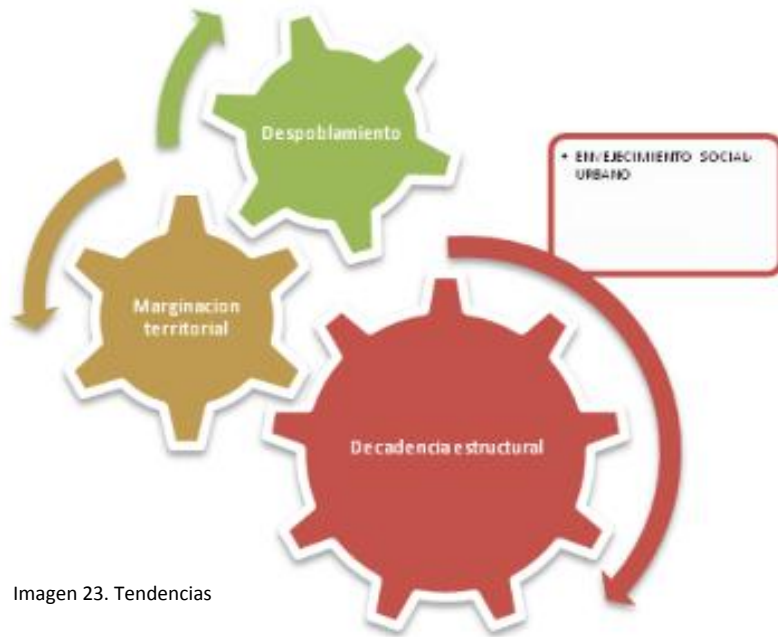


Imagen 23. Tendencias

En el diagnóstico realizado en el sector se puede demostrar la necesidad de un plan integral que solucione las problemáticas de compatibilidad de usos dentro del contexto urbano e incluso histórico del inmueble; es necesario resaltar que no se debe escudar la destrucción sobre la obsolescencia del uso ya que hasta el uso más complejo puede respetar la

estructura del edificio y sobre todo su historicidad, y como dice Carbonara “toda intervención debe ser idealmente oculta”.

La zona de monumentos al ser un tejido complejo debe tratarse con decisiones complejas que solucionen las carencias con las que se cuentan y no agregar más instrumentos obsoletos que eviten lograr un patrimonio integral e integrante.

# Capítulo 3.

## Instrumentación

Plan General

de ordenación y cambio de uso  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

# Instrumentación

### 3.1 Fundamentación Jurídica del Plan de ordenación

#### Fortalecimiento

#### Participación social

#### Usos

“No es solamente de las autoridades gubernamentales quienes deben preocuparse de la protección y acrecentamiento de los tesoros que constituyen este patrimonio, sino de todos y cada uno de los ciudadanos, en todas las circunstancias de su vida diaria.

Al Estado le toca el papel rector, a los ciudadanos el aprecio de sus valores”. (Ramirez Romero, 1985, pág. XVII)

Para establecer la fundamentación nos remontaremos hasta el Plan Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del 2001- 2006 donde se establecieron políticas encaminadas a la revitalización de centros históricos y del patrimonio cultural, la cual se orientó bajo los siguientes objetivos:

- “Fortalecimiento de las zonas históricas y de patrimonio cultural como centros económicos viables, mediante la planificación estratégica y la canalización de inversiones focalizadas, que fomenten su habitabilidad y desarrollo.
- Formulación de programas de desarrollo comunitario, con la finalidad de brindar

servicios básicos a los residentes de bajos ingresos y de estimular la participación social en los procesos de desarrollo.

- Administración de programas de donación para la restauración de inmuebles y espacios públicos con valor patrimonial, con el fin de estimular su habitabilidad y dinamizar el mercado inmobiliario, el comercio y los servicios.
- Conservación del patrimonio cultural de la arquitectura vernácula y popular, como un medio para impulsar el desarrollo social y económico de los poblados y asentamientos rurales”. (Plan Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, 2001, pág. 110)

El Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 en el programa de **regularización del suelo** y mejoramiento urbano integrado, se establece la necesidad de aprovechar el suelo en áreas consolidadas ya que muchas veces se encuentran en desuso o subutilizados, es el caso de la zona monumental de la ciudad de Puebla; se debe establecer de igual forma la necesidad de la revalorización del suelo, disminuyendo la disparidad del territorio, para desarrollar la competitividad urbano-territorial y sobre todo económica; creemos que es necesario volver a generar esa cohesión social que a lo largo

de los años se va perdiendo por estrategias encaminadas a la segregación humana.

Es necesario establecer un mecanismo que integre el desarrollo económico, el desarrollo territorial y el desarrollo social en pro de la conservación.

El plan tiene como objetivo principal la ordenación y el cambio de usos en la zona monumental, para ello será necesario enfrentar los problemas existentes teniendo en cuenta la vulnerabilidad de la zona monumental por esto se desarrollaran instrumentos que permitan la gestión, orientación y desarrollo de políticas que consoliden el impulso y la conservación del patrimonio edificatorio, no solo se pueden contar con buenas intenciones en los paradigmas urbanos de protección edilicia, para ello se orientara de manera precisa cada instrumento que se pretende implementar, teniendo en cuenta las circunstancias particulares con las que se cuenta, encausando propuestas que permitan restaurar el tópico social, urbano y arquitectónico, esto es importante ya que como menciona la M. en Arq. Carmina Fernández de Lara, en su trabajo sobre la sustentabilidad, estrategia para la conservación del centro histórico de la ciudad de Puebla; "en ocasiones encontramos resultados poco halagadores, donde el edificio después de ser conservado o restaurado, pierde vigencia y queda

nuevamente en el abandono. Por otro lado es muy común encontrar escenografías urbanas agradables a la vista del espectador, pero muy lejos de una verdadera calidad de la imagen urbana" (Fernández de Lara, 2009, pág. 2)

Es necesario renovar nuestra perspectiva de la planeación y protección al patrimonio, no solo debemos conservar la arquitectura, el urbanismo también debe ser conservado para mantener la memoria autentica de la ciudad y no perder los objetivos principales de su fundación.

### 3.2 Normas para la regulación del suelo

La siguiente tabla; muestra la compatibilidad de usos y destinos elaborada por la Secretaría de Desarrollo Social; en la cual se manejan los criterios de compatibilidad de elementos de equipamiento, en los cuales es necesario adoptar los citereos de acuerdo al tamaño de la localidad.

USOS	PUBLICO (parque-espñada)	IGLESIAS Y CONVENTOS	EQUIPAMIENTO	VIVIENDA	AREA VERDE	INDUSTRIA	VIALIDAD	SERVICIOS	MIXTO
PUBLICO (parque-espñada)	C	C	C	C	C	UP	C	C	UP
IGLESIAS Y CONVENTOS	C	C	C	C	C	UP	C	C	UP
EQUIPAMIENTO	C	C	C	C	C	C	C	C	C
VIVIENDA	UP	C	C	C	C	I	C	C	C
AREA VERDE	C	C	C	C	UP	UP	C	C	UP
INDUSTRIA	UP	UP	C	I	UP	C	C	C	UP
VIALIDAD	C	C	C	C	C	C	C	C	C
SERVICIOS	C	C	C	C	C	C	C	C	C
MIXTO	UP	UP	C	C	UP	UP	C	C	UP

SIMBOLOGIA: I (incompatible) C (compatible) UP (Uso permitido)

Imagen 24. Tabla de compatibilidad de usos.



### 3.3 Normas para el aprovechamiento y la reutilización de edificios patrimoniales.

Ninguna edificación con valor patrimonial podrá ser utilizada como o sustituida por gasolineras, estacionamientos, talleres mecánicos, industria pesada, hornos crematorios, espacios para eventos multitudinarios y usos similares a los mencionados que se contrapongan o dañen la esencia y la dignidad del edificio en su concepción arquitectónica formal y espacial; además, todo equipamiento especial y los usos antes mencionados, deberán acatar lo indicado en reglamentaciones vigentes a la fecha y deberán ser compatibles con los usos designados en los planes y programas designados.

Todo inmueble debe mantener su unidad arquitectónica en la configuración de sus paramentos exteriores e interiores, incluyendo todos sus elementos constitutivos, alturas, proporciones, materiales, texturas y colores.

Las intervenciones se ajustarán y:

Se podrán usar nuevos materiales cuando se integren al sistema constructivo predominante, sin causar problemas estructurales ni deterioros.

Se dará el mantenimiento de las áreas verdes y ajardinadas, correspondientes a cada inmueble.

Para el retiro de vegetación que esté dentro de inmuebles patrimoniales, se tendrá que notificar al Ayuntamiento.

Queda restringida la construcción de instalaciones aparentes y agregados, ya sean instalaciones de gas y agua, antenas, jaulas para tendederos, buhardillas y habitaciones de servicio en azoteas, cuando alteren elementos decorativos y sean visibles desde la vía pública. Todas las fachadas de las edificaciones deberán conservarse en forma integral, es decir, con todos los elementos y características tipológicas que las conforman.

Las fachadas de inmuebles patrimoniales que hayan sido alteradas, deberán recuperarse, liberando e integrando elementos tipológicos contemporáneos del inmueble.

Queda restringido cualquier tipo de intervención que no vaya encaminada al rescate y conservación del patrimonio edificado.

Queda restringida cualquier intervención sin previo proyecto de conservación autorizado.

Queda restringido integrar elementos y materiales contemporáneos que alteren, tanto su fisonomía histórica como la del contexto arquitectónico y urbano.

Queda restringido alterar o mutilar elementos decorativos y arquitectónicos. Los patios se podrán cubrir



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

cuando exista un proyecto de integración autorizado, según sea el caso y que cumpla con las siguientes disposiciones:

Cuando la estructura sea metálica y desmontable

- La cubierta no sea opaca.
- No se afecte la estabilidad estructural del edificio.
- No se use falso plafón.
- La cubierta no sea visible desde la vía pública.
- Se permita la ventilación requerida para el área a cubrir.

Deberá presentarse una memoria estructural y la justificación respectiva, para su análisis y validación correspondiente.

Las alturas dentro de las zonas patrimoniales, se apegarán a los ritmos y dimensiones establecidos por el contexto patrimonial edificado:

Se tomará como referencia la altura promedio de los edificios civiles patrimoniales.

En caso de que las fachadas laterales sean visibles desde la vía pública, se deberán resolver estas con acabados apropiados por parte del promotor dentro del proyecto propuesto.

“Las autoridades nacionales o locales, así como los propietarios privados, deberían tener en cuenta, al consignar fondos para la conservación de los bienes culturales puestos en peligro por la ejecución de obras públicas o privadas, el valor intrínseco de dichos bienes, así como la contribución que pueden aportar a la economía como atracción turística”. (UNESCO, 1968)

### 3.4 Políticas de conservación generales

“Durante mucho tiempo sólo se han protegido y restaurado los monumentos más importantes, sin tener en cuenta su contexto. En consecuencia, pueden perder gran parte de su carácter si este contexto es alterado.” (ICOMOS, 1975).

Creemos que es importante establecer políticas, aplicar leyes y reglamentos necesarios; para evitar que los contextos urbanos históricos sean alterados con edificios que rompan morfologías y armonías arquitectónicas a través de una inversión privada que no se considere prioritaria o necesaria para la población.

La conservación deberá ejecutarse mediante un plan multidisciplinario, en el cual no solo intervengan personas especialistas en un solo tema, la conservación es una herramienta multidisciplinaria y por ello es importante destacarlo.

- Será necesario analizar la importancia de la conservación de acuerdo a la importancia del lugar,



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

monumento, inmueble, espacio físico y a la funcionalidad que este ofrece para beneficiar a la sociedad.

- Es importante que la conservación sea bien dirigida, ya que en caso de fallar la estrategia, la identidad podría verse alterada, para ello es necesario evaluar los proyectos o planes con rigurosidad y encaminarlos de la mejor forma.

- Cualquier propuesta arquitectónica y urbana que altere el contexto espacial será totalmente desechada sin importar beneficios o beneficiarios.

- La arquitectura contemporánea no será rechazada, si está respeta proporciones, forma y la disposición de los volúmenes, así como los materiales tradicionales.

## 3.5 Conclusión

Es necesario conocer y adoptar nuevas políticas de regulación del suelo para la protección del patrimonio edificado ya que hasta el día de hoy no se han implementado estrategias correctas que pretendan conservar los monumentos y salvaguardarlos de la destrucción privatizadora.

Las condiciones óptimas de habitabilidad no solo las generan los factores urbanos si no también los instrumentos, normas y políticas.

Un buen instrumento de manejo del territorio produce la creación de una mejor economía y salvaguarda la seguridad de sus habitantes; mejora sus condiciones de vida y provoca la competencia por el territorio.

# Capítulo 4.

## Propuesta

Plan General

de ordenación y cambio de uso  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

# Propuesta

#### 4.1 Instrumentación Económica y social.

El plan debe ser un proyecto participativo para poder conocer las necesidades reales a las que se enfrenta la zona de monumentos; así como también es necesario incluir organismos institucionales que puedan encaminar estas propuestas para soportar adecuadamente el desarrollo de los proyectos de manera objetiva; entré los cuales podemos incluir la Gerencia del centro histórico, El instituto municipal de Planeación y el consejo del centro histórico; así como distintos colegios de profesionistas.



La zona de monumentos no es propiedad del empresario es del que la habita, es por ello que sus habitantes deben ser piezas fundamentales en el desarrollo del mismo, la participación social no debe ser un elemento de moda o un requisito obligatorio, es una herramienta ineludible que hace las estrategias funcionen de la manera en las que se planean.

Fotografía 25. Calle 5 Norte y 12 poniente.

El turismo es un elemento volátil que se da por épocas y momentos específicos en mayor cuantía, pero cuando este disminuye los habitantes son los motores principales de la economía ya que ellos son los principales usuarios de los bienes y servicios que les ofrece la zona, ya que como habitante utilizas los equipamientos que están cerca del centro urbano o radio de equipamiento.

#### 4.2 Plan Instrumental

Un plan instrumental está encaminado a formular estrategias, instrumentos y proyectos a beneficio del objetivo principal del plan general, teniendo como compromiso resolver cada objetivo específico respetando o reformulando la hipótesis planteada en el proceso de investigación.

##### 4.2.1 Proyectos de vivienda

Existen innumerables proyectos de vivienda en la ciudad, así como en la zona de monumentos con el objetivo de redensificar, pero se recae en la obligación de preguntarnos para quien se están proponiendo, si existe un índice de mercado de mayor oferta que demanda pues el sector inmobiliario en los últimos años se ha dedicado a expandir la ciudad haciendo crecer el parque habitacional más que la misma población,



## Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

dando mejores oportunidades de adquisición en las periferias que en el centro de ciudad, donde los costes de servicio se elevaron así como el coste del suelo, se tienen todos los servicios pero en su mayoría son de mala calidad por el sobre uso pero no de los habitantes si no del sector de servicios.

Según datos del INEGI, durante los últimos 20 años ha descendido el número de ocupantes por vivienda de 5 en los 1990 a 3.9 en 2010.



Fotografía 26. Calle 9 Norte y 10 poniente.

Para regular y reedensificar la zona de monumentos es necesario un reacondicionamiento de precios y una evaluación del mercado donde no solo se propongan viviendas de alto coste, si no también oportunidades para el sector obrero, esto

de manera evidente en una zona menos céntrica de la zona de monumentos y sectorizando la zona.

Ante todas estos elementos es necesario proponer viviendas más pequeñas ya que las grandes familias ya son obsoletas, el mercado principal debería estar orientado a (solteros, estudiantes, y familias de uno a dos hijos). Pero ante todo ello se ha encontrado dentro de la investigación de campo una seria problemática que es el parqueo del automóvil.

Ante la nueva revolución del automóvil, en muchos casos para el sector trabajador se ha vuelto necesario obtener un modo de transporte rápido, caso específico el automóvil particular; pero para las personas que actualmente viven en la zona de monumentos representa un problema dejar el auto en la vialidad publica ya que por seguridad y restricciones de hora no queda más que dejarlo en una pensión y eso incluye cotes extras y la imposibilidad de sacarlo en una emergencia avanzada la noche, así que antes de re densificar es necesario proponer herramientas que permitan esa reedensificación.



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.



Fotografía 27. Calle 5 Norte y 10 poniente.

## 4.2.2 Usos y destinos del suelo

	A	B	C	D
<b>USO ACTUAL</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>COMERCIAL</b>	<b>MIXTO</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>
<b>XVI</b>	A,B*,G,J,K	A,C,D,G,J	A,B*,G,J,K	A,B,C,D,H,J,K
<b>XVII</b>	A,B*,G,J,K	A,C,D,G,J	A,B*,G,J,K	A,B,C,D,H,J,K
<b>XVIII</b>	A,B*,G,J,K	A,C,D,G,J	A,B*,G,J,K	A,B,C,D,H,J,K
<b>XIX</b>	A,B*,G,J,K	A,C,D,G,J	A,B*,G,J,K	A,B,C,D,H,J,K
<b>XX</b>	A,B*,G,J,K	A,C,D,G,J	A,B*,G,J,K	A,B,C,D,H,J,K
	E	F	G	H
	<b>ESTACIONAMIENTO</b>	<b>RELIGION</b>	<b>HOTELERIA</b>	<b>ESPACIOS VERDES</b>
<b>XVI</b>	I	F	A,B,C,D,H,J,K	H
<b>XVII</b>	I	F	A,B,C,D,H,J,K	H
<b>XVIII</b>	I	F	A,B,C,D,H,J,K	H
<b>XIX</b>	I	F	A,B,C,D,H,J,K	H

<b>XX</b>	I	F	A,B,C,D,H,J,K	H
	I	J	K	
	<b>PREDIOS VALDIOS</b>	<b>MUSEOS</b>	<b>PATRIMONIO VULNERABLE</b>	
<b>XVI</b>	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J	A,D,G,K	A,B*,D,F*,G,J	
<b>XVII</b>	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J	A,D,G,K	A,B*,D,F*,G,J	
<b>XVIII</b>	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J	A,D,G,K	A,B*,D,F*,G,J	
<b>XIX</b>	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J	A,D,G,K	A,B*,D,F*,G,J	
<b>XX</b>	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J	A,D,G,K	A,B*,D,F*,G,J	

Imagen 25. Compatibilidad de usos según plan.

Fuente: Rene Osorio Quiroz

\*La tabla muestra los usos condicionados a los que son compatibles los edificios de acuerdo a su siglo de construcción.

Este es el punto más importante del plan porque su principal objetivo es respetar el edificio y proponer usos compatibles para evitar hacer del edificio un extraño híbrido que le haga perder su valor y belleza arquitectónica.

El plan no se opone a la reutilización ni la recomposición del edificio, pero si se opone a su destrucción o transformación que desvirtúe sus valores.



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

Para las intervenciones posibles se elaborará una tabla que indique los datos más relevantes en función a la edificación como: uso actual, uso propuesta y siglo de construcción. (Ver tabla de proyecto en anexos)

Las edificaciones que entraran dentro de la propuesta serán edificaciones desde siglo XVI hasta siglo XX; en el caso de estas últimas deberán tener un valor estético o histórico relevante y eso no lo determinara el proyectista lo determinara el consejo, gerencia u organismo equivalente.

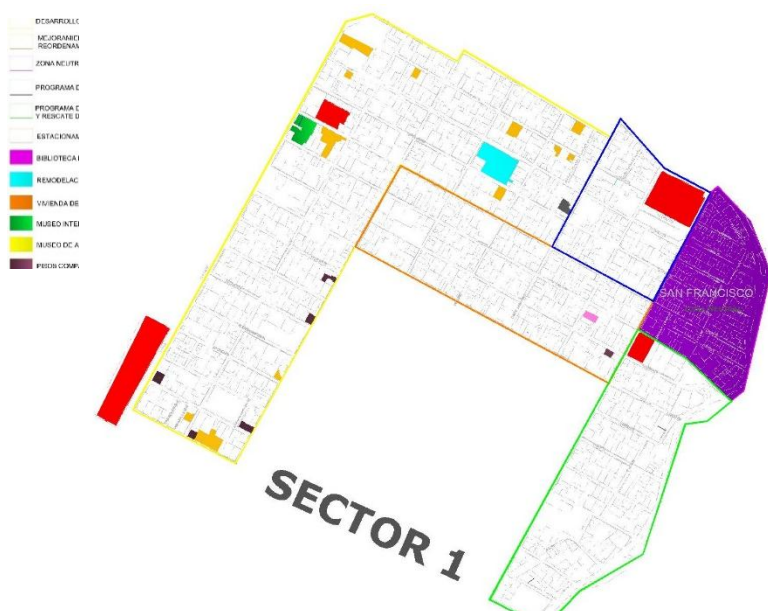


Imagen 26. Plan maestro (Ver plano)

“El abandono de un monumento –o edificio, histórico o no– significa su ruina, por lo que su puesta en valor permite su reintroducción en la vida activa de la sociedad. Entendemos que el nuevo uso se presenta como la mejor garantía para su supervivencia –siempre que sea compatible–, concibiendo este acto desde la capacidad de la edificación de estar viva y de participar en la sociedad del momento.” (Lorenzo, 2015)

“Somos conscientes de que unos usos se van y otros vienen, pero los edificios se quedan. Gracias a ellos, somos capaces no sólo de satisfacer nuevas necesidades, sino también de convivir con nuestro pasado de un modo razonable.” (Lorenzo, 2015)

### 4.2.3 Relación equilibrada de turismo

Si bien después de los habitantes el turismo es el segundo elemento necesario dentro de la ciudad, es necesario entender que este punto va relacionado con el respeto a los usos y destinos del suelo puesto que el turismo no viene a ver edificaciones modernas o falsos históricos ellos vienen a conocer nuestra gastronomía, costumbres, tradiciones y principalmente la arquitectura ya que de todos estos es la única tangible que se puede llevar el turista en fotografía, y si esta se va perdiendo con el paso del tiempo nuestra ciudad poco a poco dejara de tener



## Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

atractivos que ofrecer, es por ello necesaria su conservación y respeto.

Dentro de este elemento hay algo muy necesario de entender que no todo es el ámbito local ni todo es el turismo, que aunque tenemos turismo los 365 días del año en mayor o menor número es necesario el ámbito local para darle vida, un turista no quiere un centro obsoleto y que de noche sea un “cementerio vacío”, un turista quiere vida nocturna tanto familiar como personal, un lugar seguro donde se pueda caminar a altas horas de la noche en la zona que se encuentren.



Fotografía 28. Calle 5 de mayo y 18 poniente.

### 4.2.4 Movilidad urbana

La movilidad urbana ha representado un problema durante mucho tiempo en la zona de monumentos ya que en su

mayoría de horarios exceptuando las primeras y últimas horas del día el caos es total, aunado a esto hay gente que propone peatonalizar los primeros cuados cuando antes de ello es necesario resolver estas problemática de embotellamientos.

Se propone re culturizar a las personas a utilizar la bicicleta en estos nuevos senderos pero que no tienen una ruta que no inician ni te llevan a ningún lado, seguramente hubo un estudio antes de realizar este proyecto al cual ha costado mucho acostumbrarse, antes de querer ganar espacio al automóvil físicamente es necesario ganarlo mentalmente, no se puede aferrarse al uso exclusivo de la bicicleta si trabajas en la zona de monumentos y vives a 20 kilómetros, no ha sido una mala idea pero le falta mucho para poder cambiar los paradigmas estipulados por la nueva sociedad, ya que únicamente solventa el tránsito local y de manera poco efectiva.

Para la ejecución de una mejor movilidad si se podría excluir el automóvil de algunas zonas de la zona de monumentos, pero a través de un elemento indispensable que son estacionamientos disuasorios con costes accesibles y que regulen los ya existentes en los primeros cuados de la ciudad ya que ante los altos costos se han vuelto negocio que ha atentado gravemente con las casonas antiguas.



## Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

### 4.2.5 Manejo y administración de la zona de monumentos

El manejo de la zona de monumentos tendría que ser regulado con un organismo que abogue por los intereses de la ciudadanía y la zona, no por intereses particulares de este modo cualquier trámite, construcción o intervención general debería ser rechazada o aprobada por un grupo o consejo selecto de especialistas que tengas voz y voto en cada propuesta o acto que se ejecute en la zona de monumentos.



Fotografía 29. Congreso de Consejos ciudadanos 2015

En la actualidad en los proyectos ejecutados en la zona de monumentos únicamente criticamos lo que está mal en lugar de rediseñar la idea; ante esta situación es necesario que una dependencia o un colegio de profesionistas propongan contraproyectos donde respete y reformule la conservación del

bien inmueble donde la idea sea gratuita pero la ejecución de la misma no; los costos de operación de estos proyectos serían a través de las siguientes propuestas:

1. Todos los estacionamientos deberán aportar el 5-10% de sus ingresos
2. Parquímetros en las calles donde esté permitido con cuotas más bajas que las de un estacionamiento
3. Todos los negocios que hayan alterado un inmueble deberán pagar una cuota mensual (indemnización del patrimonio)
4. Cualquier persona que altere, dañe o ponga en riesgo el patrimonio será acreedor a multas económicas o sociales en caso de no contar con los recursos necesarios.
5. Cualquier actividad relacionada con el turismo deberá hacer una aportación para el mantenimiento de la zona de monumentos
6. Toda la basura deberá ser separada para que los materiales reutilizables puedan generar ingresos extra.
7. Persona, empresa o comercio que tire basura en la vialidad será multada u obligada a ofrecer el servicio de limpieza por tiempo determinado.



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.



Fotografía 30 - 33. Problemáticas encontradas.

## 4.2.6 Participación ciudadana

Como ya se ha mencionado en puntos anteriores la participación social es necesaria; pero también otros organismos de gestión que las coordinen, por ejemplo los consejos ciudadanos.

## 4.3 Proyectos específicos

### A. Circuitos turísticos



Imagen 25. Circuitos (Ver plano)

El turismo es uno de los principales motores de la economía por lo cual se crearan circuitos turísticos que unifiquen puntos estratégicos de la zona de monumentos donde se consideren los siguientes:

- Comercial
- Monumentos
- Artístico
- Entretenimiento

El circuito de entretenimiento unificara lugares de recreación como; el Carmen, Zócalo, centro comercial 5 de mayo, Paseo San Francisco.

El artístico deberá incluir el barrio de Analco, los sapos, andador John Lennon y comercios dedicados al ámbito artístico.

El eje monumental incluirá edificaciones de diferentes siglos constructivos pero de importancia histórica desde el siglo XVI hasta el siglo XX, brindándoles a estos últimos una nueva puesta en valor, el recorrido incluirá casa del Deán, Catedral, Palacio municipal, casa del que mato al animal, Carolino, Capilla del Rosario.

El eje comercial abarca negocios más relevantes de la zona.



## Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

### B. Creación y renovación de espacios urbanos

#### Biblioteca Estatal



Fotografía 34: 2 norte y 8 oriente

Dentro de los nuevos usos o espacios que propone este plan es la inmersión de una biblioteca estatal que este en la altura de la biblioteca José Vasconcelos en la ciudad de México, donde tenga aulas, cuartos de lectura, auditorios, cuartos de estudio, centros de actividades y un rico acervo impreso y digital.

#### Museo interactivo para niños



Fotografía 35: 11 norte y 12 poniente

La propuesta de un museo interactivo es para crear para los niños un nuevo espacio de entretenimiento donde puedan

aprender los nuevos avances tecnológicos a través de herramientas sencillas e interactivas que los hagan aprender con mayor facilidad de las nuevas herramientas tecnológicas de vanguardia.

#### Remodelación de mercados de la zona céntrica



Fotografía 36: 5 norte y 18 poniente

Es necesario renovar las viejas estructuras de los mercados de la zona centro y manejarlos con una nueva perspectiva urbana, un mercado no debe ser un lugar viejo y sucio; debe ser un lugar limpio, cómodo, seguro y barato. Para ellos se propone la remodelación de los mercados de la zona de monumentos para hacerlos más eficientes y agradables, respetando los espacios de los comerciantes ya establecidos en la zona.

#### Museo de artes y oficios



Fotografía 37: Calle 5 de mayo y 16 oriente



## Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

Museo barrial de artes, historia y oficios de cada barrio de la ciudad.

### Pisos compartidos



Fotografía 38: 11 sur y 7 poniente

Departamentos pequeños para personas solteras o estudiantes que tengan precios accesibles pero se obligue a tenerlos en perfectas condiciones a través de un inspector o el mismo casero que permita que no por ser departamentos de bajo costo no se les brinde el mantenimiento adecuado.

### C. Barrios turísticos

Es importante potencializar la vocación histórica de cada barrio para que retome la importancia que tenía en siglos pasados, y esta reaprovecharla a través del turismo, con tiendas especialidades museos de artes y oficios por barrio; donde cada barrio tenga un museo de artes, historia, y oficios y promueva la importancia de ellos.

### D. Programa de manejo de desechos

Sera necesario comenzar a implementar un plan de reciclaje y reutilización de desechos que se aplique como prueba piloto en la zona de monumentos para manejar adecuadamente la basura y dale el destino adecuado a ella.

#### 4.4 Identificación de Impactos

(Ver tabla en anexos)

Con las nuevas políticas de manejo el centro histórico no solo será un lugar turísticamente rentable; también tendrá los recursos suficientes para poder ofrecer el mantenimiento adecuado con la calidad y las personas capacitadas para cualquier proceso de intervención, renovación o mantenimiento.

#### 4.5 Financiamiento

UNESCO

La UNESCO tiene un fondo de patrimonio mundial en el cual aporta el 1% de su presupuesto para proyectos que ayuden a la preservación del patrimonio como: conservación arquitectónica, planificación urbana de ciudades históricas, conservación de piedra y madera, restauración de mosaicos y de pinturas murales, etc.



# Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

## SECTUR

La Secretaría de Turismo se encarga de promover actividades para el desarrollo, operación y fomento de los servicios turísticos, a través de la evaluación de los programas que permitan un desarrollo turístico sustentable y competitivo que coadyuve en la generación de empleos, en la preservación del entorno natural e histórico de las regiones, es por ello que es importante destacar la participación de esta secretaria dentro del posible financiamiento del Plan general de ordenación.

## BANOBRAS

El banco nacional de obras y servicios es una institución que ayuda al financiamiento de obras en infraestructura, servicios, modernización y fortalecimiento institucional de los municipios en los cuales incluyen:

- Programas de financiamiento que amplíen la cobertura de los servicios públicos.
- Asistencia técnica y financiera para la mejor utilización de los recursos.
- Financiamiento para el desarrollo de transporte.

## SEDATU

La Secretaria de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano se encarga de la ejecución de políticas públicas para el ordenamiento territorial en el cual se incluyen proyectos puntuales sobre el espacio público para el desarrollo integral de la ciudad; es por eso que también es una institución que tendría que tomarse en cuenta para el desarrollo de algunos proyectos que abarca dicho plan.

## GOBIERNO

El gobierno estatal y municipal deberá también asumir la responsabilidad de ser el principal inversor en proyectos que ayuden a la mejor integración y recuperación siempre y cuando no se pierda el verdadero objetivo del plan que es respetar el edificio y el territorio a través de usos compatibles que promuevan acciones reversibles o adecuada en el caso de ser permanentes.

### 4.6 Difusión y comunicación social.

**Mecanismos impresos:** Los mecanismos impresos de difusión del plan serán mediante folletos donde se le informe a la ciudadanía, de los proyectos a realizar dentro de la zona de



## Plan General

de ordenación y cambio de uso de suelo  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

monumentos y sus impactos positivos y beneficios que generara esta inversión, el éxito de un proyecto se basa en la transparencia de los gobiernos a la ciudadanía.

**Mecanismos expositivos:** Se realizarán eventos con exposiciones fotográficas relativas al paisaje, historicidad y patrimonios intangibles de la zona de monumentos que pretenden darse a conocer, no solo para los visitantes, sino también para los habitantes de nuestra capital.

**Mecanismos digitales:** Internet es la herramienta más apta para este trabajo de las generaciones más jóvenes, en el cual se creará una página que mantendrán los organismo públicos encargados de la gestión de la zona de monumentos donde se informe acerca de proyectos en ejecución, sitios de interés, noticias, y proyectos relevantes ya concluidos.

### 4.7 Conclusión

Para entender la importancia de los usos adecuados tenemos que remontarnos al origen de la reutilización de los monumentos, los Romanos cuando la construcción se volvía vieja se renovaba ya que tenía que ser digna de una ciudad tan importante, tal es el caso del emperador Augusto cuando reviste de mármol las edificaciones más importantes de Roma para darle mayor prestigio a la ciudad, posteriormente en el medioevo únicamente sobreviven las edificaciones que se adecuaron al

cambio ya que las obsoletas se abandonaron e incluso se volvieron bancos de material; en otras épocas los edificios se volvían híbridos arquitectónicos porque cada arquitecto colocaba el estilo de moda infortunadamente es hasta la ilustración que surge la preocupación y el respeto hacia el pasado y es hasta ese momento en el que entendemos que la obra arquitectónica está concluida cuando el arquitecto que la construyó la termina y no hasta que se convierte en ruina.

Para muchos estudiosos como Eugene Voillet le Duc el mantenimiento era el nivel de intervención más adecuada en un edificio y entonces es necesario preguntar, ¿Qué factor nos brinda mantenimiento? La respuesta es el uso, un edificio ocupado va a tener más cuidados que uno desocupado las patologías destructivas se presentan con mayor rapidez en un edificio abandonado que uno ocupado sin mantenimiento.

La intención de este plan no es ocupar los edificios para no tener áreas de especulación, la intención es darles el uso adecuado de acuerdo a su estructura y diseño original.

# Anexos

**Tablas de propuesta de usos**

**Tabla de impacto ambiental**

**Consultas y referencias**

**Planos**

**Plan General**

de ordenación y cambio de uso  
de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

# Anexos

1. Tabla de proyectos de alta densidad (Los inmuebles que aparecen en la tabla son factibles para re densificación y pisos compartidos.

Fuente: Rene Osorio Quiroz (Investigación de campo)

VIVIENDA DE ALTA DENSIDAD					
CLAVE	NÚMERO		PROGRAMAS	PARTICIPANTES	PLAZO
CH-10	1		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-10	2		PISOS COMPARTIDOS	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-10	3		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-10	4 AL 5		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-10	6		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo

CH-10	7		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-10	8		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-10	9		PISOS COMPARTIDOS	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-10	10		PISOS COMPARTIDOS	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-10	11		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-10	12		PISOS COMPARTIDOS	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo

CH-10	13		PISOS COMPARTIDOS	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-10	14		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-10	15		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-10	16		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-10	17		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-10	18		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo

CH-10	19		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-11	20		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-12	21		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-13	22		REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo
CH-14	23		PISOS COMPARTIDOS	Secretaría de Infraestructura.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL	Largo

## 2. La siguiente tabla muestra los nuevos usos en el proyecto

Fuente: Rene Osorio Quiroz (Investigación de campo)

NUEVOS USOS							
CLAVE	NUMERO	CALLES	SIGLO		PROGRAMAS	PARTICIPANTES	PLAZO
CH-09	25 Y 26	11 SUR Y 12 PONIENTE	XIX-XX		MUSEO INTERACTIVO	*Consejo Estatal para la Cultura y las Artes. *INAH *Secretaría de Infraestructura. *Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla. *Secretaría de Turismo.	Mediano.


CH-09	46	5 DE MAYO Y 18 OTE	XVIII AL XX		MUSEO DE ARTES Y OFICIOS	*Consejo Estatal para la Cultura y las Artes. *INAH *Secretaría de Infraestructura. *Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla. *Secretaría de Turismo..	Mediano.
CH-09	58	2 NORTE Y 8 ORIENTE	XVII		BIBLIOTECA ESTATAL	*Consejo Estatal para la Cultura y las Artes. *INAH *Secretaría de Infraestructura. *Instituto Municipal de Arte y Cultura de Puebla. *Secretaría de Turismo..	Mediano.


3. En las siguientes tablas se muestra los proyectos prioritarios para el plan de ordenación.

Fuente: Rene Osorio Quiroz (Investigación de campo)

IMAGEN URBANA					
CLAVE	CALLE	Ubicación	PROGRAMAS	PARTICIPANTES	PLAZO
CH-09	ZONA B		MEJORAMIENTO DE IMAGEN Y REORDENAMIENTO COMERCIAL	*INAH *Secretaría de Infraestructura. *Comisión de Vivienda del Estado de Puebla.	Largo

DESARROLLO TURISTICO E INFRAESTRUCTURA					
CLAVE	Ubicación		PROGRAMAS	PARTICIPANTES	PLAZO
CH-09	ZONA E		Sustitución y reparación de red de agua potable	SOAPAP. CONAGUA. Secretaría de Infraestructura.	Mediano
CH-09			Sustitución y reparación de red de drenaje.		

INTRODUCCIÓN DE REDES SUBTERRÁNEAS					
CLAVE	Ubicación		PROGRAMAS	PARTICIPANTES	PLAZO
CH-09	ZONA A		Red Subterránea de Electricidad	CFE. INAH. SEDESOL. Secretaría de Infraestructura.	Mediano
CH-09			Red Subterránea de Voz y Datos		

VIALIDAD					
CLAVE	Ubicación		PROGRAMAS	PARTICIPANTES	PLAZO
CH-09	ZONA B		Mantenimiento pavimentos.	SCT. Secretaría de Transportes. Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal. Secretaría de Infraestructura.	Corto

4. En la siguiente tabla muestra el patrimonio vulnerable (vulnerable es aquel que por el uso inadecuado puede ser destruido por lo cual es recomendable proponer un uso adecuado según la tabla de compatibilidades del plan desarrollado en la página 68.

Fuente: Rene Osorio Quiroz (Investigación de campo)

PATRIMONIO VULNERABLE							
CLAVE	USO ACTUAL	DESTINO	SIGLO	NUMERO		PROGRAMAS	PARTICIPANTES
CH-10	MIXTO	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	1		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	VIVIENDA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	2		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XIX - XX	3		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	4		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COMERCIAL	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	5		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA

CH-10	VIVIENDA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XIX - XX	6		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	MIXTO	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XIX - XX	7 Y 8		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	MIXTO	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	9		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	MIXTO	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XIX	10		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	MIXTO	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	SD	11		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XIX	12		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA

CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XIX	13		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	VIVIENDA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	14		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	VIVIENDA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	15		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XIX	16		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XIX- XX	17		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	MIXTO	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	18		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA

CH-10	MIXTO	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XIX	19		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII-XIX	20		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII-XIX	21		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVII	22		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII-XIX	23		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	24		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA

CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII-XIX	25		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COMERCIAL	EQUIPAMIENTO	XIX	26		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII-XIX	27		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XIX	28		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	SD	29		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XIX	30		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA

CH-10	MIXTO	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	31		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	MIXTO	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	32		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	33		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	34		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	PREDIO	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	35		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	36		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA

CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	37		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	VIVIENDA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	38		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XIX	39		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	VIVIENDA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	SD	40		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	SD	41		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	VIVIENDA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	42		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA

CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	43		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	SD	44		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XIX	45		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COMERCIAL	EQUIPAMIENTO	XVIII-XIX	46		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	47		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	ESTACIONAMIENTO	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	48		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA

CH-10	ESTACIONAMIENTO	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	49		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	50		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	SD	51		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XIX	52		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	53		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	54		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA

CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	55		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	56		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	57		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	58		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	59		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	60		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA

CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	61		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	MIXTO	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	62		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	MIXTO	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	SD	63		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	VIVIENDA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	64		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	65		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	EN OBRA	66		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA

CH-10	VIVIENDA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	SD	67		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	68		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XX	69		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XIX-XX	70		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COTEJAR CON CARTA URBANA	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	SD	71		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA
CH-10	COMERCIO	CHECAR TABLA DE COMPATIBILIDAD ANEXA	XVIII	72		ORDENACIÓN DE USOS	*INAH *Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.*Comisión de Vivienda del Estado de Puebla. *SEDESOL *INBA

Nota: Los predios que su uso corresponde a “cotejar con carta urbana corresponden a aquellos que no pudieron ser identificados en campo.

MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES					
LÍNEA DE ACCIÓN	PROGRAMAS	IMPACTO AMBIENTAL		MEDIDAS DE MITIGACIÓN	
		Elemento Susceptible a ser Impactado	Evaluación del Impacto	SI	NO
NUEVOS USOS	EQUIPAMIENTOS	Nivel de Ruido	Directo	X	
		Aumento de Consumo de Agua	Directo		X
		Empleo	Benéfico		X
		Equipamiento y Servicios	Benéfico		X
		Economía	Benéfico		X
DESARROLLO HABITACIONAL Y REDES	REDENSIFICACIÓN DE VIVIENDA	Calidad del Aire	Temporal	X	
		Nivel de Ruido	Temporal	X	
		Aumento de Consumo de Agua	Directo		X
		Desechos Sólidos	Adverso	X	
		Empleo	Temporal		X
		Equipamiento y Servicios	Benéfico		X
		Economía	Benéfico		X
MEJORAMIENTO DE IMAGEN Y REORDENAMIENTO COMERCIAL	PISOS COMPARTIDOS	Calidad del Aire	Temporal	X	
		Nivel de Ruido	Temporal	X	
		Aumento de Consumo de Agua	Directo		X
		Desechos Sólidos	Adverso	X	
		Empleo	Temporal		X
		Equipamiento y Servicios	Benéfico		X
		Economía	Benéfico		X
	IMAGEN URBANA	Calidad del Aire	Temporal	X	
		Nivel de Ruido	Temporal	X	
		Aumento de Consumo de Agua	Directo		X
		Desechos Sólidos	Adverso	X	
		Empleo	Temporal		X
		Equipamiento y Servicios	Benéfico		X
		Economía	Benéfico		X
	Microclima	Benéfico		X	

		Calidad del Aire	Benéfico		X
		Aumento de Consumo de Agua	Directo		X
		Empleo	Temporal		X
		Calidad del Aire	Temporal	X	
		Nivel de Ruido	Temporal	X	
		Desechos Sólidos	Temporal	X	
		Empleo	Temporal	X	
		Desechos Sólidos	Adverso	X	
		Empleo	Benéfico		X
		Economía	Directo		X
Empleo	Benéfico		X		
SEGURIDAD INTENSIVA	SEGURIDAD	Microclima	Benéfico		X
		Calidad del Aire	Benéfico		X
		Aumento de Consumo de Agua	Directo		X
		Empleo	Temporal		X
		Equipamiento y Servicios	Benéfico		X
DESARROLLO TURISTICO E INFRAESTRUCTURA	Sustitución y reparación de red de agua potable	Alteración de Flujo	Temporal	X	
		Desechos Sólidos	Adverso	X	
		Empleo	Temporal		X
		Equipamiento y Servicios	Benéfico		X
	Sustitución y reparación de red de drenaje.	Nivel de Ruido	Adverso	X	
		Desechos Sólidos	Adverso	X	
		Empleo	Temporal		X
	Red Subterránea de Electricidad	Equipamiento y Servicios	Benéfico		X
		Nivel de Ruido	Adverso	X	
		Desechos Sólidos	Adverso	X	
	Red Subterránea de Voz y Datos	Empleo	Temporal		X
		Equipamiento y Servicios	Benéfico		X
		Nivel de Ruido	Adverso	X	
		Desechos Sólidos	Adverso	X	
		Empleo	Temporal		X

		Equipamiento y Servicios	Benéfico		X	
		Nivel de Ruido	Adverso	X		
	Mantenimiento pavimentos.	Calidad del Aire	Temporal	X		
		Nivel de Ruido	Temporal	X		
		Desechos Sólidos	Temporal	X		
		Empleo	Temporal	X		
	Colocación de Marcas y señales de vialidad	Calidad del Aire	Temporal	X		
		Nivel de Ruido	Temporal	X		
		Desechos Sólidos	Temporal	X		
		Empleo	Temporal	X		
	RUTAS PEATONALES	COMERCIAL	Nivel de Ruido	Benéfico		X
			Desechos Sólidos	Adverso	X	
Pérdida de Opción de Uso			Benéfico		X	
Empleo			Temporal		X	
Economía			Benéfico		X	
MONUMENTOS		Nivel de Ruido	Directo	X		
		Desechos Sólidos	Adverso	X		
		Empleo	Temporal		X	
		Economía	Benéfico		X	
ENTRETENIMIENTO		Nivel de Ruido	Temporal	X		
		Desechos Sólidos	Temporal	X		
		Empleo	Temporal	X		

### Tabla de impactos ambientales

Fuente: Rene Osorio Quiroz (Investigación de campo)

## Consultas y referencias

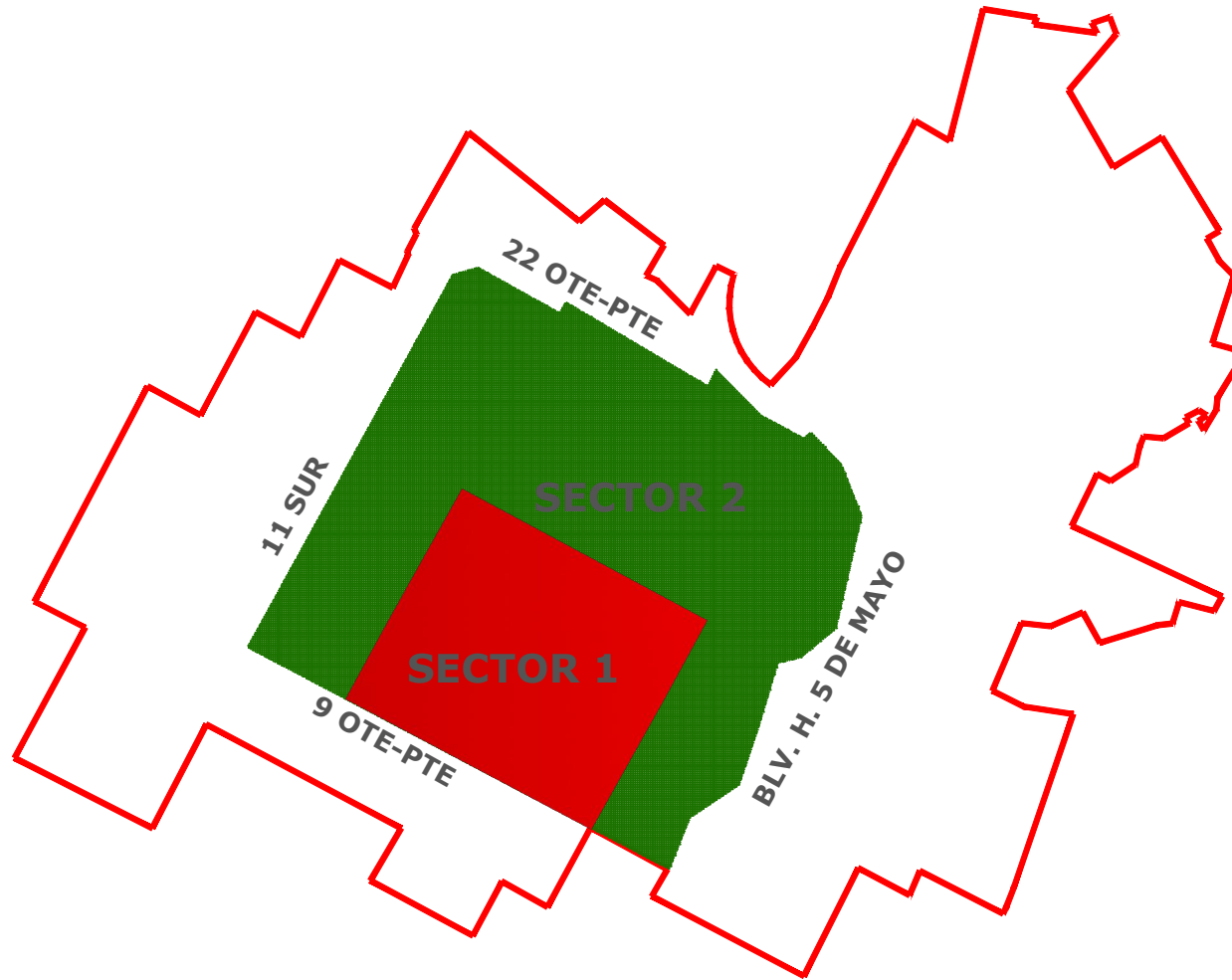
- Ballart, J. (1997). *El patrimonio histórico y arqueológico: valor y uso*. Barcelona, España: Ariel S.A de C.V.
- Bazant, J. (2011). *Planeación urbana estratégica*. México, D.F: Trillas.
- Benabent, M. (2006). *La ordenación del territorio en España*. Sevilla; España: Universidad de Sevilla.
- Borja, J., & Muxi, Z. (2003). *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Barcelona, España: Electa.
- Camacho, M. (2007). *Diccionario de Arquitectura y urbanismo*. México, D. F: Trillas.
- Cantero, P. A. (1995). *Arquitectura del agua*. Sevilla: Diputación Provincial de Sevilla.
- Carranza, J. E. (Septiembre de 2009). Puebla: Ciudad histórica y desarrollo sostenido. Tampico, Tamaulipas, Mexico.
- Consejo Ciudadano. (2012). *Actualización y operación del programa parcial de desarrollo urbano del municipio de Puebla y bases para el plan de manejo para la conservación del centro histórico de la ciudad de Puebla*. Puebla, Puebla: H. Ayuntamiento de Puebla.
- Consejo del Centro histórico de la ciudad de Pue. (1999). *Plan para la recuperación de la zona de monumentos en la ciudad de Puebla*. Puebla: Gobierno del Estado de Puebla.
- Corral, C. (2008). *Lineamientos de Diseño urbano*. Mexico, DF: Trillas.
- Chanfón, C. (1984). *Fundamentos teóricos de la Restauración*. México, D.F.: Facultad de Arquitectura Universidad Nacional Autónoma de México.
- De la Virgen de Guadalupe Acevedo, J. I. (17 de Abril de 2012). Plan de regeneración urbana y/o redensificación de la zona de monumentos y su entorno. Puebla, Puebla, Mexico.
- De las Rivas Sanz, J. L. (9 de Octubre de 2008). Aprendiendo de Puebla: conservación del Patrimonio urbano para una ciudad habitable. Valladolid, España.
- Díaz-Berrio, S. (2011). *Estudios y restauración del patrimonio arquitectónico y urbano*. México, D.F: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Fariña, J. (2000). *La protección del patrimonio urbano instrumentos normativos*. Madrid; España: AKAL.
- Fernández, C. (2009). La sustentabilidad, estrategia para la conservación del centro histórico de la ciudad de Puebla. (pág. 8). Puebla, Puebla: BUAP.

- Flores, S. (1993). *Estructura Territorial en la zona metropolitana de la ciudad de Puebla*. Mexico, DF: Sociedad Mexicana de Planeación.
- García, E. (2006). *Hacer ciudad la construcción de las Metrópolis*. Buenos aires, Argentina: Nobuko.
- Gobierno del Distrito Federal. (17 de Agosto de 2011). Gaceta oficial del Distrito federal. Distrito Federal, D.F, Mexico.
- González, J., & Álvarez Santiago, H. (1999). *Conservación urbana en el Paseo del Río San Francisco centro histórico de Puebla, México*. Puebla, Puebla: Benemérita Universidad Autónoma de Puebla .
- Gravagnuolo, B. (1998). *Historia del Urbanismo en Europa, 1750-1960*. Madrid, España: Akal S.A.
- ICOMOS. (1967). *Informe final de la reunión sobre conservación y utilización de monumentos y lugares de interés histórico y artístico*. Quito .
- ICOMOS. (1987). *VII Symposium Internacional de Conservación del patrimonio Monumental*. Mexico, D.F: Universidad Autónoma de Puebla.
- ICOMOS. (2003). Declaración del Comité Mexicano del consejo Internacional de Monumentos y Sitios a propósito de la idea del C. P.M.A Luis Paredes M. de construir estacionamientos subterráneos en distintas plazas y calles del centro histórico de la ciudad de Puebla. *En defensa del Patrimonio Histórico de Puebla de Zaragoza, antigua ciudad de los Angeles*, 12.
- La Joranda de Oriente Puebla. (30 de Noviembre de 2009). El Toreo de Puebla. *La joranda de Oriente Puebla*.
- Lorenzo, A. (28 de Julio de 2015). Archdaily. Obtenido de Archdaily: <http://www.archdaily.mx/mx/770822/proyecto-arga-la-segunda-vida-de-los-edificios>
- Machuca, J. (29 de 04 de 2007). Desaparecen fideicomiso del Paseo de San Francisco. *Milenio Diario*.
- Martínez de Carvajal , Á. I. (Diciembre de 2008). *Revista Electronica de Patrimonio Historico* . Recuperado el 7 de Octubre de 2013, de E-RPH revista: <http://www.revistadepatrimonio.es/revistas/numero3/legislacion/estudios/articulo.php#popup1>
- Mexicanos, M. N. (2012). *Museo ferrocarriles mexicanos*. Recuperado el 29 de Septiembre de 2013, de Museo ferrocarriles mexicanos: <http://museoferrocarrilesmexicanos.gob.mx/acerca.php>
- Molina, P. (1 de Diciembre de 2008). *CONAMA9*. Recuperado el 20 de Noviembre de 2012, de Congreso Nacional del Medio Ambiente: [http://www.conama9.org/conama9/download/files/CTs/985789\\_PMolina.pdf](http://www.conama9.org/conama9/download/files/CTs/985789_PMolina.pdf)

- Osorio, R., & Flores, A., & Taboada, D. A. (2011). *Plan parcial de rehabilitación del barrio de Analco*. Tesis no publicada. Puebla: Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.
- Patiño, E. (Octubre de 2010). *Red de Investigación Urbana A.C.* Recuperado el 2013 de Septiembre de 29, de Red de Investigación Urbana A.C: <http://www.rniu.buap.mx/>
- Periodico Oficial del estado de Puebla. (18 de Noviembre de 1977). Decreto por el cual se declara una zona de monumentos históricos en la ciudad de Puebla de Zaragoza, Estado de Puebla. *Periodico Oficial del gobierno constitucional del estado de Puebla*, pág. 13.
- Piña, C. (2008). *El centro histórico de Morelia en la era de la globalización; retos y desafíos del patrimonio edificado*. Morelia, Michoacán : Secretaria de Cultura.
- Quiroz, H. (2008). *Rescate y aprovechamiento del patrimonio urbano, algunas experiencias en ciudades medias y pequeñas*. Mexico, D.F: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Ramirez, E. (1985). *Morelia en el espacio y el tiempo; defensa del patrimonio histórico de la ciudad*. Morelia, Michoacán : Comité editorial del gobierno del estado de Michoacán .
- Ramírez, N. L. (2014). *Rehabilitación urbana sostenible*. Puebla, Pue: Benemérita universidad autónoma de Puebla.
- Rivera, J. (2001). *De varia Restauratione*. Valladolid, España: R&R.
- Rodrigo, N. E. (2012). *Estrategias de conservación urbana y manejo de los centros históricos de México: el caso Morelia*. Mexico, DF: Instituto nacional de Antropología e Historia .
- Torres, A. (3 de Junio de 2013). *Imagen Poblana* . Recuperado el 29 de Septiembre de 2013, de La imagen de la Noticia: <http://imagenpoblana.com/2012/rivera-fracasa-tambien-en-estacionamientos-subterranos>

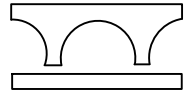


# PLANO DE MICROLOCALIZACIÓN



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA DE PUEBLA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



MAESTRÍA EN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO  
EDIFICADO

Localización



Elaboración

Escala



Proyecto: Plan General de ordenación y cambio de  
uso de la zona de monumentos históricos de la  
ciudad de Puebla.

Observaciones

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Plano: Microlocalización

Ubicación: Puebla, Puebla.

Escuela: Arquitectura      Municipio: Puebla

Localidad: Puebla      Fecha: 2019-2014

Año: 2018      Estado: NA      Antecedente: N/A

Nombre del curso: Microlocalización

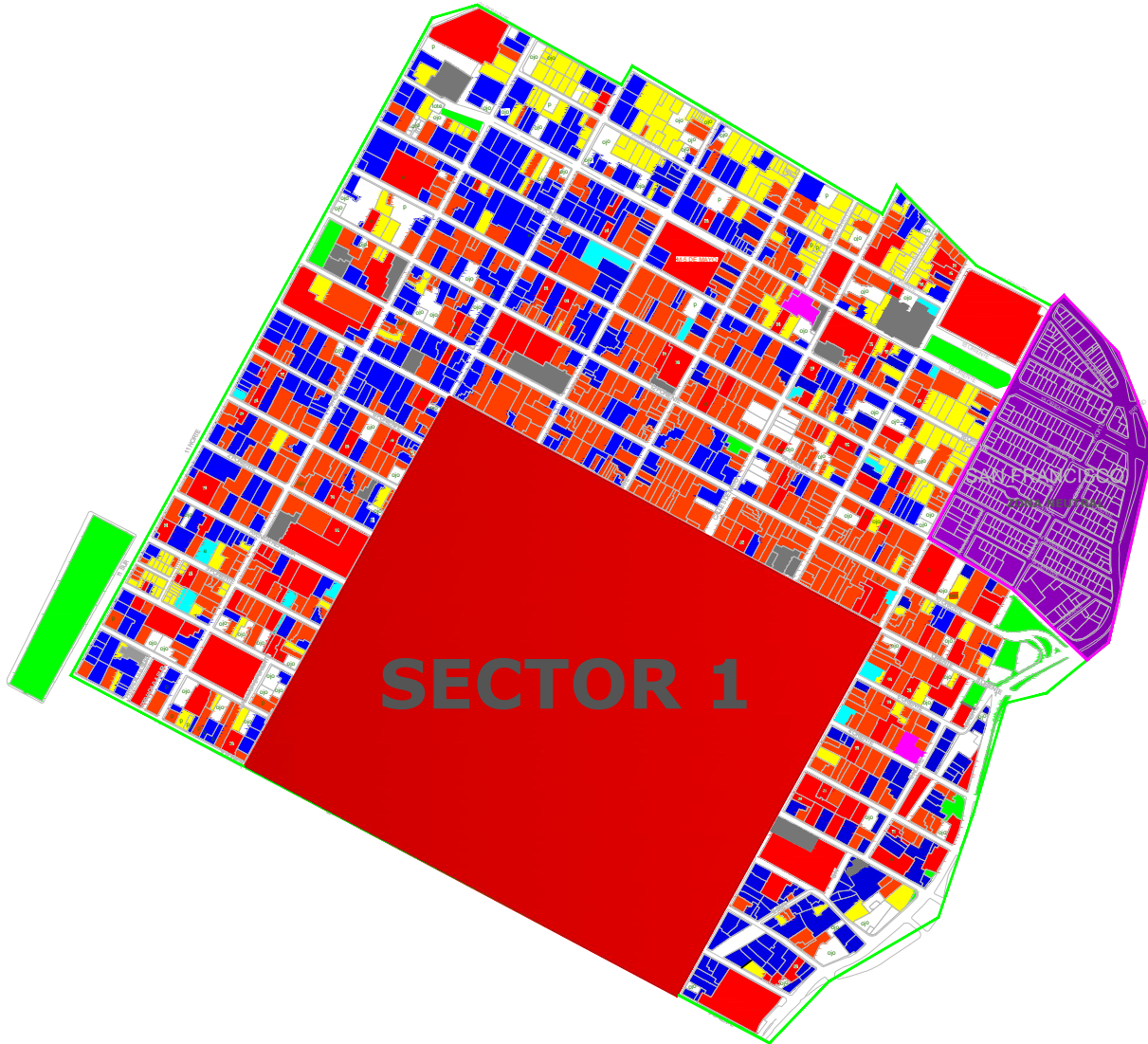
Nombre del alumno: CH-02

Fecha: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

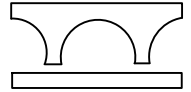


# PLANO DE USO DE SUELO



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA DE PUEBLA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



MAESTRÍA EN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO  
EDIFICADO



- Legenda
- EQUIPAMIENTO
  - AREA VERDE
  - COMERCIO
  - HABITACIONAL
  - MIXTO
  - RELIGION
  - HOTELES



Proyecto: Plan General de ordenación y cambio de uso de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

Observaciones:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Forma: Uso del suelo Actual  
Ubicación: Puebla, Puebla.

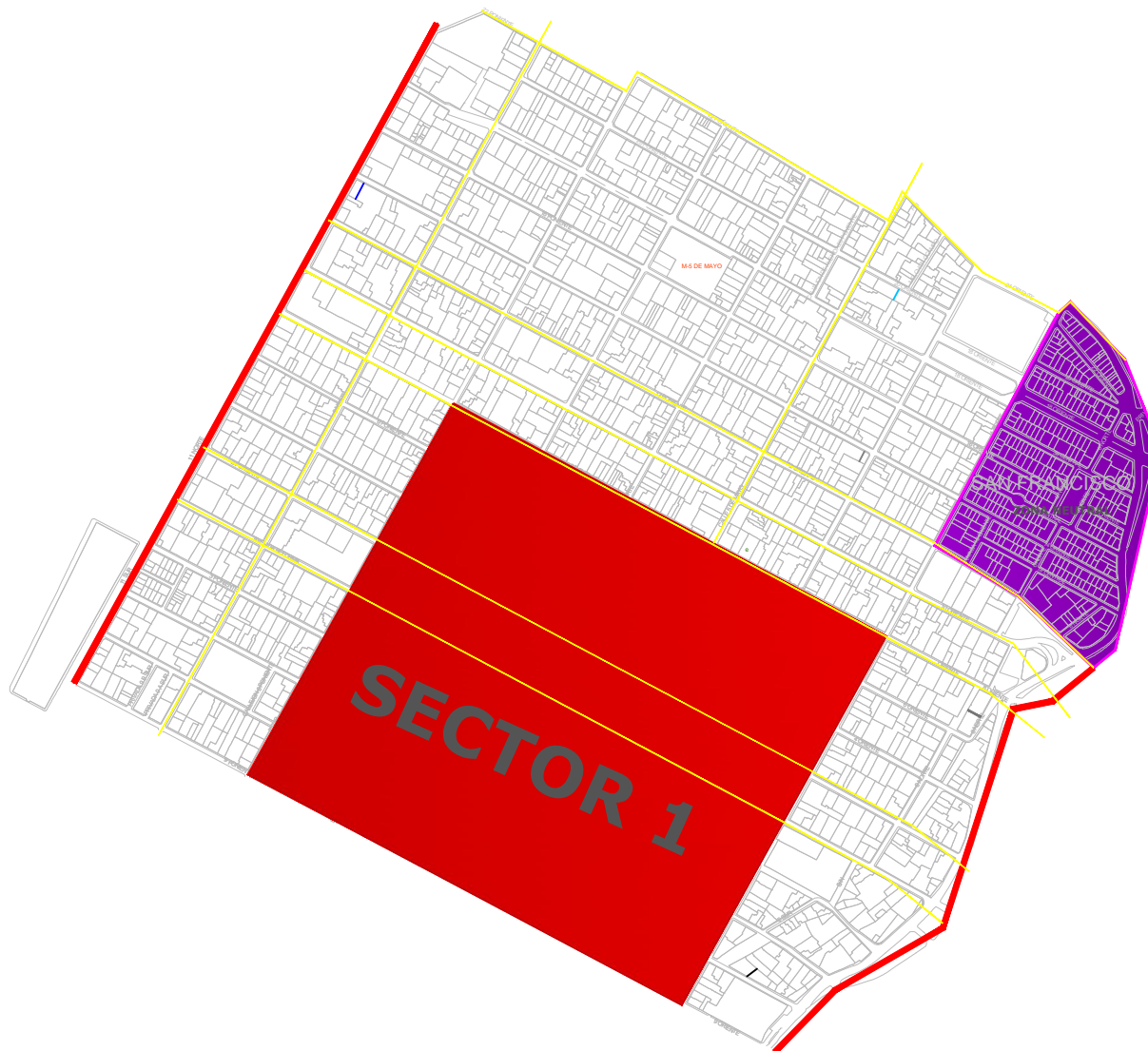
Escuela	Arquitectura	Módulo	Puebla
Localidad	Puebla	Fecha	2019-2014

Fecha	2016	Escala	N/A	Indicaciones	Metros
-------	------	--------	-----	--------------	--------

Nomenclatura: **USO DEL SUELO CH-04**  
Resolución:

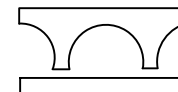
100 metros cuadrados de Lote  
200 metros de Lote

# PLANO DE JERARQUÍA VIAL



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA DE PUEBLA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



MAESTRÍA EN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO  
EDIFICADO

Localización:



Simbología:

- VIALIDAD PRIMARIA
- VIALIDAD SECUNDARIA CON SOBRECARGA VEHICULAR

Mapa:



Proyecto: Plan General de ordenación y cambio de uso de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

Observaciones:

Nombre: Jerarquía vial

Ubicación: Puebla, Puebla

Escuela: Arquitectura      Municipio: Puebla

Localidad: Puebla      Fecha: 2019-2014

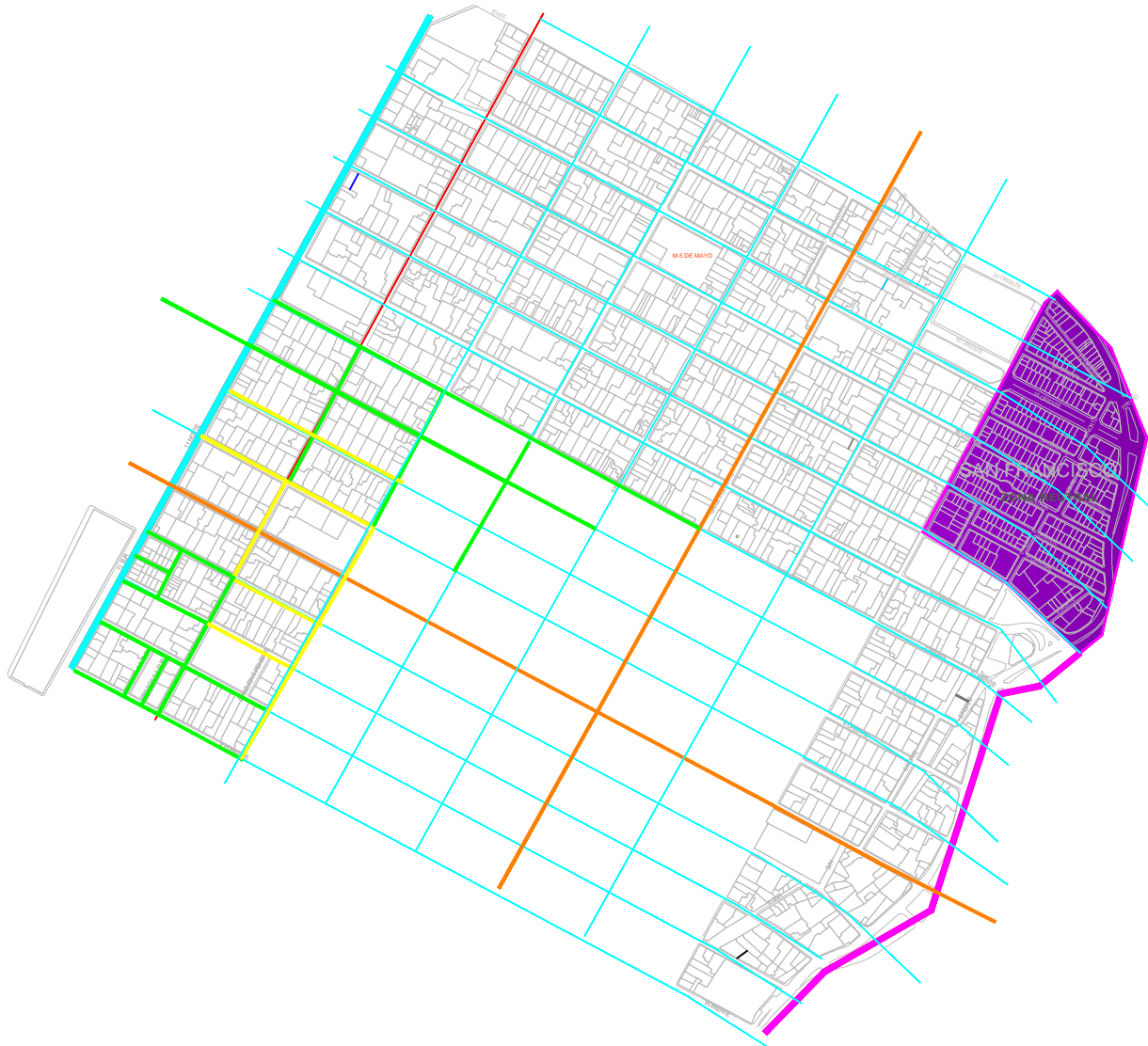
Año: 2016      Estado: N/A      Instrucción: Maestría

Nombre del curso: JERARQUÍA VIAL      Código del curso: CH-05

Revisión:

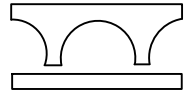
Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

# PLANO DE INFRAESTRUCTURA



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA DE PUEBLA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



MAESTRÍA EN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO  
EDIFICADO

Localización:



Descripción:

- AGUA RED PRIMARIA
- SISTEMA SAN FRANCISCO
- SISTEMA PARQUE ECOLOGICO
- CABLE AEREO
- CABLE SUB. EXISTENTE

Mapa:



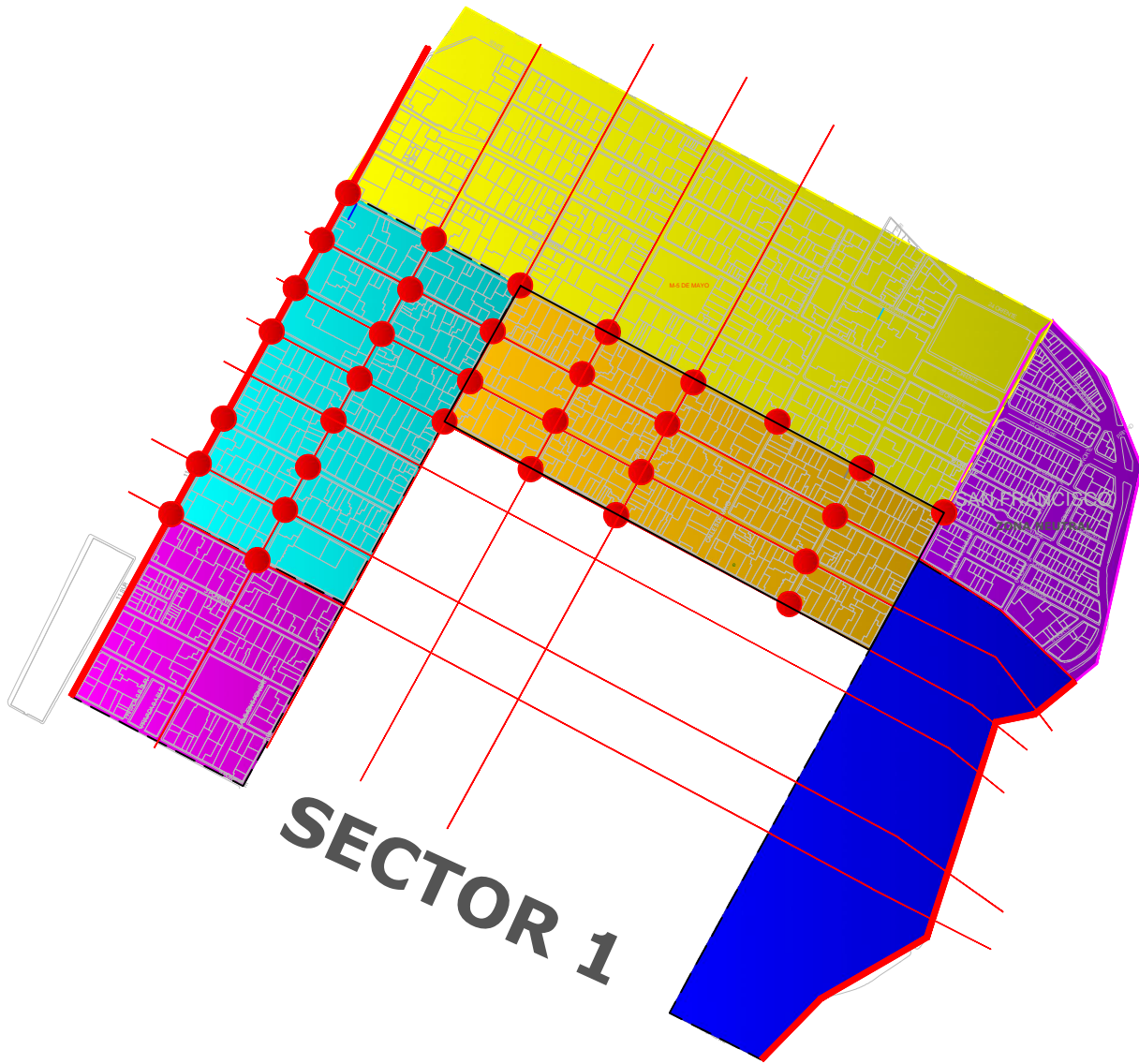
Proyecto: Plan General de ordenación y cambio de uso de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

Observaciones: Plano preliminar de la actualización del plan general para la conservación del centro histórico, 2014

Plano: Infraestructura			
Ubicación: Puebla, Puebla.			
Escuela: Arquitectura	Módulo: Puebla		
Localidad: Puebla	Fecha: 2014		
Fecha: 2014	Escala: N/A	Autores: Mtro. M...	Metro...
Nomenclatura: INFRAESTRUCTURA		Código: CH-06	
		Revisión:	

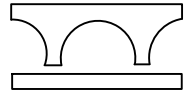
Se autoriza el uso de este documento de forma gratuita.

# PLANO DE DIAGNOSTICO

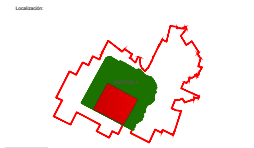


BENEMÉRITA UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA DE PUEBLA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



MAESTRÍA EN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO  
EDIFICADO



- LEYENDA
- NODOS CONFLICTIVOS
  - AREA CON ALTO INDICE DE INSEGURIDAD
  - AREA CON POTENCIAL HABITACIONAL
  - AREAS SOLITARIAS
  - EXESO DE USO COMERCIAL
  - MALA IMAGEN URBANA
  - VIALIDADES CON SOBRECARGA VEHICULAR

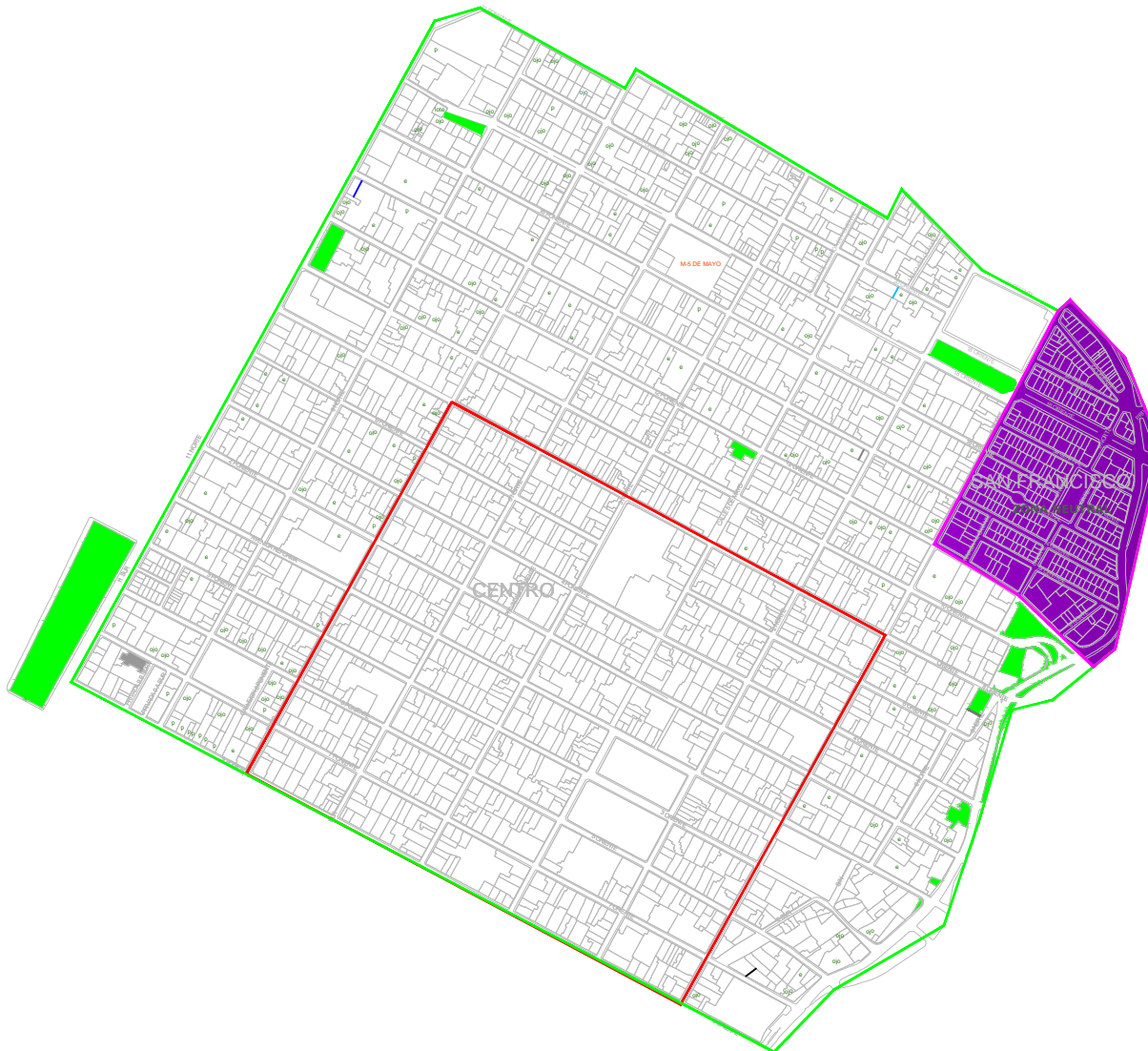


Proyecto: Plan General de ordenación y cambio de uso de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

Forma: Diagnóstico preliminar			
Ubicación: Puebla, Puebla			
Escuela: Arquitectura	Módulo: Puebla		
Localidad: Puebla	Fecha: 2019-2014		
Fecha: 2016	Escala: N/A	Autores:	Maestría
Nomenclatura: DIAGNOSTICO		Código: CH-07	
		Revisión:	

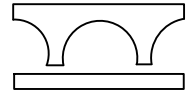
Escuela de Arquitectura de la Facultad de Arquitectura de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

# PLANO DE AREAS VERDES



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA DE PUEBLA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



MAESTRÍA EN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO  
EDIFICADO

Localización:



Elaboración:

- AREAS VERDES
- ZONA NEUTRA

Fecha:



Proyecto: Plan General de ordenación y cambio de uso de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

Observaciones:

---



---

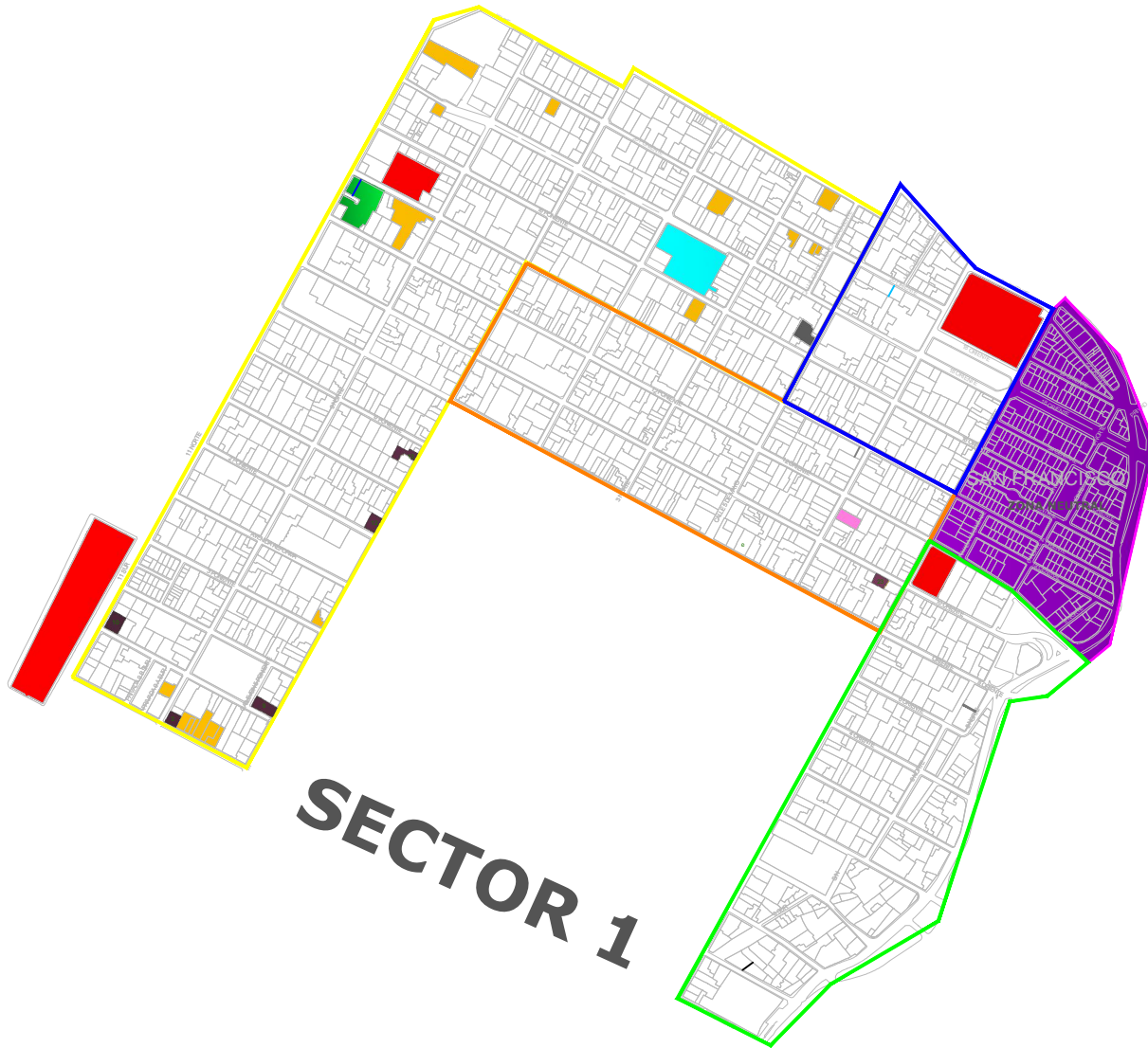


---

Título: <b>Áreas verdes</b>			
Ubicación: <b>Puebla, Puebla.</b>			
Elaboración:	Arquitectos	Monitoreo:	Puebla
Localidad:	Puebla	Fecha:	2019-2014
Fecha:	2016	Estado:	N/A
Normativa:		Categoría:	Monumentos
			<b>CH-08</b>
			Reserva

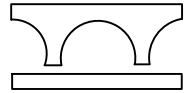
Escuela Superior de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Puebla

# PLANO DEL PLAN MAESTRO



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA DE PUEBLA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



MAESTRÍA EN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO  
EDIFICADO

Localización



Simbología

- A DESARROLLO HABITACIONAL Y REDES SUB
- B MEJORAMIENTO DE IMAGEN Y REORDENAMIENTO COMERCIAL
- C ZONA NEUTRA
- D PROGRAMA DE SEGURIDAD INTENSIVA
- E PROGRAMA DE DESARROLLO TURÍSTICO E INFRAESTRUCTURA
- ESTACIONAMIENTO DISUASORIO
- BIBLIOTECA ESTATAL
- REMODELACION DE MERCADO
- VIVIENDA DE ALTA DENSIDAD
- MUSEO INTERACTIVO
- MUSEO DE ARTES Y OFICIOS
- PISOS COMPARTIDOS

Scale: Escala Gráfica

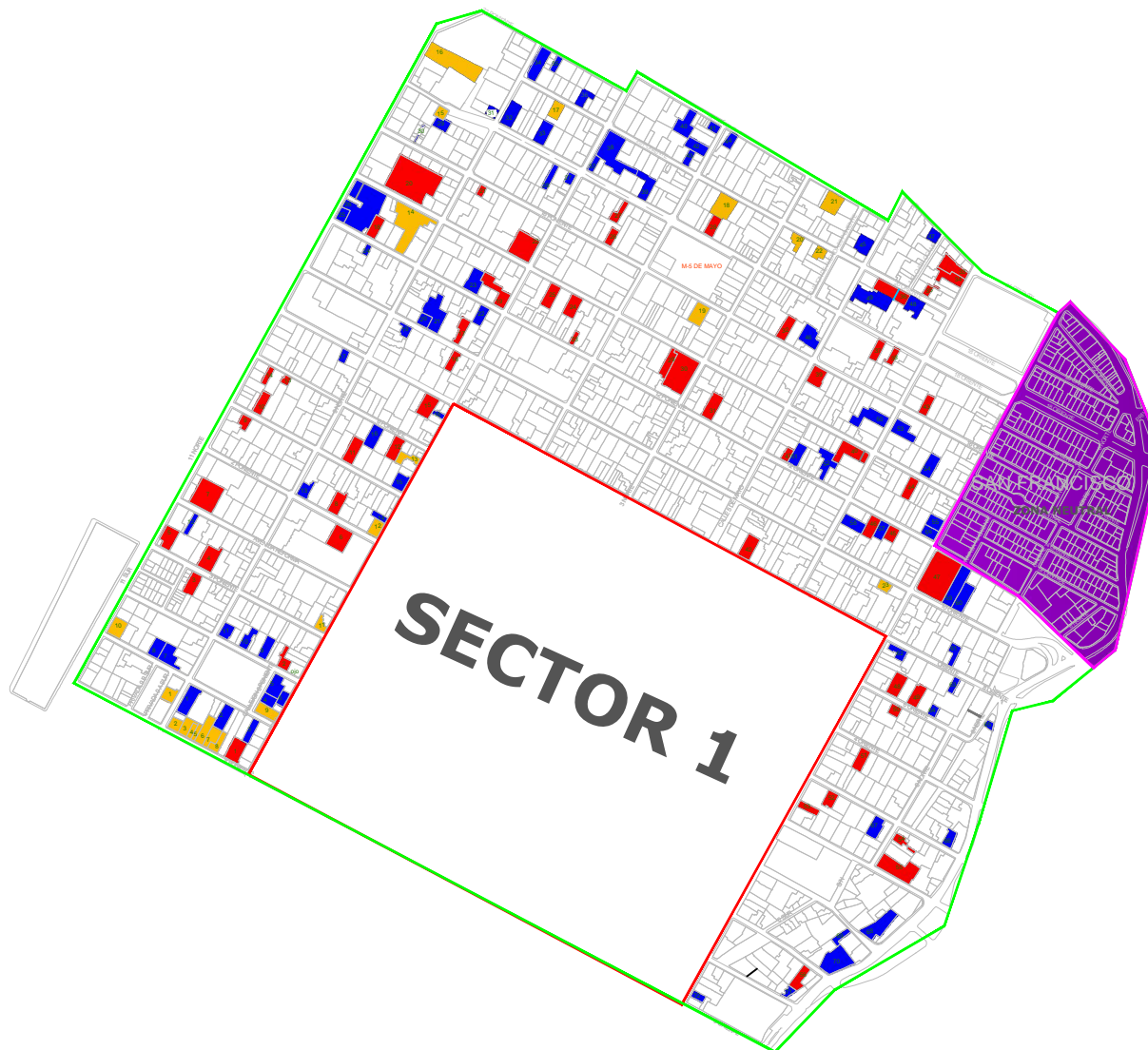


Proyecto: Plan General de ordenación y cambio de uso de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

Plan: Plan Maestro	
Ubicación: Puebla, Puebla.	
Facultad: Arquitectura	Memoria: Puebla
Localidad: Puebla	Fecha: 2010-2014
Fecha: 2016	Escala: N/A
Administración: Matías Romero	Calificación: CH-09
PLAN MAESTRO	
Revisión	

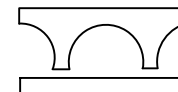
Elaborado por: [Nombre]

# PLANO DE USOS Y DESTINOS



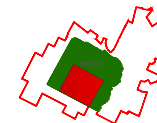
BENEMÉRITA UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA DE PUEBLA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



MAESTRÍA EN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO  
EDIFICADO

Localización:



Simbología:

- LOTE / EDIFICACION ALTA DENSIDAD
- ESTACIONAMIENTOS
- ZONA NEUTRA
- PATRIMONIO VULNERABLE

Nota:



Proyecto: Plan General de ordenación y cambio de uso de la zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla.

Observaciones:

---



---



---

Forma: Destino:

Ubicación: Puebla, Puebla.

Escuela: Arquitectura      Municipio: Puebla

Localidad: Puebla      Fecha: 2019-2014

Fecha: 2016      Estado: NA      Antecedente: Matris

Nombre obra:      Clasificación:

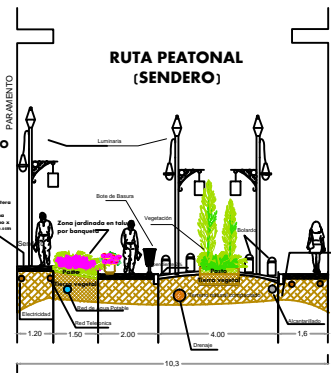
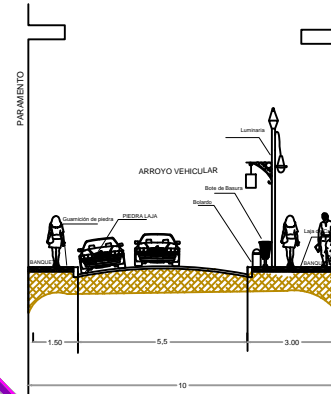
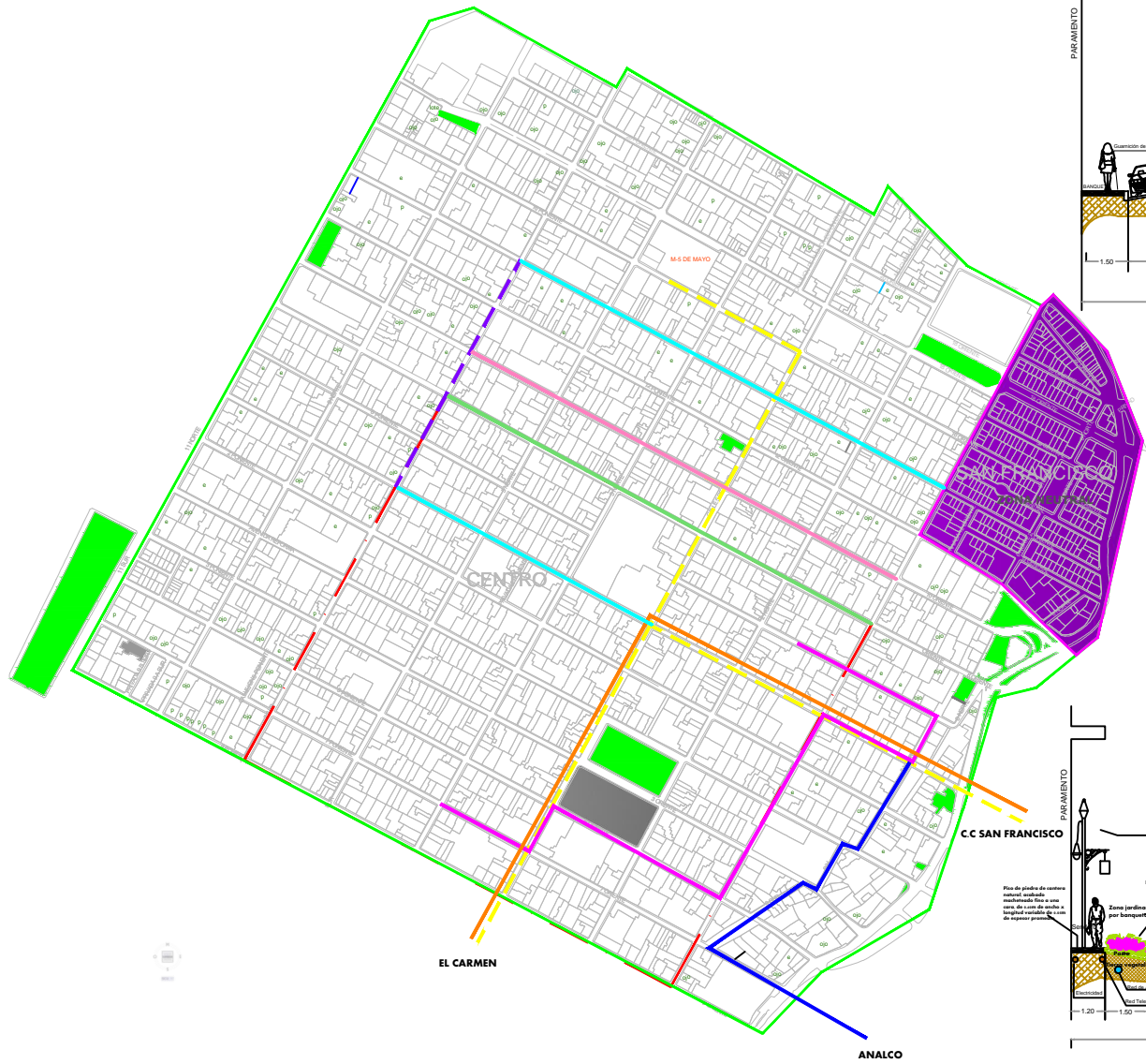
DESTINOS: **CH-10**

Resolución:

Sección: Conservación de Lotes

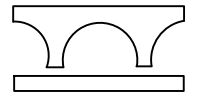
Blas. Escudo de Armas

# PLANO DE CIRCUITOS TURÍSTICOS



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA DE PUEBLA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

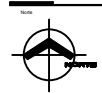


MAESTRÍA EN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO  
EDIFICADO



Simbología

- CORREDOR COMERCIAL
- COMERCIO HOGAR Y PLOMERIA
- TECNOLOGÍA, ROPA, PAPELERÍA
- FERRETERIA, MUEBLES, ZAPATERIAS
- BICICLETAS
- SECTOR 1
- COREDOR MONUMENTOS
- CORREDOR ENTRETENIMIENTO
- CORREDOR ARTISTICO



Proyecto: Plan General de ordenación y cambio de  
uso de la zona de monumentos históricos de la  
ciudad de Puebla.

Plan: Circuitos

Ubicación: Puebla, Puebla.

Escuela: Arquitectura

Localidad: Puebla

Fecha: 2016

Escala: N/A

Nombre: Circuitos

Calificación: CH-011

Revisión:

Elaborado por: [Name]