Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México a 02 de julio del 2019
No. de Oficio 12.200.0976/2019
ASUNTO: *Opinión a la Iniciativa Ciudadana de Modificación del PDU por Artículo 41 de la LDUDF Predio Río Cazones 96, Colonia Prados de Churubusco*

I LEGISLATURA
03 JUL. 2019
Enva 15:30

DIP. JOSÉ DE JESÚS MARTÍN DEL CAMPO CASTAÑEDA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL PLENO DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA
P R E S E N T E

Por medio del presente y en atención al oficio MDSPOPA/CSP/4186/2019, emitido por el Diputado José de Jesús Martín del Campo Castañeda, Presidente de la Mesa Directiva del Pleno del Congreso de la Ciudad de México, dirigido a la Alcaldesa en Iztapalapa, Lic, Clara Marina Brugada Molina, el que fue remitido para debida atención a esta Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano a mi cargo, a través del cual solicita opinión de la Alcaldesa de Iztapalapa sobre la Iniciativa ciudadana denominada: "Decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa publicado el 2 de Octubre de 2008, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y reimpreso el 15 de febrero de 2018"; respecto al predio ubicado en Río Cazones No. 96 Colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, al respecto se le comunica:

Derivado de la revisión y el análisis a la iniciativa ciudadana, se realizan las siguientes consideraciones:

El objetivo de la iniciativa ciudadana es expuesto de manera sucinta en el apartado Planteamiento del Problema que con el Decreto se Pretende Resolver y la Solución que se Pretende, en los siguientes términos:

> *"El "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa" asigna al predio ubicado en Avenida Río Cazones No. 96, colonia Paseo de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa, una zonificación de* ***H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "MB" (Muy Baja), una vivienda por cada 200.00 m2 de la superficie total del terreno),*** *restringiendo con ello, el uso de comercio y servicios entre ellos el de alimentos y bebidas.*
>
> *Por lo que* ***se propone para el predio ubicado en Avenida Río Cazones No. 96, colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa,*** *modificar la zonificación actual para permitir el uso de suelo de:*

Planta Sótano:	***Bodega de productos perecederos y no perecederos, con una superficie de 188.64 m2***
1er Nivel (Planta Baja):	***Taquería con venta de cerveza, con una superficie de 188.64 m2***
2° Nivel:	***Restaurante con venta de vinos y licores sólo con alimentos, con una superficie de 206.03 m2***
3° Nivel:	***Cafetería con venta de vinos de mesa, con una superficie de 203.03 m2***
4° Nivel:	***Terraza de eventos múltiples, con una superficie de 201.83 m2***

Con una superficie de construcción de 799.53 m2 en 4 niveles *sobre nivel de banqueta y una superficie de construcción de 188.64 m2 bajo nivel de banqueta, dando una superficie total de construcción de 988.17 m2 S.N.B. Y B.N.B., con una superficie de desplante de 188.64 m2, proporcionando 3.07 m2 de área libre utilizada como cubo de iluminación, y 29 cajones de estacionamiento, ubicados Plaza Tezontle y en el predio ubicado en Río Acaponeta No. 70, localizados al frente y al lado del predio, que cuenta con una superficie total de terreno de 191.71 m2."*

En lo que atañe a esta propuesta, en términos de ocupación y utilización del terreno, se observa lo siguiente:

Hay un incremento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) en el predio en comento con base en la zonificación asignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa en relación a la Iniciativa Ciudadana de 0.6 a 0.984, lo que implica pasar de una superficie de desplante de 115.026 m² a 188.64 m² teniendo un incremento del COS en 0.384, un incremento de superficie de desplante de 73.614 m² y una ocupación porcentual del terreno del 98.4%.

Lo anterior, representa una disminución de superficie de área libre pasando de 40% indicado en la zonificación vigente a 1.6% propuesto en la Iniciativa Ciudadana, esto es pasar de 115.026m² a 3.07m², lo cual implica una pérdida de 111.956m² de área libre; en este sentido, es importante señalar que en la nomenclatura de zonificación correspondiente a el área libre, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que se pretende reformar, indica 20% de área libre como la superficie mínima contemplada en cualquier zonificación, esto con el fin de preservar superficies al interior de los predios que beneficien la recarga de acuíferos y generar condiciones óptimas de.habitabilidad.

En relación al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) con base zonificación vigente representa 1.8 veces la superficie del terreno, mientras la Iniciativa Ciudadana propone 4.17 veces la superficie del terreno; lo anterior implica pasar de una Superficie Máxima de Construcción de 345.078m² a 799.53m², incrementando 454.45m² de construcción o 2.37 el CUS del predio, en este tenor, es relevante indicar que analizando la zonificación base señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, la relación de utilización del suelo más intensa es de orden de 3.5 veces la superficie del terreno, el incremento de 1.8 a 4.17 en la Iniciativa Ciudadana impacta en el entorno inmediato del predio en cuestión.

Por otra parte, se aprecia que con base en las implicaciones antes comentadas derivadas de la Iniciativa Ciudadana, el proyecto no da cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la

Delegación Iztapalapa (actual Alcaldía Iztapalapa), en relación a La Imagen Objetivo, en donde se definen los siguientes puntos de la visión del programa:

"...

- ***Mejorar la calidad de vida de la población mediante la planeación del desarrollo urbano sustentable, el ordenamiento territorial,*** *el impulso al desarrollo económico y la disminución de las desigualdades sociales...*

- ***Preservar la zona de recarga de acuíferos****, principalmente en la zona de la Sierra de Santa Catarina, reconocida como la de máxima precipitación pluvial y suelos con alta permeabilidad del territorio delegacional,* ***se deberán recuperar áreas libres y fomentar el uso de pavimentos permeables con el objeto de permitir la filtración de aguas pluviales y ayudar a los niveles del manto freático****."*

En referencia a los giros que se proponen, el uso de Restaurante con venta de vinos y licores y la Terraza de eventos múltiples se contemplan en la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) como Giros de Impacto Vecinal debido a que las actividades desarrolladas en los establecimientos propuestos, por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad donde se insertan.

Aunado a lo anterior, la ubicación del predio es un punto de articulación vehicular importante para la colonia Paseos de Churubusco ya que la Avenida Río de la Antigua conecta con una vialidad primaria Avenida Canal de Tezontle y sumado a la carga vehicular que genera la Plaza Tezontle la atracción de viajes que generarían los diferentes giros propuestos impactarían en el nivel de servicio de la vialidad; los giros de Restaurante con venta de vinos y licores, la Terraza de usos múltiples, la Cafetería con venta de vinos de mesa y la Taquería con venta de cerveza influirán en la saturación de la vialidad con respecto al tránsito acumulado en horas pico; así mismo, considerando que el proyecto no ostenta estacionamientos en el predio y el aparcamiento será inmediato al predio, el valet parking propuesto no representa una solución real, debido a que propicia el estacionamiento en doble fila, limitando así el tránsito fluido sobre la vialidad.

Así mismo, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa (hoy Alcaldía Iztapalapa), contempla los usos pretendidos en la zonificación Habitacional Mixto, siempre y cuando las vialidades cumplan con las siguientes características y condiciones:

> ***"Corredores Urbanos, representados por espacios lineales con gran intensidad y diversidad de usos de suelo que se desarrollan en ambos paramentos de vialidades importantes****, que complementan y enlazan al Centro y Subcentros Urbanos en la Delegación, a estos elementos estructuradores se les asignó la* ***zonificación HM (Habitacional Mixto) por Norma de Ordenación sobre Vialidad,*** *con el fin de aprovechar los predios colindantes a las vías primarias y secundarias, debido a las ventajas de localización y servicios que estos presentan, con lo cual se logrará impulsar el aprovechamiento de los predios con frentes al mismo. ..."*

Toda vez que, la Iniciativa Ciudadana menciona que las zonas cercanas al predio cuentan con características potenciales para el aprovechamiento de la estructura urbana, además de que La Colonia Paseos de Churubusco cuenta con sectores de desarrollo con alto potencial para generar y fomentar bienes tangibles que promuevan el desarrollo local y la generación de empleo; sin embargo, del análisis realizado por parte de la Alcaldía en la zona de influencia al predio ubicado en Av. Río Cazones No. 96, se encontró que la colonia Paseos de Churubusco predomina el uso habitacional concluyendo que se trata de una zona residencial consolidada y tanto Av. Río Cazones y Av. Río de la Antigua no cuentan con las condiciones urbanas para promover la intensidad de usos mixtos que plantea la Iniciativa Ciudadana.

En este sentido, esta Autoridad resalta la necesidad de promover el ordenamiento urbano sustentable y equilibrado en esta Alcaldía para garantizar condiciones de desarrollo acorde a las distintas necesidades del territorio de la ciudad, enfatizando el cumplimento a la normativa vigente; así pues, se determina emitir ***OPINIÓN NEGATIVA*** **a la Iniciativa Ciudadana de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano por Artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) para el predio ubicado en Avenida Río Cazones No. 96, Colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa**, toda vez que el proyecto presentado implica un impacto en el entorno urbano inmediato de la colonia Paseos de Churubusco.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE
EL DIRECTOR GENERAL DE
OBRAS Y DESARROLLO URBANO

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
ALCALDÍA IZTAPALAPA
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO

ARQ. RAÚL BASULTO LUVIANO

C.c.p. Mtra. Ximena Josefina Guzmán Cuevas.- Secretaria Particular de la Alcaldía.- en atención al No. Cédula: 4505.
Arq. María del Rocío Lombera González.- Directora General de Desarrollo Planeación y Participación Ciudadana.- en atención al DGPPC/196/2019.
Ing. Edgar Alejandro Barrientos Galván, Coordinador de Obras y Desarrollo Urbano.- para su conocimiento.
Arq. Adrián Hernández Molina.- Coordinador de Servicios y Mantenimiento.- en atención al CSM/098/2019.
Arq. América E. De León Hernández.- Subdirectora de Licencias y Uso de Suelo.- en atención al VCS No. 011.
C. Walter Martínez Ortega.- Jefe de la Unidad Departamental de Ordenamiento Urbano.- para su conocimiento.

EABG/AELH/WMO