Proyecto	EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA		
Clave	dua 20031	DECRETO EN MATERIA PROGRAMAS	
Fecha	210525	Referencias: Sin referencias	
Concepto	Iniciativa de Decreto en Materia de Programas		Página 1

Ciudad de México, mayo 25 de 2021.

DIPUTADA ANA PATRICIA BAEZ GUERRERO,
Presidenta de la Mesa Directiva del Pleno, en el Honorable Congreso de la Ciudad de México.
Presente

En el mes de noviembre de 2020 por este medio me dirigí a la Diputada Margarita Saldaña Hernández en su carácter de Presidenta de la Mesa Directiva del Pleno de ese cuerpo legislativo para solicitar y presentar la propuesta de modificación de ***Cambio de Uso de Suelo del Predio localizado en dirección Eje 10 Pedro Enríquez Ureña esquina avenida Cerro del Agua, colonia Romero de Terreros***. y para llevar acabo la actualización del Programa Parcial Romero de Terreros, ubicados en la Alcaldía Coyoacán, como parte de Medida de Mitigación del Cambio de Uso de Suelo, todo esto con base en:

La Ley de Desarrollo Urbano

Artículo 35 Las iniciativas de Decreto en Materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de gobierno, en los recesos de la asamblea. en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado con archivo electrónico, uno adicional grabado en un archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos.

Programa de Desarrollo Delegacional Urbano de Coyoacán

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Romero de Terreros: desde su publicación en el Diario Oficial de la Federación del 30 de Septiembre de 1993, aplica en una superficie de aproximadamente 62.75 hectáreas (1.16% del territorio delegacional), con una vigencia de veinte años a partir de su inscripción en el entonces Registro del Programa Director (ahora Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano), que tuvo verificativo el 15 de noviembre de 1993. es decir. que hasta el 15 de noviembre de 2013 se dará cumplimiento al plazo de su término. sin embargo, a la fecha presenta observaciones en dos parámetros básicos de la evaluación de su operatividad:

Normas Complementarias Generales. Establecen regulaciones, tanto para aplicar una zonificación secundaria cuya nomenclatura no está incluida en las versiones y/o modificaciones 1996, 1999 y 2004 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como. para determinar las

modalidades para el aprovechamiento del uso del suelo sin manifestar una correspondencia con el espacio urbano actual y sin una Tabla de Usos del Suelo específica, sino refiriendo sólo 3 tipos de edificaciones diferentes a la habitacional; y,

Normas Complementarias Particulares: Incluyen referencias a artículos que ya fueron derogados y abrogados en las diversas actualizaciones del Reglamento de Construcciones y de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos del Distrito Federal; asimismo, desconocen la aplicación de las Normas de carácter general que se pudieran emitir conforme a las atribuciones, facultades y obligaciones conferidas a las autoridades en materia de desarrollo urbano y detallan restricciones a predios específicos, que se encontraban oficialmente reconocidos a la fecha de publicación del instrumento,

1001	PD	TR	40	41	42	IU	MG	MF	MP	DA	ED	ER	DN	SP	PM			
Firmas JAW	Revisó		JAW		DG				AR						CT	AC		

por tanto, sin establecer una congruencia con los Planos Oficiales de Alineamiento y Derechos de Vía.

Como seguramente es de su conocimiento, el 18 de febrero próximo pasado la Alcaldía de Coyoacán, a solicitud de ese Honorable Congreso emitió y le hizo llegar una opinión positiva respecto del cambio. A su vez, según pudo comentarme la Procuradora Mariana Boy de PAOT, ellos emitieron opinión sugiriendo que se haga ya el nuevo Programa Parcial para Romero de Terreros. Tal como lo expresamos en su momento, como medida de integración por la modificación, ofrecimos y ofrecemos precisamente el financiamiento y desarrollo de una nueva versión del Programa Parcial misma que se podrá desarrollar coordinada con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Alcaldía Coyoacán y los Vecinos, acorde a los lineamientos existentes y/o los que determine en su caso el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México.

En atención a lo anterior, por la presente reitero a ese Honorable Congreso de la Ciudad de México nuestra solicitud y propuesta de modificación de *Cambio de Uso de Suelo del Predio localizado en dirección Eje 10 Pedro Enriquez Ureña esquina avenida Cerro del Agua, colonia Romero de Terreros*, toda vez que el predio, que aun teniendo como dimensión 6,592.91 m², en la actualidad solamente tiene uso comercial para un local de comida rápida Burger King de 350 m² o 6 viviendas.

Se presenta nuevamente un documento con los alcances establecidos en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano y Anexo Técnico de la propuesta, de manera impresa y digital, como lo estipula el artículo citado

Agradeciendo su atención sigo en espera de sus noticias y pongo a disposición para notificaciones el domicilio de Paseo de la Reforma 393, piso 9, colonia Cuauhtémoc, alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, dirección de correo electrónico jalcocerw@duadesarrollo.com y teléfono móvil 5519546723.

Cordialmente,

ARQ. JORGE ALCOCER WARNHOLTZ
Perito en Desarrollo Urbano PDU-0102

Ciudad de México, mayo 25 de 2021.

DIPUTADA ANA PATRICIA BAEZ GUERRERO,
Presidenta de la Mesa Directiva del Pleno, en el
Honorable Congreso de la Ciudad de México.
Presente

En el mes de noviembre de 2020 por este medio me dirigí a la Diputada Margarita Saldaña Hernández en su carácter de Presidenta de la Mesa Directiva del Pleno de ese cuerpo legislativo para solicitar y presentar la propuesta de modificación de ***Cambio de Uso de Suelo del Predio localizado en dirección Eje 10 Pedro Enríquez Ureña esquina avenida Cerro del Agua, colonia Romero de Terreros***, y para llevar acabo la actualización del Programa Parcial Romero de Terreros, ubicados en la Alcaldía Coyoacán, como parte de Medida de Mitigación del Cambio de Uso de Suelo. Todo esto con base en:

La Ley de Desarrollo Urbano

Artículo 35. Las iniciativas de Decreto en Materia de Programas, deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de gobierno, en los receso de la asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado con archivo electrónico, uno adicional grabado en un archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos.

Programa de Desarrollo Delegacional Urbano de Coyoacán

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Romero de Terreros: desde su publicación en el Diario Oficial de la Federación del 30 de Septiembre de 1993, aplica en una superficie de aproximadamente 62.75 hectáreas (1.16% del territorio delegacional), con una vigencia de veinte años a partir de su inscripción en el entonces Registro del Programa Director (ahora Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano), que tuvo verificativo el 15 de noviembre de 1993, es decir, que hasta el 15 de noviembre de 2013 se dará cumplimiento al plazo de su término, sin embargo, a la fecha presenta observaciones en dos parámetros básicos de la evaluación de su operatividad:

Normas Complementarias Generales: Establecen regulaciones, tanto para aplicar una zonificación secundaria cuya nomenclatura no está incluida en las versiones y/o modificaciones 1996, 1999 y 2004 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, para determinar las

modalidades para el aprovechamiento del uso del suelo sin manifestar una correspondencia con el espacio urbano actual y sin una Tabla de Usos del Suelo específica, sino refiriendo sólo 3 tipos de edificaciones diferentes a la habitacional; y,

Normas Complementarias Particulares: Incluyen referencias a artículos que ya fueron derogados y abrogados en las diversas actualizaciones del Reglamento de Construcciones y de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos del Distrito Federal; asimismo, desconocen la aplicación de las Normas de carácter general que se pudieran emitir conforme a las atribuciones, facultades y obligaciones conferidas a las autoridades en materia de desarrollo urbano y detallan restricciones a predios específicos, que se encontraban oficialmente reconocidos a la fecha de publicación del instrumento,

por tanto, sin establecer una congruencia con los Planos Oficiales de Alineamiento y Derechos de Vía

Como seguramente es de su conocimiento, el 18 de febrero próximo pasado la Alcaldía de Coyoacán, a solicitud de ese Honorable Congreso emitió y le hizo llegar una opinión positiva respecto del cambio. A su vez, según pudo comentarme la Procuradora Mariana Boy de PAOT, ellos emitieron opinión sugiriendo que se haga ya el nuevo Programa Parcial para Romero de Terreros. Tal como lo expresamos en su momento, como medida de integración por la modificación, ofrecimos y ofrecemos precisamente el financiamiento y desarrollo de una nueva versión del Programa Parcial misma que se podrá desarrollar coordinada con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Alcaldía Coyoacán y los Vecinos, acorde a los lineamientos existentes y/o los que determine en su caso el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México.

En atención a lo anterior, por la presente reitero a ese Honorable Congreso de la Ciudad de México nuestra solicitud y propuesta de modificación de *Cambio de Uso de Suelo del Predio localizado en dirección Eje 10 Pedro Enriquez Ureña esquina avenida Cerro del Agua, colonia Romero de Terreros*, toda vez que el predio, que aun teniendo como dimensión 6,592.91 m², en la actualidad solamente tiene uso comercial para un local de comida rápida Burger King de 350 m² o 6 viviendas.

Se presenta nuevamente un documento con los alcances establecidos en el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano y Anexo Técnico de la propuesta, de manera impresa y digital, como lo estipula el artículo citado.

Agradeciendo su atención sigo en espera de sus noticias y pongo a disposición para notificaciones el domicilio de Paseo de la Reforma 393, piso 9, colonia Cuauhtémoc, alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, dirección de correo electrónico jalcocerw@duadesarrollo.com y teléfono móvil 5519546723.

Cordialmente,

ARQ. JORGE ALCOCER WARNHOLTZ
Perito en Desarrollo Urbano PDU-0102

EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

dua 2020 | DECRETO EN MATERIA PROGRAMAS

201118 | Sin referencias

Iniciativa de Decreto en Materia de Programas

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

00003 [illegible]

INDÍCE

XI. ANEXO TÉCNICO

DOCUMENTACIÓN LEGAL

1. **Escritura de Propiedad**
2. **Acta Constitutiva INMOBILIARIA BURGER KING**
3. **Cambio de Denominación INMOBILIARIA BURGER KING a INMOBILIARIA TGT**
4. **Testimonio de Acreditación de Personalidad**
5. **Identificación del Representante Legal**
6. **Copia de la propuesta de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana**

PROGRAMA DE

CAMBIO DE USO DE SUELO

APLICABLE A LA ZONA DE DESARROLLO

URBANO

INICIATIVA DE DECRETO EN MATERIA DE PROGRAMAS
ARTICULO 35
I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO

Cambio de Uso de Suelo del Predio localizado en dirección Eje 10 Pedro Enriquez Ureña, sin número colonia Romero de Terreros, autorización para realizar la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Romero de Terreros, ubicados en la Alcaldía Coyoacán.

II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO

- Modificar el Uso de Suelo del Predio Ubicado en Eje 10 – Pedro Enriquez Ureña de, Usos existentes, Restaurante Burger King, ubicado en Eje 10 Sur y Cerro del Agua, o H/9 metros/60%, 1 vivienda por cada 500 m² de terreno
  Con base en el uso actual del Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, basado en la Norma por Vialidad HM 6/30/Z, sin llegar al área de desplante del 70% ni a la intensidad permitida construida. Uso propuesto, HM 6/42 84% 14,936 92 m² de intensidad de construcción

- Autorización para la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Romero de Terreros.

III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Del Programa de Desarrollo Urbano de Coyoacán. Programas Parciales de Desarrollo Urbano:

Como niveles complementarios de planeación en la Delegación Coyoacán adicionalmente, existen 5 Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Centro Histórico de Coyoacán, Colonia Del Carmen Jardines del Pedregal de San Ángel Ampliación Oriente; Fraccionamiento Pedregal de San Francisco y Fraccionamiento Romero de Terreros, que en total regulan aproximadamente el 11% del territorio delegacional (589 hectáreas). El 60% de los mismos (3 de los 5) han concluido su vigencia y en promedio cuentan con 11 años de haber sido publicados cuando se les denominaba Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC)

De conformidad con lo establecido en el Artículo Sexto Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aprobada el 23 de diciembre de 1995 por la entonces Asamblea de Representantes del Distrito Federal, en el año de 1997 se cambió su denominación y se incorporaron al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán bajo la denominación de Programas Parciales, ratificándose en los mismos términos en que fueron publicados originalmente en el Diario Oficial, en cuanto a su normatividad vigencia y delimitación territorial, sin articular las regulaciones específicas que establecían dichos instrumentos con los objetivos de planeación urbana y ordenamiento territorial en la entonces reciente publicación de la versión 1996 del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es decir, se realizó atendiendo únicamente lo señalado en el citado Artículo Transitorio

Derivado de lo anterior, con fundamento en las diversas actualizaciones al marco jurídico y normativo de planeación, concentradas en los Artículos 16, 17 y 25 de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, este Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establece la necesidad de evaluar la congruencia de los Programas Parciales con las variaciones físicas, económicas, ambientales y sociales de los territorios que regulan y con los resultados de la revisión integral de la versión 1997 del Programa Delegacional, particularmente en cuanto a los resultados de su operatividad.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Romero de Terreros: *desde su publicación en el Diario Oficial de la Federación del 30 de Septiembre de 1993 aplica en una superficie de aproximadamente 62.75 hectáreas (1.16% del territorio delegacional), con una vigencia de veinte años a partir de su inscripción en el entonces Registro del Programa Director (ahora Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano), que tuvo verificativo el 15 de noviembre de 1993, es decir, que hasta el 15 de noviembre de 2013 se dará cumplimiento al plazo de su término, sin embargo a la fecha presenta observaciones en dos parámetros básicos de la evaluación de su operatividad:*

Normas Complementarias Generales. ***Establecen regulaciones tanto para aplicar una zonificación secundaria*** *cuya nomenclatura no está incluida en las versiones y/o modificaciones 1996, 1999 y 2004 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal,* ***así como, para determinar las modalidades para el aprovechamiento del uso del suelo sin manifestar una correspondencia con el espacio urbano actual*** *y sin una Tabla de Usos del Suelo específica sino refiriendo sólo 3 tipos de edificaciones diferentes a la habitacional; y*

Normas Complementarias Particulares: Incluyen referencias a artículos que ya fueran derogados y abrogados en las diversas actualizaciones del Reglamento de Construcciones y de la Ley de Desarrollo Urbano ambos del Distrito Federal, asimismo, ***desconocen la aplicación de las Normas de carácter general que se pudieran emitir conforme a las atribuciones, facultades y obligaciones conferidas a las autoridades en materia de desarrollo urbano y detallan restricciones a predios específicos*** *que se encontraban oficialmente reconocidos a la fecha de publicación del instrumento, por tanto, sin establecer una congruencia con los Planos Oficiales de Alineamiento y Derechos de Vía*

SOLUCIÓN

Específica:
Cambio de Uso de Suelo de. Predio Ubicado en Eje 10 – Pedro Enriquez Ureña de:
Usos existentes, Restaurante Burger King ubicados en Eje 10 Sur y Cerro del Agua, con base en la aplicación de Normas de Carácter Particular Vigente en el Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Coyoacán.

General:
La revisión y actualización del ***Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Romero de Terreros.***

IV. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS

1. Programa propuesto a modificar ***Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Coyoacán.***

Texto EXISTENTE

5 "Eje 10 Sur Pedro Henriquez Ureña. *Aplica en su tramo delimitado por Av. Universidad a Eje Central Av. Aztecas,* ***con excepción de los predios de los paramentos norte localizados entre Av. Cerro del Agua y la calle Cerro de Churintzio, correspondientes al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Romero de Terreros".***

Texto PROPUESTO

5 "Eje 10 Sur Pedro Henriquez Ureña. *Aplica en su tramo delimitado por Av. Universidad a Eje Central Av. Aztecas,* ***considerando de los predios de los paramentos norte localizados entre Av. Cerro del Agua y la calle Cerro de Churintzio, correspondientes al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Romero de Terreros", considerando la actualización del Programa Parcial mencionado.***

2. Programa propuesto a modificar ***Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Romero de Terreros***

Texto EXISTENTE

Usos existentes. los predios con uso no habitacional que a continuación se mencionan deberán mantener el uso actual, si ampliar sus instalaciones y manteniendo las estructuras existentes. En caso de cambiar de uso o giro solo podran optar por el uso habitacional horizontal, de acuerdo con el lote tipo 1 de vivienda por cada 500 m².

Texto PROPUESTO

Usos existentes. los predios con uso no habitacional que a continuación se mencionan. Restaurante Burger King, ubicados en Eje 10 Sur y Cerro del Agua, *deberán mantener el uso actual o podrán iniciar la modificación con base en los Usos de Suelo establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano de Coyoacán.*

V. RAZONAMIENTO SOBRE LA PERTINENCIA DE LOS FACTORES ECONÓMICOS, AMBIENTALES, SOCIALES DE INFRAESTRUCTURA URBANA O DE RIESGO QUE MOTIVARON LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA O PROGRAMAS A MODIFICAR, EN SU CASO SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO.

La Alcaldía Coyoacán, representa el 8.28% de la zona urbana de la entidad y el 3.61% del área total de la Ciudad de México el uso de suelo de la Alcaldía es urbano.

Económico — La Alcaldía Coyoacán, según datos estadísticos del Centro de Estudios de Finanzas Públicas de la H. Cámara de Diputados, es la cuarta alcaldía con mayor PIB per Cápita

Las Alcaldías Benito Juárez, Coyoacán y Miguel Hidalgo serán las fortalezas de la entidad que darán las condiciones necesarias para el progreso del nivel de vida de la población. (Cámara de Diputados H. Congreso de la Unión Centro de Estudios de las Finanzas Públicas 2019.

Ambiental — La Alcaldía Coyoacán no cuenta con Suelo de Conservación, Áreas Naturales Protegidas, cuenta con dos importantes reservas naturales: la Reserva Ecológica de Ciudad Universitaria y el Cerro Zacatépetl, el cual fue declarado Área de Valor Ambiental (AVA), bajo la categoría de Bosque Urbano, mediante Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de abril del 2003.

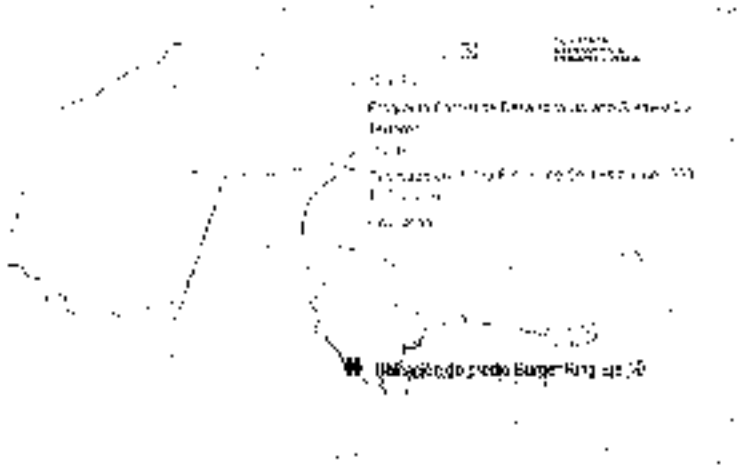
Equipamiento - Social — *En el contexto del Distrito Federal y de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la Delegación Coyoacán cuenta con importantes equipamientos de cobertura regional, específicamente en los subsistemas de educación y cultura. Los equipamientos educativos y culturales de cobertura internacional, nacional y metropolitana, son Ciudad Universitaria, la Universidad Autónoma Metropolitana (Campus Xochimilco), el Centro Nacional de las Artes y la Escuela Nacional de Música; equipamientos de salud como el Hospital Nacional de Pediatría y el Instituto Mexicano de Psiquiatría, equipamientos administrativos como la Secretaría de Marina, equipamientos de transporte como los Centros de Transferencia Modal (CETRAM) de Taxqueña y Universidad y, equipamientos comerciales a nivel regional como el Centro Comercial Parisur y Gran Sur.* (PDDU- Coyoacán)

Infraestructura La infraestructura disponen de drenaje el 98.85 %, Agua entubada el 99.14 % y energía eléctrica el 99.60 %.

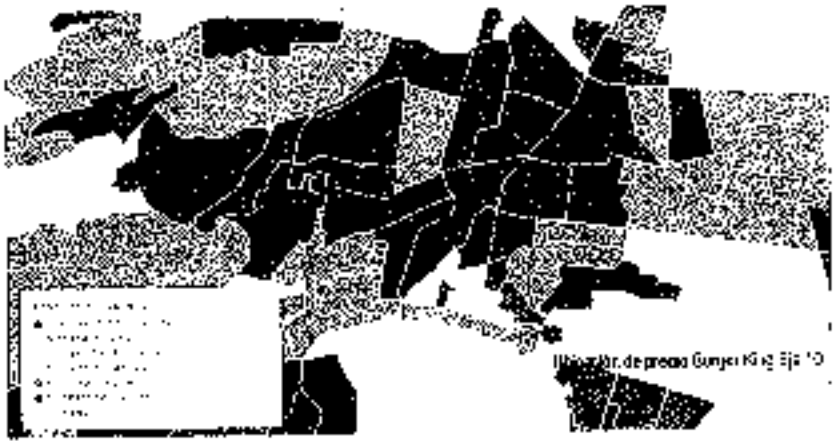
Movilidad *"De acuerdo al Programa Integral de Transporte y Vialidad, la Delegación Coyoacán genera más viajes de destino (73.15%) que de origen (65.55%). Ello pone de manifiesto los retos de las políticas para la movilidad en la Ciudad de México y en la Zona Metropolitana en relación con la Delegación Coyoacán ya que la urbe ha crecido horizontalmente, ampliándose las distancias para la movilidad promedio de personas, bienes y prestación de servicios." (PDDU-Coyoacán)*

La Alcaldía Coyoacán es una de las zonas de mayor desarrollo de la Ciudad de México con posibilidades de reorganización urbana, por tener suelo urbano, contar con una amplia red de equipamiento, educativo, de salud y social, así como infraestructura de drenaje, agua entubada, eléctrica y tener una amplia red de movilidad de sistemas de transporte masivo y rutas particulares.
Incentivar la revisión de los Programas Parciales de más de 25 años de existencia, permite tomar en cuenta el contexto actual de la Ciudad, para modificarlos y adaptarlos a las necesidades de la población. Reordenar la Ciudad promoviendo el reciclamiento y la reutilización de espacios que cuenten con las características de equipamiento, infraestructura y movilidad necesarios para promover el desarrollo de la zona y la densificación de áreas para la promoción de vivienda

VI. DATOS QUE MOTIVEN LA INICIATIVA DEL DECRETO YA SEA PROVENGAN DEL SISTEMA INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN DE DESARROLLO URBANO, DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA.

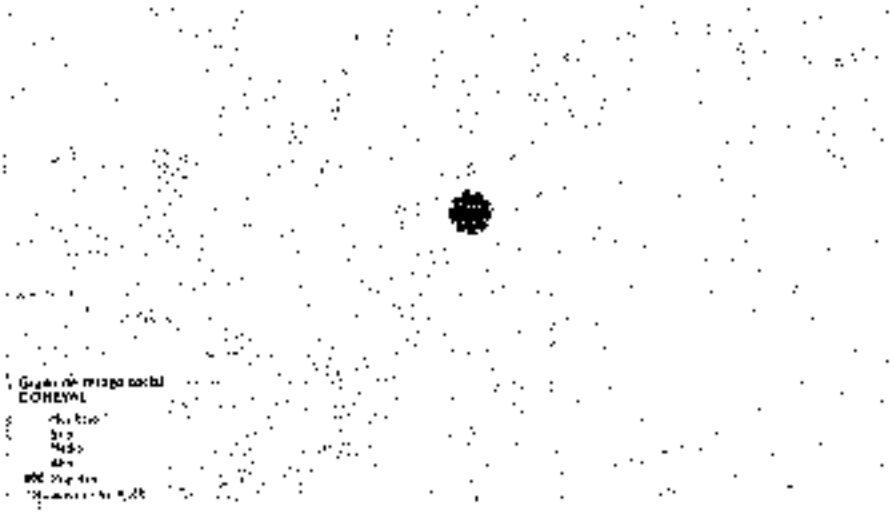


1 Sistema de Información para la Evaluación del Desarrollo Urbano
2 IBDEM

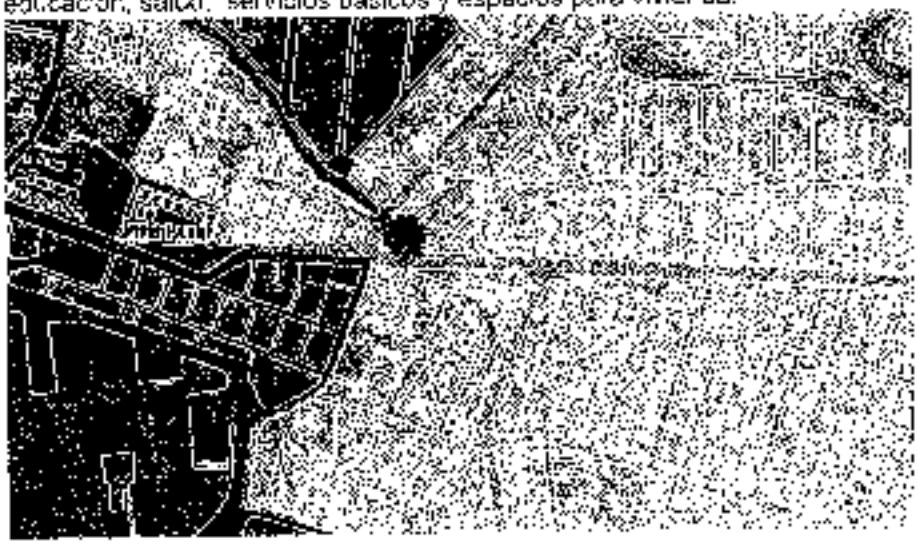


Los Indicadores por Hectárea de Densidad de Ocupación y Habitantes por vivienda del Polígono del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Romero de Terreros se ubican en el parámetro de BAJO a MUY BAJO en los dos casos

3. Sistema de Información para la Evaluación del Desarrollo Urbano
1 SIUDE
2 SIUDEM



El Índice de Rezago Social del Área de Influencia se encuentra en GRADO BAJO, esto quiere decir que el área no tiene carencias de Rezago Social en las áreas de educación, salud, servicios básicos y espacios para vivienda.



Color Rojo Esta ubicación contiene las fuentes de empleo como elemento básico para consolidar las ciudades.
Color Verde Se basa en la existencia de servicios de agua y drenaje en la vivienda que coadyuvan a la proliferación de vivienda cercana al primer perímetro.
El precio y la zona en estudio se ubican dentro de la zona con Rezago Social BAJO, y en el Perímetro de Contención Urbana que cuenta con servicios necesarios para estimular el crecimiento de la vivienda

[6] *El Índice de Rezago Social es una medida ponderada que resume cuatro indicadores de carencias sociales (educación, salud, servicios básicos y espacios en la vivienda) en un solo índice que tiene como finalidad ordenar a las unidades de observación según sus carencias sociales.*

[7] *Son una herramienta del Gobierno Federal para orientar los subsidios a la vivienda mejor ubicadas, es decir próximas al empleo y los servicios urbanos en las ciudades del país.*

VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO

CONSTITUCIONALIDAD

La presentación del Presente Decreto en Materia de Programas, está fundamentado en los articulos de la Constitución Politica de los Estados Unidos Mexicanos, relativos a la reglamentación y el establecimiento de las directrices que permitan validar el Decreto a través del cumplimiento de la norma

Articulo 27 *La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, ...*

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, . con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública cuidar de su conservación, ***lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana*** *En consecuencia,* ***se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras*** *aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras publicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento* ***y crecimiento de los centros de población;*** *para preservar y restaurar el equilibrio ecológico.*

De la iniciativa y Formación de las Leyes
Articulo 71. *El derecho de iniciar leyes o decretos compete.*

..
III A las Legislaturas de los Estados y de la Ciudad de México, y
...

Articulo 115 *Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y 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 a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.
...

Articulo 122. *La Ciudad de México es una entidad federativa que goza de autonomía en todo lo concerniente a su régimen interior y a su organización política y administrativa*

...
C La Federación la Ciudad de México, así como sus demarcaciones territoriales y los Estados y Municipios conurbados en la Zona Metropolitana, establecerán mecanismos de coordinación administrativa en materia de planeación del desarrollo y ejecución de acciones regionales para la prestación de servicios públicos, en términos de la ley que emita el Congreso de la Unión

Para la eficaz coordinación a que se refiere el párrafo anterior, dicha ley establecerá las bases para la organización y funcionamiento del Consejo de Desarrollo Metropolitano, al que corresponderá acordar las acciones en materia de asentamientos humanos: protección al ambiente; preservación y restauración del equilibrio ecológico, transporte; tránsito; agua potable y drenaje, recolección, tratamiento y disposición de desechos sólidos, y seguridad pública

La ley que emita el Congreso de la Unión establecerá la forma en la que se tomarán las determinaciones del Consejo de Desarrollo Metropolitano, mismas que podrán comprender

CONVENCIONALIDAD

El presente Decreto no atenta en contra de ninguno de los Artículos de Protección a los Derechos Humanos indicados en el *Capítulo II – Derechos Civiles y Políticos* indicados en los Artículos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, de la Convención Interamericana sobre Derechos Humanos.

En términos de Constitucionalidad la propuesta de decreto está asentada en los Artículos 27, 71, 115 y 122 de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en términos de las leyes locales y federales aplicables.

En Convencionalidad, con base en la Convención Interamericana Sobre Derechos Humanos, *Derechos Civiles y Políticos* indicados en el *Capítulo II*, y los Artículos 1 y 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que respaldan la aplicación de la Convención, para la protección de la ciudadanía de la nación. El decreto que se presenta no incurre en contradicción con la Convención Interamericana Sobre Derechos Humanos

VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONGRUENCIA DEL DECRETO PROPUESTO, CON LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS URBANOS, Y CON EL CONTEXTO NORMATIVO, LOS OBJETIVOS Y LAS ESTRATEGIAS DE DESARROLLO QUE PARA LA ZONA DE LA CIUDAD SE TRATE.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS URBANOS

Artículo 4. *La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:*

I. ***Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia***
II. *Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos* ***Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades.***
III. *Derecho a la propiedad urbana.* ***Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.*** *El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio.*
IV. *Coherencia y racionalidad.* ***Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales;*** *así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;*
V. *Participación democrática y transparencia.* ***Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinen el desarrollo de las ciudades y el territorio.*** *Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;*

Causas de Utilidad Pública
Artículo 6. *En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,* ***son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenidos en los planes o programas de Desarrollo Urbano.***
Son causas de utilidad pública.

I. *La Fundación, Conservación, Mejoramiento, consolidación y Crecimiento de los Centros de Población.*
II. *La ejecución y cumplimiento de planes o programas a que se refiere esta Ley;*

...

Capítulo Primero Concurrencia
Artículo 7. *Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.*

Articulo 10. *Corresponde a las entidades federativas.*

I. Legislar en materia de asentamientos humanos, Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales, atendiendo a las facultades concurrentes provistas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en lo dispuesto por esta Ley;

Articulo 11. *Corresponde a los municipios.*

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

*XI. **Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano**, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;*

Artículo 22.

*La planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente **de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales**, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.*

Artículo 23. *La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:*

I. La estrategia nacional de ordenamiento territorial;
II. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano,
III. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones
IV. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, y
V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

Artículo 28. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia.

Artículo 30. La legislación estatal de Desarrollo Urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano.

Articulo 34. Son de interés metropolitano

*I. **La planeación del ordenamiento del territorio y los Asentamientos Humanos;***

II. La infraestructura vial, tránsito, transporte y la Movilidad;

III. El suelo y las Reservas territoriales;

IV. La Densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador

...

Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano

Articulo 41. Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.

Dichos programas parciales serán regulados por la legislación estatal y podrán integrar los planteamientos sectoriales del Desarrollo Urbano, en materias tales como: centros históricos, Movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras.

De las regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población

Articulo 47. *Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.*

Articulo 48. *Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables*

Articulo 52. *La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerá las disposiciones para:*

*I. **La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;***

*II. **La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;***

*III. **La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concertación de acciones con los organismos de los sectores social y privado;***

Articulo 53. Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para:

*II. **La formulación, aprobación y ejecución de programas parciales de Desarrollo Urbano;***

*III. **La aplicación de los instrumentos que prevé esta Ley;***

...

*VI. **El reordenamiento, renovación o Densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;***

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio.

....

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades. y

II. En las zonas que no se determinen de Conservación:
a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;
b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.
Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo y

c) Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad

INSTRUMENTOS DE FOMENTO
Del Fomento al Desarrollo Urbano

*Artículo 101. **La Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, sujetos a disponibilidad presupuestaria, fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado** para **aplicación de los planes o programas de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, regional, de Conurbación o Zona Metropolitana**:*

*X. **La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales en materia de Desarrollo Urbano.***

La Ley General de Asentamientos Urbanos, con base en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece los lineamientos para la planeación, regulación, ordenamiento y gestión de los asentamientos humanos los cuales deben conducirse bajo las directrices de. Derecho a la Ciudad, Equidad e Inclusión, Derecho a la Propiedad Privada, Coherencia y racionalidad y Participación Democrática y Transparencia.

El presente proyecto se presenta bajo lo establecido en los Artículos 28, 30, 34 y 41 bases para la regulación de la planeación, ordenamiento y desarrollo de los asentamientos urbanos, alcance de la Legislación Estatal para determinar las formalidades y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, y evaluación de los planes o programas de Desarrollo Urbano, así como en el artículo 52, fracción I, II y III y artículo 53 fracciones II, III y VI. la Legislación Estatal se encargará del cumplimiento de lo observado por la las leyes, y la regulación de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano para la regulación del crecimiento de los Asentamiento Urbanos, priorizando los usos mixtos con el fin de evitar la expansión del suelo urbano

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO ALCALDÍA COYOACÁN

IMAGEN OBJETIVO
Coyoacán tiene una ubicación estratégica con respecto a la ciudad y el Área Metropolitana al consolidarse como una zona de servicios y equipamiento de nivel regional. La imagen objetivo propone una estrategia flexible e integral basada en los principios de un "Nuevo Orden Urbano" que dirija el potencial de la Delegación, reforzando su oferta cultural educativa y de servicios.

*Particularmente, **para alcanzar la Imagen Objetivo planteada en el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano "Coyoacán", se establece la incorporación de Proyectos Urbanos Estratégicos, Proyectos Ordenadores y Corredores Urbanos Estratégicos**, bajo la visión de un Desarrollo Sustentable que permitirán coordinar los trabajos de planeación y ordenamiento territorial en la demarcación.*

Objetivos Generales

***Promover el desarrollo integral de la demarcación mediante el esquema de un "Nuevo Orden Urbano", que se sustente en la definición y conformación de Proyectos Urbanos Estratégicos así como de Corredores Urbanos Estratégicos**, bajo el marco de un Desarrollo Sustentable*

*• **Prevenir tendencias negativas, mediante incentivos concretos para la consolidación de zonas netamente habitacionales y corredores urbanos existentes, logrando el equilibrio entre los usos habitacionales, el comercio y los servicios.***

• Lograr el ordenamiento de las zonas habitacionales, evitando la proliferación de usos no compatibles.

*• **Aprovechar el superávit de equipamiento con usos complementarios y dar atención a segmentos estratégicos de la población, como jóvenes y adultos mayores.***

*• **En los territorios regulados por Programas Parciales de Desarrollo Urbano**, para el mejor cumplimiento de los objetivos de planeación del desarrollo urbano y ordenamiento territorial del Distrito Federal establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano y el Programa General de Desarrollo Urbano 2003, **se deberá verificar la congruencia de la normatividad y en su caso, ratificar, modificar, actualizar y/o simplificar sus regulaciones** y expresión gráfica, de tal forma que tanto a la ciudadanía como a las autoridades se les facilite su conocimiento y operación respectivamente para que ambos actores contribuyan a la debida observancia de los mismos.*

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL
4.1 Estructura Urbana
Proyectos Urbanos Estratégicos. Comparten los principios rectores de rescatar el espacio público, fortalecer el desarrollo de la sociedad, proteger nuestros recursos naturales y ofrecer zonas urbanas atractivas para la inversión pública y privada. Para lo cual se proponen los siguientes tipos:

•Proyectos Ordenadores
*•**Corredores Urbanos Estratégicos.***
•Zonas de Regeneración Urbana.
•Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio.

Corredores Urbanos Estratégicos *[1]Son los elementos de la estructura urbana que tienen mayor capacidad en infraestructura, dotación de servicios y transporte público, por lo que presentan, comparativamente un potencial mayor que otras zonas de la ciudad para absorber crecimiento, mantener una capacidad instalada suficiente para intensificar las actividades sociales y económicas y que incidan, se realicen o se relacionen con el conjunto de la Ciudad o tengan impactos en dos o más delegaciones.*

Estos corredores son los siguientes:

- ***Eje 10 Sur Pedro Henriquez Ureña – Universidad – Av. Copilco.***

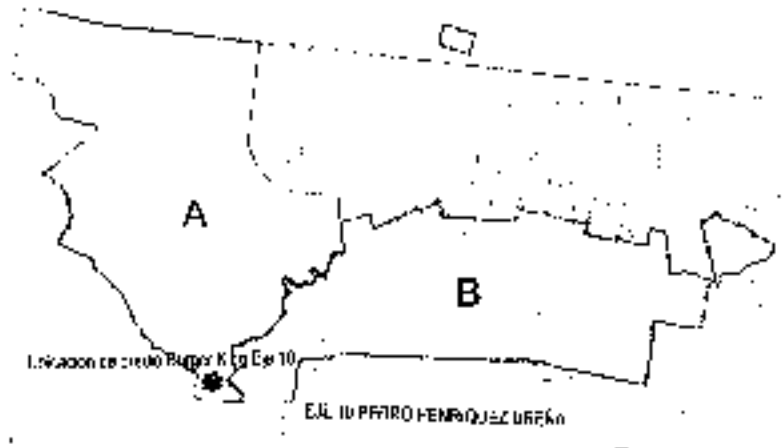
HM *Eje 8 Sur-Calzada Ermita Iztapalapa, Av. Miguel Ángel de Quevedo-Calzada Taxqueña, Av. Copilco-Pedro Henriquez Ureña-Eje 10 Sur, Calzada del Hueso, Adolfo Ponciano-Boulevard Adolfo Ruiz Cortines, Av. Universidad, Av. Revolución, Av. División del Norte, Av. Xotepec y Calzada de Tlalpan*

El Programa Delegación de Desarrollo Urbano, dentro de sus objetivos generales:

-Promover el desarrollo integral de la demarcación mediante el esquema de un "Nuevo Orden Urbano"*, que se sustente en la definición y conformación de Proyectos Urbanos Estratégicos* ***así como de Corredores Urbanos Estratégicos,*** *bajo el marco de un Desarrollo Sustentable.*

-En los territorios regulados por Programas Parciales de Desarrollo Urbano, se deberá verificar la congruencia de la normatividad y en su caso, ratificar, modificar, actualizar y/o simplificar sus regulaciones.

El predio se ubica en Eje 10 Pedro Henriquez Ureña, entre avenida universidad y avenida Copilco, Eje considerado **como Corredor Urbano Estratégico** con capacidad para Uso de Suelo Habitacional Mixto(HM). Aunque actualmente no aplica esta norma al predio por encontrarse dentro del Polígono del *Programa Parcial Fraccionamiento Romero de Terreros*. Programa Parcial que según el Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía, debe de actualizarse para verificar su congruencia con la norma vigente y actualizar y/o simplificar sus regulaciones.



A Programa Parcial Fraccionamiento Romero de Terreros
B Programa Parcial Pedregal de San Francisco

Es preciso señalar que solo por parte del Programa Parcial Fraccionamiento Romero de Terreros el predio de Burger King es el único predio que se ubica sobre Eje 10 y por parte del Programa Parcial Pedregal de San Francisco 5 predios ubicados entre Cerrada de la Miel y Cerrada de Churintzion, aunque tres de estos predios presentan un uso distinto al Habitacional Unifamiliar; el resto de los Predios se sobre Eje 10 entre Universidad y Avenida Copilco aplican para la Norma por Vialidad

[1] Corredores Urbanos: Definidos como espacios con gran intensidad y diversidad de uso del suelo que se desarrollan en ambos lados de vialidades que complementan y enlazan a las diversas Áreas concentradoras de actividad comercial y/o de servicios

IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA DE COYOACÁN Y PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO FRACCIONAMIENTO ROMERO DE TERREROS.

CLAUDIA SHEINBAUM PARDO, Jefe de Gobierno de la Ciudad de México , a sus habitantes sabed.

Que la Honorable Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VII Legislatura, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

(Al margen superior izquierdo el Escudo Nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, VII LEGISLATURA)

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL
VII LEGISLATURA

D E C R E T A

DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA DE COYOACÁN Y EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO FRACCIONAMIENTO ROMERO DE TERREROS.

PRIMERO.- Se aprueban las modificaciones a los siguientes Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano: el Programa de Desarrollo Urbano de La Alcaldía Coyoacán, Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros" de la Alcaldía Coyoacán, para quedar de la siguiente manera.

Artículo 1º Se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán versión 2010, y se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros", versión 1993, exclusivamente para el predio ubicado en Eje 10 - Pedro Henríquez Ureña esquina con Avenida Cerro del Agua, Colonia Romero de Terreros, uno de los predios del paramento norte localizado entre Av. Cerro del Agua y la calle Cerro de Churintzio, cuenta con una superficie de terreno de 6,592.91 m2 , para permitir, además de la zonificación por "usos existentes" o H/9 metros (Habitacional 3 niveles y 60% de área libre), el uso de suelo Habitacional Mixto o en 6 niveles con una superficie de construcción de 14,936.92 m2 , proporcionando 2,824.45 m2 para área libre.

Lo anterior, en virtud de que el procedimiento de modificación al Programa Delegacional antes citado, se llevó a cabo de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 26 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Asimismo, dicha modificación no altera el entorno urbano de la zona, dado que en la misma se desarrollan, además del uso habitacional, el uso comercial, de centros educativos y oficinas, como es el caso de la presente modificación, misma que deberá sujetarse a las siguientes condicionantes.

a) El acceso del inmueble deberá ser por Eje 10 Pedro Henriquez Ureña, Colonia Romero de Terreros.

b) Concentrar el menor número de cajones de estacionamiento, a partir de lo señalado en las Normas para proyecto de Estacionamiento en vigor

c) Considerar cajones de estacionamiento para bicicletas y motocicletas.

d) Cumplir con la construcción de una planta de tratamiento para el reciclaje de aguas pluviales y grises cumplir con el sistema alternativo de captación de aguas pluviales que la autoridad competente en la materia señale en su momento, e instalar de dispositivos especiales de ahorro de agua.

e) El proyecto deberá contemplar y cumplir con los requerimientos de habitabilidad y funcionamiento que requiere el uso solicitado

f) Cumplir con lo señalado en el Reglamento de Anuncios para el Distrito Federal y con lo relativo al cuidado de la imagen urbana que se indica en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigentes

g) Como medios de mitigación de cambio de uso de suelo deberá llevar acabo la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Romero de Terreros.

Articulo 2 ° - Las presentes modificaciones, no eximen el cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, por lo que el incumplimiento de las mismas, se consideran violaciones a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a su Reglamento y a los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, haciéndose acreedores en su caso, a las sanciones que las autoridades competentes impongan al propietario o propietarios de los predios motivo de la presente Iniciativa de Decreto, en caso de que se haya utilizado una zonificación diferente a la señalada en el Programa de Desarrollo Urbano respectivo, anterior a la vigencia de la presente modificación.

Articulo 3º.- Las modificaciones materia del presente Decreto, se deberán considerar como parte integral de los planos y anexos técnicos de los Programas Delegacionales y del Programa Parcial de Desarrollo Urbano modificados.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto surtirá sus efectos al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal

SEGUNDO.- En todo lo que no se modifica en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros" de la Alcaldía Coyoacán, continuará vigente en los términos de la aprobación, promulgación y publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con fechas 10 de agosto de 2010 en el caso del primero y, 15 de noviembre de 1993 con respecto al segundo

TERCERO.- Publíquese el presente Decreto en la Gaceta Oficial del Distrito Federal

CUARTO.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, tomará las provisiones necesarias para notificar personalmente sobre el presente Decreto, a los propietarios y/o promoventes de las modificaciones motivo de este Decreto

QUINTO.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, inscribirá el presente Decreto en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en un término de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente de que el interesado acredite ante dicha Secretaría, el pago de los derechos a que se refiere el artículo 264 del Código Financiero del Distrito Federal. Asimismo, remitirá un ejemplar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, solicitando su inscripción. Si el interesado no acredita el pago a que se refiere al párrafo anterior, en un término de tres meses contados a partir de la notificación señalada en el artículo Cuarto Transitorio, este Decreto quedará sin efectos.

SEXTO.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, expedirá a solicitud del interesado, el certificado de zonificación de uso de suelo, previo pago de derechos con anotaciones respectivas, una vez cumplido los supuestos que se señalan en el artículo Quinto Transitorio del presente Decreto

Recinto de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a los xx días del mes de xx del año xx.- POR LA MESA DIRECTIVA - DIP. xxx, PRESIDENTA.- xxx, SECRETARIO.-xxx, SECRETARIA - (Firmas)

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 122, apartado C, Base Segunda, fracción II, inciso b), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 48, 49 y 67 fracción II, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto Promulgatorio, en la Residencia Oficial del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, en la Ciudad de México, a los xxx días del mes de xx del dos mil xx.- EL JEFE DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, CLAUDIA SHEINBAUM PARDO .- FIRMA - EL SECRETARIO DE GOBIERNO - JOSÉ ALFONSO SUÁREZ DEL REAL.- FIRMA.-EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, ILEANA VILLALOBOS ESTRADA.- FIRMA.

X. PRESENTACIÓN DE INICIATIVA

Lugar	Fecha	Nombre	Rúbrica Autógrafa
Ciudad de México	20 de noviembre de 2020	Martín Alejandro Martínez Altamirano	
Ciudad de México	20 de noviembre de 2020	Jorge Alcocer Warnholtz	

XI. DOCUMENTOS GRAFICOS – ANEXTO TÉCNICO

Se anexa un Estudió Técnico del proyecto y su contexto junto con una propuesta de la posible utilización de la Intensidad de construcción. la cual puede ser adaptada

XII. COPIA CERTIFICADA DE LA CREDENCIAL PARA VOTAR

Se anexa copia Certificada de la Credencial para votar

EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

dua 2020 | DECRETO EN MATERIA PROGRAMATICA

201113 Sin referencias

Iniciativa de Decreto en Materia de Programas

NOMBRE
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA
INTRODUCCIÓN

El predio propuesto para el cambio de uso de uso se ubica sobre avenida Eje 10, en el límite sur del Polígono de Plan Parcial de Romero de Terreros, en la Alcaldía Coyoacán

La Alcaldía Coyoacán se caracteriza por tener en su territorio un área considerable de equipamiento y servicios.

Agua potable: "*La Delegación Coyoacán se encuentra abastecida en su totalidad, es decir, que todos sus habitantes tienen acceso al agua, pero no necesariamente entubada ni dentro de su vivienda. El PIT reporta que 84.93% de la población cuenta con agua entubada en la vivienda y 12.8% con agua entubada sólo al límite del predio.*"

Drenaje: "*Las cifras del Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social (PIT, 2003) muestran que de 163,936 viviendas que hay en la Delegación, 92.19% se encuentran conectadas a la red de drenaje, 4.39% cuentan con fosa séptica, 1.3% desagüan a una barranca o grieta, sólo 0.05% lo hacen a río, y 0.59% no poseen este servicio.*"

Energía Eléctrica y Alumbrado: "*En este rubro, la Delegación dispone del servicio casi en su totalidad, ya que 98.54% de las viviendas cuentan con energía eléctrica, rebasando el indicador para el Distrito Federal que es de 98.18 %.*"

Equipamiento y Servicios: "*La Delegación Coyoacán cuenta con equipamientos regionales como la Ciudad Universitaria, la Universidad Autónoma Metropolitana (Campus Xochimilco), el Centro Comercial Perisur, el Instituto Nacional de Pediatría y el Centro Nacional de las Artes, algunos de los cuales tienden a generar alrededor usos de suelo poco compatibles con el uso habitacional.*"

Educación: "*Cuenta con un amplio equipamiento educativo: 181 planteles de educación preescolar, 222 primarias de las 160 secundarias. En cuanto a planteles de instrucción media superior existen 56. En lo que a educación superior se refiere, hay aproximadamente 10 universidades privadas y tres públicas que son la Universidad Nacional Autónoma de México, la Universidad Autónoma Metropolitana (Campus Xochimilco) y la Escuela Superior de Ingeniería Mecánica y Eléctrica (ESIME) dependiente del Instituto Politécnico Nacional. Todos estos centros educativos superiores, además de dar servicio a la población local y del Área Metropolitana, tienen un alcance nacional.*"

Los datos anteriores son extracción del Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, los cuales reflejan que el territorio cuenta con los servicios e infraestructura base para toda la población que la habita y la que desarrolla sus actividades laborales o académicas en ella. Estas cifras son actualizadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, más adelante del estudio se nombraran y representaran específicamente del área donde se ubica el proyecto propuesto para el cambio de usos de suelo y su Zona de Influencia.

[1] Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social (PIT, 2003) Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán

UBICACIÓN

Predio Av. vía: Pedro Henríquez Ureña esquina con Avenida Cerro del Agua
N.º S/N
Colonia: Romero de Terreros
C.P. 04310
Alcaldía: Coyoacán
Ciudad de México.

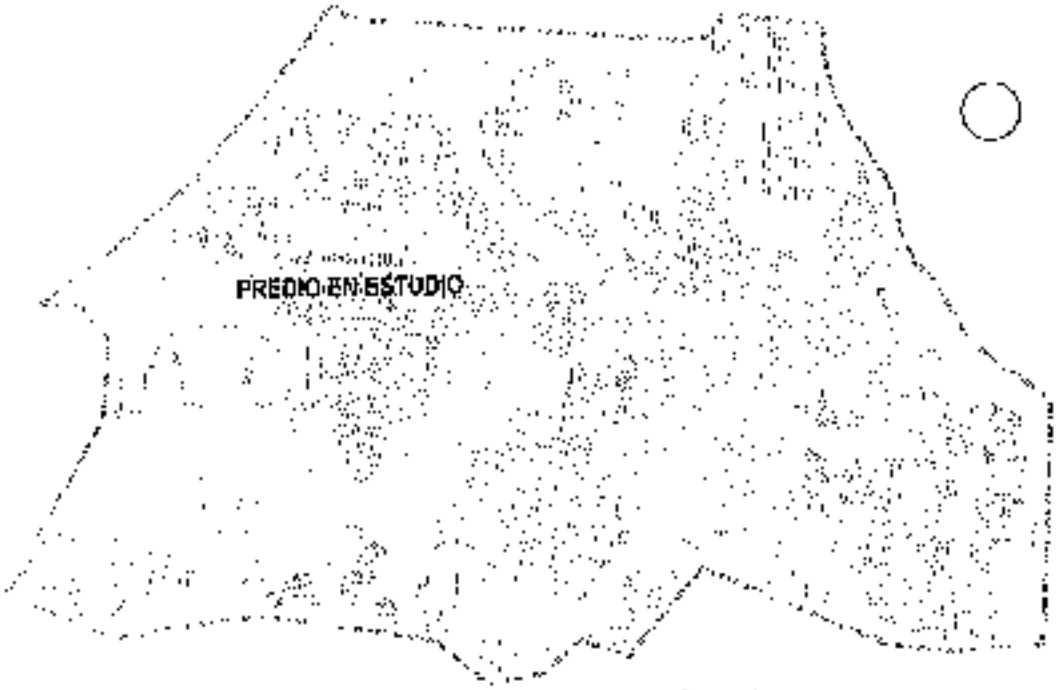
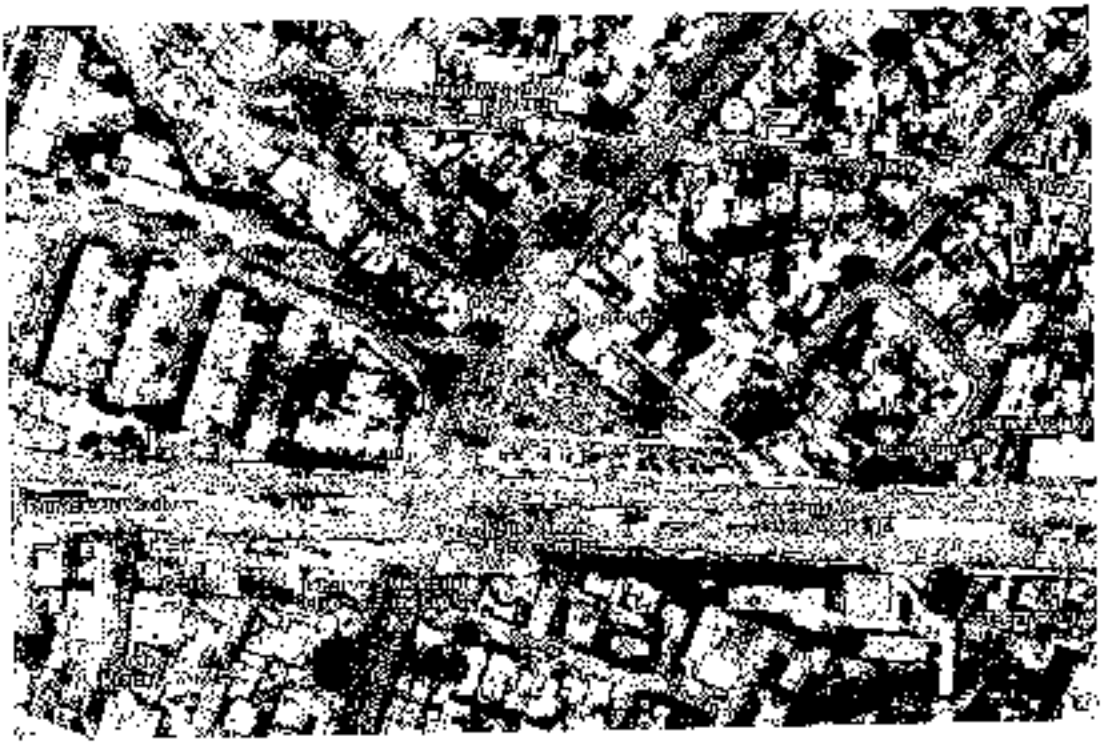
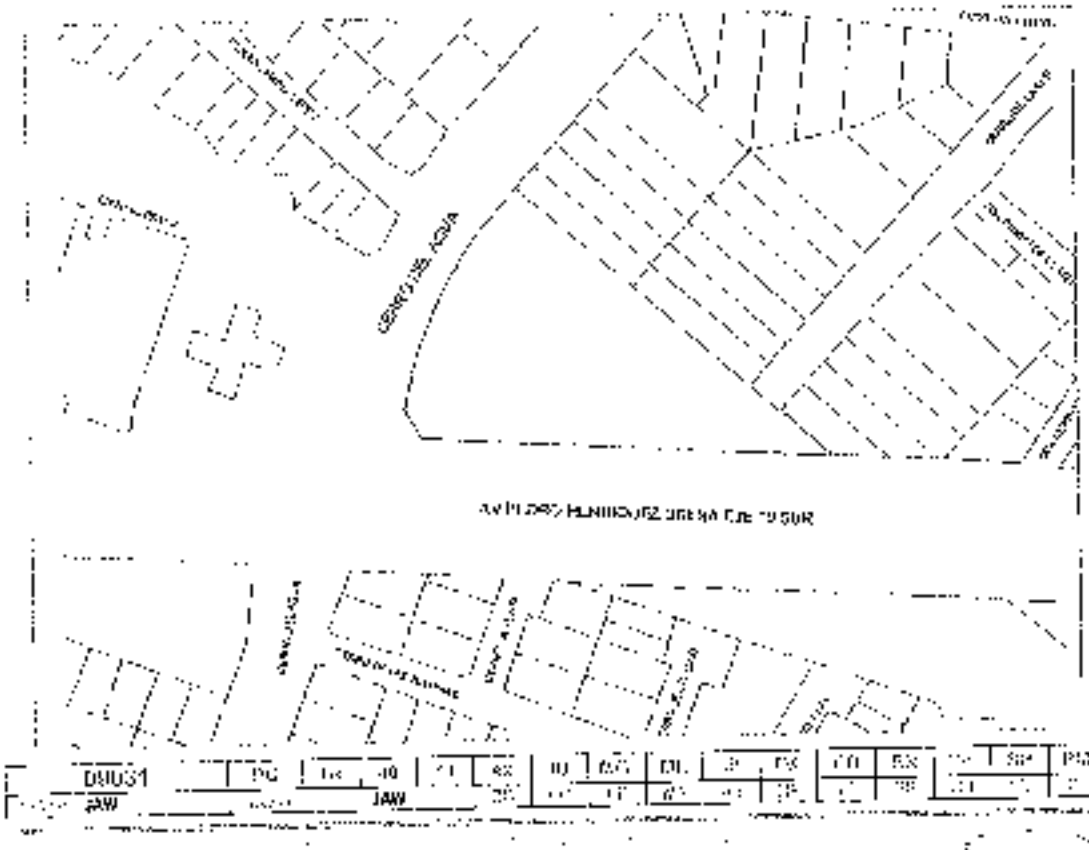


Imagen 1. Mapa de catastro Alcaldía Coyoacán

FOTOGRAFÍA DE LOCALIZACIÓN



PLANO DE LOCALIZACIÓN



DEL PREDIO

Superficie del Predio **6,592.91** m²

USO DE SUELO EXISTENTE

Usos Existentes. Usos Existentes.
Los predios con uso no habitacional que a continuación se mencionan deberán mantener el uso actual, sin ampliar sus instalaciones y manteniendo las estructuras existentes. En caso de cambiar de usos o giro solo podrán optar por el uso habitacional unifamiliar.
H/9 metros/60%

Superficie a Construir **7,911.492** m²

Observaciones **Está ubicado en la Avenida Pedro Henriquez Ureña esquina con Avenida Cerro del Agua S/N, dentro de los limites del Plan Parcial del Desarrollo Urbano Romero de Terreros. Se acredita con la escritura de propiedad número de folio 88,997 de fecha 27/02/13, inscrita en el registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con el folio real número 9541959 de fecha 20/06/13.**

- **Actualmente se encuentra construido un restaurante de comida rápida.**
- **Este predio No tiene restricciones.**

Certificado de Zonificación de Uso de Suelo

CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO											
	dirección de predio	área del predio m²	zonificación vigente	área libre		área de desplante		superficie máx. de construcción		N° niveles	número de vivienda
				m²	%	m²	%	m²	CUS		
1	Av. Pedro Henríquez Ureña esq. con Av. Cerro del Agua, C.P. 04431, Romero de Terreros, Coyoacán, Ciudad de México	6,592.91	Habitacional 9 m	1,955.745	60	2,637.164	40	7,911.492	1.2	3	

- **El predio actualmente posee el uso comercial para el restaurante de comida rápida Burger King.**
- **El proyecto conserva el uso comercial e incluye el uso habitacional (como propuesta).**

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA
OBJETIVOS DEL PROYECTO

El Predio se ubica dentro del Polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Romero de Terreros. la vigencia de dicho programa parcial se estableció hasta el 2013

- **Actualmente el Uso del Predio por el Programa Parcial es:**

Usos existentes: Restaurante Burger King, ubicado en Eje 10 Sur y Cerro del Agua, o H/9 metros/80%, 1 vivienda por cada 500 m² de terreno.

- **El Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, vigente establece:**

4. Los dos Programas Parciales de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán y Fraccionamiento Romero de Terreros continúan vigentes, de acuerdo a los plazos definidos (años 2010 y 2013, respectivamente), ambos Programas Parciales deberán quedar ***sujetos a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano*** *vigente y demás ordenamientos aplicables para la revisión integral de los Programas de Desarrollo Urbano, es decir cuando concluyan su periodo de vigencia.*

El predio se ubica sobre la Avenida Eje 10 - Pedro Enriquez Ureña

Vialidad	Tramo	Uso
Eje 10 sur – Av. Copilco – Pedro Henriquez Ureña	F/G DE: Av. Universidad A: Av. Aztecas	HM 6/30/Z. Aplica 20% adicional de incremento a la Demanda Reglamentaria de Estacionamiento para visitantes

Según el Programa de Desarrollo de la Delegación Coyoacán:

En el caso de la letra Z, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. (PDU Coyoacán, Nº 11)

Se adjunta Dictamen de la Asamblea Legislativa del distrito Federal, VI Legislatura, de fecha 05 de Noviembre del año 2013, en el que se resuelve:

ÚNICO. Se aprueba la propuesta con punto de acuerdo por el que se exhorta al titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a que en el Ámbito de sus atribuciones, y en cuanto se cumpla la vida útil del Programa Parcial de desarrollo Urbano del Fraccionamiento Romero de Terreros en la Delegación Coyoacán, publique en la Gaceta Oficial el aviso para informar sobre la formulación del nuevo Programa.

EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

dua 20031 | CAMBIO DE USO DE SUELO

20040 | Sin referencias

Cédula Básica del Proyecto. Objetivos del Proyecto

- **Modificar el Uso de Suelo del Predio Ubicado en Eje 10 – Pedro Enriquez Ureña de: Usos existentes: Restaurante Burger King, ubicado en Eje 10 Sur y Cerro del Agua, o H/9 metros/60%, 1 vivienda por cada 500 m² de terreno.**

- **Aplicar el uso actual del Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, basado en la Norma por Vialidad HM 6/30/Z, sin llegar al área de desplante del 70% ni a la intensidad construida.**

USO DE SUELO PERMITIDO Y PROPUESTO

	Programa Parcial Romero de Terreros	Programa de Desarrollo Urbano Coyoacán, Norma por Vialidad	Proyecto Propuesto
	H/9 metros/60% Habitacional 9 metros de altura, 60% de área libre	**HM 6/30%** Habitacional Mixto 6 niveles, 30% de área libre	**HM 6/42.84%** Habitacional Mixto 6 niveles, 42.84% de área libre.
Superficie del Predio		**6,592.91 m²**	
Desplante m2	**2,637.164**	**4,615.037**	**3,768.46**
Área libre m2	**3,955.746**	**1,977.873**	**2,824.45**
Intensidad de construcción m2	**7,911.492**	**27,690.222**	**14,936.92**

El proyecto se desplanta en 3,768.46 m² (55.15%), tiene un área libre de 2,825.45 m² (42.84%), en la actualidad está construido un restaurante de comida rápida, y el uso de suelo que tiene es de *usos existentes*. Se propone cambiar el uso existente a uso habitacional mixto para construir en planta baja comercio y en el resto de los niveles vivienda.

El proyecto propuesto cuenta con 6 niveles más un nivel de cuartos técnicos sobre nivel medio de banqueta y 1 semisótano bajo nivel de banqueta; se desarrolla en 18,705.38 m², 14,936.92 m² de área cuantificable y 3,768.46 m² de área no cuantificable

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Uso proyectado: Habitacional Mixto

FUNDAMENTO JURIDICO

Fundamento: Articulos 27, 71, 115 y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Articulo 4, fracción I, III, V; articulo 5, fracción I y II, articulo 7, articulo 10 fracción I, articulos 11, 28, 30, 34, 41, 52, 53 de la Ley de Asentamientos Urbanos.

Articulo. 35 de la Ley de Desarrollo Urbano

Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán

4 Los dos Programas Parciales de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán y Fraccionamiento Romero de Terreros continúan vigentes, de acuerdo a los plazos definidos (años 2010 y 2013, respectivamente), ambos Programas Parciales deberán quedar ***sujetos a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano*** *vigente y demás ordenamientos aplicables para la revisión integral de los Programas de Desarrollo Urbano, es decir cuando concluyan su periodo de vigencia*

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Uso proyectado: Habitacional Mixto

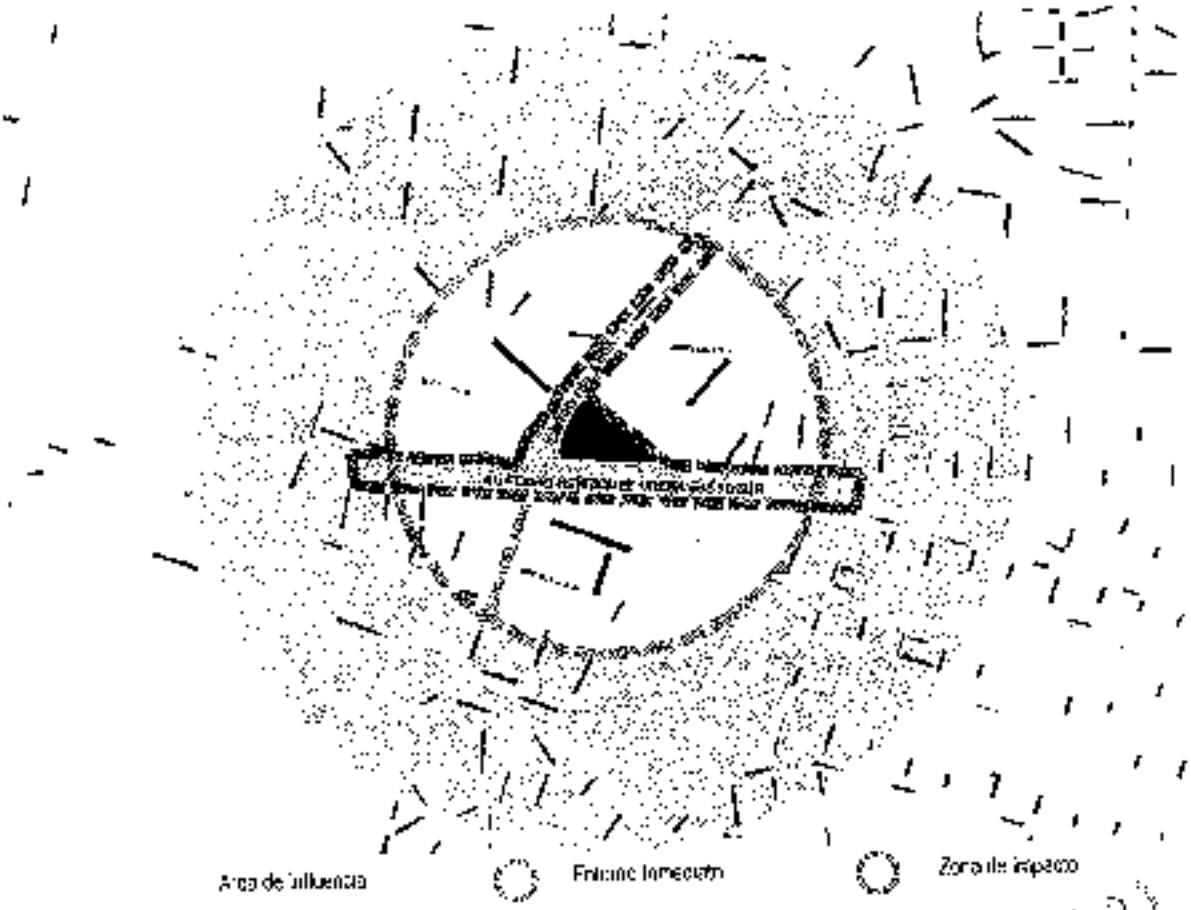
ANÁLISIS DE CONTEXTO URBANO

Delimitación del entorno inmediato y/o zona de influencia: Delimitación de entorno inmediato y la zona de influencia, estas se delimitan con base en las características de la zona en donde se ubica el predio en estudio y definen el área a investigar

El entorno inmediato se definió con base en la influencia directa que tendrá el proyecto en el sitio

El área de influencia quedó definida segun los parámetros regulares usados en cuestión de estudios e impactos urbanos.

El predio se ubica al este de la Alcaldía Coyoacan, las colonias cercanas se distinguen por tener usos habitacionales y de servicios derivados principalmente por la cercanía que se tiene con Ciudad Universitaria.



ANALISIS DE LA ESTRUCUTRA URABANA

En el estudio centro del entorno inmediato y el area de influencia se definieron zonas homogéneas, la cuales se organizaron con base en características morfológicas, como tipo de uso de suelo, densidad de espacio construido y morfología de viviendas.

Zona A Se ubica al norte, Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Romero de Terreros uso de suelo es 1 vivienda por 500 m², la densidad del espacio construido es de 50% de área libre, morfología de viviendas, casas de habitación unifamiliar de uno a dos niveles.

Zona B Se ubica al este, Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Pedregal de San Francisco, uso de suelo es 1 vivienda por 500 m², la densidad del espacio construido es de 50% de Area libre; casas de habitación unifamiliar de uno a dos niveles.

Zona C Se ubica al sureste, el uso de suelo es uso de suelo es HC/30/B, la densidad del espacio construido por predio es mayor ya que los predios son más pequeños y no en todos los casos se conserva el 30% de area libre, morfología de viviendas, del lado del área de influencia, en su mayoría son casas de auto construcción, existen pocos multifamiliares las casas que se encuentran sobre avenidas principales como Antonio Delfin Madrigal y Avenida Escuinapa cuentan con espacio para servicios (consultorio pequeño tiendas, papelerias, consultorios, fondas

Zona D Se ubica al sur, el uso de suelo es HC 3/30/MB H4/40/Z, H2/40/B , la densidad del espacio construido es media sobre todo en su mayoría tiene construcciones de 1,2 y 3 niveles excepto en el fraccionamiento La Unidad la Cantera, que tiene su acceso por Antonio Delfin Madrigal número 95. Morfología de viviendas, con las que se ubican las de la colonia Copilco universidad que son viviendas de 1 y 2 niveles y las de la colonia de Copilco el Alto, con viviendas de autoconstrucciones

con que pueden tener hasta 3 niveles, en esta zona se concentra oferta de renta para estudiantes.

Se ubica al oeste, el uso de suelo es CB3/30/B y H/2/40, la densidad del espacio construido es alta ya que en varios de los predios que se ubican sobre la calle Paseo de las Facultades, dentro del área de influencia, sobrepasan los niveles de construcción establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano, aunado a que sobre esta calle y la calle de avenida Copilco el uso de servicios y comercio se ha extendido a lo largo de las calles.

Se ubica al noreste, el uso de suelo es H/2/30/MB, H/5/40/Z, la densidad del espacio construido en relación a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano es mayor ya que actualmente existen fraccionamientos de 15 y 5 niveles sobre nivel medio de banqueta. Morfología de viviendas, edificios multifamiliares, con áreas y espacios de estacionamiento libres.

Se ubica al centro, en donde se localiza el predio en estudio, hacia el lado derecho del predio, el uso de suelo en su mayoría es HC/3/30/B, la densidad del espacio construido se aprecia mayor a la establecida por el Programa de Desarrollo Urbano, espacios utilizados para locales comerciales, morfología de viviendas, en su mayoría los predios que se encuentran sobre la avenida eje 10 tienen locales comerciales, de uno a dos niveles. Hacia el lado izquierdo se ubican las unidades habitacionales de hasta 15 niveles las ubicadas en la zona F.

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Habitacional Mixto

ANÁLISIS

Área de Influencia Entorno Inmediato Zona de Impacto

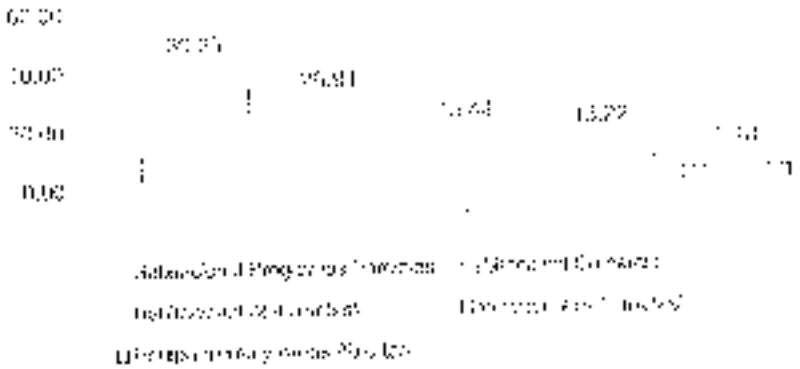
El predio en Estudio se ubica dentro del Programa Parcial del Fraccionamiento Romero de Terreros, sobre la avenida Eje 10, en esta avenida se cuenta con distintos usos de suelo permitido: CB (Centro de Barrio, color naranja), H (Habitacional, color amarillo claro), HC (habitacional con comercio en Planta Baja, Color amarillo obscuro), E (Equipamiento color azul). Ademas de alicarlo la Norma por Vialidad, de Avenida Universidad a Avenida Azteca (Tramo F-G), uso de suelo HM 6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles 30 % de área libre densidad Z), la cual aplica al apredio y su zona de influencia.

En esta área es importante presentar la mezcla de usos actualmente permitidos en la zona, los cuales permiten la intalación de comercios, áreas de servicios y equipamiento para atender las zonas habitacionales. La mayor Mezcla se concentra al sur del área de influencia y sobre la avenida Pedro Henriquez Ureña, de la cual es importante destacar que el Programa Parcial del Fraccionamiento Pedregal de San Francisco, solo abarca una manzana hasta la avenida Pedro Henriquez Ureña

el resto de los manzanas colindantes con la avenida las deja libres con uso de suelo Habitacional con Comercio en Planta Baja (señalada en Polilinea color verde)

Gráfica

Porcentaje de Usos de Suelo Permitido en Área de Estudio



La grafica de arriba muestra el porcentaje de los usos dentro del área de influencia, la cual es en su mayoría habitacional. del uso Habitacional al más amplio es el que le Pertenece a los Programas Parciales de Romero de Terreros y Pedregal de San Francisco con 39 %, el que le sigue es el uso Habitacional con Comercio que abarca cerca del 27%, el resto se distribuye en usos Habitacionales de hasta 5 niveles y Equipamientos y Areas Abiertas.

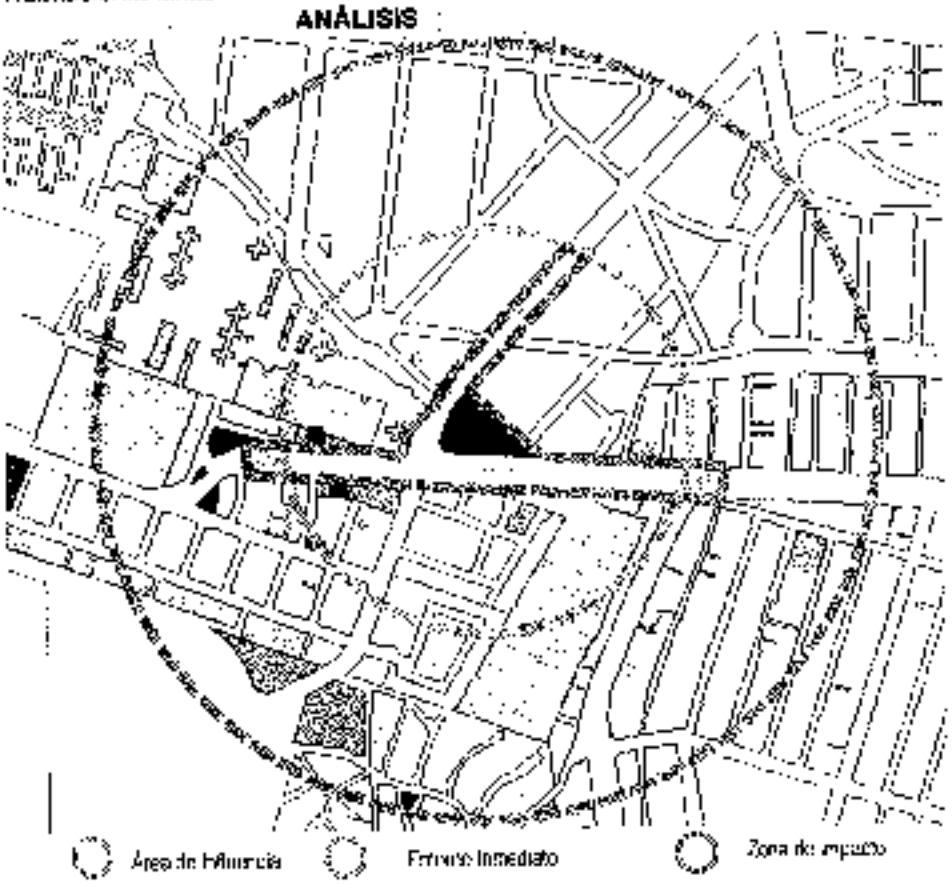
El predio se inserta centro del área con mezcla de usos de suelo, principalmente la Habitacional con Comercio en Planta Baja.

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Uso proyectado Habitacional Mixto

ANÁLISIS

Uso de Suelo Actual



El análisis de Usos de Suelo actual, dentro del área de influencia, estuvo integrado por cerca de 1800 predios, Habitacional (color amarillo claro), Plurifamiliar (color anaranjado), Habitacional servicios (color rosa claro), Equipamiento (color azul). Para conclusión del levantamiento se muestra en porcentajes[1] el uso.

- 79% Habitacionales principalmente unifamiliares de diferentes niveles.
- 13 % Habitacional con Servicios.
- 7% Plurifamiliares horizontales y verticales.
- 1% Equipamiento Áreas Libres.

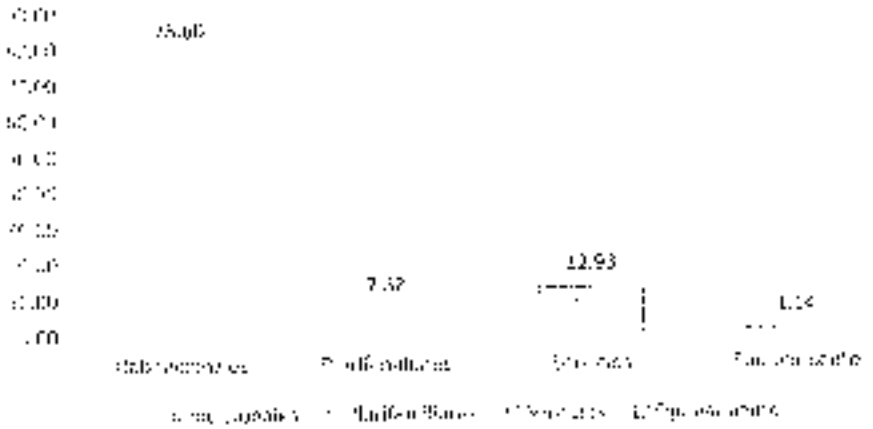
Del levantamiento realizado destacan los predios con uso Habitacional y Servicios, los cuales se concentran sobre la avenida Pedro Henriquez Ureña, los cercanos a

[1] Es preciso señalar que estos porcentajes se tomaron por la cantidad de predios más no por su dimensión, esta es la razón por la que los predios Plurifamiliares parezcan en pequeño el porentaje en comparación con lo que se muestra en la imagen de Uso de Suelo Actual

Universidad y los ubicados sobre la avenida Antonio Delfin Madrigal. Los Usos de Servicios se ubican principalmente en los usos permitidos como Habitacional con Comercio en Planta Baja y Centro de Barrio.

El uso plurifamiliar se ubica en 3 principales zonas:

1. Al oeste del area de influencia sobre la avenida Pedro Henriquez Ureña de lado izquierdo del predio en estudio, se ubican predios grandes, los cuales en plano de Uso de Suelo Permitido se señalan usos habitacionales de 2 a 5 niveles, sin embargo su uso actual tiene torres habitacionales de hasta 15 niveles sin servicios o equipamientos
2. Al sur del área de influencia cercanos a la universidad, los cuales en plano de Uso de Suelo Permitido se señalan usos habitacionales con comercio de de 2 niveles, y actualmente se tiene edificios habitacionales de 6 niveles promedio.
3. Al sureste del Area de influencia, se ubica un conjunto plurifamiliar horizontal que respeta lo niveles pemitidos por el Usos de Suelo.



La ocupación del uso de suelo actual es compatible al uso de suelo pretendido en el predio en estudio ya que se busca la aplicación del uso de suelo permitido por vialidad. HM 6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles, 30 % de área libre, densidad Z), el proyecto propone el uso comercial en planta baja y habitacional en el resto de los niveles

El proyecto propuesto cuenta con 6 niveles más un nivel de cuartos técnicos sobre nivel medio de banqueta y 1 semisótano bajo nivel de banqueta, se desarrolla en 18,705.38 m², 14,936.92 m² de area cuantificable y 3,768.46 m² de área no cuantificable.

Del área cuantificable 6,036.92 m², se proponen de área comercial y 7,900 m² de área habitacional

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Uso proyectado: Habitacional Mixto

EQUIPAMIENTO

Equipamiento Urbano en la Delegación Coyoacán

En el contexto del Distrito Federal y de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la Delegación Coyoacán cuenta con importantes equipamientos de cobertura regional, específicamente en los subsistemas de educación y cultura.

Los equipamientos educativos y culturales de cobertura internacional, nacional y metropolitana, son Ciudad Universitaria, la Universidad Autónoma Metropolitana (Campus Xochimilco), el Centro Nacional de las Artes y la Escuela Nacional de Música; equipamientos de salud como el Hospital Nacional de Pediatría y el Instituto Mexicano de Psiquiatría; equipamientos administrativos como la Secretaría de Marina; equipamientos de transporte como los Centros de Transferencia Modal (CETRAM) de Taxqueña y Universidad y, equipamientos comerciales a nivel regional como el Centro Comercial Perisur y Gran Sur.

ÁREA DE INFLUENCIA

Área de influencia de equipamiento

Área de influencia — Entorno inmediato — Zona de impacto

- Ciudad Universitaria es el equipamiento Regional más cercano al Predio el cual, equipamientos que, prestan un servicio a la población son importantes Centros de empleo, generadores de viajes y su actividad atrae mucho usuarios desde las zonas Metropolitanas (PGDU)

En el área de influencia el equipamiento representa el 5% del área total.
El equipamiento se ubica en la zona sur del área de influencia, en las colonias Copilco Universidad y Pedregal de Santo Domingo. los uso son Educativo principalmente.

1. Estación de Sistema de Transporte Colectivo Metro. Estación Copilco
2. Gasolinera.
3. Escuela Primaria "Licenciado Emilio Dondé"
4. Escuela Secundaria Diurna Número 256, Secundaria Número 190 "Carlos Pellicer" Secundaria para Trabajadores Número 24. En CO Margosa Blanca.
5. Cendi Cuicalli Copilco S.C.
6. Laboratorios Azteca.
7. Parque la Palabra. Librería Siglo XXI
8. Instituto de las Mujeres de la Ciudad de México, Escuela Primaria "Ejército Nacional"
9. Predio Correspondiente a Ciudad Universitaria
10. Escuela de Música G. Martell.

Educación: Cercano al predio dentro del área de influencia se encuentra equipamiento educativo desde educación básica hasta universitaria.

Abasto y comercio: Los principales son:
1. Plaza Copilco, Plaza Manzana y Walmart Copilco, ubicados a 800 metros del predio de estudio
2. Tianguis, que se ubica sobre la avenida del Eje 10 los días sábados, ubicado a 600 metros del predio de estudio

Comunicación y transporte: El Sistema de Transporte Colectivo Metro, la línea 3, recorre la Ciudad de México de norte a sur, las estaciones iniciales son Indios Verdes y Ciudad Universitaria, la estación más cercana al predio en estudio es Copilco.

Cultura: Museos más cercanos: los Museos Universitarios de Ciencias y Artes, de Arte Contemporáneo y el Museo de Ciencias y Artes Universum.

Teatros más cercanos: Teatro Carlos Lazo y Fernando Wagner, así como la Sala Nezahualcoyotl

Deporte y Recreación: Estadio Olímpico Universitario

Espacios Abiertos: Parque la Palabra, ubicado dentro de la Zona de influencia

Panteón: Panteón "San Rafael" ubicado a 1.5 kilómetros de predio en estudio.

Salud: IMSS Hospital General de Zona MF/8 ubicado a 3 kilómetros, con un recorrido estimado en auto de 10 minutos.

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Habitacional Mixto

ESQUEMA VOLUMÉTRICO

La colonia Romero de Terreros está construida sobre el basamento volcánico proveniente de la erupción del Cerro Xitle (aproximadamente 1332) en la época preespárica. A finales del siglo XX el gobierno del presidente Benito Juárez promovió mediante decretos la fundación de colonias para extranjeros. De esta forma se inicia el desarrollo de fraccionamientos en Coyoacán, consolidándose el crecimiento urbano durante el Porfiriato. Además del crecimiento antes mencionado se comienzan los trabajos de ampliación de avenidas como Tlalpan e Insurgentes y a la introducción del tranvía como un medio de transporte rápido. La creación de nuevos equipamientos localizados aun en la periferia de la ciudad marca un segundo crecimiento; la creación de Ciudad Universitaria, la instalación de laboratorios, etc. Comienza la saturación del espacio vacante, principalmente con la construcción de unidades habitacionales en la zona oriente: se inician nuevos modelos de crecimiento y se propicia la redensificación habitacional y la expansión de los servicios, es así que Coyoacán se convierte en una opción no sólo para descansar los fines de semana o días festivos como surgió en sus inicios sino ahora para establecer residencia permanente, con lo que da inicio su desarrollo moderno.

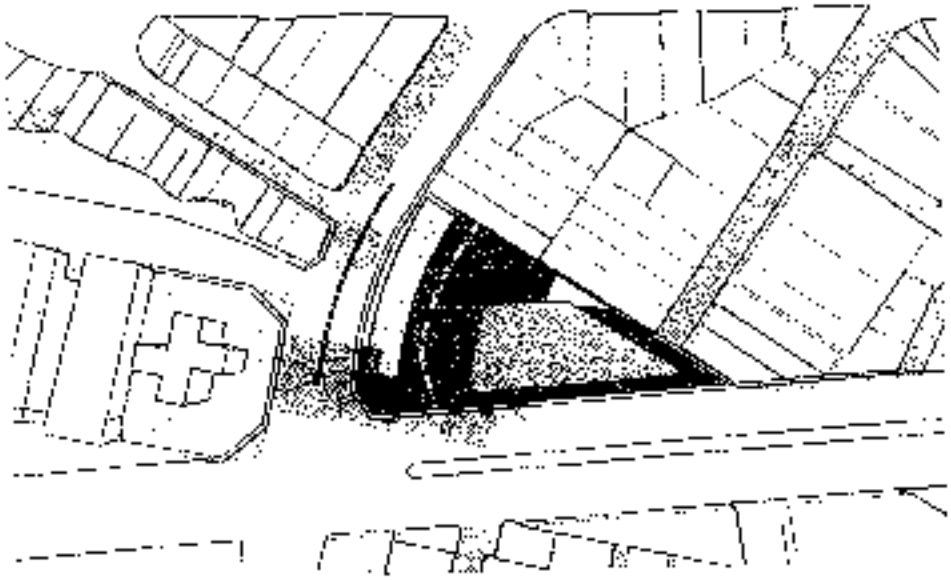


Ilustración 1 Vista superior de entorno y el proyecto volumétrico.

La imagen muestra la volumetría del entorno inmediato del proyecto

Con el cambio de uso de suelo se pretende aplicar el uso de norma por vialidad, el cual corresponde a 6 niveles. 30 % de área libre

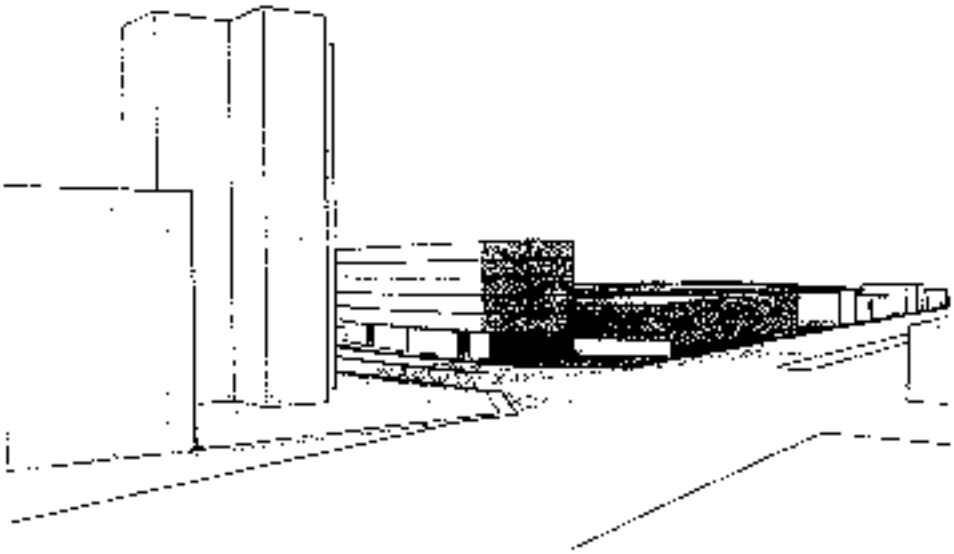


Ilustración 2. Vista del proyecto propuesto desde Eje 10 Pedro Henriquez Ureña sentido oeste-este.

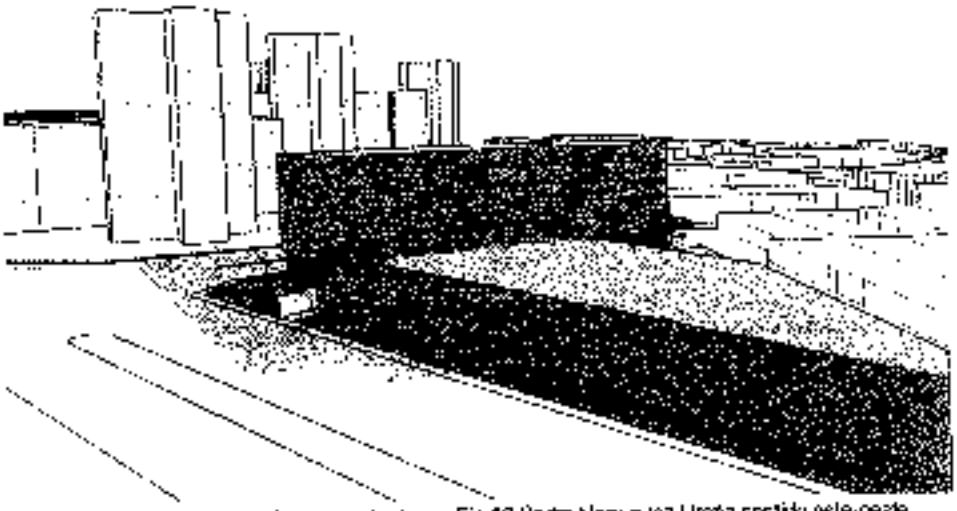


Ilustración 3. Vista del proyecto propuesto desde Eje 10 Pedro Henriquez Ureña sentido este-oeste.

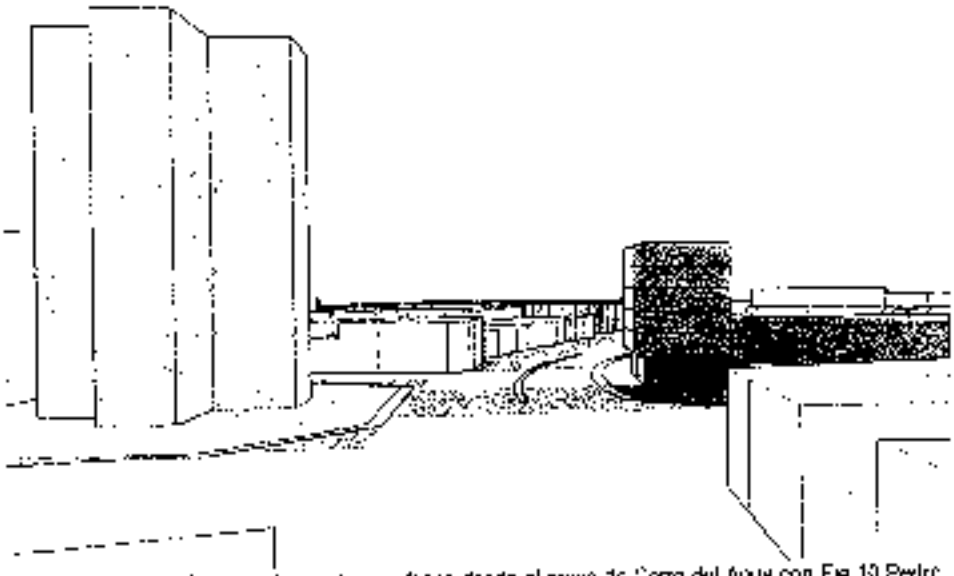


Ilustración 4. Vista de proyecto y entorno urbano desde el cruce de Cerro del Agua con Eje 10 Pedro Henríquez Ureña.

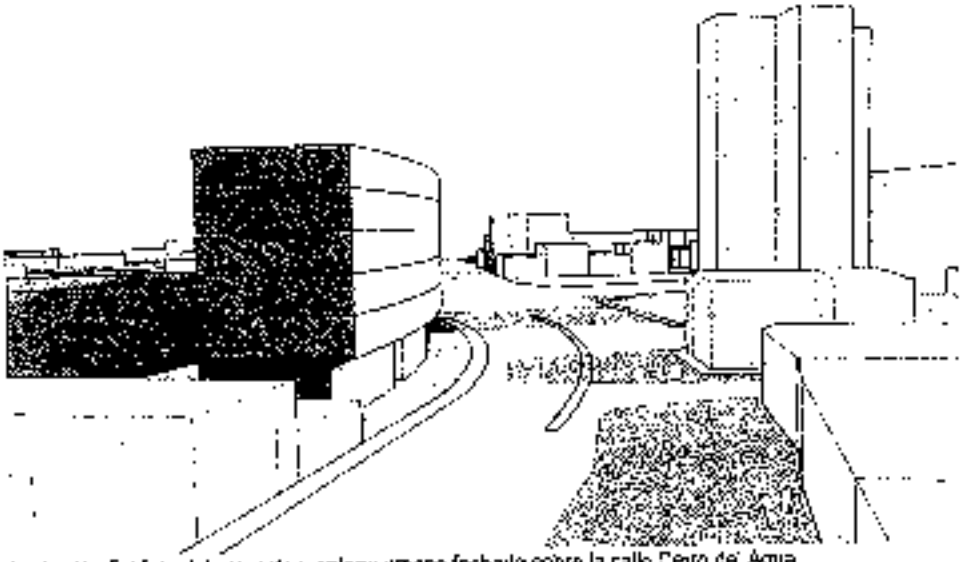


Ilustración 5. Vista del proyecto y entorno urbano fachada sobre la calle Cerro del Agua

EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA
dua 20031 | CAMBIO DE USO DE SUELO
20100 Sin referencias
Justificación Técnica. Propuesta conceptual

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

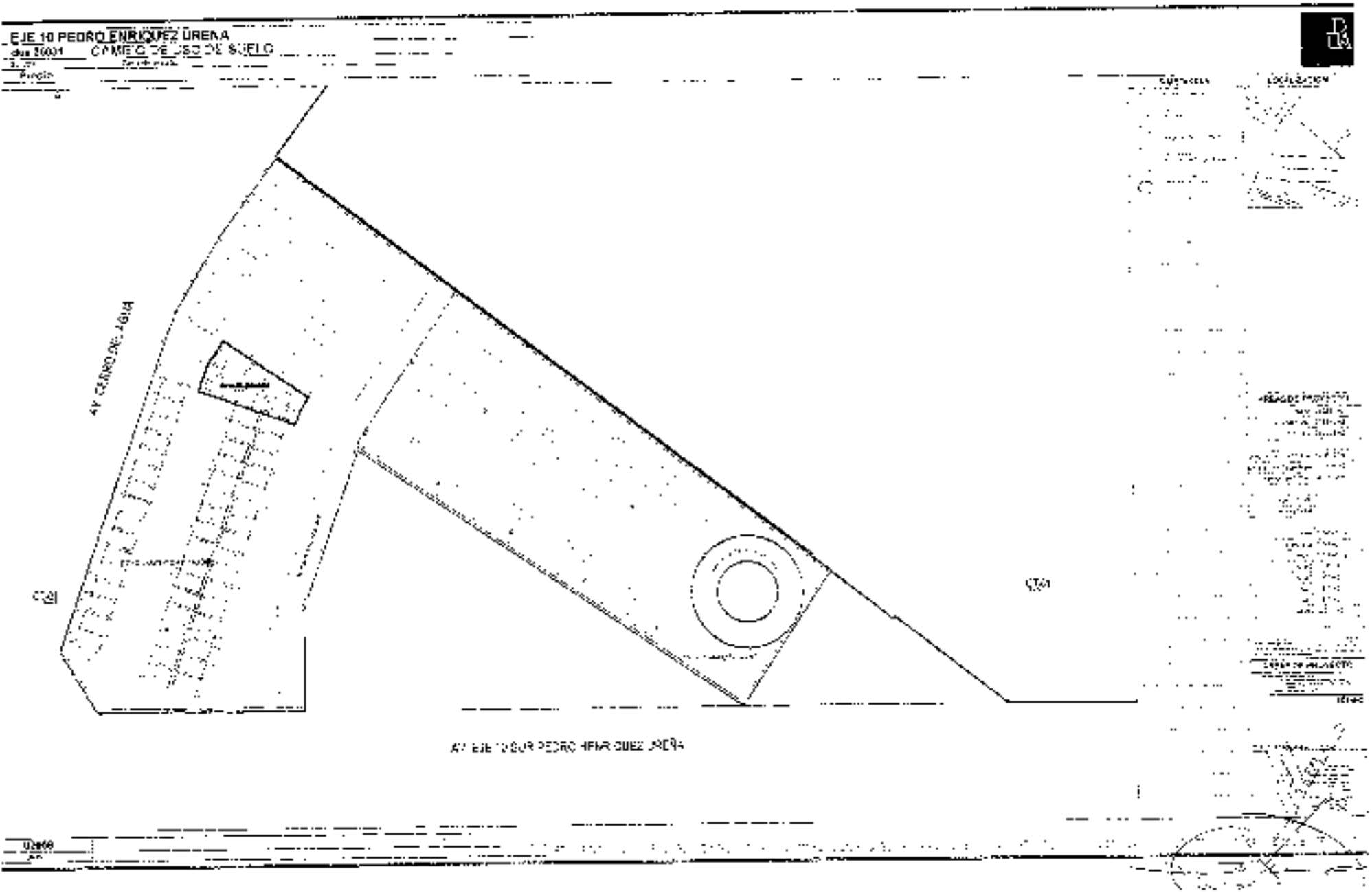
Habitacional Mixto

PLANOS DE ENTEPROYECTO

AQ-01 Planta de sótano
AQ-02 Planta Baja
AQ-03 Planta Tipo Nivel 1 a Nivel 6
AQ-04 Corte Transversal

EJE 10 PEDRO ENRIQUEZ UREÑA

CAMBIO DE USO DE SUELO



EJE 10 PEDRO ENRIQUEZ UREÑA

Bogotá 20071 : CAMBIO DE USO DE SUELO

Predios

A

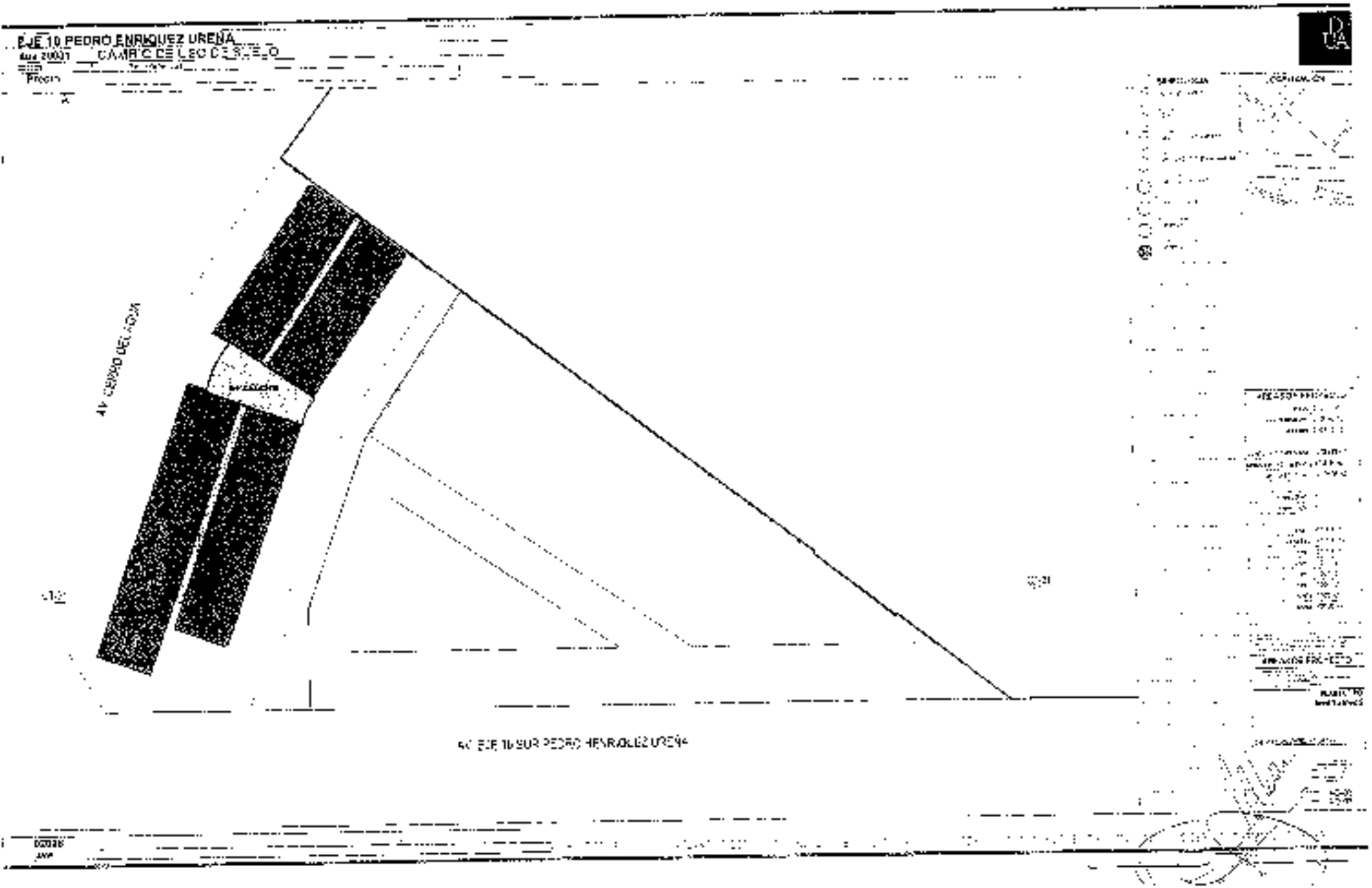
J

4V CENTRO DEL AGUA

CTA

AV EJE 10 SUR PEDRO ENRIQUEZ UREÑA

02809

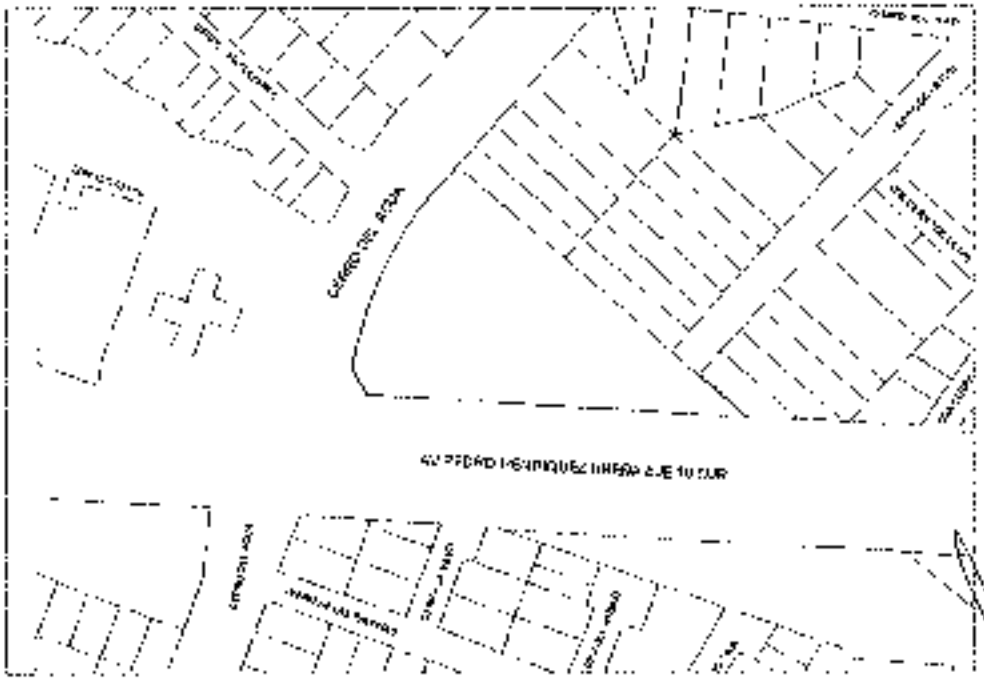

EJE 10 PEDRO ENRIQUEZ UREÑA
CAMBIO DE USO DE SUELO
AV. CERRO DEL AGUA
AV. EJE 10 SUR PEDRO ENRIQUEZ UREÑA

EJE 10 PEDRO ENRIQUEZ UREÑA

CAMBIO DE USO DE SUELO

FOTOGRAFÍA DE LOCALIZACIÓN

PLANO DE LOCALIZACIÓN



DESGLOSE DE SUPERFICIE CONSTRUIDA POR NIVEL SNMB

Nivel	Uso principal	Área que cuantifica: Habitacional y Comercial	Área que cuantifica: Comercial	Área que no cuantifica	Área total
Nivel 35					
Nivel 34					
Nivel 33					
Nivel 32					
Nivel 31					
Nivel 30					
Nivel 29					
Nivel 28					
Nivel 27					
Nivel 26					
Nivel 25					
Nivel 24					
Nivel 23					
Nivel 22					
Nivel 21					
Nivel 20					
Nivel 19					
Nivel 18					
Nivel 17					
Nivel 16					
Nivel 15					
Nivel 14					
Nivel 13					
Nivel 12					
Nivel 11					
Nivel 10					
Nivel 9					
Nivel 8					
Nivel 7	Cuarto técnico	400.00 m²			400.00 m²
Nivel 6	Habitacional	1,500.00 m²			1,500.00 m²
Nivel 5	Habitacional	1,500.00 m²			1,500.00 m²
Nivel 4	Habitacional	1,500.00 m²			1,500.00 m²
Nivel 3	Habitacional	1,500.00 m²			1,500.00 m²
Nivel 2	Habitacional	1,500.00 m²	2,268.46 m²		3,768.46 m²
Nivel Trabajo	Comercial	1,500.00 m²	2,268.46 m²		3,768.46 m²
	SUMA SNMB	**9,400.00 m²**	**4,536.92 m²**		**13,936.92 m²**

RESUMEN DE DESGLOSE DE SUPERFICIE CONSTRUIDA POR NIVEL BNMB

Nivel	Uso principal	Área que cuantifica	Área que no cuantifica	Área total
Sótano 1	Estacionamiento	1,000.00 m²	3,768.46 m²	4,768.46 m²
SUMA BNMB		1,000.00 m²	3,768.46 m²	4,768.46 m²

SÍNTESIS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

	Área que cuantifica	Área que no cuantifica	Área total
SUMA SNMB	13,936.92 m²	0 m²	13,936.92 m²
SUMA BNMB	1,000.00 m²	3,768.46 m²	4,768.46 m²
TOTAL	14,936.92 m²	3,768.46 m²	18,705.38 m²

RESUMEN DESCRIPTIVO

Área del predio: 6,592.91 m²
Frente(s): 2 frentes, sobre Eje 10 Pedro Henriquez Ureña (14.04 + 37.42 m) y Av. Cerro del Agua (43.56+15.56+24.83 m)
Área de desplante: 3,768.46 m² (57.16%)
Área libre: 2,824.45 m² (42.84 %)
Área construida cuantificable: 14,936.92 m²
Área construida no cuantificable: 3,768.46 m²
Área total construida: 18,705.38 m²
Uso(s): Habitacional - mixto
Número de niveles SNME: 6 + cuarto de máquinas
Número de niveles BNMB: 1 + cisternas

Cajones de estacionamiento para vehículos motorizados

(Tabla 1.2.2.1 Normas Técnicas Complementarias)

Uso	Rango o destino	Número máximo de cajones de estacionamiento
[illegible]	[illegible]	3 por vivienda
[illegible]	Gasolineras y establecimientos Tiendas de Autoservicio Tiendas departamentales Centros comerciales Venta o renta de [illegible] Talleres automotrices, de [illegible] mayor de hasta 400 m² Talleres de [illegible]	1 por cada 100 m² de [illegible] 1 por cada 25 m² construidos 1 por cada 25 m² construidos 1 por cada 25 m² construidos 1 por cada 60 m² construidos 1 por cada 80 m² construidos 1 por cada 90 m² construidos
	Oficinas, despachos y consultorios mayores a 100 m²	1 por cada 30 m² construidos
	Convenios, cementerios, [illegible] mayores de 100 m²	1 por cada 30 m² construidos
	Restaurantes mayores a 100 m² [illegible] Centros [illegible] mayores a 100 m²	1 por cada 25 m² construidos 1 por cada 40 m² construidos 1 por cada 40 m² construidos
	Cines y teatros Auditorios [illegible] Estadios [illegible]	1 por cada 70 m² construidos 1 por cada 35 m² construidos
	Plazas, [illegible]	[illegible] 1 por [illegible]

CALCULO EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Ubicación	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	Uso de suelo Habitacional [illegible] 3 cajones por vivienda Comercio 1 por cada 30 m² construidos Agencia automotriz 1 por cada 60 m² construidos Clínica de Maternidad 50 viviendas [illegible] 5,800 m² Agencia automotriz [illegible]
[illegible]	por cada [illegible] 3 cajones por vivienda = 50 viviendas x 3 cajón = 150cajones MAXIMOS [illegible] = 60 cajones MAXIMOS Agencia automotriz [illegible] m² construidos = 28 cajones MAXIMOS
[illegible]	200
[illegible]	[illegible] El proyecto contempla 196 cajones
Total de cajones	Por Normatividad 280 MAXIMO . Por Proyecto 196 cajones . Cumple Si

Cajones de estacionamiento para bicicletas

(Tabla 1.2.3 Normas Técnicas Complementarias)

Uso	Tamaño	Residentes	Visitantes
[illegible]	Cualquier tamaño	1 por cada 4 viviendas	No requiere
Oficinas	Mayor a 100 m² y hasta los primeros 5,000 m²	1 por cada 1,000 m² de construcción	1 por cada 750 m² de construcción
	Adicionalmente al inciso anterior, a partir de los 5,000 m² y hasta los 30,000 m²	1 por cada 2,000 m² de construcción	1 por cada 500 m² de construcción
	Por el área excedente de los 30,000 m²	1 por cada 3,000 m² de construcción	1 por cada 1,000 m² de construcción
Comercios	Mayor a 100 m² y hasta los primeros 5,000 m²	1 por cada 100 m² de construcción	1 por cada 1,000 m² de construcción
	Adicionalmente al inciso anterior, a partir de los 5,000 m² y hasta los 30,000 m²	1 por cada 250 m² de construcción	1 por cada 2,000 m² de construcción
	Por el área excedente de los 30,000 m²	1 por cada 500 m² de construcción	1 por cada 3,000 m² de construcción
Centros de salud, [illegible]	Mayor a 100 m² y hasta los primeros 5,000 m²	1 por cada 100 m² de construcción	No requiere
	Adicionalmente al inciso anterior, a partir de los 5,000 m² y hasta los 30,000 m²	1 por cada 250 m² de construcción	
	Por el área excedente de los 30,000 m²	1 por cada 500 m² de construcción	
[illegible]	Cualquier tamaño	1 por cada 500 m² de construcción	No requiere

CALCULO EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

[illegible] : En Planta Baja

[illegible] : 1 por cada 4 viviendas
[illegible] : 1 por cada 1000 m² de construcción + 1 por cada 750 m²

[illegible] : Vivienda:
[illegible] : 1 por cada 4 viviendas (50 viviendas / 4 viviendas) = 12.5 cajones (residentes)

Comercio:
[illegible] = 1 cajón
[illegible] = 2 cajones

Agencia automotriz:
[illegible] = 2 cajones
[illegible] = 2 cajones

[illegible] : 5 cajones + 15 cajones
[illegible] : 16 cajones | Por Proyecto 16 cajones | [illegible] Si

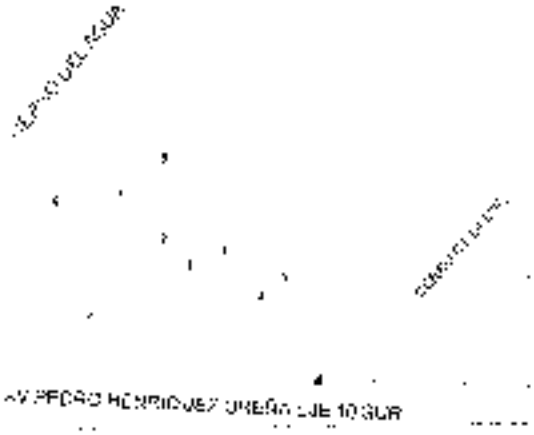
DATOS RESUMEN DESCRIPTIVO

Área del predio:	6,592.91 m²
Frente(s):	2 frentes; sobre Av. Pedro Henríquez Ureña y Av. Cerro del Agua
Área de desplante:	3,768.28 m² (60%)
Área libre:	2,512.18 m² (40 %)
Área construida cuantificable:	14,936.92 m²
Área construida no cuantificable:	3,768.46 m²
Área total construida (Proy.):	18,705.38 m²
Número de niveles GRAV:	Comercial, Habitacional
Número de niveles DEMB:	6 + 1 cuartos de máquinas
Empleos generados en construcción y en operación:	1
	En construcción: 100 directos y 80 indirectos En operación: 80 directos y 50 indirectos

REPORTE FOTOGRÁFICO AL INTERIOR DEL PREDIO

Imagen 1. Vista del vestíbulo, desde el interior del predio.

Vista del vestíbulo, desde el interior del predio. Dónde se muestra el área de comensales. Al fondo de la imagen se localiza el área de juegos infantiles. El restaurante tiene 1.5 niveles de altura en buen estado de mantenimiento.



Croquis de Ubicación de las Imágenes

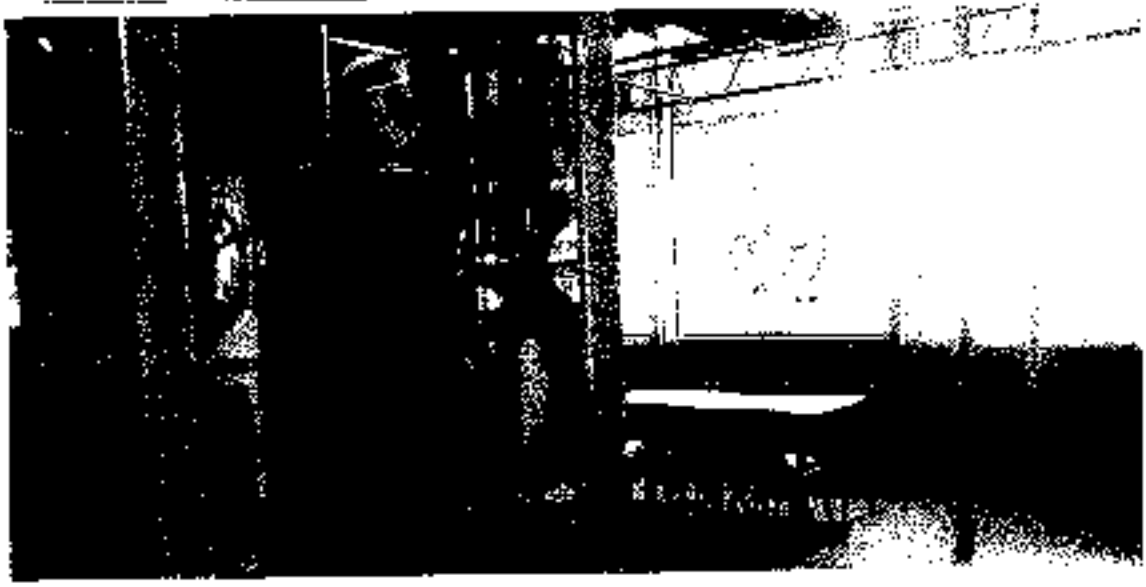
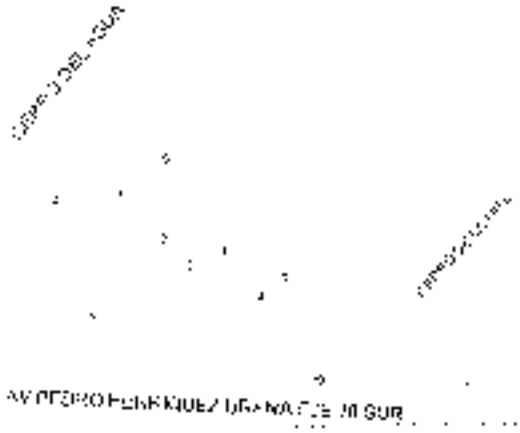


Imagen 2. Vista del área infantil, desde el interior del predio

Vista del área infantil, desde el interior del predio. Se muestra del lado izquierdo de la imagen la zona de juegos infantiles. Del lado derecho se localiza una ventada que está en dirección Oeste.



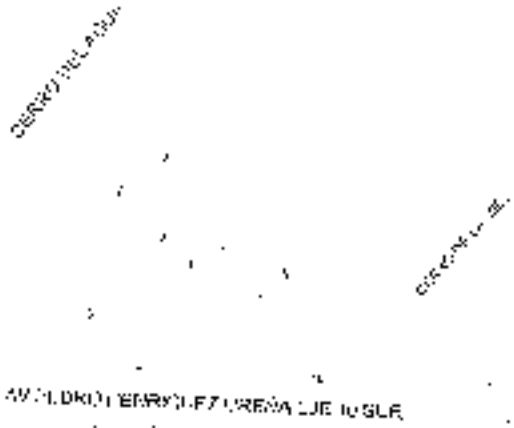
Croquis de Ubicacion de las Imágenes

Imagen 3. Vista del área de estar, desde el interior del predio.

Vista del área de estar, desde el interior del predio. Del lado izquierdo de la imagen se muestra el área de estar ubicada en la esquina de la construcción. Del lado derecho hay un ventanal que está en dirección Sur-Oeste.

Imagen 4. Vista del area de servicios, desde el Interior del predio.

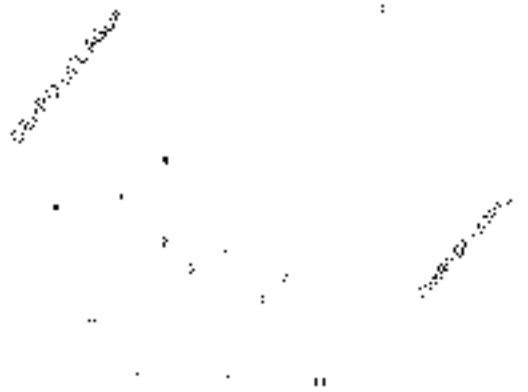
Vista del área de servicios, desde el interior del predio. Se observa al fondo de la imagen los muros que delimitan la zona de comensales con la zona de servicios. Del lado derecho se localiza un extinguidor con su señalización correspondiente.



Croquis de Ubicación de las Imágenes

Imagen 5. Vista del area de pedidos, desde el interior del predio.

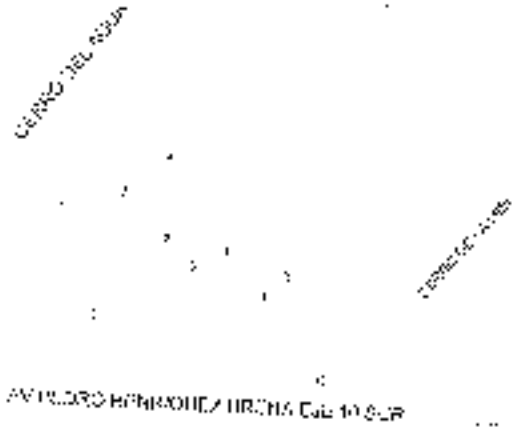
Vista del área de pedidos, desde el interior del predio. Se muestra una barra que delimita el área de comensales con el área de servicios y preparación.



Croquis de Ubicación de las Imágenes

Imagen 6. Vista Oeste del predio en estudio, desde el interior

Vista Oeste, desde el interior del predio en estudio. Donde se observa del lado izquierdo de la imagen el estacionamiento del establecimiento. Al centro de la imagen se observa un edificio de uso habitacional de 15niveles de altura en un estado regular de mantenimiento. Al interior del predio hay varias especies arboreas

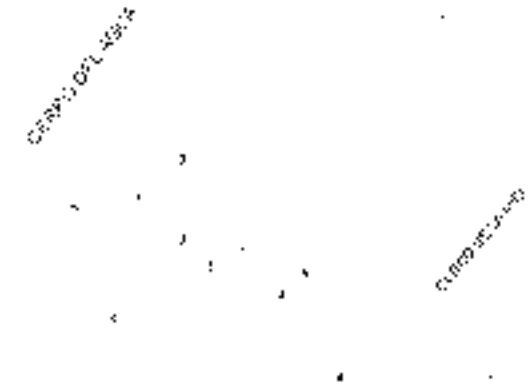


Croquis de Ubicación de las imágenes

2030															
DPG			JAW												

Imagen 7. Vista Norte, desde el interior del predio

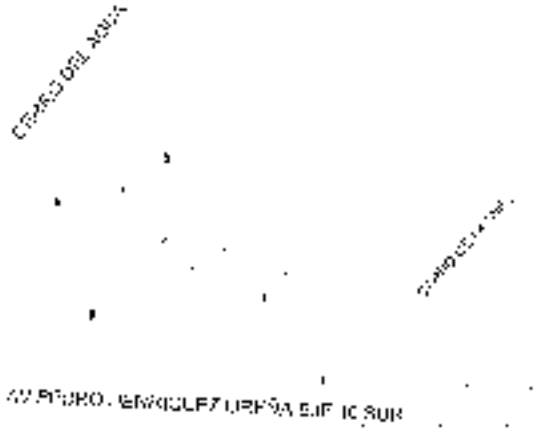
Vista Norte, desde el interior del predio. Se muestra la esquina interior del predio que se forma del lado izquierdo por la Avenida Pedro Henriquez Ureña y Avenida Cerro del Agua del lado derecho. Los límites del terreno están marcados por una malla ciclónica. Al interior del predio se encuentran diversas especies arbóreas de frondas medianas.



Croquis de Ubicación de las Imágenes

Imagen 8 Vista Nor-Este, desde el interior del predio.

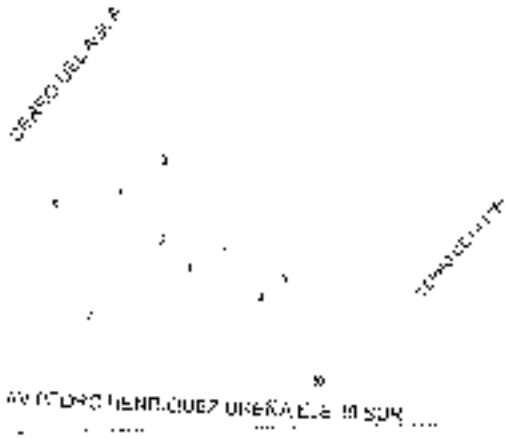
Vista Nor-Este, desde el interior del predio. Se muestra el establecimiento con dos niveles de altura, en buen estado de mantenimiento. Del lado izquierdo de la imagen se localiza el acceso vehicular por la Avenida Cerro del Agua. Al fondo de la imagen se ve el muro perimetral que delimita el predio en estudio con los predios colindantes.



Croquis de Ubicación de las Imágenes

Imagen 9. Vista Sur-Este, desde el interior del predio.

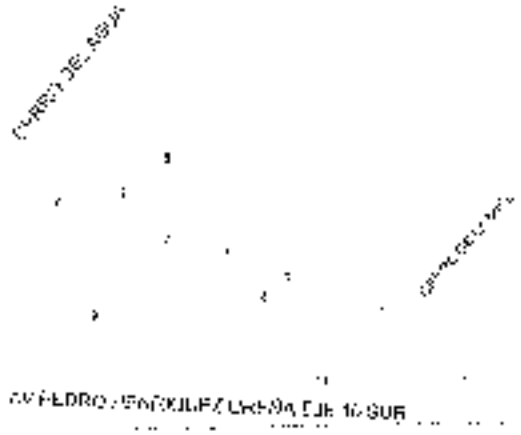
Vista Sur-Este, desde el interior del predio. Donde se muestra del lado izquierdo de la imagen el muro perimetral del predio en estudio con los predios colindantes. Del lado derecho se observa el establecimiento con dos niveles de altura en un buen estado de mantenimiento.



Croquis de Ubicación de las Imágenes

Imagen 10. Vista del acceso Sur, desde el interior del predio.

Vista del acceso sur, desde el interior del predio. Se muestra el acceso vehicular al predio sobre la Avenida Pedro Henriquez Ureña. Del lado izquierdo se muestra un edificio de uso habitacional de 17 niveles de altura en un estado regular de mantenimiento



Croquis de Ubicación de las Imágenes

REPORTE FOTOGRÁFICO AL EXTERIOR DEL PREDIO

Imagen 2. Vista Sur del Predio en estudio, sobre la Avenida Pedro Henriquez Ureña.

Vista Sur del Predio en estudio, sobre la Avenida Pedro Henriquez Ureña. Muestra un camellón central con árboles de fronda mediana. Al fondo de la imagen se aprecia el predio en estudio: un edificio de 1.5 niveles de altura en buen estado de mantenimiento. A la izquierda de la imagen se aprecia un edificio de 15 niveles de uso habitacional en buen estado de mantenimiento.

Croquis de ubicación de las imágenes

Imagen 2. Vista Norte de edificio, sobre la Avenida Pedro Henríquez Ureña.

Vista Norte de edificio, sobre la Avenida Pedro Henríquez Ureña. Se observa un edificio con 4 niveles en estado regular de mantenimiento con uso educativo (secundaria). Las banquetas son de sección media (3-4 metros) y hay presencia de mobiliario urbano como luminarias, postes eléctricos y rejas de protección. En la parte central de la avenida se observa un camellón con arbustos pequeños.

Croquis de Ubicación de las imágenes

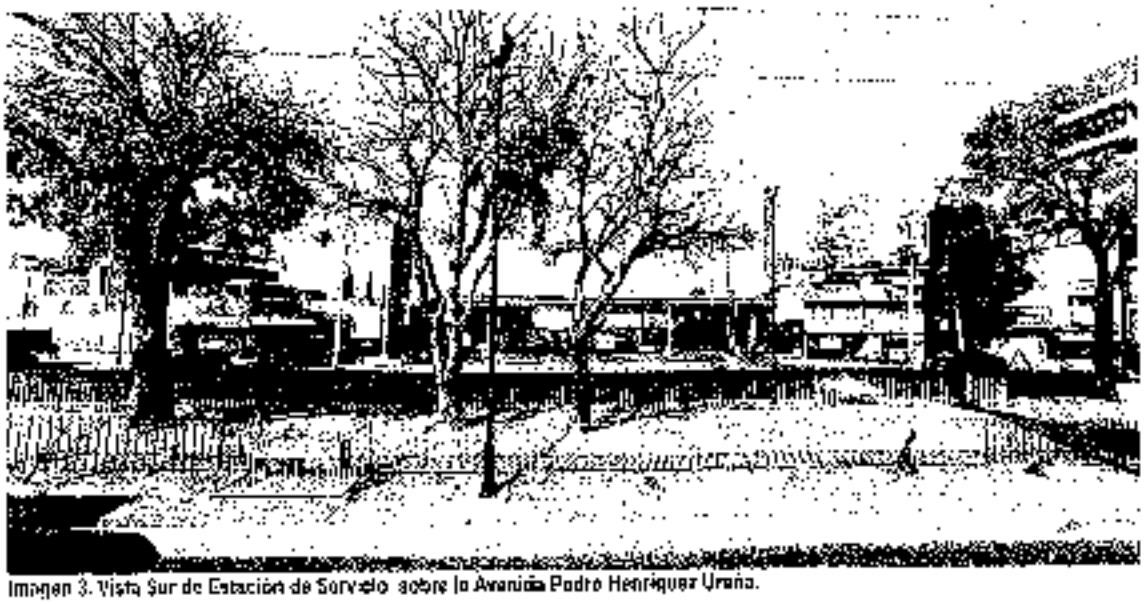


Imagen 3. Vista Sur de Estación de Servicio sobre la Avenida Pedro Henríquez Ureña.

Vista Sur de Estación de Servicio, sobre la Avenida Pedro Henríquez Ureña. Se muestra un camellón en la parte central de la avenida con árboles de diferentes especies de frondas medianas. Al fondo de la imagen se muestra una estación se servicio que colinda con casas particulares. Hay presencia de mobiliario urbano como luminarias, rejas y postes eléctricos.

Croquis de Ubicación de las imágenes

Imagen 4. Vista Sur de la estación Copilco del STC Metro, sobre la Avenida Pedro Henríquez Ureña.

Vista Sur de la estación Copilco del STC Metro, sobre la Avenida Pedro Henríquez Ureña. Se muestra la explanada de la salida norte de la estación con mobiliario urbano como postes de teléfono, luminarias y señalización. Se localiza comercio permanente y semipermanente. Al fondo de la imagen se visualizan las unidades habitacionales que rodean a la estación.

Croquis de Ubicación de las Imágenes

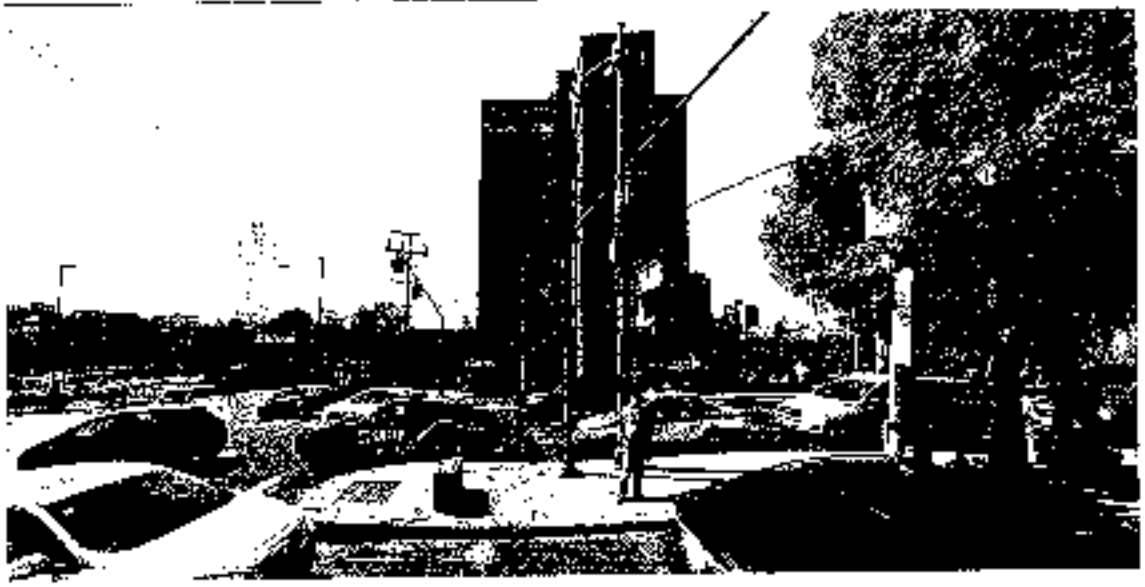


Imagen 5. Vista Este de edificio, sobre la Avenida Cerro del Agua.

Vista Este de edificio, sobre la Avenida Cerro del Agua. Muestra un edificio de uso habitacional con una altura de 15 niveles en buen estado de mantenimiento. En la imagen se aprecia el mobiliario urbano de la zona: luminarias, postes eléctricos, semáforos, torres de electricidad y señalización. En la parte central de la calle se localiza un camellón con presencia de árboles a su interior.

Croquis de Ubicación de las imágenes

Imagen 6. Vista Nor-Oeste del predio en estudio, sobre la Calle Cerro del Agua.

Vista Nor-Oeste del predio en estudio, sobre la Calle Cerro del Agua. Muestra un edificio destinado a uso comercial (restaurante) con una altura de 1.5 niveles en buen estado de mantenimiento. La sección de la banqueta es mediana (3-4 metros) y hay mobiliario urbano como postes eléctricos y luminarias. Hay rampas de accesibilidad y árboles de fronda pequeña. El predio en estudio colinda a la izquierda de la imagen con un predio baldío y a la derecha con la Av. Pedro Henríquez Ureña.

Croquis de Ubicación de las imágenes

Imagen 7. Vista Oeste del Parque La Palabra, sobre calle Ingeniería.

Vista Oeste del Parque La Palabra, sobre calle Ingeniería. Se observa un parque delimitado por una reja metálica. Al interior hay varias especies de árboles y arbustos. El mobiliario urbano que hay son luminarias, y señalamientos. La sección de la banqueta es mediana (3-4 metros). El parque colina con casas particulares en su perímetro lateral.

Croquis de Ubicación de las Imágenes

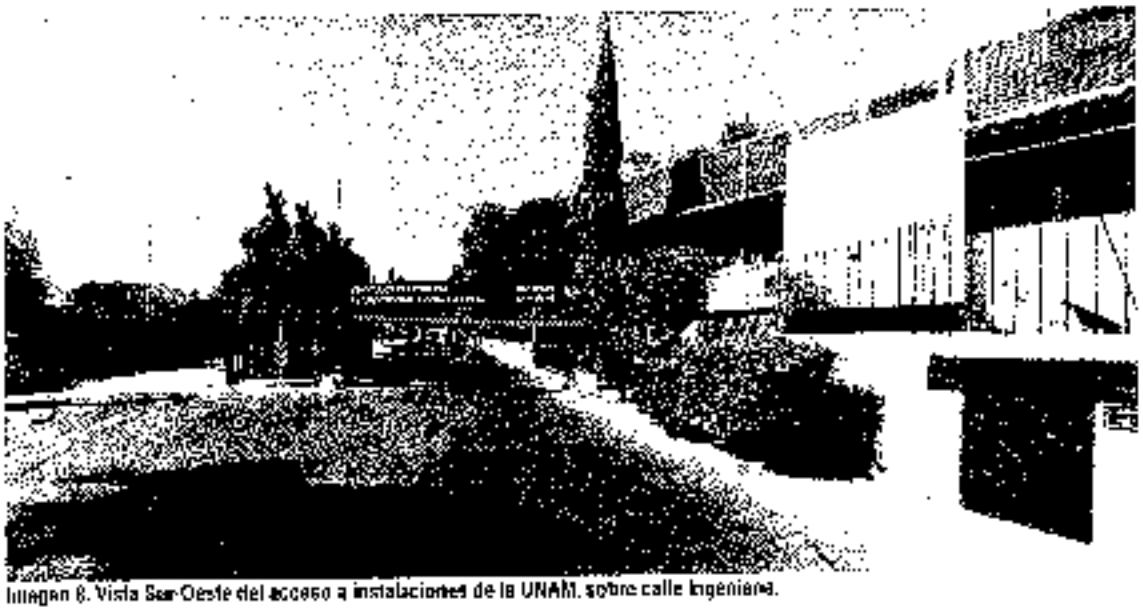


Imagen 8. Vista Sur-Oeste del acceso a instalaciones de la UNAM, sobre calle Ingeniería.

Vista Sur-Oeste del acceso a instalaciones de la UNAM, sobre calle Ingeniería. Al centro de la imagen se muestra el acceso vehicular y peatonal a instalaciones de la UNAM. Las construcciones colindantes son casas particulares de 2 y 3 niveles de altura. El mobiliario urbano que se encuentra son postes eléctricos, luminarias y señalización.

Croquis de Ubicación de las Imágenes

Imagen 9. Vista Este de la Avenida Pedro Henriquez Ureña.

Vista Este de la Avenida Pedro Henriquez Ureña. Se muestra la sección de la avenida con un camellón central con diferentes especies arbóreas. Las secciones laterales de la avenida cuentan con 4 carriles vehiculares. Del lado izquierdo de la imagen se observa la vista Este del predio en estudio.

Croquis de Ubicación de las Imágenes

Imagen 19. Vista Norte de la calle Cerro del Agua.

Vista Norte de la calle Cerro del Agua. Se muestra la sección de la calle con un camellón central aproximadamente de 2 metros donde se ubican postes eléctricos y semáforos. Las secciones laterales de la calle cuentan con 3 carriles vehiculares. Las sección de las banquetas es media (3-4 metros) con presencia de árboles. Del lado izquierdo de la imagen se observa un edificio de uso habitacional de 15 niveles de altura en buen estado de mantenimiento. Del lado derecho se ve el predio en estudio.

Croquis de Ubicación de las Imágenes

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Uso proyectado: Habitacional Mixto

ANÁLISIS DE ACCESIBILIDAD

Jerarquización de las vialidades por su función: La jerarquización de las vialidades se llevó acabo según las funciones y características de cada vialidad en la colonia.

Primarias

- Arteria principal: Insurgentes Sur
- Arteria: Avenida Universidad, Avenida Miguel Ángel de Quevedo, tramo de Avenida Universidad a Avenida Melchor Ocampo y Eje 10 sur Pedro Henríquez Ureña

Secundarias

- Calles colectoras: Cerro del Hombro y Cerro del Agua
- Calles Locales: El resto de las calles, callejones y calles cerradas que rodean a los predios en estudio.

Ciclovía

- Esta zona no cuenta con carriles especiales para ciclovías, excepto en Ciudad Universitaria, por lo que se pueden ver algunos ciclistas andar sobre las calles locales.

Mapa 1 En la figura se señala las Arterias principales (Verde), Arteria (Amarillo) y calles colectoras (Anaranjado)

El predio en estudio para el polígono (marcado en color azul, en la ilustración 1) se ubica con frente principal sobre la Avenida Eje 10 Sur Pedro Henríquez Ureña, esquina con Avenida Cerro del Agua

Debido a su ubicación en una zona intermedia entre el área central y periférica de la ciudad, la estructura vial de Coyoacán forma parte fundamental de la estructura urbana a nivel Distrito Federal.

La vialidad de la Delegación se conforma por: a) Vías de acceso controlado, la Delegación frontea al norte y al sur por dos vías con estas características. Av. Río Churubusco y el Anillo Periférico que comunican la ciudad en sentido oriente-poniente, en tanto que, en el sentido norte-sur la atraviesa Calzada de Tlalpan e Insurgentes Sur

Estas vías permiten traslados desde la Delegación hacia diversos destinos de la ciudad; su principal problemática es la saturación en horas pico o de máxima demanda, y b) Vías primarias que permiten la conexión entre la Delegación y el resto de la ciudad siendo las siguientes: Av. División del Norte, Av. Canal de Miramontes, Av. Aztecas, Av. Universidad y Cafetales - Eje 3 Oriente; en dirección oriente-poniente se encuentran el Eje 10 Sur – Pedro Henríquez Ureña, Av. Miguel Ángel de Quevedo – Calzada Taxqueña, Calzada de las Bombas Calzada del Hueso y Calzada de la Virgen.

Los elementos urbanos que disminuyen la capacidad y opciones de flujo entre las colonias y las vías principales de la Delegación son: a) Las grandes manzanas ubicadas a lo largo de las vías principales (es el caso de Ciudad Universitaria que dificulta la conectividad con el resto de la delegación); b) Las manzanas en forma de peine, que terminan en una calle cerrada; c) Las vías de acceso controlado como Calzada de Tlalpan o Av. Río Churubusco; d) Los pueblos con trazas irregulares y e) Las calles que por motivos de seguridad son cerradas.

El estudio de cambio de uso de suelo, se llevo a cabo durante la emergencia sanitaria, por lo tanto los flujos de las diferentes movilidades no son los habituales en la Ciudad de Mexico

Para hacer un análisis de la movilidad de la zona se utilizó el Estudio Origen – Destino de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) 2017. Para realizar el estudio la ZMVM integrado por las Alcaldías de la Ciudad de Mexico, el Estado de México e Hidalgo, para el análisis la ZMVM se dividió en 194 distritos

El predio se ubica sobre Eje 10 Pedro Henríquez Ureña en el DISTRITO 047 VIVIEROS y colinda con los Distritos 048 Pedregal de Santo Domingo y 051 Ciudad Universitaria

En la siguiente imagen se muestra el Mapa Distritos del Estudio Origen-Destino de la ZMVM 2017, en donde se identifican en color azul el Distrito en donde se ubica el predio y los colindantes, y en color rojo el predio.

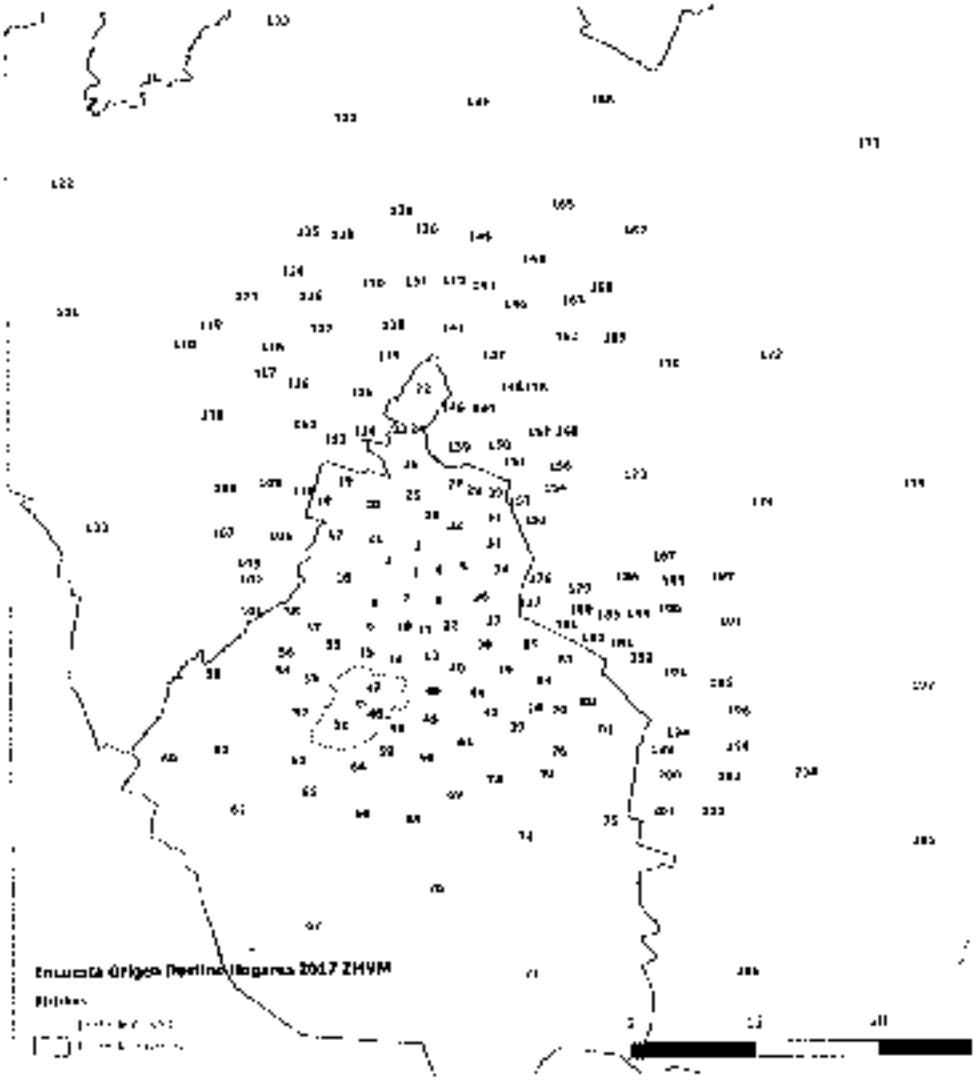
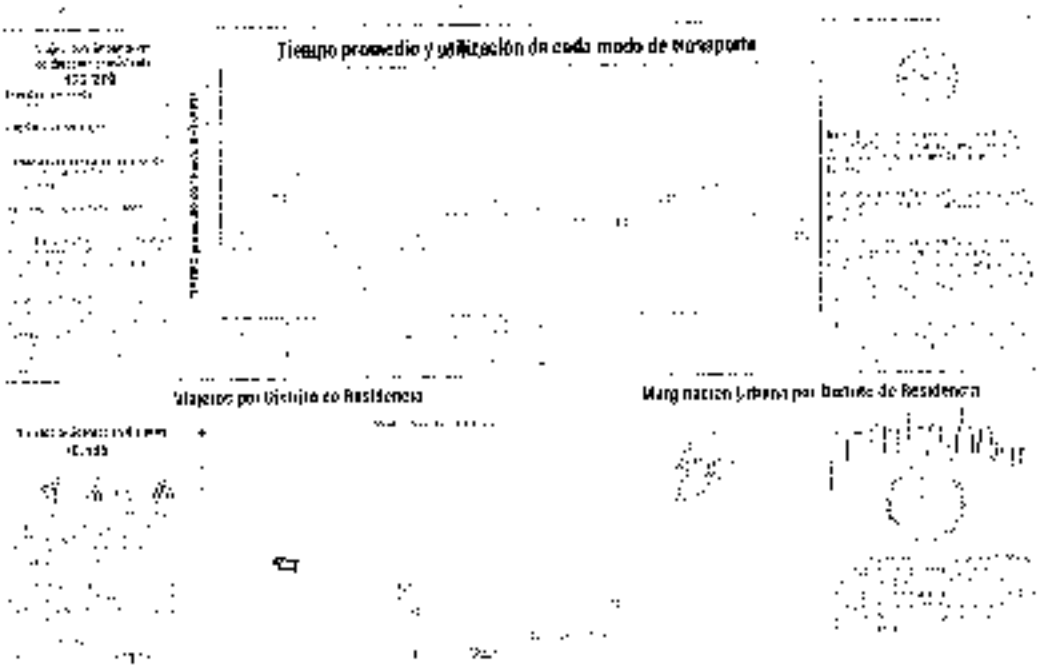
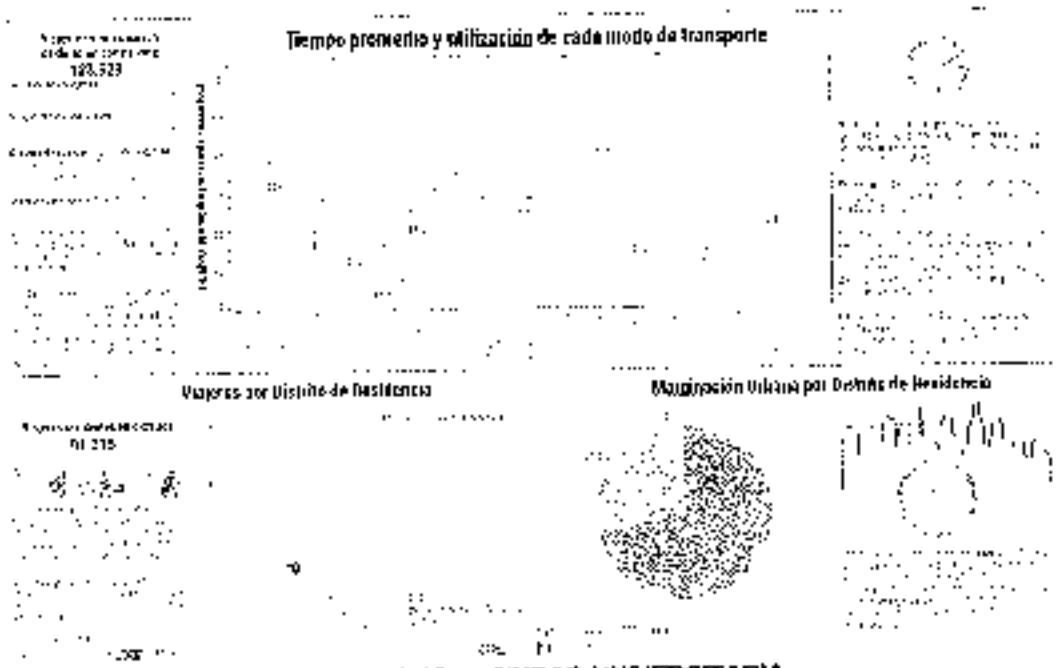


Imagen 2 Distritos de Estudio Origen-Destino de la ZMVM 2017. La Zona Metropolitana del Valle de México comprende 16 delegaciones de la Ciudad de México, 59 municipios del Estado de México y un municipio en el Estado de Hidalgo. Para cubrir la ZMVM, ésta fue dividida en 154 distritos, de los cuales 85 están ubicados en la Ciudad de México (numerados del 1 al 85), 109 en el Estado de México (numerados del 100 al 207) y uno en Tizayuca, Hidalgo (numerado como 300). http://gitral-ingen.unam.mx/Estudios/EOD-Estadisticas03.html

DISTRITO 047 – VIVEROS



DISTRITO 048 – PEDREGAL DE SANTO DOMINGO



DISTRITO 051 – CIUDAD UNIVERSITARIA

Tiempo promedio y utilización de cada modo de transporte

Viajeros por Distrito de Residencia

Movilización Urbana por Distrito de Residencia

DISTRITO 047 - VIVEROS

	AUTOMOVIL	BICICLETA	CAMINAR	COLECTIVO	METRO	METROBUS	MOTOCICLETA	TAXI Y TAXI APP
Porcentaje	57 %	0.9 %	22.2%	20.6%	14.5%	6%	1%	7.8%
Tiempo promedio (min.)	40	20	10	5	30	30	30	30
Intervalos de tiempo de recorrido automovil (min.)	20-60	5-40	5-20	5-50	15-60	5-50	20-35	15-45

DISTRITO 043- PEDREGAL DE SANTO DOMINGO

	AUTOMOVIL	BICICLETA	CAMINAR	COLECTIVO	METRO	METROBUS	OTRO	TAXI Y TAXI APP
Porcentaje	23 %	1.9 %	57.7 %	58.1%		2.1%	0.1%	6.5%
Tiempo promedio (min.)	40	20	10	40	35	30	30	22.5
Intervalos de tiempo de recorrido automovil (min.)	15-60	5-25	5-15	10-60	40-45	15-50		10-30

DISTRITO 051 CIUDAD UNIVERSITARIA

	AUTOMOVIL	BICICLETA	CAMINAR	COLECTIVO	METRO	METROBUS	OTRO	TAXI Y TAXI APP
Porcentaje	74.2 %	1 %	15 %	18.7%	4%	1.7%	0.2%	4.3 %
Tiempo promedio (min.)	45	20	10	30	35	30		25
Intervalos de tiempo de recorrido automóvil (min.)	20-70	5-25	5-15	15-55	15-60	25-40		10-45

Los Cuadros anteriores resumen lo expuesto en las graficas del Estudio Origen-Destino de la ZMVM 2017 el distrito 47 Viveros en donde se ubica el predio el mayor porcentaje de viajes se encuentra el automóvil con 67 % en segundo lugar caminar y en tercero el uso de transportes colectivos

EL distrito 46 Pedregal de Santo Domingo en primer lugar se ubica el uso de los transportes colectivos con 50.1% en segundo caminar con 57.7% y el tercero el automovil con 23%

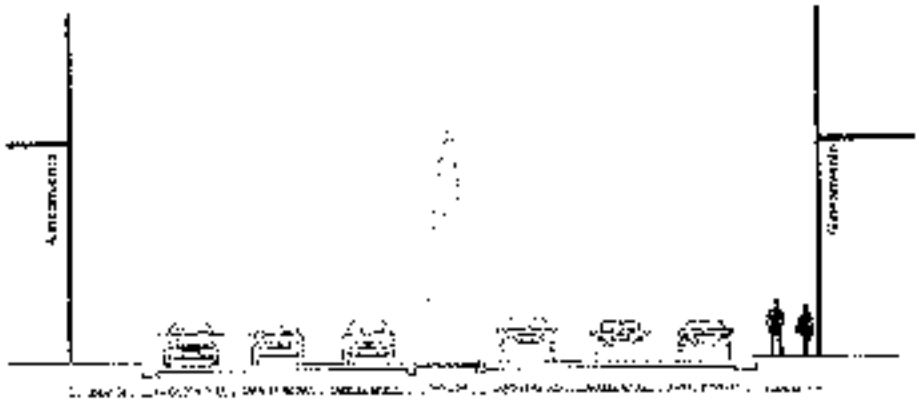
El distrito 51Ciudad Universitaria tiene en primer lugar esta el automóvil con 74.2%, en segundo transportes colectivos en tercero caminar.

Los primeros lugares, excepto caminar, cuentan con los intervalos más grandes de tiempo en su uso que van desde los 10 hasta los 70 minutos

El uso de la bicicleta es mayor en el distrito 46 Pedregal de Santo Domingo, coincide con que caminar sea el 57.7% de alternativa de movilidad,

El grado de marginación de distritos de Viveros (donde se ubica el predio en estudio) y Ciudad Universitaria es de *bajo a muy bajo*, sin embargo en el distrito Pedregal de Santo Domingo el grado de marginación es *medio* lo cual se puede observar en el aspecto físico de la zona y los tipos de construcción existente.

El distrito 46 Pedregal de Santo Domingo se ubica dentro de una zona homogénea distinta a las de los distritos 47 y 51, su tipología urbana, permite el libre tránsito al no contar con calles cerradas, asimismo tiene mezcla de usos de suelo lo que genera una dinámica social distinta, acerca los servicios lo que posibilita una mayor y mas opciones de movilidad en la zona



Dentro de la Zona de influencia no se localizaron estacionamientos públicos, los privados son los que pertenecen a solo cajones de estacionamiento en locales comerciales y en las viviendas plurifamiliares.

El Sistema de Transporte Colectivo Metro (STC Metro) atraviesa la Delegación con dos líneas: la línea 2 que va desde el Metro Tacuba hasta el CETRAM Taxqueña, con 2 estaciones la cual recibe 8% de los viajes en el Área Metropolitana de la Ciudad de México. Y la línea 3 cuyo origen es el Metro Indios Verdes hasta Ciudad Universitaria. Las estaciones más cercanas al predio son Miguel Ángel de Quevedo, Viveros, Copilco y Terminal Ciudad Universitaria

EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

CAMBIO DE USO DE SUELO

Sin referencia

Justificación Técnica, Análisis de Accesibilidad

2011

Inventario de Transporte Público

Las rutas que transitan cercanas al predio.

- R 123 A Pedregal de San Nicolás – Metro Universidad
- R 125 Pedregal de San Nicolás – Metro Universidad por López Portillo
- R 128 San Bernabé/Cyamet – Metro Universidad
- Ajusco Mixtecas – Metro Ermita (R34)
- R 52 Parque Allende (Coyoacán) – Huayamilpas (Mdo. Bola, Bachilleres 17)
- R Metro Taxqueña – Ciudad Universitaria
- R Metro Copilco Zacatón por Bosques (R-87)
- R- Metro Taxqueña Ciudad Universitaria

Las rutas conectan al predio con las Alcaldías de Tlalpan, Magdalena Contreras y colonias aledaños, los principales puntos de partida son el Metro Universidad, Metro Taxqueña y Metro Copilco, que son puntos de trasferencia de las Alcaldías Mencionadas, para uso del Sistema Colectivo Metro.

EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

dua 20031 | CAMBIO DE USO DE SUELO

Sin referencias

Justificación Técnica

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Uso proyectado Habitacional Mixto

LARGUILLOS

EJE 10 PEDRO HENRÍQUEZ UREÑA

CAMBIO DE USO DE SUELO

D
1.A

Es
Me
Pa
Bi
Mu
Cs
Cs

2012

EJE 10 PEDRO HENRÍQUEZ UREÑA

CAMBIO DE USO DE SUELO

Línea calle Lerdo

Línea calle Pedro Henríquez Ureña

2012

03
EJE 10 PEDRO HENRÍQUEZ UREÑA
CAMBIO DE USO DE SUELO
Limite calle Pedro Henríquez Ureña
Limite calle Cerro de las Palomas
Limite calle Cerro de las Palomas
Limite calle Cerro de la Bola

EJE 10 PEDRO HENRÍQUEZ UREÑA

CAMBIO DE USO DE SUELO

Límite calle Copiapó

Límite Avenida Copiapó

EJE 10 PEDRO HENRÍQUEZ UREÑA

CAMBIO DE USO DE SUELO

Límite Avenida Cristóbal

Límite Calle Miguel A. Asturias

Límite Calle Miguel A. Asturias

Límite Calle Cerro de Chapultepec

Límite Calle Cerro de Chapultepec

Límite Calle Cerro de Cigala

2012

EJE 10 PEDRO HENRÍQUEZ UREÑA

CUADRO DE USO DE SUELO

Límite Calle Cerro de Agua

Límite Calle cerrado Cerro de la Miel

2013

Línea Cable Chiquito
Línea Cable Chivatero
Línea Cable Grande

EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

CAMBIO DE LOCOMOTIVO

Límite calle Llanura

Cambio en Plano EU 342
Centros en puntos SN

2012

EJE TO PEDRO HENRIQUEZ UREÑA
CANSIO DE LEONES
Vano de 60.000 m
Vano de 60.000 m

EJE 10 PEDRO HENRÍQUEZ UREÑA

CAMBIO DE USO DE SUELO

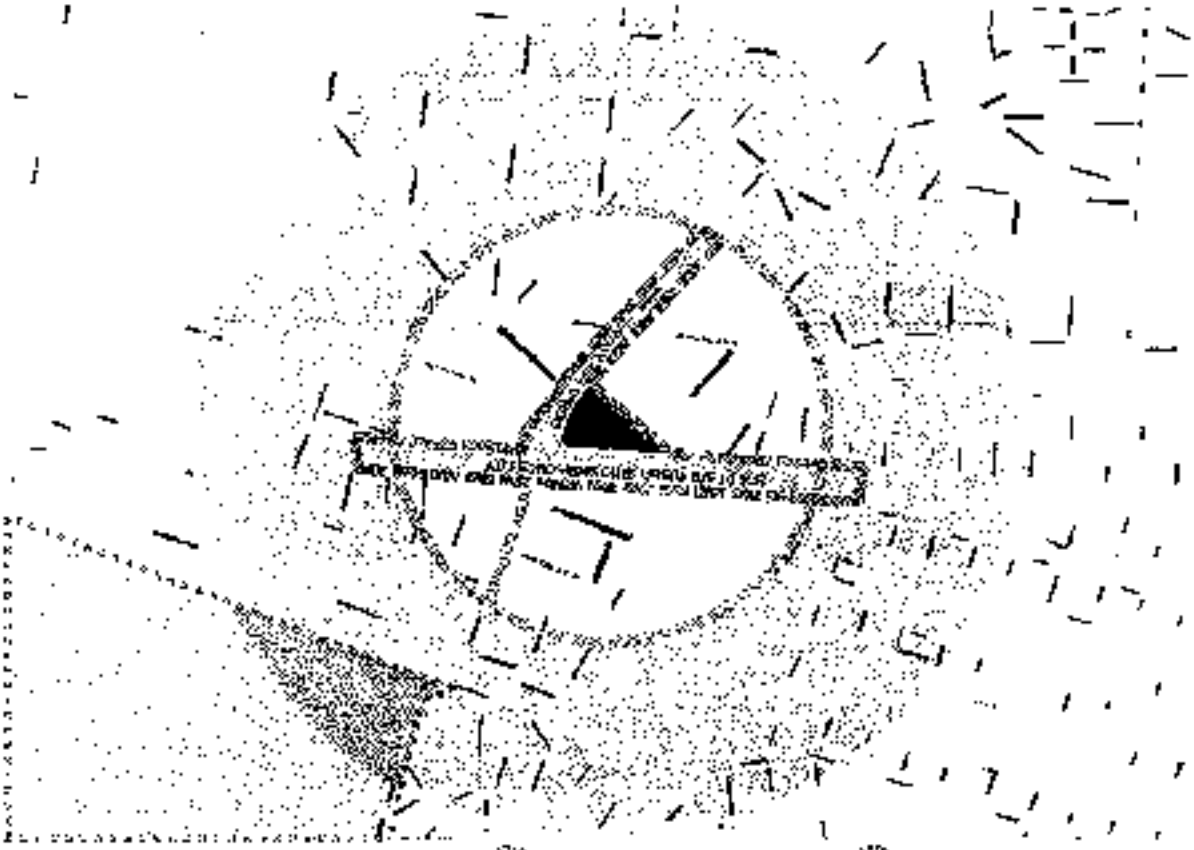
Limite Calle Cerro de Agua

Limite Calle Cerro de Yayuyan

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Uso proyectado: Habitacional Mixto

ELEMENTOS PREPONDERANTES EN LA ZONA DE INFLUENCIA



Zona de Influencia — Entorno Inmediato — Zona de impacto

Elemento preponderante en la zona de influencia

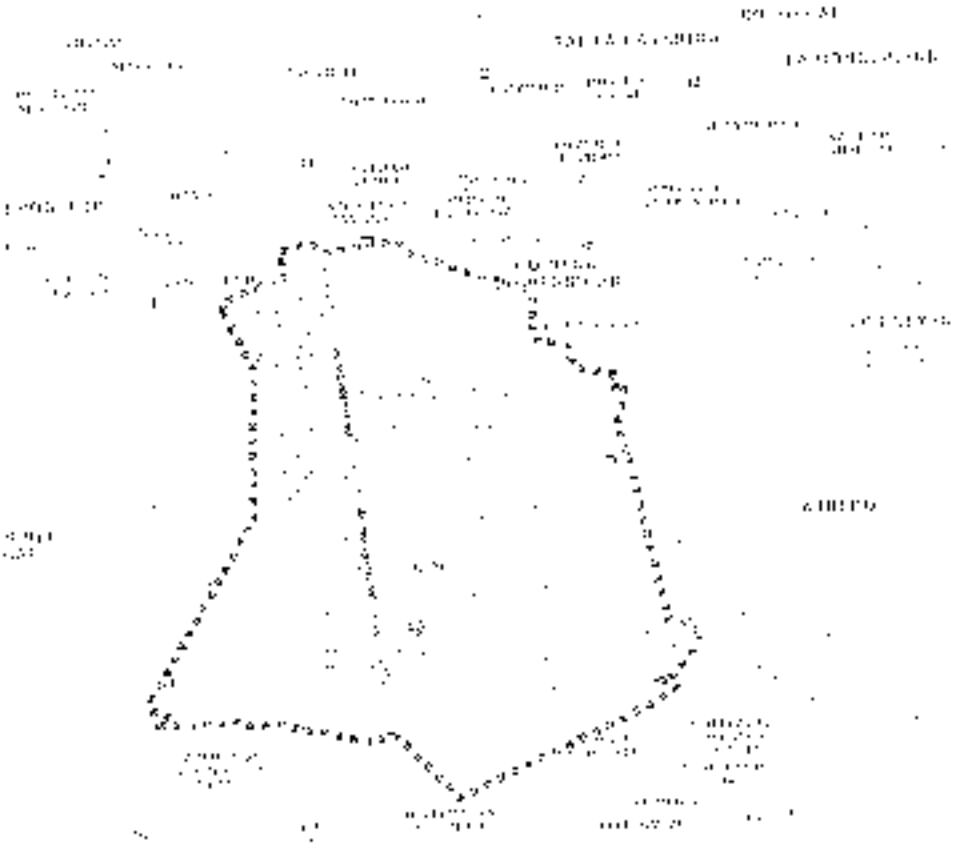
Ciudad Universitaria (Área Verde)

Existe un elemento importante en la Zona de Influencia, un equipamiento de nivel regional **Ciudad Universitaria**, se ubica a 450 m del predio en estudio.

Ciudad Universitaria, El terreno total de ciudad Universitaria mide 733 hectareas. sin embargo a partir del 2007 la UNESCO incribio 176 5 hectáreas en su lista de Patrimonio Mundial ..

La universidad cuenta con 30,634 alumnos de posgrado y 217 808 de licenciatura.

LOCALIZACIÓN DEL ELEMENTO PREPONDERANTE



Elemento preponderante en la zona de influencia Ciudad Universitaria

Ubicación del Predio en estudio

En la actualidad Ciudad Universitaria, es un importante Hito urbano social y cultural y un nodo de la ciudad.

Ciudad Universitaria, es y contine equipamientos de nivel regional y nacional, es un foco atractor de personas las cuales diariamente acuden al centro universitario como equipamiento escolar entre semana y los fines de semana como equipamiento cultural ya que cuenta con instalaciones deportivas como el Estadio Universitario, y culturales ya que cuenta con los Museos Universitarios de Ciencias y Artes, de Arte Contemporáneo y el Museo de Ciencias y Artes Universum, teatros Carlos Lazo y Fernando Wagner, así como la Sala Nezahualcoyotl

El elemento a considerar es la población flotante se vuelve importante en el área primero por la población que emigra a la zona para realizar sus estudios en la Universidadad y segundo la población flotante los viajes destino que se realizan diariamente.

ENCUESTA ORIGEN – DESTINO EN HOGARES
ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO

Según el Mapa Digital de la Encuesta Origen – Destino en Hogares. Entre semana se realizan 231,249 viajes hacia el distrito de Ciudad Universitaria, los cuales son provenientes de todas las Alcaldías de la Ciudad de México y Municipios de los Estados Conurbanos.

Los viajes hacia Ciudad Universitaria representan el 1.33 % de los viajes hechos dentro de la Ciudad de México y hacia la ciudad

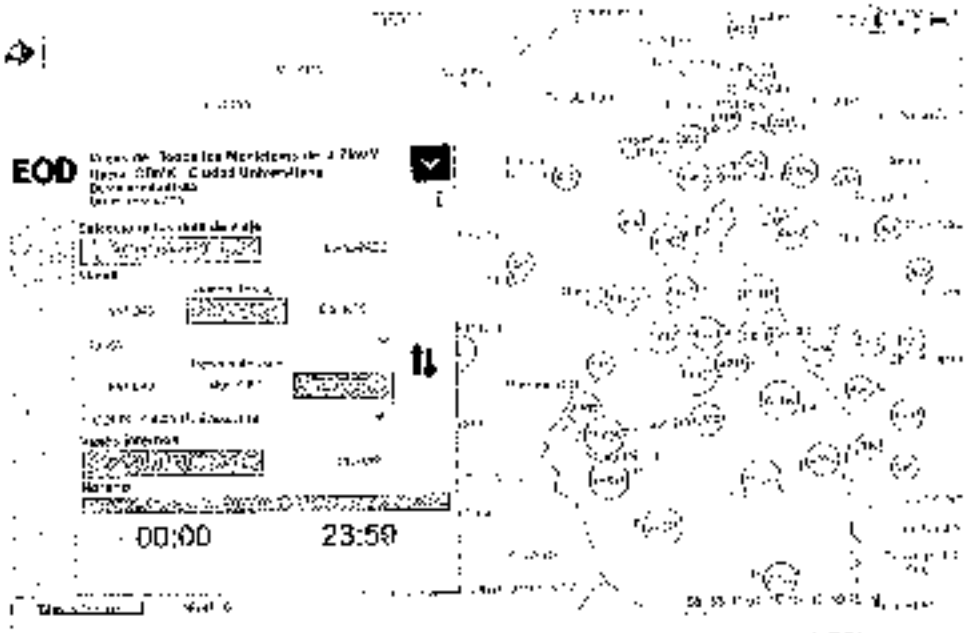


Imagen 1 Mapa Digital de la Encuesta Origen – Destino en Hogares 2017 INEGI.

Coyoacán es una Alcaldía, que cuenta con equipamiento regional e infraestructura, sin embargo, las áreas urbanas están rodeadas de zonas con densidades MUY BAJAS para construir lo que limita las opciones de vivienda para quienes utilizan el equipamiento. Esto impacta principalmente en dos aspectos, el primero en el costo de la vivienda existente, lo que lleva que la personas tengan que buscar opciones de vivienda alejada del equipamiento existente, el segundo en la cantidad de viajes y duración de mismos para hacer uso del equipamiento

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Uso proyectado: Habitacional Mixto

ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO

[redacted]

La Alcaldía Coyoacán tiene una dimensión aproximada de 54 m² lo que significa que ocupa el 3.61 % de la superficie de la Ciudad de México

La población aproximada es de 292, 491 hombre y 327,925 mujeres, con un total de población de 620,461 habitantes totales.[1]

[redacted]

La Población económicamente activa dentro de la Alcaldía representa el 46.74 %[2]

Población

De 0 a 14 años	2 460
De 15 a 29 años	4 063
De 30 a 59 años	6 174
De 60 y mas años	2 496
Con discapacidad	414

Fuente de información: Iter 2010,2015

En la zona de influencia el total de población 15,566 habitantes, el rango de población de edad más grande es de 30 a 59 años el cual es de 39.6 %, en segundo lugar es el rango de edad de 15 a 29 años con el 26.10%. Población considerada económicamente activa

[1] Tacha y Datos, formados de Instituto Nacional Para el Federalismo y el Desarrollo Municipal (INAFED) y Sistema Nacional de Información Municipal (SNIM)
[2] (INEGI)
[3] Inventario Nacional de Viviendas Instituto Nacional de Estadística y Geografía manzanas ubicadas dentro de la Zona de Influencia

[illegible]

La Alcaldía Coyoacan tiene un total de 180,946 viviendas de las cuales el 99.95 % son viviendas particulares.

Es importante señalar que el 61.64 % pertenece a Casas (vivend unifamiliar) y el 30.16 % a Departamentos. Las viviendas de 3 y 3 dormitorios representan el 65.82 % del total

La infraestructura , disponer de drenaje el 98.85 %, Agua entubada el 99.14 % y energia electrica el 99.60 %

[illegible]

Viviendas	
Particulares	5 364
Habitadas	4 850
Particulares habitadas	4 850
Particulares no habitadas	449

Fecha de actualización 2010/2015

Características de las viviendas particulares habitadas	
Con recubrimiento en piso	4 554
Con energía eléctrica	4 617
Con agua entubada	4 607
Con drenaje	4 608
Con servicio sanitario	4 599
Con 3 o más ocupantes por cuarto	129

Fecha de actualización 2010/2015

Datos del Inegi en el área de influencia se cuenta con 5.364 viviendas particulares. De las cuales 4,850 se encuentran habitadas.

La infraestructura , disponen de drenaje el 94.84 %, Agua entubada el 94.86 % y energia electrica el 95.10 %

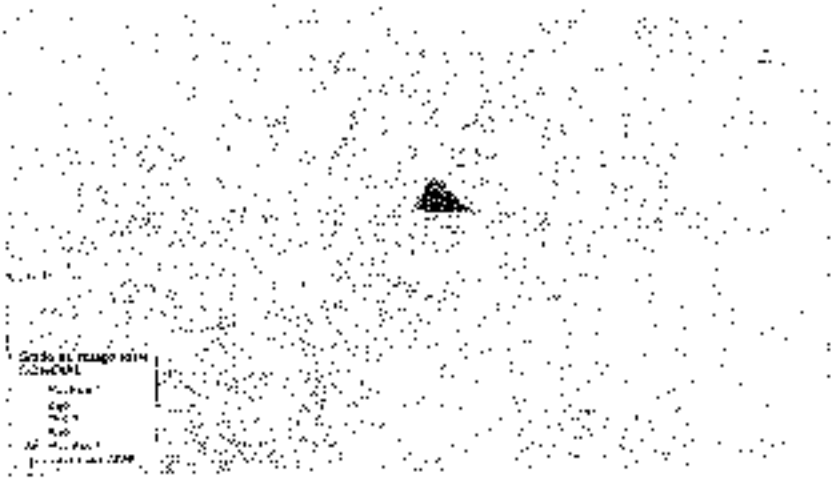
En la Alcaldía de Coyoacán, en 2021 la edad quinquenal con mayor número de habitantes es de 25 a 29 años, según las proyecciones del Consejo Nacional de Población para el 2025 el intervalo quinquenal con mayor número de habitantes correspondería al de 30 a 34 años y para el 2030 de 40 a 44 años

Lo que indica que la población en la Alcaldía Coyoacán irá envejeciendo ya que el número de nacimientos irá disminuyendo. Las pirámides de población de 2021 y 2030 en comparación a la de 2030 se encuentra reducida en los primeros años, en próximos 10 años la mayoría de la población se mantendrá dentro de la Población económicamente activa.

En la Ciudad de México las tasas de cambio demográfico de las Alcaldías son cada vez menores el índice de natalidad es menor y la edad promedio de los habitantes va en aumento; caso constante en las Alcaldías centrales del Ciudad. Por otro lado datos estadísticos del INEGI, reflejan que la población migrante está en aumento así como la extensión de la superficie urbana, en general de la Ciudad

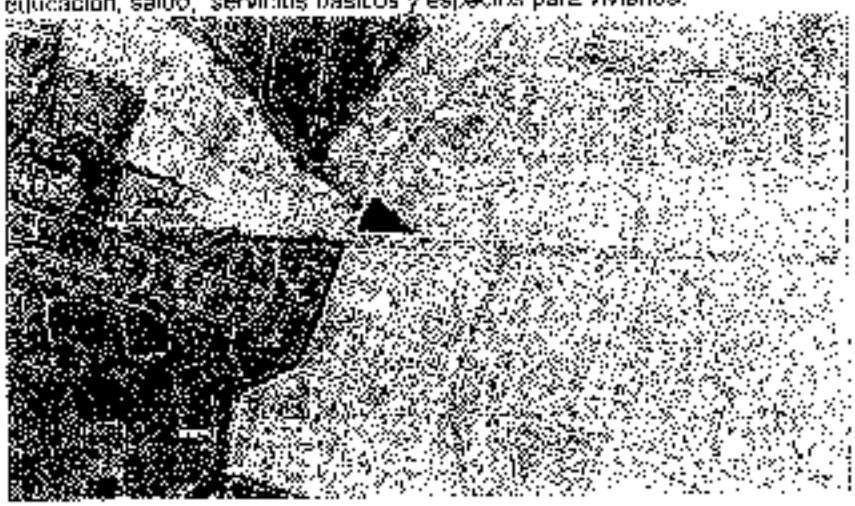
La Zona de Influencia, deberá actualizar su ordenamiento para tener un crecimiento igualitario entre las diferentes zonas homogéneas que la integran, con el fin de evitar rezagos sociales, altos índices de marginación y hacinamiento en contraste con zonas en donde se cuenta con la infraestructura y el equipamiento y su crecimiento es nulo. Deberá de tomarse en cuenta como una figura integral y no solo por colonia o elementos aislados, para poder establecer [illegible] de crecimiento que beneficien a los habitantes y población flotante.

Imagen Satelital Zona de Influencia Relación de la Política de Desarrollo Social



El índice de Rezago Social del Área de Influencia se encuentra en GRADO BAJO esto quiere decir que el área no tiene carencias de Rezago Social en las áreas de educación, salud, servicios basicos y espacios para vivienda.

Imagen de la Delegación Iztapalapa Concentrado Nacional de Vivienda



Color Rojo. Esta ubicación contiene las fuentes de empleo como elemento básico para consolidar las ciudades.
Color Verde. Se basa en la existencia de servicios de agua y drenaje en la vivienda, que coadyuvan a la proliferación de vivienda cercana al primer perímetro.
El predio en estudio se ubica dentro de la zona con Rezago Social BAJO, y en el Perímetro de Contención Urbana que cuenta con servicios necesarios para estimular el crecimiento de la vivienda

[1] El índice de Rezago Social es una medida ponderada que resume cuatro indicadores de carencias sociales (educación, salud, servicios básicos y espacios en la vivienda) en un solo índice que tiene como finalidad ordenar a las unidades de observación según sus carencias sociales.
[2] Son una herramienta del Gobierno Federal para orientar los subsidios a la vivienda mejor ubicados, es decir próximos al empleo y los servicios urbanos en las ciudades del país

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Uso proyectado: Habitacional Mixto

DEFINICIÓN DE ANTEPROYECTO

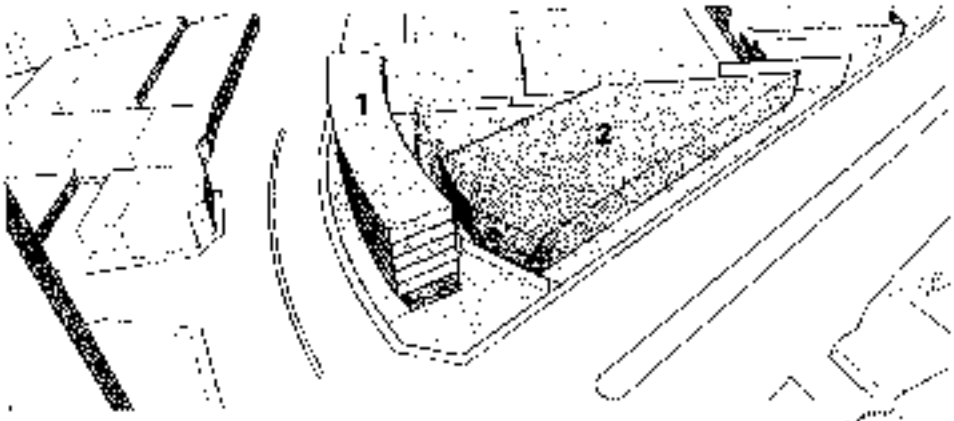
Definición conceptual: El proyecto Eje 10 Pedro Henriquez Ureña, es un edificio de usos mixtos, comercial y habitacional.

El proyecto se desplanta en 3,768.28 m² (60%), tiene un área libre de 2,512.18 m² (40%). El edificio cuenta con 6 niveles más un nivel de cuartos técnicos sobre nivel medio de banqueta y 1 sótano bajo nivel de banqueta; se desarrolla en 16 705.38 m², 13 936.92 m² de área cuantificable y 3 768.46 m² de área no cuantificable

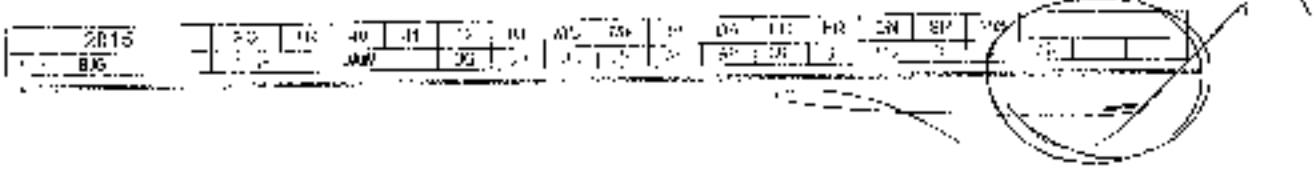
Se propone construir un conjunto de 2 edificios el primero de 6 niveles y el segundo de un nivel a doble altura

Volumetría del proyecto:

La volumetría del proyecto muestra los dos edificios, el primero de 6 niveles, en color verde se identifica el área comercial, en amarillo el área de vivienda, en azul, el área para la agencia automotriz.



Se muestra la volumetría del proyecto con respecto al predio y el contexto inmediato.



Sobre nivel medio de Banqueta (SNMB)

En el primer edificio se considera utilizar planta baja como uso comercial principalmente de alimentos, en los 5 niveles restantes se considera uso habitacional

- Área de desplante: 1,500 m²
- Área comercio 1,500 m²
- Área de vivienda: 7,500 m²

El segundo edificio de 2 niveles o 1 nivel o doble altura, se considera de uso comercial para una agencia automotriz

- Área de desplante: 2,268.46 m²

Área comercio 4,536.92 m²

Bajo nivel medio de Banqueta (BNMB)

- Área de Estacionamiento no cuantificable 3,758.46 m² de area no cuantificable

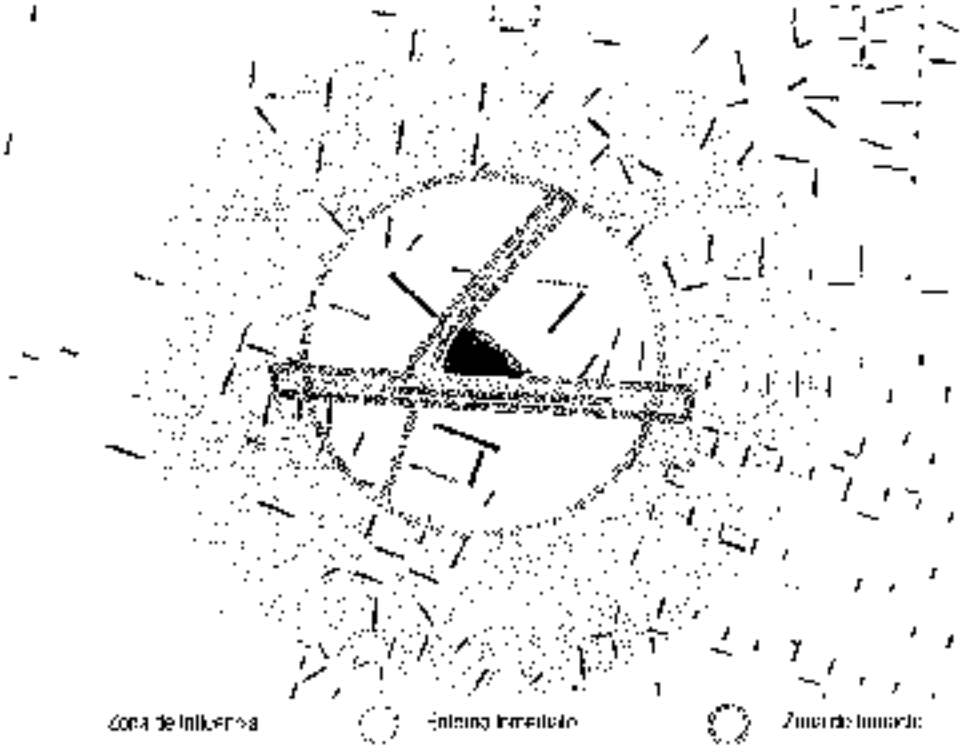
	Nivel	Uso	Tipo
	Azotea	**Cuartos Maquinas**	**Permanente**
SNMB	**6**	**Habitacional**	**Permanente**
	5	**Habitacional**	**Permanente**
	4	**Habitacional**	**Permanente**
	3	**Habitacional**	**Permanente**
	2	**Habitacional**	**Permanente**
	1	**Comercio**	**7:00 horas a 23:00 horas**
BNMB	**semisótano**	**Estacionamiento**	**Permanente/ 7:00 horas a 23:00 horas**

El uso propuesto de vivienda, es uno uso permanente en el edificio, ubicado en los 5 niveles superiores

El area de comercio se ubica en el primer nivel de la construccion el funcionamiento será aproximadamente de 7.00 horas a 23.00 horas

El estacionamiento tendrá parte privada para la vivenda y publica para las áreas de comercio

Dentro del mismo se contemplarán áreas de estacionamiento para bicicletas y motocicletas.



El predio tiene una dimensión de: 6,592. 91 m²

Área de entorno inmediato 198.349 m²

- **el área del predio representa el 3.3% del entorno inmediato.**

Zona de Influencia 785 398 m²

- **el área del predio representa el 0.83% de la zona de influencia es menor al 1 %.**

Colindancias: El predio en estudio tiene 3 lados, por lo tanto 3 colindancias, dos con frente a avenidas y 1 con propiedades privadas.

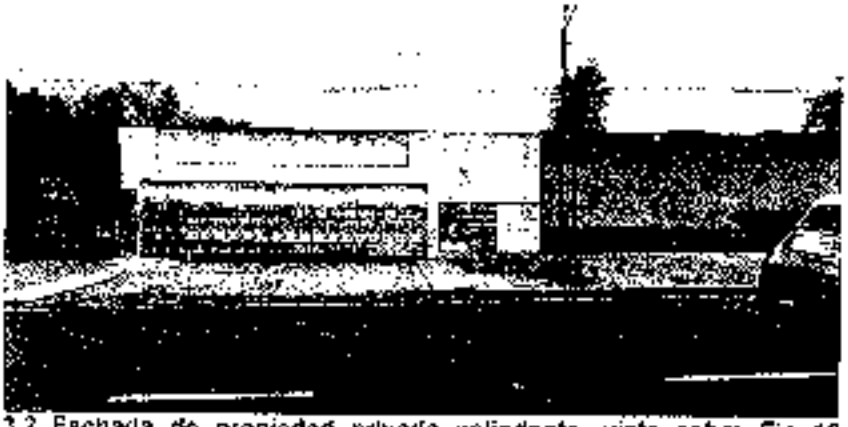
1. Sobre Av. Pedro Henriquez Ureña (137.56 m.)

2. Sobre Av. Cerro del Agua (84.05 m.)

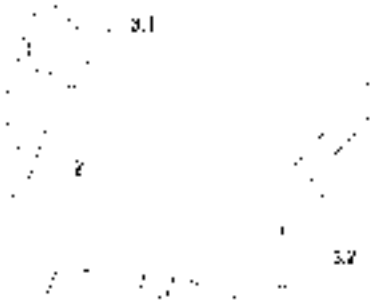
Croquis de Ubicación de las Imágenes

3. Colindancia con propiedad privada (130.00 m.)

3.1 Fachada de propiedad privada colindante, vista sobre avenida cerro del agua.



3.2 Fachada de propiedad privada colindante, vista sobre Eje 10- Pedro Henríquez Ureña.



Croquis de ubicación de las imágenes

Restricciones y Afectaciones	El proyecto no tiene restricciones ni afectaciones
Características específicas del Predio	El predio presenta hacia un desnivel de Eje 10 hacia la parte posterior del predio.
Tipo de Proyecto Propuesto	Proyecto con usos mixtos, comercial en planta baja y habitacional en los 5 niveles restantes.

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRÍQUEZ UREÑA

Habitacional Mixto

ESQUEMA VOLUMÉTRICO DEL ANTEPROYECTO

ÁREAS CON RESPECTO AL USO DE SUELO POR NORMA DE VIALIDAD

Dimensión del Predio **6,592.91** m²

Uso de suelo por Norma de Vialidad.

HM 6/30/Z. Habitacional mixto 6 niveles. 30% de área libre.

COS 0.7 - CUS 4.2

Aplicado al predio

- **Área de desplante: 4,615.037 m² = 70%**
- **Área libre: 1,977.873 m² = 30%**
- **Intensidad de construcción: 27,690.222 m²**

ÁREAS DE USO PROPUESTO EN PROYECTO

Dimension del Predio 6,592.91 m²

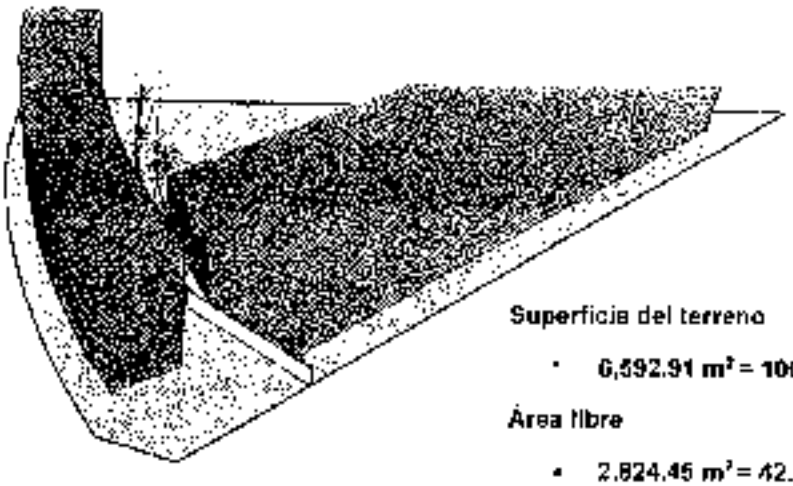
Uso de suelo propuesto por proyecto con base en uso de suelo por Norma de Vialidad.

HM 6/40/Z. Habitacional mixto 6 niveles, 40 % de área libre.

Aplicado al predio

- **Área de desplante: 3,768.28 m² = 57.16%**
- **Área libre. 2,824.45 m² = 42.84%**
- **Intensidad de construcción: 14,936.92 m²**

Esquema volumétrico del Anteproyecto



Superficie del terreno

- **6,592.91 m² = 100%**

Área libre

- **2,824.45 m² = 42.84%**

ÁREA LIBRE

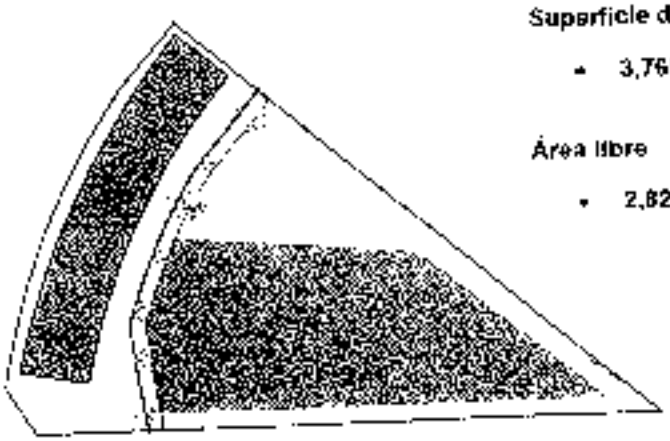
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN

Superficie de Desplante

- 3,768.46 m² = 57.16%

Área libre

- 2,824.45 m² = 42.84%



ÁREA LIBRE DESPLANTE

Número de niveles proyectados 6

Primera estructura vivienda y comercio planta baja:

Nivel	Uso	Entrepiso
Azotea	Cuartos Maquinas	
6	Habitacional	3.6 m
5	Habitacional	3.6 m
4	Habitacional	3.6 m
3	Habitacional	3.6 m
2	Habitacional	3.6 m
1	Comercio	4.5 m

Altura a azotea = 22.5 m + Cuartos de Máquinas

Segunda estructura comercio :

Nivel	Uso	Entrepiso
Azotea	Cuartos Maquinas	
2	Comercio	4.5 m
1	Comercio	4.5 m

Altura a azotea = 9 m + Cuartos de Máquinas

DESGLOSE DE SUPERFICIE CONSTRUIDA POR NIVEL SNMB

Nivel	Uso principal	Área que cuantifica: Habitacional y Comercial	Área que cuantifica: Comercial	Área que no cuantifica	Área total
Nivel 35					
Nivel 34					
Nivel 33					
Nivel 32					
Nivel 31					
Nivel 30					
Nivel 29					
Nivel 28					
Nivel 27					
Nivel 26					
Nivel 25					
Nivel 24					
Nivel 23					
Nivel 22					
Nivel 21					
Nivel 20					
Nivel 19					
Nivel 18					
Nivel 17					
Nivel 16					
Nivel 15					
Nivel 14					
Nivel 13					
Nivel 12					
Nivel 11					
Nivel 10					
Nivel 9					
Nivel 8					
Nivel 7	Cuarto técnico	400.00 m			400.00 m²
Nivel 6	Habitacional	1,500.00 m²			1,500.00 m²
Nivel 5	Habitacional	1,500.00 m²			1,500.00 m²
Nivel 4	Habitacional	1,500.00 m²			1,500.00 m²
Nivel 3	Habitacional	1,500.00 m²			1,500.00 m²
Nivel 2	Habitacional	1,500.00 m²	2,268.46 m²		3,768.46 m²
(Planta Baja)	Comercial	1,500.00 m²	2,268.46 m²		3,768.46 m²
	SUMA SNMB	**9,400.00 m²**	**4,536.92 m²**		**13,936.92 m²**

RESUMEN DE DESGLOSE DE SUPERFICIE CONSTRUIDA POR NIVEL BNMB

Nivel	Uso principal	Área que cuantifica	Área que no cuantifica	Área total
Nivel 1	Estacionamiento	1,000.00 m²	3,768.46 m²	4,768.46 m²
SUMA BNMB		1,000.00 m²	3,768.46 m²	4,768.46 m²

SÍNTESIS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

	Área que cuantifica	Área que no cuantifica	Área total
SUMA SNMB	13,936.92 m²	0 m²	13,936.92 m²
SUMA BNMB	1,000.00 m²	3,768.46 m²	4,768.46 m²
TOTAL	14,936.92 m²	3,768.46 m²	18,705.38 m²

RESUMEN DESCRIPTIVO

Área de predio: 6,592.91 m²
Frente(s): 2 frentes, sobre Eje 10 Pedro Henriquez Ureña (14.04 + 137.42 m) y Av. Cerro del Agua (43.56+15.56+24.53 m)
Área no cuantificable: 3,768.46 m² (57.16%)
Área libre: 2,824.45 m² (42.84 %)
Área construida cuantificable: 14,936.92 m²
Área construida no cuantificable: 3,768.46 m²
Área total construida: 18,705.38 m²
Uso(s): Habitacional - mixto
Número de niveles (MÁX): 6 + cuarto de máquinas
Número de niveles (MÍN): 1 + cisternas

EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA
dua 20031 | CAMBIO DE USO DE SUELO
200909 | Sin referencias
Justificación Técnica. Descripción de actividades propias de su giro | 1

NOMBRE
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

LOCAL COMERCIAL	AGENCIA AUTOMOTRIZ			
Área	4,536.92 m²			
Número de empleados	Días y horarios de funcionamiento	Maquinaria y/o equipo a ocupar	Estimado de personas atendidas	Número de cajones de estacionamiento
20	Lunes a Domingo 9:00 hrs - 21:00 hrs	computadoras	80	50

Descripción de Actividades
Venta de autos nuevos, seminuevos, atencion a clientes, oficinas.

LOCAL COMERCIAL	CAFETERIA			
Área	400.00 m²			
Número de empleados	Días y horarios de funcionamiento	Maquinaria y/o equipo a ocupar	Estimado de personas atendidas	Número de cajones de estacionamiento
6	Lunes a Domingo 7:00 hrs - 22:00 hrs	-	150	10

Descripción de Actividades
Venta de bebidas y comida aperitivos.

LOCAL COMERCIAL	RESTAURANTE DE COMIDA RÁPIDA			
Área	400.00 m²			
Número de empleados	Días y horarios de funcionamiento	Maquinaria y/o equipo a ocupar	Estimado de personas atendidas	Número de cajones de estacionamiento
7	Lunes a Domingo 11:00 hrs - 22:00 hrs	-	170	10

Descripción de Actividades
Venta de bebidas y comida rápida.

LOCAL COMERCIAL	RESTAURANTE DE COMIDA RÁPIDA			
Área	700.00 m²			
Número de empleados	Días y horarios de funcionamiento	Maquinaria y/o equipo a ocupar	Estimado de personas atendidas	Número de cajones de estacionamiento
20	Lunes a Domingo 8:00 hrs - 22:00 hrs	-	200	23

Descripción de Actividades
Venta de bebidas y comida rápida.

2018 | 820

	EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA
	dua 20031	**CAMBIO DE USO DE SUELO**
	Tuxtla	Sin referencias
	Justificación Técnica. Descripción de actividades propias de su giro	2

HABITACIONAL	**VIVIENDA MULTIFAMILIAR.**			
Área	9,400.00 m²			
Número de Empleados	Días y horarios de funcionamiento	Maquinaria y/o equipo a ocupar	Estimado de personas atendidas	Número de cajones de estacionamiento
5	Lunes a Domingo	-	320	100

Descripción de Actividades
Habitación y vivienda

SÍNTESIS DE DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES

Número de empleados	El estimado de número de empleados **42 directos** en el área comercial, más 5 indirectos del área de vivienda.
Días y horarios de funcionamiento	El horario del área comercial es lunes a domingo de 8:00 hrs. a 22:00 hrs.
Maquinaria y/o equipo a ocupar	**Ningún equipo o maquinaria especial se va a ocupar en el funcionamiento del área comercial ni habitacional del proyecto.**
Estimado de personas atendidas	El número de personas atendidas es un **aproximado de 550** (Calculo desglosado en las tablas anteriores). Calculo promedio de habitantes 320.
Número de cajones de estacionamiento	**Área comercial 93.** **Área Habitacional 100 cajones de estacionamiento.** (Desglose en tablas anteriores)

2018															
8/6			16/N		06										

FUNDAMENTO

De conformidad con lo establecido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en el documento denominado GUÍA TÉCNICA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO EN INSTALACIÓN HIDRÁULICA, que forma parte de la GUÍA TÉCNICA PARA LA PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO emitida por la Dirección General de Administración Urbana de la SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA en 2010, se desarrolla el presente capítulo.

AGUA POTABLE Y AGUA TRATADA

La demanda de agua potable requerida por el desarrollo, se determina de acuerdo a las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal al 6 de febrero de 2017, Parámetros de Diseño, que en el numeral 3.1, Provisión Mínima de Agua Potable, Tabla 3.1 establece la Dotación aplicada en litros.

GASTO POR DÍA

Demanda de Gasto por día según NTC

DPM = DP1 + DP2 + DP3

donde

D = dotación (litros/día)

P = población (unidad)

Tabla de Dotación de

NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS Tabla 3.1

HABITACIONAL

Vivienda	150 L/habitante/día
Locales Comerciales en General	6 L/m2/día
Agencias y Talleres	100 L/trabajador/día

Volumen Consumo Proyecto	DP1 = Vivienda - 200 habitantes x 150 lid = 30,000 lid DP2= Comercios= 1500 / 300 = 250 lid. DP3= Agencia = 25 / 100 lid. = 250 lid.
Consumo Promedio Diario	DPm = DP1 30,500 lidia

GASTOS DEL PROYECTO

Fórmula de Gasto Medio Anual	Qma = DPm / 86,400 s.
donde	Qma = Gasto Medio Anual en lps. D = cotación (lihabitantes/día) P = población (habitantes) DPm = 30,500 lidia
Gasto Medio Anual	30,500 / 86,400 = 0.35 lps.
Fórmula Gasto Medio Diario	Qmd = 1.2 x Qma
donde	Qmd = Gasto Medio Diario en lps. Qma = Gasto Medio Anual en lps.
Gasto Medio Diario	0.35 x 1.2 = 0.42 lps.
Fórmula Gasto Máximo Horario	Qmh = 1.5 x Qmd
donde	Qmh = Gasto Máximo Horario en lps.

Qmd = Gasto Medio Diario en lps

Gasto Máximo Diario: 0.42 X 1.5= 0.63 lps.

DIÁMETRO DE LA TOMA DOMICILIARIA

Considerando: Se determina tomando el gasto medio diario y la velocidad, que será en función de la tabla DIÁMETRO-VELOCIDAD

Tabla DIÁMETRO-VELOCIDAD:

DIÁMETRO-VELOCIDAD. Tabla.

Diámetro (mm)	*Velocidad (m/s)*
13	0.90
19	1.30
25	1.50
32	1.65
38 mm	2.50

Gasto Máximo Diario: 0.63 lps.

Velocidad Máxima de la toma: 0.9 m/s

Donde: $A = \pi D^2/4$

$D = \sqrt{4 \times Q / \pi \times V}$

y donde: D = diámetro en mm.

Q = gasto máximo horario en m³/seg

V = velocidad 1.2 m/seg.

π = 3.1416

Diámetro de la toma: D = raiz 4 x (0.63 x 10-3 m3) / 3.1416 x 1.20

D = 0.024 m. = toma de 24mm. a 1.3m/seg

Considerando una velocidad de 1.3 m/seg. D = 24 mm

Se requiere una toma de 24 mm. = 1"

VOLUMEN DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE

Marco: *RGTO. ADMINISTRATIVO DE CONSTRUCCIONES DEL DISTRITO FEDERAL*

Capítulo VI. De las Instalaciones

Sección Primera

De las Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias

Artículo 124.- Los conjuntos habitacionales y las edificaciones de cinco niveles o más deben contar con cisternas con capacidad para satisfacer dos veces la demanda diaria de agua potable de la edificación y estar equipadas con sistema de bombeo

Considerando: En caso que no es habitacional o con más de 5 niveles se considera medio día de reserva para servicios

Gasto Medio Diario: Qmd = 0.42 lps. x 86,400 s/día = 36.28 m³

Volumen Total de Almacenamiento de Agua Potable: $Q_t = Qmd \times 2 = Qdia$

donde: Q_t = Gasto Total Horario y/o Volumen de Almacenamiento de Agua Potable en lps.

Qmd = Gasto Medio Diario en lps.

Volumen de Almacenamiento de Agua Potable: 0.42 x 2 = 0.84 lps. = 35.28 m³.

VOLUMEN DE ALMACENAMIENTO DE PREVISIÓN CONTRA INCENDIO

Marco: *NORMAS TECNICAS COMPLEMENTARIAS DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL DISTRITO FEDERAL.*

4.4 5.4.1 REDES DE HIDRANTES

Tendrán los siguientes componentes y características.

1. Tanques o cisternas para almacenar agua en proporción a 5lts/m2 construido, reservada exclusivamente a surtir a la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima para este efecto será de 20,000 l.

Generalidades: El cálculo se puede generar considerando 2.82 lps. Operando número de hidrantes según la tabla del RCDF anexada al siguiente.

Tabla de Número de Hidrantes

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-HIDRANTES. Tabla

Área de Construcción	Número de hidrantes
2,500-5,000	2
5,000-7,500	3
más de 7,500	4

Cálculo de Volumen de Almacenamiento de Previsión Contra Incendio

$Q = 2.82 \times 7{,}200 \times$ Número de Hidrantes

donde:

Q = Volumen de Almacenamiento de Previsión Contra Incendio, lps.
2.82 = Factor
7,200 = segundos en dos horas.

Ejemplo con dos Almacenamiento de Previsión Contra Incendio

$Q = 2.82 \times 7{,}200 \times 4 = 81{,}216$ l.

Consideraciones: El Volumen de Almacenamiento de Previsión Contra Incendio podrá ser Agua Residual Tratada o Pluvial

DEMANDA DE AGUA RESIDUAL TRATADA

Demanda: Toda vez que se utilizará el agua pluvial para previsión contra incendio, alimentación de excusados, lavado de vehículos y limpieza, no se requerirá suministro de agua tratada

FUENTES DE ABASTECIMIENTO

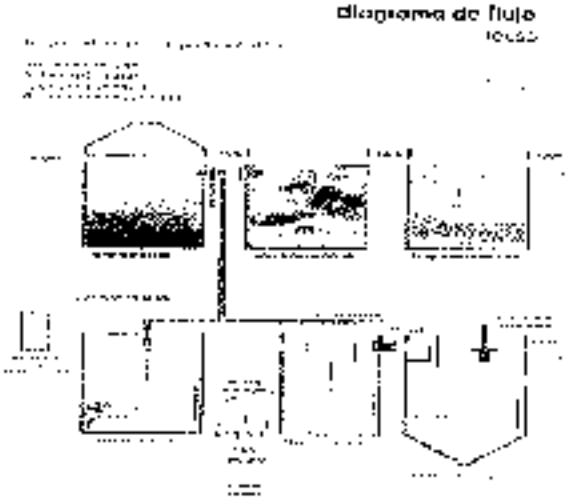
Fuentes de Abastecimiento: El proyecto se abastecerá de agua potable a través de la red pública y el tratamiento y reutilización de agua dentro del conjunto proyectual.

CAUDAL A TRATAR Y MÉTODO DE TRATAMIENTO

Caudal: El caudal a tratar será determinado con el máximo que nos entregue el periodo de lluvia en las épocas más lluviosas del año y la ubicación del predio (Veracruz).

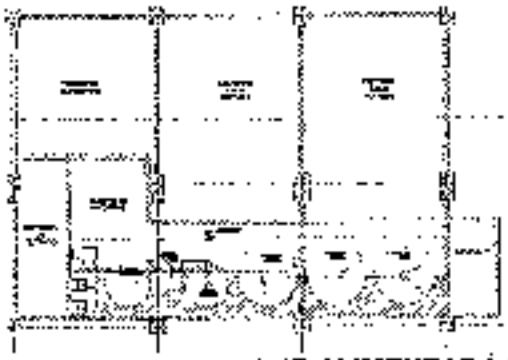
Descripción del Tratamiento: El agua pluvial tendrá un tratado para eliminar el polvo que se arrastra en la lluvia y algunos sedimentos pequeños.

Diagrama de Flujo



Ubicación del Sistema de Tratamiento: El sistema se instalará en sótano.

Croquis



CAPACIDAD DE LA RED DE AGUA MUNICIPAL QUE ALIMENTARÁ EL PROYECTO

Explicación y Advertencia: De conformidad con la explicación y advertencia del Ing. Ramón Aguirre, Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México en el Diplomado PDU's de julio de 2015, el cálculo de la capacidad de cualquier red hidráulica o sanitaria municipal de la ciudad de México requiere información sobre material, velocidad, presión, diámetro, suministro, tandeo, etc., misma que es de manejo exclusivo del SACM y por ello no es posible que particulares hagan ese análisis.

Consideraciones: Si bien el Código Fiscal vigente determina que al momento de presentar ante la Delegación Correspondiente la Manifestación de Construcción se harán los pagos correspondientes por aprovechamiento de las Red de Agua Municipales según el Artículo 387 del mismo Código, y éstos pasarán a formar parte del Fondo de Infraestructura para que, en su caso, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACM) los utilice para el eventual reforzamiento de la red, es solicitud de ese SACM que se sustituya el pago con ejecución de obras de reforzamiento de conformidad con su propio análisis y hasta el monto equivalente.

ANÁLISIS TEORICO DE CAPACIDAD DE LA RED DE AGUA MUNICIPAL

Fórmula para calcular teóricamente la Capacidad de la Red de Agua Municipal: Qred = V x A ; lps.

donde:
Qred = Gasto Teórico de la Red en lps
V = Velocidad en m/s. Se considera 2 m/s de manera teórica.
d = diámetro de la tubería. Se considera 0.30 m. de manera teórica.
A = Área Hidráulica de la Tubería en m². = π d²/4.

Calculo teórico de la capacidad de la red: Qred = 2m/s x (3.1416 x .30 x .30)/4) = 2 x .0707 = 0.141 m³/s = 141 lps.

DETERMINACIÓN DEL IMPACTO TEÓRICO DEL PROYECTO EN LA RED

Consideraciones: Toda vez que la Capacidad de la Red se determinó de manera teórica, el Impacto del Proyecto en la Red también es teórico.

Fórmula para determinar el impacto Teórico del Proyecto en la Red de Agua Municipal: % = Qmd x 100 / Qred

donde:
Qred = Gasto Teórico de la Red en lps. = 141 lps.
Qmd = Gasto Medio Diario, en lps.

Impacto Teórico del Proyecto en la Red de Agua Municipal: % = 0.42 x 100 / 141 = 0.29 % Teórico

SÍNTESIS DE AGUA POTABLE Y AGUA TRATADA

Lineamiento: *De conformidad con lo establecido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en el documento denominado GUÍA TÉCNICA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO EN MODALIDAD HIDRÁULICA, que forma parte de la GUÍA TÉCNICA PARA LA PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO emitida por la Dirección General de Administración Urbana de la SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA en 2015, se desarrolla el presente capítulo.*

GASTOS DEL PROYECTO

Consumo de Agua Potable: 30,500 l/día
Gasto Medio Anual: 0.35 lps.
Gasto Máximo Diario: 0.42 lps.
Gasto Máximo Horario: 0.63 lps.

DIÁMETRO DE LA TOMA DOMICILIARIA

Diámetro de la Toma: Se requiere una toma de 24 mm. = 1"

VOLUMEN DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE

Volumen de Almacenamiento de Agua Potable: 35.28 m³, considerada en proyecto = 36 m³

VOLUMEN DE ALMACENAMIENTO DE PREVISIÓN CONTRA INCENDIO

Volumen de Almacenamiento de Previsión Contra Incendio: 81,216 l, considerada en proyecto = 68,350 l

DEMANDA DE AGUA RESIDUAL TRATADA

Consideraciones: Toda vez que se utilizará el agua pluvial para previsión contra incendio, alimentación de excusados, lavado de vehículos y limpieza, no se requerirá suministro de agua tratada.

FUENTES DE ABASTECIMIENTO

Fuente de Abastecimiento: El proyecto se abastecerá de agua potable a través de la red pública y el tratamiento y reutilización de agua dentro del conjunto proyectual.

CAUDAL A TRATAR Y MÉTODO DE TRATAMIENTO

Caudal: El caudal a tratar será determinado con el máximo que nos entregue al periodo de lluvia en las épocas más lluviosas del año y la ubicación del predio (Ver análisis)

Método de Tratamiento: El agua pluvial tendrá un filtrado para sustraer el polvo que se arrastra en la lluvia y algunos sedimentos pequeños.

CAPACIDAD DE LA RED DE AGUA MUNICIPAL QUE ALIMENTARÁ EL PROYECTO

Lineamiento y Advertencia: De conformidad con la exposición y advertencia del Ing. Ramón Aguirre, Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México en el Diplomado PHL's de julio de 2015, el cálculo de la capacidad de cualquier red hidráulica o sanitaria municipal en la ciudad de México requiere información sobre materiales, velocidad, presión, diámetro, suministro, lavado, etc., misma que es de manejo exclusivo del SACM y por ello no es posible que un Estudio de Impacto Urbano haga ese análisis.

Consideración: Si bien el Código Fiscal vigente determina que al momento de presentar ante la Delegación Correspondiente la Manifestación de Construcción en Uso, los pagos correspondientes por aprovechamiento de la Red de Agua Municipales según el Artículo 302 del mismo Código, y estos pasarán a formar parte del Fondo de Infraestructura para que, en su caso, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACM) los utilice para el eventual reforzamiento de la red, es solicitud de ese SACM que se sustituya el pago con ejecución de obras de reforzamiento de conformidad con su propio análisis y hasta el monto equivalente.

Para ello se incluye en el capítulo correspondiente una Carta Compromiso de Ejecución de Obras de Reforzamiento y no pago de aprovechamientos por Artículo 302.

ANÁLISIS TEORICO DE CAPACIDAD DE LA RED DE AGUA MUNICIPAL

Capacidad Teórica Total Agua Municipal: 141 lps. Teórico

DETERMINACIÓN DEL IMPACTO TEÓRICO DEL DESARROLLO EN LA RED

Impacto Teórico de Población en la Red de Agua Potable: 0.28 % Teórico

CONSIDERACIÓN A LA DEMANDA

Promedio: **El proyecto cuenta con sistemas de tratamiento y reuso de agua, por lo que gran cantidad del agua que se utilizará será reciclada y se prevé contará con excedente, a la vez que la descarga al drenaje municipal será mínima.**

MEDIDAS DE MITIGACIÓN A IMPLEMENTAR DENTRO DEL PROYECTO PARA DISMINUÍR LAS DEMANDAS DE ALIMENTACIÓN Y DE DESCARGA DEL AGUA PLUVIAL A LA RED MUNICIPAL

Ley de Aguas del Distrito Federal, art. 3b:

Artículo 3b. Los usuarios de los servicios hidráulicos deberán sujetarse a las siguientes responsabilidades:

I. Mantener en buen estado sus instalaciones hidráulicas interiores a fin de evitar el desperdicio de agua y cuidando de abstenerse de realizar conductas que contaminen o dañen el funcionamiento de las redes y sistemas públicos de agua; y,

II. Los medidores de toma, incluidos llaves, válvulas y accesorios, cualquiera que se distribuyan o comercialicen en el Distrito Federal, deberán tener los resultados técnicos establecidos por las normas oficiales mexicanas correspondientes.

III. Con el objeto de lograr una eficiente prestación de agua en el Distrito Federal, deberán instalar sistemas sanitarios ahorradores de agua potable, aparatos que tengan las características siguientes:

a) Mingitorio de tipo, con dispositivo de sifón o mecanismo de baja cantidad, que descargue en su interior hasta la mitad de la cantidad de agua por descarga, o sin cantidad de agua de descarga;

b) Los inodoros para baño, los tipos de tanque deberán contar con sistemas que ahorren el consumo de agua; y,

c) En los nuevos desarrollos, sean de tipo habitacional o de conjunto, se deberán de instalar las instalaciones con el Sistema de Aguas Grises, a efecto de que cuenten con reciclado interior, así como drenajes separados uno para aguas residuales y otro para pluviales o pluviales;

IV. Las albercas de cualquier tamaño, deberán contar con equipos de filtración, purificación y recirculación del agua. Asimismo, los baños públicos deberán contar con equipo de ahorradores de agua;

V. Mantener en buen estado sus instalaciones hidráulicas;

VI. En caso de jardines, parques públicos y campos deportivos deberá realizar el uso que le corresponda. En los nuevos desarrollos el uso de ahorradores, jardín, lavado de autos y demás usos que no requieran de agua potable, se deberá realizar con agua tratada, reciclada y en caso de no existir del secundario de alcantarillado. Los vecinos podrán utilizar las aguas residuales para el riego, la captación de agua de lluvia, su uso y/o se abastecerán a través de pipas tanque.

La toma en su caso con el suministro de agua potable al vecindario deberá realizarse a partir de jardines en un horario de 10:00 P.M. a 6:00 A.M.

VII. Las instalaciones hidráulicas interiores de un predio conectadas directamente con un hidrante del servicio público de agua potable, no deberán tener conexión con tuberías para el suministro de agua obtenida por medio de pozos particulares.

VIII. Los tinacos, cisternas y tanques de almacenamiento de agua potable deberán estar con sus respectivas tapas, a fin de evitar la contaminación del contenido. Periódicamente se deberá lavar los tinacos, tinacos y cisternas por parte del propietario.

IV. En los trabajos de las instalaciones hidráulicas internas de los inmuebles, cuando sea necesario conectarse con las líneas de distribución de los redes públicas, no deberán usarse tubos de cobre desnudo. La autoridad sobre anomalías siempre y cuando se trate de investigaciones de poder público.

X. El drenaje pluvial se podrá incluir siempre que se utilicen agua no potable de la red de distribución.

XI. Se deberá utilizar agua residual tratada proveniente de las plantas de tratamiento, tanto de remanentes, lluvias y residuales pluviales que garanticen el riego de áreas.

a) Los centros comerciales, establecimientos mercantiles, industriales, supermercados, de venta de refacciones y marcas comerciales que ocupen una superficie de 2,500 metros cuadrados en relación con sus actividades de empresa de estacionamiento, parques vehicular y áreas verdes.

b) Los edificios ubicados en el Distrito Federal que no hayan sido revisados previamente en materia ambiental de aguas pluviales, así como de los edificios existentes en la localidad anterior.

c) Los otros de zonas mayores de 2,500 metros cuadrados, así como de fumigación y conservación de suelos y

d) Los restantes inmuebles ubicados al interior de mismo.

Los lotes del suelo para actividades comerciales deberá contarse de tanto tal que se evite el uso de la vegetación, mantenimiento, conservación o mejoramiento con los objetivos a los se destina.

Los lotes de suelo se deberán contar con la instalación de los drenajes de los inmuebles, los mismos deberán sistemas de reservorio que permitan el uso doble, el uso del mismo.

Será obligatorio para los propietarios de terrenos, tanto en lugares visibles en los de vías públicas, letreros que propicien o incentiven el uso racional del agua, que evite su desperdicio y que contribuya a su mejor aprovechamiento, ahorrando una cultura del agua.

Instalar en los edificios públicos y de servicios ahorradores de agua, tanto de tipo doméstico, regaderas, llaves, baños y accesorios sanitarios alternativos de agua potable. Los planos de obra deberán mantenimiento constante que esta conservados en condiciones adecuadas de operación.

6.1 INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

6.1.2 INSTALACIONES HIDRÁULICAS

I. ...

IV. Los escusados no deben tener un gasto superior a los 6 litros por descarga y deben cumplir con la Norma Oficial Mexicana vigente.

V. Los mingitorios no deben tener un gasto superior a los 4 litros por descarga y deben cumplir con la Norma Oficial Mexicana vigente.

VI. Los sistemas hidráulicos de baños y sanitarios de uso público deben tener llaves de cierre automático.

VII. Los fluxómetros deben cumplir con la Norma Oficial Mexicana correspondiente.

IX. Todos los lavabos, fregaderos de agua y lavaderos deben tener un gasto máximo de 6 litros por minuto.

Una vez que se ha de instalar la Norma Mexicana NMX-C-415-ONNCCE "Muebles para agua de uso doméstico

Tanques, reservorios y vehículos de prueba"

FUNDAMENTO

Principio: *De conformidad con lo establecido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en el documento denominado GUÍA TÉCNICA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO EN MODALIDAD URBANA, que tiene como base la GUÍA TÉCNICA PARA LA PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO emitida por la Dirección General de Administración Urbana de la SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA en 2016, se desarrolla el presente capítulo.*

DRENAJE PLUVIAL Y DRENAJE SANITARIO

Marco: *De conformidad con los Lineamientos y Recomendaciones para la Revisión y Supervisión de Obras de Proyectos para el Abastecimiento de Agua Potable en Edificaciones del Distrito Federal, que en su numeral 6.1.2.2 refiere al cálculo de gastos:*

Los gastos que se consideran en los proyectos de abastecimiento son: medio diario, máximo horario y máximo extraordinario. Los tres deben se determinados a partir del predio.

La cuantificación del gasto medio de agua negra en un tramo de la red se determina de la población, de la dotación y de la aportación de aguas negras. Esta aportación generalmente es un porcentaje de la cantidad de agua potable, el cual se obtiene a partir de mediciones en un habitat correspondiente, su intervalo varía de 50 hasta un valor máximo de aportación del 75%. En el cálculo de la aportación se debe considerar el consumo de agua potable en función de los diferentes usos de suelo: habitacional, industrial y comercial, social y especial.

El gasto mínimo generalmente se considera como la mitad del gasto medio, sin embargo para los tramos iniciales de la red y cuando se tengan pendientes muy bajas o muy grandes se puede tomar condiciones.

El gasto máximo extraordinario se puede considerar igual a 1.5 en el caso de rehabilitación o del 50% adicional, o igual a 1.0 para nuevos fraccionamientos, siempre y cuando se demuestre que las aportaciones pluviales de las áreas tributarias no se conectan a las descargas del alcantarillado sanitario.

Con el gasto máximo extraordinario se realiza el diseño hidráulico de cada tramo de la red y se revisa que la velocidad de flujo sea mayor o igual a la mínima permisible.

GASTO PLUVIAL EN EL PREDIO

Formula de Gasto Pluvial en el Predio para el área de Tipo A Acera en donde:

$$Q_p = 2.778 \times C I A$$

Q_p = Gasto pluvial, en lps.
C = Coeficiente de escurrimiento adimensional (ponderado).
I = Intensidad de lluvia, en mm/h.
A = Área de captación, será el área total del predio.

Consideraciones: El Coeficiente de Escurrimiento Ponderado se determina de acuerdo con las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal.

Formula del Coeficiente de Escurrimiento Ponderado:

$$C = (A_{impermeable}/A_{total}) \times 0.95 + (A_{adoq}/A_{total}) \times 0.85 + (A_{jardín}/A_{total}) \times 0.35 =$$
$$(6{,}592.91/0.95) + (0/0.85) + (0/0.35) = 0.95$$

donde:
Aimper = Área impermeable, en m² = 6,592.91
Aadoq = Área adoquinada, en m²
Ajard = Área jardinada o natural, en m²
Atotal = Área total del predio, en m²

Otra opción: El Coeficiente de Escurrimiento también se puede determinar a través de la Tabla de Escurrimiento

Tipo de Coeficientes

COEFICIENTES DE ESCURRIMIENTO

tipo del área drenada	coeficiente mínimo	coeficiente máximo
Multifamiliares compactos	0.60	0.75

Área de Aportación o Predio

De acuerdo con el numeral 6.1.3.2 de las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico, que a la letra dice: Las bajadas pluviales deben tener un diámetro mínimo de 0.10 m por cada 100 m2 o fracción de superficie cubierta, techumbre o azotea, el proyecto que nos ocupa considera una bajada pluvial cada 250 m. con un diámetro de 0.25 m

Curva I-D-F

Para determinar la intensidad de Lluvia se deberá obtener de la estación climatológica que por agrupo más próxima a la zona donde se ubique la obra, con base en el periodo de retorno y la duración establecida. En caso de no existir dicha relación, la intensidad de lluvia se podrá calcular a partir de la siguiente expresión:

Formula de la intensidad de lluvia

$i = 60 \times Hp$ diseño/tc

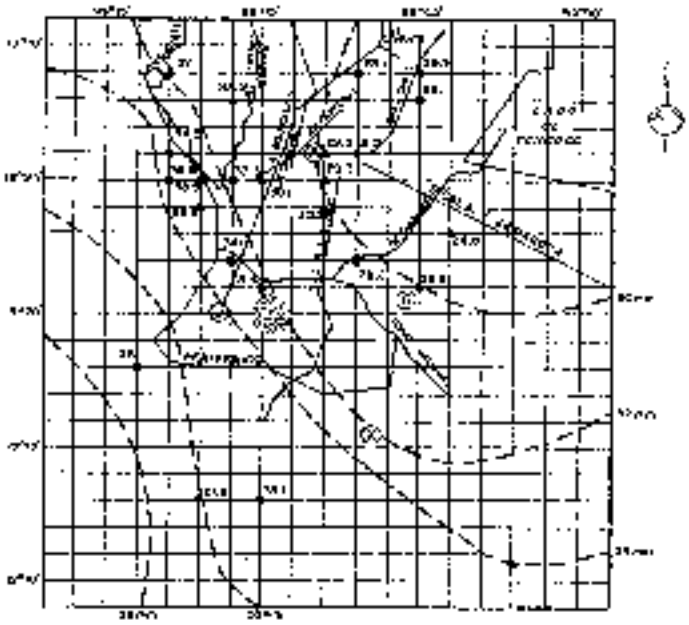
donde:

I = Intensidad de Precipitación, en mm/hr
Hp diseño = Altura de Precipitación de Diseño para un Periodo de Retorno (tr)
Duración de la Tormenta (d), en min.
tc = Tiempo de Concentración, en minutos.

Consideraciones

Para la Ciudad de México existe la Información Pluviométrica a través de Gráficas de Isoyetas, figura 3.21 de los Lineamientos y Recomendaciones para la Revisión y Supervisión de Obras de Proyectos para el Abastecimiento de Agua Potable en Edificaciones del D. F., en donde se ubicará el predio y se tomará la curva superior más cercana a éste.

Cuenca de Ivonne



A Aeropuerto Central
B Centro de la Ciudad
C Ciudad Universitaria
X Xochimilco

ISOYETAS PARA D = 30 min Y Tr = 5 AÑOS

Intensidad de Diseño
Formula de Precipitación de Diseño para un Periodo de Retorno y una Duración de la Tormenta y una Dirección de la Corriente determinada

I = 32 mm/hr

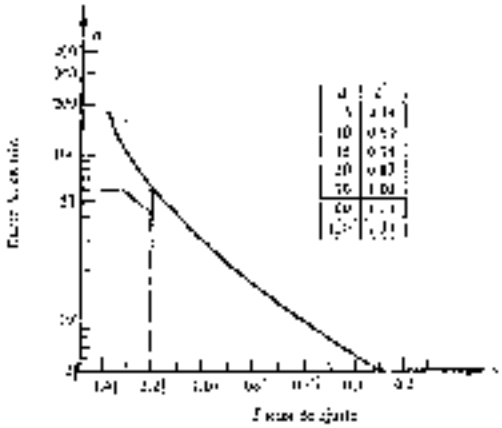
I = I o base x Ftr x Fd x Fa

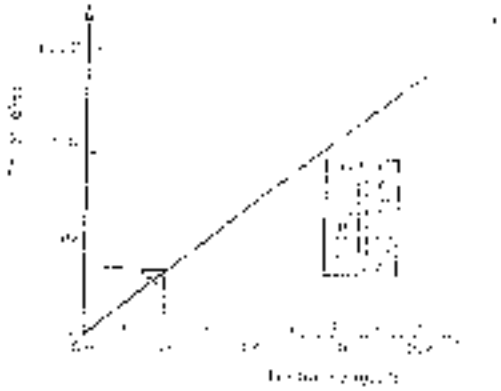
I o base

I o base = Altura de precipitación base, en mm. = 32 mm.
Ftr = Factor de corrección por el tiempo de retorno de la tormenta, adimensional = 1
Fd = Factor de corrección por duración de la tormenta, adimensional = 1.2
Fa = Factor de corrección por área, adimensional = 1

Para conocer los Factores de Corrección

Factores de Corrección por tiempo de retorno de la lluvia y duración de la tormenta, éstos se determinan por medio de la figura 3.22 de los Lineamientos y Recomendaciones para la Revisión y Supervisión de obras de Proyectos para el abastecimiento de Agua Potable en Edificaciones del D. F. (factores de ajuste por periodo de retorno y duración)





Altura de Precipitación de Diseño (Escala Grafica)

Hp diseño = 38.4

Qp = 2.778 x CIA = 2.778 x 0.85 x 38.4 x 0.16 = 16.24 lps= 0.01624 m³/s

VOLUMEN DEL TANQUE DE TORMENTA

Formula para el Volumen del Tanque de Tormenta

V = Qp x D

donde

V = Volumen de almacenamiento, en m³.
Qp = Gasto pluvial a capturar en la parrilla, en lps
D = Duración de la tormenta, en seg.

Considerando

D = 1 h = 3600 s.

Volumen del Tanque de Tormenta (Sin Factor de Seguridad)

V = (b*qp*60 = (120 * 0.01748* 60)/2 = 58.35 m³

Volumen del Tanque de Tormenta

V = 58.35 m³

GASTO SANITARIO DEL PROYECTO

Aportación Gasto Sanitario: 70.00 % de la Demanda Diaria de Agua Potable

Gasto Sanitario: 0.00 lps x 0.70 = 0.47 = 0.00047 m³/s

Formula para Calcular el Gasto Sanitario: $Qs = 0.1128 \times (UHD)^{1/2} = 0.0863$

Donde:
Qs = Gasto sanitario generado dentro del conjunto, en lps.
UHD = Unidades mueble de descarga adimensional.

Tabla de Unidades Mueble de Descarga (UHD)

UNIDADES MUEBLE DE DESCARGA

Mueble	unidades mueble (UM)	sanitario	sanitario no escusado	regadera	tina	total de unidades	total de unidades mueble (UM)
[illegible]	6						
[illegible]	3	-					6
[illegible]	16	120	-	2		132	135
[illegible]	1	120		2		132	137
[illegible]	2		-		70	72	140
[illegible]	2	60	-			62	170
total							590

Qs = 0.1128 x 590 $^{0.6863}$
Qs 9.00 lps
0.009 m³/s

DIÁMETRO DE LA TUBERÍA DE DESCARGA

Criterio adoptado: La determinación de Diámetro de la Tubería de Descarga se calcula como lo indican los Lineamientos y Recomendaciones para la Revisión y Supervisión de Obras de Proyectos para el Abastecimiento de Agua Potable en Edificaciones del Distrito Federal en sus páginas 150 y 196 con el gasto máximo instantáneo (la suma de los gastos pluvial y sanitario). PARA ESTE PROYECTO SE PRETENDE ALMACENAR Y REUTILIZAR EL AGUA PLUVIAL DEL PREDIO POR LO CUAL SE SEPARÓ EN SU CALCULO DEL DIAMETRO DE LA TUBERIA DE DESCARGA EN LA CUAL SE TOMA EN CUENTA EL GASTO SANITARIO YA QUE UNA PARTE DE ESTE IRÁ A LA PLANTA DE TRATAMIENTO Y OTRA AL COLECTOR GENERAL.

Formula para el Cálculo del Diámetro de la Tubería de Descarga:
$D = 2 (Qm/(S^{1/2})^{3/8})$ (si considera llenar 1/2 de su capacidad)
$D = 1.6 (Qsin \times n) / S^{1/2}$ (si considera llenar 3/4 de su capacidad)

Donde:
S = pendiente 2%
Q = Gasto Máximo Instantáneo (Qs + Qp).
n = Coeficiente de rugosidad del material del tubo 0.013

Consideración: Se considera una tubería > 0.20 m.m. (10")

Determinación de la Tubería de Descarga: Qmi = Qp + 9.00 lps
$D = 2((0.009 \times 0.013)/(0.02)^{1/2})^{3/8} = 0.20$ m.

Diámetro de la Tubería de Descarga: 0.20 m.

VELOCIDAD RESULTANTE

Formula para el Cálculo de la Velocidad Resultante: $V = (R^{2/3} \times S^{1/2}) / n$

Donde:
R = radio hidráulico (D/4)
S = Pendiente (0.02)

n = Coeficiente de Rugosidad (0.013)

Rango de Velocidad: < 3 m/s

Velocidad: V = (1/0.013)(0.20/4)^(2/3)(0.02)^(1/2) = 0.3 m/s CUMPLE LA NORMA

CAPACIDAD DE LA RED DE DRENAJE A QUE DESCARGARÁ EL PROYECTO

Explicación y Advertencia: De conformidad con la explicación y advertencia del Ing. Ramón Aquirre, Director General del Sistema de Agua de la Ciudad de México en el Diplomado PDU's de julio de 2019, el cálculo de la capacidad de cualquier red hidráulica o sanitaria municipal en la ciudad de México requiere información sobre material, velocidad, presión, diámetro, suministro, tandeo, etc., misma que es de manejo exclusivo del SACM y por ello no es posible que un Estudio particular haga esos cálculos.

Consideración: Si bien el Código Fiscal vigente determina que al momento de presentar ante la Delegación Correspondiente la Manifestación de Construcción se harán los pagos correspondientes por aprovechamiento de la Red de Agua Municipales según el Artículo 302 del mismo Código, y estos pasarán a formar parte del Fondo de infraestructura para que, en su caso, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACM) sea único para el evento al mejoramiento de la red, se solicitará al ente SACM que se sustituya el pago con ejecución de obras de reforzamiento de conformidad con su previo análisis y hasta el monto equivalente.

ANÁLISIS TEORICO DE CAPACIDAD DE LA RED DE DRENAJE MUNICIPAL

Descripción: La determinación de la capacidad de conducción de la línea que captará las descargas del conjunto (red municipal) se hace por medio de la ecuación de Manning y los datos calculados de la red municipal en donde se descargarán las aguas.

Fórmula de Análisis de Capacidad Teórica de la Red de Drenaje Municipal:

$$Qred = \frac{\pi D^2 \times R^{2/3} \times S^{1/2}}{4n}$$

donde:

V = (1/n) (R)^(2/3) (S)^(1/2)

R = D/4

A = π D²/4

π = Valor de pi, 3.1416

D = Diámetro de la tubería de la red, en m. = se considera 0.30 m. de manera teórica.

R = Radio hidráulico, en m. = se considera 0.0740 m. de manera teórica

S = Pendiente de la tubería, en milésimas = 0.0001 (9.5 milésimas de pendiente supuesta)

N = Coeficiente de rugosidad del material de la tubería, adimensional = 0.013

Considerando la Velocidad, V: Qred = A x V

V = (1/0.013) x (0.20/4)^(2/3) x .001^(1/2) = 76.92 x 0.0795^(2/3) x .001^(1/2) = 76.92 x 0.1797 x 0.09746 = 0.68 m/s

Área: Área de la Tubería: A = (π 3.1416 x .20)² / 4) = 0.2827

Capacidad Teórica de la Red de Drenaje Municipal: Qred = A x V = 0.2827 x 0.68 = 0.19m4s = 190.4 lps. Teórico

DETERMINACIÓN DEL IMPACTO TEÓRICO DEL PROYECTO EN LA RED

Consideración: Toda vez que la Capacidad de la Red se determinó de manera teórica, el Impacto del Proyecto en la Red también es teórico.

Fórmula de Determinación del Impacto Teórico del Proyecto en la Red de Agua Potable:

% = Qmd x 100 / Qred

donde:

Qmd = Gasto máximo instantáneo, en lps. = 9.00 lps

Qred = Gasto Teórico de la Red en lps. = 190.40 lps.

Tc = Tiempo de Concentración, en minutos.

Impacto Teórico del Proyecto en la Red de Drenaje: % = 9.00x 100 / 190.40 = 4.72% Teórico

Drenaje

SÍNTESIS DE DRENAJE PLUVIAL Y DRENAJE SANITARIO

De conformidad con lo establecido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México en el documento denominado *GUÍA TÉCNICA PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO EN MODALIDAD HIDRÁULICA*, que forma parte de la *GUÍA TÉCNICA PARA LA PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO* emitida por la Dirección General de Administración Urbana de la *SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA en 2010*, se desarrolla el presente capítulo.

GASTO PLUVIAL EN EL PREDIO

Gasto Pluvial: 16.23 lps.

VOLUMEN DEL TANQUE DE TORMENTA

Volumen del Tanque de Tormenta: Calculo = 58.35 m³

GASTO SANITARIO DEL PROYECTO

Gasto Sanitario: 0.001 m³/s

Gasto Sanitario en Diámetro Menor: 9.00 lps

Gasto Sanitario Mayor: 0.009 l/s

DIÁMETRO DE LA TUBERÍA DE DESCARGA

Diámetro de la Tubería de Descarga: 0.20 m (8") de diámetro

VELOCIDAD RESULTANTE

Velocidad: 0.30 m/s CUMPLE LA NORMA

CAPACIDAD DE LA RED DE DRENAJE A QUE DESCARGARÁ EL PROYECTO

Explicación y Aclaración: De conformidad con la explicación y advertencia del Ing. Ramón Aguirre, Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México en el Diplomado CULs de Julio de 2015, el cálculo de la capacidad de cualquier red hidráulica o sanitaria municipal en la ciudad de México requiere información sobre material, velocidad, presión, diámetro, suministro, tandeo, etc., misma que es de manejo exclusivo del SACM y por ello no es posible que un Estudio Particular haga ese análisis.

Consideración: Si bien el Código Fiscal vigente determina que al momento de presentar ante la Delegación Correspondiente la Manifestación de Construcción se harán los pagos correspondientes por aprovechamiento de las Red de Agua Municipales según el Artículo 302 del mismo Código, y estos pasarán a formar parte del Fondo de Infraestructura para que, en su caso, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACM) los utilice para el eventual reforzamiento de la red, es solicitud de ese SACM que se justifique ya el pago con o sin opción de otros de reforzamiento de conformidad con su propio análisis y lograr el monto equivalente.
Para ello se anexa en el capítulo correspondiente una Carta Compromiso de Ejecución de Obras de Reforzamiento y no cargo de aprovechamientos por Artículo 302.

ANÁLISIS TEÓRICO DE CAPACIDAD DE LA RED DE DRENAJE MUNICIPAL

Capacidad Teórica de la Red de Drenaje Municipal: 190.40 lps. Teórico

DETERMINACIÓN DEL IMPACTO TEÓRICO DEL DESARROLLO EN LA RED

Impacto Teórico del Proyecto en la Red de Drenaje Municipal: 4.72% Teórico

CONSIDERACIÓN A LA DESCARGA

Proyecto: El proyecto cuenta con sistemas de tratamiento y reúso de agua, por lo que gran cantidad del agua que se utilizará será reciclada y se prevé contará con excelentes permanentes [illegible], a

la vez que la descarga al drenaje municipal sea mínima

MEDIDAS DE MITIGACIÓN A IMPLEMENTAR DENTRO DEL PROYECTO PARA DISMINUIR LAS DEMANDAS DE ALIMENTACIÓN Y DE DESCARGA DEL AGUA PLUVIAL A LA RED MUNICIPAL

Ley de Aguas del Distrito Federal, art. 35

Artículo 35. Los usuarios de los servicios hidráulicos deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

I. Mantener en buen estado sus instalaciones hidráulicas internas a fin de evitar el desperdicio de agua, y abstenerse de realizar conductas que contaminen o perjudiquen el mal funcionamiento de las redes y sistemas descritos en esta Ley;

II. Los dueños de lotes, conjuntos, áreas, tuberías y receptáculos sanitarios que se distribuyan o comercialicen en el Distrito Federal, deberán contar con aparatos técnicos especificados por las normas oficiales mexicanas correspondientes.

III. Con el objeto de hacer más racional el consumo de agua en el Distrito Federal, quienes soliciten accesorios sanitarios ahorradores de agua potable, deberán, siempre que existan las características técnicas;

IV. Dueños de lotes, por conjuntos en zonas o predios de uso consumo, que incrementen en el Distrito Federal el caudal de agua por descarga, o que selectivo de uso de alcantarillado;

V. Los aparatos de riego y las líneas de riego deberán contar con sistemas que ahorren el consumo de agua; y

VI. Los dueños, poseedores, usuarios de predios ubicados en conjunto, se deberán de ajustar los ordenamientos que el Sistema de Aguas señale, a efecto de que cuenten con servicio hidráulico, no sólo de agua potable, sino para aguas residuales y tratadas para usos diversos.

Por otra parte, cualquier volumen, deberán contar con conjuntos de filtración, purificación y reciclaje del agua. Asimismo, las fuentes ornamentales deberán contar con conjunto de recirculación del agua.

VII. Mantener en buen estado su instalación hidráulica.

VIII. El riego de parques, jardines públicos y camellones del área realizarse con agua tratada, en las nuevas edificaciones el riego de los áreas verdes, jardines, huertos de ornato, cultivos y fondos que no requieran de agua potable, se deberá realizar con agua tratada o pluvial y en donde no exista red secundaria de distribución, los usuarios instalarán las acciones necesarias para el riego a través de la captación de agua de lluvia, en su caso de abastecerse a través de cuerpos lagunares.

En donde no se cuente con red secundaria de agua tratada, el usuario deberá realizar el riego de jardines en un horario de 20:00 P.M. a 6:00 A.M.

IX. Las instalaciones hidráulicas internas en un predio conectadas directamente con las tuberías del servicio público de agua potable, no deberán tener conexión con tuberías para el abastecimiento de agua potable por medio de pozos particulares.

X. Los tanques, cisternas y tinacos de almacenamiento de agua potable deberán tener una adecuada tapa, a fin de evitar la contaminación del contenido. Periódicamente, se realizará la limpieza de tinacos, tinacos y cisternas por parte del propietario.

XI. En los inmuebles de las instalaciones hidráulicas internas de los predios, conectadas directamente con las tuberías de distribución de las redes públicas, no deberán tener más de cinco tomas. La autoridad podrá autorizarlas siempre y cuando se instalen amortiguadores de golpe de ariete.

XII. En donde exista se prohíbe instalar conexiones que ocasionen algún tipo de fuerza directa de la red de distribución.

XIII. Se deberá utilizar agua residual tratada proveniente de las plantas de tratamiento, libre de compuestos tóxicos y orgánicos peligrosos que pongan en peligro la salud, así como al medio ambiente, establecimientos municipales, industriales, comerciales, de

de aguas de precipitación y demás contaminantes que arrojen con a grados de 2 NPU, deben mantenerse en Alameda en los colectores de basura de alcantarillas, drenajes cerrados y pozos vivos.

b) Las subestaciones ubicadas en el Estado Heredia que en todas sus formas encuentren no deberán contaminarse de aguas pluviales, así como de los desechos que se le fueron arrojados.

c) Las obras se realizarán cumpliendo la 2 NPU para la construcción, así como la remoción y contaminación de suelos; y

d) Los establecimientos ubicados a través de ellos.

XII. El uso del agua para actividades humanas deberá mantenerse de forma tal que se emplee lo suficiente en las cantidades estrictamente necesarias, para cumplir con los objetivos a que se dedica.

XIII. Para el caso de existir orígenes de 2 [illegible] la aplicación de los acuerdos de los [illegible] [illegible] que generen al ambiente [illegible] el edificio.

XIV. Será obligatorio para los propietarios de servicios, bajo en bajo [illegible] servicios sanitarios [illegible] que propicien y modifiquen el uso racional del agua, que evitan su desperdicio y mal aprovechamiento, a su preservación, regulación [illegible] del agua; y

XV. Instalar en los edificios públicos y de servicio [illegible] sin agua, medidas de bajo consumo, recibidas, tazas, duchas y accesorios [illegible] de agua potable. [illegible] deberán [illegible] periódicamente para [illegible] la [illegible] de [illegible] o [illegible].

[illegible] INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS

[illegible] INSTALACIONES HIDRÁULICAS

[...]

[illegible] Los [illegible] no deben tener un gasto superior a los 6 litros por descarga y cumplir con la Norma Oficial [illegible] aplicable.

b. Los urinarios no deben tener un gasto superior a los 3 litros por descarga y deben cumplir con la Norma [illegible] aplicable.

[...]

iii. Las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios de uso público deben tener llaves de cierre automático.

viii. Los [illegible] deben cumplir con la Norma Oficial Mexicana [illegible] y

IX. Todos los baños, [illegible] de agua y [illegible] deben [illegible] por un período [illegible] superior a diez [illegible] y debe cumplir la Norma Mexicana NMX-C-415-ONNCCE "Válvulas para agua de uso doméstico [illegible]

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Uso proyectado: Habitacional Mixto

ANÁLISIS DE MARCO NORMATIVO

Predio: Avenida: Pedro Henriquez Ureña Eje 10, esquina con Avenida Cerro del Agua
N°: SIN
Colonia: Romero de Terreros
C.P.: 04310
Delegación: Coyoacán
Ciudad de México.

Especificaciones Básicas: Área de Ap: 419 metros(60%
Uso: Habitacional
Niveles de Construcción: 3 nivel SNOB
Área de Jardín Libre: 60%
Unidades de Vivienda: 1 vivienda por cada 500 m² de terreno

Zonificación por Dictamen de Viabilidad: Habitacional

Afectación: Área de Donación: No

Restricción Ambiental: Área de Donación: No
Predio en Zonificación de Amortiguamiento de Bosque: No
Predio en Zona de Pueblos Originarios: No
Predio en Polígono Cultural de Interés Público: No

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO FRACCIONAMIENTO ROMERO DE TERREROS

2.- Restaurante Burger King, ubicado en Eje 10 Sur y Cerro del Agua.

CUARTO.- La vigencia del presente Programa Parcial es de veinte años a partir de su inscripcion en el Registro del Plan (Programa) Director, que tuvo verificativo el dia 15 de noviembre de 1993.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE COYOACÁN

Normas Generales de Ordenación aplicables al predio analizado

1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)
En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:

COS= 1 - % de área libre (expresado en decimales)/superficie total del predio

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

- **COS = 0. 5716** x 6.592.91 67.16 = **3,768.46** m^2.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

CUS= (superficie de desplante x número de niveles permitidos)/superficie total del predio.
La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

- CUS = 3,768.46 m^2. x 6 = 22.610.76 m^2.

- **Sin embargo la intensidad de construcción cuantificable en el proyecto es de 14,936.92 m^2.**

La construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las normas no. 2 y 4.

- **Las áreas que bajo nivel de banqueta de estacionamiento y cuartos de máquinas no se cuantificaron en la intensidad de construcción del proyecto.**

d. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada o pavimentada con materiales permeables.

En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables.

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o esta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea

factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, considerando lo siguiente:

1.El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.

- **El Área libre señalada se mantiene a partir del nivel de banqueta. 2,824.45 m² = 42.84%**

2. Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

- **El proyecto contempla la implementación de un Sistema Alternativo, que recolecte, almacene y reutilice el agua pluvial recolectada.**

3. Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, deberán implementar este sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.

La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

- **Cómo se mencionó, el proyecto contempla la implementación de un Sistema Alternativo, que recolecte, almacene y reutilice el pluvial agua recolectada, además de un sistema de filtrado y reutilización de aguas residuales.**

7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las normas de ordenación para las áreas de actuación y las normas de ordenación particulares de cada delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta

A) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los líneas de esta norma se localizará a 5.00 m. hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.
En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medido entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remetersele la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación;

Altura = 2 x (separación entre alineamientos opuestos + remetimiento + 1.50 m)

B) La altura máxima de entrepiso para uso habitacional será de 3.60 m. de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m. para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación

- **El proyecto considera entrepisos para nivel habitacional de 3.60 m y para nivel comercial de 4.50 m.**

E) Alturas cuando los predios tienen más de un frente:

Con dos frentes en esquina
La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.

Altura = 2 x (separación entre alineamientos opuestos + remetimiento + 1.50 m)

- **ALTURA:**

2 x [(26.00 + 45.00 / 2] = 35. 50 m

+ 3.00 de remetimiento de av. Cerro del Agua + 3.00 de remetimiento de Pedro Enriquez Ureña = 6.00 metros

2 x (35.50 + 6.00 de remetimientos + 1.50) = <u>43.00 metros de altura.</u>

<u>El Proyecto considera una altura azotea de 22.5 metros más cuartos de máquinas.</u>

8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y en el caso de las áreas de conservación patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y Seduvi, y de las Normas de Ordenación que establece el Programa Delegacional para Áreas de Conservación Patrimonial.
La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la Seduvi.
Los pretiles en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

- **El proyecto contempla la instalación de cuartos de máquinas y pasos de elevadores y escaleras.**

11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales

El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina cada Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

El número de viviendas y metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, depende de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los programas delegacionales de desarrollo urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.

La literal se identifica con las densidades: A: alta, M: media, B: baja, MB: muy baja, R: restringida y Z: zonificación, con la siguiente clasificación:

A = una vivienda cada 33.0 m2 de terreno

M = una vivienda cada 50.0 m2 de terreno

B = una vivienda cada 100.0 m2 de terreno

MB =una vivienda cada 200.0 m2 de terreno

R = una vivienda cada 500.0 m2 ó 1,000.0 m2 de terreno o lo que indique el programa correspondiente.

Z = lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda unifamiliar, cada programa delegacional lo definirá, en su caso.

Para el cálculo el número de viviendas factibles se aplicará la siguiente relación:

Superficie del terreno /valor de la Literal = número de viviendas factibles

En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales.

18. Ampliación de construcciones existentes

Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y que no cumplan con el área libre o la altura señalada por la zonificación vigente, se podrá autorizar la ampliación de construcción siempre y cuando no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y cumpla con la zonificación establecida en el Programa, así como con la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento vigentes y el Reglamento de Construcciones.

19. Estudio de Impacto urbano

Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, permiso o autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

I. Proyectos de vivienda con mas de 10,000 m2 de construcción.

II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m2 de construcción

III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m2).
IV. Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diésel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo.
V. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebase 10,000 m2 de construcción o cuando ya se tenga estudio de impacto urbano y se incrementen más de 5,000 m2 de construcción

- **El proyecto contará con Estudio de Impacto Urbano y Ambiental una vez obtenido el permiso para el proyecto.**

Vialidad: Normas de Ordenación sobre Vialidad

Especificaciones de Ordenación sobre Vialidad: Estas normas no aplican en zonificaciones EA (Espacios Abiertos, Deportivos, Parques, Plazas y Jardines públicos), y AV (Áreas de Valor Ambiental), ni en los polígonos de aplicación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

"Centro Histórico de Coyoacán", "Colonia Del Carmen", "Jardines del Pedregal de San Angel Ampliación Oriente", "Fraccionamiento Pedregal de San Francisco" y "Fraccionamiento Romero de Terreros".

En predios localizados en Areas de Actuación de Conservación Patrimonial y con frente a vialidades en las que aplica una Norma de Ordenación sobre Vialidad, se podrá optar por la zonificación que autoriza la norma, quedando la altura sujeta a las disposiciones de la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial No. 4 o a lo que dispongan las autoridades en la materia.

Ver siguiente cuadro:

Av. Copilco-Pedro Henríquez Ureña-Eje 10 Sur	F - G de: Av. Universidad a: Av. Aztecas	HM 6/30/Z Aplica 20 % adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.

Programas Parciales de Desarrollo Urbano

Programas Parciales de Desarrollo Urbano

De conformidad con las diversas actualizaciones del marco jurídico y normativo de planeación del Distrito Federal y a lo establecido en los Artículos 16, 17 y 25 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cuya última reforma fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 11 agosto de 2008, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán; Colonia Del Carmen; Jardines del Pedregal de San Ángel Ampliación Oriente; Fraccionamiento Pedregal de San Francisco y Fraccionamiento Romero de Terreros; se incorporan al presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán.

Asimismo, a efecto de atender la congruencia entre los niveles de planeación que inciden en la Delegación, dicha incorporación se realiza aplicando las siguientes disposiciones:

1. En cada uno de sus ámbitos espaciales de validez las regulaciones en texto y en plano de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán; Colonia Del Carmen; Jardines del Pedregal de San Ángel Ampliación Oriente; Fraccionamiento Pedregal de San Francisco y Fraccionamiento Romero de Terreros, quedan contenidas como partes inseparables del presente Programa Delegacional.
2. El contenido de los cinco Programas Parciales de Desarrollo Urbano, se incorpora textualmente, retomando las fuentes de origen publicadas en el Diario Oficial de la Federación, por lo que toda duda con los mismos se atendera con los planos originales resguardados en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano (antes Registro del Programa Director), cuando fueron inscritos como Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC); disposición por la cual, se mantienen la ortografía y las imprecisiones de los documentos originales en relación a: sus límites, las referencias a artículos que han sido derogados y abrogados en las actualizaciones de los diversos ordenamientos que refieren, sus Normas Complementarias Generales y Particulares y Tablas de Usos del Suelo, incluyendo la indicación de conceptos jurídicos tales como "anular", el cual debería interpretarse como "no serán aplicables".
3. Los tres Programas Parciales de Desarrollo Urbano que a la fecha de elaboración del presente programa ya han concluido la vigencia de los plazos de su término (Colonia Del Carmen; Jardines del Pedregal de San Ángel Ampliación Oriente y Fraccionamiento Pedregal de San Francisco), quedan sujetos a lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano vigente y demás ordenamientos aplicables para la revisión integral de los Programas de Desarrollo Urbano.
4. **Los dos Programas Parciales de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán y Fraccionamiento Romero de Terreros continúan vigentes, de acuerdo a los plazos definidos (años 2010 y 2013, respectivamente), ambos Programas Parciales deberán quedar sujetos a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano vigente y demás ordenamientos aplicables para la revisión integral de los Programas de Desarrollo Urbano, es decir cuando concluyan su periodo de vigencia.**
5. **La revisión, modificación o cancelación de los cinco Programas Parciales de Desarrollo Urbano, en su caso, podrán ser solicitados de acuerdo a las modalidades, requisitos y procedimientos de trámite establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, vigentes.**

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Habitacional Mixto

VIABILIDAD TÉCNICA DE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO IDENTIFICANDO LA CONCRUENCIA DEL PROYECTO CON SU ENTORNO URBANO.

El Programa Parcial de Romero de Terreros

El proyecto se ubica dentro del Programa Parcial Romero de Terreros, del programa parcial normativamente se hace referencia:

1. **El Uso establecido actualmente**

Usos existentes
2.- Restaurante Burger King, ubicado en Eje 10 Sur y Cerro del Agua.

2. **La vigencia del mismo.**

CUARTO.- La vigencia del presente Programa Parcial es de veinte años a partir de su inscripción en el Registro del Plan (Programa) Director, que tuvo verificativo el día 15 de noviembre de 1993.

Acerca de la vigencia la Asamblea Legislativa del distrito Federal, VI Legislatura, en Dictamen de fecha 05 de Noviembre del año 2013, resuelve:

ÚNICO. Se aprueba la propuesta con punto de acuerdo por el que se exhorta al titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a que en el ámbito de sus atribuciones, y en cuanto se cumpla la vida útil del Programa Parcial de desarrollo Urbano del Fraccionamiento Romero de Terreros en la Delegación Coyoacán, publique en la Gaceta Oficial el aviso para informar sobre la formulación del nuevo Programa.

Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán. (2010)

"Programas Parciales de Desarrollo Urbano
De conformidad con las diversas actualizaciones del marco jurídico y normativo de planeación del Distrito Federal y a lo establecido en los Artículos 16, 17 y 25 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cuya última reforma fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 11 agosto de 2006, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán; Colonia Del Carmen, Jardines del Pedregal de San Ángel Ampliación Oriente, Fraccionamiento Pedregal de San Francisco y Fraccionamiento Romero de Terreros, se incorporan al presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán.

4. Los dos Programas Parciales de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán y Fraccionamiento Romero de Terreros continúan vigentes, de acuerdo a los plazos definidos (años 2010 y 2013, respectivamente), ambos Programas Parciales deberán quedar sujetos a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano vigente y demás ordenamientos aplicables para la revisión integral de los Programas de Desarrollo Urbano, es decir cuando concluyan su periodo de vigencia.
5. La revisión, modificación o cancelación de los cinco Programas Parciales de Desarrollo Urbano, en su caso, podrán ser solicitados de acuerdo a las modalidades, requisitos y procedimientos de trámite establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, vigentes."

"Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Ruinero de Terreros" desde su publicación en el Diario Oficial de la Federación del 30 de Septiembre de 1993, aplica en una superficie de aproximadamente 02.75 hectáreas (1.19% del territorio delegacional, con una vigencia de veinte años a partir de su inscripción en el entonces Registro del Programa Director (ahora Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano) que tuvo verificativo el 15 de noviembre de 1993, es decir, que hasta el 15 de noviembre de 2013 se dará cumplimiento al plazo de su termino, sin embargo, a la fecha presenta observaciones en dos parámetros básicos de la evaluación de su operatividad:

Normas Complementarias Generales: Establecen restricciones, tanto para aplicar una zonificación secundaria cuya nomenclatura no esta incluida en las versiones y/o modificaciones 1996, 1998 y 2004 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, para determinar las modalidades para el aprovechamiento del uso del suelo sin manifestar una correspondencia con el espacio urbano actual y sin una Tabla de Usos del Suelo específica, sino refiriendo sólo 3 tipos de edificaciones diferentes a la habitacional; y, Normas Complementarias Particulares: Incluyen referencias a artículos que ya fueron derogados y abrogados en las diversas actualizaciones del Reglamento de Construcciones y de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos del Distrito Federal; asimismo, desconocen la aplicación de las Normas de carácter general que se pudieran emitir conforme a las atribuciones, facultades y obligaciones confiadas a las autoridades en materia de desarrollo urbano y detallan restricciones a predios específicos, que se encontraban oficialmente reconocidos a la fecha de publicación del instrumento, por tanto, sin establecer una congruencia con los Planos Oficiales de Alineamiento y Derechos de Vía

Con base en lo anterior, el proyecto tiene en consideración el interés del gobierno de la Ciudad de México por la generación de vivienda, está fundamentado en la norma vigente y se liga al sitio en donde se ubica Posee correspondencia con normatividad vigente las Normas Generales de Ordenación previstas en la Ley de Desarrollo Urbano y el Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Coyoacán, así mismo del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

Equipamiento y Servicios. La Delegación Coyoacán cuenta con equipamientos regionales como la Ciudad Universitaria, la Universidad Autónoma Metropolitana (Campus Xochimilco), el Centro Comercial Perisur, el Instituto Nacional de Pediatría y el Centro Nacional de las Artes, algunos de los cuales tienden a generar alrededor usos de suelo poco compatibles con el uso habitacional.

Equipamiento ubicado dentro de la Zona de influencia:

El equipamiento se ubica en la zona sur del área de influencia, en las colonias Copilco Universidad y Pedregal de Santo Domingo. los uso son Educativo, principalmente.

1. Escuela Primaria "Licenciado Emilio Donde".
2. Escuela Secundaria Diurna Número 256, Secundaria Número 190 "Carlos Pellicer", Secundaria para Trabajadores Número 24. En CO Mariposa Blanca.
3. Centro Cultural Copilco S.C.
4. Predio Correspondiente a Ciudad Universitaria
5. Escuela de Musica G. Martel.
6. Parque la Palabra

Equipamiento cercano al predio:

1. Abasto y comercio. Plaza Copilco Plaza Manzana y Walmart, Copilco.

ubicados a 800 metros del predio de estudio.

2. Apoyo y comercio, Tianguis, que se ubica sobre la avenida del Eje 10 los días sábados, ubicado a 6100 metros del predio de estudio.
3. Museos más cercanos: los Museos Universitarios de Ciencias y Artes, de Arte Contemporáneo y el Museo de Ciencias y Artes Universum.
4. Teatros más cercanos: Teatro Carlos Lazo y Fernando Wagner, así como la Sala Nezahualcóyotl.
5. Estadio Olímpico Universitario
6. IMSS Hospital General de Zona MF/8

Infraestructura: *Agua. La dotación de agua de la Delegación es de 2,417 m3/seg (317 l/hab/día) distribuido en 1.39 m3/seg (61%) en consumo y 1.38 m3/seg (34%) en fugas. El INEGI registra que 85.53% del consumo tiene uso doméstico.*

Según el Plan de Acciones Inmediatas, la problemática en el suministro de agua potable se deriva de las siguientes deficiencias:

b) Escasez en la zona de los Pedregales, Santa Catarina, Romero de Terreros, Coyoacán de San Francisco, Farolito San Andrés, Rosedal, Barrio San Lucas y Del Carmen.

En el proyecto propuesto se tiene presente esta situación, razón por la cual se considera la captación, almacenamiento del agua pluvial y el tratamiento de aguas, para su reutilización dentro de las edificaciones propuestas, asimismo el uso de muebles ahorradores, todo esto con el fin de disminuir la cantidad requerida habitualmente de litros de agua por habitante.

Drenaje. Las cifras del Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social (PIT 2003) muestran que de 163,006 viviendas que hay en la Delegación, 92.19% se encuentran conectadas a la red de drenaje, 4.39% cuentan con fosa séptica, 1.1% desalojan a una barranca o grieta, sólo 0.05% lo hacen a río y 0.59% no poseen este servicio.

El uso de instalaciones especiales como los Sistemas Alternativos y las plantas de tratamiento evitarán el desalojo de aguas pluviales y grises y reducirán el desalojo de aguas negras hacia la red municipal, ya que se propone reutilizarlas.

Comunicaciones y Transportes. Se localizan las siguientes líneas del Sistema de Transporte Colectivo Metro: Línea 2: Estaciones Tacubaya y General Anaya y Línea 4: Estaciones Universidad, Copilco, Miguel Angel de Quevedo y Viveros. Así como 10 estaciones del Tren Ligero: Taxqueña, Las Torres, Ciudad Jardín, La Virgen, Xotepingo, Nezahualcóyotl, Registro Federal, Tlanhuan, El Vergel y Estadio Azteca y dos Centros de Transferencia Modal (CETRAM), Taxqueña y Universidad.

1. Estación de Sistema de Transporte Colectivo Metro, Estación Copilco. Se ubica a 100 metros del predio en estudio
2. Por el Eje 10 y la Avenida Cerro del Agua transitan 8 rutas de transporte público que llegan a Pedregal de San Nicolás, Metro Universidad, Oyamel, Ajusco, Metro Ermita, General Anaya, Santo Domingo, Zacatón, Metro Taxqueña. Conectan al Norte, centro, sur y este de la ciudad.

Social: Con el objetivo de informar y establecer contacto con los vecinos se tuvo un acercamiento con la asociación de colonos de Romero de Terreros, conformada por los habitantes de la zona y representada por el C. Vicente Pineda, quien se

presentó la propuesta del proyecto y estuvo de acuerdo con lo presentado (la propuesta es la misma que se incluye en el presente estudio).

El C. Vicente Pineda comportó la inquietud en las medidas de mitigación e integración que tendría los impactos del proyecto en la zona, por lo cual se tomó en cuenta para el presente estudio la petición de los colonos de realizar, como medida de integración del proyecto, la actualización del Programa Parcial de Romero de Terreros.

El proyecto arquitectónico guarda una relación con el sitio, el cambio de uso de suelo descarta la futura posibilidad de dotar al predio con mayor intensidad de construcción.

El proyecto, en general, reúne características y condiciones técnicas que aseguran la generación de impactos muy bajos a positivos en el entorno. Las áreas proyectuales y las ingenierías que lo integran están diseñadas para minimizar los impactos en la zona.

En Agua y Drenaje se reducirá el gasto hidráulico y el impacto sanitario en las instalaciones municipales ya que se contara con sistemas de recolección, almacenamiento y limpieza de agua para utilizarla mas de una vez en distintas áreas.

En Movilidad se priorizará los usos de la bicicleta y motocicleta, creando espacios de fácil acceso para los usuarios, además de que se reducirá el número de cajones con respecto a la norma, esto se aplicara en las áreas de vivienda y comercio.
Con la propuesta proyectual se busca atender las necesidades de manera integral hacia el objetivo de desplazar areas para usos específicos en la ciudad, con el propósito de diversificar los usos de suelo, en zonas de la ciudad en donde existe la posibilidad, por equipamiento e infraestructura de realizarlo, como es el caso de los corredores urbanos.

Las soluciones propuestas crean condiciones propicias para desarrollar distintas actividades dentro de un mismo espacio, con el objetivo de incentivar el traslado a pie atrayendo los servicios a las zonas habitacionales.

Esto permite ordenar el espacio físico de una manera distinta ya que al combinar los usos de una manera controlada se puede permitir el micro desarrollo e integración de las áreas urbanas.

El Proyecto responde a una estrategia que busca consolidar el desarrollo de los corredores urbanos, diversificado su uso y creando oportunidad para el desarrollo de actividades en espacios privados coexistiendo con las actividades realizadas en el espacio público.

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Uso proyectado: Habitacional Mixto

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA

Medidas de integración: *"Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Romero de Terreros: desde su publicación en el Diario Oficial de la Federación del 30 de Septiembre de 1993, aplica en una superficie de aproximadamente 62.75 hectáreas (1.16% del territorio delegacional) con una vigencia de veinte años a partir de su inscripción en el entonces Registro del Programa Director (ahora Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano), que tuvo verificativo el 15 de noviembre de 1993, es decir, que hasta el 15 de noviembre de 2013 se dará cumplimiento al plazo de su término, sin embargo, a la fecha presento observaciones en dos parámetros básicos de la evaluación de su operatividad."*

En correspondencia con lo revisado en el estudio y la norma urbana vigente, se propone como medida de integración realizar la actualización del Programa Parcial de Romero de Terreros el cual esta vencido desde 2013, y que citando el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación carece de correspondencia con la norma urbana actual ya que la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones han tenido actualizaciones, lo que deja lagunas en la aplicación de lo establecido por el Programa Parcial, además de no presentar correspondencia con el espacio urbano actual.

Después de realizar el análisis de la zona, las características físicas, los servicios existentes y la dinámica social actual, se fortalece el propósito de actualizar el Programa Parcial de Romero de Terreros, con la idea de establecer una norma de carácter integral correspondiente con las necesidades actuales de la ciudad, la zona que lo circunscribe y la normatividad urbana vigente.

NOMBRE Y USO PROYECTADO
EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

Uso proyectado: Habitacional Mixto

FORTALEZAS OPORTUNIDADES DEBILIDADES Y AMENAZAS

INTERNOS

FORTALEZAS

- La propuesta del Proyecto de Modificación de Uso de Suelo, está basada en lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán.
- La mayor fortaleza es el proyecto propuesto.
- El proyecto está concebido para integrarse en el espacio donde se encuentra.
- El proyecto propone la mezcla de usos de suelo, comercial y habitacional.
- En lo comercial por la avenida donde se ubica y el desarrollo de servicios que esta presenta.
- En lo habitacional por la zona de influencia ya que cuenta con los servicios y equipamiento, razón por la cual tiene una alta demanda habitacional.
- El proyecto considera tecnologías sustentables, para el ahorro de agua y energía.
- El proyecto propone fachadas vivas que convivan con el espacio público, como una interfaz entre este y el espacio privado.

DEBILIDADES

- Depende primordialmente de consideraciones externas.
- El tiempo para la aceptación del proyecto puede ser extenso.
- Los inversionistas pueden declinar para no llevarse a cabo el proyecto en caso de que los trámites con gobierno demoren demasiado.
- Que el proyecto y todas las autorizaciones eleven el costo del mismo, hasta quitarle la viabilidad de su desarrollo.

EJE 10 PEDRO HENRIQUEZ UREÑA

dua 20031 | **CAMBIO DE USO DE SUELO**

300909 | Sin referencias

Análisis de Fortalezas Oportunidades Debilidades y Amenazas | 2

DA

EXTERNOS

OPORTUNIDADES

- Vencimiento del Programa Parcial Romero de Terreros.
- Desarrollar la Actualización del Programa Parcial.
- La opinión de la representación de los habitantes está a favor del proyecto.
- Trabajo en conjunto entre inversionistas, gobierno y habitantes de la zona.
- Se garantiza que el uso guarde relación con lo existente y no se dispare la intensidad de construcción.

ESTRATEGIAS (FO)

- Reunir las opiniones de los interesados en este caso los vecinos, inversionistas y Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Hacer del edificio un proyecto integral que tome en cuenta y se adapte a las consideraciones que la autoridad requiera.
- Generar planes que aseguran el trabajo contiguo entre los principales interesados
- Reflejar el trabajo contiguo entre de los interesados en el Proyecto con el propósito de viabilizarlo para prevenir retrasos en las aprobaciones técnicas

ESTRATEGIAS (DO)

- Impulsar el proyecto, brindando la información necesaria a las autoridades para que pueda ser modificado el uso actual
- Hacer sinergia con las autoridades, brindarle los requisitos necesarios, impulsar los procesos de aprobación por parte de la autoridad.
- Mantener informados a los interesados de cada uno de los procesos y etapas del proyecto hasta tener las autorizaciones necesarias para llevarlo a cabo.

AMENAZAS

- Que la propuesta de cambio de uso de suelo demore demasiado.
- Que el tiempo de autorizaciones se extienda.

ESTRATEGIAS (FA)

- Estar al pendiente en cada paso de la propuesta del cambio de uso de suelo.
- Trabajar junto con la autoridad para brindarles información que necesiten y que fortalezca la petición del cambio de uso de suelo.
- Rellejar las observaciones de los interesados en el proyecto propuesto.

ESTRATEGIAS (DA)

- Mantener vigilado y medido el tiempo previsto para cada una de las etapas del desarrollo del proyecto.

02410																	
KIS																	