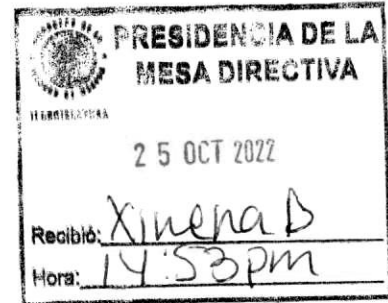


25 de Octubre de 2022

DIP. FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA
PRESIDENTE MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO II LEGISLATURA



PRESENTE

Arq. Agustín Alberto Espinosa Espíndola, persona autorizada en términos del artículo 42 de la Ley del Procedimiento Administrativo de esta ciudad, personalidad debidamente acreditada ante usted en la Iniciativa Ciudadana Para El Proyecto De Decreto Que Modifica El Programa Parcial De Desarrollo Urbano Polanco De La Delegación Miguel Hidalgo (hoy Alcaldia Miguel Hidalgo) el cual fue publicado el 6 de junio de 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), respecto al predio ubicado Av. Ejército Nacional 516, Col. Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX, C.P. 11550., Oficio presentado a esta Presidencia de la Mesa Directiva del Congreso de la II Legislatura, de fecha 12 de septiembre de 2022:

EN ALCANCE AL OFICIO DE FECHA 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022,

Comparezco para anexar al presente, un tanto de la Iniciativa Ciudadana debidamente firmada por el C. Lic. Gabriel López Ávila Apoderado Legal de Grupo Adquiere, S.A. de C.V., en cada una de las hojas que la componen en su caracter y personalidad debidamente acreditada ante uste y por el Urbanista Victor Alejandro Romero Mendez, con Registro Numero PDU-0115, para ser Anexada al Expediente de Iniciativa Ciudadana de Modificacion al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, Delegacion Miguel Hidalgo, (Hoy Alcaldia Miguel Hidalgo) version 2014, y un tanto como acuse de recibo.

Y solicito que se anexe al expediente correspondiente este documento debidamente firmado y forme parte de la misma iniciativa.

Atentamente

Arq. Agustín Alberto Espinosa Espíndola.

 **COORDINACIÓN DE SERVICIOS
PARLAMENTARIOS** 

FOLIO: 00001060

FECHA: 25/10/22

HORA: 5:48

RECIBIÓ: Ivan



BalcázarArquitectos



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO II LEGISLATURA

*Inmueble ubicado en Av. Ejército Nacional 516, Col. Polanco IV
Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.*

Ciudad de México a 9 de septiembre de 2022

Lic. Gabriel López Ávila

Apoderado de GRUPO ADQUIERE S.A. DE C.V.

Urb. Víctor Alejandro Romero Méndez

Perito en Desarrollo Urbano, Registro PDU - 0115

INICIATIVA CIUDADANA DE MODIFICACIÓN AL
"PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA
DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO" VERSIÓN 2014

Ciudad de México a 9 de septiembre de 2022

DIP. FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA
PRESIDENTE MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA

PRESENTE

ASUNTO: INICIATIVA CIUDADANA DE MODIFICACIÓN AL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO" VERSIÓN 2014 RESPECTO AL PREDIO QUE SE INDICA

El que suscribe Lic. Gabriel López Ávila, apoderado legal de GRUPO ADQUIERE S.A. DE C.V. personalidad que se acredita mediante escritura número 21,946, del 22 de agosto de 2007 pasada ante la fe pública del Lic. Arturo Talavera Autrique notario número 122 del Distrito Federal, comparezco ante Usted para exponer lo siguiente:

Que mi representada es propietaria del inmueble ubicado en Av. Ejército Nacional 516, Col. Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX., de conformidad con la Escritura Pública número 88,382, de fecha 7 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Notario Público número 50 Lic. Joaquín Talavera Sánchez del Distrito Federal.

Que señalo domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Av. Ejército Nacional 516, Col. Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX c.p. 11550 con número de teléfono 556227946 y correo electrónico 99.aeee@gmail.com; autorizando en términos del artículo 42 de la Ley del Procedimiento Administrativo de esta ciudad a los CC. Lic. Gabriel López Ávila y Arq. Agustín Alberto Espinosa Espíndola.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 8º y 27 de la Constitución Federal, así como 7 letra A, numerales 1, 2 y 3; 9 inciso A numeral 1; 10 letra D numeral 2; 12 numerales 1 y 2; 16 letra C numeral 4 y 6; 17 y 29 letra D inciso I de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34 bis fracción III, 35, 36 y demás relativos y aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vengo a presentar:

INICIATIVA CIUDADANA PARA EL PROYECTO DE DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, el cual fue publicado el 6 DE JUNIO DE 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Por cuanto hace a la zonificación de uso del suelo establecida para el predio de Av. Ejército Nacional 516, Col. Polanco IV Sección, código postal 11550, Alcaldía Miguel Hidalgo, con el objeto de modificar la Norma de Zonificación Habitacional Mixto 10 niveles máximo de construcción/30% mínimo de área libre/150 (superficie mínima por vivienda) y uso de suelo para Hospitales Generales y de Especialidades "prohibido" a la Norma de Zonificación Habitacional Mixto 20 niveles máximo de construcción/30% mínimo de área libre/150 (superficie mínima por vivienda) y uso de suelo para Hospital General y de Especialidades "PERMITIDO".

En cumplimiento a lo establecido por el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la ciudad de México, me permito presentar al Congreso de la Ciudad de México II legislatura, lo siguiente:

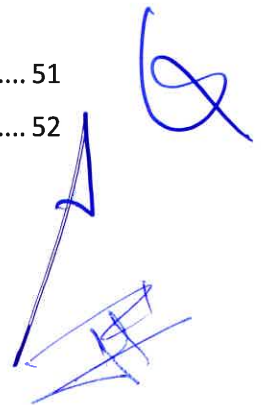
INICIATIVA CIUDADANA PARA EL PROYECTO DE DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, el cual fue publicado el 6 DE JUNIO DE 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Por cuanto hace a la zonificación de uso del suelo establecida para el predio en: AV. EJÉRCITO NACIONAL 516, COL. POLANCO IV SECCIÓN, CODIGO POSTAL 11550, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO.



índice

Contenido

I.	Denominación del Decreto Propuesto	4
II.	Objetivo del Decreto Propuesto	4
III.	Planteamiento del Problema que con el Decreto se Pretende Resolver y la Solución que se Propone	5
IV.	El Programa o Programas que se Propone Modificar y Texto Específico de los Mismos.....	6
V.	Razonamientos Sobre la Persistencia o Variación de los Factores Económicos, Ambientales, Sociales, de Infraestructura Urbana o de Riesgo que Motivaron la Aprobación del Programa o Programas a modificar, y sobre la Pertinencia de Modificar los Programas Referidos, o en su Caso, Sobre la Pertinencia de Aprobar uno Nuevo	6
VI.	Datos que Motivan la Iniciativa de Decreto, ya sea que Provenzan del Sistema de Información del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de Cualquier otra Fuente de Información Verificable	8
VII.	Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto ...	20
VIII.	Razonamientos Sobre la Congruencia del Decreto Propuesto con la Ley General de Asentamientos Humanos y con el Contexto Normativo, los Objetivos y la Estrategia de Desarrollo Urbano para la Zona de la Ciudad de que se Trate, sea Manzana, Corredor, Área de Actuación, o Cualquier Otro Polígono Específicamente Delimitados que Establezca Tanto el Programa al que se Refiera la Iniciativa, como el Programa de Jerarquía Superior Inmediata. Los Razonamientos de la Congruencia con el Contexto Normativo Deberán Incluir Normas de Uso del Suelo, Porcentaje de Área Libre, Niveles de Construcción, Densidad Constructiva y Superficie Máxima de Construcción.	26
IX.	Razonamiento de la Congruencia con el Contexto Normativo	27
X.	Texto normativo propuesto.....	48
XI.	Lugar, Fecha, Nombre y Rubrica Autógrafa de Quienes Presenten la Iniciativa de Decreto 50	
XII.	Anexo documental y gráfico.....	51
XIII.	Copia certificada de la credencial para votar del proponente	52



I. Denominación del Decreto Propuesto

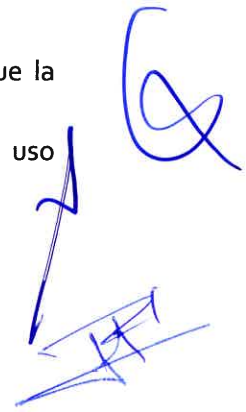
INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, el cual fue publicado el 6 DE JUNIO DE 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Por cuanto hace a la zonificación de uso del suelo establecida para el predio en: AV. EJÉRCITO NACIONAL 516, COL. POLANCO IV SECCIÓN, CODIGO POSTAL 11550, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO.

II. Objetivo del Decreto Propuesto

Modificar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 6 DE JUNIO DE 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal; el Plano de Zonificación de Usos del Suelo y la Tabla de Usos del Suelo, que forman parte del mismo, en cuanto a la Norma de Zonificación de uso del suelo establecida para el predio en: AV. EJÉRCITO NACIONAL 516, COL. POLANCO IV SECCIÓN, CODIGO POSTAL 11550, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, cuya zonificación es la de Habitacional Mixto 10 niveles máximo de construcción/30% mínimo de área libre/150 (superficie mínima por vivienda) y uso de suelo para Hospitales Generales y de Especialidades "prohibido" a la Norma de Zonificación Habitacional Mixto 20 niveles máximo de construcción/30% mínimo de área libre/150 (superficie mínima por vivienda) y uso de suelo para Hospital General y de Especialidades "PERMITIDO"

OBJETIVOS

- Ofertar en mayor medida servicios de salud de calidad en la zona de Polanco y la zona centro norte de la Ciudad de México.
- Contribuir a la consolidación de la política de Desarrollo Urbano del Programa Delegacional de Miguel Hidalgo en función de la concreción de acciones estratégicas planteadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco.
- Reciclar de manera óptima el predio, potencializando el uso actual de hospital.
- Preservar el área libre de construcción para la recarga del acuífero.
- Impulsar la imagen urbana de Polanco con conceptos formales arquitectónicos que la refuercen.
- Optimizar las actividades en inmuebles subutilizados, incrementando con ello el uso racional de estos y la sensación de seguridad en la zona.



III. Planteamiento del Problema que con el Decreto se Pretende Resolver y la Solución que se Propone

Existe una demanda de servicios de salud, principalmente a los grupos de población que no cuentan con cobertura de seguridad social, los cuales representaban en el año 2019, el 43.32% de la población total de la CDMX según la AGENDA ESTADÍSTICA DE LA SECRETARÍA DE SALUD DE LA CIUDAD DE MÉXICO; de esta población, el 51.11% son mujeres y el 48.89% son hombres. De lo anterior se desprende que la cobertura de servicios de salud social resulta insuficiente.

El uso de hospital en la colonia Polanco se encuentra no permitido y se encuentra restringido a aquellos que ya contaban con éste previo reconocimiento de los derechos adquiridos desde antes de que entrara en vigencia el actual Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, lo que no ha permitido una evolución en cuanto a la oferta acorde a las necesidades de la población y su incremento en términos absolutos. Situación que se ha visto agravada a partir de la crisis de la Pandemia de COVID 19.

El actual Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo presenta su última actualización el 6 de junio de 2014. A ocho años de su puesta en vigencia, algunos de los elementos de la estructura urbana, pero sobre todo los aspectos socioeconómicos, particularmente aquellos que se refieren a temas de salud a partir de la PANDEMIA COVID 19 han cambiado sustancialmente y de manera vertiginosa por lo que el horizonte de expectativas, políticas y estrategia que pretendió llevar a cabo el programa parcial ha sido superado actualmente.

Un grave problema es la desfasada planeación urbana de la Ciudad de México. Los periodos de vigencia y el proceso de revisión técnica de los instrumentos de planeación urbana de la Ciudad de México puede resultar poco eficiente y demasiado tardado, no ofrecen condiciones adecuadas para que la planeación urbana se adapte oportunamente y sea eficaz en el control y regulación del desarrollo urbano, por lo que, dentro de los instrumentos se prevé tanto en la ley de desarrollo urbano como en su reglamento, el procedimiento de Modificación a los Programas de desarrollo urbano, resultando el único medio con que es posible adaptar la normatividad de la planeación urbana a la evolución dinámica socio económica que presenta la ciudad. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco no se ha actualizado, ya que tiene una antigüedad superior a los 6 años, lo que hace tener una planeación urbana obsoleta para la dinámica de esta ciudad.

La presente iniciativa pretende adaptar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo a la dinámica económica y social presente en parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo y que va de manera consistente con la situación que se presenta en toda la Ciudad de México y de manera subyacente a las condiciones existentes a los ámbitos urbanos cambiantes a través de tiempos y condiciones socio económicas distintas.

Existe una demanda de equipamiento de servicios de salud, particularmente a nivel hospitalario, la cual no está contemplada en la elaboración y revisión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente, es por ello que la iniciativa pretende mejorar la oferta de este equipamiento en un inmueble que **presenta derechos adquiridos para el uso de Hospital** y con ello resolver tres situaciones: la imposibilidad en el corto plazo y la falta de flexibilidad para lograr la adaptación del

Programa Parcial de Desarrollo Urbano a las condiciones socio económicas cambiantes actuales y futuras en los ámbitos urbanos que regulan; permitir satisfacer la demanda de equipamiento de salud a nivel hospitalario a través de la actualización y evolución de las instalaciones existentes en un inmueble que cuenta con derechos adquiridos para el uso de hospital; coadyubar a conservar y fomentar el impulso de la imagen urbana de Polanco con conceptos formales arquitectónicos que la refuercen.

IV. El Programa o Programas que se Propone Modificar y Texto Específico de los Mismos

Se propone modificar el **plano de zonificación secundaria del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 6 de junio de 2014. Por cuanto hace a la zonificación de uso del suelo establecida para el predio ubicado en: AV. EJÉRCITO NACIONAL 516, COL. POLANCO IV SECCIÓN, CÓDIGO POSTAL 11550, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO.

El texto modificado del Programa Parcial quedaría como sigue:

Se modifica la Norma de Zonificación de uso de suelo Habitacional Mixto 10 niveles máximo de construcción/30% mínimo de área libre/150 (superficie mínima por vivienda) y uso de suelo para Hospitales Generales y de Especialidades "prohibido" establecida para el predio ubicado en Av. Ejército Nacional 516, Col. Polanco IV Sección, Código Postal 11550, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11550 de la Ciudad De México, para quedar como sigue:

Norma Particular para el predio

Norma de Zonificación Habitacional Mixto 20 niveles máximo de construcción/30% mínimo de área libre/150 (superficie mínima por vivienda) y uso de suelo para Hospital General y de Especialidades "PERMITIDO".

V. Razonamientos Sobre la Persistencia o Variación de los Factores Económicos, Ambientales, Sociales, de Infraestructura Urbana o de Riesgo que Motivaron la Aprobación del Programa o Programas a modificar, y sobre la Pertinencia de Modificar los Programas Referidos, o en su Caso, Sobre la Pertinencia de Aprobar uno Nuevo

De los datos que presenta el programa Parcial de Desarrollo urbano de Polanco, se estima que la zona de Polanco ha revertido el fenómeno de despoblamiento, pasando de índices negativos durante los años 80 a un crecimiento porcentual del 0.49% en el periodo de 2005 al 2010, siendo

menor a la tendencia presentada a nivel de la entonces Delegación Miguel Hidalgo que fue del 1.12% en el mismo periodo.

El fenómeno de despoblamiento que se presentaba en Polanco se debía a los cambios de uso del suelo de habitacional a usos de servicios y/o comerciales. Se estima que para 2014, fecha en que se aprobó el Programa Parcial de Polanco se había logrado un equilibrio entre los usos y debido a ello se estaba repoblando la zona. Este equilibrio responde también a la posibilidad de mantener los usos y destinos originales de los inmuebles.

Se establece entonces una restricción al desarrollo de usos no habitacionales, se permite entonces usos comerciales y de servicios de bajo impacto en zonas muy delimitadas. Y en muchos casos, como lo es el que nos ocupa cuyo uso de hospital data de la década de los 40 del siglo pasado, castiga a los usos y destinos existentes previo a los programas de desarrollo urbano pese a los derechos adquiridos con los que se cuenta, lo que hace prácticamente imposible una adecuada y muy necesaria evolución del uso que, por sus características, debe adaptarse a las normas y tendencias de atención medica vigentes derivadas de las nuevas tecnologías.

Existe una demanda para estos servicios médico- hospitalarios, sin embargo, las instalaciones actuales no son las mas adecuadas tanto en sus características funcionales como en sus dimensiones, por lo que resulta indispensable permitir que el hospital se adapte a las nuevas necesidades y requerimientos de equipamientos de este tipo.

Es, por tanto, pertinente la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo en el caso específico motivo de la presente, en pro de adaptación de este instrumento a las condiciones actuales de la dinámica socio económico actual, pero sobre todo a los requerimientos de salud post pandemia que se presentan actualmente y en un futuro.

Desde el punto de vista ambiental, la arquitectura que se pretende emplear en el proyecto se considera como arquitectura sustentable o sostenible la cual toma en cuenta el medio ambiente, el proceso constructivo, los materiales usados y el impacto de las edificaciones en la naturaleza, el paisaje y la sociedad. Asimismo, la arquitectura sustentable quiere fomentar la eficiencia energética, es decir, reducir el uso de energía de las edificaciones a través de diversos métodos. Con el objetivo de fomentar la arquitectura sustentable y de incrementar las edificaciones de este tipo, se han desarrollado normatividades y certificaciones específicas para impulsar la eficiencia energética y las edificaciones respetuosas con el medio ambiente, como es el caso de la norma NMX-AA-164-SCFI-2013: "Edificación Sustentable, criterios y requerimientos ambientales mínimos" desarrollada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

En la Ley de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático y Desarrollo Sustentable para el Distrito Federal se establece

Artículo 22. En materia de mitigación de gases efecto invernadero, se deberán considerar en los sectores, las siguientes directrices:

I...

VI. Fomentar a las edificaciones para que se certifiquen dentro del programa de edificación de edificios sustentables.

XI. Promover que las nuevas construcciones o edificaciones, deberán implementar sistemas de captación, tratamiento y aprovechamiento de agua pluvial para las áreas de sanitarios y reuso y tratamiento de aguas grises para riego de áreas verdes.

XII. Las nuevas construcciones o edificaciones deberán contar con redes separadas de agua potable, de agua residual tratada y cosecha de agua de lluvia, debiéndose utilizar esta última en todos los usos que no requieran agua potable.

VI. Datos que Motivan la Iniciativa de Decreto, ya sea que Proviengan del Sistema de Información del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de Cualquier otra Fuente de Información Verificable

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, plantea dentro de la Estrategia de Desarrollo Urbano como aspecto fundamental: “La consolidación de la Av. Paseo de la Reforma, la Colonia Polanco y la Av. Mariano Escobedo como un centro económico financiero, comercial, de **servicios**, habitacional, turístico, cultural y artístico de **primer orden en la Ciudad de México**, que permitirá atraer e incentivar inversiones económicas y generar empleos para los habitantes de la delegación”

También se resalta en dicho programa que para lograr un desarrollo urbano resulta importante considerar “Los conceptos de equidad, sustentabilidad y competitividad, la gestión del desarrollo urbano se entiende desde el ámbito integral del desarrollo de la ciudad, con sus variables económicas, sociales, ambientales y territoriales e implica un proceso descentralizado, activo, orientado a informar, dinamizar y movilizar el conjunto de agentes sociales en torno a un objetivo común, fortaleciendo el desarrollo urbano del territorio Delegacional y coadyuvando a la distribución equitativa de los satisfactores urbanos y a la concreción de una entidad competitiva...”

Por su parte el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo plantea dentro de la estrategia del Desarrollo Urbano una serie de corredores urbanos dentro de los cuales destaca:

“Corredores Terciarios a escala urbana: **Av. Ejército Nacional** y Av. Mariano Escobedo, periféricas a Polanco, cuyas funciones son, seguirán siendo y **se consolidarán** predominantemente comerciales **institucionales y de servicios a escala delegacional y urbana**, combinadas con oficinas y vivienda unifamiliar...”.

Con base en los datos presentados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, se infiere que, si bien en la zona de Polanco se presenta un incipiente aumento en la tasa de crecimiento de la población, esta ha dejado de ser mayoritariamente menor de edad, tendiendo a ser jóvenes y adultos en su mayoría y una importante presencia de adultos mayores, por lo que se espera un envejecimiento de la población.

Esta tendencia se refuerza con los datos poblacionales del censo de 2020, en donde se observa un incremento de población en los rangos de población adulta y adultos mayores, lo que refuerza la afirmación de que existe una tendencia al envejecimiento de la población, esta tendencia conlleva que sectores de población importantes en cuanto a su número, requerirán servicios para este sector de edad, especialmente equipamiento destinado a la atención médica general y especializada.

Para el año 2010 ya se evidenciaba un incremento en el sector de la población de 15 a 59 años, tendencia que se ha incrementado, de acuerdo a los censos nacionales.

Como se puede observar en las tablas siguientes, se presentan tasas de crecimiento consistentes en los sectores de población de 15 a 59 años en el periodo 2000 a 2010, situación que se acentúa en el siguiente periodo de 2010 a 2020, aumentando casi cuatro veces su valor. Mientras que el mayor incremento en las tasas de crecimiento está más acelerada en los sectores de población de 60 años y más, pasando de 1.59% a 3.36% a nivel delegacional en los periodo 2000 a 2010 y 2010 a 2020 respectivamente. Resulta significativo que para la colonia Polanco en el periodo 2010 a 2020 se presenta una tasa de 4.35%, cifra mayor a la que se presenta a nivel delegacional.

Tasas de crecimiento media anual de Población

	Censo 2000				Censo 2010				Tasa de crecimiento media anual 2000-2010			
	Población total	0 a 14	15 a 59	60 y más	Pob. total	0 a 14	15 a 59	60 y más	Pob. total	0 a 14	15 a 59	60 y más
CDMX	8,605,239	2,245,014	5,500,587	637,697	8,851,080	19,24,534	60,01,506	686,696	0.28%	-1.53%	0.47 %	3.26%
Alcaldía Miguel Hidalgo	352,640	73,466	226,720	36,727	352,540	64,571	249,055	36,050	-0.0028 %	-1.28%	0.44 %	1.59%
Polanco					31,466	4,838	22,135	4,493				

Fuente: Elaboración propia con base de datos del INEGI

Tasas de crecimiento media anual de Población

	Censo 2010				Censo 2020				Tasa de crecimiento media anual 2010-2020			
	Población total	0 a 14	15 a 59	60 y más	Pob. total	0 a 14	15 a 59	60 y más	Pob. total	0 a 14	15 a 59	60 y más
CDMX	8,851,080	1,937,538	6,027,661	687,855	9,209,944	1,557,417	6,166,141	1,412,367	0.40%	-2.16%	0.23 %	7.46%
Alcaldía Miguel Hidalgo	352,540	64,571	249,055	36,050	408,518	62,485	295,856	50,177	1.48%	-0.33%	1.74 %	3.36%
Polanco	31,466	4,838	22,135	4,493	56,653	8,983	40,790	6,880	6.06%	6.38%	6.30 %	4.35 %

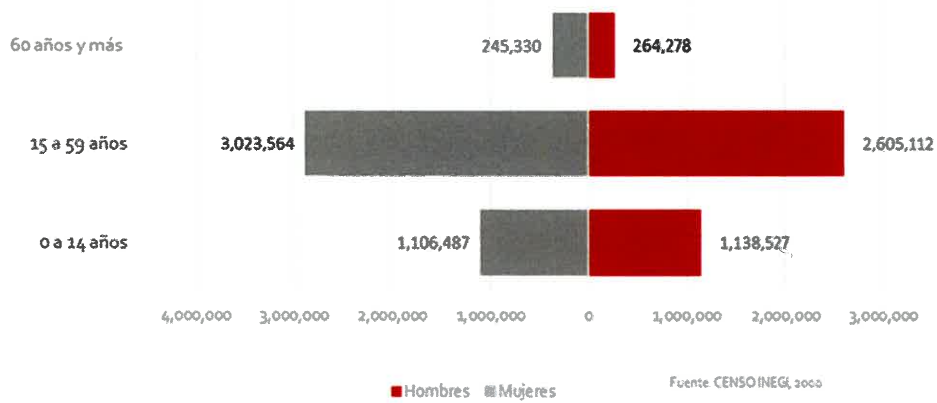
Fuente: Elaboración propia con base de datos del INEGI

Tasas de crecimiento media anual de Población

	Censo 2020				Proyección 2030			
	Población total	0 a 14	15 a 59	60 y más	Población total	0 a 14	15 a 59	60 y más
CDMX	9,209,944	1,557,417	6,166,141	1,412,367	8,773,420	1,343,363	5,554,936	1,875,121
Alcaldía Miguel Hidalgo	408,518	62,485	295,856	50,177	380,790	45,447	239,688	95,655
Polanco	56,653	8,983	40,790	6,880	53,968	8,557	38,857	6,554

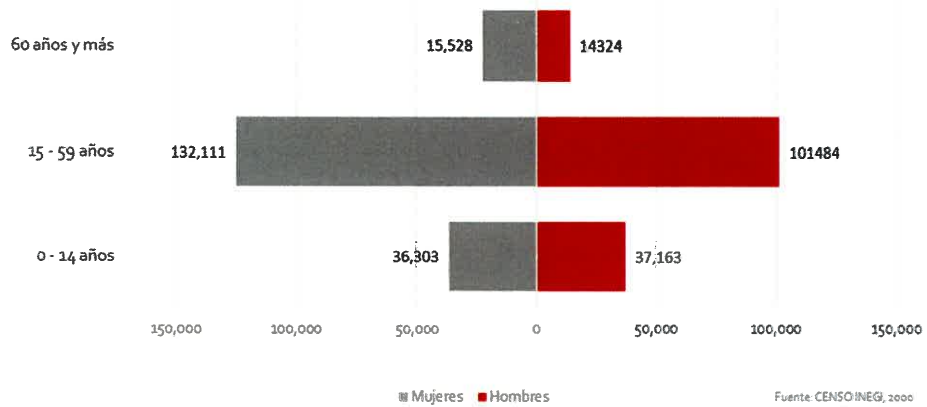
Fuente: Elaboración propia con base de datos del INEGI

Pirámide poblacional de la CDMX, 2000



Fuente: Elaboración propia con base de datos del INEGI

Pirámide poblacional de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 2000

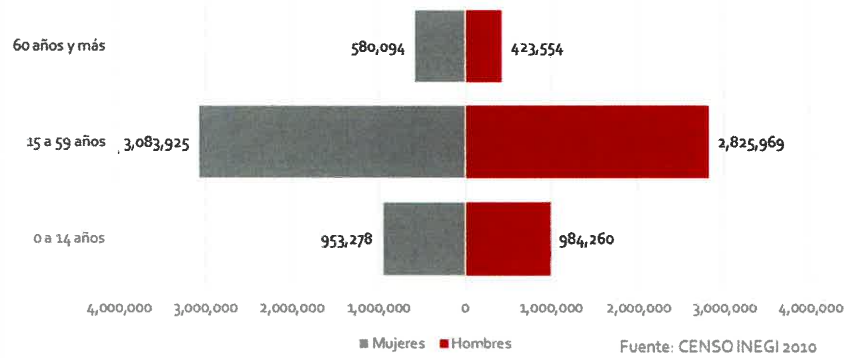


Fuente: Elaboración propia con base de datos del INEGI

[Handwritten signature]

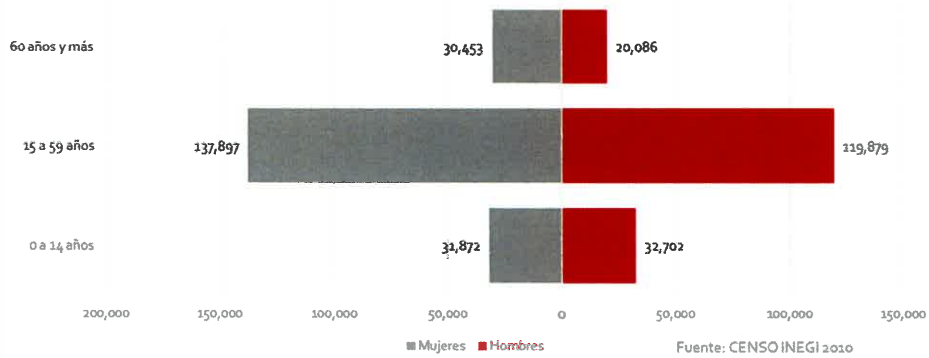
[Handwritten signature]

Pirámide poblacional de la CDMX, 2010



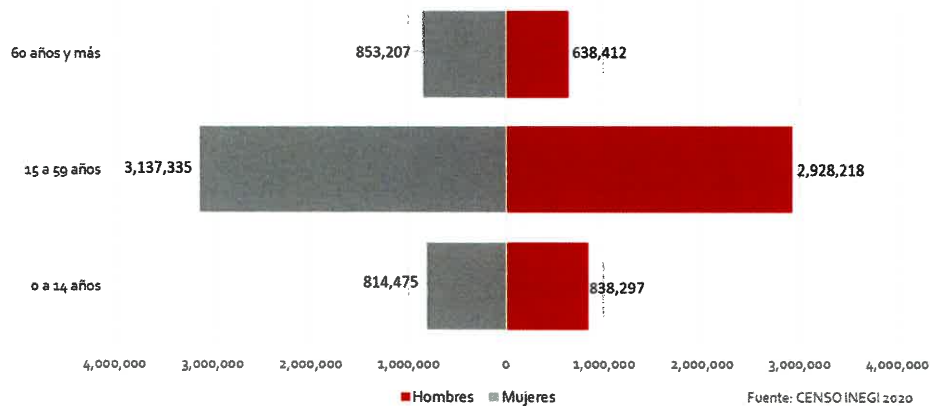
Fuente: Elaboración propia con base de datos del INEGI

Pirámide poblacional de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 2010



Fuente: Elaboración propia con base de datos del INEGI

Pirámide poblacional de la CDMX, 2020

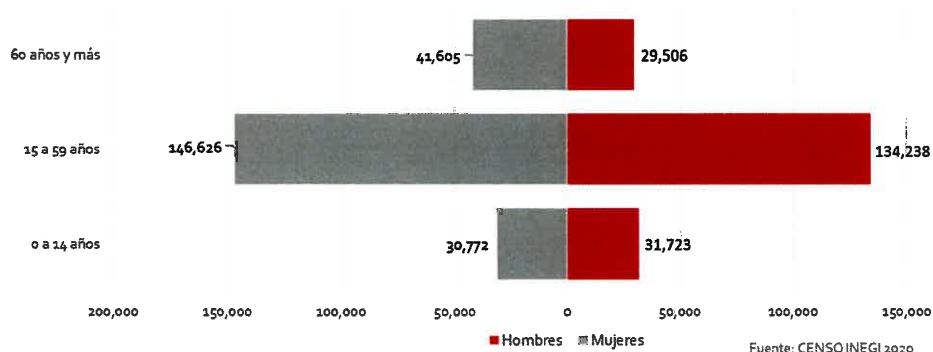


Fuente: Elaboración propia con base de datos del INEGI

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

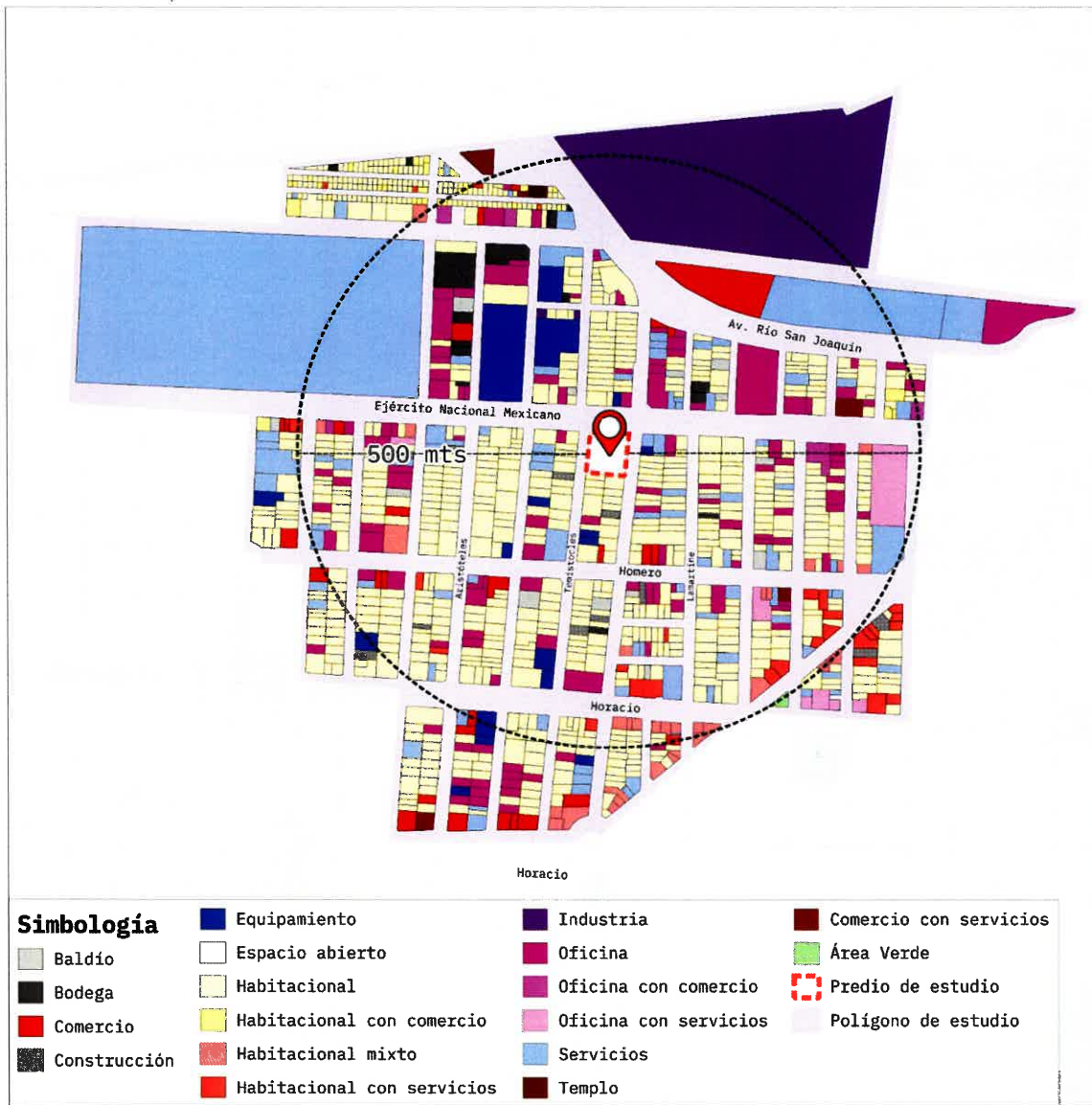
Pirámide poblacional de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 2020



Fuente: Elaboración propia con base de datos del INEGI

Análisis de usos de suelo existente

Considerando como centroide el predio correspondiente a la presente iniciativa, se trazó un radio de 500 m; el área resultante fue posteriormente delimitada por las calles que abarca. Lo anterior dio como resultado un polígono de estudio con un área de aproximadamente 119.56 ha. El polígono de estudio abarca tres colonias: la zona noreste de la colonia Polanco, el sur de la colonia Granada y el noroeste de la colonia Chapultepec Morales (Polanco). Para cubrir el radio de 500 metros se levantaron 33 manzanas, y 680 predios; dando un total de 54 manzanas y 1145 predios.



Fuente: Elaboración propia

Como resultado del levantamiento realizado, destaca como uso de suelo predominante el habitacional con el 63% del total, seguido del uso de oficinas y el uso de servicios con poco más del 7% cada uno, así como los usos habitacionales mixtos, con comercios o servicios, mismos que en conjunto suman alrededor de 12%. Finalmente, el comercio representa un 3% de la totalidad de usos. Dicho esto, se puede reconocer el carácter dinámico y diverso de la zona de estudio.

Los usos que menos destacan son las áreas verdes, las bodegas y los usos con tipologías muy particulares combinadas, como las oficinas mixtas, comercios con oficinas, etcétera.

Handwritten signature

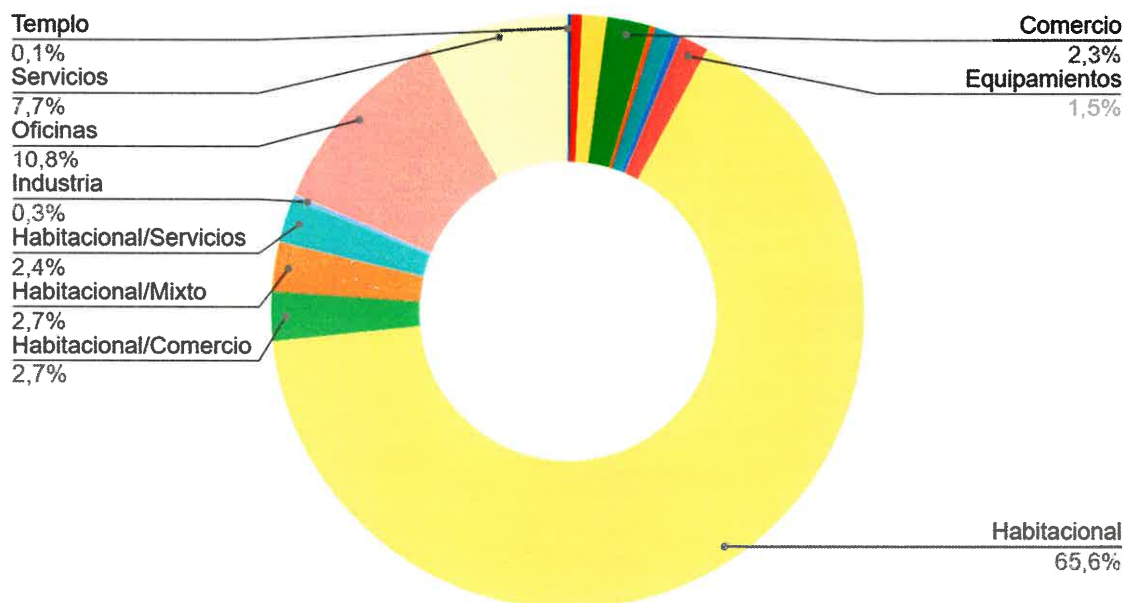
Handwritten signature

Tabla 1. Distribución de usos de suelo.		
Uso de suelo	No. de predios	Porcentaje
Área Verde	2	0,17%
Baldío	7	0,60%
Bodegas	16	1,37%
Comercio	27	2,32%
Oficinas/Comercio	4	0,34%
Construcción	12	1,03%
Comercio/Servicios	5	0,43%
Equipamientos	18	1,54%
Habitacional	765	65,61%
Habitacional/Comercio	31	2,66%
Habitacional/Mixto	31	2,66%
Habitacional/Servicios	28	2,40%
Industria	3	0,26%
Oficinas	126	10,81%
Servicios	90	7,72%
Templo	1	0,09%
Total	1166	100%

Fuente: Elaboración propia

Handwritten blue ink signatures and initials, including a large stylized 'A' and a signature that appears to be 'A. J. S.'.

Distribución de usos de suelo.



Fuente: Elaboración propia

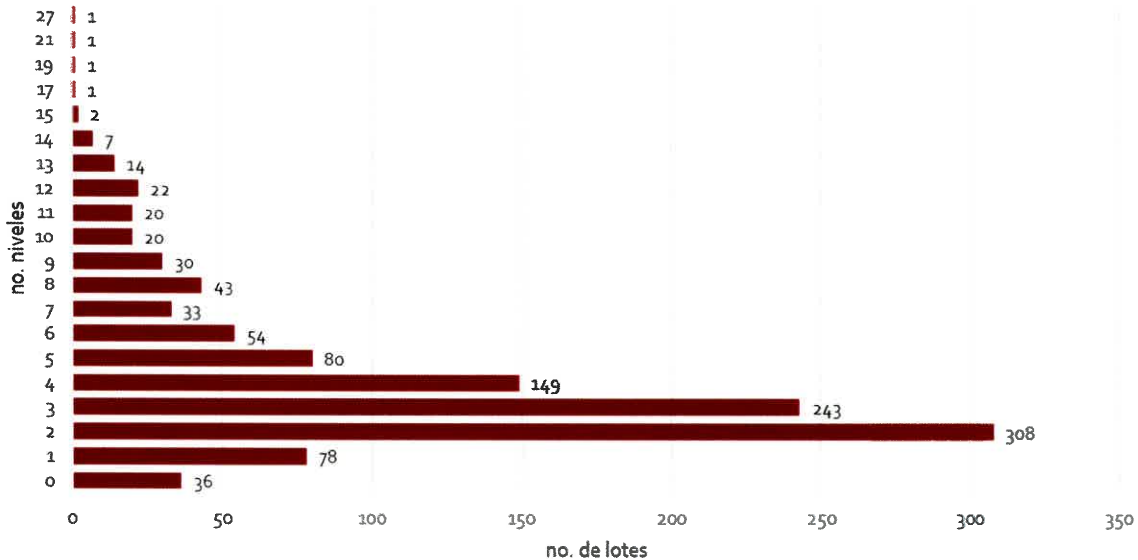
Para el corredor urbano de Av. Ejercito Nacional le son aplicables dos normatividades de uso de suelo que, si bien son similares, las diferencias que presentan suponen una falta de congruencia en cuanto al uso y aprovechamiento de los inmuebles por lo que las posibilidades de un corredor uniforme se ven limitadas

Por una parte, en el paramento sur de la Av. Ejército Nacional, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo establece una zonificación 3,031.38/ donde el uso de Suelo para Hospitales generales, de urgencias y especialidades **no aparece como permitido**. Por otra parte, en el paramento norte de Av. Ejército Nacional, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo establece una zonificación HM 10/30/M (Habitacional Mixto 10 niveles máximos de construcción/ 30% mínimo de área libre/ Densidad Media y una vivienda por cada 50 m2 terreno) donde el uso de Suelo para Hospitales generales, de urgencias y especialidades **si aparece como permitido**.

Alturas y áreas libres

Los predios que cuentan con mayor cantidad de niveles se encuentran en la parte este de la zona de estudio así como en la parte norte, con un rango entre 8 a 15 niveles o más; varios de ellos se ubican sobre avenidas principales como Ejército Nacional y Avenida Río San Joaquín, y sobre avenidas secundarias como Horacio y Homero.

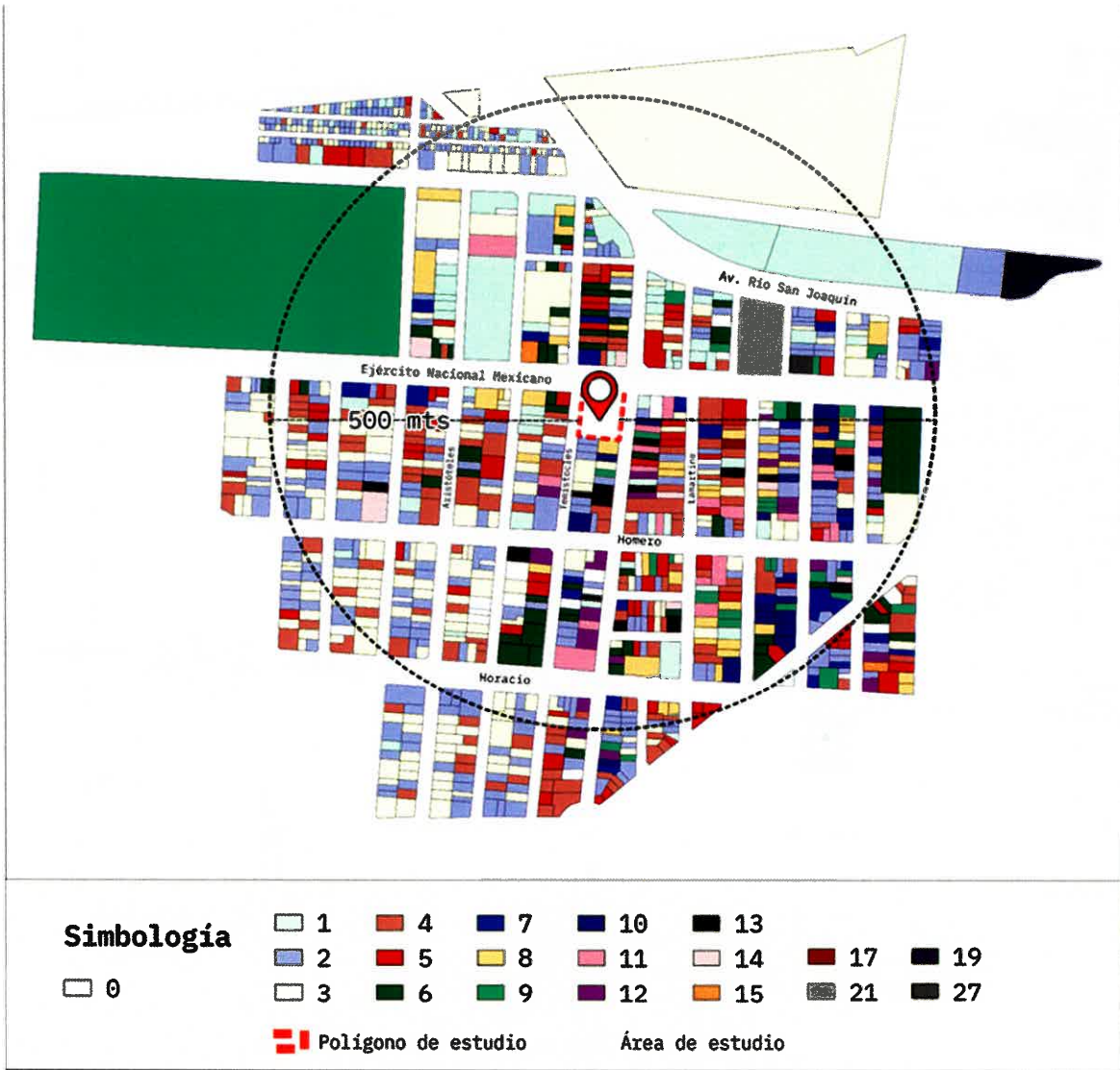
Gráfica. Número de niveles frente a número de lotes, radio de 500 mts



Fuente: *Elaboración propia con base en el levantamiento de campo*

En la gráfica anterior se observa que la gran mayoría de los predios cuenta con dos niveles, con una cantidad de 238 predios, los cuales corresponden al uso de suelo habitacional. Mientras que los edificios de 15 o más niveles son pocos, siendo un predio de 15 niveles, uno de 19, uno de 27, y diez predios que no cuentan con niveles debido a que se encuentran en construcción, o corresponde a un predio que ofrece servicio de estacionamiento. Sin embargo, si se compara con la edad y calidad de los inmuebles se puede observar una tendencia a optimizar el uso de los inmuebles con mayores intensidades de uso ya que corresponden a predios construidos recientemente, en su mayoría, oficinas y construcciones de uso habitacional plurifamiliar. Mientras que los predios que no cuentan con niveles registrados corresponden a estacionamientos, edificios en construcción o espacios abiertos





[Handwritten blue scribbles and a large arrow pointing upwards]

Equipamiento urbano

Se cuenta con 16 equipamientos dentro de la zona de estudio, de los cuales predomina el tipo educativo, pero de carácter privado. También resalta la numerosa cantidad de Embajadas que están en la zona, lo cual reafirma el interés que existe en el polígono. En cuanto a los equipamientos de salud, solamente se encuentran tres dentro de la zona.

Mapa 05. Equipamientos



(Handwritten blue scribble)

(Handwritten blue scribble)

Tabla . Equipamientos

No. Equipamiento	Tipo	Asociación	Nombre
1	Educación. Primaria	Privado	Instituto Isaac Saba Masri
2	Educación. Especial	Público	Centro de Atención Múltiple 1
3	Educación. prim, sec, prepa	Privado	Colegio Romera
4	Educación. Kinder, Guarderia	Privado	Colegio Polanco by Ingles Durkheim
5	Salud. Hospital	Privado	Hospital Ángeles Santa Mónica
6	Educación. Preescolar	Público	Altagracia Padilla
7	Salud. Hospital	Privado	Clinica de Hemodialisis Polanco
8	Educación. Preescolar	Privado	Mi Montessori
9	Administrativo	Público	Consulado General de España
10	Administrativo	Público	Embajada de la India
11	Administrativo	Público	Embajada de España
12	Administrativo	Público	Embajada de Ecuador
13	Educativo. Guardería	Público	Estancia Issste E.b.d.i. No.156
14	Cultura	Privado	Centro Cultural Brasil-México
15	Salud. Hospital	Privado	Hospital Español

VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto

La presente iniciativa de Decreto por la cual se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo cumple con los principios universales establecidos en la Cumbre de HÁBITAT III; así como lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en los artículos 25, 26 letra A y 27 en lo relativo a la Planeación Democrática y a la facultad del Estado para establecer modalidades al uso del suelo para el desarrollo de las ciudades:

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

(...)

El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.

(...)

El sector público tendrá a su cargo, de manera exclusiva, las áreas estratégicas que se señalan en el artículo 28, párrafo cuarto de la Constitución, manteniendo siempre el Gobierno Federal la propiedad y el control sobre los organismos y empresas productivas del Estado que en su caso se establezcan. Tratándose de la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, y del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, así como de la exploración y extracción de petróleo y demás hidrocarburos, la Nación llevará a cabo dichas actividades en términos de lo dispuesto por los párrafos sexto y séptimo del artículo 27 de esta Constitución. En las actividades citadas la ley establecerá las normas relativas a la administración, organización, funcionamiento, procedimientos de contratación y demás actos jurídicos que celebren las empresas productivas del Estado, así como el régimen de remuneraciones de su personal, para garantizar su eficacia, eficiencia, honestidad, productividad, transparencia y rendición de cuentas, con base en las mejores prácticas, y determinará las demás actividades que podrán realizar.

Artículo 26.

- A. El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.*

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa.

Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales.

En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley.

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. (...)

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, 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 públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

En congruencia y como ejemplo de lo anterior es que, a través de la presente iniciativa, se pretende que el Gobierno de la Ciudad de México reconozca el derecho al uso y disfrute de la propiedad en las modalidades que el estado establece, y que puede ser modificado en términos de lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigente, así como el artículo 35 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México.

Respecto a la convencionalidad, esta condición se encuentra consagrada en el artículo 1º de la Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos.

Artículo 1º. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley

Por su parte, la Constitución Política de la Ciudad de México establece en sus artículos 9 literal A numeral 1; 10 literal D numeral 2; 17 y 16 respecto a la regulación del Suelo.

Artículo 9

Ciudad solidaria

A. Derecho a la vida digna

1. Las autoridades adoptarán las medidas necesarias para que progresivamente, se erradiquen las desigualdades estructurales y la pobreza, y se promueva el desarrollo sustentable, que permita alcanzar una justa distribución de la riqueza y del ingreso entre personas, familias, grupos sociales y ámbitos territoriales.

Artículo 10

Ciudad productiva

D. Inversión social productiva

2. Las autoridades contribuirán a la generación de un entorno favorable a la innovación productiva, a la creación de nuevas empresas, al desarrollo y crecimiento de las empresas de reciente creación y a las ya existentes que propicien de manera dinámica, integral y permanente el bienestar económico y social de la Ciudad.

Artículo 12

Derecho a la Ciudad

1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia,

participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.

2. El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.

Artículo 16

Ordenamiento territorial

C. Regulación del suelo

6. El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad.

7. La regulación del uso del suelo considerará:

c) La situación de los poseedores de buena fe y el impulso de su regularización para promover su acceso a créditos para el acceso a subsidios o créditos para la producción social de la vivienda, sin demérito de que accedan a otros programas que puedan beneficiarlos;

h) Los programas y planes parciales contemplarán cambios o actualizaciones de usos del suelo cuando se disponga de la dotación suficiente de infraestructura y servicios públicos.

8. Para los fines de regulación del suelo se establecerán los mecanismos, incentivos y sanciones que garanticen su preservación y mantenimiento

Artículo 17

Bienestar social y economía distributiva

3. Las políticas sociales y económicas se concebirán de forma integrada y tendrán como propósito el respeto, protección, promoción y realización de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales para el bienestar de la población y la prosperidad de la ciudad, de acuerdo a los principios de interdependencia e indivisibilidad.

A. De la política social

c) La ampliación, actualización, recuperación y mantenimiento de la infraestructura y los equipamientos correspondientes, en igualdad de condiciones de calidad y proporcionalidad en todo el territorio de la Ciudad de México, en tanto son la base material para la prestación de los servicios;

Con respecto a la convencionalidad, es de destacar que de acuerdo con los pronunciamientos emanados en la Cumbre Hábitat III, de Quito, Ecuador, realizada en el año 2016, la Organización de las Naciones Unidas estableció la Nueva Agenda Urbana, donde se promueve que las ciudades sean incluyentes, compactas, y conectadas mediante la planeación y diseño urbano, gobernanza

legislación urbana y economía urbana, con el fin último de asumir los tres pilares del desarrollo sostenible como forma de diseño y creación de ciudades.

Es de destacar que dentro de las características que debe tener una ciudad compacta a que se refiere ONU- HÁBITAT, es aquella que presenta algún grado de compacidad en su estructura y trama urbana, presenta cohesión social, genera espacios que permite sociabilizar, crea un territorio con cercanía de servicios, propicia el encuentro de actividades y permite el desarrollo de la vida en comunidad.

En este sentido es importante hacer del conocimiento de la Cámara de Diputados que integra la II Legislatura, de ese H. Congreso de la Ciudad de México, que el inmueble motivo de la presente iniciativa, bajo el principio de la buena fe, y en los términos que establece el artículo 16 de la Constitución Política de la Ciudad de México, así como el 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que pretende es que se modifique la Norma de Zonificación de uso del suelo establecida para el predio ubicado en AV. EJÉRCITO NACIONAL 516, COL. POLANCO IV SECCIÓN, CÓDIGO POSTAL 11550, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO. con el fin de adecuar la actividad pretendida al marco normativo vigente, así como adaptar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo en lo que corresponde al predio citado, a la dinámica urbana y socio económica presente en la zona de Polanco.

Es importante destacar que el Congreso de la Unión aprobó la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano la cual, en materia de modificaciones al uso del suelo establece:

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

- I. Acción Urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;*

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.

Las autoridades públicas encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos en este artículo tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia.

Artículo 43. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas y los municipios, en la esfera de sus respectivas competencias, harán cumplir los planes o programas de Desarrollo Urbano y la observancia de esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano.

Artículo 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.

Cabe destacar que esta ley se encuentra en sintonía y congruencia con la Nueva Agenda Urbana y los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible aprobada en la cumbre HÁBITAT III citada que son:

1. Fin de la pobreza
2. Hambre cero
3. **Salud y bienestar**
4. Educación de calidad
5. Igualdad de género
6. Agua limpia y saneamiento
7. Energía asequible y no contaminante
8. **Trabajo decente y crecimiento económico**
9. Industria, innovación y e infraestructura
10. **Reducción de desigualdades**
11. **Ciudades y comunidades sostenibles**
12. Producción y consumo responsables
13. Acción por el clima
14. Vida submarina
15. Vida de ecosistemas terrestres
16. Paz, justicia e instituciones solidas
17. Alianza para lograr los objetivos. Instrumentos normativos internacionales y nacionales

La presente iniciativa además cumple con los cuatro objetivos destacados en negritas, por lo que de aprobarse esta modificación aportaría en la practica del uso del suelo, beneficios en la calidad de vida del ámbito urbano en donde se pretende insertar, como el diversificar y consolidar las actividades, mejorar la oferta de servicios médicos a una demanda existente y en aumento, incrementar la sensación de seguridad y propiciaría un mayor grado de consolidación en la zona de Polanco.

VIII. Razonamientos Sobre la Congruencia del Decreto Propuesto con la Ley General de Asentamientos Humanos y con el Contexto Normativo, los Objetivos y la Estrategia de Desarrollo Urbano para la Zona de la Ciudad de que se Trate, sea Manzana, Corredor, Área de Actuación, o Cualquier Otro Polígono Específicamente Delimitados que Establezca Tanto el Programa al que se Refiera la Iniciativa, como el Programa de Jerarquía Superior Inmediata. Los Razonamientos de la Congruencia con el Contexto Normativo Deberán Incluir Normas de Uso del Suelo, Porcentaje de Área Libre, Niveles de Construcción, Densidad Constructiva y Superficie Máxima de Construcción.

La iniciativa de Decreto por el que se modifica la norma de Zonificación de Uso de Suelo para el inmueble citado es congruente con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como con la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigentes y demás normas aplicables, en virtud de que en los artículos 3, 28, 43 y 48 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, citados con anterioridad, se establece la permisibilidad del cambio de uso de suelo asignado en la zonificación secundaria asignado al predio motivo de la presente iniciativa por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, aprobado por el poder legislativo de la Ciudad de México y sustentado en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, mayormente cuando este cambio supone optimizar y actualizar en su funcionamiento y características el uso de hospital al cual se tienen derechos adquiridos y es acorde con las características operacionales de la zona. Así mismo es compatible con las actividades económicas y sociales del área de influencia.

La iniciativa de decreto por el cual se modificaría la Norma de Zonificación incorporaría con este acto, criterios del artículo 2 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en lo relativo a la consecución de ámbitos urbanos compactos, ya que permitiría la adecuada evolución y actualización tecnológica y funcional de los usos existentes a los que la norma actual no permite su desarrollo. Consolidaría zonas con mezcla de usos más sustentables a la vez que permitiría inducir ámbitos urbanos de proximidad, es decir que mejorará la oferta de estacionamiento a la vez que promoverá medios alternos de movilidad. De igual manera, la iniciativa de decreto, de modificarse la norma de zonificación permitiría el reciclamiento de espacios urbanos y por tanto la conservación de la imagen urbana característica de Polanco y reforzamiento de Conservación Patrimonial. Sí bien el proyecto pretendido considera no conservar la construcción existente, la cual no se encuentra inscrita como parte del patrimonio cultural urbano, la nueva edificación resaltará la imagen urbana característica de los orígenes de Polanco, reforzando el patrimonio cultural urbano de la zona.

La Nueva Agenda Urbana y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establecen a la Resiliencia como otro de los criterios fundamentales, como la capacidad de los ámbitos urbanos para prepararse, resistir y recuperarse frente a una crisis de tipo natural, como desastres naturales, incendios, terremotos e inundaciones, o de procesos sociales y/o económicos que presentan una problemática social derivada del desabasto de servicios urbanos. Es decir, se define como la capacidad de aprender de estas experiencias y prevenir que se repitan, como una manera de promover el bienestar de los habitantes.

El proyecto pretendido apoyaría la resiliencia de la zona Polanco, solo requiere modificar la Norma de Zonificación de uso del Suelo del predio citado, impulsando y reforzando la tendencia de repoblamiento al brindar un mejor servicio médico respecto al que actualmente puede prestar dadas las condiciones de obsolescencia que actualmente presentan las instalaciones, generando actividades que permitirán la sensación de mayor seguridad en la zona.

Los objetivos y la estrategia de desarrollo urbano que para la zona donde se ubica el predio establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo.

Dentro de los objetivos y estrategias plantea:

“Integrar la función económica de la colonia en las vialidades que la estructuran interna y perimetralmente: Presidente Masaryk, Newton, **Ejercito Nacional**; Mariano Escobedo y Boulevard Ávila Camacho mediante su consolidación, delimitación, y adecuada combinación con vivienda”

ESTRATEGIA URBANA

Reforzar los “Corredores terciarios de escala Urbana: **Av. Ejército Nacional** y Av. Mariano Escobedo, periféricas a Polanco, cuyas funciones son, seguirán siendo y se consolidarán, predominantemente comerciales, institucionales y de servicios a escala delegacional y urbana, combinadas con oficinas y vivienda multifamiliar...”

La presente Iniciativa de Decreto que modifica el Programa Parcial en cuanto hace a la Norma de Zonificación de Uso de Suelo para el predio motivo de la presente, pretende contribuir y sumar a la renovación y mejoramiento de la zona de Polanco, al consolidar, mejorar y permitir la evolución del equipamiento de salud existente actualmente en el predio, preserva y refuerza la imagen urbana existente y originaría de Polanco. En este sentido cumple con lo planteado.

IX. Razonamiento de la Congruencia con el Contexto Normativo

Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación

1. Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento
2. Áreas con Potencial de Desarrollo
3. Áreas de Integración Metropolitana
4. **Áreas de Conservación Patrimonial**

Para el predio motivo de la presente iniciativa ubicado en: AV. EJÉRCITO NACIONAL 516, COL. POLANCO IV SECCIÓN, CÓDIGO POSTAL 11550, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente

se encuentra dentro de un Área de Conservación Patrimonial. Sin embargo, no aparece como inmueble catalogado por alguna de las instancias facultadas para su catalogación.

Normas Generales de Ordenación

1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS).

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo al predio ubicado en Av. Ejército Nacional 516 le corresponde la zonificación HM 10/30/150 (Habitacional Mixto 10 niveles máximos de construcción/ 30% mínimo de área libre/ 150 m² de superficie mínima de vivienda).

La superficie del predio es 4,330.54 (según levantamiento topográfico)

Superficie de área libre = superficie del predio X % de área libre

$$4,330.54 \times 30\% = 1,299.16$$

$$\text{SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE} = 1,299.16 \text{ M}^2$$

Superficie de desplante = superficie del predio – superficie de área libre

$$4,330.54 - 1,299.16 = 3,031.38$$

$$\text{SUPERFICIE DE DESPLANTE} = 3,031.38$$

Coeficiente de ocupación del suelo (COS)

COS = Superficie de desplante / superficie del predio

$$\text{COS} = 3,031.38 / 4,330.54 = 0.70$$

$$\text{COS} = 0.70$$

CUS = Coeficiente de utilización del suelo

CUS = Superficie de desplante X número de niveles permitidos / superficie del predio

$$\text{CUS} = 3,031.38 \times 10 \text{ niveles} / 4,330.54$$

$$\text{CUS} = 30,313.80 / 4,330.54$$

$$\text{CUS} = 7.0$$

Superficie máxima de construcción

SMC = CUS X superficie del predio

$$\text{SMC} = 7 \times 4,330.54$$

$$\text{SMC} = 30,313.78$$

Zonificación Actual (HM 10/30/150)										
Predio	Superficie del Predio m2	Área Libre		Área de Desplante (COS)		Sup. Máxima de Construcción Permitida		No. Máximo de Niveles	Altura Máxima m	Viviendas
		m2	%	m2	%	m2	CUS			
Av. Ejército Nacional número 516, Col. Polanco IV Sección, código postal 11550, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México	4,330.54	1,299.16	30.00	3,031.38	70.00	30,313.78	7.00	10.00	45.00	no aplica

Zonificación Pretendida (HM 20/30/150)										
Predio	Superficie del Predio m2	Área Libre		Área de Desplante (COS)		Sup. Máxima de Construcción Permitida		No. Máximo de Niveles	Altura Máxima m	Viviendas
		m2	%	m2	%	m2	CUS			
Av. Ejército Nacional número 516, Col. Polanco IV Sección, código postal 11550, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México	4,330.54	1,299.16	30.00	3,031.38	70.00	60,627.56	14.00	20.00	90.00	no aplica

Nota: Superficie del predio conforme a levantamiento topográfico

La normatividad solicitada es HM 20/30/150 (Habitacional Mixto 20 niveles máximos de construcción/ 30% mínimo de área libre/ 150 m2 de superficie mínima de vivienda).

La superficie del predio es 4,330.54 (según levantamiento topográfico)

Superficie de área libre = superficie del predio X % de área libre

$$4,330.54 \times 30\% = 1,299.16$$

$$\text{SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE} = 1,299.16 \text{ M}^2$$

Superficie de desplante = superficie del predio – superficie de área libre

$$1,299.16 - 4,330.54 = 3,031.38$$

$$\text{SUPERFICIE DE DESPLANTE} = 3,031.38$$

Coeficiente de ocupación del suelo (COS)

COS = Superficie de desplante / superficie del predio

$$\text{COS} = 3,031.38 / 4,330.54 = 0.70$$

$$\text{COS} = 0.70$$

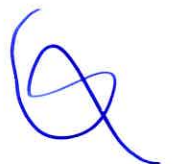
CUS = Coeficiente de utilización del suelo

CUS = Superficie de desplante X número de niveles permitidos / superficie del predio

$$\text{CUS} = 3,031.38 \times 20 \text{ niveles} / 4,330.54$$

$$\text{CUS} = 60,627.60 / 4,330.54$$

$$\text{CUS} = 14.0$$



Superficie máxima de construcción

SMC= CUS X superficie del predio

SMC= 14 X 4,330.54

SMC= 60,627.60

2. TERRENOS CON PENDIENTE NATURAL EN SUELO URBANO

a) En pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banquetta:

b) En pendiente ascendente, en relación con la ubicación de la banquetta:

No aplica ya que el predio no presenta pendientes mayores al 30%

3. FUSIÓN DE DOS O MÁS PREDIOS CUANDO UNO DE ELLOS SE UBIQUE EN ZONIFICACIÓN HABITACIONAL (H)

No aplica al no ser resultado de una fusión.

4. ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO

El proyecto planteado contará con un área libre importante para este fin. Adicionalmente y para cumplir eficientemente con esta norma, se implementará un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de agua pluvial, la cual en su momento será puesto a consideración del sistema de Aguas de la Ciudad de México para su aprobación.

5. ÁREA CONSTRUIBLE EN ZONIFICACIÓN DENOMINADA ESPACIOS ABIERTOS (EA)

No aplica ya que al predio no le corresponde esta zonificación

6. ÁREA CONSTRUIBLE EN ZONIFICACIÓN DENOMINADA ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL (AV)

No aplica ya que al predio no le corresponde esta zonificación

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 para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banquetta.

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 fines 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 medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse 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.

c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General número 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueteta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueteta.

d) Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con respecto a patios de iluminación y ventilación.

Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sea similar y hasta dos niveles menos.

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

Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina.

Uno de ellos da a una calle de menor sección; la altura resultante deberá mantenerse hasta una distancia de un $\frac{1}{3}$ del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura.

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.

Con tres frentes.

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles o remeterse para lograr la altura.

Con cuatro frentes.

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de 4 calles o remeterse para lograr la altura.

De acuerdo al proyecto, se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado Polígono de Actuación, que permite, al tratarse de más de dos predios, la relocalización de usos y la

modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.

En el caso de que el predio se ubique en Área de Conservación Patrimonial, sea un inmueble catalogado o colinde con un inmueble catalogado, para la determinación de la altura se requerirá opinión, dictamen o permiso de Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes o Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según sea el caso.

El proyecto contempla una altura de 20 niveles lo que equivale a 90 mts aproximadamente, razón por la cual se consideran en dicho proyecto remetimientos tanto por el paramento de la calle de Arquímedes como el paramento de la calle Temístocles, mientras que por la Av. Ejército Nacional estos no resultarían necesario derivado de la distancia que existe entre sus paramentos.

El predio donde se pretende construir se encuentra dentro de zona de conservación patrimonial por lo que en su momento se solicitará la opinión del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda a través de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público.

8.- INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en 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 de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial.

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la SEDUVI.

Los pretilos 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 las instalaciones propias requeridas para un hospital como casetas de maquinaria.

El predio donde se pretende construir se encuentra dentro de zona de conservación patrimonial por lo que en su momento se solicitará la opinión del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda a través de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público.

9. SUBDIVISIÓN DE PREDIOS

No aplica ya que no se opta por subdivisión de predios.

10. ALTURAS MÁXIMAS EN VIALIDADES EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO Y RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN AL FONDO Y LATERALES



Esta norma es aplicable únicamente en las zonas y vialidades que señale el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.

Todos los proyectos en que se aplique esta norma, deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

Para predios con superficies a partir de 1,000 m², y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DEL PREDIO M²	NO. DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
1,000-1,500	11	3.0	30
1,501-2,000	13	3.0	30
2,001-2,500	15	3.0	30
2,501-3,000	17	3.5	35
3,001-4,000	19	3.5	35
4,001-EN ADELANTE	22	3.5	50

Las restricciones en las colindancias se determinarán conforme a lo que establece la Norma número 7.

En todo el frente del predio se deberá dejar una franja libre al interior del alineamiento, a partir de la sección que para cada vialidad determine el Programa Delegacional respectivo. Dicha franja podrá ser utilizada solamente para la entrada y salida de personas y vehículos al predio, su mantenimiento y control será responsabilidad del propietario. Sobre esta franja no se podrá construir, cubrir ni instalar estructuras fijas y/o desmontables, con excepción de las que se utilicen para delimitar el predio.

Todas las maniobras necesarias para estacionamiento y circulación de vehículos, ascenso y descenso de pasajeros, carga y descarga de mercancías y operación de todos los vehículos de servicio o suministro relacionadas con las actividades que implique la utilización del predio, deberán realizarse a partir del límite interior del predio.

Cuando los proyectos contemplen construir pisos para estacionamiento, circulaciones y vestíbulos arriba del nivel de banqueta, podrán incrementar su superficie de desplante hasta en 30% del área libre y hasta una altura de 10 m sobre el nivel de banqueta. Estos pisos cuantifican en el número de niveles permitidos por la presente norma.

A partir de los 10 m ó 4 niveles de altura, las construcciones a que se refiere el párrafo anterior deberán respetar el porcentaje de área libre y el manejo de 4 fachadas señaladas en el cuadro.

Los proyectos deberán sujetarse a lo establecido en la Norma número 4.

El predio tiene un frente a la Av. Ejército Nacional y cuenta con una superficie mayor a los 4,000.00 m², por lo que se estaría en posibilidad de contar con hasta 22 niveles, sin embargo solo se pretenden 20 niveles y como se indicó anteriormente se sujetará a la aplicación de la

norma general de ordenación número 7 en cuanto a las restricciones en colindancias y los remetimientos.

11. CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES

Al no ser un proyecto de vivienda no aplica

12. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO URBANO

No se solicita dicho instrumento de planeación por lo que no aplica

13. LOCALES CON USO DISTINTO AL HABITACIONAL EN ZONIFICACIÓN HABITACIONAL (H)

Al no ser un proyecto de habitacional no aplica

14. USOS DEL SUELO DENTRO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES

Al no ser un proyecto de habitacional no aplica

15. ZONAS FEDERALES Y DERECHOS DE VÍA

Al predio no le aplican zonas federales o derechos de vía

16. PREDIOS CON DOS O MÁS ZONIFICACIONES, CUANDO UNA DE ELLAS SEA ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV) O ESPACIO ABIERTO (EA)

Al predio no le aplica zonificaciones Área de Valor Ambiental (AV) ni Espacio Abierto (EA) por lo que no aplica

17. VÍA PÚBLICA Y ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS

Toda vialidad tendrá como mínimo 8 metros de paramento a paramento. Los callejones y vialidades de tipo cerradas que no sobrepasen los 150 m de longitud, así como los andadores peatonales tendrán un mínimo de 4.00 m sin excepción y serán reconocidos en los planos oficiales como vía pública, previo visto bueno de la Delegación correspondiente, los cuales deberán permitir el libre paso de vehículos de emergencia y no podrán ser obstaculizadas por elemento alguno.

En el caso de las ciclopistas, la sección mínima será de 1.50 m.

Para el reconocimiento de la servidumbre legal de paso en planos oficiales se sujetará a lo establecido en el Código Civil para el Distrito Federal.

Las vialidades ubicadas en proyectos habitacionales o comerciales en régimen condominal, deberán ser mantenidas por los propios condóminos. En las zonas patrimoniales e históricas, las vías públicas no podrán ser modificadas ni en su trazo ni en su sección, sin contar con la autorización de las áreas competentes federales y locales.

Para las edificaciones de salud, educación, abasto, almacenamiento, entretenimiento, recreación y deportes será necesario proveer áreas de ascenso y descenso en el interior del predio cuando su superficie sea superior a 750 m² o tengan un frente mayor de 15 m.

Adicional a lo establecido en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y para mejorar la capacidad instalada de los usos existentes, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y privados en cualquier zonificación, excepto en Área Verde (AV), Espacios Abiertos (EA) y en las correspondientes a Suelo de Conservación.

Estos estacionamientos se apegarán al número de niveles que rija en la zona considerando para ello, la aplicación de otras Normas de Ordenación Generales, pudiendo ocupar el 85 % de la superficie del terreno. La Delegación podrá regular el cobro al usuario considerando el tipo de uso al que el estacionamiento esté dando servicio.

Los estacionamientos públicos subterráneos permitidos por los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano observarán en su proyecto, construcción y operación, lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como las Normas de Construcción y Funcionamiento de Estacionamientos establecidas por la Secretaría de Transportes y Vialidad. No se podrán construir en zonas de riesgo ni patrimoniales e históricas, con excepción de las que obtengan la autorización correspondiente de las áreas competentes.

En el caso de eje de ríos entubados; líneas y estaciones del metro; tren y metros ligeros; tanques y/o almacenamientos de productos químicos y/o gasolineras; derechos de vía de ductos subterráneos de conducción de gas, gasolinas, petróleo y sus derivados y cualquier líquido o gas conducido a alta presión; depósitos de agua potable, subterráneos o elevados propiedad del Gobierno del Distrito Federal; dependencias gubernamentales de la Administración Pública Federal; empresas paraestatales y organismos descentralizados de participación estatal; instalaciones de las Secretarías de: Seguridad Pública; Defensa Nacional; Marina y Fuerza Aérea Mexicana, se estará a lo establecido en la normatividad de la materia.

El proyecto no contempla crear vialidades nuevas o modificar las existentes por lo que en el tema de vialidades no resulta aplicable.

En cuanto a los estacionamientos el proyecto contempla la construcción de estacionamientos subterráneos y cumplirá con las normas que, para dotación de estacionamientos, biciestacionamientos, etc., tanto del reglamento de construcciones de la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias, como con todas las normas atinentes al tema.

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 se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y se cumpla con el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

El proyecto contempla sustituir la edificación existente por un edificio nuevo. Es objetivo de esta iniciativa modificar los Coeficientes de utilización y/o altura y ampliar el uso de suelo que se tiene mediante derechos adquiridos

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 de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

- I. Proyectos de vivienda con más 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, diesel, 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 rebasen 10,000 m2 de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m2 de construcción.
- VI. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m2 de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m2 de construcción.
- VII. Crematorios
- VIII. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.

En los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, así como del entorno urbano en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del Estudio deberán apegarse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos complementarios que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Aquellas zonas clasificadas de riesgo por los ordenamientos aplicables, no serán susceptibles para otorgar autorizaciones o permisos, con excepción del riesgo que se determine como mitigable, a través del dictamen correspondiente.

El proyecto se enmarca dentro de la obligatoriedad de presentar este estudio al pretender construir más de 5000 mts cuadrados de uso no habitacional por lo que en su momento presentará para su análisis y aprobación el estudio de Impacto Urbano correspondiente, conteniendo las medidas de integración en la totalidad de los temas obligatorios

20. SUELO DE CONSERVACIÓN

No aplica al no encontrarse en suelo de conservación

21. BARRANCAS

No aplica al no encontrarse en zona de barrancas

22. ALTURA MÁXIMA Y PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE PERMITIDA EN LAS ZONIFICACIONES; (E) EQUIPAMIENTO; (CB) CENTRO DE BARRIO; E (I) INDUSTRIA

No aplica al no aplicarle al predio las zonificaciones Equipamiento (E) (CB) Centro de Barrio; e (I) Industria

23. DE LAS TABLAS DE USOS PERMITIDOS.- Se deroga.

24. USOS NO ESPECIFICADOS.- Se deroga.

25. DE LOS PROGRAMAS PARCIALES.- Se deroga.

26. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

No aplica al no ser un proyecto de vivienda de interés social

27. DE LOS REQUERIMIENTOS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES

El Registro de Manifestaciones de Construcción B ó C, así como la Licencia Especial correspondiente estarán condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, señalarán las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción.

De igual forma, dentro del proyecto de edificación de vivienda unifamiliar deberá incluirse la construcción de fosas sépticas, cuya capacidad debe ir en función del número de habitantes, y descargar a la red de drenaje. Tratándose de unidades habitacionales se incluirán estudios para la instalación de plantas de tratamiento de aguas, para no verterlas crudas al drenaje

Para cumplir eficientemente con esta norma, se implementará un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de agua pluvial, la cual en su momento será puesta a consideración del sistema de Aguas de la Ciudad de México para su aprobación. Se Propone que la edificación cuente con instalaciones para la captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia y los escurrimientos pluviales que le permita reducir al menos un 25 % la descarga pluvial de la edificación calculada para una tormenta con un periodo de retorno de diseño de 2 años y con una duración de 24 horas.

De igual manera, se propone instalar Plantas de Tratamiento de Agua Residual que permitan el tratamiento de grandes cantidades de aguas residuales con contaminación orgánica, lo que permitirá reutilizar el agua en riego de jardines, lavado de pisos y autos, así como su descarga sin contaminar el medio ambiente.

28. ZONAS Y USOS DE RIESGO

No se registrarán manifestaciones de construcción, ni se expedirán licencias para ningún uso sobre suelos clasificados como riesgosos en la normatividad aplicable; sobre los derechos de vía de carreteras, ferrocarriles o vialidades de acceso controlado; asimismo, no se permitirá la ubicación de viviendas en los corredores destinados a los servicios públicos o al paso subterráneo de ductos de combustible, petróleo, gasolina, diesel, gas LP, gas natural comprimido y sus derivados.

Se permite el establecimiento de estaciones de servicio de combustible carburante en las zonificaciones HO, HM, E e I, siempre y cuando no se contradigan con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente, sean compatibles con los usos colindantes y previo Dictamen del Estudio de Impacto Urbano.

No aplica ya que el suelo donde se ubica el predio no se encuentra clasificado como riesgoso. Ni se ubica sobre ductos de combustibles o sustancias similares.

LAS NORMAS DE ORDENACIÓN PARTICULARES QUE APLICAN DENTRO DEL POLÍGONO DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "POLANCO"

Norma de Ordenación Particular para el 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 de área libre en relación con la superficie total 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.

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

La construcción bajo el nivel de banqueta no se cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida, siempre que este sea para estacionamiento, cuarto de máquinas v/o de basura, de lo contrario, si la solución arquitectónica justifica el uso habitacional debajo del nivel de banqueta, éste se permitirá y cuantificará dentro del total de la superficie máxima de construcción permitida y para el máximo de niveles permitidos por la zonificación. De igual forma, deberá cumplir con lo señalado en la Norma de Ordenación Particular Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo.

Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal

De acuerdo al Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo al predio ubicado en Av. Ejército Nacional 516 le corresponde la zonificación HM 10/30/150 (Habitacional Mixto 10 niveles máximos de construcción/ 30% mínimo de área libre/ 150 m2 de superficie mínima de vivienda).

La superficie del predio es 4,330.54 (según levantamiento topográfico)

Superficie de área libre = superficie del predio X % de área libre

$$4,330.54 \times 30\% = 1,299.16$$

SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE = 1,299.16 M²

Superficie de desplante= superficie del predio – superficie de área libre

$$1,299.16 - 4,330.54 = 3,031.38$$

SUPERFICIE DE DESPLANTE = 3,031.38

Coefficiente de ocupación del suelo (COS)

COS= Superficie de desplante / superficie del predio

$$\text{COS} = 3,031.38 / 4,330.54 = 0.70$$

$$\text{COS} = 0.70$$

CUS= Coeficiente de utilización del suelo

CUS= Superficie de desplante X número de niveles permitidos / superficie del predio

$$\text{CUS} = 3,031.38 \times 10 \text{ niveles} / 4,330.54$$

$$\text{CUS} = 30,313.80 / 4,330.54$$

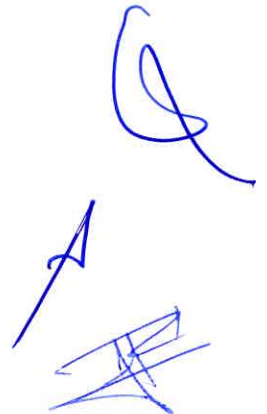
$$\text{Cus} = 7.0$$

Superficie máxima de construcción

SMC= CUS X superficie del predio

$$\text{SMC} = 7 \times 4,330.54$$

$$\text{SMC} = 30,313.78$$



Zonificación Actual (HM 10/30/150)										
Predio	Superficie del Predio	Área Libre		Área de Desplante (COS)		Sup. Máxima de Construcción Permitida		No. Máximo de Niveles	Altura Máxima	Viviendas
		m2	%	m2	%	m2	CUS			
Av. Ejército Nacional número 516, Col. Polanco IV Sección, código postal 11550, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México	4,330.54	1,299.16	30.00	3,031.38	70.00	30,313.78	7.00	10.00	45.00	no aplica

Zonificación Pretendida (HM 20/30/150)										
Predio	Superficie del Predio	Área Libre		Área de Desplante (COS)		Sup. Máxima de Construcción Permitida		No. Máximo de Niveles	Altura Máxima	Viviendas
		m2	%	m2	%	m2	CUS			
Av. Ejército Nacional número 516, Col. Polanco IV Sección, código postal 11550, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México	4,330.54	1,299.16	30.00	3,031.38	70.00	60,627.56	14.00	20.00	90.00	no aplica

Nota: Superficie del predio conforme a levantamiento topográfico

La normatividad solicitada es HM 20/30/150 (Habitacional Mixto 20 niveles máximos de construcción/ 30% mínimo de área libre/ 150 m2 de superficie mínima de vivienda).

La superficie del predio es 4,330.54 (según levantamiento topográfico)

Superficie de área libre = superficie del predio X % de área libre

$$4,330.54 \times 30\% = 1,299.16$$

$$\text{SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE} = 1,299.16 \text{ M}^2$$

Superficie de desplante = superficie del predio – superficie de área libre

$$1,299.16 - 4,330.54 = 3,031.38$$

$$\text{SUPERFICIE DE DESPLANTE} = 3,031.38$$

Coficiente de ocupación del suelo (COS)

COS = Superficie de desplante / superficie del predio

$$\text{COS} = 3,031.38 / 4,330.54 = 0.70$$

$$\text{COS} = 0.70$$

CUS = Coficiente de utilización del suelo

CUS = Superficie de desplante X número de niveles permitidos / superficie del predio

$$\text{CUS} = 3,031.38 \times 20 \text{ niveles} / 4,330.54$$

$$\text{CUS} = 60,627.60 / 4,330.54$$

$$\text{CUS} = 14.0$$

Superficie máxima de construcción

SMC= CUS X superficie del predio

SMC= 14 X 4,330.54

SMC= 60,627.60

Norma de Ordenación Particular para la Fusión de dos o más predios con diferente zonificación

No aplica pues el predio no es resultado de una fusión

Norma de Ordenación Particular para el Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

El proyecto planteado contará con un área libre mínima del 30%. Adicionalmente y para cumplir eficientemente con esta norma, se implementará un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de agua pluvial, la cual en su momento será puesta a consideración del sistema de Aguas de la Ciudad de México para su aprobación

Norma de Ordenación Particular para el Área construible en zonificación denominada Espacio Abierto (EA)

No aplica pues al predio no le aplica la zonificación denominada Espacio Abierto (EA),

Norma de Ordenación Particular para Alturas de Edificación

No aplica pues el proyecto no encuadra en ninguno de los supuestos indicados en esta norma. Sin embargo, de manera supletoria se estará a lo indicado en la Norma General de Ordenación Número 7.

El proyecto contempla una altura de 20 niveles lo que equivaldría a 90 mts aproximadamente, razón por la cual se consideran en dicho proyecto remetimientos tanto por el paramento de la calle de Arquímedes como el paramento de la calle Temístocles, mientras que por la Av. Ejército Nacional estos no resultarían necesario derivado de la distancia que existe entre sus paramentos.

El predio donde se pretende construir se encuentra dentro de zona de conservación patrimonial por lo que en su momento se solicitará la opinión del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda a través de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público.

Norma de Ordenación Particular para Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación, únicamente serán proyectos de naturación de azoteas (azoteas verdes). celdas de acumulación de energía solar, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, cubos de elevadores, cubos de escaleras,

lavaderos y tendedores sin techar o con cubierta desmontable; siempre y cuando todos éstos sean compatibles con el uso del suelo permitido. 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 en todos los casos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), a través de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.

Los pretilos en las azoteas, no deberán ser mayores a 1.00 metro de altura y cuantifican dentro de la altura máxima permitida.

En el caso de los estacionamientos públicos y/o privados que se construyan sobre nivel de banqueta en las zonificaciones y niveles permitidos en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", el nivel de azotea únicamente se utilizará para la instalación de los elementos antes señalados; por ningún motivo podrán utilizar este nivel para el estacionamiento de vehículos

El proyecto contempla las instalaciones propias requeridas para un hospital como casetas de maquinaria.

Norma de Ordenación Particular para Subdivisión de Predios

No aplica pues el predio no es resultante de una subdivisión de predios

Norma de Ordenación Particular para Zonas Federales y Derechos de Vía

No aplica pues al predio no presenta afectaciones por Zonas federal o derechos de vía

Norma de Ordenación Particular para la Vía Pública

El proyecto no contempla crear vialidades nuevas o modificar las existentes por lo que en el tema de vialidades no resulta aplicable

Norma de Ordenación Particular para Ampliación de construcciones existentes

Las edificaciones anteriores al presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo, que no cumplan con el porcentaje de área libre o niveles de construcción, podrán ampliarse sin rebasar el CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) y/o altura. Asimismo, deberán cumplir con lo estipulado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias vigentes.

El proyecto contempla sustituir la edificación existente por un edificio nuevo. Es objetivo de esta iniciativa modificar los Coeficientes de utilización y/o altura y ampliar el uso de suelo que se tiene mediante derechos adquiridos

Norma de Ordenación Particular para el Estudio de Impacto Urbano

Previamente 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 de Desarrollo Urbano y Vivienda del G. D. F., en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000.00 m² de construcción.

II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000.00 m2 de construcción

III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000.00 m2).

IV. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000.00 m2 de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000.00 m2 de construcción.

V. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000.00 m2 de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500.00 m2 de construcción.

En los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, del entorno urbano y el impacto vial en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del Estudio deberán apegarse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos Complementarios que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del D.F

Aquellas zonas clasificadas "de riesgo" por los ordenamientos aplicables, no podrán obtener autorizaciones o permisos, con excepción del riesgo que se determine como mitigable, a través del dictamen correspondiente emitido por la autoridad en la materia.

El proyecto se enmarca dentro de la obligatoriedad de presentar este estudio al pretender construir más de 5000 mts cuadrados de uso no habitacional por lo que en su momento presentará para su análisis y aprobación el estudio de Impacto Urbano correspondiente, conteniendo las medidas de integración en la totalidad de los temas obligatorios

Norma de Ordenación Particular para la Captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.

El Registro de Manifestaciones de Construcción B o C, así como la Licencia Especial correspondiente, estarán condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales, mecanismo que evaluará y aprobará el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, señalará las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción.

Los nuevos conjuntos habitacionales quedan condicionados a lo que determine la "Norma de Ordenación Particular para el Estudio de Impacto Urbano" y en su caso, sujeto a la factibilidad de servicios que para ello señale el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Lo anterior, constituye un requisito para la presentación de la Manifestación de Construcción B o C.

El pozo de absorción y la planta de tratamiento de aguas, deberán estar indicados 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.

La Autoridad Delegacional, verificará que la obra nueva realizada cuente con el pozo de absorción y en su caso, con la planta de tratamiento antes señalada, en los términos determinados por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, con anterioridad a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación a que se refieren los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal

Para cumplir eficientemente con esta norma, se implementará un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de agua pluvial, la cual en su momento será puesta a consideración del sistema de Aguas de la Ciudad de México para su aprobación. Se Propone que la edificación cuente con instalaciones para la captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia y los escurrimientos pluviales que le permita reducir al menos un 25 % la descarga pluvial de la edificación calculada para una tormenta con un periodo de retorno de diseño de 2 años y con una duración de 24 horas

De igual manera, se propone instalar Plantas de Tratamiento de Agua Residual que permitan el tratamiento de grandes cantidades de aguas residuales con contaminación orgánica, lo que permitirá reutilizar el agua en riego de jardines, lavado de pisos y autos, así como su descarga sin contaminar el medio ambiente

Norma de Ordenación Particular para Zonas y Usos de Riesgo

No aplica por no encontrarse en zona de riesgo ni estar clasificado como uso de riesgo

Norma de Ordenación Particular para el Mejoramiento de la Condiciones de Equidad y Competitividad para el Abasto Público.

No aplica en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano

Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados

En cuanto a los estacionamientos el proyecto contempla la construcción de estacionamientos subterráneos y cumplirá con las normas que, para dotación de estacionamientos, biciestacionamientos, etc., tanto del reglamento de construcciones de la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias, como con todas las normas atinentes al tema.

Norma de Ordenación Particular para Estacionamientos Subterráneos

Con la finalidad de mejorar la movilidad y para reducir el uso y aprovechamiento del automóvil sobre la vía pública de la colonia, se permite la construcción de estacionamientos públicos subterráneos, en predios particulares en cualquier zonificación, excepto en las zonificaciones Habitacional (H) y Espacio Abierto (EA).

Sobre nivel de banqueta (s.n.b.) los estacionamientos subterráneos en predios particulares únicamente podrán construir la solución de entrada y salida de personas y vehículos al estacionamiento, sin afectar la imagen urbana. El área de desplante de estos espacios podrá ser de hasta el 10% de la superficie del predio. El 90% restante de la superficie del predio, corresponderá a área libre que deberá ser utilizada como espacio abierto público destinado a la recreación; su mantenimiento y control será responsabilidad del propietario del estacionamiento. Además, los estacionamientos subterráneos observarán en su proyecto, construcción y operación, lo

establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como las Normas de Construcción y Funcionamiento de Estacionamientos establecidas por la Secretaría de Transportes y Vialidad del DF. La Delegación podrá vigilar el cobro al usuario, de acuerdo a la normatividad vigente, considerando el tipo de uso al que el estacionamiento esté dando servicio.

En el caso de líneas y estaciones del metro, tren y metros ligeros, tanques y/o almacenamientos de productos químicos y/o gasolineras, derechos de vía de ductos subterráneos de conducción de gas, gasolinas, petróleo y sus derivados y cualquier líquido o gas conducido a alta presión, depósitos de agua potable, subterráneos o elevados, propiedad del Gobierno del Distrito Federal, dependencias gubernamentales de la Administración Pública Federal, empresas paraestatales y organismos descentralizados de participación estatal, instalaciones de las Secretarías de: Seguridad Pública, Defensa Nacional, Marina y Fuerza Aérea Mexicana se someterá a lo establecido en la normatividad de la materia.

En cuanto a los estacionamientos el proyecto contempla la construcción de estacionamientos subterráneos y cumplirá con las normas que, para dotación de estacionamientos, biciestacionamientos, etc., tanto del reglamento de construcciones de la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias, como con todas las normas atinentes al tema.

Norma de Ordenación Particular para el Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda

No aplica por no tratarse de un proyecto de Vivienda

Norma de Ordenación Particular para Usos del Suelo Permitidos en Inmuebles Catalogados

No aplica por no tratarse de un inmueble Catalogado

Norma de Ordenación Particular para Predios con Zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) con Frente a la Av. Presidente Masaryk y Esopo

No aplica por no encontrarse en ninguno de los supuestos especificados en la norma

Norma de Ordenación Particular para Predios con Frente a Rubén Darío

No aplica por no encontrarse en ninguno de los supuestos especificados en la norma

Norma de Ordenación Particular para Restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, bares, discotecas y cervecerías

No aplica por no tratarse de un proyecto de restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, bares, discotecas y cervecerías.

Norma de Ordenación Particular para enseres en la vía pública

No aplica por no tratarse de un uso o cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos preparados y/o bebidas.

Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la construcción para diversas zonas

De esta norma resulta aplicable el siguiente párrafo:

Los predios en esquina con Av. Ejército Nacional Mexicano, Calz. Gral. Mariano Escobedo, Av. Presidente Masaryk, Arquímedes, Av. Rubén Darío y Av. Campos Elíseos, deberán proporcionar sus entradas y salidas peatonales y de vehículos al predio, exclusivamente por el frente que da a estas avenidas; además deberán proveer de un área de acumulación que evite el taponamiento sobre la calle, de acuerdo a cada uso, pero nunca menor a tres autos grandes.

El proyecto contempla entrada y salidas vehiculares sobre la Av. Ejército Nacional con la acumulación de más de tres autos, además de aquellas medidas de integración que sean implementadas por la SEMOVI.

Norma de Ordenación Particular para Usos Prohibidos

No aplica ya que el proyecto no está contemplado en los supuestos indicados en esta norma

Norma de Ordenación Particular para Paisaje Urbano

Fisonomía Urbana

Con la finalidad de preservar las características urbano arquitectónicas que definen al presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, como un Área de Conservación Patrimonial y de acuerdo con el diagnóstico en el que se detectaron y describieron las zonas homogéneas por sus características tipo morfológicas, cada una deberá observar de manera obligatoria en todos sus inmuebles las siguientes normas de fisonomía urbana, que regulen la tipologías arquitectónicas, fachadas y otros elementos en los siguientes términos:

A.1. Los predios baldíos deberán contar con barda por lo menos en los límites que den hacia las calles. Los materiales y colores utilizados en ellas estarán en armonía con las construcciones vecinas.

A.2. La edificación de obra nueva de más de dos niveles, debe considerar en sus fachadas las líneas que marquen la división de los entresijos, mismas que deberán ser colineales con las construcciones adyacentes. Cuando esto no sea posible, deberán buscarse otras relaciones que puedan mantener la composición volumétrica de las fachadas.

A.3. Las nuevas construcciones con uso no habitacional deben impedir la vista desde las fachadas posteriores y laterales hacia los predios colindantes con uso habitacional.

A.4. En los proyectos de obras nuevas colindantes con edificios de valor patrimonial, la primera crujía debe conservar las alturas de los entresijos de estos. En caso de tener más altura que los edificios con valor patrimonial, deben remeterse en el frente, el ancho de una crujía a partir de la altura del edificio patrimonial colindante.

A.5. Las cubiertas deben obedecer a la tipología predominante de la zona.

A.6. Las nuevas construcciones deben adecuarse, en proporción de macizos y vanos así como al ritmo, a los monumentos colindantes y en su caso a la tipología de los inmuebles catalogados. La dimensión de los vanos debe ser similar a la de los vanos de las construcciones catalogadas de la



zona. Debe existir un macizo entre colindancias y entre vanos de dimensiones similares a las del resto de la zona patrimonial.

A.7. Los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas o cualquier tipo de volados que se realicen dentro del predio contabilizarán dentro del área máxima de construcción permitida, y en ningún caso podrán invadir el área libre establecida por la zonificación aplicable al predio.

A.8. Se prohíben los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas o cualquier tipo de volados que se lleven a cabo sobre la vía pública, por lo que no podrán rebasar el límite del alineamiento.

A.9. La colocación de vallas u otro similar de índole provisional que pretendan sustituir a las bardas solo se permitirá durante la construcción o remodelación del predio, por lo que su autorización estará directamente vinculada con la vigencia de la manifestación de construcción o licencia especial. Una vez que esta concluya, las vallas deberán sustituirse por una barda definitiva.

A.10. Las edificaciones de obra nueva deben satisfacer la demanda de estacionamientos dentro del mismo predio.

A.11. Las restricciones de construcción al frente del predio se destinarán como área ajardinada permeable y de recarga del acuífero, por lo cual no podrán pavimentar. Tampoco podrán ser utilizadas como estacionamiento de vehículos; solo se podrá cubrir con materiales permeables el espacio estrictamente necesario para que los vehículos pasen al interior del predio.

A.12. Las bahías de ascenso y descenso de pasajeros deberán realizarse dentro de la superficie del predio, por lo que de ninguna manera podrán invadir la vía pública ni rebasar el alineamiento del predio.

Tabla de Lineamientos de diseño y normatividad de la fisonomía urbana

Cualquier intervención en un inmueble o predio dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, deberá cumplir con lo establecido en la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación No. 4, referentes a Áreas de Conservación Patrimonial, además de apegarse a las siguientes Tablas de Criterios de Intervención, según sea el caso:

El proyecto contempla una total integración a la imagen urbana de Polanco cumpliendo en su totalidad los criterios establecidos en la presente norma, así como el cumplimiento de las autorizaciones correspondientes de las áreas competentes de la SEDUVI. Cumpliendo sobre todo con los Criterios de intervención para predios/inmuebles dentro del Área de Conservación Patrimonial (No Afectos al Patrimonio Cultural Urbano) establecidos en el cuadro 17 de la presente norma en cuanto a acciones de sustitución y/o obra nueva.

B. Espacio Público

El proyecto no contempla intervenciones en espacios públicos, amén de aquellos que sea impuestos por la autoridad competente como medidas de integración urbana, para lo cual se estará a los criterios de la presente norma.

C. Espacios Abiertos



El proyecto no contempla intervenciones en espacios abiertos, lo que no exige de desarrollar aquellos que sean impuestos por la autoridad competente como medidas de integración urbana, para lo cual se estará a los criterios de la presente norma

D. Anuncios

En su momento, los anuncios denominativos del hospital se sujetarán a la normatividad aplicable, obteniendo las autorizaciones correspondientes.

E. Estacionamientos

Los inmuebles deberán cumplir lo que establece el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, atendiendo además lo estipulado en el Reglamento para Establecimientos Públicos en el Distrito Federal y de acuerdo con los supuestos que se establecen más adelante.

El número mínimo de cajones obligatorios en las nuevas construcciones se definirá según su uso del suelo.

En cuanto a los estacionamientos el proyecto contempla la construcción de estacionamientos subterráneos y cumplirá con las normas que, para dotación de estacionamientos, biciestacionamientos, etc., tanto del reglamento de construcciones de la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias, como con todas las normas atinentes al tema.

X. Texto normativo propuesto

DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, publicado el 6 de junio de 2014 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, exclusivamente para el inmueble ubicado en Av. Ejército Nacional número 516, Col. Polanco IV Sección, código postal 11550, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México

(Al margen superior un escudo que dice: Ciudad de México. - Ciudad Innovadora y de Derechos, Nuestra Casa)

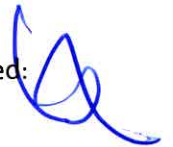
CLAUDIA SHEINBAUM PARDO, Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO

(Al margen superior izquierdo el Escudo Nacional que dice: **ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. - CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.- II LEGISLATURA**)

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



II LEGISLATURA

DECRETA

DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA MIGUEL HIDALGO.

PRIMERO.- Se aprueba el Decreto que modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo de la Alcaldía Miguel Hidalgo, exclusivamente para el inmueble ubicado en Av. Ejército Nacional número 516, Col. Polanco IV Sección, código postal 11550, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México

SEGUNDO: Se modifica la Norma de Zonificación de uso de suelo Habitacional Mixto 10 niveles máximo de construcción/30% mínimo de área libre/150 (superficie mínima por vivienda) y uso de suelo para Hospitales Generales y de Especialidades "prohibido" establecida para el predio ubicado en Av. Ejército Nacional número 516, Col. Polanco IV Sección, código postal 11550, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, para quedar como sigue:

HM 20/30/150, Habitacional Mixto 20 niveles máximo de construcción/ 30% mínimo de área libre/ 150 (superficie mínima por vivienda) y uso de suelo para Hospital General y de Especialidades "PERMITIDO" exclusivamente para el predio citado

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto surtirá sus efectos a partir del día siguiente de su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

SEGUNDO. Publíquese el presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. El Congreso de la Ciudad de México notificará el presente Decreto al propietario, o en su caso, al promovente de la Modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo de la Alcaldía Miguel Hidalgo vigente, a través de la Gaceta Parlamentaria del Congreso de la Ciudad de México.

CUARTO. Si transcurridos los noventa (90) días naturales, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el interesado no ha realizado los trámites y pago por concepto de derechos de inscripción en el Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda establecidos en el Código Fiscal vigente en la Ciudad de México, el presente Decreto quedará sin efectos.

XI. Lugar, Fecha, Nombre y Rubrica Autógrafa de Quienes Presenten la Iniciativa de Decreto

Ciudad de México a 9 de septiembre de 2022

Lic. Gabriel López Ávila,
Apoderado legal de GRUPO ADQUIERE S.A. DE C.V.

Urb. Víctor Alejandro Romero Méndez
Perito en Desarrollo Urbano, registro PDU-0115

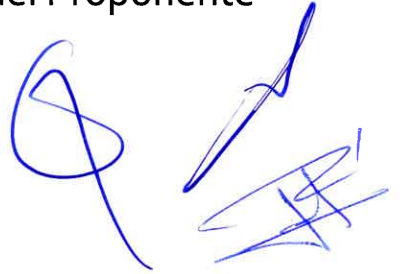


XII. Anexo Documental y Gráfico

1. Escritura de propiedad
2. Acta constitutiva Grupo Adquiere, S.A. de C.V.
3. Poder notarial del Representante Legal
4. Identificación del Representante Legal
5. Certificado de uso de suelo vigente
6. Certificado de uso de suelo por derechos adquiridos
7. Constancia de Alineamiento y Numero Oficial
8. Proyecto Arquitectónico
9. Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico
10. Levantamiento de los usos del suelo actuales
11. Usos del suelo establecidos en el Programa Parcial



XIII. Copia Certificada de la Credencial para Votar del Proponente

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'Q' followed by a series of connected, somewhat illegible letters.



1. Escritura de propiedad.
 2. Acta Constitutiva Grupo Adquiere, S.A. de C.V.
 3. Poder notarial del representante legal.
 4. Identificación certificada del representante legal.
 5. Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos.
 6. Constancia de Alineamiento y número oficial.
 7. Copia de Carnet del Perito en Desarrollo Urbano No. PDU 0115
- Urb. Víctor Alejandro Romero Méndez**

ANEXO DOCUMENTAL