

DIP. FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MEXICO

PRESENTE:

Por medio de la presente yo, ISAAC LADELSKY ACKERMAN APODERADO DE INMOBILIARIA DAYLAD S.A.P.I. DE C.V., ELIAS LILIENTHAL PIER Y SHIRA LADELSKY JUTORSKY Y POR SU PROPIO DERECHO, ANA JUTORSKY REMBA, ALLEGRA HARARI ACHAR, CARLOS ISIDORO DAYAN HARARI, EDUARDO DAYAN HARARI Y ESTHER HARARI ABADI copropietarios del inmueble ubicado en Azafrán no. 490, col. Granjas México, Iztacalco, como se acredita en la escritura 38,254 del 01 de julio del 2019, pasada ante la fe del Lic. Celso de Jesús Pola Castillo, Notario Público 244 de la Ciudad de México; con domicilio para oír y recibir notificaciones en Jaime Balmes N° 11, torre d 201 b, col. los Morales Polanco, Miguel Hidalgo, en esta Ciudad; autorizando en términos del art. 42 de la ley de procedimiento administrativo para el distrito federal (hoy ciudad de México) a los c. Roberto Javier Clara García y José Antonio Sánchez Ojeda para que de manera conjunta o por separado oigan y reciban cualquier notificación derivada de esta solicitud, comparezco respetuosamente ante usted para exponer lo siguiente:

Nos es un gusto saludarle y a la vez solicitarle de manera respetuosa, se ponga a consideración ante la COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA DEL H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE MEXICO, la cual usted preside, nuestra iniciativa ciudadana para la modificación de uso del suelo, para el predio ubicado en **LA CALLE DE AZAFRÁN NO. 490, COL. GRANJAS MEXICO, ALCALDÍA IZTACALCO, CIUDAD DE MEXICO**, a fin de que migre de un uso industrial hacia un uso habitacional, que es el predominante en la zona y el que los vecinos prefieren, pues las condiciones de la calle y la zona, así como la dinámica social que se ha venido dando los últimos años en esas manzanas ya no es de actividad industrial y más bien existe falta de vivienda para las familias que hoy habitan esa zona de influencia, sus familiares y demás personas que buscan hacer realidad su sueño de tener una vivienda.

una vez que sea aprobada la modificación al uso del suelo, se pretende llevar acabo un desarrollo habitacional, es por esto por lo que amablemente le pido **nos sea evaluada esta iniciativa ciudadana y en consecuencia se autorice por el pleno del Congreso el cambio de uso del suelo** el cual se sustenta en los anexos a este escrito; **migrando de I/3/20 a H/5/20/Z**, para dar cabida a 260 departamentos. Solicitamos de la manera más pronta que le sea posible, dentro de los tiempos establecidos para la evaluación de esta iniciativa, solicite las opiniones técnicas necesaria a los entes de Gobierno que deben de manifestarse para obtener en su caso la positividad que nos permita el cambio de uso de suelo del predio ubicado en **LA CALLE DE AZAFRÁN NO. 490, COL. GRANJAS MEXICO, ALCALDÍA IZTACALCO, CIUDAD DE MEXICO**.

Para coadyuvar a una resolución más pronta y favorable anexamos a este escrito la siguiente información:

- 1.- ESCRITO LIBRE.
- 2.- ESCRITURA DE PROPIEDAD 38,254 (COPIA CERTIFICADA Y COPIA SIMPLE)

COORDINACIÓN DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

00002995

FOLIO: _____

FECHA: 4:19

26/04/23

Wan

PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA

II LEGISLATURA

26 ABR 2023

Recibió: Camilo Mora

Hora: 16:00

C/ UOB y anexo

- 4.- ACTA CONSTITUTIVA 83,968 (COPIA CERTIFICADA Y COPIA SIMPLE)
- 5.-PODER NOTARIAL 67,531 (COPIA CERTIFICADA Y COPIA SIMPLE)
- 6.-CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL FOLIO No. 93 (COPIA CERTIFICADA Y COPIA SIMPLE)
- 7.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION Y USO DEL SUELO DIGITAL FOLIO 6720-151SAJO23D (DIGITAL)
- 8.- FOLIO REAL (ORIGINAL)
- 9.- PROYECTO ARQUITECTONICO
- 10.- MEMORIA DESCRIPTIVA
- 11.- ANALISIS TECNICO
- 12.- PERSPECTIVA DEL EDIFICIO Y PARQUE
- 13.-5 DISCOS/MEMORIAS USB CON LOS DOCUMENTOS E INICIATIVA ESCANEADOS Y LEGIBLES, ASI COMO ARCHIVOS EDITABLES DE ESTA INFORMACION PRESENTADA.

sin más por el momento y esperando que la información proporcionada sea suficiente, me despido de usted quedando a su atención para cualquier aclaración en los siguientes números 55-5507-5361 y 55-7083-9377 y al mail jasanz_73@yahoo.com.mx

A T E N T A M E N T E



ISAAC LADELSKY ACKERMAN

APODERADO DE

**INMOBILIARIA DAYLAD S.A.P.I. DE C.V., ELIAS LILIENTHAL PIER, SHIRA LADELSKY JUTORSKY
Y POR SU PROPIO DERECHO**



ANA JUTORSKY REMBA



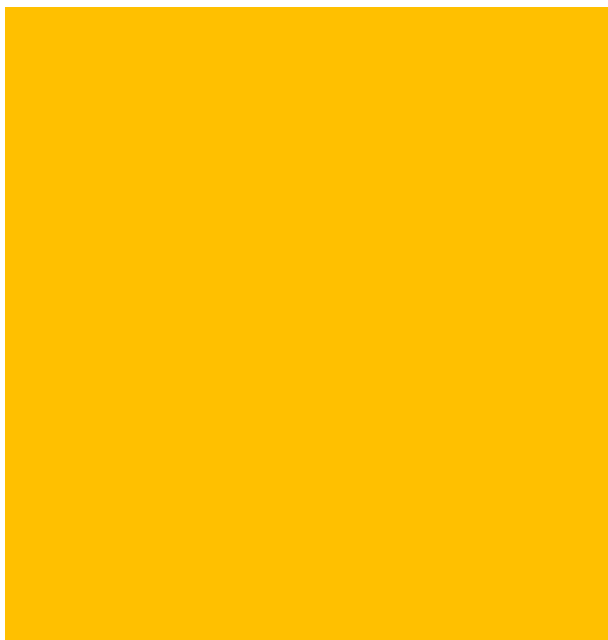
ALLEGRA HARARI ACHAR CARLOS ISIDORO DAYAN HARARI



EDUARDO DAYAN HARARI



ESTHER HARARI ABADI



ANÁLISIS URBANO PARA
LA MODIFICACIÓN AL
USO DEL SUELO DEL
INMUEBLE DE AZAFRAN
490, COL. GRANJAS
MÉXICO

ART. 35 DE LA LEY DE
DESARROLLO URBANO

ISAAC LADELSKY ACKERMAN



Contenido

DOCUMENTACIÓN LEGAL.....	2
ESCRITURAS DEL PREDIO	2
PODER NOTARIAL	3
ACTA CONSTITUTIVA.....	4
IDENTIFICACIONES DEL APODERADOS Y PROMOVENTES.....	5
CERTIFICADO UNCO DE ZONIFICACIÓN DE USOS DE SUELO	6
CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL	7
COPIA DEL CARNET VIGENTE DEL PERITO EN DESARROLLO URBANO	8
INICIATIVA CIUDADANA	9
INTRODUCCIÓN-OBJETIVO-JUSTIFICACION-FUNDAMENTO JURIDICO	10
ANÁLISIS URBANO	11
4.1 Aspectos Socioeconómicos	12
4.2 Cobertura de infraestructura, Equipamiento y Mobiliario Urbano.....	13
4.3 El inmueble y su contexto urbano	14
4.4 Usos de suelo en la zona	14
NECESIDADES HIDRÁULICAS.....	15
ANÁLISIS VIAL	16
Información de campo	17
AFOROS DIRECCIONALES.....	18
INVENTARIO DE SECCIONES TRANSVERSALES Y SENTIDOS DE CIRCULACIÓN	19
INVENTARIO DE SEMÁFOROS Y SUS CLICOS	20
INVENTARIO DE SEÑALAMIENTO EN VÍA PÚBLICA.....	21
MEDIDAS DE INTEGRACIÓN VIALES.....	22
ANÁLISIS DEL MARCO NORMATIVO APLICADO AL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD DE MODIFICACIÓN.....	23
INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA AL CONTEXTO URBANO	24
CONCLUSIONES Y SOLICITUD	25
ANEXOS URBANOS	26
PLANOS URBANOS.....	26
ANEXOS URBANOS Y VIALES / SYNCHRO.....	27
PROPUESTA ARQUITECTONICA	28

INICIATIVA CIUDADANA

CONFORME AL ART 35 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y SUS REFORMAS PUBLICADAS EN LA GOCDMX EL 22 DE MARZO DE 2018 PARA LA MODIFICACIÓN AL USO DEL SUELO DEL INMUEBLE UBICADO EN AZAFRÁN No. 490, COLONIA GRANJAS MÉXICO, ALCALDIA IZTACALCO, CIUDAD DE MÉXICO.

Honorable Congreso de la Ciudad de Mexico.

P R E S E N T E

El suscrito **ISAAC LADELSKY ACKERMAN** con el poder general No. 67531 que ante la fe del notario 233 de la ciudad de México me otorgan los señores Elias Lilienthal Pier y Shira Ladelsky Jutorsky señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones a la oficinas marcadas con el número 160 de la calle de Bosque de Ciruelos Lobby 3 de la colonia Bosques de las Lomas en la Alcaldia Miguel Hidalgo de esta Ciudad de México, C.P 11700 ; y autorizando para los mismos efectos a los Ciudadanos Leopoldo Blanco Mejía, Roberto Javier Clara Garcia, Jose Antonio Sanchez Ojeda y Ludwig Chang, con fundamento en lo previsto en el CAPITULO TERCERO DE LOS PROGRAMAS, artículos 34, 34 Bis fracción III, 35, 39 fracción II y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, me permito someter a la consideración de ese H. Órgano Legislativo la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDIA IZTACALCO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2008, EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DE AZAFRÁN NÚMERO 490, COL. GRANJAS MÉXICO DE ESTA CIUDAD,** al tenor de lo siguiente:

I. Denominación del Decreto Propuesto.

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA EL PLANO E-3 DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDIA IZTACALCO PUBLICADO EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DE AZAFRÁN NÚMERO 490 DE LA COLONIA GRANJAS MÉXICO DE ESA DEMARCACIÓN.

II. Objetivo del Decreto Propuesto.

La presente iniciativa tiene como objeto presentar el caso basado en las Reformas a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicadas el pasado 22 de marzo de 2018, mediante las cuales se modifica el procedimiento establecido en la Ley de Desarrollo Urbano de 2010 en cuanto hace a las solicitudes de Modificación al Uso del suelo basadas en el artículo 41 referente a la valoración y determinación sobre las propuestas de modificación al uso de suelo en materia de planeación urbana en la Ciudad de México que sean presentadas por parte del poder ejecutivo, del poder legislativo o los ciudadanos, como “solicitud de iniciativa de decreto de Programa de Desarrollo Urbano”.

Cabe indicar que el inmueble de la Iniciativa propuesta no se localiza ni el polígono de Programa Parcial de Desarrollo Urbano, ni en Área de Conservación Patrimonial o en Área de Conservación Ecológica, por lo que no se encontraría impedido por ningún elemento adicional de los ordenamientos aplicables, Asimismo, dentro de los preceptos del PDDU vigente no se encuentra impedimento legal para que a los gobernados y propietarios de los inmuebles ubicados en su área de actuación se les nieguen los elementos necesarios para que estén en aptitud de defenderse ante la autoridad administrativa o judicial dentro de la legal pretensión de ejercer su derecho al desarrollo de una actividad económica permitida por la leyes y reglamentos vigentes para la ciudad de México.

Debe considerarse que el objetivo de la presente es, atendiendo el actual procedimiento que a la letra expresan:

Artículo 34 Bis. El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, corresponde:

II. A los diputados de la Asamblea, en los términos que establezca esta Ley, y III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley.

Artículo 35. Las iniciativas de decreto en materia de Programas **deberán presentarse dirigidos al Presidente de la Mesa Directiva del Pleno**, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en

archivo electrónico, en uno adicional grabado en archivo electrónico manipulable, y cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Denominación del decreto propuesto;
- II. Objetivo del decreto propuesto;
- III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;
- IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;
- 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;
- VI. Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provengan del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable;
- VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;
- 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 que para la zona de la ciudad de que se trate, sea manzana, corredor, área de actuación, o cualquier otro polígono específicamente delimitado, 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 a las normas de uso del suelo, porcentaje de área libre, niveles de construcción, densidad constructiva y superficie máxima de construcción;
- IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:
 - a) Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa;
 - b) Deberá incluir artículos transitorios, y
 - c) En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya;
- X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;
- XI. Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas, y
- XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana, deberá adjuntarse copia, certificada por notario, de la credencial para votar en la que conste el domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto.

Y poner a consideración de los Diputados que integran la II Legislatura del Congreso de la Ciudad de Mexico **la modificación del uso de suelo** para el predio marcado con el número 490 de la calle de Azafrán en la colonia Granjas México, Sección de la Alcaldía Iztacalco, de esta Ciudad de México, a partir de ofrecer para el análisis de ese Órgano Legislativo, las consideraciones de carácter técnico y jurídico que demuestran la congruencia de la modificación que se propone por

la presente iniciativa ciudadana, demostrando que no impacta negativamente en los aspectos económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana y de riesgo, entre otros, de la colonia Granjas México y del entorno del predio.

III. Planteamiento del Problema que con el Decreto se pretende resolver y la solución que se propone.

Conforme el sistema normativo considerado en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento vigentes, el territorio de la Ciudad de México se rige por lo previsto en el Programa General de Desarrollo Urbano versión 2003, los 16 Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los 45 Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Para el caso que se presenta, resulta aplicable el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 26 de septiembre del año 2008, vigente para el polígono que comprende la Alcaldía Iztacalco.

El área de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente abarca territorialmente 2,330 hectáreas, lo que representa casi el 1.57% aproximadamente del área total del Distrito Federal y la de menor tamaño, con una división política integrada por 29 colonias y 9 barrios. De esta superficie la Colonia Granjas México ocupa una superficie de 417.77 hectáreas, representando el 17.93% de la superficie total de la delegación. La Alcaldía Iztacalco se localiza al oriente de la Ciudad de México, de acuerdo con el Programa General de Desarrollo Urbano 2003 vigente, forma parte del Primer Contorno junto con las delegaciones Azcapotzalco y Gustavo A. Madero. Esta demarcación presenta población actual de 414,000 habitantes; lo que representa el 4.87% de la población total del Distrito Federal.

En particular, el terreno donde se solicita la adecuación al uso del suelo está ubicado en la calle de Azafrán No. 490, Col. Granjas México, en la Alcaldía Iztacalco; actualmente el inmueble que tiene una superficie de 4,825.17 m², y cuenta catastral 046_067_12 es una bodega en desuso que se encuentra en la manzana delimitada por las calles de Avena al norte, Resina al Oriente, Azafrán al sur y Circuito Interior al poniente. La zonificación establecida en el Plano E-3 "Zonificación y

Normas de Ordenación” que forma parte de la Gaceta Oficial, es **Industria hasta tres niveles de altura, 20% mínimo de área libre**. De acuerdo con el Sistema de Información Ciudad Mx, la Superficie máxima de construcción es de 11,479.00 m2.

La utilización del sector dista mucho de ser Industrial ya que se presentan en mayor medida usos habitacionales, comerciales y de servicios”, como se demuestra en el anexo técnico que se incluye en la presente propuesta.

El inmueble ubicado en el número 490 de la calle de Azafrán, con la zonificación reconocida por el Programa Alcaldía de Desarrollo Urbano, se emplea actualmente como bodegas, aunque sin una actividad manifiesta en los últimos años, de la escritura pública número 68,887 de fecha 2 de septiembre del año 2014, dicho inmueble no ha representado una actividad o giro que afecte a los usos colindantes.

Respecto de la propiedad, se presenta el testimonio del Instrumento de la Compraventa que celebran de una parte Inmobiliaria Daylad, S.A. DE C.V., con el Número 38,254, de fecha 1º. De Julio de 2019, ante la Fe del Notario Público 244 de la Ciudad de México Celso de Jesus Pola Castillo.

Asimismo, se presenta EL PODER GENERAL NO. 67,531 QUE ANTE LA FE DEL NOTARIO 233 DE LA CIUDAD DE MÉXICO OTORGAN LOS SEÑORES ELIAS LILIENTHAL PIER Y SHIRA LADELSKY JUTORSKY a los Señores Isidoro Dayan Tawil e Isaac Ladelsky Ackerman para que actúen en todo lo relativo al inmueble citado.

Esta información se presenta, en forma anexa al cuerpo de la presente propuesta para efecto de tener por acreditado el interés jurídico con que se realiza la presente propuesta de reforma al Instrumento de Desarrollo Urbano que se ha señalado.

La propuesta que se presenta ahora a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana de la II Legislatura del Congreso de la Ciudad de México se basa en los argumentos técnicos y metodológicos que permitan al propietario del predio de Azafrán no. 490 obtener la modificación en el uso del suelo dispuesto desde el año 2008 por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco.

El objetivo particular de la Iniciativa Ciudadana es obtener un uso de suelo acorde a la realidad actual de este sector de Iztacalco, permitiendo insertar el predio de forma más competitiva con las actividades urbanas.

Adicionalmente, se considera que la reactivación con el uso del suelo acorde permitirá generar un proyecto que mejore las condiciones de la zona, que respete los perfiles urbanos y regenere las actividades.

La presente iniciativa se realiza con oportunidad y estableciendo el compromiso con la legalidad y el incremento de oportunidades para vivienda, pero sobre todo con la convicción motivada desde hace años de obtener un uso más acorde con la realidad que vive hoy la Ciudad de México, por ello solicitamos respetuosamente ese Órgano Legislativo que ahora tiene en sus atribuciones conocer de estos temas, se sirvan revisar y determinar cómo procedente la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDIA IZTACALCO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2008, EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DE AZAFRÁN NÚMERO 490, COL. GRANJAS MÉXICO DE ESTA CIUDAD**, que permita brindar una actividad más adecuada a la zona y que ofrezca a las familias de Granjas México, la posibilidad de permanecer en la zona sin dejar de observar y atender la normatividad complementaria que nos rige en materia de zonificación de uso de suelo.

IV. El Programa que se propone modificar y el texto específico de este.

Como ya se mencionó, la iniciativa de carácter ciudadano que se presenta para su valoración y determinación pretende reformar **EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA IZTACALCO EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DE AZAFRÁN NÚMERO 490, COL. GRANJAS MÉXICO**. La propuesta de reforma se ejecutará modificando el Plano E-3 de Zonificación y Normas de Ordenación cuyo efecto de inscripción en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda lo genera la factibilidad en el uso del inmueble, sólo respecto del inmueble referido, atendiendo que actualmente al predio se le identifica con la zonificación Industrial 3 niveles y 20% de área libre. Adecuándose a Zonificación Habitacional hasta 5 niveles, 20% mínimo de área libre y hasta 260 departamentos con 269 cajones de estacionamiento en sótano y un índice máximo

de construcción de 4.0 veces el área del terreno.

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 a modificar; y sobre la pertinencia de modificar el Programa referidos.

En este sentido se considera que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Instrumento que pretende modificarse por medio de la presente propuesta ciudadana, fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, el día 26 de septiembre del año 2008, obligando a las personas físicas o morales, públicas o privadas, a la exacta observancia del mismo en lo que se refiere a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y al aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados dentro del ámbito espacial de validez del citado Programa Delegacional.

Dicho instrumento normativo para la colonia Granjas México, consideró entre sus diversos contenidos, el diagnóstico efectuado a los factores económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana o de riesgo que, entre otros, que dieron paso a su aprobación y actual vigencia, como se desprende del numeral 1.2 denominado "Diagnóstico".

Ahora bien, dicho Diagnóstico fue realizado entre los años 2006 y 2007 para ser aprobado en el 2008, teniendo 16 años de antigüedad por lo que al proponer para su aprobación, a ese órgano Legislativo en su VI Legislatura, la modificación al mismo en la presente propuesta ciudadana, resulta absolutamente lógico y congruente de conformidad con lo previsto por el artículo 25 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Apartado I, que a la letra expresa: Artículo 25 Quater. Son facultades del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México:

I.- Revisar cada seis años, y en un plazo no mayor de seis meses, los Programas vigentes, para efecto de evaluar sus resultados prácticos en la calidad de vida de las personas, y en su caso, promover las reformas, derogaciones o adiciones pertinentes, o en su caso, la expedición de un nuevo Programa,

y en este caso, se demuestra que ha transcurrido el tiempo en exceso por lo que las consideraciones del diagnóstico y pronóstico del instrumento carecen de vigencia.



En particular, el terreno donde se solicita la adecuación al uso del suelo está ubicado en la calle de Azafrán No. 490, Col. Granjas México, en la Alcaldía Iztacalco; actualmente el inmueble que tiene una superficie de 4,825.17 m², es una bodega en desuso que se encuentra en la manzana delimitada por las calles de Avena al norte, Resina al Oriente, Azafrán al sur y Circuito Interior al poniente. La manzana donde se ubica el inmueble tiene una longitud de 450 metros de largo por 100 metros de ancho y la componen 42 predios de superficies variables. La zonificación establecida en el Plano E-3 “Zonificación y Normas de Ordenación” es Industria hasta tres niveles de altura, 20% mínimo de área libre. De acuerdo con el Sistema de Información Ciudad Mx, la Superficie máxima de construcción es de 11,479.00 m².

La calle de Azafrán es una vialidad de carácter secundario que comunica al Circuito Interior Av. Rio Churubusco con el eje 3 Sur Avenida Añil; tiene una longitud de 784 metros y una sección promedio de 12 metros de paramento a paramento conforme indica el alineamiento y número oficial expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Licencias de la Alcaldía Iztacalco el pasado 27 de marzo de 2023. Presenta tres carriles de circulación, pero cotidianamente dos de ellos se encuentran ocupados por el estacionamiento de los vecinos de la zona. Esta vialidad desemboca a la Av. Resina que es una calle Primaria que conecta norte-sur y sur –

norte los movimientos vehiculares de paso. La Av. Resina tiene una sección de 30 metros y cuenta con camellón central comunica al Eje 3 Sur Añil con la Avenida Té. De acuerdo con el alineamiento cuenta con un frente oficial de 99.90 metros lineales a la calle de Azafrán y un fondo de 48.40 metros. No está afectado ni restringido y tampoco se encuentra en zona histórica o patrimonial,

Considerando un radio de 500 metros a la redonda del predio de Azafrán 490, se inventariaron todos los usos del suelo existentes. Sí se compara lo establecido como uso normativo en la manzana que se localiza entre las calles de Avena, Azafrán, Circuito Interior y Resina, con lo que existe en la realidad se puede verificar que de los predios que tenían considerado el uso de suelo Industrial, únicamente 9 presentan uso similar o de bodegas. **El paramento norte de la calle de Azafrán incluyendo los dos predios colindantes al inmueble en análisis son usos habitacionales** y sólo se conservan unas bodegas en el 456 y otras instalaciones de la empresa Sintéticos de México y a la altura del Número 520 se detectaron otras instalaciones industriales o bodegas.

Los usos habitacionales en el sector de estudio representan más del 20 % de lo que se supone debieran ser usos industriales; asimismo, la industria y/o bodegas solo representa poco más del 13% de los usos del área de estudio.

También se detectaron 8 predios en proceso de construcción con alturas mayores a 6 y 8 niveles. Si bien es cierto, las alturas predominantes en la colonia no rebasan los 4 niveles, las nuevas construcciones de uso habitacional, si cuentan con esas alturas y más. Para caso concreto, **la unidad habitacional que se encuentra en el numero 489A de Azafrán, justo enfrente del predio en estudio, tiene 5 niveles de altura, donde la zonificación es HM5/30/B.**

Este sector de la Colonia cuenta con usos del suelo comerciales y de servicios y en los alrededores se detectan los avisos de construcciones en proceso o que están próximas a construirse. Este fenómeno se observa en calles como Azafrán, Canela y Resina, así como en las vialidades primarias.

Cabe mencionar que la colonia Granjas Mexico se encuentra dividida por la avenida Rio Churubusco. La sección al Poniente de dicha vialidad concentra las actividades industriales de la zona, la sección al Oriente de Rio Churubusco (donde se encuentra el predio) cuenta con 14 manzanas, de las cuales únicamente fracciones de 3 manzanas conservan el uso Industrial, el

resto son habitacionales, como se aprecia en el siguiente plano:



Con esto queda muy claro que la colonia se vera beneficiada por un desarrollo habitacional, y no un uso industrial, como se intento hace algunos años, donde se iba a crear un centro de transferencia de basura (uso del suelo permitido actualmente) y los vecinos lo protestaron mucho

VI.- Datos que motivan la iniciativa de decreto, ya sea que provenga del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, o de cualquier otra fuente de información verificable.

Conforme los recientes estudios socioeconómicos, la Alcaldía ha sufrido un decremento en el ritmo de crecimiento poblacional desde el decenio 1980-1990, para este período la tasa de crecimiento natural es anual es de 1.85%, en tanto que la tasa anual de crecimiento social es de -3.40%. Durante los últimos 18 años la alcaldía perdió 104,989 habitantes, aproximadamente 20% de la población de 1980, año en el que alcanza el máximo crecimiento. Esta cifra refleja un proceso de expulsión paulatina de población, considerado como muy elevado, ya que como anteriormente se indica se ha estimado una tasa de crecimiento migratorio igual a -3.40%, esto significa que en este período no ha habido inmigraciones a esta Alcaldía.

Inmerso en el territorio comprendido por esta demarcación y por la zona de análisis, destacan

actividades de atracción metropolitana como es la Magdalena Mixhuca, el Autódromo Hermanos Rodríguez, el Foro Sol o el Palacio de los Deportes. Este sector de la Ciudad presenta una dinámica importante ya que en los últimos años se ha realizado la Formula 1 con gran éxito a nivel internacional.



Asumiendo que, para efectos del análisis urbano, se han considerado los datos tanto del INEGI como de la SEDECO y la SEDUVI, dependencias de carácter local, la Colonia Granjas México se encuentra comprendida en tres Áreas Geoestadísticas Básicas o AGEBs. El polígono del AGEB que corresponde a la zona de estudio abarca 8 manzanas delimitadas al norte por la calle de Añil, al poniente por la Av. Río Churubusco, al poniente la calle de Resina y al sur la Av. Té.

Conforme los datos del sector presentan una densidad de población de 51 a 100 hab/hectárea. Por el lado de la Vivienda, esta presenta una Densidad Baja de 21 a 35 Viv/hectárea.

En materia de ocupantes por vivienda, el Indicador del AGEB es Medio Bajo, de 3.09 a 3,59 hab/viv. Otro dato del Censo Indica que una proporción muy baja de viviendas cuentan con piso de tierra siendo de entre 4 y 7.

Ahora bien, en lo que se refiere a la Densidad de Unidades Económicas, con base en el DENUE 2014, se detectó que el indicador sitúa a este sector de Granjas México con un rango de 5.1 a 7.5 Unidades Económicas por hectárea. Cabe destacar que en comparación con otras áreas de la ciudad y de la misma delegación, su rango es bajo.

Sin embargo, en lo que respecta a las Unidades Económicas Netas el Indicador es de entre 271 a 355 Unidades Económicas. También en el caso de Empleos Netos, el DENUE refiere un rango menor de entre 851 a 1450. Lo que demuestra que este sector no es por demás una zona con alto nivel de empresas ni de empleos.

Conforme al reporte del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano (SIEDU) las tres áreas geoestadísticas básicas en las que se divide la Colonia Granjas México presentan un nivel medio de cobertura.

En un recorrido en la zona se observó que prácticamente todo el sector cuenta con servicio de energía eléctrica, agua y drenaje. A lo largo del camellón del Circuito Interior, se observa equipamiento de servicio a la población que incluye módulos de seguridad en bajo puente. Prácticamente a 350 metros del predio se encuentra la sede delegacional y servicios de educación que comprenden desde Jardines de Niños como el ubicado en la calle de Vainilla “Elisa Núñez” hasta de nivel regional como la UPIICSA del IPN.

Para el servicio de abasto hay una Bodega Aurrera Express sobre Circuito Interior y en la manzana del inmueble de la solicitud.

Indudablemente que la Ciudad Deportiva es uno de los espacios públicos más emblemáticos de la ciudad y también la explanada Benito Juárez, ambas muy cercanas al inmueble.

En materia de equipamiento e infraestructura para el transporte la zona cuenta en el Eje 4 con Línea 2 del Metrobús con cuatro estaciones: Coyuya, Canela, Tacotal y Goma, que sirven a la zona de estudio.

VII. Constitucionalidad y Convencionalidad del Proyecto.

La presente propuesta presentada al poder legislativo pretende modificar el uso de Suelo, específicamente, respecto del predio ubicado en Azafrán número 490, Colonia Granjas México, de la mencionada Alcaldía haciendo valer los derechos que consagra la Carta Magna en beneficio de todos y cada uno de los habitantes de la República Mexicana y en específico la Constitución Política de la Ciudad de México, primeramente, el derecho de petición consagrado en su artículo 8. Siendo éste el sustento de la presente Iniciativa, así mismo también respetando las garantías de igualdad, seguridad jurídica, derecho a una vivienda digna, teniendo como sustento que las autoridades en el ámbito de sus competencias, promuevan, respeten, protejan y garanticen los derechos humanos respetando los principios de generalidad, integridad, reciprocidad, de manera gradual y unificada.

Es por los razonamientos lógicos jurídicos anteriores, que resulta constitucional el Proyecto de Modificación de uso de suelo, específicamente de la Calle de Azafrán número 490, Colonia Granjas México, de la Alcaldía Iztacalco de esta Ciudad capital, por lo cual se solicita respetuosamente la aprobación de la misma, en los términos planteados.

Convencionalidad.

Entendiendo como concepto, la herramienta que permite a los Estados concretar la obligación de garantía de los Derechos Humanos en el ámbito interno, por lo que la interpretación de los derechos fundamentales, no sólo deberán ser analizados para el fondo del estudio del Proyecto de Decreto presentado, sino que se deberán tomar en cuenta todos y cada uno de los aspectos de los ordenamientos jurídicos aplicables a la materia, buscando siempre otorgar la mayor amplitud de legalidad, certeza jurídica y protección de las y los gobernados.

Asimismo, resulta procedente invocar ante ese Órgano Legislativo local a favor de la presente propuesta ciudadana el **principio pro-persona** como un criterio hermenéutico que rige al derecho en materia de derechos humanos que **consiste en preferir la norma o criterio más amplio en la protección de derechos humanos y la norma o criterio que menos restrinja el goce de los mismos.**

VIII. Razonamientos sobre la congruencia del Decreto propuesto.

No debe dejarse de lado, además, que esta región de la ciudad está en proceso de cambio con las actividades de espectáculos, recreativas y deportivas que hay en la zona y con todos los cambios en espacio público que ha realizado la Agencia de Gestión Urbana en los alrededores de la Ciudad Deportiva de la Magdalena Mixhuca, con lo que los usos y las actividades requieren diversificarse para adaptarse a los usos requeridos a futuro,

En el proyecto propuesto se presentan los índices de ocupación del predio propuesto y se demuestra de qué manera se integra este respetando en todo momento la zonificación, altura y áreas libres previstas en la zona. Este proyecto considera llevar a cabo la construcción de una obra nueva destinada a vivienda que se desarrollará en 5 niveles que se ajusta a las alturas permitidas en la zonificación del entorno habitacional y comprenderá 260 departamentos.

Conforme al artículo 42 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano, las iniciativas de decreto que verse sobre reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa, serán remitidas por el Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano, el cual tiene un plazo de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al de la recepción de la iniciativa, para remitir una copia simple y solicitar opinión a 13 dependencias del gobierno de la ciudad, estas personas deberán emitir su opinión sobre la Iniciativa razonándolas con base en los conocimientos y normas de su competencia. La presente Iniciativa Ciudadana considera como anexo un documento técnico que tiene la finalidad de brindar los argumentos técnicos para las áreas que deberán pronunciarse al respecto.

En base al análisis técnico de la Presenta Iniciativa Ciudadana se concluye:

- Las actividades industriales en la colonia Granjas México paulatinamente han ido perdiendo presencia dando paso a una mezcla de usos habitacionales y de servicios.
- La ubicación de la colonia en colindancia con Alcaldías de servicios como Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez, la hacen formar parte de uno de los corredores más importantes considerando, además, la transformación de la Alcaldía Venustiano Carranza con la salida del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México.
- Las actividades industriales permitidas en la Tabla de usos del suelo del PDDU vigente, resultan más riesgosas en caso de ser aplicadas en el predio de referencia, sobre todo considerando que su entorno es y ha sido básicamente habitacional unifamiliar y plurifamiliar.
- El Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018, establece entre sus lineamientos y objetivos generales procurar una ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa, bajo esa perspectiva el inmueble solicitado presenta una propuesta lógica.
- El propio Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente reconoce que la zona de Granjas México ha perdido el atractivo de sus actividades industriales y considera a la colonia como Área con Potencial de Reciclamiento, elemento que la presente propuesta retoma para articular un uso más atractivo y competitivo.
- Únicamente el 35% de los usos del suelo que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano destinó para este sector de Granjas México, se encuentran respetados por lo que se considera que la dinámica urbana rebasó a la norma.
- Por parte de las Autoridades del Gobierno de la ciudad, se estima una necesidad de aproximadamente 36 mil viviendas anuales de carácter popular que permitan a las nuevas familias integrarse a los contextos urbanos, barrios y colonias en las que han nacido. Esta propuesta se inscribe en la atención de esa necesidad básica.

- La Constitución Política de la ciudad de México publicada el 17 de febrero de 2017, establece, en su artículo 9 “Ciudad Solidaria” Literal E. Derecho a la Vivienda, así como un Derecho para las personas Jóvenes. La misma carta magna habla de que el Gobierno de la ciudad evitará la expansión sobre áreas de conservación y de patrimonio natural. Fomentando el mejoramiento y la producción de viviendas adicionales en pueblos, barrios y colonias populares, en apoyo a la densificación, la consolidación urbana y el respeto al derecho de las personas a permanecer en los lugares donde han habitado, haciendo efectivo el derecho a la vivienda. En este marco mandatado por el Nuevo Ordenamiento Constitucional es que se inscribe la presente solicitud de Modificación.

Bajo esta misma tesitura, y respecto del resto de las Normas de Ordenación Particular establecidas por el citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, quien suscribe, se compromete a respetar la aplicabilidad de estas, mismas que se incluyen para hacer constar el compromiso del solicitante de su absoluto cumplimiento.

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDIA IZTACALCO

“ 4.4 Normas de Ordenación

En congruencia con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en sus artículos 19 -fracción IV-, del Título III; y 29 del Título IV y 30, 31, 32 y 33 del título IV Capítulo I; el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano determina las Normas de Ordenación que permiten el ordenamiento territorial con base en la estrategia de desarrollo urbano propuesta.

Las manifestaciones de construcción, licencia especial y cualquier constancia o certificación que emita la autoridad, así como las disposiciones administrativas o reglamentarias, quedan sujetas a las Normas Generales y Particulares establecidas en este Programa Delegacional.

- Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación
- Normas Generales de Ordenación para el Distrito Federal que aplican en la Delegación
- Normas de Ordenación Particulares
- Normas de Ordenación sobre Vialidad

Para la aplicación de la siguiente normatividad, se actuará con base en lo previsto por los principios de buena fe consagrados en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y demás ordenamientos aplicables, en caso de que el particular se conduzca con dolo, mala fe o error, el acto administrativo producto de dicha acción se considerará inválido y se procederá, conforme a la ley en la materia, a las acciones penales a que haya lugar.

4.4.1 Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación

Las Áreas de Actuación forman parte de la orientación prioritaria de las políticas en zonas específicas del Distrito Federal, las cuales se encuentran contenidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003. Las normas que se aplicarán en las zonas de actuación para Iztacalco son las siguientes:

1. En Áreas con Potencial de Reciclamiento

Son aquellas áreas que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad vial, generalmente ocupadas por vivienda popular unifamiliar de uno o dos niveles de altura y con grados importantes de deterioro estructural. Cuenta con viviendas que podrían captar población adicional a través de la ampliación, un uso más densificado del suelo, y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad, considera también el aprovechamiento de predios subutilizados con estacionamientos, talleres y bodegas que operan bajo la informalidad o que representan un mayor potencial del suelo.

2. En Áreas con Potencial de Desarrollo

Son las áreas que corresponden con grandes terrenos desocupados dentro del tejido urbano, cuentan con accesibilidad vial y en su entorno existen servicios básicos de infraestructura. Son áreas donde pueden desarrollarse proyectos urbanos de impacto apoyados por el programa de fomento económico. Las áreas con potencial de desarrollo clasificadas con zonificación Habitacional Mixto (HM), Industria (I) y Equipamiento (E) podrán aplicar la Norma de Ordenación No. 10, referente a alturas máximas por superficie de predios.

3. En Áreas de Integración Metropolitana

De conformidad con los convenios de coordinación que se establezcan con las autoridades municipales y estatales de esa entidad, procurando establecer criterios comunes y mejorar las condiciones de integración entre ambas

entidades, en los lotes con frente a vialidades primarias que colinden con el Estado de México, se podrá optar por la zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento (E), además podrá aplicar la Norma de Ordenación No. 10, referente a las alturas máximas dependiendo de la superficie del predio.

4. En Áreas de Conservación Patrimonial

Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

4.1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), es requisito indispensable contar con la autorización respectiva de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

4.2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.

4.3. La demolición total o parcial de edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica urbana característica de la zona, así como de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; en todos los casos el elemento que se incluya deberá considerar su integración al paisaje urbano del Área.

4.4. No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.

4.5. No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o de las azoteas. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendedores de ropa y antenas de todo tipo se requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación. De no ser posible su ocultamiento, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos que señala el punto 4.2 de esta norma.

4.6. No se permite la modificación del trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la traza original; la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los límites del área de conservación patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona. Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas, garantizarán que no se afecte la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufrirán daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones especificará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo.

4.7. No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular; tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas u otros similares.

4.8. En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales, tianguis, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a edificaciones de valor patrimonial o considerados monumentos arquitectónicos históricos o artísticos o la utilización de áreas jardinadas con estos fines. Cuando la ocupación limite el libre tránsito de peatones y/o vehículos, deberán disponerse rutas alternas señaladas adecuadamente en los tramos afectados; en los puntos de desvío deberá disponerse de personal capacitado que agilice la circulación e informe de los cambios, rutas alternas y horarios de las afectaciones temporales. Cuando la duración de la ocupación de dichas áreas sea mayor a un día, se deberá dar aviso a la comunidad, mediante señalamientos fácilmente identificables de la zona afectada, la duración, el motivo, el horario, los puntos de desvío de tránsito peatonal y vehicular, así como de las rutas alternas y medidas adicionales que se determinen. Estos señalamientos deberán instalarse al menos con 72 horas de anticipación al inicio de los trabajos que afecten las vías públicas.

4.9. Los estacionamientos de servicio público se adecuarán a las características de las construcciones del entorno predominantes en la zona en lo referente a la altura, proporciones de sus elementos, texturas, acabados y colores, independientemente de que el proyecto de los mismos los contemple cubiertos o descubiertos.

4.10. Los colores de los acabados de las fachadas deberán ser aquellos cuyas gamas tradicionales en las edificaciones patrimoniales de la zona se encuentren en el catálogo que elabore y publique la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

4.11. Los locales comerciales deberán adaptar sus aparadores a las dimensiones y proporciones de los vanos de las construcciones, además de no cruzar el paramento de la edificación, de tal manera que no compitan o predominen en relación con la fachada de la que formen parte.

4.12. La superficie de rodamiento de las vialidades se construirá con materiales similares a los que son característicos de los rasgos tradicionales de la zona, pudiendo en su caso, utilizarse materiales moldeables cuyo acabado en formas y colores igualen las características y texturas de los materiales originales. Los pavimentos en zonas aledañas a edificios catalogados o declarados deberán garantizar el tránsito lento de vehículos. Las zonas peatonales que no formen parte de superficies de rodamiento vehicular deberán recubrirse con materiales permeables.

4.13. Para el abasto y suministro de servicios no se permite la utilización de vehículos de carga con un peso máximo vehicular de cinco toneladas o cuya dimensión longitudinal exceda de seis metros.

4.14. La autoridad local deberá celebrar convenios para que los propietarios de edificaciones que sean discordantes con la tipología local a que alude la fracción 4.3, puedan rehabilitarlas poniéndolas en armonía con el entorno urbano.

4.15. Para promover la conservación y mejoramiento de las áreas de conservación patrimonial que son competencia del Distrito Federal, la Delegación, previa consulta a la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, designará un profesionista competente, a cuyo cuidado estén dichas áreas; este profesionista actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos de este Programa.

4.4.2 Normas Generales de Ordenación

Son normas a las que se sujetan los usos del suelo en todo el Distrito Federal¹ según la zonificación y, las disposiciones pronunciadas en este proyecto de Programa Delegacional únicamente cuando la norma específica lo señala, siendo las que aplican en Iztacalco las siguientes:

1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.

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

$$\text{COS} = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)} / \text{superficie total del predio}$$

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:

$$\text{CUS} = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio.}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4. Para los casos de la Norma número 2, tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables.

En predios menores a 200 metros, en donde el área libre establecida en la zonificación sea del 40% o mayor, se podrá optar por un área libre de hasta un 30%, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.

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. En los casos donde exista necesidad de incrementar el área libre por la presencia de árboles a conservar, se podrá ajustar el proyecto, respetando el CUS (coeficiente de utilización del suelo). Lo anterior, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que se especifiquen claramente las alturas y áreas libres autorizadas.

2. Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano

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

El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir muros de contención hasta 3.50 m de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 m, solamente cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.

¹ Publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 08 de abril del 2005.

En predios con pendiente mayor al 30 % y menor al 65 % será factible incrementar la altura hasta 7 niveles ó 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción hasta el nivel de terreno. Lo anterior sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banqueteta.

La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65 %, el área restante deberá respetarse como área jardinada y, en su caso, se podrá pavimentar sólo hasta el 10% con materiales permeables.

Los niveles por debajo del nivel de banqueteta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcciones en cuanto a la ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación.

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.

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

El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. Se permitirá excavar un máximo del 25 % de la superficie del terreno hasta el nivel de banqueteta sin superar la altura de 3.50 m de los muros de contención, creando terrazas y adecuándose a la topografía del terreno.

En predios con pendiente mayor a 30 % será factible incrementar la altura hasta 7 niveles y sin rebasar los 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción. Lo anterior sin exceder la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, indicadas en la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.

La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente de hasta 65 %, el área restante deberá respetarse como área jardinada y se podrá pavimentar hasta el 10% de esta área con materiales permeables.

3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)

Cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso.

En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida y deberá adaptarse al entorno de la zona, de acuerdo a lo señalado en los Programas de Desarrollo Urbano.

En caso de existir derechos adquiridos para alguno de los predios, estos se perderán o el particular deberá decidir entre la fusión de los predios o los derechos adquiridos.

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

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

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

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueteta, considerando lo siguiente:

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

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

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

Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.

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

• **Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA)**

En la zonificación denominada Espacios Abiertos (EA), el área total construida podrá ser de hasta el 10% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 5%.

En dichas áreas, se permitirá la instalación de bibliotecas, centros de información, librerías y demás espacios públicos destinados a la educación, cultura, esparcimiento y recreación, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y opinión de la Delegación correspondiente.

• **Área construible en zonificación denominada Áreas de Valor Ambiental (AV)**

No aplica en la Delegación Iztacalco.

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 banqueteta.

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 sean similares 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 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 del Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes o Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según sea el caso.

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 en 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.

9. Subdivisión de Predios

La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios será de acuerdo con lo siguiente:

Suelo Urbano		Suelo de Conservación	
Zonificación	Sup. (m2)	Zonificación	Sup. (m2)
H	150	HRC	250
HC	200	HR	500
HM	750	HRB	1,000
HO	500	RE	5,000
CB	250	PE	10,000
E	750	PRA	10,000
I	750		

Para subdividir un predio en una superficie menor a 750 m² deberá contar con un frente a la vía pública de 7 m como mínimo y en caso de ser mayor de 750 m², deberá tener un frente mínimo de 15 m. Lo anterior condicionado a que la dimensión del predio en el alineamiento sea, mínimo equivalente a una cuarta parte de la profundidad media del predio.

Las excepciones a estas dimensiones estarán indicadas en el Programa Delegacional o Parcial de Desarrollo Urbano, en su caso.

En el caso de los Programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra, el lote mínimo será determinado en el Programa que para el efecto se elabore.

10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y Laterales

Zonas y Vialidades donde aplica la Norma 10

Zonas de Equipamiento Social (Zonas)

- Sede de la Alcaldía Política.
- Palacio de los Deportes.
- Escuela Superior de Educación Física.
- Preparatoria 2 de la UNAM (Av. Río Churubusco).
- Colegio de Bachilleres (Av. Francisco del Paso y Troncoso).
- Instituto Politécnico Nacional (UPIICSA) ubicadas en la avenida Té.
- Proyecto de Rehabilitación del CETRAM Pantitlán.

Corredores Urbanos (Vialidades)

- Calzada de Tlalpan.
- Avenida Río Churubusco.
- Viaducto Río de la Piedad.
- Calzada Ignacio Zaragoza.
- Francisco del Paso y Troncoso.
- Anillo Periférico Oriente.
- Eje Vial 4 Sur; Avenida Plutarco Elías Calles- Avenida Te San Rafael Atlixco.

Adicionalmente, podrá aplicar la Norma de Ordenación General N° 12.

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

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

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

La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

A = una vivienda cada 33.0 m² de terreno

M = una vivienda cada 50.0 m² de terreno

B = una vivienda cada 100.0 m² de terreno

MB = una vivienda cada 200.0 m² de terreno

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

Z = lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.

Para calcular el número de viviendas factibles:

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

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

Superficie máxima de construcción / número de viviendas factibles = dimensión máxima de la vivienda

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

Lo anterior a excepción de la densidad R (restringida), en cuyo caso siempre que resulte una fracción decimal, se ajustará al número inmediato inferior.

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

En zonificaciones HO, HM, E y para tiendas de autoservicio, tiendas departamentales y centros comerciales, la literal corresponde a las densidades A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

Donde aplique A y Z = la superficie para los conjuntos comerciales será de acuerdo al uso, niveles y área libre permitida en la zonificación.

Donde aplique M, B y MB = la superficie para los conjuntos comerciales no podrá rebasar los 5,000.0 m² de construcción

sin contar el área de estacionamiento.

Donde aplique R = se permitirá el comercio local en una superficie máxima de 250 m² de construcción sin contar el área de estacionamiento.

12. Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano

A través del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano se podrá autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera.

Las áreas receptoras de la transferencia pueden ser las definidas con Potencial de Desarrollo, las de Integración Metropolitana y donde aplica la Norma de Ordenación General número 10. El cálculo para determinar el potencial de transferencia se basa en los Coeficientes de Ocupación (COS) y Utilización del Suelo (CUS).

Las áreas emisoras serán exclusivamente las Áreas de Conservación Patrimonial y las Áreas de Actuación en Suelo de Conservación.

Las áreas donde aplica esta norma serán determinadas en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, conforme al proceso de planeación respectivo, en el marco de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

Los procedimientos para la emisión y recepción del potencial de desarrollo urbano se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y los Lineamientos correspondientes.

13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)

Los locales con uso distinto al habitacional establecidos con anterioridad a la normatividad vigente en los Programas Delegacionales, previa obtención del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por derechos adquiridos, podrán cambiar de giro, de acuerdo con lo permitido en la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), siempre y cuando el uso cumpla con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y dicho cambio sea autorizado por la Delegación correspondiente, de conformidad con la normativa aplicable a los establecimientos mercantiles.

14. Usos del suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales

En vivienda plurifamiliar en régimen de condominio, se podrá solicitar el cambio de uso del suelo y, en su caso, modificación y/o ampliación, siempre y cuando se trate de usos de bajo impacto urbano, se proponga en planta baja, no se invadan áreas comunes y no ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble. Para lo cual deberá apegarse a lo marcado en la Ley de Desarrollo Urbano, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones, todos del Distrito Federal.

15. Zonas federales y derechos de vía

Las zonas federales y derechos de vía deberán mantenerse totalmente libres de construcción. En el caso de escurrimientos de agua e instalaciones especiales definidas por los organismos correspondientes, se consideran con zonificación (AV) Áreas de Valor Ambiental, las cuales quedarán sujetas a lo que se señala en la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General de Vías de Comunicación y demás ordenamientos en la materia.

16. Predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA)

Los predios con dos o más zonificaciones siendo una de ellas Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA) estarán sujetos a la normatividad correspondiente a cada una de las zonificaciones. Adicionalmente, estos predios se sujetarán a lo que establecen las Normas de Ordenación Generales números 2 y 3, para definir el coeficiente de ocupación del suelo y el coeficiente de utilización del suelo, así como la fracción donde se permite y prohíbe la construcción.

La construcción se deberá localizar fuera del área zonificada como AV y EA.

Para el cumplimiento del porcentaje de área libre establecida en los Programas de Desarrollo Urbano, no se contabilizará la superficie zonificada como AV y EA.

Para definir la superficie aprovechable con predios que colinden con áreas verdes, espacios abiertos o áreas de valor ambiental, se requerirá de un procedimiento de delimitación de zonas.

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 ciclistas, 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 apejarán al número de niveles que rijan 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.

26. Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano.

Si aplica en la Alcaldía Iztacalco.

La presente norma aplicará: En todo el territorio Delegacional, siempre que las zonificaciones correspondan a: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), Habitacional Mixto (HM), y Centro de Barrio (CB), excepto en:

- En aquellos predios que se ubiquen en Suelo de Conservación.
- En Zonas de Alto Riesgo y Vulnerabilidad.
- En aquellos casos que no tengan acceso directo a la vía pública y en
- Programas Parciales.

En aquellos casos cuyos predios se localicen en las zonas de alto riesgo y/o vulnerables de acuerdo al dictamen que para tales efectos emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la cual, deberá considerar la opinión de la Secretaría de Protección Civil y del área de Protección Civil de la Delegación.

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 vertirlas crudas al drenaje.

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.

Cabe señalar que de conformidad al Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal con fecha 8 de abril de 2005, las entonces Normas Generales de Ordenación que aplicaban en 1997 se reduce de 28 a 25, derogándose las correspondientes a los números 23 (de las Tablas de Usos permitidos), 24 (Usos no especificados) y 25 (De los Programas Parciales).

4.4.3 Normas de Ordenación Particulares

Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre

Esta norma es aplicable en Suelo Urbano, exceptuando aquellos ubicados en zonas restringidas que indique el Programa de Desarrollo Urbano.

Partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos indicados por la zonificación del presente Programa, se podrá, dentro del predio 1) redistribuir el potencial constructivo resultante, respetando las restricciones a la construcción frontales, laterales y de fondo, en su caso, establecidas en el propio Programa de Desarrollo Urbano, las Normas Generales de Ordenación y/o Particulares y en esta norma y 2) incrementar el número de niveles y/o la altura en su caso, en correspondencia con una mayor área libre proporcionada.

Para predios con superficies menores a 2,500 m² el frente mínimo deberá ser de 15 m, y la altura máxima será de 5 niveles sobre el nivel de banqueteta y para los predios con superficies mayores a 3,500 m² el frente mínimo deberá ser de 30 metros y la altura máxima será de 15 niveles sobre el nivel de banqueteta y las separaciones laterales de la construcción a las colindancias se sujetarán como mínimo, a lo que indica el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DEL PREDIO m²	ALTURA SOBRE NIVEL DE BANQUETA	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)
Terrenos menores a 2,500	5 niveles	3.0
2,501 – 3,500	8 niveles	3.0
3,501 – en adelante	15 niveles	3.5

Cuando el inmueble colindante presente su construcción al límite de la colindancia, la o las restricciones laterales posteriores y/o indicadas podrán ser eliminadas.

Cuando los proyectos contemplen construir: 1) pisos para estacionamiento, aceptaran las disposiciones de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre y 2) circulaciones, vestíbulos tapancos y/o mezanines arriba del nivel de banqueteta, estos cuantifican en el número de niveles permitidos por la presente norma, y para el potencial constructivo máximo.

Las construcciones que soliciten la aplicación de esta norma deberán partir del porcentaje de área libre y numero de niveles, siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS), indicado en la zonificación, así como, las demás Normas Generales de Ordenación aplicables.

Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General

Con la aplicación de esta Norma de Ordenación Particular se estará en posibilidad de: Promover la construcción de nuevo Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General y estratégicas para la Ciudad, y/o consolidar y reconocer los existentes, a través de la implementación de actividades complementarias, situaciones que permitirán garantizar la prestación de estos servicios de manera eficiente a la población, alcanzando con ello, un Desarrollo Urbano con Equidad, Sustentabilidad y Competitividad.

Los predios considerados como Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General, promovidos por el Gobierno del Distrito Federal, obtendrá el Uso de Suelo requerido, sin importar la zonificación en que se ubiquen, tanto en Suelo Urbano como en Suelo de Conservación, aun en caso de que aplique alguna normatividad en materia de Desarrollo Urbano, tales como Áreas de Actuación de Integración Metropolitana y Áreas de Conservación Patrimonial, en este último caso, previa opinión de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI; así como, en cualquier Programa Parcial de Desarrollo Urbano, conforme a los siguientes lineamientos:

En el caso de nuevo Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General, se podrá optar por la sustitución de la zonificación existente a zonificación E (Equipamiento) en Suelo Urbano y ER (Equipamiento Rural) en Suelo de Conservación, considerando el número de niveles y % de área libre de acuerdo al proyecto requerido; siempre y cuando sea de utilidad pública, de interés general y genere un beneficio público a la Ciudad y que corresponda a acciones o proyectos de gobierno que se inscriban en una perspectiva de mejoramiento de la calidad de vida de la población en general y en inmuebles propiedad del Gobierno del Distrito Federal.

En el caso de consolidación y reconocimiento del Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General, se plantea el mejoramiento y la modernización de los inmuebles dedicados a estos usos, que se localizan en el plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", así como aquellos que no lo están pero que operan como tal, sin importar la zonificación en que se encuentren, podrán optar por la modernización de sus edificaciones, realizar ajustes parciales y/o totales e incluso seleccionar cualquier Uso del Suelo permitido, correspondiente a la clasificación E (Equipamiento) en Suelo Urbano y ER (Equipamiento Rural) en Suelo de Conservación, de la Tabla de Usos de Suelo del presente Programa.

Ambos casos, obra nueva o mejoramiento, podrán modificar el coeficiente de utilización del suelo (CUS), siempre dando cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como, del dictamen de estudio de impacto urbano o urbano-ambiental que el proyecto en su caso requiera, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, ambos ordenamientos vigentes.

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

Con el fin de incentivar los cajones de estacionamiento en la Delegación, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados subterráneos, excepto en zonificación AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental) y en las correspondientes al Suelo de Conservación; y, sobre nivel de banquetas, en cualquier zonificación en Suelo Urbano; debiendo apegarse a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. A través de la aplicación de los siguientes lineamientos:

Los estacionamientos se apejarán al número de niveles especificados por la zonificación del predio, pudiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno como desplante, considerando para ello, el cumplimiento de las restricciones de las Normas Generales de Ordenación que le aplique en su caso.

Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados en predios con frente a las vialidades con zonificaciones HO, HM y E, no se requerirá de la presentación del Estudio de Impacto Urbano; sin embargo, se deberá buscar el mejoramiento de la imagen e infraestructura urbana a la zona inmediata.

Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados, en el caso de Manifestaciones de Construcción, los cajones de estacionamiento se deberán acreditar dentro del mismo predio donde se ejecute la obra.

Los vehículos de visitantes y del personal que ocupe o labore en inmuebles con uso comercial y/o de servicios, deberán utilizar los cajones de estacionamiento acreditados en la manifestación. Una vez cubierta esta demanda, si existieran espacios de estacionamiento excedentes, podrán ser de uso público, en los términos de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal y el Reglamento de Estacionamientos Públicos.

En caso de los Avisos de Declaración de Apertura y solicitudes de Licencia de Funcionamiento, el interesado podrá acreditar los cajones de estacionamiento en un predio distinto al del uso, siempre y cuando no se ubique a más de 300 metros de distancia del establecimiento y no se atraviesen vialidades confinadas.

Condicionante:

En los casos de obra nueva para los estacionamientos públicos y/o privados subterráneos establecidos en zonificación EA, se deberá garantizar que no se alteren las áreas superficiales o a nivel de banquetas destinadas a dichos usos.

Norma Particular para preservación del Uso Industrial

Para aquellas empresas e industrias ubicadas específicamente en las zonas donde se concentran los usos industriales en las colonias Granjas México, Agrícola Oriental y Agrícola Pantitlán; y que durante el plazo de vigencia del presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano cambien de domicilio o dejen de funcionar en la demarcación; los predios donde estaban asentadas dichas industrias conservarán la misma zonificación Industrial, debiendo cualquier nuevo proyecto industrial a establecerse observar lo siguiente: estar catalogada como empresa no contaminante, con bajo consumo de agua; bajas emisiones sonoras y de olores, así como resolver cualquier impacto por vialidad (maniobras) o transporte (estacionamiento) al interior del inmueble, quedando prohibida la utilización de usos complementarios en la vía pública.

Las industrias ya establecidas en la Alcaldía, podrán contar con un local de exposición y venta de productos al menudeo elaborados por la misma industria o empresa, quedando prohibidos cualquier otro uso o giro, dicho local deberá; ubicarse al frente del lote, contar con un máximo de 60 m² de superficie y estacionamiento exclusivo a clientes que no interfiera con entradas principales o de servicio.

Norma Particular para las Colonias Militar Marte, Reforma Iztaccíhuatl Norte y Reforma Iztaccíhuatl Sur

Como una medida para preservar el carácter habitacional de estas colonias, en los predios con zonificación Habitacional (H) localizados en colonias Militar Marte, Reforma Iztaccíhuatl Norte y Reforma Iztaccíhuatl Sur, se permiten únicamente los usos habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar marcados en la Tabla de usos de suelo.

Norma Particular para Usos sujetos a regulación específica

El establecimiento de Estaciones de Servicio (Gasolineras) con venta al público de gas carburante L.P. (Licuado de Petróleo), se permite únicamente en zonificación I (Industrial), quedando sujetas a los criterios técnico-constructivos de normatividad federal y de impacto urbano-ambiental local.

Norma de Ordenación Particular para predios con Normatividad Específica

De acuerdo con las condiciones predominantes de desarrollo existentes en la Alcaldía Iztacalco, el presente programa dispone de normatividad específica tanto en usos del suelo como en zonificación para los predios que a continuación se señalan:

No.	Ubicación	Zonificación	Uso Autorizado
1	Sur 22 No. 277 (Antes 6), Col. Agrícola Oriental	H 3/25/Z	Sanatorio para atención de partos, cirugías y maternidad en 3 niveles (p.b.+2) sobre el nivel de banqueteta, en una superficie de terreno de 327.00 m ² , con una superficie total de construcción de 714.00 m ² y un sótano para estacionamiento con una superficie de construcción de 200.00 m ² , proporcionando 89.00 m ² (25%) de área libre.
2	3 ^a Cerrada de 16 de Septiembre No. 27, Col. La Cruz.	H 5/30/Z	Aplicarán los usos del suelo establecidos en la Tabla de Usos del Suelo del presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.
3	Plutarco Elías Calles 336, Col. Los Reyes.	H 6/25/Z	
4	Canela 244, Col. Granjas México.	HM 6/25/Z	
5	Cafetal N° 356, Col. Granjas México.	H 5/20/Z	
6	Sur N° 185, S/N, entre Oriente 106 y Oriente 108, Manz. 1, Col. Ampliación Ramos Millán.	H 5/30/Z	
7	Oriente 106 S/N, "El Ranchito", Col. Gabriel Ramos Millán.	H 5/30/Z	
8	"Centro Social y Deportivo Carlos Zapata Vela", Av. Lenguas Indígenas S/N esquina con Zayultecas, Col. Carlos Zapata Vela	E 3/80	
9	"Deportivo Coyuya", Av. Coyuya esquina Viaducto Río de la Piedad, Col. La Cruz Coyuya.	E 3/80	

Normas de Ordenación sobre Vialidad

Estas normas no aplican en zonificaciones EA (Espacios Abiertos, Deportivos, Parques, Plazas y Jardines), AV (Áreas de Valor Ambiental, Bosques, Barrancas y Zonas Verdes), Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Suelo de Conservación y en colonias que cuenten con Normas de Ordenación Particulares; en los casos en que coincidan con un Área de Conservación Patrimonial (ACP), aplicará la zonificación asignada, previo dictamen de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Cuadro 38. Normas de Ordenación sobre Vialidad

PREDIOS CON FRENTE A	TRAMO		USO
Viaducto Río de la Piedad	A-B	de Calz. San Antonio Abad a Canal Río Churubusco (Eje 4 Oriente)	HM 5/20/Z
Coruña	C-D	de Calzada de Tlalpan a Calzada de la Viga (Eje 2 Oriente)	HM 5/20/Z
Av. Plutarco Elías Calles	E-F	de Playa Pie de la Cuesta (Eje 6 Sur) a Canal Río Churubusco (Eje 4 Oriente)	HM 5/20/Z
Av. Santiago	G-H	de Av. Plutarco Elías Calles a Calzada de la Viga (Eje 2 Oriente)	HM 5/20/Z
Playa Erizo	I-J	de Av. Andrés Molina Enríquez (Eje 1 Oriente) a Calzada de la Viga (Eje 2 Oriente)	HM 3/20/Z
Recreo	M-N	de Av. Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Oriente) a Sur 187	HM 3/20/Z
Oriente 106	O-P	de Av. 5 a Sur 187	HM 5/20/Z
Av. Canal Tezontle	Q-R	de Av. Río Churubusco a Canal Río Churubusco (Eje 4 Oriente)	HM 5/20/Z
Juan N. Álvarez	J-S	de Calzada de la Viga (Eje 2 Oriente) a Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Oriente)	HM 5/20/Z
Av. Canal de Apatlaco	T-U	de Calzada de la Viga (Eje 2 Oriente) a Canal Río Churubusco (Eje 4 Oriente)	HM 5/20/Z
Canal Río Churubusco (Eje 4 Oriente)	U-V	de Av. Canal de Apatlaco a Anillo Periférico	HM 5/20/Z
Anillo Periférico	V-L'	de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Ferrocarril Río Frío	HM 5/20/Z
Xochimilco (1 Norte) Talleres Gráficos	W-X	de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Calle 7	HM 5/20/Z
Av. Norte	Y-Z	de Calle 1 a Periférico – Canal de San Juan	HM 5/20/Z
Calz. Ignacio Zaragoza	A'-B'	de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Anillo Periférico-Canal de San Juan	HM 5/20/Z
Sur 12	C'-D'	de Canal Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Oriente 259	HM 5/20/Z
Sur 16	E'-F'	de Oriente 217 a Oriente 259	HM 5/20/Z
Av. Sur 20	G'-H'	de Oriente 217 a Oriente 259	HM 5/20/Z
Sur 24	I'-J'	de Av. Javier Rojo Gómez (Eje 5 Oriente) a Oriente 259	HM 3/20/Z
Av. Ferrocarril Río Frío. (Eje 3 Sur)	K'-L'	de Oriente 217 a Anillo Periférico-Canal de San Juan	HM 5/20/Z
Calzada de Tlalpan	A-a	de Viaducto Río de la Piedad a Calzada Santa Anita	HM 5/20/Z
Av. Andrés Molina Enríquez (Eje 1 Oriente)	b-c	de Viaducto Río de la Piedad a Playa Pie de la Cuesta (Eje 6 Sur)	HM 5/20/Z
Calzada de la Viga (Eje 2 Oriente)	d-e	de Viaducto Río de la Piedad a Playa Pie de la Cuesta (Eje 6 Sur)	H 5/20/Z
Av. Congreso de la Unión	f-g	de Viaducto Río de la Piedad a Plutarco Elías Calles (Eje 4 Sur)	HM 5/20/Z
Coyuya	f'-x	de Viaducto Río de la Piedad a Plutarco Elías Calles (Eje 4 Sur)	HM 5/20/Z
Av. Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Oriente)	h-i	de Viaducto Río de la Piedad a Av. Canal de Apatlaco	HM 5/20/Z
Av. Río Churubusco	j-k	de Afil (Eje 3 Sur) Av. Canal de Apatlaco	HM 5/20/Z
Av. Rojo Gómez-Central-Calle 1	l-m	de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Ferrocarril Río Frío	HM 5/20/Z
Calle 4 y Oriente 253 (Eje 6 Oriente)	n-o	de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Ferrocarril Río Frío	HM 5/20/Z
Oriente 257	p-q	de Calzada Ignacio Zaragoza a Sur 20.	HM 3/20/Z
Oriente 259-Calle 6	r-s	de Av. Xochimilco a Ferrocarril Río Frío (Eje 3 Sur)	HM 3/20/Z

PREDIOS CON FRENTE A	TRAMO		USO
Calle 5	t-u	de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Calzada Ignacio Zaragoza	HM 5/20/Z
Chicle	v-w	de Añil a Av. Plutarco Elías Calles (Eje 4 Sur)	HM 5/20/Z
Vainilla	y-z	de Añil a Av. Río Churubusco	HM 5/20/Z

4.5 Programas Parciales de Desarrollo Urbano

De conformidad con las diversas actualizaciones del marco jurídico y normativo de planeación del Distrito Federal y a lo establecido en los Artículos 16, 17 y 25 del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y de otros ordenamientos asociados al desarrollo urbano, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero del 2004; el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Granjas México, publicado en la GODF el 21 de julio de 2000 con un plazo de vigencia de 6 años a partir de su publicación, se abroga, actualiza y sustituye la normatividad quedando incorporado a la zonificación general estableciendo regulaciones homologas a las de origen y aplicándole las disposiciones contenidas en el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. “

Es por los razonamientos antes expuestos, que se lleva a consideración de esta H. Soberanía, la presente Iniciativa por la que se propone **LA MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AZAFRÁN 490, COLONIA GRANJAS MÉXICO, ALCALDIA IZTACALCO.**

IX. Texto normativo propuesto, el cual deberá reunir los siguientes requisitos:

- a). Deberá redactarse con lenguaje definido, preciso, consistente, sencillo, claro, adecuado y proporcional a los objetivos que se proponen, y en general, de conformidad con las reglas de la técnica legislativa;**
- b) Deberá incluir artículos transitorios, y**
- c). En ningún caso tendrá por objeto abrogar uno o más Programas sin proponer simultáneamente un texto normativo que lo sustituya.**

La presente propuesta de reforma pretende sustituir dentro del plano E-3 del PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN IZTACALCO, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2008 la zonificación que guarda respecto del predio ubicado en la calle de Azafrán en el número 490, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, al tenor de modificar la zonificación tipo Industrial 3 niveles y 20% de área libre (2.4 veces el área del terreno) por la zonificación “H” correspondiente al uso Habitacional hasta 5 niveles, 20% mínimo de área libre y hasta 260 departamentos con 269 cajones de estacionamiento en semisótano y un índice máximo de construcción de 4.00 veces el área del terreno.

ANEXO PLANO E3 DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO

DICE	SE PROPONE
Industrial 3 niveles y 20% de área libre	Habitacional hasta 5 niveles, 20% mínimo de área libre.

Artículos Transitorios.

ÚNICO. El Presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de Decreto.

Dada en la Ciudad de México a los treinta y un días del mes de enero del año dos mil veintitres.

Proponente

ISAAC LADELSKY ACKERMAN

XI. Si la iniciativa contuviere planos o cualquier otro documento gráfico, los tales deberán ser claros y legibles, tanto en su versión impresa como en las electrónicas.

Se agrega a la presente en los términos PLANO E-3 MODIFICADO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA IZTACALCO, EN LO QUE RESPECTA A LA ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DE AZAFRÁN NÚMERO 490, CUENTA CATASTRAL 046_067_12.

XII. Tratándose de una iniciativa ciudadana deberá adjuntarse copia certificada por notario, de la credencial para votar en la que se conste su domicilio del proponente, domicilio que, a su vez, deberá ubicarse dentro del polígono sobre el cual se pretenda que aplique el texto normativo propuesto.

Se adjunta a la presente copia certificada de la Credencial para Votar, expedida a favor del suscrito por el INE, con número de folio IDMEX1262743814.

INTRODUCCIÓN

Los últimos veinte años la presión urbana de la ciudad Capital se ha concentrado en la parte central de la ciudad, generando además una burbuja inflacionaria en el resto del territorio de la ciudad que no permite articular una política en materia de vivienda de interés popular, la media, por otro lado, se ha alojado en gran parte de estas alcaldías, encareciendo el suelo y generando especulación inmobiliaria.

Este efecto se ha visto alimentado por una carencia de políticas en materia de vivienda social y popular, con lo que se acrecienta la brecha entre las viviendas y los principales centros de trabajo, educación y servicios, los cuales siguen privilegiándose en los municipios conurbados. Esta es una contradicción al modelo urbano que busca incentivar que se eviten largos desplazamientos y el uso intensivo del coche.

Cabe aclarar que existen antecedentes desde el 2010 hasta el 2021 para lo cual presentamos la siguiente cronología:

PRIMERA SOLICITUD

1. *El 2 de septiembre del 2010 se hace el trámite a la SEDUVI para el cambio de uso a través del art. 41.*
2. *El 19 de septiembre de 2011 se les pregunta el estado del trámite.*
3. *El 14 de noviembre del 2011 nos dicen que fue enviada a la asamblea en sentido procedente desde el 19 de noviembre del 2010.*
4. *En noviembre 2012 votan en la mesa y pasan varios proyectos; el nuestro incluido y después de una semana rechazan todos los autorizados menos 2 por razones políticas y de vecinos.*
5. *El 5 de diciembre del 2012 me dan respuesta con la negativa del trámite.*

SEGUNDA SOLICITUD

6. *El 4 de abril del 2013 se procede a un nuevo trámite para solicitar la Modificación al PDDU por art. 41.*
7. *El 6 de diciembre del 2013 se hace el aviso en gaceta del D.F. del proyecto, y el anuncio para instalarlo en el predio e informar a los vecinos que, por cierto, nunca hubo una oposición de la obra por parte de ellos.*
8. *El 29 de junio del 2014 sale una noticia en el periódico donde visitan el predio y, en entrevista con el dueño, éste les explica como fue rechazado en el 2012 a pesar de haberlo aprobado la asamblea.*
9. *En la sesión de la asamblea del 9 de julio del 2015 se aprueba el Dictamen enviado, con 34 votos a favor y ninguno en contra, devolviéndose al Jefe de Gobierno de la CDMX, para los efectos legales correspondientes, sin embargo, nunca tuvimos la respuesta definitiva por parte de éste.*
10. *Después de 4 meses, se localizó el expediente en el Archivo General, remitiéndolo posteriormente a la SEDUVI, en donde nos informaron de manera verbal, que el trámite estaba negado.*

TERCERA SOLICITUD

11. *Ingresamos nuevamente el expediente, a través de la Mesa Directiva del Pleno de la ALDF el día 25 de abril de 2018.*
12. *El 16 de Febrero de 2021, solicitamos audiencia para revisar el estatus del expediente.*
13. *Al no haber respuesta, el 24 de mayo de 2021, por segunda ocasión, solicitamos al MTRO. CARLOS A. ULLOA PEREZ, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, Audiencia para revisión del estatus del expediente de nuestra promoción.*

El Plan Nacional de Desarrollo y el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2013-2018 establecen como estrategias crear los corredores de actividades estratégicas como nodos de acompañamiento para las industrias manufactureras, en la lógica de lograr ordenamientos urbanos que cuenten con las mejores condiciones de accesibilidad y servicios.

OBJETIVO

La propuesta del presente estudio técnico que se solicita ahora a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana de la II Legislatura del Congreso de la Ciudad de México se basa en los argumentos técnicos y metodológicos que permitan al propietario del predio de Azafrán no. 490 obtener la modificación en el uso del suelo dispuesto desde el año 2008 por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco.

El objetivo particular de este estudio es obtener un uso de suelo acorde a la realidad actual de este sector de Iztacalco, permitiendo insertar el predio de forma más competitiva con las actividades urbanas.

Adicionalmente, se considera que la reactivación con el uso del suelo acorde permitirá generar un proyecto que mejore las condiciones de la zona, que respete los perfiles urbanos y regenere las actividades.

JUSTIFICACIÓN

El principio fundamental de la tutela de los derechos de los ciudadanos radica en contar con las condiciones de pleno goce, incluyendo ello sus propiedades; asimismo, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento les permiten cuando consideran que los Programas de Desarrollo Urbano afectan su derecho, solicitar la modificación de este.

En el caso de este predio, si bien en algún momento su vocación fue para uso diferente al habitacional, los Programas de Desarrollo de 1987 y de 1997 permitían el uso de suelo HABITACIONAL; y sólo a partir del 2008 el Programa de Desarrollo Urbano vigente, CANCELÓ ESE DERECHO condenando el uso exclusivo del inmueble a una actividad que no tuvo y que evidentemente jamás tendrá, como es el uso INDUSTRIAL.

En el estudio presentado se demuestra que el sector donde se localiza el inmueble ha desarrollado mayoritariamente usos de suelo diferentes a la actividad industrial y que incluso el desarrollar lo establecido como GIROS PERMITIDOS PARA LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL en la Tabla de usos del suelo de Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente, resultaría en riesgo para los habitantes colindantes.

FUNDAMENTO JURÍDICO

Esta solicitud se basa en lo establecido en el artículo 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano y sus adecuaciones publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 05 de mayo del 2017, en donde se faculta a la Asamblea Legislativa y en lo particular a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana a ser las receptoras de las solicitudes de modificación a los Programas de Desarrollo Urbano presentadas por los particulares a través de "Iniciativas Ciudadanas".

Asimismo, y como ya se ha expresado en la parte de las justificaciones, el fundamento jurídico se basa en la aprobación de un artículo 41 ambos de la Ley de Desarrollo Urbano.

Adicionalmente, la propuesta se basa en los preceptos establecidos la Constitución Política para la Ciudad de México 2017, el Programa General de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal 2013-2018, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco versión 2008 y la Ley de Movilidad de la Ciudad de México.

Conforme al artículo 42 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano, las iniciativas de decreto que verse sobre reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa, serán remitidas por el Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano, para recibir opinión en el ámbito de sus competencias y facultades, por 13 dependencias del gobierno de la ciudad, estas personas deberán emitir su opinión sobre la Iniciativa razonándolas con base en los conocimientos y normas de su competencia. El presente documento técnico tiene la finalidad de brindar los argumentos técnicos para las áreas que deberán pronunciarse al respecto.

ANÁLISIS URBANO

La Alcaldía Iztacalco se localiza al oriente de la Ciudad de México, de acuerdo con el Programa General de Desarrollo Urbano 2003 vigente, forma parte del Primer Contorno junto con las alcaldías Azcapotzalco y Gustavo A. Madero. Esta demarcación presenta población actual de 414,000 habitantes; lo que representa el 4.87% de la población total del Distrito Federal.

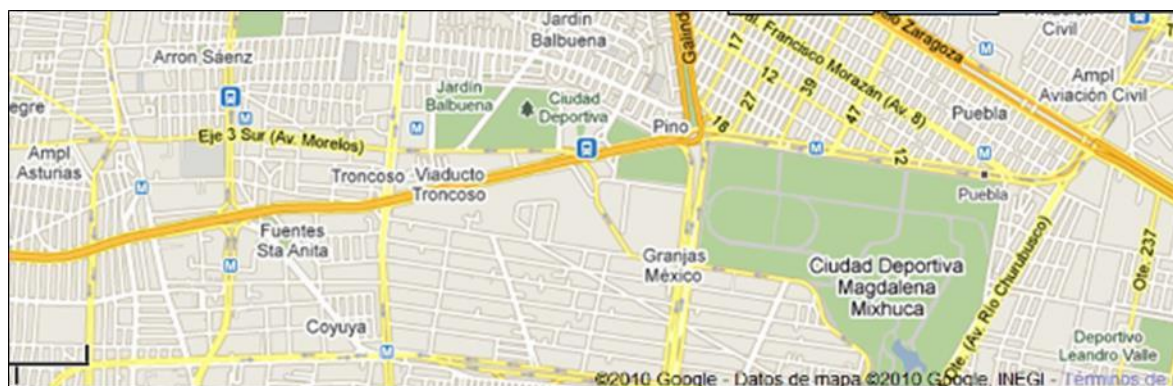


Fuente: INEGI, 2018

Conforme los recientes estudios socioeconómicos, la Alcaldía ha sufrido un **decremento en el ritmo de crecimiento poblacional desde el decenio 1980-1990**, para este período la tasa de crecimiento natural es anual es de 1.85%, en tanto que la tasa anual de crecimiento social es de -3.40%. Durante los últimos 18 años la delegación perdió **104,989 habitantes**, aproximadamente 20% de la población de 1980, año en el que alcanza el máximo crecimiento. Esta cifra refleja un **proceso de expulsión paulatina de población**, considerado como muy elevado, ya que como anteriormente se indica se ha estimado una tasa de crecimiento migratorio igual a -3.40%, esto significa que en este período no ha habido inmigraciones a esta Delegación.

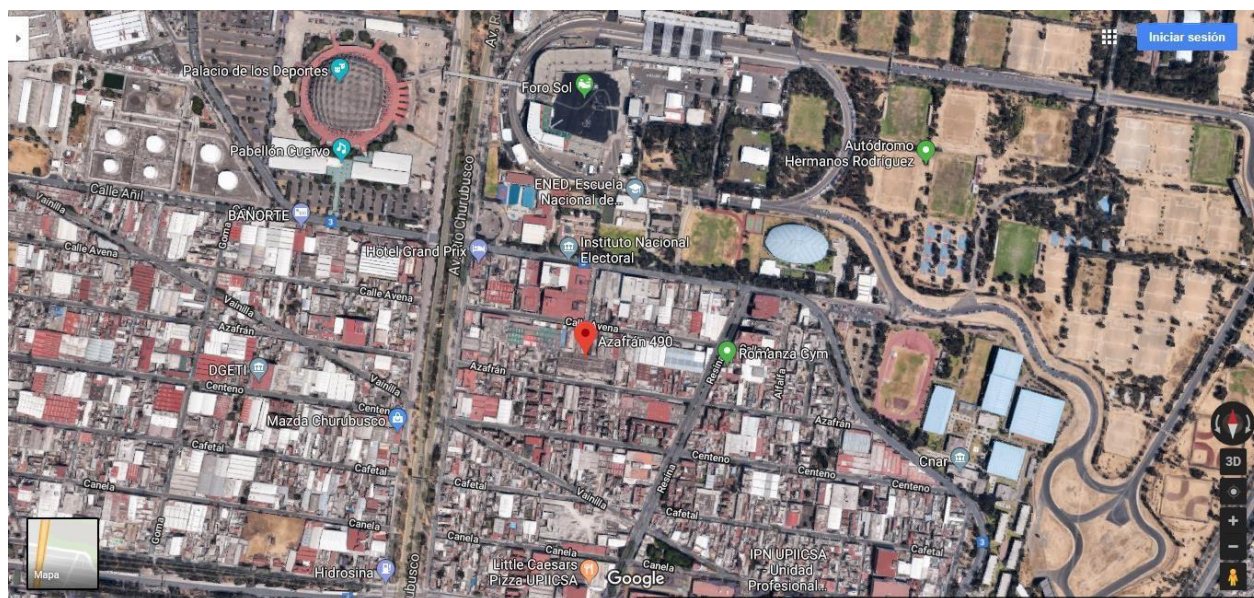
Inmerso en el territorio comprendido por esta demarcación y por la zona de análisis, destacan actividades de atracción metropolitana como es la Magdalena Mixhuca, el Autódromo Hermanos Rodríguez, el Foro Sol o el Palacio de los Deportes. Este sector de la Ciudad presenta una dinámica importante ya que en los últimos años se ha realizado la Formula 1 con gran éxito a nivel internacional.

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



4.1 ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

Asumiendo que, para efectos del análisis urbano, se han considerado los datos tanto del INEGI como de la SEDECO y la SEDUVI, dependencias de carácter local, la Colonia Granjas México se encuentra comprendida en tres Áreas Geoestadísticas Básicas o AGEBs. El polígono del AGEB que corresponde a la zona de estudio abarca 8 manzanas delimitadas al norte por la calle de Añil, al poniente por la Av. Río Churubusco, al poniente la calle de Resina y al sur la Av. Té.



Conforme los datos del sector presentan una densidad de población de 51 a 100 hab/hectárea. Por el lado de la Vivienda, esta presenta una Densidad Baja de 21 a 35 Viv/hectárea.

En materia de ocupantes por vivienda, el Indicador del AGEB es Medio Bajo, de 3.09 a 3.59 hab/viv. Otro dato del Censo Indica que una proporción muy baja de viviendas cuentan con piso de tierra siendo de entre 4 y 7.

Ahora bien, en lo que se refiere a la Densidad de Unidades Económicas, con base en el DENUÉ 2014, se detectó que el indicador sitúa a este sector de Granjas México con un rango de 5.1 a 7.5 Unidades Económicas por hectárea. Cabe destacar que en comparación con otras áreas de la ciudad y de la misma delegación, su rango es bajo.

Sin embargo, en lo que respecta a las Unidades Económicas Netas el Indicador es de entre 271 a 355 Unidades Económicas.

También en el caso de Empleos Netos, el DENUÉ refiere un rango menor de entre 851 a 1450. Lo que demuestra que este sector no es por demás una zona con alto nivel de empresas ni de empleos.

4.2 COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

Conforme al reporte del Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano (SIEDU) las tres áreas geostatísticas básicas en las que se divide la Colonia Granjas México presentan un nivel medio de cobertura.

En un recorrido en la zona se observó que prácticamente todo el sector cuenta con servicio de energía eléctrica, agua y drenaje. A lo largo del camellón del Circuito Interior, se observa equipamiento de servicio a la población que incluye módulos de seguridad en bajo puente.

Prácticamente a 350 metros del predio se encuentra la sede delegacional y servicios de educación que comprenden desde Jardines de Niños como el ubicado en la calle de Vainilla “Elisa Núñez” hasta de nivel regional como la UPIICSA del IPN.

Para el servicio de abasto hay una Bodega Aurrera Express sobre Circuito Interior y en la manzana del inmueble de la solicitud.

Indudablemente que la Ciudad Deportiva es uno de los espacios públicos más emblemáticos de la ciudad y también la explanada Benito Juárez, ambas muy cercanas al inmueble.

En materia de equipamiento e infraestructura para el transporte la zona cuenta en el Eje 4 con Línea 2 del Metrobús con cuatro estaciones: Coyuya, Canela, Tacotal y Goma, que sirven a la zona de estudio.

4.3 EL INMUEBLE Y SU CONTEXTO URBANO

En particular, el terreno donde se solicita la adecuación al uso del suelo está ubicado en la calle de **Azafrán No. 490**, Col. Granjas México, en la Alcaldía Iztacalco; actualmente el inmueble, que tiene una superficie de 4,825.17 m², es una bodega en desuso que se encuentra en la manzana delimitada por las calles de Avena al norte, Resina al Oriente, Azafrán al sur y Circuito Interior al poniente. La manzana donde se ubica el inmueble tiene una longitud de 450 por 100 metros de ancho y la componen 42 predios de superficies variables. La zonificación establecida en el Plano E-3 “Zonificación y Normas de Ordenación” es Industria hasta tres niveles de altura, 20% mínimo

de área libre. De acuerdo con el Sistema de Información Ciudad Mx, la Superficie máxima de construcción es de 11,479.00 m².



En la imagen superior se observa el frente y acceso al predio No. 490, motivo del estudio. Vista hacia el poniente de la calle de Azafrán, donde se alcanzan a observar dos conjuntos de edificios de 5 niveles y casas habitación de dos y tres niveles.

La calle de Azafrán es una vialidad de carácter secundario que comunica al Circuito Interior Av., Rio Churubusco con el eje 3 Sur Avenida Añil, tiene una longitud de 784 metros y una sección promedio de 12 metros de paramento a paramento conforme indica el alineamiento y número oficial expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Licencias de la Delegación Iztacalco el pasado 20 de febrero. Presenta tres carriles de circulación, pero cotidianamente dos de ellos se encuentran ocupados por el estacionamiento de los vecinos de la zona.

Esta vialidad desemboca a la Av. Resina que es una calle Primaria que conecta norte-sur y sur – norte los movimientos vehiculares de paso. La Av. Resina tiene una sección de 30 metros y cuenta con camellón central comunica al Eje 3 Sur Añil con la Avenida Té.

De acuerdo con el alineamiento cuenta con un frente oficial de 99.90 metros lineales a la calle de Azafrán y un fondo de 48.40 metros. No está afectado ni restringido y tampoco se encuentra en zona histórica o patrimonial.

Cabe hacer mención que en el predio motivo de este análisis se desarrollaban actividades de tipo industriales acorde al uso de suelo correspondiente con el PDDU, sin embargo, al estar inmerso en un entorno urbano que ha cambiado su fisonomía, usos e intensidad constructiva el predio presento un estado de abandono el cual permeo en la imagen urbana de la colonia ya que parte de su fachada tiene pintas (Grafiti), alteraciones en el acceso e inclusive llegó a ser invadido.

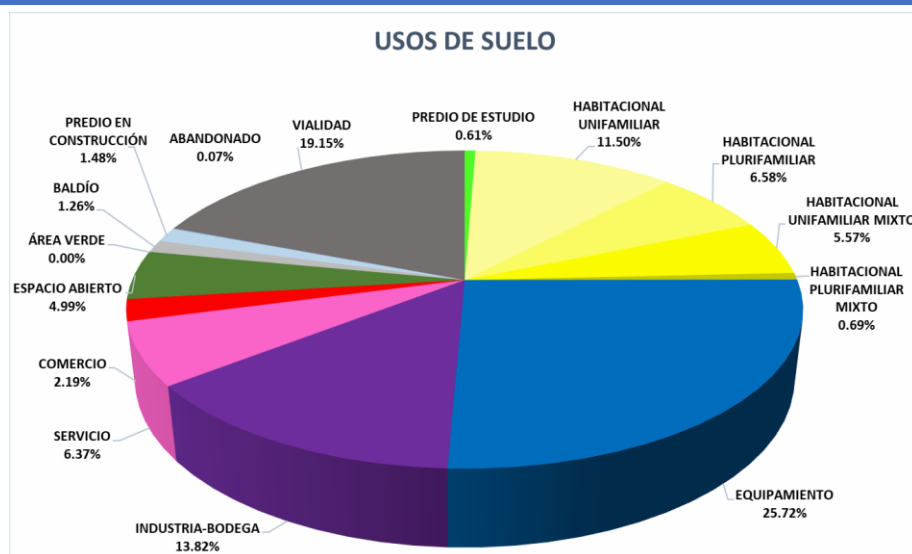
4.4 USOS DE SUELO EN LA ZONA

Considerando un radio de 500 metros a la redonda del predio de Azafrán 490, se inventariaron todos los usos del suelo existentes encontrando los datos que se describen a continuación:

Si se compara lo establecido como uso normativo en la manzana que se localiza entre las calles de Avena, Azafrán, Circuito Interior y Resina, con lo que existe en la realidad se puede verificar que de los predios que tenían considerado el uso de suelo Industrial, únicamente 9 presentan uso similar o de bodegas. El paramento norte de la calle de Azafrán incluyendo los dos predios colindantes al inmueble en análisis son usos habitacionales y sólo se conservan unas bodegas en el 456 y otras instalaciones de la empresa Sintéticos de México y a la altura del Número 520 se detectaron otras instalaciones industriales o bodegas.

En la siguiente tabla se resumen los usos o actividades detectados en la zona:

USO	HECTÁREAS	PORCENTAJE
PREDIO DE ESTUDIO	0.48	0.61
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	9.03	11.50
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	5.17	6.58
HABITACIONAL UNIFAMILIAR MIXTO	4.37	5.57
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR MIXTO	0.54	0.69
EQUIPAMIENTO	20.20	25.72
INDUSTRIA-BODEGA	10.86	13.82
SERVICIO	5.00	6.37
COMERCIO	1.72	2.19
ESPACIO ABIERTO	3.92	4.99
ÁREA VERDE	0.00	0.00
BALDÍO	0.99	1.26
PREDIO EN CONSTRUCCIÓN	1.16	1.48
ABANDONADO	0.05	0.07
VIALIDAD	15.04	19.15
TOTAL	78.54	100.00



Fuente: Levantamiento febrero 201

Como se observa en la tabla anterior, los usos habitacionales en el sector de estudio representan más del 20 % de lo que se supone debieran ser usos industriales; asimismo, la industria y/o bodegas solo representa poco más del 13% de los usos del área de estudio.

También se detectaron 8 predios en proceso de construcción con alturas mayores a 6 y 8 niveles. Si bien es cierto, las alturas predominantes en la colonia no rebasan los 4 niveles, las nuevas construcciones de uso habitacional si cuentan con esas alturas y más.



En la imagen de la parte superior se observa la Unidad Habitacional localizada en el número 475 de la calle de Azafrán, frente al predio motivo de la solicitud. Es un desarrollo de poco más de 20 años con 5 niveles de construcción.



Este sector de la Colonia cuenta con usos del suelo comerciales y de servicios y en los alrededores se detectan los avisos de construcciones en proceso o que están próximas a construirse. Este fenómeno se observa en calles como Azafrán, Canela y Resina, así como en las vialidades primarias.

NECESIDADES HIDRÁULICAS

AZAFRAN 490, COL. GRANJAS MEXICO, IZTACALCO DEMANDA DE AGUA POTABLE

DATOS DE PROYECTO

Total de m ² de superficie del terreno	4,825.17	m ²
Total de departamentos	260	Departamentos
Total de habitantes	1,040	Habitantes
Total de personas vigilancia	2	Vigilancia
Total de personas para ludoteca	13	Personas
Total de personas limpieza	2	Limpieza
Total de personas para salón de usos múltiples	33	Personas
Total de personas de gimnasio	13	Personas
Departamentos menores a 90 m2	260	Departamentos
Departamentos de 3 recamaras menores a 90 m2	58	Departamentos
Departamentos de 2 recamaras menores a 90 m2	130	Departamentos
Departamentos de 1 recamaras menores a 90 m2	72	Departamentos
Total de departamentos	301	departamentos
Total de población	1,103	Personas
Coefficiente de variación diaria (C.V.D.)	1.2	Adimensional
Coefficiente de variación horaria (C.V.H.)	1.5	Adimensional
Estacionamiento	269	cajones
Para control (vigilancia): 40 L/día, Para zona comercial: 40 L/día, Para personal limpieza: 40 L / agua / día, Para gimnasio: 6 L / agua / día, Para ludoteca: 20 L / alumno / día, Para salón de usos múltiples: 70 L / asistente / día		

AGUA POTABLE

Concepto		Dotación de Agua/día/litros	Consumo Agua/día/litros
habitantes de departamentos menores a 90 m2	1,040	150	156,000
Área de ludoteca	13	20	260
control (vigilancia)	2	40	80
servicios de limpieza.	2	40	80
Área de gimnasio	(53.96m ²) 13 personas	6	323.00
personas para salón de uso múltiple	38	70	2,100
CONSUMO DIARIO DE AGUA POTABLE TOTAL:			158,843
RESERVA DE AGUA POTABLE DE TRES DÍAS			476,529

LA DETERMINACIÓN DE AGUA POTABLE DE LOS GASTOS DE PROYECTO (QMA, QMD Y QMH)

- Gasto medio anual (Qma)

$$Qma = \frac{\text{Demanda diaria}}{86,400} = \frac{158,843}{86,400}$$

$$Qma = 1.84 \text{ L.P.S.} \times 1.2 = 2.21 \text{ L.P.S.} \times 1.5 = 3.31 \text{ L.P.S.}$$

Qma = 1.84 L.P.S.
Qmd = 2.21 L.P.S.
Qmh = 3.31 L.P.S.

DETERMINACIÓN DEL DIÁMETRO DE LA TOMA DOMICILIARIA

$$Q = VA \quad ; \quad A = \frac{\pi D^2}{4} \quad Q = V \left(\frac{\pi D^2}{4} \right)$$

Despejando D se tiene:

$$D = \sqrt{\frac{4Q}{\pi V}}$$

Para este caso se considera una velocidad $V = 2.5 \text{ m/seg}$ que recomienda el Manual de Proyectos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para diámetros mayores a 38 mm, por lo que aplicando el gasto máximo diario es decir $Qmd = 2.21 \text{ L.P.S.}$, resulta:

$$D = \sqrt{\frac{4(0.00221)}{\pi(2.5)}}$$

$$D = 0.0335 \text{ m} = 3.35 \text{ cm} = 1.32''$$

Se propone utilizar una toma con un diámetro comercial, es decir para este caso deberá ser de 38 mm (1.5'')

VOLUMEN DE ALMACENAMIENTO

Se recomienda almacenar una capacidad correspondiente a tres veces la demanda diaria, es decir:

$$\text{Demanda Total Diaria} = 158,843 \text{ litros}$$

$$\text{Almacenamiento por consumo} = 158,843 \text{ litros} \times 3 = 473,529 \text{ litros} = 473.53 \text{ m}^3$$

DEMANDA DE AGUA RESIDUAL DIARIA PARA MUEBLES SANITARIOS, ESTACIONAMIENTO, HABITANTES Y LIMPIEZA DE ÁREA COMÚN.

Consideraciones:

3 usos por habitante/día, 6 lts/descarga, 8 lts/cajón estacionamiento/día, 2 l/m²/día para limpieza de área común

Población de proyecto:

Habitantes	1,040
Personas vigilancia	2
Personas para ludoteca	13
Personas limpieza	2
Personas para salón de usos múltiples	33
Personas de gimnasio	13
Estacionamientos	269
Área común	1,992.71 m ²

DEMANDAS DE AGUA REQUERIDA PARA OBRA.

Durante la construcción la totalidad del concreto a utilizar en el Conjunto será suministrado por una planta de prefabricación ya sea de perfiles de acero o de concreto, lo que reducirá sustancialmente el consumo de agua potable.

Únicamente será utilizada agua potable para el aseo del personal encargado de la construcción del inmueble.

Se estima que durante el proceso de la construcción del desarrollo laboren 100 personas, las cuales requerirán de una dotación de 100 lts/trabajador/día, debido a que no se tendrá servicio de regaderas, por lo tanto:

$$100 \text{ emp.} \times 100 \text{ lts/emp} = 10,000 \text{ litros}$$

$$Q_{ma} = \frac{\text{Demanda diaria}}{86,400} = \frac{10,000}{86,400}$$

$$Q_{ma} = 0.1157 \text{ L.P.S.} \times 1.2 = 0.1388 \text{ L.P.S.} \times 1.5 = 0.2083 \text{ L.P.S.}$$

$$\mathbf{Q_{ma} = 0.1157 \text{ L.P.S.}}$$

$$\mathbf{Q_{md} = 0.1388 \text{ L.P.S.}}$$

$$\mathbf{Q_{mh} = 0.2083 \text{ L.P.S.}}$$

El inmueble actualmente cuenta de una toma, por lo que es más que suficiente para el suministro de agua potable al inmueble durante su construcción, ya que se contara con tinacos tipo rotoplas de 1,100 lts. En base a lo anterior, se observa que no es necesaria la utilización de agua tratada para este proceso.

DEMANDA DE AGUA RESIDUAL

DEMANDA	PERSONAS	USO DIARIO/DIA	LTS/DIA	ENTRE 7 DIAS	LTS/DIA
Habitantes	1,040	3	6	-----	18,720
Personas vigilancia	2	3	6	-----	36
Personas para ludoteca	13	3	6	-----	234
Personas limpieza	2	3	6	-----	36
Personas para salón de usos múltiples	13	3	6	7	2.58
Personas de gimnasio	13	3	6	-----	234
Estacionamientos	269	1	8	-----	2,152
Área común	1,992.71 m2	1	2	-----	3,985.42
DEMANDA DIARIA					25,400.00

La ubicación de los gabinetes será tal, que el punto donde se inicie el siniestro se llegue con cualquiera de los hidrantes ubicados en esa zona.

VOLUMEN DE ALMACENAMIENTO DE AGUA RESIDUAL TRATADA

Se recomienda almacenar una capacidad correspondiente a tres veces la demanda diaria, es decir:

$$\text{Demanda Total Diaria} = \mathbf{25,400.00 \text{ lts/día}}$$

Almacenamiento por consumo 25,400 lts/día X 3 = 76,200 litros = 76.20 m³ de agua tratada o pluvial

Recomendaciones para la construcción para la cisterna de agua potable

Se está considerando la construcción de una cisterna dividida en dos o mas celdas, considerando la capacidad total en las dos celdas.

En cada celda se instalará una tubería de 100 mm de diámetro para respiración de la misma.

Tendrá cada celda un cárcamo de succión para el sistema contra incendio

La reserva contra incendio estará en la parte baja de cada celda de acuerdo con la capacidad requerida.

Cada celda contará una válvula compuerta y una válvula flotadora.

En la parte superior contará con un registro paso hombre.

Disponibilidad de suministrar la demanda requerida para el Conjunto Habitacional a desarrollar en el predio

Este aspecto de gran importancia se refiere al análisis de la capacidad de que se dispone en la Delegación Iztacalco para dotar de agua suficiente el Conjunto Habitacional durante su etapa de operación, en función de la demanda estimada, tanto en calidad como en presión en la red de distribución.

CAPACIDAD DE LA RED DE AGUA POTABLE MUNICIPAL FUENTES DE SUMINISTRO

Red primaria

La red integrada por diámetros de 50 hasta 122 centímetros funciona para captar el líquido que suministran los sistemas de abastecimiento para luego entregarlo a la red.

Diámetro (cm)

122

50

Fuente: Dirección de Operación, DGCOH, GDF

Red secundaria

La red integrada por diámetros de 10 y 15 centímetros funciona para captar el líquido que suministran los sistemas de abastecimiento para luego entregarlo a la red.

Diámetro (cm)

15

10

Fuente: Dirección de Operación, DGCOH, GDF

Capacidad de las líneas de conducción que alimentan la red de distribución de agua en la zona del proyecto

De acuerdo a lo anterior ha quedado demostrado que la Delegación Iztacalco cuenta con la infraestructura suficiente para dotar de agua potable al proyecto en cantidad y calidad adecuadas.

La red que distribuye el líquido permite una dotación de cobertura total a la Colonia Granjas México y para el caso específico del predio en el que se pretende desarrollar el proyecto, la conexión al servicio se efectuará sobre **la Calle de Azafrán, por donde va tendida una tubería de 10 cm (3.94") de diámetro.**

La capacidad de la red de distribución a la cual se pretende realizar la toma domiciliaria para el abastecimiento al Conjunto Habitacional se calculó utilizando la fórmula de continuidad, en la cual se aplica el área hidráulica para conducto del diámetro requerido y considerando una velocidad media de flujo en el conducto de 2.0 m/seg, de donde:

En base a la descripción de las redes existentes en la zona de estudio y considerando la tubería de 10 cm (3.94") de diámetro que va sobre la Calle de Azafrán, entre Avenida Rio Churubusco y la Calle de Resina.

A continuación, se presenta el análisis hidráulico de la capacidad de conducción de dicha tubería, con apoyo de la ecuación de continuidad.

$$Q_{red} = VA \quad ; \quad A = \frac{\pi D^2}{4} \quad Q_{red} = V \left[\frac{\pi D^2}{4} \right]$$

De acuerdo con la presión hidrostática de la zona se estima una velocidad promedio de $V = 2.0$ m/seg., por lo tanto:

$$Q_{red} = 2.0 \left(\pi \frac{(0.10)^2}{4} \right) Q_{red} = 0.0157 \text{ m}^3/\text{seg.} \quad \mathbf{Q_{red} = 15.7 \text{ L.P.S.}}$$

IMPACTO QUE CAUSARÁ EL DESARROLLO A LA RED MUNICIPAL

Como se mencionó el gasto de diseño es el Qmd del desarrollo, por lo tanto:

Gasto de diseño = 2.21 L.P.S., por lo que se tiene la siguiente comparativa:

Gasto conducido por la tubería de 3.94" de \emptyset existente QRed = 15.7 L.P.S.

Lo anterior corresponde al siguiente valor porcentual (VP):

$$15.7 \text{ L.P.S. (VP)} = 2.21 \text{ L.P.S.}$$

$$\text{V. P.} = \frac{2.21}{15.7} = 0.1408 \times 100 = 14.07 \% \quad \mathbf{\text{V. P.} = 14.08 \%}$$

Como se observa, este valor porcentual no es muy significativo para la capacidad de conducción de la tubería existente de 3.94" de diámetro por lo que no es posible alterar o desequilibrar el sistema de distribución existente de la zona de estudio que nos ocupa.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN A IMPLEMENTAR DENTRO DEL PROYECTO PARA DISMINUIR LAS DEMANDAS DE AGUA POTABLE DE LA RED MUNICIPAL

De acuerdo a las consideraciones especificadas en el Artículo 35 de la Ley de Aguas del Distrito Federal² y la Norma General de Ordenación No. 27 de la Ley de Desarrollo Urbano³, así como aplicar invariablemente en el predio lo siguiente:

- En caso de ser factible, a través de los resultados del estudio de geotecnia que se realicen al terreno, se propondrá la construcción de un sistema alternativo de aguas pluviales.
- Mantener en buen estado las instalaciones hidráulicas interiores a fin de evitar el desperdicio de agua, y deberán de abstenerse de realizar conductas que contaminen o propicien el mal funcionamiento de las redes y sistemas descritos en este estudio, esto logrará un ahorro de agua potable del 15%
- Los muebles de baño, regaderas, llaves, tuberías y accesorios sanitarios deberán reunir los requisitos técnicos especificados por las normas oficiales mexicanas correspondientes.

Con el objeto de hacer más racional el consumo de agua se deberán instalar aparatos ahorradores, en los casos y con las características siguientes:

² Ley de Aguas del Distrito Federal, GODF 27 de mayo del 2003

³ Normas Generales de Ordenación, GODF 08 de abril del 2005

- La instalación de inodoros deberá ser de los que incorporen en su funcionamiento, la menor cantidad de agua por descarga (6 litros/descarga).
- Las regaderas para baño y las llaves de lavabo deberán contar con sistemas que ahorren el consumo de agua.
- Los tinacos, cisternas y tanques de almacenamiento de agua potable deberán tener sus respectivas tapas, a fin de evitar la contaminación del contenido. Periódicamente se realizará la limpieza de tanques, tinacos y cisternas por parte del propietario.
- En las tuberías de las instalaciones hidráulicas interiores de los predios, conectadas directamente con las tuberías de distribución de las redes públicas, no deberán usarse llaves de cierre brusco.

Con base a los cálculos hidráulicos correspondientes antes determinados, se observa que **NO será necesario llevar a cabo alguna medida de integración adicional al sistema de agua potable existente de la zona de estudio**, debido a que las líneas existentes próximas al predio **tienen la capacidad necesaria y suficiente** para dotar eficientemente de agua potable al desarrollo, por lo que **NO** se alterará el sistema de abastecimiento a la zona aledaña al predio.

En el marco de sustentabilidad urbana se proponen las siguientes medidas de integración en la zona de estudio para el suministro de agua potable:

Artículo 124 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Los Conjuntos Habitacionales de cinco niveles o más deben contar con cisternas con capacidad para satisfacer dos veces la demanda diaria de agua potable de la edificación y estar equipadas con sistema de bombeo.

Norma de Ordenación General No. 27 de los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas.

Ahora bien, el proyecto estará a lo dispuesto en el art. 125 y Bis. 1 de la Ley de Aguas del Distrito Federal vigente.

*Artículo 125.- En todas las nuevas edificaciones, instalaciones, equipamientos, viviendas y obras públicas que se construyan en el Distrito Federal será obligatorio, construir las obras e instalar los equipos e instrumentos necesarios para **cosechar agua de lluvia**, con base en las disposiciones que se establezcan en el Reglamento de esta Ley.*

Artículo 125 Bis 4.- Todos los proyectos que estén sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema de captación y recargas de aguas pluviales al subsuelo.

Como es el caso del presente proyecto.

TANQUE DE TORMENTAS

El gasto de agua pluvial se determinará aplicando el Método Racional Americano, donde.

$$Q = K \times C \times I \times A$$

Donde:

Q = gasto en m³/seg.

K = 2.778

C = Coeficiente de escurrimiento.

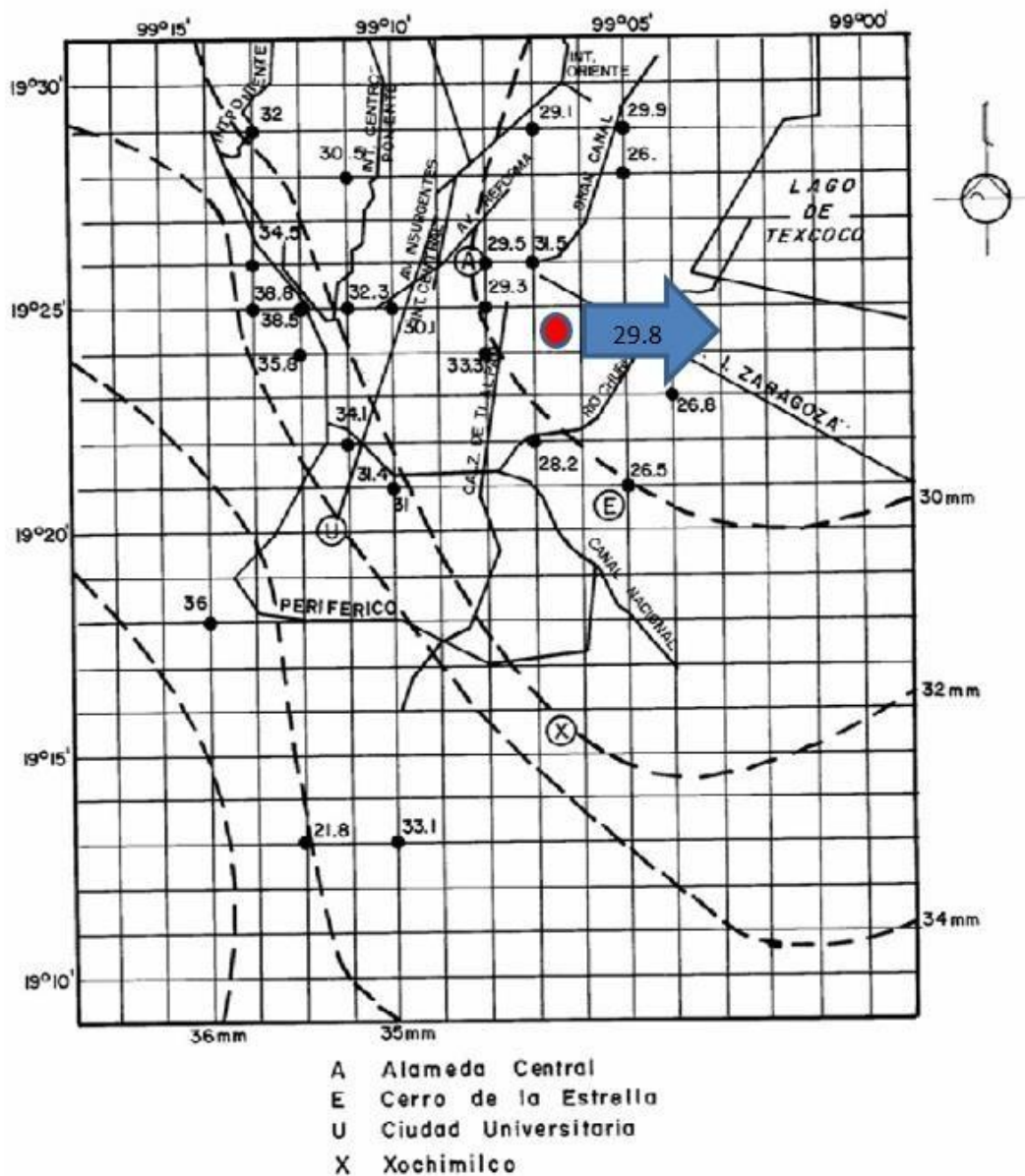
I = Intensidad de la precipitación en mm/hr.

A = Superficie de aportación en m²

Se consideran como superficie de captación toda la fachada. Con esta base, se tienen los siguientes resultados.

SUPERFICIES DE CAPTACIÓN

Área de captación	Superficie (m2)
Superficie del terreno	4,825.17
TOTAL	4,825.17



ISOYETAS PARA $D=30\text{ mm}$ Y $Tr=5\text{ AÑOS}$

CÁLCULO PLUVIAL

$$C = 0.95$$

$$A = 4,825.17$$

$$I = \text{Hp}_{\text{diseño}} \times 60 / \text{T}_{\text{duración}} \times 60 \text{min.}$$

$$\text{Hp}_{\text{diseño}} = \text{Hp}_{\text{base}} \times F_d \times F_{tr} \times F_a$$

$$F_d = 60$$

$$F_{tr} = 5 \text{ años}$$

$$F_a = 1$$

$$\text{Hp}(5,60) = 29.8 \text{mm} \times 1.2 \times 1 = 35.76 \text{ MM}$$

$$I(5,60) = 60(40.2) / 60 = 35.76 \text{ mm/hr}$$

$$I = 35.76 \text{ mm/hr}$$

$$Q = 2.778 (.95) (35.76 \text{ mm/hr}) (0.482517) = 45.53 \text{ L.P.S } \mathbf{Q = 45.53 \text{ L.P.S}}$$

Determinación del volumen del tanque de tormenta

$$V = Q_p \times d \times 3,600$$

En donde:

$$Q_p = 45.53 \text{ L.P.S}$$

$$d = \text{Duración de la tormenta} = 60 \text{ min} = 3,600 \text{ seg}$$

$$V = 0.04553 \times 3,600 = 163.908 \text{ m}^3 = 163,908.00 \text{ Litros } \mathbf{V = 163.901 \text{ m}^3 = 163,908.00 \text{ Litros}}$$

Volumen de almacenamiento de agua pluvial = 163.908 m³

Es importante señalar que, en época de estiaje, esta cisterna de almacenamiento de agua de lluvia deberá ser abastecida por agua potable o tratada hasta una capacidad de 81,244.8 m³, por medio de una derivación del sistema de distribución interna de agua potable o de la planta de tratamiento de aguas negras a construirse en el desarrollo.

DRENAJE

Aportaciones de descarga a la red

A continuación, se presenta el cálculo o gasto de aguas residuales que aportará el inmueble a la red del alcantarillado público.

Para calcular este aporte, se cuantificó el caudal medio diario definido como la contribución domiciliaria de aguas residuales durante un periodo de 24 horas. Para este efecto, se procedió a determinar éste aporte en función del consumo de agua potable, de acuerdo con la expresión siguiente:

$$Q \text{ medio} = Cr \times D \times P / 86400$$

En donde:

Q= gasto de aguas residuales (l/seg)

Cr= coeficiente de retorno

D = dotación de agua potable

P= número de personas que laboran

Las Normas mexicanas aplicables consideran que hay una relación estrecha entre la aportación de aguas negras y la dotación de agua potable. El coeficiente de retorno asume el hecho de que toda el agua consumida en el domicilio es devuelta al alcantarillado por diversos factores y usos como son: fugas en la red, lavado de automóviles, riego de jardines y otros consumos y desperdicios. Para el cálculo del caudal de aguas negras que regresará el Conjunto Habitacional a la red, se consideró como coeficiente de retorno un 80% de la dotación de agua al inmueble.

GASTO MÁXIMO PROBABLE DE AGUA FRÍA

La siguiente tabla se indica en número de muebles sanitarios instalados en los sanitarios de hombres y mujeres, así como las salidas. Para el cálculo del gasto total de las salidas de W.C., lavabo, se utilizará el método de Hunter que es por unidades mueble.

GASTO DE MUEBLES					
Mueble	Servicio	Control	U.M.	Número de muebles	Número de salidas
W.C.	Público y privado	Tanque	4	357	1428
Lavabos	Público y privado	Llave	1	355	355
Fregaderos	Privado	Llave	2	260	520
Regadera	Privado	Llave	2	260	520
Lavadero	Privado	Llave	2	260	520

Unidades muebles totales	3,343
Demanda en L.P.S	29.96
Factor de demanda	80%

$$Q = (0.1128) (3399)^{.6865} = 29.96 \text{ L.P.S.}$$

El gasto máximo probable es **de 29.96 L.P.S. para 3399 unidades muebles**, Considerando un gasto del 80 % para la Ciudad de México tenemos que el gasto máximo probable para el edificio será de:

$$Q = 29.96 \text{ L.P.S.}$$

CÁLCULO DEL DIÁMETRO DE DESCARGA

Para este cálculo se deberá considerar el gasto máximo instantáneo (la suma de los gastos pluvial y sanitario) generado en el predio, es decir:

$$Q_{mi} = 45.53 \text{ L.P.S} + 29.96 \text{ L.P.S.} = 75.49 \text{ L.P.S.}$$

Con base a los Lineamientos y Recomendaciones para la Revisión y Supervisión de Obras de Proyectos en Edificaciones del D. F., en sus páginas 195 y 196, se considera que la tubería trabajará a $\frac{3}{4}$ partes de su diámetro, es decir:

Opción No. 1:

Primeramente, con base a los Lineamientos y Recomendaciones para la Revisión y Supervisión de Obras de Proyectos en Edificaciones del D. F., en sus páginas 195 y 196, se considerará que la tubería de descarga trabajará a $\frac{1}{2}$ de su diámetro, siempre y cuando éste resulte igual o menor a 38 cm , por lo que se tiene la siguiente teoría:

$$Q = V \times A$$

$$A_h = \frac{\pi D^2}{8}$$

$$P_m = \frac{\pi D}{2}$$

$$R_h = \frac{A_h}{P_m} = D/4$$

$$V = 1/n R_h^{(2/3)} * S^{1/2}$$

$$Q = A/n R h^{(2/3)} * S^{1/2} = A/n \frac{A h}{P m}^{(2/3)} S^{1/2}$$

$$= \frac{A^{(8/3)} * S^{(1/2)}}{n * P m^{(2/3)}}$$

$$A = \left(\frac{Q * n * P m^{(2/3)}}{S^{(1/2)}} \right)^{(3/8)} = \frac{\pi D^2}{8}$$

$$= \left(\frac{Q * n * (\pi D/2)^{(2/3)}}{S^{(1/2)}} \right)^{(3/8)}$$

Sustituyendo, se obtiene:

$$D = 2.0 \left(\frac{Q n}{S^{(1/2)}} \right)^{3/8}$$

Aplicando el gasto máximo instantáneo de 75.49 ls/seg, el coeficiente de rugosidad para concreto de 0.013 y una pendiente de 0.02, resulta.

$$D = 2.0 \left(\frac{0.07549 * 0.013}{0.02^{(1/2)}} \right)^{3/8} = 0.3101 \text{ m}$$

El diámetro comercial más cercano a este resultado es de 38 cm, por lo que cumple con la norma de un diámetro menor o igual a 38 cm. Por lo que también consideraremos la segunda alternativa que a continuación se describe, considerando en ella que la tubería ahora trabajará a ¾ partes de su diámetro, es decir:

Opción No. 2:

$$Q = V \times A$$

$$A h = \frac{D^2}{4} \frac{2 \pi + \text{sen } 120}{3 \cdot 2}$$

$$P_m = \frac{3 \pi D}{4}$$

$$R_h = \frac{A_h}{P_m} = D/4$$

$$V = 1/n R_h^{2/3} S^{1/2}$$

$$Q = \frac{D^2}{4} \frac{2 \pi}{3} + \frac{\text{sen } 120}{2} \frac{1/n * R_h}{2/3} * S^{1/2}$$

Sustituyendo, se obtiene:

$$D = 1.60 \left(\frac{Q_n}{S^{1/2}} \right)^{3/8}$$

Aplicando el gasto máximo instantáneo de 75.49 ls/seg, el coeficiente de rugosidad para concreto de 0.013 y una pendiente de 0.02, resulta.

$$D = 1.6 \left(\frac{0.07549 * 0.013}{0.02^{1/2}} \right)^{3/8} = 0.248 \text{ m}$$

El diámetro comercial inmediato superior a este resultado es de 30 cm, trabajando a ¾ de su diámetro.

Verificación de que la velocidad de los fluidos de las tuberías de descargas propuestas, no rebasa una velocidad de 3.00 m/seg, para determinar cuál de las 2 tuberías es más eficiente se calcula:

DIAMETRO DE 30:

$$V = (1/n) \times R_h^{2/3} \times S^{1/2}$$

$$R_h = D/4 = 0.30/4 = 0.075$$

$$n = 0.013$$

$$S = 0.02$$

$$V = (1/0.013) \times 0.075^{2/3} \times 0.02^{1/2}$$

$$V = 1.93 \text{ M/SEG}$$

DIAMETRO DE 38:

$$V = (1/n) \times Rh^{(2/3)} \times S^{1/2}$$

$$Rh = D/4 = 0.38/4 = 0.095$$

$$n = 0.013$$

$$S = 0.02$$

$$V = (1/0.013) \times 0.095^{(2/3)} \times 0.02^{1/2}$$

$$V = 2.26 \text{ M/SEG}$$

Por lo tanto será correcto el diámetro propuesto para las consideraciones del proyecto en calle 2 con una tubería de 1/2 uso de 38 cm, porque la velocidad es de 2.26 m/s y no supera los 3 m/s.

Red primaria

La red primaria constituida por los conductos de diámetros mayores a 61 centímetros en adelante, incluyendo conductos del drenaje profundo, como se detalla en la tabla siguiente:

Diámetro (cms)

61 en adelante

FUENTE: Dirección de Operación, DGCOH, GDF

Red secundaria

Constituida por conductos con diámetros menores a 61 centímetros, construidos generalmente de concreto

Diámetro

Menor a 60

FUENTE: Dirección de Operación, DGCOH, GDF

Determinación de la capacidad de conducción del alcantarillado para recibir las descargas del Conjunto habitacional que captará la red municipal.

Sobre la Calle de Azafrán, a la altura de la Calle de Resina, entre las Calles de Avenida Rio Churubusco y la Calle de Resina, pasa un ducto de la red secundaria de drenaje de 38 cm de

diámetro, y esto sirve para recibir la descarga de aguas residuales y el excedente de las pluviales que aportará el Conjunto Habitacional. El sentido del escurrimiento del conducto Calle de Azafrán es de Oriente a Poniente, el punto de conexión domiciliaria es de 40 m aproximadamente. La cual tiene la siguiente capacidad de conducción:

Para tomar la pendiente promedio se tomaron las pendientes de los planos anexos: **2.2 mm**

Para este caso se observa en los planos anexos, que la pendiente promedio es de 2.2 milésimas, por lo tanto:

$$Q = \frac{\pi D^2 S^{1/2} Rh^{2/3}}{4n}$$

$$Q = \frac{A}{n} S^{1/2} Rh^{2/3}$$

$$A = \frac{\pi D^2}{4} = \frac{(0.38 \text{ m})^2 \pi}{4} = 0.1134 \text{ m}^2$$

$$S = 0.0022 \text{ m}$$

$$Rh = \frac{Ah}{Pm} = \frac{\pi D^2/4}{\pi D} = \frac{D}{4}$$

$$Rh = \frac{0.38 \text{ m}}{4} = 0.095$$

Por lo tanto:

$$Q = \frac{0.1134 \text{ m}^2}{0.013} (0.0022)^{.5} (0.095)^{2/3} = 0.0851 \text{ m}^3/\text{seg. } Q = 0.0851 \text{ m}^3/\text{seg. } Q \approx 85.1 \text{ LPS}$$

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN QUE SE IMPLEMENTARÁN DENTRO DEL DESARROLLO PARA DISMINUIR LAS DESCARGAS A LA RED MUNICIPAL

Se deberán aplicar al pie de la letra las consideraciones siguientes especificadas en el Artículo 35 de la Ley de Aguas del Distrito Federal y la Norma de Ordenación General No. 4 de la Ley de Desarrollo Urbano.

- Mantener en buen estado sus instalaciones sanitarias interiores a fin de evitar focos de infección y deberán de abstenerse de realizar conductas que contaminen o propicien el mal funcionamiento de las redes y sistemas descritos en este estudio
- Los muebles de baño, regaderas, llaves, tuberías y accesorios sanitarios deberán reunir los requisitos técnicos especificados por las normas oficiales mexicanas correspondientes.

Con el objeto de hacer más racional el consumo de agua y por lo tanto reducir el gasto de descarga a la red municipal, se deberán instalar aparatos ahorradores, en los casos y con las características siguientes:

- La instalación de inodoros deberá ser de los que incorporen en su funcionamiento, la menor cantidad de agua por descarga (6 litros/descarga).
- Las regaderas para baño y las llaves de lavabo deberán contar con sistemas que ahorren el consumo de agua.
- Se deberá contar con aparato medidor, así como drenajes separados, uno para aguas residuales y otro para grises o pluviales.
- Asimismo, también será utilizada el agua de lluvia en la limpieza de pisos
- En base a los cálculos hidráulicos correspondientes antes determinados, se observa que SI será necesario llevar a cabo alguna medida de integración del sistema de drenaje existente de la zona de estudio, debido a que la líneas existentes próximas al predio NO tienen la capacidad necesaria y suficiente para captar eficientemente las aguas negras y pluviales generadas en el desarrollo, por lo que para evitar esto se proponen las siguientes medidas de integración:
 - 1.- Proyecto del Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Aguas Pluviales. Este proyecto consistirá en captar las aguas de lluvia de la TOTALIDAD DEL ÁREA DE AZOTEAS, mediante una red interna, conducir las hacia una cisterna pluvial cuya capacidad deberá determinarse de acuerdo a la normatividad estipulada por el SACM, un equipo de bombeo para alimentar a tinacos y una red de distribución del agua de rehúso previamente filtrada hacia inodoros, así como el lavado de autos y patios, riego de áreas verdes, etc.
 - 2.- Si es necesario se tendrá la mejor disposición de proyectar y construir un segundo colector. Para tener una segunda descarga con un colector de 30 cm de diámetro, con una longitud aproximada de 50 m, desde el predio hasta Calle 8ª. Cerrada Azafrán, esquina con la Calle de Azafrán donde se localiza la tubería de 30 cm. de diámetro, con una pendiente de 6.7 mm.
- Lo anterior aunado a que el agua de lluvia se regulara internamente utilizándola en Wc's el lavado de autos, de patios y áreas comunes, lo que apoyará para no descargar a la red municipal la totalidad del gasto máximo instantáneo generado en el predio.

ANÁLISIS VIAL

La Colonia Granjas México se localiza al oriente del Ciudad de México, en las inmediaciones de la Alcaldía Iztacalco. Se encuentra rodeada de importantes avenidas como la Calzada Ignacio Zaragoza, Av. Río Churubusco, Canal de Río Churubusco, Viaducto Miguel Alemán, Av. Río de la Piedad, Av. Pdte. Plutarco Elías Calles y Francisco del Paso y Troncoso.

Estas arterias de carácter regional, acceso controlado y primarias, comunican a los equipamientos regionales de la Magdalena Mixhuca, el Palacio de los Deportes y el Foro Sol, con prácticamente el resto de la ciudad.

Sin embargo, la colonia se limita al norte por el Viaducto Miguel Alemán, al sur Av. Pdte. Plutarco Elías Calles y su continuación con Av. Te, al poniente por Francisco del Paso y Troncoso y al poniente Canal de Río Churubusco.

Con base en lo anterior se presenta el siguiente estudio vial en el cual se propone un área de influencia tanto directa como indirecta considerada en un radio de 500 m. alrededor del predio. Una vez analizado este entorno se determinaron 5 intersecciones viales en las que intervienen patrones de movilidad como trayectorias y posibles rutas determinantes a las que pudieran acceder y salir los usuarios del proyecto.

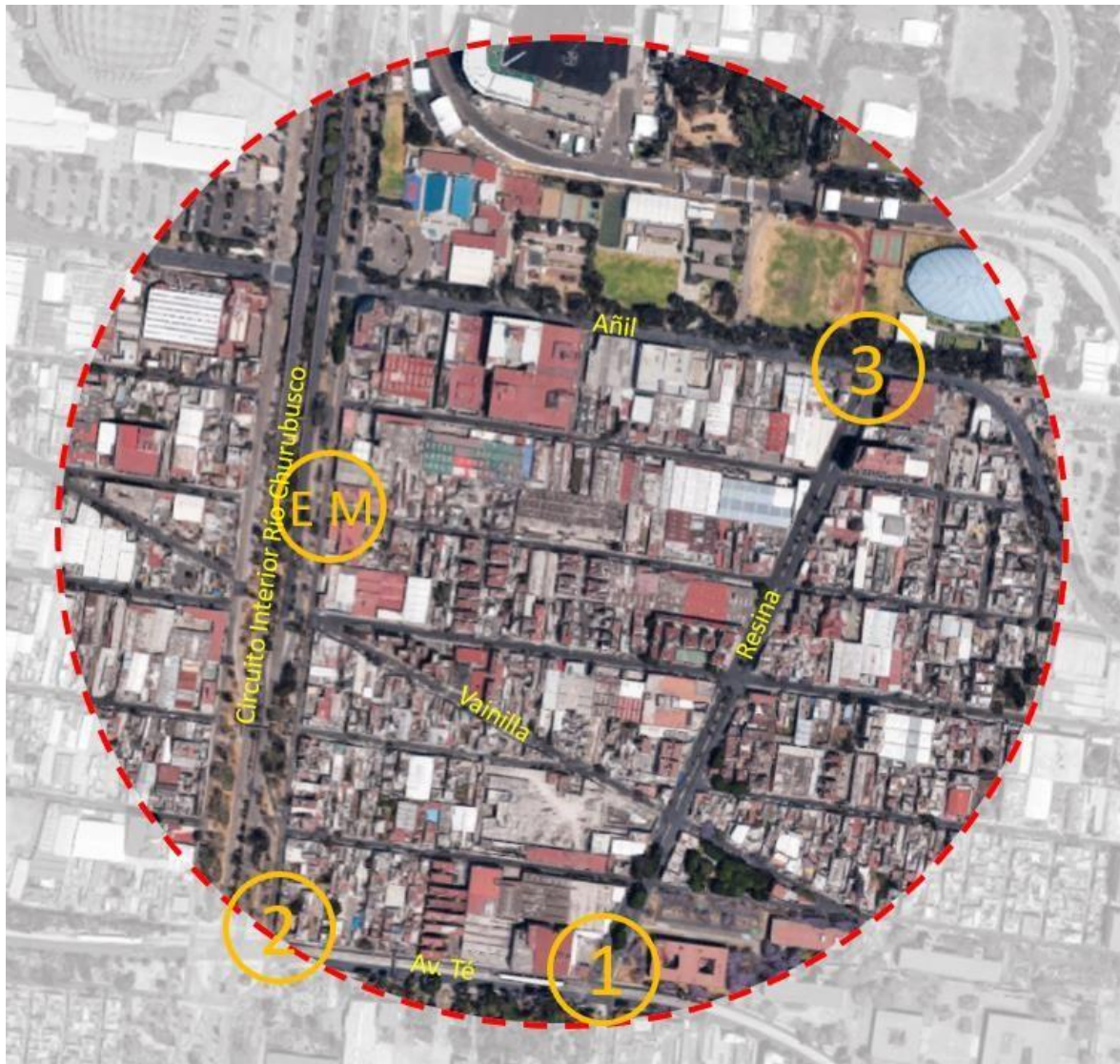
Esta área se definió considerando las vías primarias del entorno circundante que permiten la estructuración de la colonia con el resto de la traza urbana, así como por la identificación de elementos que forman bordes o barreras tanto para la circulación del tránsito vehicular como para los transeúntes y usuarios en general de la zona.

Se plantean 4 escenarios de movilidad diferentes con la finalidad de establecer un mejor análisis vial:

1. Funcionamiento de las condiciones actuales y reales de operación de las vialidades.
2. Incremento vehicular que presentará el proyecto en las condiciones actuales en las que operan las vialidades.
3. Funcionamiento vial a 5 años tomando en cuenta los volúmenes actuales de operación
4. Incremento del volumen vehicular del proyecto sobre las vialidades analizadas a 5 años.

Cumpliendo con ello los requerimientos para los estudios viales establecidos por la Secretaría de Movilidad.

Localización del área de influencia e intersecciones a analizar



Listado de intersecciones

Estación Maestra: Circuito Interior Río Churubusco y Azafrán

1. Av. Té y Resina
2. Circuito Interior Río Churubusco y Av. Té
3. Añil y Resina

Para la elaboración del diagnóstico de la situación actual de la red de influencia del proyecto, se analizarán las condiciones físicas y operativas de 4 intersecciones considerando los inventarios viales y medición de volúmenes vehiculares en un día hábil de la semana, durante la variación

horaria del mismo para determinar las tres horas de máxima demanda durante el turno matutino y las tres horas de máxima demanda para el turno vespertino.

Así mismo se ha realizado el inventario de las condiciones físicas de la infraestructura vial mediante las características geométricas, el inventario de dispositivos de control de tránsito con sus fases y tiempos de ciclo, además de los volúmenes de usuarios de bicicletas y transeúntes que utilizan dichas vialidades; así como de la infraestructura que da soporte a dicho funcionamiento mediante el inventario del señalamiento vial.

INFORMACIÓN DE CAMPO

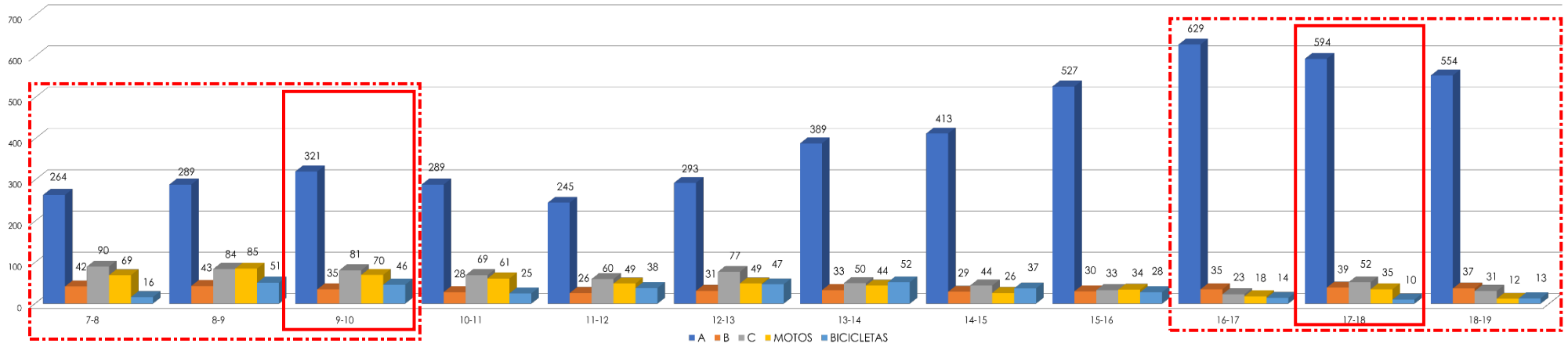
Se recabó la información necesaria mediante recorridos que derivaron en la obtención de los aforos comprendidos de la siguiente manera A: Vehículos Ligeros, B: Transporte Público, C: Vehículos de Carga y/o Pesados, Motocicletas y Bicicletas.

La estación maestra de aforo vehicular se estableció sobre Circuito Interior Río Churubusco y Azafrán la cual tuvo una duración de 12 horas en un horario de 7:00 a 19:00 hrs. divididos en periodos de una hora. Como resultados de dicho aforo se establecieron tres horas de máxima demanda, siendo para el horario matutino de las 7:00 a 10:00 hrs. y presentando su punto crítico de 9:00 a 10:00 hrs. En cuanto al horario vespertino las tres horas mayores se registran de 16:00 a 19:00 hrs. con punto crítico de 17:00 a 18:00 hrs.

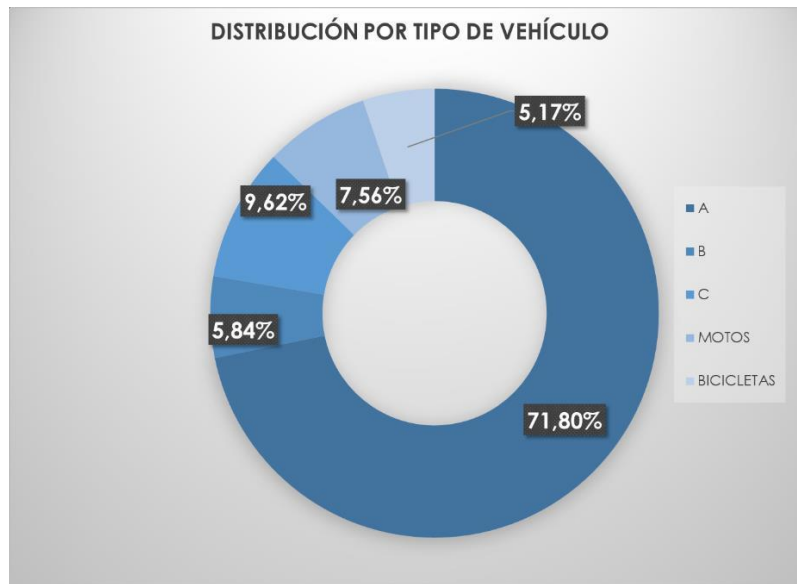
Para llevar a cabo el análisis de la información se tomara la hora de máxima demanda vehicular, presentando el aforo correspondiente para todas las intersecciones en esa hora, permitiendo con ello conocer el comportamiento del flujo vehicular que circula sobre determinada sección vial.

A continuación, se presentan los volúmenes registrados durante el aforo considerado como estación maestra, una de ellas corresponde a una vialidad primaria que corre en doble sentido de circulación.

Estación Maestra General Vehicular



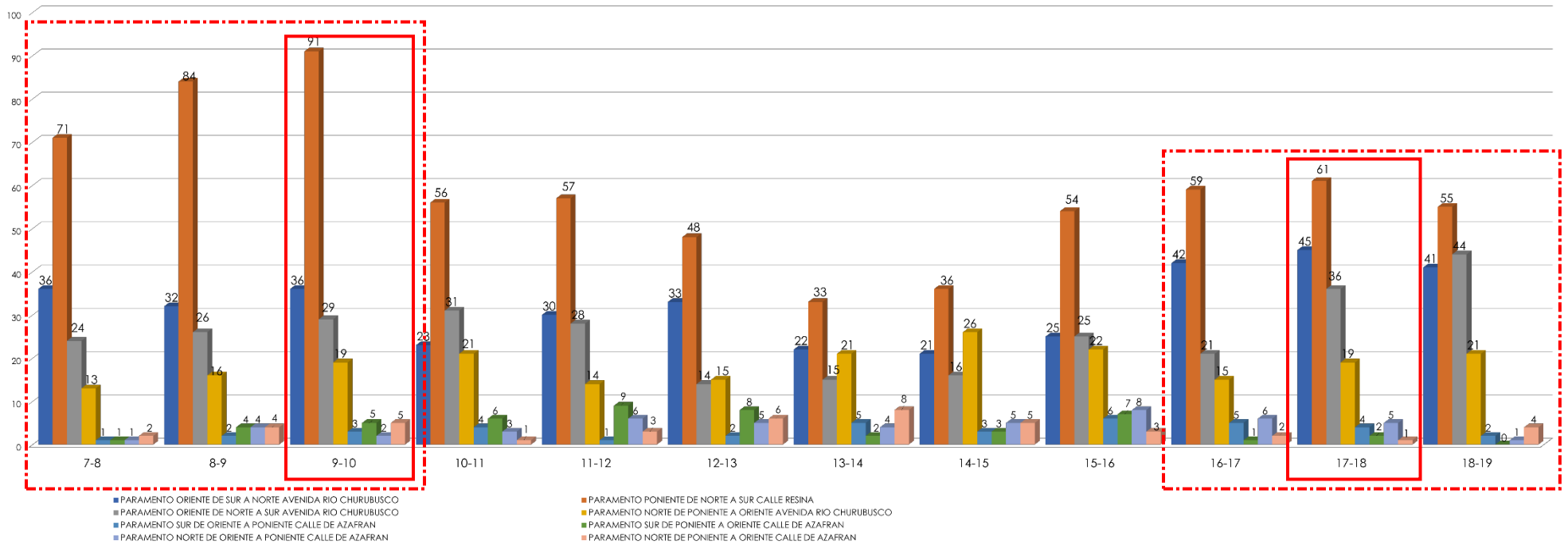
Porcentaje Vehicular General por Tipo



En la gráfica anterior se observa la variación en el volumen vehicular a lo largo de la jornada de aforo, con un total de 7,429 vehículos distribuidos de la siguiente forma:

- A: 5,334 – 71.80%
- B: 434 – 5.84%
- C: 715 – 9.63%
- Moto: 562 – 7.56%
- Bici: 384 – 5.17%

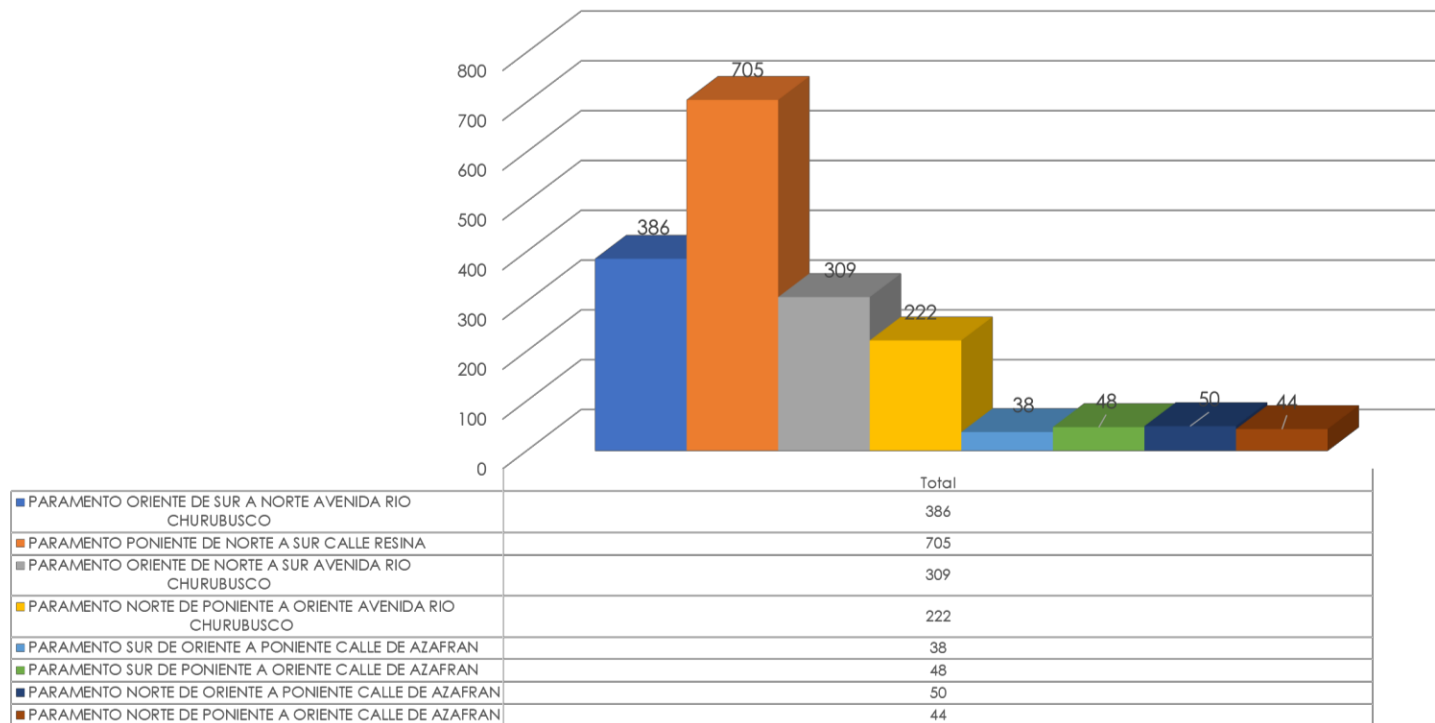
- **Estación Maestra General Peatonal**



La estación maestra de aforo peatonal arrojó en las horas analizadas un total de 1,802 peatones que circulan en esta intersección, con base en esa información se identificaron las mismas tres horas de máxima demanda, es decir para el horario matutino de las 7:00 a 10:00 hrs. y presentando su punto crítico de 9:00 a 10:00 hrs. y en el horario vespertino las tres horas mayores se registran de 16:00 a 19:00 hrs. con punto crítico de 17:00 a 18:00 hrs.

En este sentido, al igual que en el aforo vehicular se llevará acabo el análisis de la información en la hora de máxima demanda, para identificar flujos y características de los transeúntes que hacen uso de la intersección.

Volumen General de la Estación Maestra Peatonal



AFOROS DIRECCIONALES

En este apartado se describen cada una de las intersecciones aforadas y los resultados obtenidos mediante el aforo vehicular por movimiento direccional y tipo de vehículo, además de las condiciones operativas específicas en cada intersección.

INTERSECCIÓN 1. Av. Té Y Resina

Ubicación



Aforo vehicular, motocicleta y bicicleta

Turno matutino (H.M.D. 9:00 a 10:00) Ver Anexo

Para esta intersección en el horario matutino se aforaron un total de 2,475 vehículos, de ellos 1,824 son de tipo ligero (73.70%), 353 son transporte público (14.26%) y 50 son autobuses de METROBUS que circulan en carriles confinados (2.02%), 135 son vehículos de carga (5.45%), 75 motocicletas (3.03%) y 38 bicicletas (1.54%).

El acceso poniente se dividió en dos partes debido al confinamiento de los autobuses de METROBUS, siendo estos el norte y sur. En el primero se observó un flujo vehicular de 666 vehículos de los cuales 53.30% siguen de frente hacia el oriente y el 49.70% se incorpora hacia el

norte girando a la izquierda sobre Resina, mientras que en el carril exclusivo se contabilizaron 26 autobuses de METROBUS con dirección al poniente. En el segundo se tiene un aforo de 1,183 vehículos de los cuales 21.56% sigue hacia el sur por Sur 157 girando a la derecha y el 78.44% sigue de frente con dirección al oriente. En el carril de METROBUS se contabilizaron 24 autobuses en esa misma dirección.

En el acceso norte de la calle Resina se tiene un volumen de 576 vehículos de los cuales 40.10% sigue de frente con dirección hacia el sur en la continuación de la calle Sur 157, el 9.55% da vuelta en U para seguir al norte y el 50.35% gira a la izquierda para seguir hacia el oriente por Av. Té.

Turno vespertino (H.M.D. 5:00 a 6:00) Ver Anexo

Para esta intersección en el horario matutino se aforaron un total de 2,937 vehículos, de ellos 2,361 son de tipo ligero (80.39%), 142 son transporte público (4.83%) y 43 son autobuses de METROBUS que circulan en carriles confinados (1.46%), 177 son vehículos de carga (6.03%), 178 motocicletas (6.06%) y 36 bicicletas (1.23%).

El acceso poniente como ya se había mencionado se dividió en dos partes debido al confinamiento de los autobuses de METROBUS, siendo estos el norte y sur. En el primero se observó un flujo vehicular de 1,646 vehículos de los cuales 87.36 % siguen de frente hacia el oriente y el 12.64% se incorpora hacia el norte girando a la izquierda sobre Resina, mientras que en el carril exclusivo se contabilizaron 21 autobuses de METROBUS con dirección al poniente. En el segundo se tiene un aforo de 798 vehículos de los cuales 39.60% sigue hacia el sur por Sur 157 girando a la derecha y el 53.63% sigue de frente con dirección al oriente. En el carril de METROBUS se contabilizaron 22 autobuses en esa misma dirección.

En el acceso norte de la calle Resina se tiene un volumen de 450 vehículos de los cuales 28.44% sigue de frente con dirección hacia el sur en la continuación de la calle Sur 157, el 14.00% da vuelta en U para seguir al norte y el 27.56% gira a la izquierda para seguir hacia el oriente por Av. Té.

Aforo peatonal

Turno matutino (H.M.D. 9:00 a 10:00) Ver Anexo

El aforo peatonal registrado en este horario es de 1,817 transeúntes distribuidos en 4 cruces de los cuales uno de ellos se bifurca por los accesos del METROBUS.

En el paramento norte de Av. Té se tiene un total de 274 peatones de los cuales 168 siguen al poniente y 106 al oriente, en el paramento sur de esa misma vialidad se contabilizaron 138, de ellos 71 camina al poniente mientras que 67 al oriente.

En el paramento oriente de Resina en su continuación con Sur 157 se aforaron 10 personas de las cuales 4 siguieron al norte y 6 al sur. En cuanto al paramento poniente de las vialidades mencionada se tiene un total de 3,395 transeúntes, este número elevado se debe a que en este cruce se ubica la estación de METROBUS Iztacalco y en este paramento su acceso. En el cruce sur del paramento poniente se contabilizaron 1,579 peatones de ellos 769 siguen al norte y 810 al sur, mientras que en el cruce norte se aforaron 1,816 peatones de los cuales 646 siguen con dirección al sur y 1,170 al norte.

Turno vespertino (H.M.D. 5:00 a 6:00) Ver Anexo

En cuanto al turno vespertino se contabilizaron 3,731 transeúntes distribuidos en 4 cruces de los cuales como ya se había mencionado uno de ellos se bifurca por los accesos del METROBUS.

En el paramento norte de Av. Té se tiene un total de 211 peatones de los cuales 167 siguen al poniente y 44 al oriente, en el paramento sur de esa misma vialidad se contabilizaron 184, de ellos 67 camina al poniente mientras que 117 al oriente.

En el paramento oriente de Resina en su continuación con Sur 157 se aforaron 94 personas de las cuales 64 siguieron al norte y 30 al sur. En cuanto al paramento poniente de las vialidades mencionada se tiene un total de 3,242 transeúntes, este número elevado se debe a que en este cruce se ubica la estación de METROBUS Iztacalco y en este paramento su acceso. En el cruce sur del paramento poniente se contabilizaron 1,480 peatones de ellos 576 siguen al norte y 904 al sur, mientras que en el cruce norte se aforaron 1,762 peatones de los cuales 690 siguen con dirección al sur y 1,072 al norte.

Vista hacia el poniente de la intersección 1. Av. Té y Resina



INTERSECCIÓN 2. Circuito Interior Río Churubusco, Pte. Plutarco Elías Calles y Av. Té

Ubicación



Aforo vehicular, motocicleta y bicicleta

Turno matutino (H.M.D. 9:00 a 10:00) Ver Anexo

En esta importante intersección en el horario matutino se aforaron un total de 5,155 vehículos, de ellos 4,085 son de tipo ligero (79.24%), 199 son transporte público (3.86%) y 57 son autobuses de METROBUS que circulan en carriles confinados (1.10%), 437 son vehículos de carga (8.48%), 269 motocicletas (5.22%) y 108 bicicletas (2.10%).

El acceso norte de Circuito Interior Río Churubusco tiene un aforo vehicular de 592 vehículos, de ellos el 27.42% siguen de frente con dirección hacia el sur, el 17.19% gira a la derecha para seguir al poniente, el 25.76% lo hace hacia el oriente vuelta izquierda sobre el carril norte hacia la continuación con Av. Té , el 22.02% sigue en esa misma dirección pero en el carril sur (ya que estos carriles los divide el METROBÚS), y el 7.61% da vuelta en U para seguir al norte sobre el Circuito.

En cuanto al acceso sur de Circuito Interior Río Churubusco se tiene un volumen total de 722 vehículos, de ellos el 30.61% gira a la derecha hacia el oriente y el 69.39% sigue de frente hacia el norte.

El paramento poniente de Av. Presidente Plutarco Elías Calles se contabilizaron 645 vehículos de los cuales el 98.45% sigue de frente y 1.55% hacia el sur dando vuelta a la derecha para incorporarse a Circuito Interior Río Churubusco. En cuanto a los autobuses de METROBUS que circulan sobre esa misma vialidad se tiene una circulación de 29 vehículos hacia el poniente y 28 al oriente en continuación con Av. Té sobre carriles confinados.

Sobre la lateral Andador 5 acceso poniente se tiene un total de 388 vehículos de los cuales el 98.96% se incorpora hacia Circuito Interior Río Churubusco con dirección al norte y el 1.04% hacia el sur de esa misma vialidad.

Turno vespertino (H.M.D. 5:00 a 6:00) Ver Anexo

En cuanto al turno vespertino se aforaron un total de 5,957 vehículos, de ellos 4,586 son de tipo ligero (76.99%), 518 son transporte público (8.70%) y 49 son autobuses de METROBUS que circulan en carriles confinados (0.82%), 404 son vehículos de carga (6.78%), 295 motocicletas (4.95%) y 105 bicicletas (1.76%).

El acceso norte de Circuito Interior Río Churubusco tiene un aforo vehicular de 3331 vehículos, de ellos el 28.61% siguen de frente con dirección hacia el sur, el 18.34% gira a la derecha para seguir al poniente, el 86.4% lo hace hacia el oriente vuelta izquierda sobre el carril norte hacia la continuación con Av. Té, el 21.38% sigue en esa misma dirección pero en el carril sur (esta división se genera por los carriles confinados del METROBÚS), y el 5.73% da vuelta en U para seguir al norte sobre el Circuito.

En cuanto al acceso sur de Circuito Interior Río Churubusco se tiene un volumen total de 737 vehículos, de ellos el 16.55% gira a la derecha hacia el oriente y el 84.45% sigue de frente hacia el norte.

El paramento poniente de Av. Presidente Plutarco Elías Calles se contabilizaron 1071 vehículos de los cuales el 99.25% sigue de frente y 0.75% hacia el sur dando vuelta a la derecha para incorporarse a Circuito Interior Río Churubusco. En cuanto a los autobuses de METROBUS que circulan sobre esa misma vialidad se tiene una circulación de 27 vehículos hacia el poniente y 22 al oriente en continuación con Av. Té sobre carriles confinados.

Sobre la lateral Andador 5 acceso poniente se tiene un total de 769 vehículos de los cuales el 70.62% se incorpora hacia Circuito Interior Río Churubusco con dirección al norte y el 29.38% hacia el sur de esa misma vialidad.

Aforo peatonal

Turno matutino (H.M.D. 9:00 a 10:00) Ver Anexo

En este horario se registró un volumen peatonal de 2,252 transeúntes distribuidos en 3 cruces de los cuales uno de ellos se bifurca por los accesos del METROBUS.

En el paramento norte de Av. Presidente Plutarco Elías Calles se tiene un total de 501 peatones de los cuales 206 siguen al poniente y 295 al oriente, en el paramento sur de esa misma vialidad se contabilizaron 715, de ellos 191 camina al poniente mientras que 524 al oriente.

En el paramento poniente de Circuito Interior Río Churubusco tiene un total de 1,036 transeúntes, este cruce se divide en 2 como a continuación se describe. En el cruce sur del paramento poniente se contabilizaron 108 peatones de ellos 56 siguen al norte y 52 al sur, mientras que en el cruce norte se aforaron 928 peatones de los cuales 119 siguen con dirección al sur y 809 al norte.

Turno vespertino (H.M.D. 5:00 a 6:00) Ver Anexo

Finalmente, en este horario se aforaron 1,244 peatones con la misma distribución mencionada.

En el paramento norte de Av. Presidente Plutarco Elías Calles se tiene un total de 297 peatones de los cuales 189 siguen al poniente y 108 al oriente, en el paramento sur de esa misma vialidad se contabilizaron 587, de ellos 376 camina al poniente mientras que 211 al oriente.

En el paramento poniente de Circuito Interior Río Churubusco tiene un total de 360 transeúntes, dividiéndose este cruce en 2. En el cruce sur del paramento poniente se contabilizaron 164 peatones de ellos 67 siguen al norte y 97 al sur, mientras que en el cruce norte se aforaron 196 peatones de los cuales 144 siguen con dirección al sur y 52 al norte.

Vista hacia el oriente de la intersección 2. Circuito Interior Río Churubusco, Pte. Plutarco Elías Calles y Av. Té



INTERSECCIÓN 3. Eje 3 Sur Añil y Resina

Ubicación



Aforo vehicular, motocicleta y bicicleta

Turno matutino (H.M.D. 9:00 a 10:00) Ver Anexo

En esta intersección se contabilizaron un total de 2,511 vehículos, de ellos 2,102 son de tipo ligero (83.71%), 40 son transporte público (1.59%), 187 son vehículos de carga (7.45%), 158 motocicletas (6.29%) y 24 bicicletas (0.96%).

El acceso con mayor afluencia vehicular es el oriente de Añil con un total de 8,082 vehículos de los cuales el 96.01% sigue de frente con dirección al poniente y el 3.99% gira a la izquierda para seguir al sur sobre la calle de Resina. Sobre la calle de Resina se tiene un aforo vehicular de 429 vehículos de ellos el 94.41% se incorpora hacia Añil girando a la izquierda con dirección al poniente y el 5.59% da vuelta en U para seguir al sur sobre esa misma vialidad.

Turno vespertino (H.M.D. 5:00 a 6:00) Ver Anexo

En esta intersección se contabilizaron un total de 2,841 vehículos, de ellos 2,420 son de tipo ligero (85.18%), 74 son transporte público (2.61%), 216 son vehículos de carga (7.60%), 115 motocicletas (4.05%) y 16 bicicletas (0.56%).

El acceso con mayor afluencia vehicular es el oriente de Añil con un total de 2,465 vehículos de los cuales el 97.16% sigue de frente con dirección al poniente y el 2.84% gira a la izquierda para seguir al sur sobre la calle de Resina. En cuanto a la calle de Resina se tiene un aforo vehicular de 376 vehículos de ellos el 93.88% se incorpora hacia Añil girando a la izquierda con dirección al poniente y el 6.12% da vuelta en U para seguir al sur sobre esa misma vialidad.

Aforo peatonal

Turno matutino (H.M.D. 9:00 a 10:00) Ver Anexo

En este horario se registraron tan solo 269 peatones distribuidos en 2 cruces uno sobre Resina al oriente ya que al poniente se ubica un puente peatonal y el otro en Añil al sur.

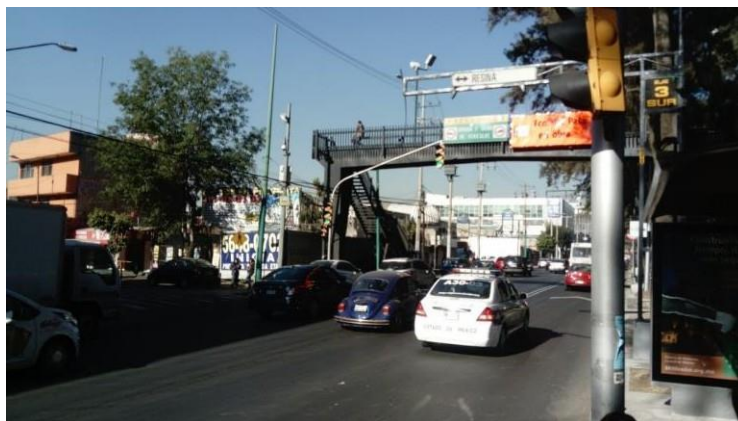
En el primer cruce en el paramento oriente de la calle Resina se tienen un aforo de 140 transeúntes de los cuales 32 siguen al norte y 108 al sur. Y en el cruce sur de Añil se contabilizaron 128 peatones de los cuales 12 siguen al oriente y 116 al poniente.

Turno vespertino (H.M.D. 5:00 a 6:00) Ver Anexo

Para este horario se registraron solamente 82 peatones distribuidos en los mismos dos cruces.

En el paramento oriente de la calle Resina se tienen un aforo de 22 transeúntes de los cuales 11 siguen al norte y 11 al sur. Y en el cruce sur de Añil se contabilizaron 60 peatones de los cuales 31 siguen al oriente y 29 al poniente.

Vista hacia el poniente de la intersección 3. Eje 3 Sur Añil y Resina

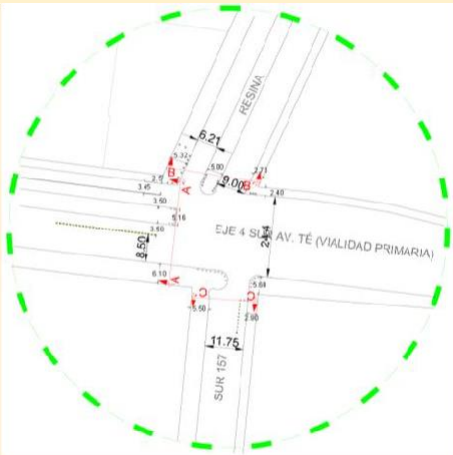

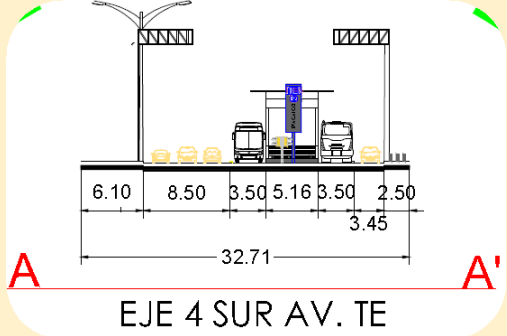


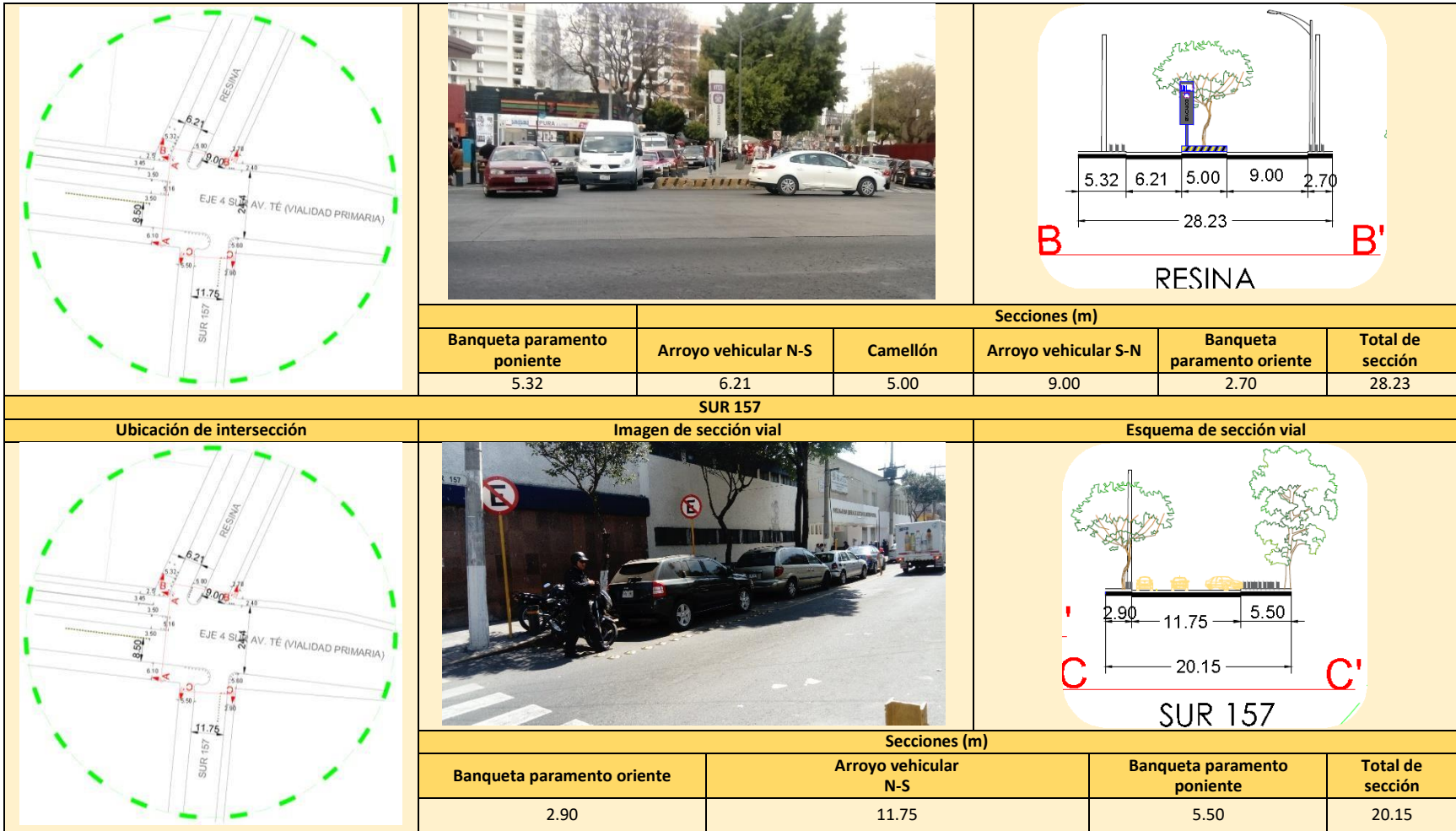
INVENTARIO DE SECCIONES TRANSVERSALES Y SENTIDOS DE CIRCULACIÓN

En este apartado se permite conocer los principales parámetros geométricos que tienen las vialidades dentro del área de influencia, mediante el análisis de las características físicas y operativas que tienen las mismas.

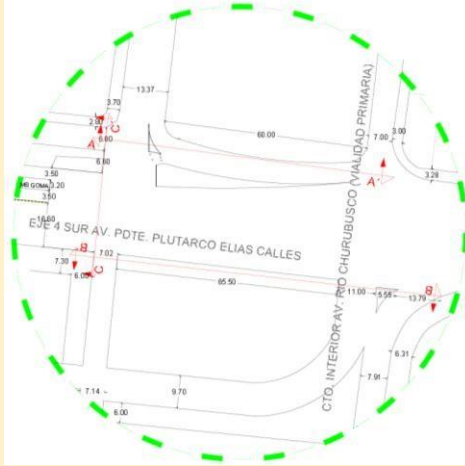

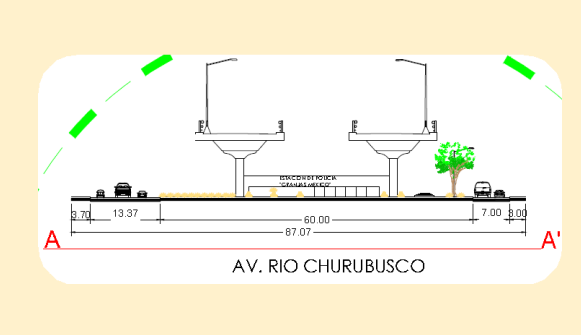
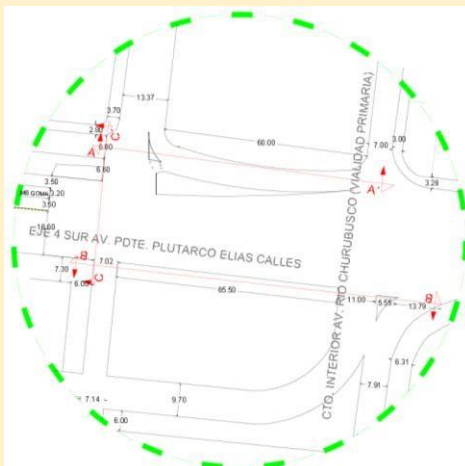

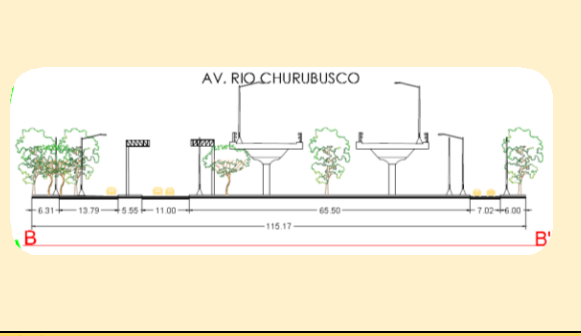
Para ello se consideran los sentidos de circulación como los aspectos que determinan la movilidad que se presenta en la colonia y con ello la forma de ingresar y salir tanto del terreno donde se contempla que se desarrolle el proyecto en cuestión como de la zona de estudio donde se inserta el mismo.

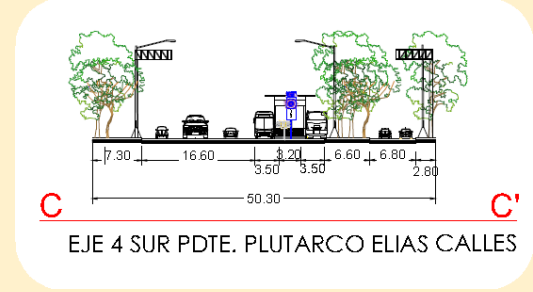
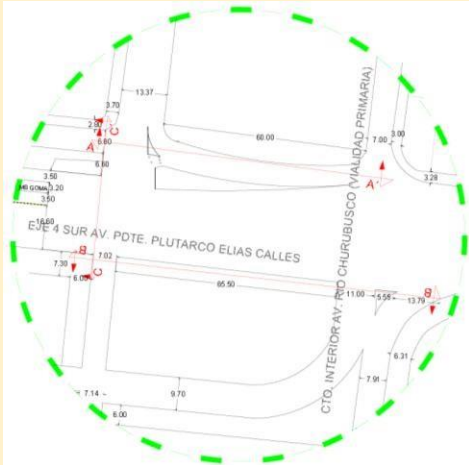
INTERSECCIÓN 1. Av. Té Y Resina

AV. TÉ							
Ubicación de intersección	Imagen de sección vial			Esquema de sección vial			
				 <p>EJE 4 SUR AV. TE</p>			
Banqueta paramento sur	Arroyo vehicular P-O	Carril Confinado METROBÚS P-O	Ascenso y descenso Estación IZTACALCO	Carril Confinado METROBÚS O-P	Arroyo vehicular P-O	Banqueta paramento norte	Total de sección
6.10	8.50	3.50	5.16	3.50	3.45	2.50	32.70
RESINA							
Ubicación de intersección	Imagen de sección vial			Esquema de sección vial			



INTERSECCIÓN 2. Circuito Interior Río Churubusco, Pte. Plutarco Elías Calles y Av. Té

CIRCUITO INTERIOR RÍO CHURUBUSCO NORTE							
Ubicación de intersección	Imagen de sección vial			Esquema de sección vial			
							
Banqueta paramento poniente	Arroyo vehicular N-S	Puente vehicular y camellón	Arroyo vehicular S-N	Banqueta paramento oriente	Total de sección		
3.70	13.37	60.00	7.00	3.00	87.07		
CIRCUITO INTERIOR RÍO CHURUBUSCO SUR							
Ubicación de intersección	Imagen de sección vial			Esquema de sección vial			
							
Banqueta paramento oriente	Arroyo vehicular (incorporación) S-O	Banqueta	Arroyo vehicular S-N	Puente vehicular y camellón	Arroyo vehicular N-S	Banqueta paramento poniente	Total de sección
3.75	2.75	6.70	2.10	65.50	7.02	6.00	115.17
PDTE. PLUTARCO ELÍAS CALLES							
Ubicación de intersección	Imagen de sección vial			Esquema de sección vial			



Secciones (m)

Banqueta paramento sur	Arroyo vehicular P-O	Carril Confinado METROBÚS P-O	Ascenso y descenso Estación GOMA	Carril Confinado METROBÚS O-P	Camellón	Arroyo vehicular O-P	Banqueta paramento norte	Total de sección
7.30	16.60	3.50	3.20	3.50	6.60	6.80	2.80	50.30

INTERSECCIÓN 3. Eje 3 Sur Añil y Resina

RESINA							
Ubicación de intersección	Imagen de sección vial	Esquema de sección vial					
		Secciones (m)					
		Banqueta paramento oriente	Arroyo vehicular S-N	Camellón	Arroyo vehicular N-S	Banqueta paramento poniente	Total de sección
		5.67	6.05	5.00	8.60	2.10	27.42
AÑIL							
Ubicación de intersección	Imagen de sección vial	Esquema de sección vial					
		Secciones (m)					
		Banqueta paramento sur		Arroyo vehicular O-P	Banqueta paramento norte		Total de sección
		2.60		13.02	3.76		19.38

INVENTARIO DE SEMÁFOROS Y SUS CLICOS

Se identificaron los ciclos y fases en los que operan las ocho intersecciones, para las cuales se describen el reparto y el tiempo de duración para cada una de ellas.

INTERSECCIÓN 1. Av. Té Y Resina

Esta intersección es controlada por semáforos que funcionan en un ciclo de 120 segundos repartidos en dos fases vehiculares y dos peatonales.

En la primera fase se otorga el paso a los vehículos que circulan en el acceso sur de Resina. Esta fase cuenta con la prioridad de paso al presentar un tiempo en verde de 32 segundos. En esta circulación se presenta la fase uno peatonal la cual permite el cruce de norte a sur y viceversa sobre el paramento oriente y poniente de la calle Resina y Sur 157.

Para la fase dos, se otorga el paso al acceso poniente para los vehículos que circulan sobre Av. Té en sentido poniente a oriente y sus movimientos direccionales en un tiempo en verde de 82 segundos, así mismo se da prioridad de paso a los autobuses de METROBUS de oriente a poniente y viceversa. En paralelo se ubica la fase dos peatonal la cual permite la circulación peatonal de oriente a poniente y viceversa sobre paramentos norte y sur Av. Té.

Semáforos tipo



INTERSECCIÓN 2. Circuito Interior Río Churubusco, Pte. Plutarco Elías Calles y Av. Té

Esta intersección es controlada por semáforos que funcionan en un ciclo de 120 segundos repartidos en tres fases vehiculares y tres peatonales.

En la primera fase se otorga el paso a los vehículos que circulan en el acceso norte de Circuito Interior Río Churubusco. Esta fase cuenta con la prioridad de paso al presentar un tiempo en verde de 78 segundos. En esta circulación se presenta la fase uno peatonal la cual permite el cruce de norte a sur y viceversa sobre el paramento poniente de esa vialidad.

Para la fase dos, se otorga el paso al acceso poniente para los vehículos que circulan sobre Pdte. Plutarco Elías Calles en sentido poniente a oriente y sus movimientos direccionales en un tiempo en verde de 62 segundos, así mismo se da prioridad de paso a los autobuses de METROBUS de oriente a poniente y viceversa. En paralelo se ubica la fase dos peatonal la cual permite la circulación peatonal de oriente a poniente y viceversa sobre paramentos norte y sur de Circuito Interior Río Churubusco.

Finalmente, en la tercera fase se da prioridad de paso a los vehículos que circulan sobre Andador 5 acceso poniente con dirección al norte y Circuito Interior Río Churubusco de sur a norte con un tiempo en verde de 55 segundos. Así mismo también se ubica la fase 3 peatonal la cual da prioridad de paso a los transeúntes que siguen una dirección de oriente a poniente y viceversa de Pdte. Plutarco Elías Calles.

Semáforos tipo



INTERSECCIÓN 3. Eje 3 Sur Añil y Resina

Esta intersección es controlada por semáforos que funcionan en un ciclo de 130 segundos repartidos en dos fases vehiculares y tres peatonales.

En la primera fase se otorga el paso a los vehículos que circulan en el acceso oriente de Añil. Esta fase cuenta con la prioridad de paso al presentar un tiempo en verde de 95 segundos. En esta circulación se presenta la fase uno peatonal la cual permite el cruce de oriente a poniente y viceversa sobre el paramento sur de esa vialidad.

Para la fase dos, se otorga el paso al acceso poniente para los vehículos que circulan sobre Resina en sentido sur a norte y sus movimientos direccionales en un tiempo en verde de 30 segundos. En paralelo se ubica la fase dos peatonal la cual permite la circulación peatonal de norte a sur y viceversa sobre el paramento oriente de esa vialidad.

Semáforos tipo



INVENTARIO DE SEÑALAMIENTO EN VÍA PÚBLICA

El señalamiento en la vía pública complementa la operación de las vialidades y permite que el flujo vehicular transite de forma ordenada; para el análisis de cada una de las intersecciones consideramos los tipos de señalamientos como: Señalamientos Verticales; que permiten que el conductor prevea algunas circunstancias que existan en el camino, indican las restricciones operativas de la vialidad e informan de los destinos o puntos importantes de la región. Y los Señalamientos Horizontales; que ayudan a ordenar el tránsito dentro de la carpeta asfáltica.

SEÑALAMIENTO VERTICAL

Son discos con elementos visuales, ya sean símbolos, leyendas, o la combinación de ambos, los cuales se clasifican en tres grandes rubros:

- Señales preventivas. Que tienen por objeto prevenir la existencia de peligros.
- Señales restrictivas. Que determinan limitaciones o condicionantes en el uso de la vía.
- Señales informativas. Que ofrecen información de destino, de servicios, turística y de información general.

Para el presente estudio se inventarió la señalización encontrada a lo largo de toda la zona de estudio, evaluando las condiciones físicas en Buenas (B), Malas (M) o Regulares (R), de acuerdo a tres elementos:

- Deterioro (D): de acuerdo al desgaste físico que presentan los discos o tableros, la corrosión por las inclemencias climáticas y el mal estado de los postes o soportes.
- Ubicación (U): si los señalamientos se encuentran ubicados de forma adecuada en el espacio de acuerdo al Manual de Dispositivos.
- Visibilidad (V): de acuerdo al grado de visibilidad o desvanecimiento de las leyendas o símbolos propósito de la señalización, así como la presencia de agentes externos a los mismos que impiden su adecuado funcionamiento.

SEÑALAMIENTO HORIZONTAL

Esta señalización corresponde con las marcas en el pavimento, las cuales complementan el señalamiento vertical. Sirve para delinear las características geométricas, las zonas de paso peatonal, la división de carriles, etc., mediante el uso de líneas, flechas, letras y símbolos, los cuales se establecen en el Manual de Criterios para el Ordenamiento del Espacio Público.

INTERSECCIÓN 1. Av. Té Y Resina

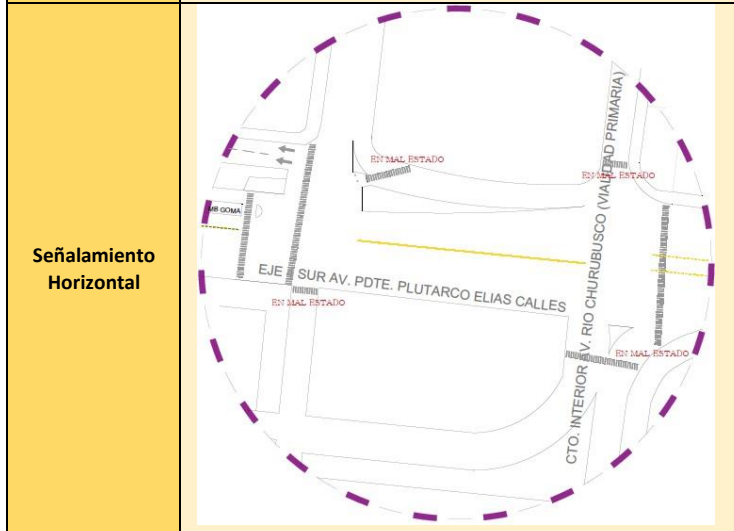
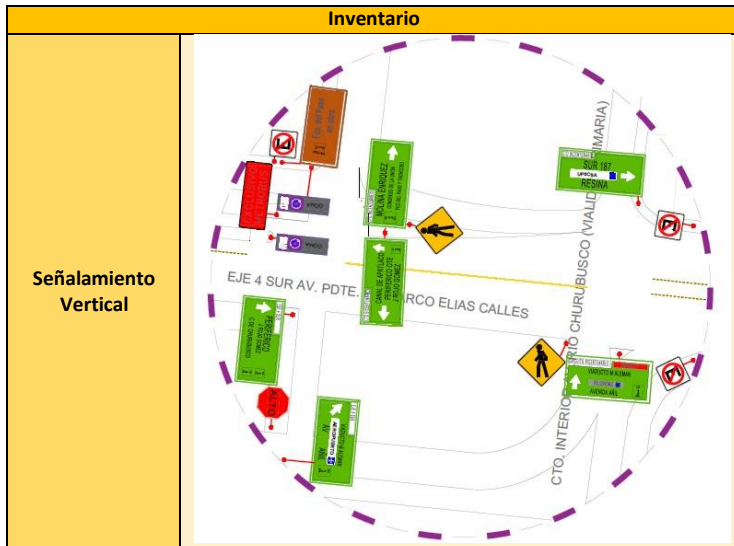
Inventario		Tipo	Condiciones físicas		
			Deterioro	Ubicación	Visibilidad
Señalamiento Vertical		Restrictivo			
		Prohibido estacionarse	B	B	B
		Informativo			
		De destino (Bandera)	B	B	B
		Nombres de calles	R	B	B
		Estación de METROBUS (Iztacalco)	R	B	B
		Cámara de seguridad	B	B	B
		Preventivo			
		Cruce peatonal	B	B	B
		Señalamiento Horizontal		Líneas	
De paso peatonal	R			B	B
De separación de carril	M			B	M
De alto	B			B	B
De carril de METROBUS	B			B	B
Marcas					
Revos con material anti reflejante amarillo	R			B	B
Flechas de circulación del METROBUS	R			B	R
Botones con material anti reflejante	R	B	B		

Señalamiento tipo



INTERSECCIÓN 2. Circuito Interior Río Churubusco, Pte. Plutarco Elías Calles y Av. Té

Inventario		Condiciones físicas		
Tipo	Deterioro Ubicación Visibilidad			
	Restictivo			
Prohibido estacionarse	B	B	B	
Alto	B	B	B	
Exclusivo METROBUS	B	B	B	
Informativo				
Estación de METROBUS (Goma)	B	B	B	
De destino (Bandera)	B	B	B	
Vialidades en Obra	B	B	B	
Preventivo				
Cruce peatonal	B	B	B	
Líneas				
De paso peatonal	M	B	M	
De separación de carril	M	B	M	
De alto	M	B	M	
De carril de METROBUS	R	B	B	
Marcas				
Revos con material anti reflejante amarillo	R	B	B	
Flechas de circulación del METROBUS	B	B	R	
Flechas de Circulación	R	B	B	



Señalamiento tipo



INTERSECCIÓN 3. Eje 3 Sur Añil y Resina

Inventario		Tipo	Condiciones físicas		
			Deterioro	Ubicación	Visibilidad
Señalamiento Vertical		Restringitivo			
		Prohibido estacionarse	B	B	B
		Informativo			
		De destino (Bandera)	B	B	B
		Vialidades en obra	B	B	B
		Nombres de calles	B	B	B
		Cámara de seguridad	B	B	B
		Preventivo			
		Cruce peatonal	B	B	B
		Use el puente peatonal	B	B	B
Señalamiento Horizontal		Líneas			
		De paso peatonal	B	B	B
		De separación de carril	B	B	B
		De alto	B	B	B
		Marcas			
		Flecha de sentido de circulación	B	B	B

Señalamiento tipo



MEDIDAS DE INTEGRACIÓN VIALES

Las características de movilidad que presenta nuestra área de estudio se deben principalmente a las actividades mixtas que se realizan cotidianamente. En este sentido la vialidad más representativa Circuito Interior Río Churubusco, Añil y Av. Té con su continuación Av. Pdte. Plutarco Elías Calles, mientras que las demás calles se asumen como locales juegan un papel importante en la movilidad urbana del entorno principalmente las que se interceptan con la avenida antes mencionada.

Por ello, a modo de complementación se propone como medida de integración:

Saneamiento de vialidades: El constante uso de las vialidades ha desgastado algunos tramos de la carpeta asfáltica, principalmente en las vialidades primarias y secundarias las cuales presentan un deterioro no tan severo, sin embargo, representan un riesgo para comprender la señalética del entorno urbano para todos los usuarios de la misma (automóviles, bicicletas y peatones).

Colocación y/o sustitución de señalamiento: En general muy pocos señalamientos verticales necesitan ser sustituidos, sin embargo, es importante tomar en cuenta la importancia de la señalización de los nombres de calles ya que son escasos en algunos sectores del área de estudio los cuales se proponen colocar o en su caso restituir

Señalamiento de ascenso y descenso de pasajeros: En el caso del transporte público de la zona se observaron dificultades en cuanto ascenso y descenso de pasajeros de las rutas de camiones particulares, ya que no existe un señalamiento que permita visualizar las paradas exclusivas con las que cuentan, entorpeciendo con ello la fluidez del tránsito.

ANÁLISIS DEL MARCO NORMATIVO APLICADO AL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD DE MODIFICACIÓN

A continuación, se realiza un análisis de los Instrumentos de Desarrollo Urbano que han aplicado para el área de estudio:

Plan Parcial Delegacional 1987



Para el año 1987, este sector del Plan Parcial Delegacional permitía uso Habitacional con una densidad de hasta 400 habitantes por hectárea con Industria Mezclada.

Cabe mencionar que esta densidad era de las más altas permitidas en ese momento en el Distrito Federal y en la Delegación.

H4I, Habitacional hasta 400 hab/ha industria mezclada.

Estas primeras zonificaciones a nivel regional consideraban adecuada una mezcla de usos en densidades mayores en la parte oriente de la ciudad, y desarrollaban corredores sobre las vialidades regionales y de carácter primario.

- **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, versión 1997**



Diez años después para 1997 en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano se permitía uso **Habitacional Mixto en cinco niveles máximo de construcción** y 50% de área libre.

Además, en la Gaceta Oficial correspondiente a la publicación de este Programa, la Colonia Granjas México estaba considerada en el apartado 4.5.3. Normas de Ordenación para la aplicación de la **Norma de Ordenación General No. 26** Para Impulsar la Construcción de Vivienda Social y Popular.

- **Programa Parcial de Desarrollo Urbano, 2000**

En el año 2000 y junto con otras 14 zonas en la ciudad de México, Granjas México fue objeto de la elaboración de un Programa Parcial de Desarrollo Urbano, instrumento que contaba con un mayor detalle para la planeación estratégica de las zonas en las cuales se aplicaba.

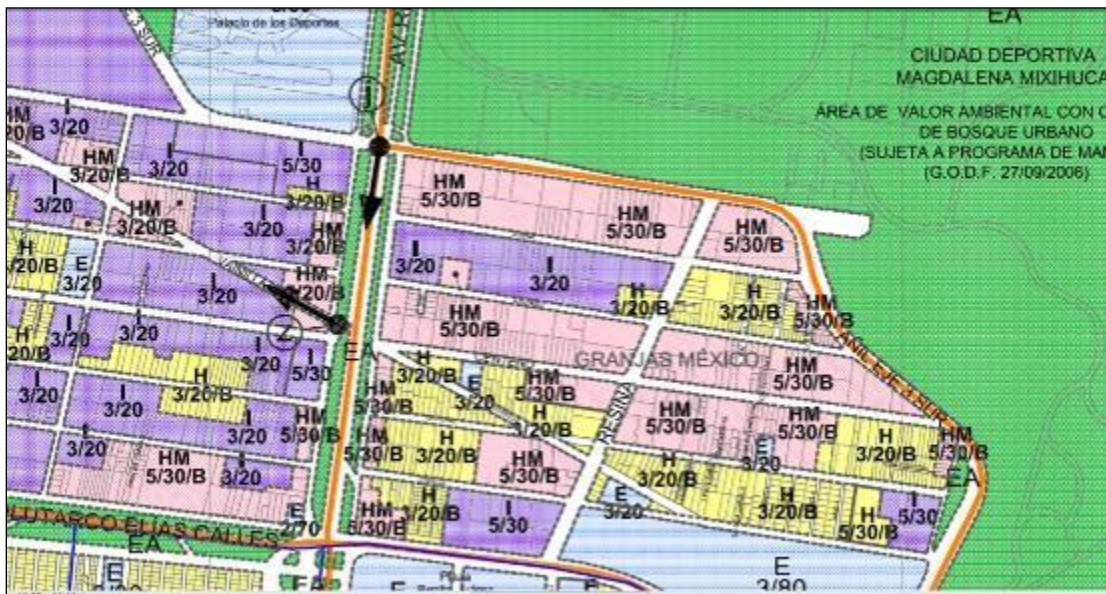
De acuerdo con los Niveles de Planeación que forman parte del Sistema Normativo de la Ciudad, los Programas Parciales son instrumentos de mayor detalle que determinan los usos de suelo a nivel de lote; no obstante, si se analizan las manzanas que corresponden al sector en estudio, esto no ocurrió así, prácticamente las zonificaciones fueron GENERALES y correspondientes a usos **que no estaban en la zona**, como por ejemplo el Habitacional con oficinas en 5 niveles permitido sobre el Eje 3 Sur Añil. O el Habitacional Mixto en 5 niveles para el paramento norte de la calle de Avena, en donde aún en nuestros días no se desarrollan alturas de ese tipo,

En el caso de la manzana en donde se encuentra el predio de Azafrán TODA FUE CATEGORIZADA con uso Industrial – incluyendo una serie de unidades de vivienda que evidentemente ya existían hace 18 años- y sólo se reconoció una fracción de la manzana con uso Habitacional con Comercio.



Sin embargo, y no obstante que ya se contaba para ese año con la presencia habitacional de forma muy importante en la manzana, y a diferencia de la lógica del entorno, el Programa Parcial no reconoció esta tendencia y se le consignó a esta manzana la zonificación **I 3/20**, Industrial, tres niveles y 20% mínimo de área libre, Además de los usos habitacionales, también las cabeceras de manzana ya contaban con locales comerciales, mismos que no fueron reconocidos por el inventario realizado en su momento.

- **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2008, vigente**



Finalmente, el 26 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, No. 429, se publica el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztacalco. Instrumento que indica que la Colonia Granjas México tiene una superficie de 417.77 hectáreas que representan el 17.93% del territorio delegacional.

En su análisis poblacional, este instrumento indica *“El decremento de habitantes fue de*

*41,027, siendo las colonias Agrícola Oriental, Gabriel Ramos Millán Sección Bramadero, **Granjas México**, Reforma Iztaccíhuatl Norte, Agrícola Pantitlán, Barrio Zapotla, Barrio los Reyes, Viaducto Piedad y Barrio la Asunción en las que se registraron los decrementos más notables. El incremento neto en ese período totalizó 29,340 habitantes menos”.*

“Asimismo, cabe mencionar el caso de la Colonia Granjas México, que, de haber experimentado una disminución de 3,056 habitantes en el primer quinquenio, y posteriormente tuvo un decremento de sólo 621 habitantes en el segundo quinquenio ocupando el séptimo lugar en este aspecto”.

“La densidad bruta de la Colonia Agrícola Oriental apenas superó la de la Delegación siendo de 1.039 veces ésta, la densidad bruta de la Agrícola Pantitlán fue de 0.989 veces la de la demarcación y la Colonia Granjas México presentó la menor densidad entre las 38 colonias con 0.258 veces la de la Delegación”.

Ahora bien, en el capítulo correspondiente a Áreas de Actuación, se indica que:

“Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Granjas México

Este Programa fue aprobado en julio de 2000 con el fin de revertir el proceso de despoblamiento y establecer acciones específicas que garanticen un desarrollo urbano acorde con el potencial de la zona. Entre sus objetivos se establece:

- Desarrollar áreas concentradoras de comercios y servicios de nivel vecinal.*
- Revertir la tendencia de despoblamiento a través de la redensificación.*
- Impulsar el desarrollo de actividades comerciales y de servicios a lo largo de corredores urbanos, así como industria en la porción central de la Colonia.*

La estrategia y acciones planteadas en este documento resultan congruentes con la estrategia que se propone para el conjunto de la Alcaldía, la cual pretende mejorar las condiciones de habitabilidad permitiendo la permanencia y desarrollo de las actividades económicas, en este caso de la industria”.

Bajo la perspectiva del presente análisis, así como de los Políticas para revertir el despoblamiento e invasión de áreas NO APTAS para la urbanización, resulta claro que ni el Programa Parcial ni el

Delegacional actual **resultaron instrumentos eficientes** para permitir una mezcla más adecuada de los usos del suelo. Ni sus Normas de Ordenación resultaron adecuadas para incentivar que los grandes predios producto de procesos de industrialización fueran incorporados a la oferta de suelo.

Otra de las incongruencias del programa se encuentra en la Imagen Objetivo ya que se indica que *“Por la importancia de la industria, como generadora de empleos dentro de la Delegación, se impulsará la instalación de industria compatible con la vivienda, aunado al reciclamiento de la zona industrial en la colonia Granjas México y en las áreas de vocación industrial de la colonia Agrícola Oriental.”*

Asimismo, el PDDU indica que Granjas México es una de las Colonias con Potencial de Reciclamiento que son *“Son aquellas áreas que, a pesar de contar con servicios básicos de infraestructura y accesibilidad, presentan grados importantes de deterioro en su tejido urbano o abandono, **bajo aprovechamiento de su potencial de uso del suelo o altura y que podrían ofrecer mejores condiciones de rentabilidad**”.*

Y esta es básicamente la solicitud del propietario.

Adicionalmente en la página 102 del PDDU se incluyen los predios sujetos a ***Norma de Ordenación Particular para Predios con Normatividad Específica***, incluyéndose como números 4 y 5 los ubicados en **Canela 244 y Cafetal 356** y permitiéndoseles el uso Habitacional Mixto en 6 niveles para el primero y Habitacional en 5 niveles para el segundo. Ambos predios tienen asignado el uso de suelo Industria, Estos predios se localizan a 750 metros y 800 metros de distancia de Azafrán 490.

Con base en estos dos predios, así como los inmuebles detectados en el levantamiento de usos del suelo que obtuvieron la posibilidad de desarrollar vivienda, la presente solicitud llama al Poder Legislativo a permitir la igualdad de condiciones para los propietarios de esta zona.

Conforme al último dato del censo para las actividades productivas del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática 2008, Unidades Económicas Industria Manufacturera, se contabilizaban en la Ciudad de México 30,934. De estas se detectaron en Iztacalco 1,680 con una franca evolución a la baja como se desprende del siguiente cuadro:

Periodo	Unidades económicas
1998	1,982
2003	1,706

Es decir que en el período de 1998 a 2008 la Alcaldía ha perdido 302 Unidades Económicas dedicadas a la Industria Manufacturera. Es decir, más del 15% de estas instalaciones han abandonado la Delegación Iztacalco y seguramente la Ciudad, en busca de espacios más rentables

y competitivos para estos mercados, como es el caso de los Corredores aperturados en las mismas fechas en los Estados de México y Querétaro.

Casi el 70% del PIB de la Ciudad lo conforman 7 ramas del sector servicios y 8.5% lo conforman 6 ramas del sector industrial.

Participación de las principales ramas económicas en el PIB de la Ciudad de México, (%)



Fuente: Elaboración con datos del INEGI. Sistema de Cuentas Nacionales 2015.

Ahora bien y como se demuestra en el Reporte Económico para el segundo Trimestre 2017 de la Ciudad de México, elaborado por la SEDECO, 2017, la industria es la tercera actividad económica en importancia para la Capital.

INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA AL CONTEXTO URBANO

Desde hace mas de una década el uso de suelo asignado al inmueble de referencia es Industrial, cuando el contexto de la zona y del sector donde se encuentra alberga otros usos y actividades; la propuesta considera un uso que se integre a la zona como es la vivienda ya que en el paramento sur de la calle se han desarrollado usos habitacionales y de servicios se plantea un desarrollo habitacional que permita el rescate de este predio y su reciclamiento con actividades más rentables y compatibles con el destino de la zona.

No debe dejarse de lado, además, que esta región de la ciudad está en proceso de cambio con las actividades de espectáculos, recreativas y deportivas que hay en la zona y con todos los cambios en espacio público que ha realizado la Agencia de Gestión Urbana en los alrededores de la Ciudad Deportiva de la Magdalena Mixhuca, todo esto genera que los usos y las actividades requerirán diversificarse para adaptarse a los usos requeridos a futuro,

En el anexo correspondiente al proyecto propuesto se presenta los índices de ocupación del predio y se especifica de qué manera se integra este respetando en todo momento la zonificación, altura y áreas libres previstas en la zona. Este proyecto considera llevar a cabo la construcción de una obra nueva destinada a vivienda que se desarrollará en 5 niveles que se ajusta a las alturas permitidas en la zonificación del entorno habitacional y comprenderá 260 departamentos.

CONCLUSIONES Y SOLICITUD

Con base en el análisis técnico presentado en los capítulos anteriores se concluye:

La colonia Granjas México históricamente se ha caracterizado por la concentración de uso de suelo industrial, sin embargo el entorno paulatinamente ha cambiado y en él se observan antiguos vestigios fabriles abandonados y con alto grado de deterioro en su fisonomía arquitectónica, esta desatención ha generado sectores carentes de vida urbana de calidad ya que al estar rodeados de extensos muros ciegos y fachadas cerradas consecuencia de naves industriales inutilizadas, vialidades altamente deterioradas por el paso constante de camiones de carga que además generan contaminación visual y auditiva se genera una percepción negativa del hábitat.

Mediante la mezcla de usos de suelo e intensidad constructiva se logrará consolidar la redensificación urbana la cual permite el aprovechamiento de servicios e infraestructura como el drenaje, agua potable, energía, transporte público y espacios públicos.

En este sentido, también es importante mencionar que un factor benéfico es su excelente ubicación ya que colinda con Alcaldías como Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez, la cual hacen que forme parte de uno de los corredores de más importantes considerando además la transformación positiva que ha tenido la Alcaldía Venustiano Carranza.

Las actividades industriales permitidas en la Tabla de Usos del Suelo del PDDU vigente, resultan más riesgosas en caso de ser aplicadas en el predio de referencia, sobre todo considerando que su entorno es y ha sido básicamente habitacional unifamiliar y plurifamiliar mismo que se caracteriza por una traza urbana reticular que no permite el radio de giro camiones de carga y permea en la invasión calles locales como estacionamiento en vía pública impidiendo el libre tránsito de vehículos.

En paralelo con lo anterior, cabe destacar que mediante el análisis del área de estudio mencionado se tiene que el 24.34% es habitacional, mientras que el 13.82% corresponde a industria y/o bodegas, por ello en este documental se solicita el cambio de uso de suelo de INDUSTRIAL a HABITACIONAL en favor del aprovechamiento de otros usos representativos como el equipamiento con el 25.72%, servicios 6.37% y espacio abierto 4.99%.

El Programa General de Desarrollo del Distrito Federal de esta Administración, establece entre sus lineamientos y objetivos generales procurar una ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa, bajo esa perspectiva el inmueble solicitado presenta la siguiente propuesta: Redensificación urbana en coexistencia de una mezcla de usos e intensidad constructiva adecuada y ordenada congruente con la normatividad urbana vigente.

El propio Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente reconoce que la zona de Granjas México ha perdido el atractivo de sus actividades industriales y considera a la colonia como Área con Potencial de Reciclamiento, elemento que la presente propuesta retoma para articular un uso más atractivo y competitivo.

Únicamente el 35% de los usos del suelo que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano destinó para este sector de Granjas México, se encuentran respetados por lo que se considera que la dinámica urbana rebasó a la norma.

Las Autoridades del Gobierno de la ciudad, se estima una necesidad de aproximadamente 36 mil viviendas anuales de carácter popular que permitan a las nuevas familias integrarse a los contextos urbanos, barrios y colonias en las que han nacido. Esta propuesta se inscribe en la atención de esa necesidad básica.

Así mismo, cabe hacer mención que la presente solicitud de cambio de uso de suelo de INDUSTRIAL a HABITACIONAL no solo refleja cambios urbanos favorables y significativos como ya se mencionó, sino también se prevé un ahorro significativo en el aprovechamiento de agua potable como a continuación se analiza.

DEMANDA DE AGUA POTABLE COMPARATIVA ENTRE INDUSTRIA (USO ACTUAL) Y VIVIENDA USO SOLICITADO

DATOS DE PROYECTO

Total de m ² de superficie del terreno	4,825.17	m ²
Total de superficie de construcción máxima en industria	11,580.408	m ²
Total de trabajadores	100	Trabajadores
Total de población	100	Personas
Para trabajadores: 100 L/trabajador, Para industria (bodega de depósitos múltiples): 2 L/m ²		

AGUA POTABLE COMPARATIVA

Concepto		Dotación de Agua/día/litros	Consumo Agua/día/litros
Industria de uso promedio (TOMAR EN CUENTA EL PROCESO)	11,580.408	2	23,160.816
Trabajadores	100	100	10,000
CONSUMO DIARIO DE AGUA POTABLE TOTAL PARA INDUSTRIA:			33,160.816
RESERVA DE AGUA POTABLE DE TRES DÍAS INDUSTRIA			99,482.448

COMPARATIVA

Dependiendo del proceso que tenga la industria será el consumo de agua potable, si es una industria textil, por cada textil que se utilice para elaborar un traje de dama o caballero se utilizan 5,550 litros de agua (cantidad que llenaría más de 5 bañeras de un metro cúbico, donde entran mil litros), frente a los 4,400 litros de unos zapatos o unas zapatillas de deporte, fabricar un pantalón de algodón requiere 3,117 litros de agua, las zapatillas de deporte necesitan 4,400 litros; un pantalón vaquero de algodón, 3,000 litros; una camisa de fibra sintética, 1,000 litros y una

camiseta de algodón requiere 1,200 litros, si usamos estos datos, tendríamos que hacer un vestuario de hombre o mujer conlleva $4,400 + 3,117 + 1,200 = 8,717$ litros por un vestuario completo, si tomamos en cuenta que se elaboran 100 piezas promedio por día tendríamos un consumo de agua de 440,000 litros para zapatos + 311,700 litros para pantalón de algodón + 120,000 litros para camiseta de algodón = 871,700 litros al día de industria.

Comparado con 195,517.86 lt de agua para vivienda que estamos solicitando, por lo que con industria se consumiría 445.84%.

LA DETERMINACIÓN DE AGUA POTABLE DE LOS GASTOS DE INDUSTRIA (QMA, QMD Y QMH) COMPARATIVA

- Gasto medio anual (Qma)

$$Qma = \frac{\text{Demanda diaria}}{86,400} = \frac{871,700}{86,400}$$

$$Qma = 10.09 \text{ L.P.S.} \times 1.2 = 12.11 \text{ L.P.S.} \times 1.5 = 18.16 \text{ L.P.S.}$$

$$Qma = 10.09 \text{ L.P.S.}$$

$$Qmd = 12.11 \text{ L.P.S.}$$

$$Qmh = 18.16 \text{ L.P.S.}$$

CAPACIDAD DE LA RED DE AGUA POTABLE MUNICIPAL

FUENTES DE SUMINISTRO

La red que distribuye el líquido permite una dotación de cobertura total a la Colonia Granjas México y para el caso específico del predio en el que se pretende desarrollar el proyecto, la conexión al servicio se efectuará sobre la Calle de Azafrán, por donde va tendida una tubería de 10 cm (3.94") de diámetro.

La capacidad de la red de distribución a la cual se pretende realizar la toma domiciliaria para el abastecimiento al Conjunto Habitacional se calculó utilizando la fórmula de continuidad, en la cual se aplica el área hidráulica para conducto del diámetro requerido y considerando una velocidad media de flujo en el conducto de 2.0 m/seg, de donde:

En base a la descripción de las redes existentes en la zona de estudio y considerando la tubería de 10 cm (3.94") de diámetro que va sobre la Calle de Azafrán, entre Avenida Rio Churubusco y la Calle de Resina. A continuación, se presenta el análisis hidráulico de la capacidad de conducción de dicha tubería, con apoyo de la ecuación de continuidad.

$$Q_{red} = VA \quad ; \quad A = \frac{\pi D^2}{4} \quad Q_{red} = V \left(\frac{\pi D^2}{4} \right)$$

De acuerdo con la presión hidrostática de la zona se estima una velocidad promedio de $V = 2.0$ m/seg., por lo tanto:

$$Q_{red} = 2.0 \left(\frac{(\pi) (0.10)^2}{4} \right) \quad Q_{red} = 0.0157 \text{ m}^3/\text{seg.} \quad \mathbf{Q_{red} = 15.7 \text{ L.P.S.}}$$

IMPACTO QUE CAUSARÁ EL DESARROLLO A LA RED MUNICIPAL COMPARATIVA

Como se mencionó el gasto de diseño es el Q_{md} del desarrollo, por lo tanto:

Gasto de diseño = 12.11 L.P.S., por lo que se tiene la siguiente comparativa:

Gasto conducido por la tubería de 3.94" de \emptyset existente $Q_{Red} = 15.7$ L.P.S.

Lo anterior corresponde al siguiente valor porcentual (VP):

$$15.7 \text{ L.P.S. (VP)} = 12.11 \text{ L.P.S.}$$

$$V. P. = \frac{12.11}{15.7} = 0.7713 \times 100 = 77.13 \% \quad V. P. = 77.13 \%$$

Como se observa, este valor porcentual SI es significativo para la capacidad de conducción de la tubería existente de 3.94" de diámetro por lo que es posible alterar o desequilibrar el sistema de distribución existente de la zona de estudio con industria.

Ya que con vivienda se tienen dispositivos ahorradores y la afectación es mucho menor dando el 15.73%

La Constitución Política de la Ciudad de México publicada el 17 de febrero de 2017, establece en su artículo 9 “Ciudad Solidaria” Literal E. Derecho a la Vivienda, así como un Derecho para las personas Jóvenes. La misma carta magna habla de que el Gobierno de la ciudad evitará la expansión sobre áreas de conservación y de patrimonio natural. Fomentando el mejoramiento y la producción de viviendas adicionales en pueblos, barrios y colonias populares, en apoyo a la densificación, la consolidación urbana y el respeto al derecho de las personas a permanecer en los lugares donde han habitado, haciendo efectivo el derecho a la vivienda. En este marco mandatado por el Nuevo Ordenamiento Constitucional es que se inscribe la presente solicitud de Modificación.

Con los argumentos presentados para los cuales se han incluido los anexos técnicos y legales de soporte, El suscrito **ISAAC LADELSKY ACKERMAN** con el poder general No. 67531 que ante la fe del notario 233 de la Ciudad De México me otorgan los señores ELÍAS LILIENTHAL PIER Y SHIRA LADELSKY JUTORSKY señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones a la oficinas marcadas con el número 160 L-3, de la calle de Bosque de Ciruelos, de la colonia Bosques de las Lomas, en la Alcaldía Miguel Hidalgo, de esta Ciudad de México; con fundamento en lo previsto por los artículos 34, 34 Bis fracción III, 35, 39 fracción II y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, someto a la consideración de ese H. Órgano Legislativo la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDIA IZTACALCO, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2008, EN LO QUE SE REFIERE A LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DE AZAFRÁN NÚMERO 490, COL. GRANJAS MÉXICO DE ESTA CIUDAD.** La presente propuesta de reforma pretende sustituir dentro del plano E-3 del PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN IZTACALCO, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2008 la zonificación que guarda respecto del predio ubicado en la calle de Azafrán en el número 490, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, al tenor de la zonificación tipo Industrial 3 niveles y 20% de área libre (2.4 veces el área del terreno) se solicita el cambio de uso de suelo por la zonificación “H” correspondiente al uso Habitacional hasta 5 niveles, 20% mínimo de área libre y hasta 260 departamentos con 269 cajones de estacionamiento en sótano y un índice máximo de construcción de 4.0 veces el área del terreno.

ANEXOS URBANOS

PLANOS URBANOS

ANEXOS URBANOS Y VIALES

SYNCHRO