



**INICIATIVA CIUDADANA DE DECRETO
EN MATERIA DE PROGRAMAS.
ARTÍCULO 35 LDUDF.**

**Avenida De las Fuentes No. 549, colonia
Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón.**

**MODIFICACIÓN AL PROGRAMA
DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE
LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN.**

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2023.



MARIA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, II
LEGISLATURA.

P R E S E N T E.

ASUNTO: INICIATIVA CIUDADANA DE
DECRETO EN MATERIA DE
PROGRAMAS, MODIFICACIÓN AL
“PROGRAMA DELEGACIONAL DE
DESARROLLO URBANO PARA LA
DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN”,
RESPECTO AL PREDIO QUE SE INDICA.

La que suscribe C. Sandra Nohemí Hernández Tepale, en mi carácter de Apoderada Legal de “DESARROLLO EL COTERO” S. A. DE C. V. empresa propietaria del inmueble ubicado en Avenida De las Fuentes no. 549, colonia Jardines del Pedregal, alcaldía Álvaro Obregón, carácter que acredito mediante Escritura No. 85,139 de fecha 06 de marzo de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Javier Ceballos Lujambio, titular de la Notaría Pública No. 110 de la Ciudad de México, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, el ubicado en la calle San francisco No. 657A – interior 2B, colonia Del Valle Centro en la Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México y como números de contacto telefónico 55-5256-1750 y 55-5256-1751, correo electrónico sigeomatic@sigeomatic.com.mx; señalando como personas autorizadas para los mismos efectos a los C.C. Graciela Sofía Espinosa Gracián, Karla Gabriela García Arcocha, Guadalupe Gascón González, María Cristina Silvia Urbina Morales y/o Carlos Salvador Mendoza Villicaña; ante ese H. Órgano Legislativo respetuosamente comparezco y expongo lo siguiente:

Por este medio, con fundamento en lo previsto en los artículos 34, 34 Bis fracción III, 35, 39 fracción II y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente, someto a la consideración de ese H. Órgano Legislativo la presente **Iniciativa Ciudadana de Decreto en materia de Programas, POR LA QUE SE REFORMA EL “PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN”**, PUBLICADO EL 10 DE MAYO DEL 2011, EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL No. 1091 y el *“AVISO POR EL QUE SE INSTRUYE LA REIMPRESIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN”*, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 1747 Bis, el día 04 de diciembre del 2013, **POR CUANTO HACE A LA ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO H2/70/R (1000), (HABITACIONAL, 2 NIVELES MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN, 70% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y DENSIDAD “R” RESTRINGIDA 1 VIVIENDA POR CADA 1000 M2 DE LA SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO), PARA EL PREDIO UBICADO EN AVENIDA DE LAS FUENTES No. 549, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01900**, al tenor de lo siguiente:

NOTA: SE INGRESA DE NUEVO LA INICIATIVA CIUDADANA, SE MODIFICAN LAS PROPUESTAS CON LA FINALIDAD DE MEJORAR EL ENTORNO URBANO, LA CALIDAD DE VIDA DE LOS VECINOS LA CUAL BENEFICIARÁ LA DINÁMICA SOCIAL. ASIMISMO, SE IMPLEMENTAN MEDIDAS QUE REDUCIRÁN EL IMPACTO AMBIENTAL Y APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS NATURALES AL CONTAR CON UN SISTEMA DE CAPTACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y GENERACIÓN DE ENERGÍA CON LUZ SOLAR QUE SUMADO A LA REDUCCIÓN DE GENERACIÓN DE RESIDUOS, SE TRADUCE EN UN MENOR IMPACTO AL MEDIO AMBIENTE DE LA ZONA. NO OMITO SUBRAYAR QUE LA OPERACIÓN DE LA PLAZA NO GENERA AFECTACIONES A LA MOVILIDAD EN AVENIDA DE LAS FUENTES Y BOULEVARD DE LA LUZ.

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:

Contenido

I. Denominación del decreto propuesto;.....6

II. Objetivo del decreto propuesto;.....6

III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;7

 PROBLEMA..... 7

 SOLUCIÓN10

IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;..... 10

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; 12

 FACTORES ECONÓMICOS.....28

 FACTORES SOCIODEMOGRÁFICOS.....32

 FACTORES DE INFRAESTRUCTURA40

 Agua y Drenaje.....42

 Agua Potable.....42

 Drenaje.....44

Energía eléctrica..... 45

 Estructura vial.....46

Morfología.....	46
Movilidad.....	47
Uso de suelo.....	48
Imagen Urbana.....	49
FACTORES DE RIESGO.....	51
Riesgo de origen geológico.....	54
Riesgo de origen químico.....	55
Riesgo de origen socio organizativo.....	57
Riesgos de origen hidrometeorológico.....	60
FACTORES AMBIENTALES.....	63
Contaminación del Aire.....	63
Áreas verdes.....	65
Residuos sólidos.....	69
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;	70
VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;	75
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;	80
IX. Texto normativo propuesto	94
X. Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presenten la iniciativa de decreto;	96

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.....96

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.....97

ANEXOS

ANEXO 1.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 1563-2018-151SNER21 de fecha 30 de noviembre de 2021.

ANEXO 2.- Constancia de Alineamiento y Numero Oficial con número de folio 1563-2018, expedida el día 04 de abril de 2018.

ANEXO 3.- Anteproyecto arquitectónico.

ANEXO 4.- Reporte Fotográfico del inmueble motivo de la presente iniciativa y de su entorno urbano.

ANEXO 5.- Levantamiento de usos del suelo.

ANEXO 6.- Estudio hidráulico y sanitario.

ANEXO 7.- Estudio de movilidad.

ANEXO 8.- Copia de la credencial para votar de la C. Sandra Nohemí Hernández Tepale, Apoderado Legal de DESARROLLO EL COTERO” S. A. de C. V.

ANEXO 9.- Poder Notarial a favor la C. Sandra Nohemí Hernández Tepale.

ANEXO 10.- Acta Constitutiva de “DESARROLLO EL COTERO” S. A. de C. V. instrumento 85,139 de fecha 06 de marzo de 2013.

ANEXO 11.- Escritura de Propiedad, 10,251 de fecha 22 de marzo de 2013.

ANEXO 12.- Disco compacto CD y dispositivo USB, ambos contienen ejemplar escaneado en archivo electrónico firmado, y un adicional grabado en archivo electrónico manipulable.

I. Denominación del decreto propuesto;

Iniciativa ciudadana denominada "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGON", PUBLICADO EL 10 DE MAYO DEL 2011, EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL No. 1091 y el "AVISO POR EL QUE SE INSTRUYE LA REIMPRESIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 1747 Bis, el día 04 de diciembre del 2013; **RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA DE LAS FUENTES NO. 549, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN.**"

II. Objetivo del decreto propuesto;

El objetivo del Decreto que se pretende con esta Iniciativa Ciudadana, es el de **modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón vigente**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de mayo del 2011; específicamente el Plano E-3 Zonificación y Norma de Ordenación que forma parte del mismo, plano 25, **en su parte conducente al predio ubicado en Avenida De las Fuentes No. 549, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón de esta Ciudad de México**, cuya zonificación es H2/70/R (1000) (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad "R" Restringsida 1 vivienda por cada 1,000 m² de la superficie total del terreno) **para:**

- **Permitir el uso de "Restaurante y locales comerciales" mediante una zonificación HM3/40 (Habitacional Mixto, con 3 niveles máximos de construcción y 40% del área libre)**, lo que permitirá una reactivación en la zona y poner en funcionamiento un inmueble que se adapte a las condiciones de la zona en donde se ubica, ya que el Programa Delegacional vigente, no reconoce los usos del suelo prevalecientes de tipo mixto, modificación que se solicita para reconocer una actividad comercial y de servicios, que se venía dando de forma irregular y que se pretende, a través de esta solicitud, se reconozcan los beneficios de esta actividad a la zona inmediata, así también reconocer los impactos generados y proponer medidas de integración con su entorno.
- Esta solicitud pretende demostrar que la zona donde se ubica el predio, es decir su entorno ya no es habitacional, por lo que esta actividad no perjudicará la zona

habitacional; por otro lado a más de 10 años de la aprobación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU), así como a una situación económica diferente de cuando se aprobó la normatividad del PDDU vigente debido a la recesión mundial y a los efectos del COVID 19; es necesario reconocer que la ubicación del predio no puede dedicarse al uso de vivienda y si resulta apto para dedicarse a los servicios para la población residente que ha tenido un incremento poblacional en uno de los sectores complementarios a la vivienda como es el de alimentos y bebidas y venta de productos manufacturados, actividades que fortalezcan la economía dentro de la Colonia Jardines del Pedregal de la Alcaldía Álvaro Obregón, en apego al Programa de fomento económico; así como contribuir a proporcionar servicios a zonas habitacionales con el fin de reducir las grandes movilidades, **uso actualmente prohibido en la zonificación H (HABITACIONAL) que le establece el Programa de Desarrollo Urbano para la zona en donde se ubica el predio.**

- Otorgar a un inmueble construido exprofeso para esos usos, que considera la necesidad de estacionamiento; la seguridad de instalaciones acordes a los usos; así como las características de imagen urbana y medio ambientales del Pedregal.

III. Planteamiento del problema que con el decreto se pretende resolver y la solución que se propone;

PROBLEMA

La zonificación que le corresponde al predio de acuerdo al “Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón” vigente, es H 2/70/R (1000) (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre y densidad “R” Restringida, una vivienda por cada 1,000.00 m² de la superficie total del terreno), según consta en el Plano con clave *E-3 Zonificación y Normas de Ordenación*, plano 25, ver **Figura 1**, así como en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 25254-151SNER21 de fecha 30 de noviembre de 2021, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se agrega como **ANEXO 1**.

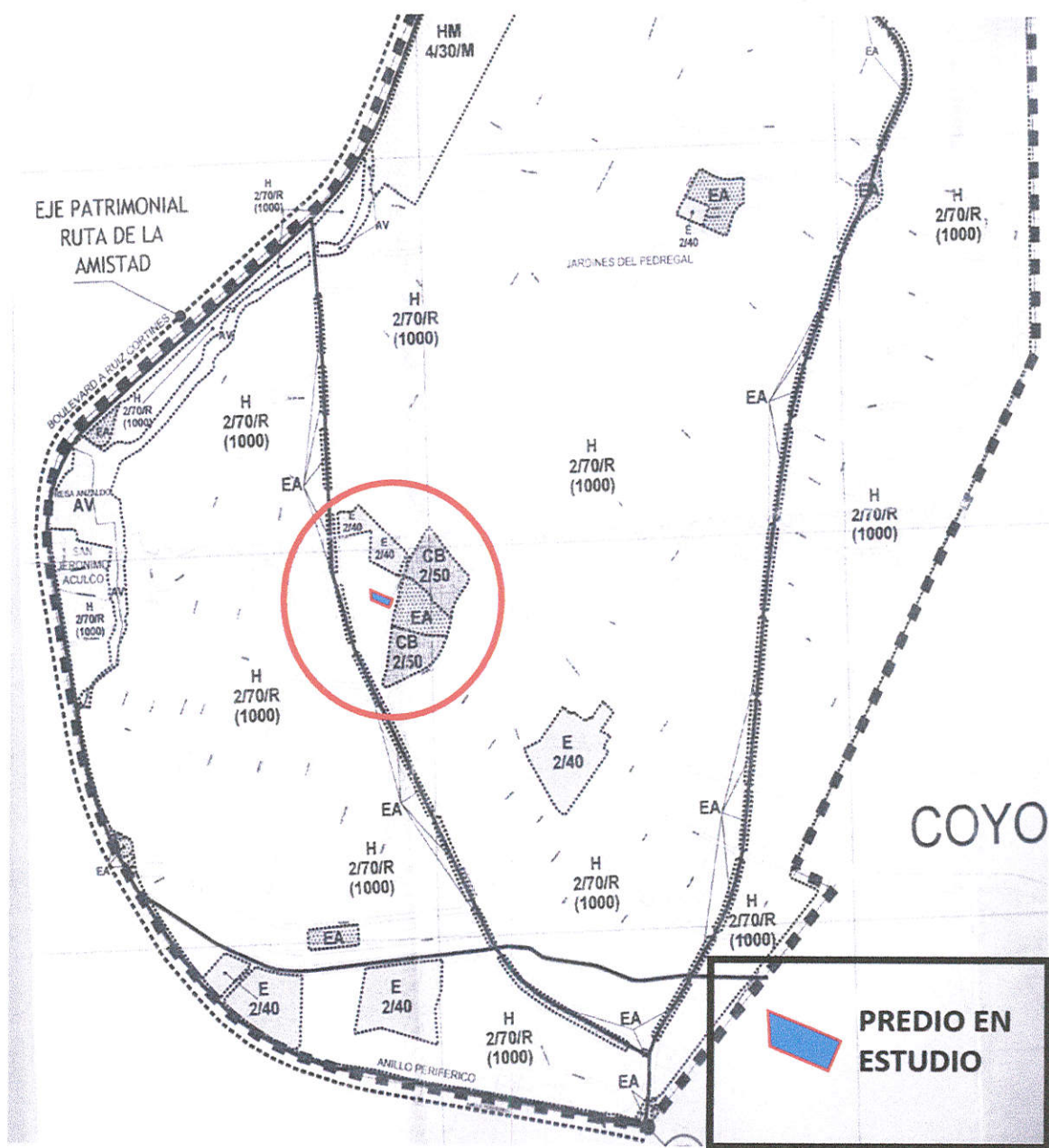


Figura 1: Plano clave E-3 Zonificación y Norma de Ordenación, con ubicación del predio de referencia.

Fuente: Gaceta Oficial del Distrito Federal No 1091, del 10 de mayo del 2011.

Derivado de lo anterior, cómo se menciona en el numeral **II. Objetivo del Decreto propuesto**, en la presente Iniciativa de Decreto, en la zonificación H el uso de **restaurante y locales comerciales se clasifica como prohibido**, específicamente el uso de Comercio de productos básicos de uso personal y domestico; así como venta de productos manufacturados; y, como se establece en la *Tabla de Usos del*

Suelo en Suelo Urbano del PDDU, ver **Figura 2**. Esta limitante impide la inversión que permitirá la utilización de un predio subutilizado y con buenos niveles de servicios, tanto en infraestructura como en sistema de transporte público.

Tabla 1 Usos en Suelo Urbano

Simbología													
		Uso Permitido											
		Uso Prohibido											
Notas:													
1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.													
2. La siguiente Tabla de Usos de Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, ya que éstos cuentan con normatividad específica.													
3. Los Usos del Suelo indicados con el numeral 3 en la Zonificación HM, sólo estarán prohibidos para Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución, en todo el tramo que corre por la Delegación Álvaro Obregón.													
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO				H	HO	HC	HMI	CB	E	I	EA	AV	
	NOT PERMIT	Comercio de productos básicos de uso personal y doméstico.	Minisuper, misceláneas, tiendas de abarrotes, estancillos; tiendas de ropa, de equipos electrónicos, papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercaderías, floristerías y expendios de pan, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas, paqueterías, joyerías, equipos electrónicos, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías, y papelerías; venta de atuendos y venta de productos manufacturados.										
			Vinaterías										
Simbología													
		Uso Permitido											
		Uso Prohibido											
Notas:													
1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.													
2. La siguiente Tabla de Usos de Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, ya que éstos cuentan con normatividad específica.													
3. Los Usos del Suelo indicados con el numeral 3 en la Zonificación HM, sólo estarán prohibidos para Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución, en todo el tramo que corre por la Delegación Álvaro Obregón.													
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO				H	HO	HC	HMI	CB	E	I	EA	AV	
	CATEGORIAS	Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal.	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas (excepto cerveza y vinos de mesa), cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuente de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas.										
			Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.										
			Salones de baile y peñas.										
		Servicios de alimentos y bebidas en general.	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, Restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.										
			Hoteles.										

Fuente: Gaceta Oficial del Distrito Federal No 1091, del 10 de mayo del 2011.

La zonificación H, para el caso específico del predio y de los circundantes que se ubican al frente de la manzana con zonificación CB, Centro de Barrio, zona que ha resultado insuficiente para albergar la demanda de comercio y servicios, provocando la transformación irregular de los predios ubicados al frente, los cuales han mantenido las estructuras originales de viviendas, malamente adaptadas a usos comerciales y de servicios, tal como se refleja en la Figura 3, así también, el

envejecimiento de los habitantes del fraccionamiento original que dio origen a dicha colonia, ha ocasionado que un gran número de inmuebles se encuentren subutilizados o se estén destinando a usos distintos al habitacional sin contar con la autorización de uso del suelo correspondiente, con la consecuente pérdida del valor predial y desperdicio de los servicios, infraestructura y equipamiento social existente.



SOLUCIÓN

Modificar el “Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón” versión 2011, respecto al predio ubicado en la Avenida De las Fuentes No. 549, colonia Jardines del Pedregal, identificado con la cuenta catastral número 354-300-08, Código Postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón de esta Ciudad de México, con una superficie de 1,647.00 m², para permitir el uso de “Restaurante y Locales comerciales” mediante la zonificación HM 3/40 (Habitacional Mixto, 3 niveles máximo de construcción y 40% mínima de área libre), lo que permitiría regularizar hasta 2,162.74 m² de uso comercial.

Un proyecto con estas características, propicia la reactivación económica en la zona al generar fuentes de empleo, la percepción de seguridad mediante el aumento del flujo de personas en la calle que potencializan el comercio y los negocios, permitirá incrementar el valor predial acorde a los usos y al mismo tiempo generará dinamismo entre diversas actividades durante más horas del día.

A partir del análisis de sitio y su contexto, desde el punto de vista técnico, se determinó que las actividades que generará el predio y con respecto a la zona aledaña son similares y las demandas requeridas por el uso propuesto no generan alteraciones a la situación prevaleciente. Por otro lado, la solución de la edificación y sus actividades, contribuye a concebir una ciudad más compacta, dinámica, equitativa policéntrica y sustentable, que coadyuva a la consolidación del Centro de Barrio de la colonia Jardines del Pedregal.

IV. El Programa o Programas que se propone modificar, y texto específico de los mismos;

La presente iniciativa propone modificar el “PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN”, publicado el 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 1091 y el “AVISO POR EL QUE SE INSTRUYE LA REIMPRESIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE

EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN”, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 1747 Bis, el día 04 de diciembre del 2013; **específicamente** el Proyecto del PDDU Álvaro Obregón, **plano Clave E-3 Zonificación y Normas de Ordenación**, en la zonificación asignada al predio ubicado en **Avenida De las Fuentes No. 549, colonia Jardines del Pedregal, alcaldía Álvaro Obregón de esta Ciudad de México**, en el que el plano indica textualmente **H 2/70/R (1000)** y sobre el que se encuentra la simbología de suelo urbano **H**, como se muestra en la imagen siguiente, **Figura 3**.

Información que se ratifica en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 25254-151SNER21 de fecha 30 de noviembre de 2021, que se agrega como **ANEXO 1**.



Figura 3: Programa que se propone modificar, y texto específico del mismo; plano Clave E-3 Zonificación y Normas de Ordenación, Fuente: Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 1091, del 10 de mayo del 2011.

Plano que se solicita modificar mediante el cambio de la zonificación asignada al predio a:

HM 3/40 (Habitacional Mixto, 3 niveles máximo de construcción y 40% mínimo de área libre) para el predio ubicado en calle Avenida De las

Fuentes No. 549, identificado con la cuenta catastral número 354-300-08, en la Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Demarcación Territorial Álvaro Obregón de esta Ciudad de México, con una superficie de 1,647.00 m², ubicación y dirección que se confirma en la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial con número de folio 1563-2018, expedida el día 04 de abril de 2018 por la Alcaldía Álvaro Obregón, la cual se agrega como, **ANEXO 2**.



Figura 4: Zonificación Propuesta; plano Clave E-3 Zonificación y Normas de Ordenación,

Fuente: elaboración propia.

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;

El proyecto que se presenta para este estudio, se localiza en el predio ubicado en la Avenida De las Fuentes No. 549, en la Colonia Jardines del Pedregal, en la Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, Código Postal 01900, con cuenta catastral número 354-300-08 y con una superficie de 1,647.00 m².

La alcaldía Álvaro Obregón se localiza al poniente de la Ciudad de México: colinda al norte con la alcaldía Miguel Hidalgo; al oriente con las alcaldías Benito Juárez y Coyoacán; al sur con las alcaldías La Magdalena Contreras y Tlalpan y el Municipio de Jalatlaco, Estado de México; al poniente con la alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

Figura 5.

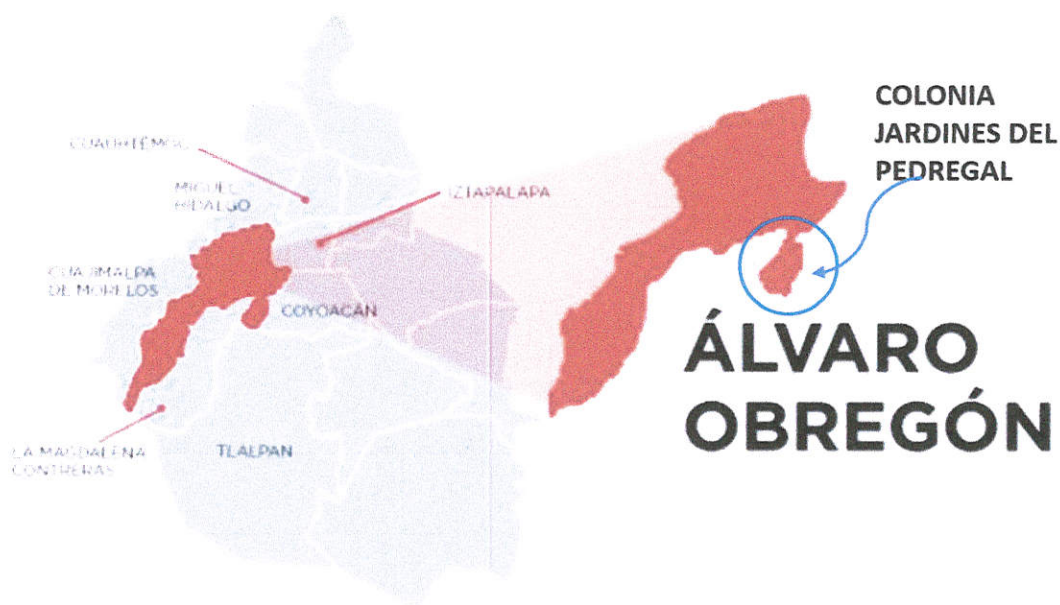


Figura 5: Alcaldía Álvaro Obregón y su Contexto. Fuente: Elaboración Propia.

Como parte emblemática e importante en esta Alcaldía se ubica gran parte del polo de desarrollo más importante de la Ciudad de México en las últimas décadas, Santa Fe, las colonias San Ángel y Chimalistac, la Academia de Policía, el Museo Casa Estudio Diego Rivera y el Museo del Axolote, entre otros.

La colonia Jardines del Pedregal se encuentra al sur de la alcaldía, y se delimita, partiendo de la intersección de la Av. San Jerónimo con el Paseo del Pedregal hacia el oriente por el eje de la Av. de las Facultades, hasta encontrar la barda original del fraccionamiento que separa a la colonia de los terrenos de la Ciudad Universitaria y siguiendo el rumbo general sur hasta llegar al nivel del eje de la Calle de Valle, por la que cambia con dirección oriente hasta encontrar el eje del Boulevard de las Cataratas que es la colindancia de la alcaldía Coyoacán, por el que sigue al suroeste

hasta llegar al eje del Anillo Periférico Sur en la colindancia con la alcaldía Tlalpan, continúa con rumbo general poniente siguiendo el límite del eje de la lateral del Periférico Sur, en dirección al noroeste, hasta el punto en que se encuentra con el eje de la Av. San Jerónimo por el que sigue el límite con dirección hacia el oriente hasta la intersección con la Av. Paseo del Pedregal. **Figura 6.**

La colonia fue aprobada para su fraccionamiento a mediados del siglo pasado de acuerdo con el Reglamento de las construcciones y de los servicios urbanos del Distrito Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de julio de 1942, y el fraccionamiento de inicio planteaba preservar la belleza natural del lugar y una zona de servicios en la manzana delimitada por las calles Av. De las Fuentes, Agua, Cráter y Boulevard de la Luz, en donde se propusieron servicios tales como comercios, Iglesia, parque y recreación, mismo que se ha consolidado como centro de Barrio.

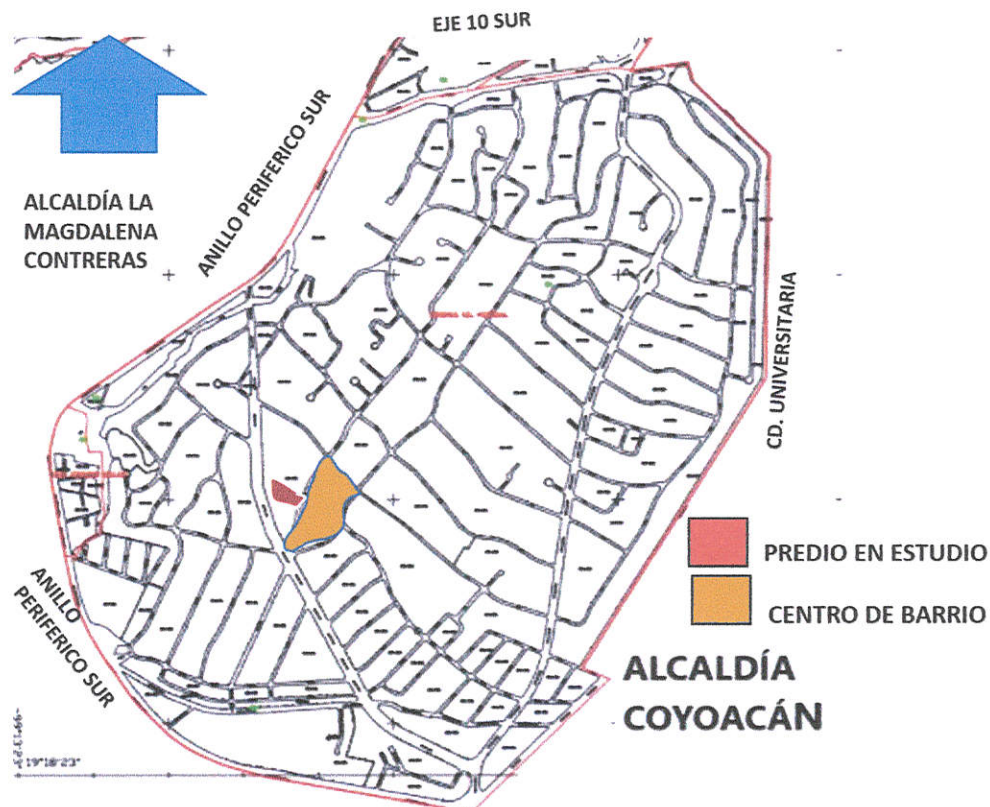


Figura 6: límites de la col. Jardines del Pedregal, ubicación del predio en estudio frente a la zona de servicios.

Fuente: página web de la SEDUVI. Elaboración Propia.

El inmueble donde se propone el desarrollo del proyecto se encuentra sobre la Avenida De las Fuentes entre las calles Agua y Boulevard de la Luz y cuenta con una superficie de 1,647.00 m², según Escritura pública número 10,251 de fecha 22 de marzo de 2013. Se localiza frente a la manzana considerada como el Centro de Barrio de la colonia Jardines del Pedregal. **Figura 7.**



Figura 7: Croquis de Ubicación del Predio. Fuente: Elaboración Propia.

Los servicios de la zona han resultado limitados con respecto a su superficie por responder a las necesidades del fraccionamiento principalmente; por tal razón los



1.1. Entorno Inmediato

Para la determinación del entorno inmediato se ha considerado que el proyecto pretende únicamente un beneficio local, aprovechando la infraestructura urbana existente, y principalmente autoabastecer las necesidades de los habitantes de la zona, evitando largos traslados que requieran el uso del automóvil, por tanto, considerando la traza urbana de la zona donde se localiza el predio, que es se ha tomado como límites de la zona de estudio un radio de influencia de 500 metros, lo que implicaría para los habitantes de la zona, un traslado a pie de aproximadamente 8 minutos máximo. ver **Figura 8**.





1.2 Análisis de la estructura urbana: descripción y situación actual de los usos de suelo, funciones urbanas, alturas, áreas libres y densidades de la zona de influencia, así como la identificación de equipamientos urbanos.

Estructura Urbana

Reconocemos a la ciudad como un ente vivo y que por lo tanto cada una de sus partes es susceptible de constante cambio y evolución. Esto implica aceptar que la zona se transforma de forma constante como su población residente, por lo que en muchas oportunidades es necesario incidir sobre la ciudad ya construida como es en nuestro caso de estudio, especialmente cuando la economía y sus efectos demandaron también cambios sociales, como lo han sido los efectos de la contingencia sanitaria del COVID 19, la recesión global y los nuevos perfiles de hogares / familias.

La Alcaldía Álvaro Obregón se encuentra dentro del llamado segundo contorno, junto con las Alcaldías Cuajimalpa de Morelos, La Magdalena Contreras, Tlalpan e Iztapalapa y la totalidad de la Delegación de Coyoacán; su delimitación obedece fundamentalmente a la posición intermedia que ocupa entre la Ciudad Central y las delegaciones periféricas; parte de este contorno presenta carencias, principalmente en lo que se refiere a la dotación de redes de infraestructura, a la distribución de los servicios básicos y del equipamiento urbano y que en gran medida surgieron en la década de los 50-60 por lo que su infraestructura edificada tiene más de setenta años.

Es contiguo al suelo denominado de conservación en la parte sur y surponiente, por lo que su comportamiento en cuanto a infraestructura, vialidad, equipamiento, así como la forma de utilización del suelo para los diferentes usos, deberán ser transformados, reutilizados y optimizados para evitar el crecimiento urbano hacia las zonas de alto valor ambiental.

La mayor parte de este territorio, cuenta con normatividad en sus programas de desarrollo urbano con más de 10 años de aplicación sin haber tenido una actualización o adecuación a nuevos modelos de vivienda-familia; de comercializar y al trabajo a distancia, por lo que es necesario dar unas nuevas opciones al establecimiento físico de estas nuevas soluciones sociales.

La estructura vial de la Alcaldía permite su comunicación directa con las alcaldías centrales de la Ciudad de México, así como al exterior con el Estado de México, de forma particular con la ciudad de Toluca, constituyéndose por tal motivo en el principal acceso a la Ciudad de México desde el poniente del país a través de la autopista México-Toluca.



Por otro lado, el Anillo Periférico, que limita el lado surponiente de la Alcaldía, es una vialidad de carácter regional que facilita el acceso desde los estados del centro del país y permite la comunicación hacia el sur de la Ciudad de México y el Estado de Morelos colindante en esa dirección, lo que la convierte en un territorio donde confluye un gran número de población, debido al tránsito de origen destino hacia la zona centro de la Ciudad de México.

La estratégica ubicación de la colonia Jardines del Pedregal, definida por unas de las vialidades más importantes de la ciudad, el Anillo Periférico, así como el Eje 10 Sur Av. San Jerónimo—Av. Ciudad Universitaria, otorga ventajas para los sectores financieros, comerciales y de servicios; la zona también es privilegiada por su cercanía a importantes elementos de equipamiento tanto privados como públicos, como los Hospitales Generales de Zona Nos. 4 y 8 del IMSS, Parque El Batán, Plaza San Jerónimo, Ciudad Universitaria y el Centro Comercial Perisur, estos dos últimos ya dentro de la demarcación territorial de Coyoacán, entre otros.

Derivado de su ubicación, la estructura vial sufre constantes congestionamientos en horas pico debido a la saturación del Anillo Periférico y el Eje 10 Sur, corredores con importancia tanto local como regional, por lo que los automovilistas recurren a la Av. Paseo del Pedregal y Blvd. De la Luz para realizar su recorrido en esa zona.

Por todos estos factores que rodean la colonia Jardines del Pedregal debemos ver por tratar de evitar desplazamientos en busca de servicios.

No obstante, la densidad de población en la zona de estudio es de 29.80 hab./ ha. ⁽¹⁾ la cual es muy baja considerando la densidad de población de la Alcaldía Álvaro Obregón que es de 93.55 hab./ ha.⁽¹⁾, esto como consecuencia de que los predios solo permiten una vivienda por cada 1,000 m² de la superficie total de terreno, y resultan muy grandes para las dinámicas habitacionales contemporáneas, lo que ha contribuido a que se realicen cambios de uso de casa habitación a “oficinas y comercio de servicio básico”, incrementando la población flotante y su demanda de servicios.

Considerando que la versión 2011 del Programa Delegacional ya cuenta con más de once años de aplicación, resulta necesario contar con un instrumento de planeación que responda a las problemáticas actuales y a las políticas urbano-ambientales a

nivel federal y de la Ciudad de México, las cuales han cambiado sobre todo a partir de los nuevos instrumentos de planeación y severamente afectados en lo económico a causa de la pandemia del COVID.



Las especificaciones en materia de uso del suelo, restricciones y consideraciones normativas establecidas en la Norma de Ordenación Particular para la colonia Jardines del Pedregal del PDDU 2011, no contemplan en gran parte la normativa e instrumentos de planeación que existen en la actualidad.

Sin embargo, esta normatividad del PDDU 2011 no resulta suficiente para lograr una modificación a la situación actual del predio, que otorga como única alternativa de desarrollo la vivienda unifamiliar, mientras que los predios inmediatos vecinos al otro lado de la calle cuentan con una alternativa de desarrollo más realista de CB 2/50 (Centro de Barrio, 2 niveles máximo de construcción y 50% mínimo de área libre), sin embargo, resultan limitados, debido principalmente a que no puede incrementarse en niveles, que permitan más áreas comerciales, que den abasto a la demanda de nuevos servicios y más diversos comercios.

Estos efectos urbanos que se produjeron, se ven reflejados a nivel físico espacial, social, económico y ambiental, en los usos de suelo, en la dinámica de la zona, la gente que atrae, las actividades que se realizan, la población residente y flotante, la densidad e intensidad de construcción, alturas, áreas libres, el tráfico, entre las más importantes.

Actualmente el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón publicado el 10 de mayo de 2011, no da opciones a la situación que prevalece alrededor de la manzana considerada como Centro de Barrio, ya que los predios inmediatos y vecinos no son dedicados al uso de vivienda unifamiliar como lo establece la zonificación de dicho Programa Delegacional vigente.

El predio que da origen al presente estudio forma parte de un gran número de inmuebles subutilizados que se encuentran en la zona; al día de hoy se logró sustituir una construcción muy antigua y deteriorada de lo que fue una plaza comercial.

La edificación estará destinada al uso comercial de dos niveles sobre nivel medio de banquetta y uno bajo el nivel medio de banquetta, más un sótano para estacionamiento, desplantado en 768.67 m², con un área libre del 53.33% que resulta en 878.30 m² de una superficie total de terreno de 1,647.00 m². Contará con una superficie máxima de construcción de 2,162.74 m² de uso comercial y con 1,584.75 m² de estacionamiento.

La propuesta conceptual del inmueble busca ser un referente hacia el espacio

público de la colonia Jardines del Pedregal, la solución arquitectónica que se buscó, reconoce la existencia del Parque "Luis Barragán" que se ubica justo enfrente del predio, manteniendo abierto todo el espacio libre al frente del predio, atrayendo la vida peatonal hacia las actividades dentro del mismo, generando nuevas conexiones entre distintos puntos de convivencia.

El proyecto desarrolla espacios abiertos, tanto al frente como al centro y al fondo del terreno, con el objetivo de detonar la convivencia pública en distintos tipos de ambiente, como se muestra en las siguientes imágenes.



Imagen 1. Propuesta del proyecto, vista desde el frente del predio. Elaboración propia.



[Handwritten signature]

Imagen 2. Propuesta del proyecto, vista interior del proyecto. Elaboración propia.



Imagen 3. Propuesta del proyecto, vista desde el interior del proyecto. Elaboración propia.

A continuación, se presenta el análisis de los factores que propician esta solicitud mediante el estudio de los cambios temporales que ha vivido esta zona de la Ciudad de México, que justifica la presente propuesta.

04/11/2022

Uso de Suelo Actual

El área del entorno inmediato definido, está contenido en su totalidad dentro de los límites de la colonia Jardines del Pedregal, y como se señaló en el **apartado 1.1** Entorno Inmediato del presente Estudio, se ha tomado como límites de la zona de estudio un radio de 500.00 metros, no obstante, dada la estructura urbana de la zona se realizó el levantamiento de los usos del suelo existentes hasta el término de la calle más próxima después del límite del estudio.

Se realizó un levantamiento de los usos de suelos y niveles de construcción actuales de la zona de influencia, los cuales se puede ver reflejados gráficamente a continuación. ver **Figuras 8 y 9**.

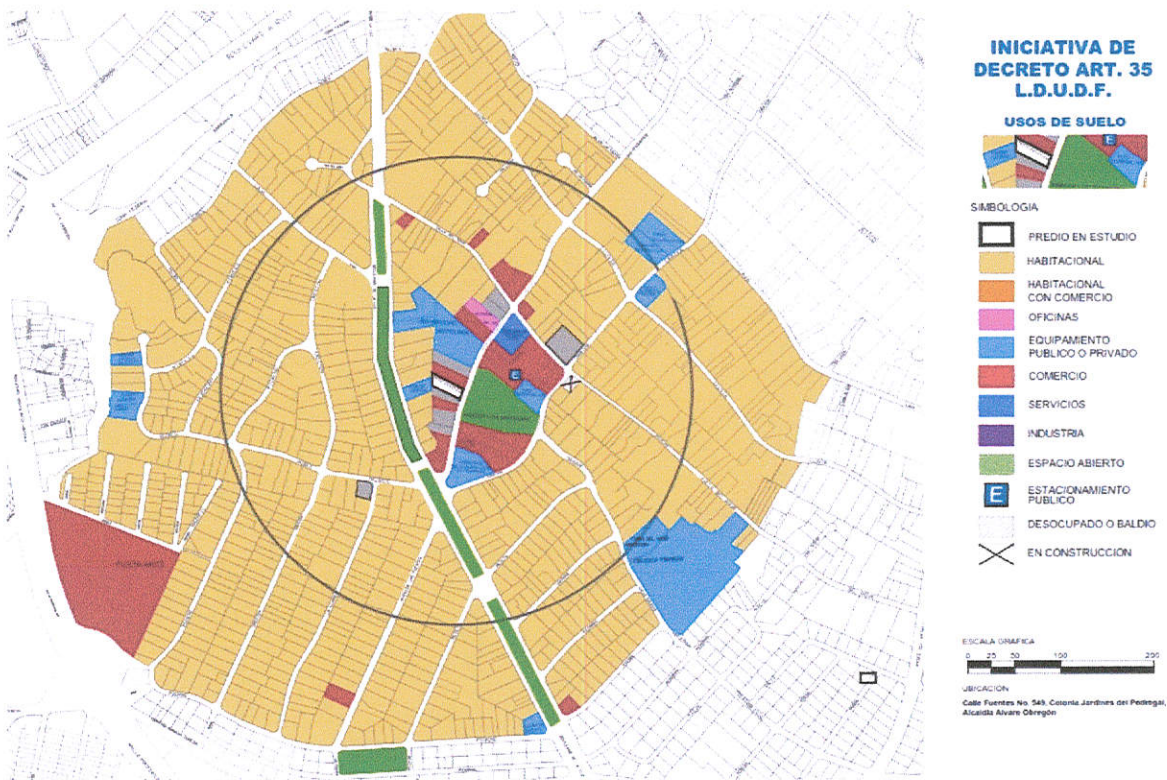


Figura 8: Usos de Suelo Actuales. Fuente: Elaboración Propia levantamiento agosto 2022.

El predio colinda al suroeste con una casa habitación de dos niveles que tiene una antigüedad aproximada de 50 años actualmente desocupada, y al noreste colinda con un inmueble que también se construyó para casa habitación e igualmente consta de dos niveles, pero que se encuentra destinado a galería y centro cultural.

[Handwritten signature]

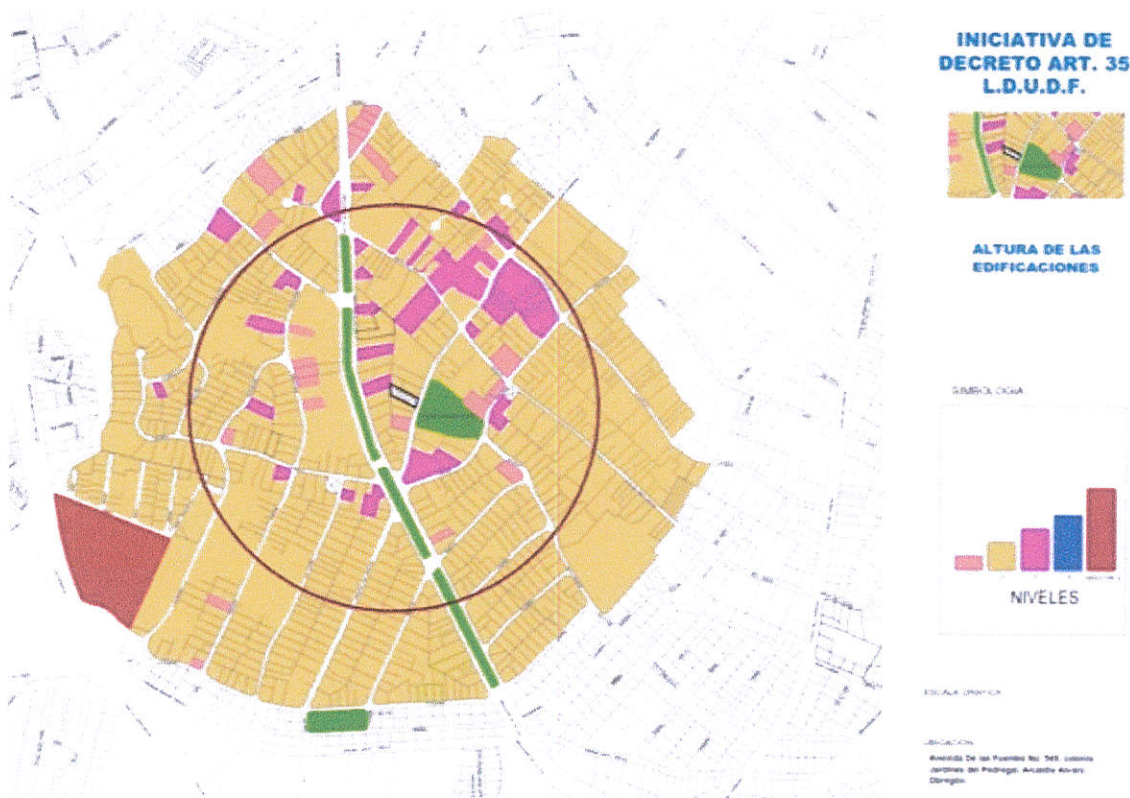


Figura 9: Perfil Urbano. Fuente: Elaboración Propia levantamiento agosto 2022.

Equipamientos Urbanos

La colonia Jardines del Pedregal cuenta con número significativo de equipamientos, casi en su totalidad de carácter privado, de educación principalmente, I, por lo que, aunque prestan servicio directo a los habitantes de la zona, generan un impacto significativo al atraer un número importante de población flotante en los horarios de entrada y salida de la Ciudad de México. ver **Figura 10. Ver Anexo 5.**

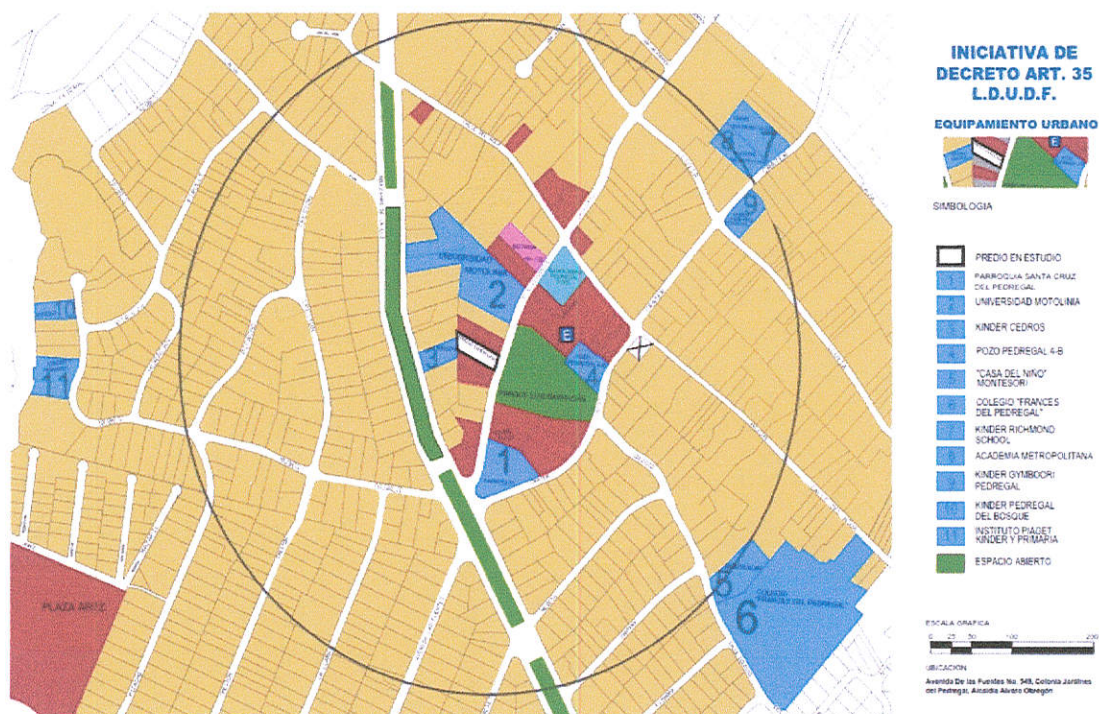


Figura 10: Equipamientos Urbanos en la Zona de Influencia. Fuente: Elaboración Propia abril 2022.

Educación

Los equipamientos de carácter educativo atienden actualmente a una demanda mayor que la demanda establecida por las normas de SEDESOL, generando superávit de establecimientos educativos en la zona, ya que la población atendida proviene fuera de la colonia Jardines del Pedregal, siendo estos totalmente correspondientes al sector privado.

Los establecimientos educativos en esta colonia, como el Colegio Francés del Pedregal, el Liceo Mexicano Japonés, el plantel Pedregal, que tiene Kindergarten, del Campus Sur (Campus Sur) del Colegio Alemán Alexander Von Humboldt, el Colegio Vermont Plantel Pedregal, el Colegio Simón Bolívar, y la Universidad Motolinía del Pedregal, principalmente.

Salud

El área de estudio no cuenta con equipamiento de carácter público, los servicios médicos son de carácter privado, siendo el más cercano el Hospital General de Zona del IMSS No. 8 ubicado justo fuera del límite norte de la colonia, existiendo así un déficit de instituciones de cobertura básica o local de carácter público, no obstante, la demanda se cuenta cubierta con clínicas y consultorios de servicio privado, ya que sobre Periférico al poniente y colindante con la Colonia se encuentra el Centro Médico Ángeles.



Cultura

Los pocos espacios que otorgan servicios de tipo cultural y recreativo a la población en la colonia son instituciones de carácter privado, y dentro de la zona de influencia son casi nulos. Los habitantes de la zona tienen que acudir a equipamientos ubicados en colonias cercanas, principalmente en la zona de San Ángel.

Recreación y Deportes

La construcción de los nuevos desarrollos habitacionales, no ha atendido el déficit de equipamiento barrial o distrital, por ejemplo; los espacios de recreación, espacios abiertos y áreas verdes de carácter público, que no se encuentran configurados como parques. Esta situación se deriva principalmente de la conformación que dio origen al Fraccionamiento "Jardines del Pedregal" o "El Pedregal" y en la cual únicamente se consideró la construcción de dos espacios destinados a al esparcimiento, el Parque "Teololco de Luis Barragán" y el Parque "Luis Barragán", este último ubicado dentro de la zona de estudio y del propio Centro de Barrio de la colonia. Sin embargo, la necesidad de áreas deportivas se está atendiendo de forma privada.

Comercio y Abasto

En la zona de estudio no se cuenta con mercados públicos, son los minisúper, y las tiendas de autoservicio de cadenas reconocidas, las que atienden esta demanda de los habitantes de la zona. Estos centros de abasto privados se presentan en un esquema de plaza comercial, compartiendo espacios con comercios especializados, gimnasios, y demás giros que complementan al complejo.

Administración Pública

En la zona tienen sede algunos equipamientos de tipo Administrativo y de Gobierno,

generando complejos de oficinas y corporativos de organismos paraestatales, secretarías y demás dependencias gubernamentales, que, de forma puntual no otorgan un servicio de primera mano para los residentes del área, pero si atraen gran número de personas las cuales requieren el uso de equipamientos y servicios en la zona de estudio. Estos equipamientos se ubican principalmente sobre el Anillo Periférico Sur Blvd. Manuel Ávila Camacho y en la Av. San Jerónimo.



A manera de síntesis, la colonia Jardines del Pedregal cuenta con complejos que prestan el servicio de oficinas, comercio especializado (restaurantes, gimnasios, tienda de ropa, artículos de uso personal y calzado), esto genera que un gran porcentaje de los usos del suelo sean considerados equipamientos, estos usos se concentran sobre Av. Periférico en los límites de la Colonia.

1.3 Análisis comparativo entre los usos de suelos actuales de la zona, y los determinados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

Los usos determinados por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón publicado el 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 1091, asigna las siguientes zonificaciones a la zona donde se localiza el predio de interés. Densidades e Intensidades de construcción equivalentes a las zonificaciones que estaban establecidas en el Fraccionamiento Original y retomados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Versión 1997, para esa demarcación territorial. *ver Figuras 11 y 12.*

Sin embargo, en los últimos 25 años, el área en estudio ha modificado su uso de suelo y por otro lado, su densidad de población ha crecido, como se ha mencionado anteriormente; era una zona de origen destinado al uso habitacional de baja densidad; sin embargo, la dinámica urbana ha modificado sustancialmente esta situación, con un ligero crecimiento y población joven debido principalmente a su estratégica localización, convirtiéndose en un polo de atracción para satisfacer las necesidades de servicios, equipamiento educativo principalmente y de servicios comerciales y de diversión.

Los usos propuestos en la zona donde se localiza el predio de interés, de acuerdo con el PDDU vigente, son el H2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, Densidad "R" Restringida, una vivienda por cada 1,000 m² de la superficie total del terreno) y CB2/50 (Centro de Barrio, 2 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre).



Figura 11: Zonificación según PDDU Álvaro Obregón vigente. Elaboración Propia con base en el PPDU.

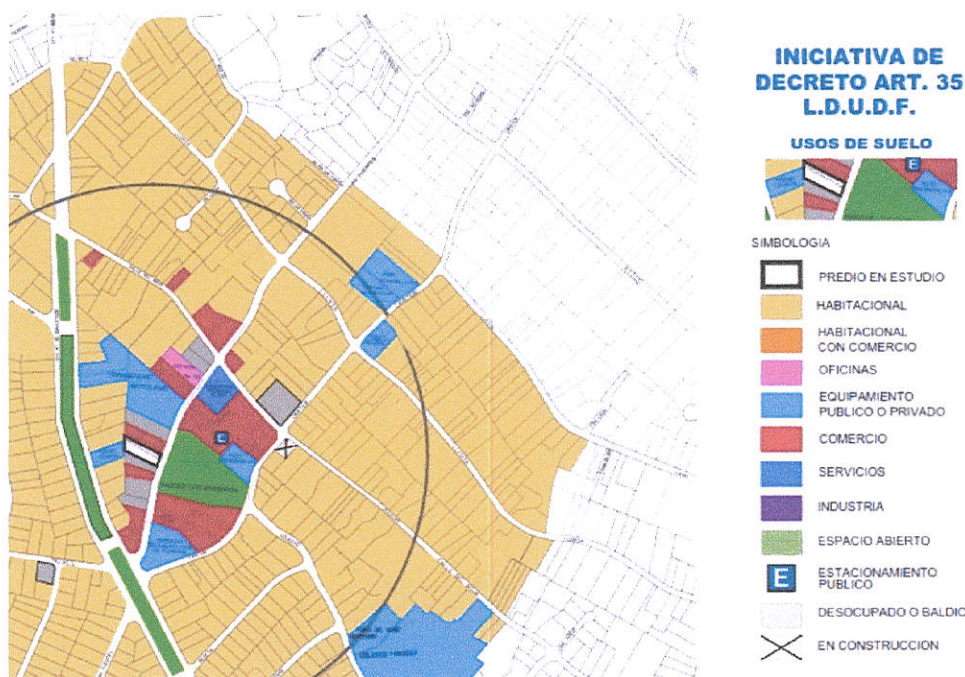


Figura 12: Usos de Suelo Actuales. Fuente: Elaboración Propia levantamiento agosto 2022.

En esta zona los usos de suelos actuales y los dictaminados por el PDDU presentan significativas diferencias, principalmente en los predios ubicados frente al Centro de

Barrio, como es nuestro caso de estudio.

Como se puede apreciar en la imagen del levantamiento actual de usos del suelo, sobre la Av. De las Fuentes de los 13 predios que conforman el paramento poniente del Centro de Barrio, donde se ubica el predio, de su uso original como vivienda solo quedan 3 que equivalen al 20%, el resto el 80% 10 predios ya son oficinas, comercios y servicios.

Como conclusión, se puede decir que en los 25 años que ha tenido de aplicación la zonificación Habitacional establecida por los Programas de Desarrollo Urbano versión 1997 y 2011, debido principalmente a la consolidación de los usos mixtos a través del reciclamiento del suelo, con intensidades de construcción acordes con las establecidas en el Programa Delegacional lo que ha permitido mantener la imagen urbana originalmente establecida del fraccionamiento, no obstante ha sufrido un cambio paulatino en cuanto al uso del suelo, lo que ha afectado principalmente y se ha concentrado en la calle donde se localiza el predio motivo de interés, que le aplica por normatividad el uso de vivienda unifamiliar, **lo que hace evidente que la zonificación propuesta por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón en vigor**, de manera específica al predio, **no sea congruente con la dinámica urbana actual** que lo rodea **y con el aprovechamiento de la estructura urbana existente en la zona.**

Razonamientos

No obstante, los intentos por llevar a cabo un desarrollo urbano controlado, homogéneo y sustentable en la zona, la determinación del uso exclusivamente habitacional unifamiliar prohibiendo el uso del suelo para comercio y servicios al interior de la colonia, sin tomar en cuenta la dinámica socioeconómica de la zona y en específico de la Av. De las Fuentes en el tramo de Boulevard de la Luz y la calle de Agua, provoca la situación irregular en las construcciones, que impide, por un lado un mejor funcionamiento de las actividades con instalaciones acordes, que permitan la inversión en su mejoramiento y el recabar contribuciones acordes a la actividad económica realizada en ellas.

FACTORES ECONÓMICOS.

Para estudiar las transformaciones económicas, es necesario realizar un análisis descriptivo de la evolución de la Población Económicamente Activa (PEA), así como

los cambios en las actividades económicas y la relación de la Alcaldía Álvaro Obregón con la Ciudad de México. Las estimaciones del presente análisis están basadas en datos censales y, por lo tanto, los periodos que se manejan son 2010 y 2020 a fin de identificar los principales cambios en la dinámica económica en la zona y como se ven materializados en el ámbito físico espacial durante la última década. Así también, toda vez que el área de estudio abarca de forma parcial tres de las cinco AGEB'S que conforman la colonia Jardines del Pedregal, para efectos del estudio tomaremos como base las cinco AGEB'S.

La colonia Jardines del Pedregal cuenta con una superficie de 510 ha. y de acuerdo con el censo poblacional 2020 del INEGI, está conformada por cinco Áreas Geoestadísticas Básicas, también conocidas como AGEB, contando con 111 manzanas, y una población total de 15,200 habitantes.

En cuanto a la Población Económicamente Activa (PEA) en la zona de estudio, la cual se define como *"todas las personas de 12 y más años que en la semana de referencia realizaron algún tipo de actividad económica, o formaban parte de la población desocupada abierta"*, Se encontró que existe una relación porcentual de 58.6% de personas con estas características dentro del total de población en el polígono de estudio, siendo el 64.7% el porcentaje en promedio correspondiente a la Alcaldía Álvaro Obregón.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón 2011, busca mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, con actividades económicas empresariales, financieras, comercio especializado, oficinas, y de vivienda, señalando entre otros los siguientes objetivos:

- Ofrecer oportunidades de inversiones para el desarrollo de nuevas actividades que impulsen el mejoramiento de las condiciones de bienestar de los residentes y ofrezcan fuentes de empleo para una vida digna y segura.
- Ofrecer las condiciones físicas para la realización de actividades productivas y de fomento a la creación de empleos, procurando que su distribución en el área urbana sea más equilibrada, induciendo la diversificación del uso del suelo.
- Promover el desarrollo económico en las zonas con infraestructura, equipamiento, servicios y accesibilidad, a través del fomento de actividades poco consumidoras de agua y energía, considerando medidas para disminuir los impactos negativos en la estructura urbana.

Particularmente, la zona de estudio manifestó un crecimiento del 10% de su PEA en los últimos diez años, pasando de 6,637 a 8,913 personas. Dicho incremento porcentual se debe principalmente al envejecimiento de su población y a la migración de población en edad de trabajar.



A continuación, se muestra una tabla comparativa de la PEA de la Alcaldía y en relación con la Ciudad de México.

Población Económicamente Activa (PEA)					
Jardines del Pedregal		Álvaro Obregón		Ciudad de México	
2010	2020	2010	2020	2010	2020
6,637	8,913	352,243	491,162	4,035,075	5,931,204
Porcentaje de la población en edad de trabajar respecto a la población total.					
48.0%	58.6%	48.44%	64.7%	46.0%	64.4%

Tabla 1: Población Económicamente Activa: col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón CDMX.

Elaboración propia. Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010 y 2020.

Si se compara la PEA Ocupada y Desocupada del Área de estudio, la Alcaldía Álvaro Obregón y Ciudad de México; se observa que, en 10 años, las tres demarcaciones tienen un crecimiento importante en la PEA Ocupada, lo que quiere decir que existió un aumento en la empleabilidad de la población en general.

Población Ocupada y Desocupada del total de PEA						
Año	Jardines del Pedregal		Álvaro Obregón		CDMX	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020
Ocupada	6,538	8,793	337,097	480,356	3,841,391	5'800,717
%	98.5%	98.6%	95.7%	97.8%	95.2%	97.8%
Desocupada	99	120	15,146	10,806	193,684	130,487
%	1.5%	1.4%	4.3%	2.2%	4.8%	2.2%

Tabla 2: PEA Ocupada y Desocupada: col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón y Ciudad de México.

Elaboración propia. Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010 y 2020.

En relación a las Unidades Económicas entendidas como “las entidades productoras de bienes y servicios”, y datos de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el número total en la Alcaldía Álvaro Obregón para el año de 2014 fue de 20,156 mientras que el año 2019 fue de 23,013, teniendo un incremento de 2,857, equivalente a un 14% de unidades, similar al de la Ciudad de México que pasó de 415,481 a 427,959 muestra un aumento de 59,522 igualmente del 14% de unidades económicas. El ingreso mensual promedio de los habitantes de la colonia, es de casi \$40,000.00.

En la colonia Jardines del Pedregal se registran 670 establecimientos comerciales en operación, teniendo un aumento de 340 unidades económicas, que en conjunto emplean alrededor de 946 personas, y la mayoría de estos establecimientos se dedican al comercio minorista.

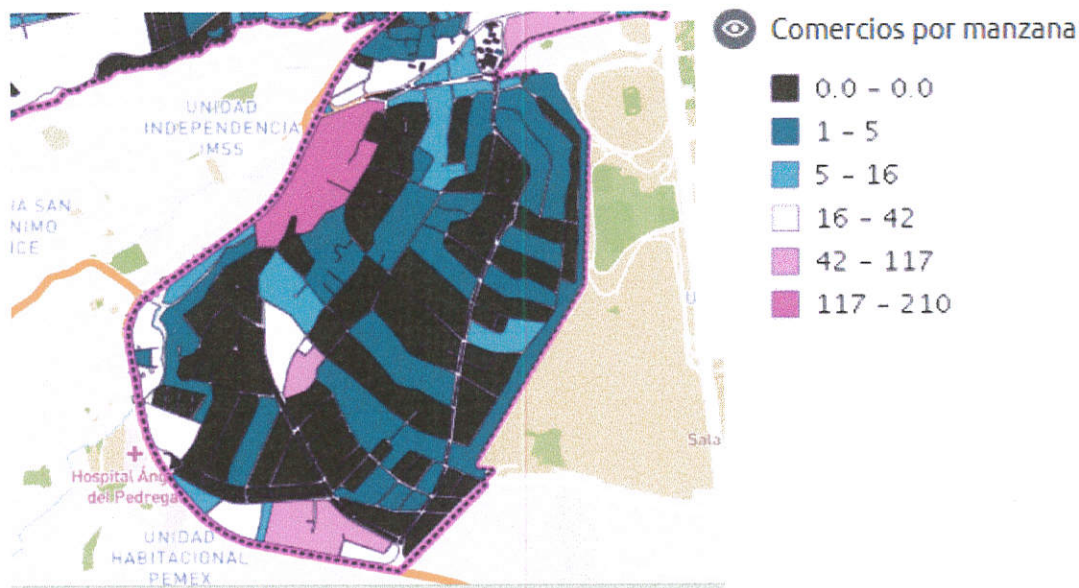


Figura 13: Comercios en Jardines del pedregal. Fuente: Visualizador geográfico – AOBREGON - GITS <https://www.gits.igg.unam.mx/aobregon>.

RAZONAMIENTO.

A partir de la situación de emergencia generada por el COVID- 19 y la recesión global que agravo sus efectos en la economía, que afecto especialmente al sector restaurantero y su derrama económica como uno de los principales generadores de fuentes de trabajo, para atender la creciente población y su consecuente demanda en la zona por lo que la presente iniciativa es el instrumento que posibilita la reutilización de un predio que cuenta con una edificación diseñada exprofeso con todos los servicios para su ideal funcionamiento, sin efectos negativos a la zona, infraestructura urbana eficiente y su cercanía a un importante centro financiero, y sobre todo con el corredor intraurbano en que se ha convertido el Anillo Periférico, mismo que delimita a la colonia Jardines del Pedregal en el sur y poniente de la misma, cumplimentando la demanda de comercio y servicios, no solamente a los residentes de la colonia, si no convirtiéndose en un polo de atracción para la población residente de la zona sur de la ciudad.

En relación a los objetivos del PDDU para lograr un mejor equilibrio en los usos del suelo, es evidente el aumento de la población residente en la zona; sin embargo, no hay un espacio planeado para atender la demanda de la población para nuevos servicios, que minimicen los desplazamientos, toda vez que el Programa Delegacional únicamente cuenta con una manzana destinada a Centro de Barrio, mismo que se encuentra consolidado desde hace más de 40 años y con evidentes necesidades de modernización de sus instalaciones.

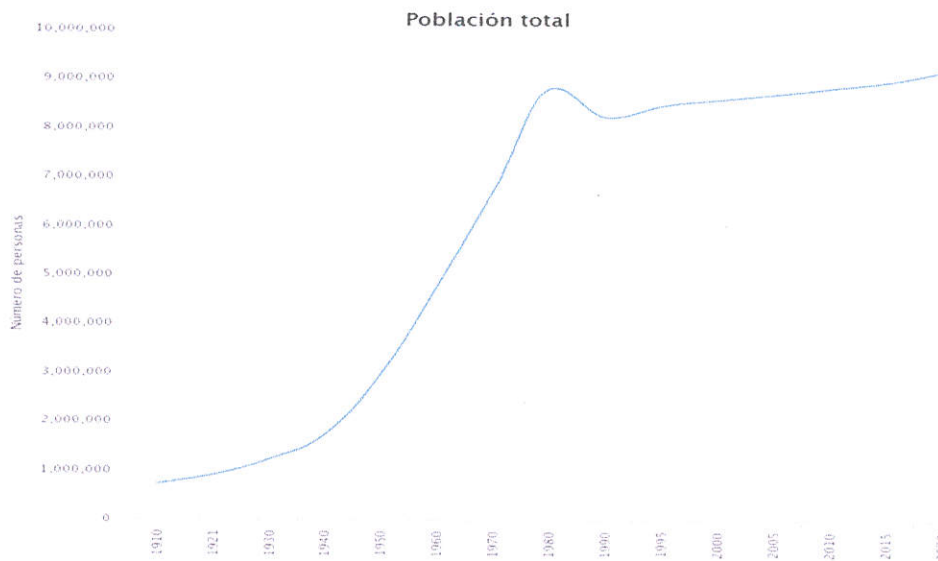
- La edificación del proyecto de locales comerciales y restaurante en tres niveles y un sótano para estacionamiento, con una superficie máxima de construcción de 2,162.74 m² para los usos del suelo de comercio y restaurante señalados como permitidos en la Tabla de Usos del Suelo de la zonificación HM del PDDU vigente en Álvaro Obregón, y una superficie bajo nivel de banquetas para estacionamiento, de 1,584.75 m², permite contribuir con servicios adecuados a la demanda comercial, a mejorar la imagen urbana en ese tramo de vialidad, sin afectar la vida cotidiana de los vecinos de la colonia. El proyecto **proporciona** infraestructura moderna en los servicios de agua y drenaje con **la instalación de sistemas ahorradores de agua, así como la reutilización de agua pluvial y el tratamiento de aguas residuales**, así también con **un sistema de recolección de energía mediante paneles solares**, que se utilizará para dotar de luz a las áreas comunes de la Plaza, lo que se contribuye a la sustentabilidad, adicionalmente la altura y área libre permiten integrarse a la imagen prevaleciente original del Fraccionamiento.

FACTORES SOCIODEMOGRÁFICOS

En el presente apartado se presenta una revisión de la composición social dentro del área de estudio, junto con la relación que ésta presenta conforme al resto de la Alcaldía Álvaro Obregón. Adicionalmente se presentan las variaciones que se han presentado en el territorio a lo largo de los últimos 10 años, para los temas de población, desarrollo, composición social, relación hombres-mujeres, densidad, marginación y educación.

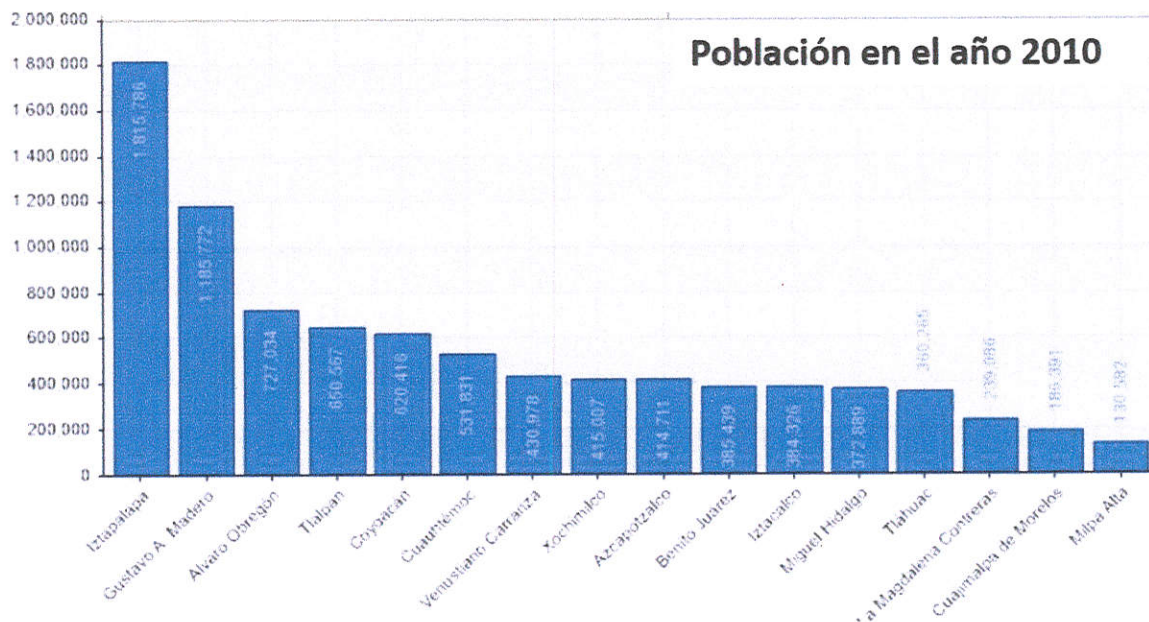
A partir del año 1985 se presentó un despoblamiento de la Ciudad de México, esto derivado de los sismos del mes de septiembre, y a partir de 1995 y hasta el año

2020, el crecimiento poblacional de la Ciudad de México ha manifestado una tendencia a la recuperación de población, que muestra por un lado la retención de la población existente con un ligero incremento en el número de habitantes que puede explicarse por un desdoblamiento natural de la población que se originó en esos años, así también en la construcción de vivienda nueva por la sustitución por vivienda asociado al resultado de las políticas públicas propuestas por el Gobierno de la Ciudad de México, para el reciclamiento de suelo que incentivaron la construcción de vivienda, estimulando la captación de población.



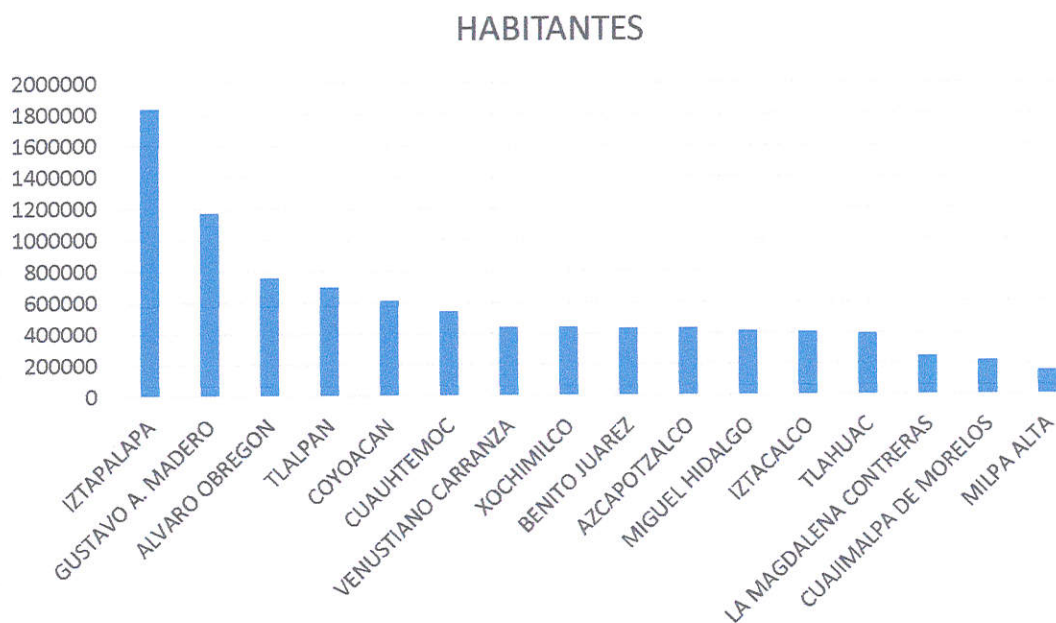
Gráfica 1: crecimiento de población en la Ciudad de México 1910-2020.
Fuente: México en cifras, INEGI.

Según los datos proporcionados por el PDDU vigente para la Alcaldía, en el año 2010 esta demarcación contaba con 727,034 habitantes, siendo el 8.21% con respecto al total de población de la Ciudad de México, y una densidad de 89.60 habitantes por hectárea (7,820.9 hab/km²). Diez años después, en el Censo 2020, presenta a esta demarcación como la tercera entidad más poblada de la Ciudad de México ya que para ese año contaba con 759,137 habitantes, un crecimiento bruto de 32,103 que es igual al 4.41%, y una densidad de población de 93.55 habitantes por hectárea (7,916.4 hab/km²). **Ver Graficas 2, 3 y 4.**



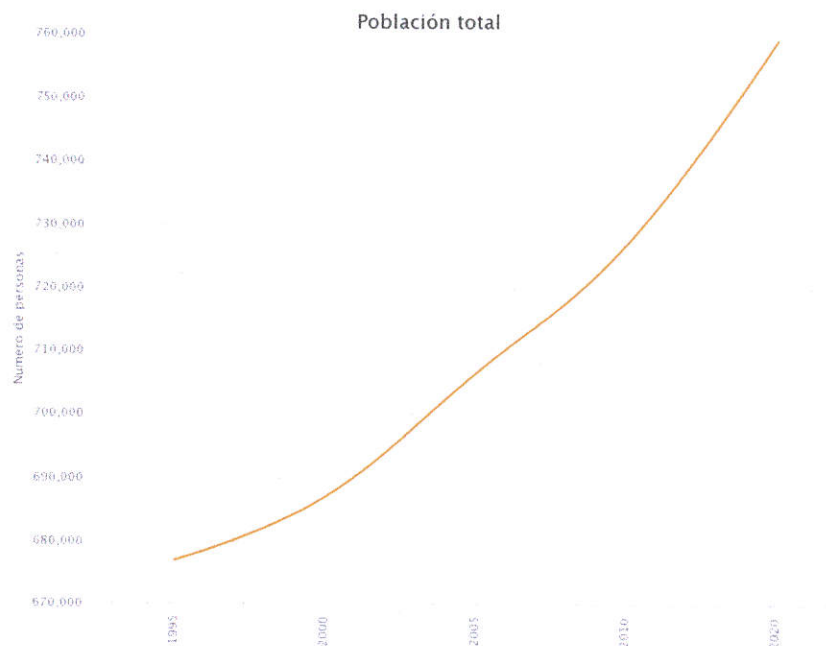
Gráfica 2: población por Alcaldías en la Ciudad de México 2010.

Fuente: México en cifras, INEGI.



Gráfica 3: población por Alcaldías en la Ciudad de México 2020.

Fuente: México en cifras, INEGI.

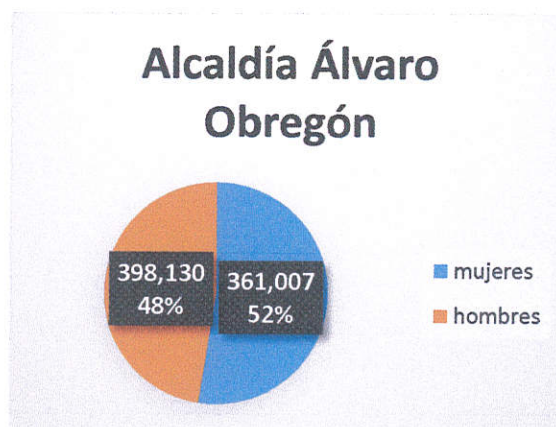
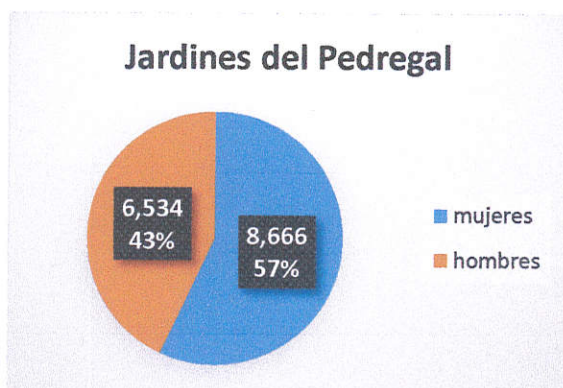


[Handwritten signature]

Gráfica 4: crecimiento histórico de la población en la alcaldía Álvaro Obregón, 1995-2020.

Fuente: México en cifras, INEGI.

La Colonia Jardines del Pedregal cuenta con un total de 15,200 habitantes, representando el 2.0% del total de la Alcaldía, del total poblacional está conformado por 8,666 mujeres (57%) y 6,534 hombres (43%), representando un porcentaje de población femenina mayor que el porcentaje de la demarcación.



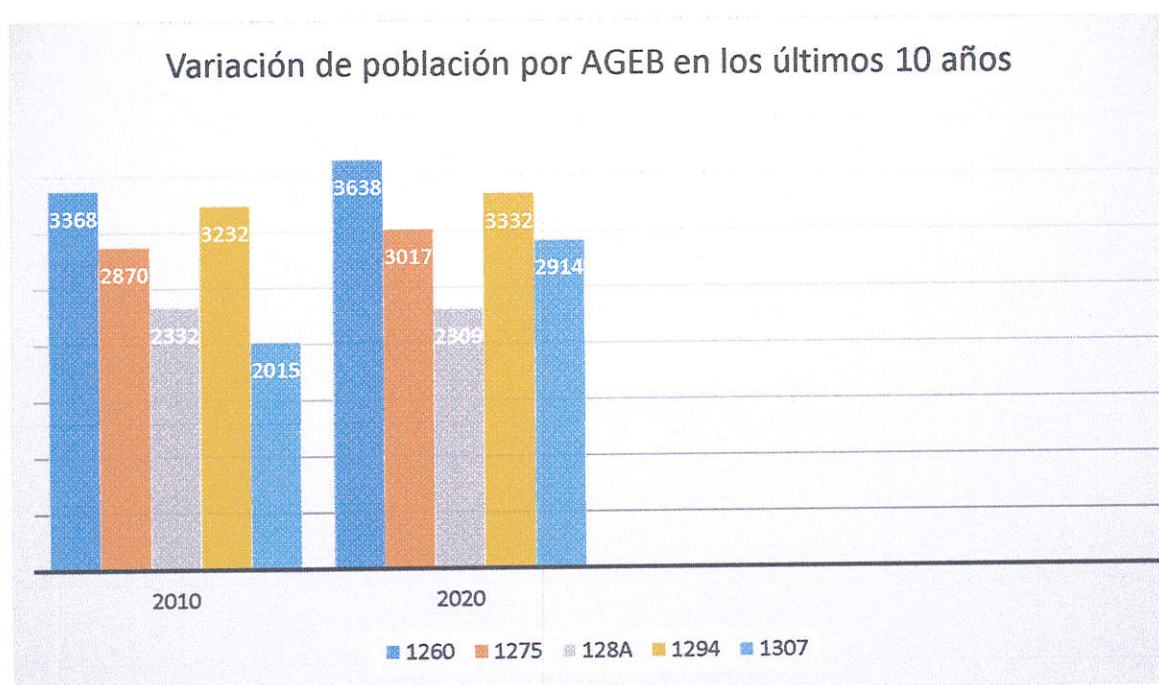
Gráfica 5: comparativa DE estructura poblacional, 2020.

Fuente: Censo de Población y Vivienda, INEGI.

Actualmente dentro de las cinco AGEB que conforman la colonia Jardines del Pedregal, la mayoría de la población se concentra en el rango de 15 a 64 años, que representan al 69.12% del total de la población. Por esta situación se puede entender que la población actual de esta zona está conformada por personas en edad productiva. El total de habitantes en la colonia genera una densidad bruta de 29.80 hab./ha, cuyo aumento se ve reflejado comparado con la densidad que presentaba esta zona para el año 2010 que era de 25.85 hab./ha.

[Handwritten signature]

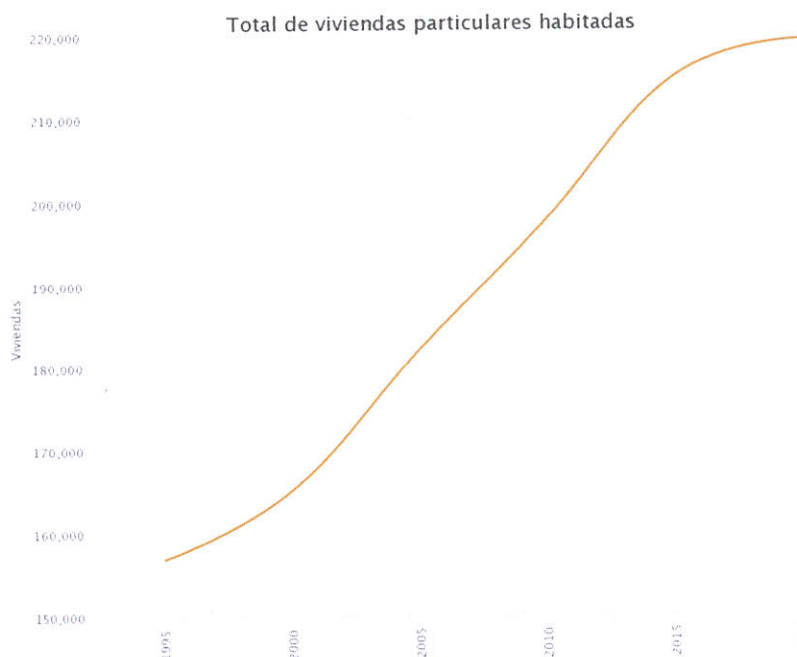
Así mismo, se puede observar que la variación en la población en la última década ha sido prácticamente del 1%, ya que para 2010 se tenían 13,817 habitantes y para 2020 se tuvo un crecimiento de 1,383 habitantes en todo el conjunto, teniendo a esa fecha un total de 15,200 habitantes.



Gráfica 6: Variación de población por AGEB entre 2010 y 2020. Elaboración propia.
Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 2010 y 2020.

Estos cambios demográficos están relacionados directamente con los cambios de usos y las nuevas ofertas de vivienda en toda la Alcaldía, que a partir del año 2000 ha presentado una tendencia al alza, ya que para ese año se cuantificaban 214,649 viviendas en total, cantidad que para el año 2020 incrementó a 236,129, un 11% adicional en 10 años.

En datos proporcionados por la plataforma “México en Cifras” del INEGI se puede observar el retroceso de las tendencias de despoblamiento como consecuencia de la implementación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano a partir del año 2008. Así mismo, para el año 2020 la Alcaldía Álvaro Obregón incremento el número de viviendas particulares habitadas, presentando el mayor crecimiento entre los años 2005 y 2015, para un total de 219,354 viviendas habitadas con 759,137 habitantes.



Gráfica 7: crecimiento de viviendas habitadas en la Alcaldía Álvaro Obregón entre 1995 y 2020.

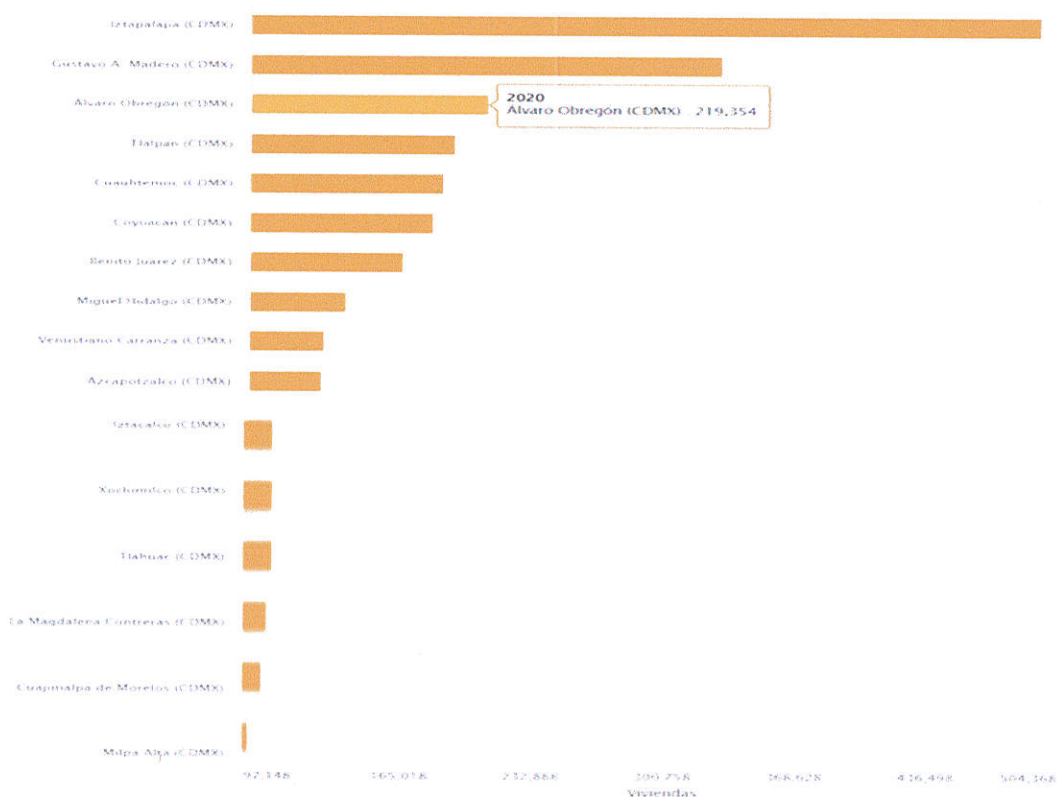
Fuente: México en cifras, INEGI.

En la actualidad, la Ciudad de México presenta una ocupación del 91% de las viviendas existentes mientras que la Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con una ocupación del 93%. Mientras tanto, la colonia Jardines del Pedregal contó con un incremento de 557 viviendas en la última década, en comparación con lo registrado en 2010 se incrementó en un 13.3 por ciento, llegando a un 89%, como se muestra en la siguiente tabla.

Crecimiento de viviendas habitadas									
Año	Jardines del Pedregal			Álvaro Obregón			Ciudad de México		
	Total	Total Habitadas	%	Total	Total Habitadas	%	Total	Total Habitadas	%
2010	4,164	3,654	88%	214,649	197,926	92%	2,745,180	2,453,770	89%
2020	4,721	4,200	89%	236,129	219,354	93%	3,036,239	2,756,319	91%

Tabla comparativa de crecimiento de viviendas habitadas entre 2010 y 2020.

Fuente: México en cifras, INEGI.



Gráfica

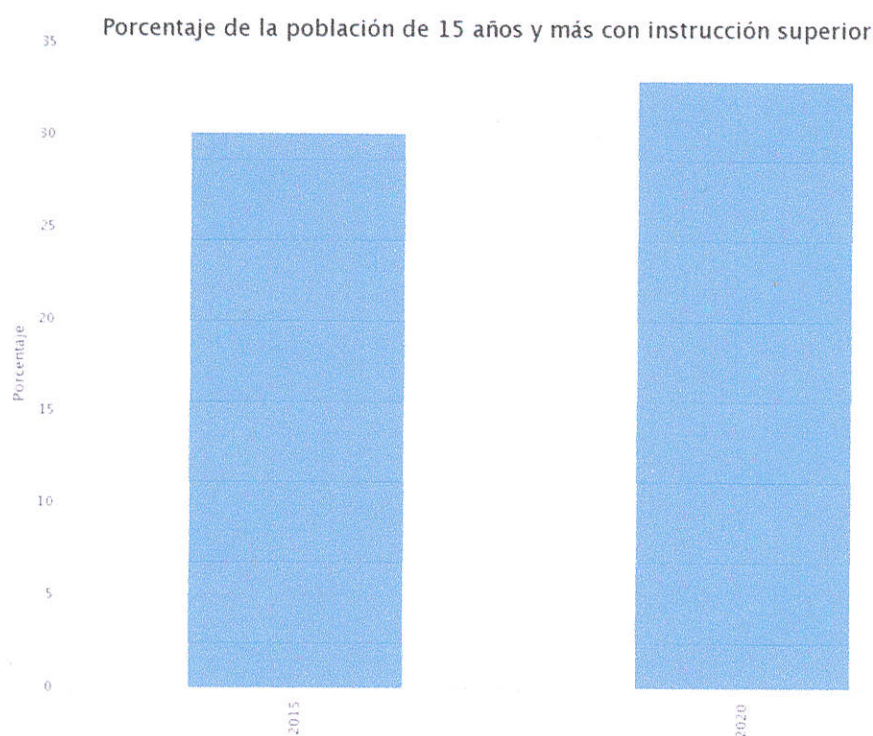
78: crecimiento comparativo de viviendas habitadas entre Alcaldías 2020.

Fuente: México en cifras, INEGI.

Se puede observar que las cinco AGEB que conforman la colonia Jardines del Pedregal tuvieron un incremento en el número total de viviendas habitadas de 546, lo que representa un porcentaje de casi el 15%, es decir un promedio anual del 1.25%.

En la Alcaldía Álvaro Obregón, el 33% de sus habitantes concluyeron estudios de educación media superior; sin embargo, junto con Venustiano Carranza es la 9ª demarcación dentro de la Ciudad de México en grado de escolaridad. Mientras tanto, en la colonia jardines del pedregal el porcentaje de habitantes concluyeron estudios de educación media superior es del 56%. Este mucho mayor grado de escolaridad genera áreas de oportunidad, ya que la población tiene una mayor preparación y acceso a mejores oportunidades de acceso a empleos mejor remunerados.

[Handwritten signature]



Gráfica 9: comparativa de población de la alcaldía Álvaro Obregón con estudios de educación media y superior.

Fuente: México en cifras, INEGI.

Dentro del polígono de estudio se encuentra un índice de marginación muy bajo, las condiciones de vida de la zona son en general muy buenas con respecto al resto de la alcaldía y de la propia Ciudad de México, es posible considerar la zona como una de las áreas de mayor nivel de ingreso, cuya calidad de vida es de las más altas del país.

RAZONAMIENTO. El polígono de estudio presentó un crecimiento en su parque habitacional del 15%, porcentaje mayor al que se dio en toda la alcaldía, y en

su población fue aproximadamente el 1%, siendo de alrededor de 1,383 personas. Esto se dio de manera homogénea en todas la AGEB de la colonia Jardines del Pedregal, es decir es una zona que no presenta grandes cambios con redensificación, entre las áreas que la conforman, la vivienda en todo caso se sustituye por estructuras físicas más modernas, pero prevalece la vivienda unifamiliar, para nuevas familias. El proyecto que se presenta igualmente pretende alojar los mismos servicios existentes previamente, pero en un edificio nuevo en donde se puedan dar los servicios cumpliendo con estándares de sustentabilidad, acorde a la normatividad y contribuyendo a mejorar la imagen urbana y aportando nuevas fuentes de trabajo hacia el sector terciario para satisfacer una mayor demanda en su comercio de barrio derivada de la nueva población de la colonia.

Aunado a lo anterior, el predio colinda únicamente con inmuebles destinados a uso comercial, por lo que no hay vecinos colindantes con uso habitacional, que pudieran sentirse afectados por el funcionamiento de esta Plaza, si no al contrario, con ello se consolidarían totalmente con uso comercial, todos los predios ubicados sobre Avenida de las Fuentes en el tramo de Blvd. De la Luz y calle Agua.

Asimismo, el reconocer esta vocación en el uso del suelo de todo este frente , los giros comerciales que se instalen y funcionen en el inmueble, cumplirán con toda la normatividad aplicable para su funcionamiento, tanto en materia de protección civil, como en materia de ruido y en su caso respetando la capacidad máxima de aforo permitido.

FACTORES DE INFRAESTRUCTURA

En este apartado se hará la identificación de las características más importantes del entorno urbano donde se ubica el predio, así como, las correspondientes a la capacidad de la red municipal para los servicios de agua y drenaje, la estructura vial y su morfología, la movilidad actual y futura esperada con su funcionamiento, el análisis de los usos de suelo del entorno inmediato al predio de estudio, así como la tipología e imagen que se encuentra en el área.

Movilidad

El predio se encuentra muy bien vinculado a vialidades primarias y secundarias que integran la red vial de la Ciudad de México, por lo que cuenta con una amplia

conectividad que lo comunica con cualquier parte de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) tal y como se muestra en los siguientes apartados.

Conforme los datos recabados mediante la elaboración del Estudio de Movilidad que se anexa a la presente iniciativa, se encontró que el flujo vehicular estuvo mayoritariamente compuesto por vehículos ligeros (89.2%), seguido de motocicletas (9.0%), representando el transporte privado cerca del 99% del volumen aforado.

Con base en los resultados obtenidos en los aforos vehiculares, ciclistas y peatonales, así como en la medición de colas y el análisis de movilidad elaborado a partir del levantamiento fotográfico, **es posible determinar que la entrada en operación del proyecto tendrá poco impacto en el tramo vial de estudio**, debido a que el principal determinante de las condiciones de movilidad es el estacionamiento en vía que da servicio al gran número de establecimientos comerciales y de servicios que se encuentran en las inmediaciones de Avenida de las Fuentes 549.

De esta forma, al contar con estacionamiento subterráneo dentro del predio, el proyecto puede operar de forma adecuada, sin embargo, el tramo vial de estudio requiere de la implementación de acciones que permitan generar buenas condiciones de movilidad para todas las personas que se dirijan a este lugar y salgan del mismo, en caso contrario, la experiencia de visitar el lugar se tornará desagradable, desincentivando que clientes potenciales se expongan a las malas condiciones de movilidad presentes en Avenida de las Fuentes.

Al tratarse de un centro comercial con locales pequeños y de bajo impacto, ubicado en una vialidad local, es posible determinar que la mayoría de sus clientes serán personas que residen o trabajan en la colonia Jardines del Pedregal por lo que los tiempos de acceso y egreso a TOBA Pedregal deben de ser eficientes y cómodos.

La incorrecta gestión del estacionamiento sobre Avenida de las Fuentes genera un gran número de problemas a lo largo del tramo vial de estudio por lo que se recomienda ampliamente reordenar el espacio público destinado a estacionar vehículos. Lo anterior puede ser promovido a través de dos opciones:

1. Conversión de cajones de estacionamiento en batería a cajones de estacionamiento en cordón. De esta forma, se obtendría buena parte de los beneficios asociados a la opción B sin requerir de una inversión mayor para instalar el sistema de parquímetros.

No obstante, esta opción no garantiza que la gestión del estacionamiento sea la correcta, debido a que no evita que los Viene-Vienes se hagan cargo de los espacios de estacionamiento ofertados en vía.

2. Liberación de banquetas a través de la instalación de bolardos, retiro de vegetación y obra civil que garantice accesibilidad para peatones, atendiendo especialmente los accesos y salidas de estacionamientos privados y de carga presentes en el tramo vial de estudio.

Esta opción se enfoca principalmente en la seguridad de peatones, por lo que no evita que el estacionamiento de vehículos obstruya la circulación sobre el arroyo vial.

3. La Plaza se ha diseñado para que, durante su funcionamiento, al frente del predio no existan limitantes para el acceso vehicular, toda vez que la recepción de autos para su control de acceso y salida se ubicará en el nivel sótano y tendrá circulaciones separadas, y contará con espacio para un cumulo de hasta 8 (vehículos) para no afectar el tránsito vehicular de la Avenida de las Fuentes.

Agua y Drenaje.

Esta zona cuenta con una de las mejores redes de infraestructura hidráulica de la Ciudad de México, por lo que se le brinda constante abastecimiento ya que la cobertura de este sistema se encuentra centralizada

No obstante, dada la topografía de la zona se presentan conflictos de inundaciones o encharcamientos, donde se forman puntos bajos, considerándose como una zona con riego menor en este sentido.

Agua Potable.

Por lo que se puede establecer, que de acuerdo con la capacidad de ocupantes tendrá el proyecto, se requerirán ciertos volúmenes de agua potable para el desarrollo de sus actividades que, conforme a los estudios realizados, será de 12,976.44 litros diarios.

De acuerdo a los planos de catastro del Sistema de Aguas de la Ciudad de México la zona de estudio es abastecida por una línea de 30 cm. (12") sobre la Calle Boulevard de la Luz, la cual se conecta a una línea de agua potable con un diámetro de 15 cm (6"), ubicada sobre la Avenida De las Fuentes.

El impacto del proyecto sobre la capacidad de la línea actual es de apenas 0.51%, lo que no será un valor porcentual significativo para la capacidad de conducción de las tuberías existentes. Con estos valores no se altera o desequilibra el sistema de distribución existente en la zona.



No obstante, a lo anterior se recomienda reemplazar la línea de agua potable existente 6" (150 mm) sobre la Avenida de las Fuentes por otra de polietileno de alta densidad, dicha línea será de 6" (150 mm) en una longitud de 415 m en el tramo comprendido entre Boulevard de la Luz y la calle Agua para su mejor comprensión ver plano APE-01, así mismo se requiere por el uso y dimensiones de una toma de 19 mm.

Cabe mencionar que la decisión final la tomará la dependencia correspondiente en este caso será el SACMEX.

En este edificio de comercio se instalarán para todos los servicios que utilicen agua potable, llaves y muebles sanitarios con sistema ahorrador para el bajo consumo de agua.

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

- La instalación de inodoros que incorporan en su funcionamiento, la menor cantidad de agua por descarga (6 litros/descarga).
- Las llaves de lavabo cuentan con sistemas que ahorran el consumo de agua.
- Se implementa un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de agua pluvial, para uso de los sanitarios y riego de las áreas jardinadas, o en su caso de lavado de autos, disminuyendo considerablemente el consumo de agua potable.

Uno de los beneficios del desarrollo de este tipo de proyectos, es la inversión que las autoridades solicitan como parte de las medidas de mitigación. Por lo que la inversión en estos desarrollos se traduce en un beneficio directo a su entorno, renovando la infraestructura necesaria para mejorar los servicios básicos como agua y drenaje, siendo la única forma práctica de renovar la infraestructura en la zona.

Drenaje.

Con apoyo de los planos de drenaje existentes en la zona de estudio de los cuales, se observa que no se cuenta con red de drenaje por lo que se tendrá que utilizar una planta de tratamiento, que cumpla con la Norma para poder infiltrar el agua ya tratada de deshechos.

No se descargará el agua pluvial, debido a que **se contará dentro del inmueble un tanque de tormentas para la regulación y aprovechamiento del agua de lluvia** en usos que no requieran que la calidad del agua sea potable, el excedente de la demanda de agua tratada es de aproximadamente 7, 842 lts.

Este volumen de agua de lluvia se regulará internamente **mediante un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de agua pluvial, utilizándola en wc's, mingitorios, el lavado de autos, riego de áreas jardinadas, y en su caso limpieza de terrazas y áreas comunes**, lo que apoyará para tener un ahorro considerable de agua potable, el cual de acuerdo con el análisis realizado se tendrá un volumen de captación de agua pluvial de 75.89m³.

Para las aguas negras generadas en el inmueble, **se cuenta con una planta de tratamiento de aguas negras para su reutilización** en los servicios que no requieran agua potable de la Plaza Comercial, tales como, inodoros y lavado de autos.

Energía eléctrica.

En caso de carencia del suministro de energía eléctrica se provoca a la irregularidad en la contratación por generar tomas clandestinas que representan un riesgo, por la precariedad de los materiales con los que se instalan. Estas instalaciones provisionales, generalmente coinciden con las zonas donde hay irregularidad en la tenencia de la tierra, situación que no es la del predio.

Para el año 2020, de acuerdo al último Censo de Población y Vivienda del INEGI, el cien por ciento de las viviendas y de los inmuebles de uso no habitacional de la colonia Jardines del Pedregal, cuentan con el servicio de energía eléctrica. Así también, cabe señalar, que el inmueble anteriormente ya contaba con el servicio de energía eléctrica, por lo que no genera una nueva demanda de dicho servicio, si no únicamente una actualización del mismo.

El ahorro y uso racional de la energía es un tema de actualidad y de vital importancia para los desarrollos inmobiliarios actuales, por lo que es fundamental tenerlo en cuenta en el diseño de las instalaciones del edificio en cuestión.

Actualmente existen alternativas que han sido aplicadas en el diseño del edificio a través del uso de materiales y sistemas que resultaron en ahorros importantes en el consumo de energía.

Iluminación.- El inmueble cuenta con alimentación eléctrica trifásica de 220 volts en tarifa OM (ordinaria media tensión) suministrada por medio de transformador de pedestal, en todos los locales y área comunes del inmueble; **tanto interiores como exteriores se colocaron luminarias ahorradoras de bajo consumo, como lámparas fluorescentes lineales y fluorescentes compactas, así como tipo leds, focos ahorradores**, que ofrecen buenos niveles de alumbrado y bajos consumos energéticos, que cumplen con la Norma NOM-017-Ener.

Se ha instalado un sistema de recolección de energía mediante paneles solares, que se utiliza en el suministro de la energía eléctrica de las áreas comunes de la plaza.

La instalación de acabados con materiales con colores claros y cancelería con grandes claros de vidrio, permiten aprovechar la luz natural al máximo, reduciendo el consumo de energía eléctrica. Asimismo, la ventilación e iluminación de los servicios sanitarios se realizará por medios naturales, ahorrando consumo eléctrico.

Sistema de protección.- Esta constituido primeramente por un sistema de pararrayos o de captación del rayo dispuesto en el inmueble, diseñado para cumplir con la resistencia a tierra que exige la norma NMXJ-549-ANCE-2005 o en NFPA 780, para proteger al edificio contra descargas directas de rayos, consistente en el diseño de una punta ionizante en la parte más alta de la estructura externa, conectada a los electrodos de tierra ubicados en el perímetro del edificio en el último sótano de estacionamiento.

Controles.- Se la implementaron sensores de presencia para el control de los ciclos de encendido y apagado de los equipos de iluminación en las áreas comunes de la plaza, proporcionando un uso racional de la energía al operar solo al detectar presencia de personas o vehículos en las zonas a controlar. Sistemas de control automático de la iluminación por medio de paneles controlados desde el edificio. Entre los sensores de presencia se pueden utilizar los sensores tipo multitecnología,

que permiten el encendido o apagado del sistema ya sea por una señal de ultrasónico o por rayos infrarrojos, evitando falsos encendidos.

Se han implementado sensores de luz de día, estos activan la iluminación dependiendo de la cantidad de luz natural que entre al edificio, es decir, a medida que se oscurece, **los sensores detectan el nivel de luz y cuando es necesario encienden las luces artificiales, para mantener los niveles de iluminación constantes**. Así mismo, estos dos tipos de sensores se pueden mezclar para tener un sistema de ahorro de energía eléctrica más precisa, todos estos controles pueden ser monitoreados por un tablero central de alumbrado donde se tiene el control total del alumbrado del edificio.

Se considera que con estos sistemas se tendrá un ahorro del 30%.

Estructura vial.

Las vialidades públicas intraurbanas tienen diferentes niveles de jerarquización en su estructura y responden principalmente a la función de la vía, a su sección transversal, a su sección longitudinal, al volumen de tránsito que atienden y a su continuidad longitudinal. De acuerdo con estos criterios de jerarquización se presenta a continuación la clasificación vial para las vialidades de mayor relevancia dentro del área de influencia de la zona del proyecto, las vialidades primarias se ubican a más de 500 metros del predio y debido a la traza ortogonal permiten junto con las vialidades secundarias, múltiples alternativas de acceso y salida.

La zona donde se ubica el predio en estudio cuenta con la infraestructura vial y señalamiento de acuerdo con la normatividad por ello cuenta con los señalamientos y dispositivos para el control de tránsito que indican los Manuales.

El inmueble en estudio se localiza a tan solo 100 metros de la calle Boulevard de la Luz, vialidad que aun siendo secundaria cuenta con un camellón central casi en la totalidad de su trazo, y es una de las dos vialidades junto con Av. Paseo del Pedregal que cruzan la colonia, la primera en sentido norte sur, y sirven a los habitantes de la colonia como opción de viaje, evitando utilizar el Anillo Periférico Sur en esa zona.

Morfología.

La forma de las calles y vialidades de la zona de estudio se configuraron desde su trazo inicial con el origen del "Fraccionamiento Jardines del Pedregal" desde mediados del siglo pasado.

A lo largo del tiempo conforme a los periodos históricos en los que han surgido. La generación y reestructuración de esta zona de la ciudad se ha derivado de diferentes influencias de aspectos sociales, políticos y económicos, no obstante, a la fecha la traza urbana de la colonia conserva casi en su totalidad las características del lugar.



En general, se puede observar que la zona está estructurada con orientaciones norte-sur y oriente-poniente, lo que se traduce en una traza regular ortogonal, con excepciones al interior de las calles locales y algunas avenidas trazadas de manera diagonal pero que no mantienen la continuidad de su circulación al topar con otros elementos. Sin embargo, la traza se ve afectada por una gran cantidad de calles cerradas que no permiten la continuidad de la circulación vial.

Las secciones transversales de las calles que rodean la manzana donde se ubica el predio de estudio en general son de dos carriles y de un solo sentido vial, y en dos calles forman parte de cuerpos separados por camellones, con avenidas de sentido único y de tres carriles, que presentan continuidad regional con el local que comunica la zona con los ejes viales.

Movilidad.

Según datos de la Encuesta Origen Destino el modo de transporte que más se utiliza en la zona, es el automóvil particular, causando una intensa movilidad tanto vehicular tanto para realizar largos recorridos, como traslados, en el interior de la propia colonia.

La movilidad urbana en los dos últimos año se ha visto reducida drásticamente con las condiciones de salud que se están dando en todo el mundo, de lo cual la Ciudad de México, no es una excepción, que debido al virus conocido como COVID-19, las actividades están cambiando, ya que se están imponiendo restricciones a la movilidad en las Ciudades, por lo que se realiza el trabajo en casa, la educación y el comercio a distancia, lo que ha mermado los desplazamientos de las personas en la zonas urbanas, lo cual plantea una fuerte tendencia a prevalecer así de forma permanente.

Por otra parte, el Gobierno está haciendo esfuerzos para reducir el uso del automóvil individual, e incrementar otras posibilidades de transportarse lo cual, si persiste, también puede modificar a la baja la intensidad de vehículos particulares que a fin de cuentas son los que saturan las vialidades.

El polígono de estudio ofrece accesibilidad a los empleados y visitantes actuales de la zona, y en el futuro con el proyecto, para llegar y salir de forma cómoda. También cuenta con diversos modos de transporte, lo que le garantiza desplazamientos hacia cualquier parte de la zona urbana desde este punto en particular.

Tomando lo anterior como base, se deberá desincentivar el uso del automóvil particular, como lo hará este proyecto, al integrarlo al centro de barrio como un espacio de convivencia pública y que se ubican en una zona con buenos servicios.

Uso de suelo.

El predio de estudio se encuentra ubicado sobre una vialidad que cuenta con una gran diversidad de actividades y usos, principalmente Comercio, Oficinas y Servicios, los cuales se categorizaron en el plano de situación actual como habitacional, comercial o servicios, toda vez que se ubican frente al Centro de Barrio de la colonia.

En la zona de estudio encontramos que el uso predominante es el Habitacional, seguido del uso comercial y el uso destinado a Equipamiento principalmente de educación, después el uso de servicios, careciendo de inmuebles con uso de Industria. La manzana en la que se ubica el predio de estudio está conformada principalmente por usos diferentes al habitacional, y en específico, ninguno de los predios colindantes sobre Avenida de las Fuentes está destinado al uso habitacional.

El uso comercial de la colonia como de la zona en estudio, se alberga alrededor del Centro de Barrio, como resultado del incremento de la demanda de comercio y servicios básicos, tanto por el crecimiento poblacional como por la de nuevos servicios acordes a los cambios de vida y de forma de trabajo. Adicionalmente para servicios y comercios especializados, la colonia ha sufrido grandes transformaciones, sobre los predios que la delimitan hacia el Anillo Periférico Sur, en donde el uso es Mixto de alta Intensidad.

Esta iniciativa busca la utilización con uso comercial y de servicios básicos del predio ubicado en la Avenida De las Fuentes No. 549 y que se encuentra ubicado en una zona, ya modificada actualmente, con el suficiente potencial de desarrollo para generar y atraer nuevas inversiones que permitan mejorar la calidad de los servicios existentes ya que los proyectos con estas características requieren de la aplicación del uso de nuevas tecnologías que mejoran las intervenciones en su entorno. **Ver Figura 14.**

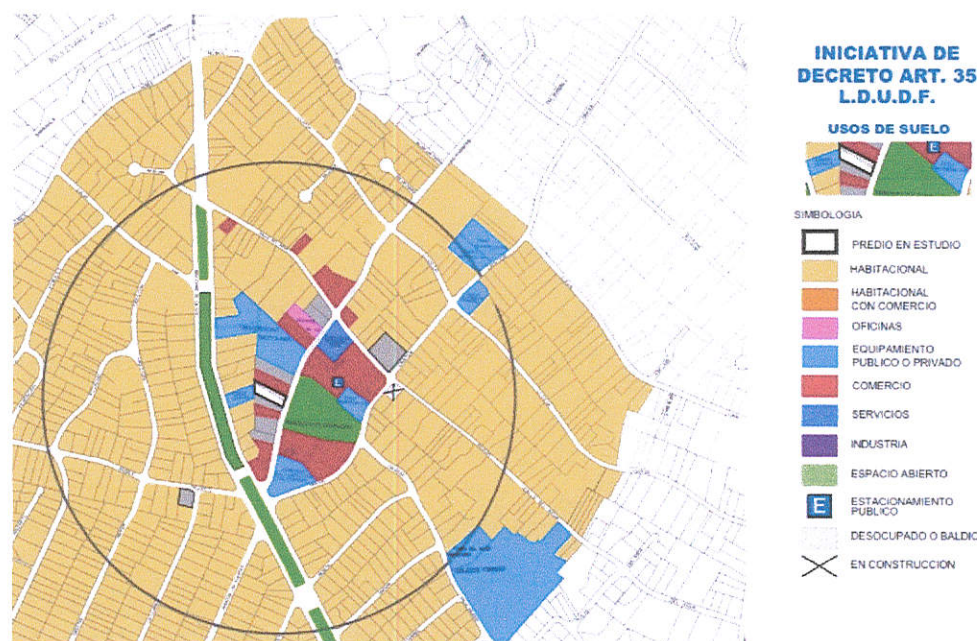


Figura 14: Plano de Uso de Suelo en un radio de 500 0m del predio de estudio. Elaboración propia.

Fuente: Levantamiento de Usos de Suelo.

Imagen Urbana.

El “Fraccionamiento Jardines del Pedregal” fue creado como un proyecto residencial modernista a partir de 1945, en el que participaron muchos destacados arquitectos mexicanos, notablemente, Luis Barragán y Max Cetto. En los últimos años se han multiplicado las áreas comerciales y de negocios en la zona en los predios que se ubican colindante o de borde, coincidente con la Avenida Periférico.

Las casas muestra del fraccionamiento, se construyeron para publicidad y venta. La primera se edificó en 1950, de acuerdo al proyecto realizado por Max Cetto en colaboración con Luis Barragán en Av. Fuentes 130. Justo a su lado, en Av. Fuentes 140, se construyó la casa del pintor Roberto Berdecio, diseñada por Max Cetto en 1951. Aunadas a estas residencias, surgieron los Jardines Tipo, diseñados por Luis Barragán. La primera casa que se construyó es de la autoría del arquitecto mexicano-alemán Max Cetto (1949); se ubica en la calle de Agua 130 y se conserva en muy buen estado.

Pasados solo diez años, una buena proporción de las casas no concordaban con el proyecto original. A partir de los años 80, el concepto de una casa sola con amplio jardín dejó de ser práctico y costeable, por lo que muchos de aquellos ejemplos

notables de arquitectura moderna fueron alterados. Este proceso se ha ido dando de tal suerte que las residencias que originalmente caracterizaban al fraccionamiento han ido cediendo el paso a conjuntos residenciales con construcción horizontal, en régimen de condominio, así como a oficinas, negocios y escuelas. De las 800 casas construidas según el proyecto arquitectónico inicial, actualmente solo quedan 60.



El Fraccionamiento como imagen urbana se caracterizó por contar con una traza urbana que formó lógicamente se adaptaba al terreno evitando la traza ortogonal y las perspectivas rectas, por lo tanto, las áreas jardinadas, el paisaje típico del pedregal y la obra arquitectónica, eran las vistas predominantes.

Con respecto a las secciones viales, el fraccionamiento pertenece a la época del predominio del automóvil, por lo cual las banquetas como tales eran inexistentes, sin embargo el área de rodamiento era limitada, franqueada por espacios ajardinados de forma natural.

En cuanto a las construcciones, que se llevarían a cabo, estas debían adaptarse a la topografía irregular de la zona y aprovechar las diferencias pedregosas, para diseñar los espacios, predominando siempre las áreas ajardinadas, sobre lo construido.

Este paisaje se ha ido modificando a lo largo del tiempo y por razones de inseguridad y privacidad, las amplias vistas hacia los jardines, han sido sustituidas por bardas, para las que actualmente existen normas para su construcción y dimensiones, así mismo debido a la dimensión de los predios y la norma que solo posibilita la construcción de 2 niveles, las bardas y muros de fachadas son el único elemento que predomina en el paisaje, Bardas de diferentes materiales y colores, con lo cual se ha perdido la imagen concebida para el Fraccionamiento originalmente.

La edificación que se pone a consideración, tiene como objetivo lo contrario, es totalmente abierta, tratando de dar seguridad a nivel peatonal, inclusive permitiendo el acceso de manera libre, hacia las áreas comerciales, sin sentir que se accede a un centro comercial, es la extensión de la calle pública, en un área privada.

Esta apertura se da para reconocer la existencia de un parque-área verde pública frente a este acceso, tratando de prolongar espacios para el peatón.

RAZONAMIENTO. La zona en la que se ubica la edificación forma parte de un área simbólica en el desarrollo urbano de la Ciudad que cuenta con todos los servicios de infraestructura, como se demostró en este análisis.



En la actualidad el uso de vivienda unifamiliar que fue predominante en la vialidad sobre la que se ubica el predio, modifico su uso en un 80%, derivado de la influencia que ejerció sobre estos terrenos la actividad del Centro de Barrio, siendo incosteable e incómodo la permanencia de la vivienda unifamiliar. Así también, el crecimiento poblacional de la colonia generó una mayor demanda para satisfacer sus requerimientos de compra de artículos de primera necesidad y de servicios básicos.

Por lo que la normatividad debe ser flexible para atender a las demandas y las necesidades en los cambios del modo de vida de la población tanto residente como trabajadora en la zona, sin tener que frenar radicalmente el desarrollo inmobiliario, sino más bien regularlo a través de la correcta mezcla de usos de suelo y buscar otros instrumentos de regulación.

Así también, el contar con comercio para atender las demandas básicas de la población residente y flotante, coadyuvará a fomentar el incremento de la población económicamente activa de los habitantes de la zona.

FACTORES DE RIESGO.

El presente análisis se elaboró siguiendo el contenido que evalúan los lineamientos generales de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México para la elaboración de los Estudios de Riesgo, los cuales fueron tomados en el diseño del proyecto, tanto para su construcción como para su funcionamiento.

El propósito es el diseño y activación de medidas preventivas y de respuesta ante escenarios de emergencia, que permitan garantizar la continuidad de las funciones sustantivas de la organización, salvaguardando la integridad física de las personas que concurren o trabajan en el inmueble, los inmuebles y los bienes. El objetivo es prevenir y preparar a la comunidad para responder de modo efectivo en su caso, a riesgos que pudieran generar una emergencia o desastre dentro del entorno.

La Alcaldía Álvaro Obregón, por sus condiciones sociodemográficas se encuentra expuesta a diversos fenómenos perturbadores de índole natural y antrópica. Población, medio ambiente e instalaciones urbanas, incluyendo las de infraestructura, han estado amenazados desde que llegaron los primeros habitantes al poniente de la hoy Ciudad de México y el riesgo ha aumentado desde la mitad del siglo pasado cuando gran parte del material extraído subterránea y superficialmente sirvió para la construcción de esta gran metrópolis. En los últimos años el crecimiento en estos terrenos con oquedades, laderas inestables y cauces de ríos, ha sido exponencial, sobre todo por el desarrollo inmobiliario.

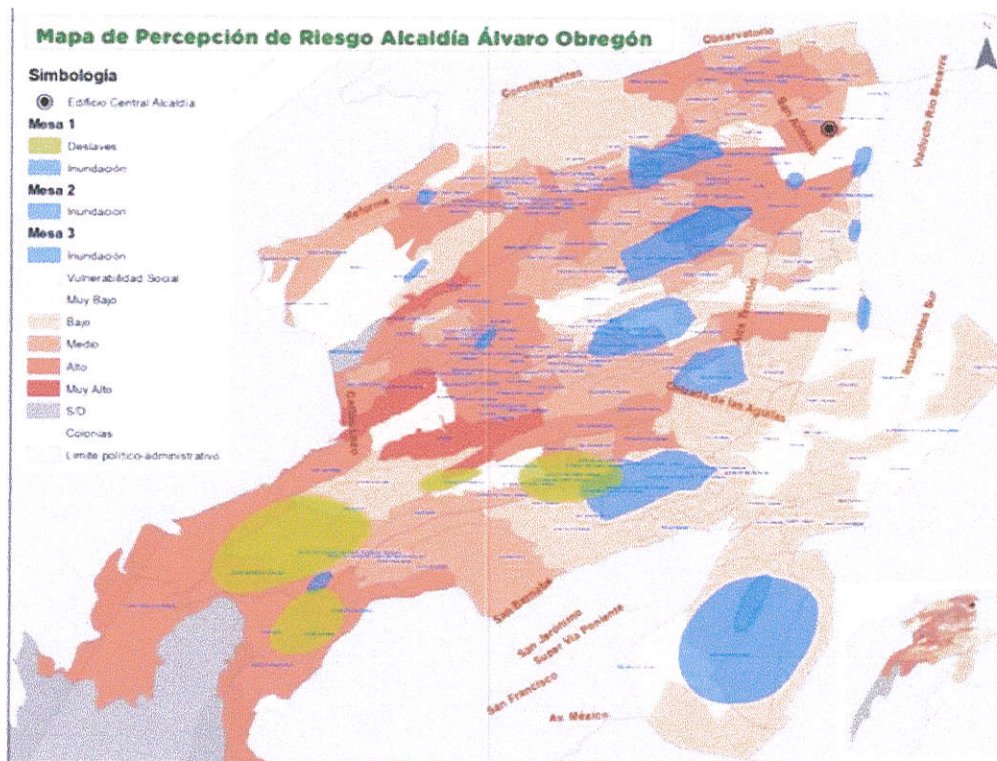
Álvaro Obregón cuenta con condiciones geográficas muy particulares. Encontramos reservas ecológicas que son estratégicas para Cuenca de México. Junto con otras demarcaciones se tiene el Parque Nacional Desierto de Los Leones, donde se tiene un bosque majestuoso y nacen ríos de aguas cristalinas que, al mezclarse con los drenajes de viviendas ubicadas más abajo, se convierten en cauces sumamente contaminados y responsables de la erosión de terrenos que aumentan el áreas de las barrancas que además son transformadas por los habitantes que construyen sobre sus laderas e inclusive sobre las partes bajas exponiéndose a riesgos de inundación.

La autoconstrucción, por un 80-85% aproximadamente, realizada en los límites de laderas, en las inmediaciones de cortes con taludes inestables y sobre terrenos con rellenos de materiales heterogéneos sin técnicas adecuadas de compactación, exacerban aún más la vulnerabilidad de la población.

Álvaro Obregón, de casi 750,000 habitantes, es considerada la tercera alcaldía más grande en población de la Ciudad de México y el "municipio" de mayor riesgo en el país. Se caracteriza por ser una de las de mayor contraste porque si bien, existen colonias de alto poder adquisitivo, son minoría y el resto conforman los pueblos y barrios cuyas viviendas presentan problemas múltiples en su estructura, instalaciones y con servicios que fueron introducidos por medio de tequios con deficiencias constructivas que necesitan mantenimiento e inclusive cambio y los coloca en situaciones cuya suma de peligros, potencializa su riesgo.

A la fecha se cuenta con la información geográfica y social presentada en el Atlas de Riesgo de la Ciudad de México, en el cual se hace un análisis general de los cinco tipos de riesgos a los que se encuentra expuesta la Alcaldía Álvaro Obregón;

Geológico, Hidrometeorológico, Químico Tecnológicos, Sanitario Ecológicos y Socio Organizativos. Ver Mapa 1.



Mapa 1: Percepción de riesgo en la Alcaldía Álvaro Obregón.
Fuente: Atlas de Riesgo de la Ciudad de México, SGIRPC.

Es necesario conocer el nivel de riesgo, el cual implica el cruce de la probabilidad de ocurrencia de la amenaza con el impacto que esta tendría en el inmueble motivo de estudio.

A partir de recorridos en campo, identificación del sitio y de información proveniente de documentos oficiales como el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, de alcaldías y estudios de vulnerabilidad, riesgo, peligro, aunados al análisis en sistema de información geográfica (SIG) con la información más reciente del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), se estimaron los peligros, amenazas y vulnerabilidades del lugar de estudio.

Riesgo de origen geológico.

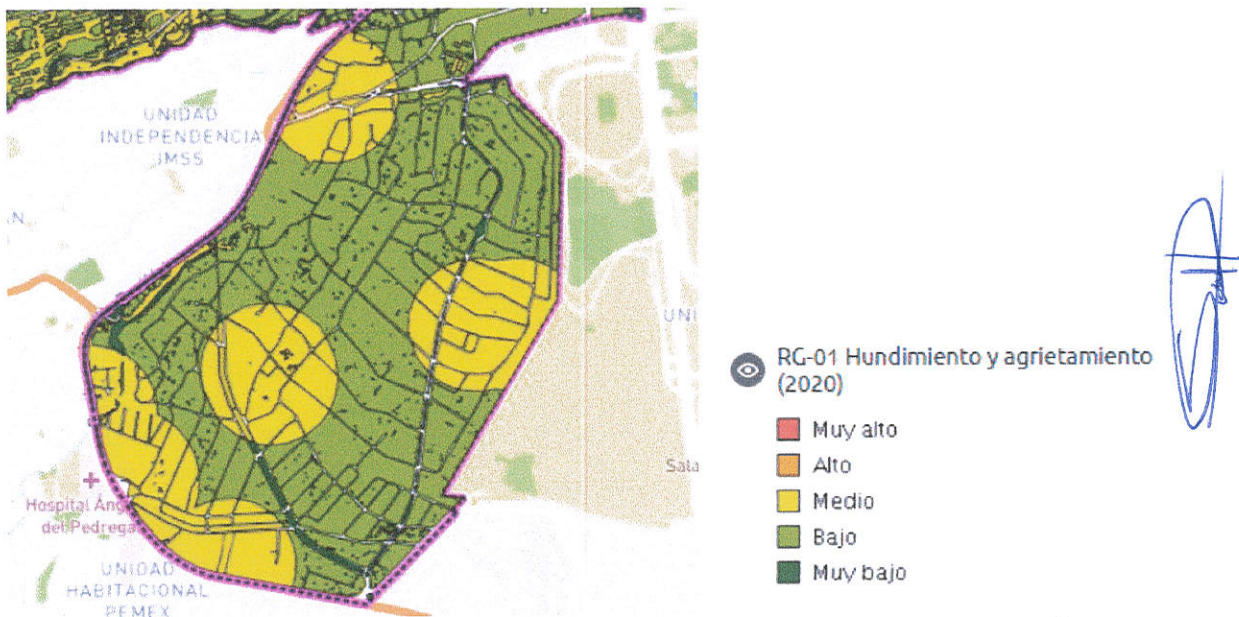
Desde el punto de vista Geológico, el territorio del poniente de la Ciudad de México, en donde está asentada Álvaro Obregón, posee características físicas que dificultan la construcción en terrenos: con posibles minas, laderas inestables donde se construye a manera de terrazas e inclusive sobre cauces de ríos, que, además están intercomunicados.

Por el territorio de la alcaldía cruzan seis fallas regionales, mismas que fueron identificadas mediante métodos gravimétricos de la zona, información recabada por la Universidad Nacional Autónoma de México, así como la descripción de la Carta Geológica, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Por condiciones del subsuelo, el predio se encuentra en la Zona Tipo I (Lomas), no obstante, las construcciones existentes en esta área, han sido construidas siguiendo las normas técnicas complementarias, siendo en su mayoría construidas a partir de los años 70, por lo que, al contar con mayores índices de seguridad estructural, disminuyen los factores de riesgo.

Cabe mencionar que los estándares de seguridad han evolucionado y se han actualizado con la intención de mitigar lo mayormente posible este tipo de exposiciones a eventos naturales, de la mano de los requerimientos establecidos por las diferentes dependencias especializadas en el tema.

En este sentido, el inmueble es de reciente construcción, y su cimentación es a base de zapatas y contratraveses de concreto armado, estructura de vigas I, losa aligerada de concreto armado y columnas y pisos igualmente de concreto armado, y muros de block. La estructura del edificio fue diseñada para cumplir con la legislación y normatividad vigente en la materia, a través de los cálculos regulados por profesionales y con la vigilancia de un Corresponsable en Seguridad Estructural.



Mapa 2: Percepción de riesgo geológico en la col. Jardines del Pedregal en la Alcaldía Álvaro Obregón.
Fuente: Fuente: Visualizador geográfico – AOBREGON - GITSh^{https://www.gits.igg.unam.mx/aobregon..}

Riesgo de origen químico

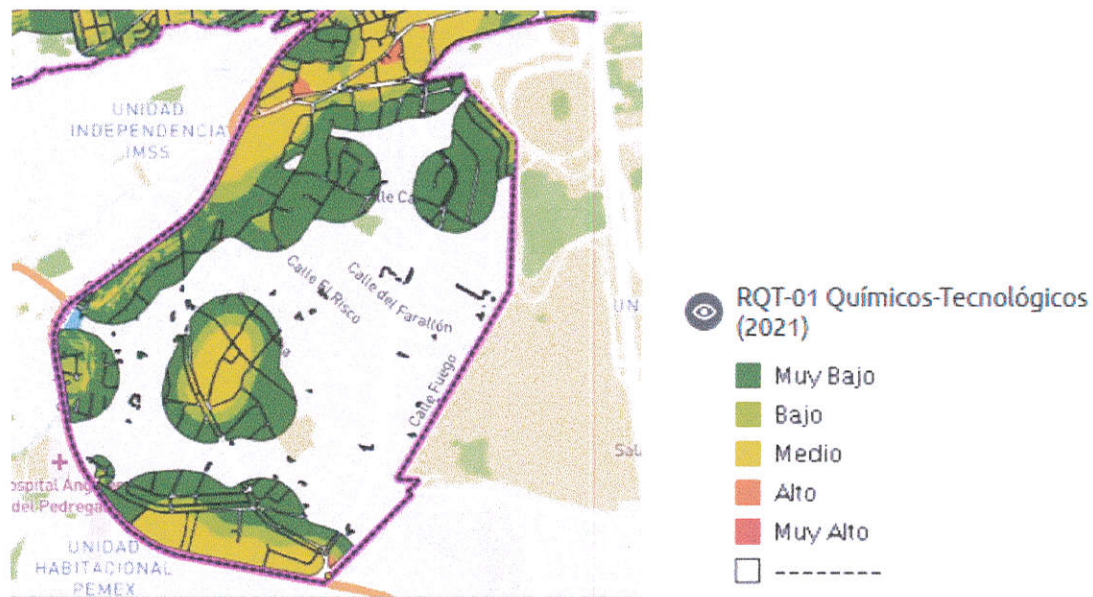
En Álvaro Obregón, se ubican diversas empresas e industrias, que por sus actividades son consideradas altamente riesgosas, ya que representan para los habitantes un factor constante de peligro, al utilizar durante sus procesos de trabajo una gran variedad de productos químicos, los cuales, por su grado de toxicidad, en caso de liberarse, podrían presentar problemas serios.

Con base en la importancia que tienen, se determinan, entre otros, los siguientes riesgos: Incendio, Explosión, Fuga o Derrame de Sustancias Tóxicas y Peligrosas, Intoxicación y Radiación, los cuales se encuentran asociados a Zonas Industriales, Estaciones de Servicio (Gasolineras), Plantas de almacenamiento y de carburación de gas L. P., y ductos. En la zona norte de la Alcaldía existe un gasoducto de Petróleos Mexicanos que puede presentar un riesgo de origen químico, adicionalmente a las poco más de 50 gasolineras existentes dentro de la demarcación, la mayoría de ellas ubicadas al poniente.

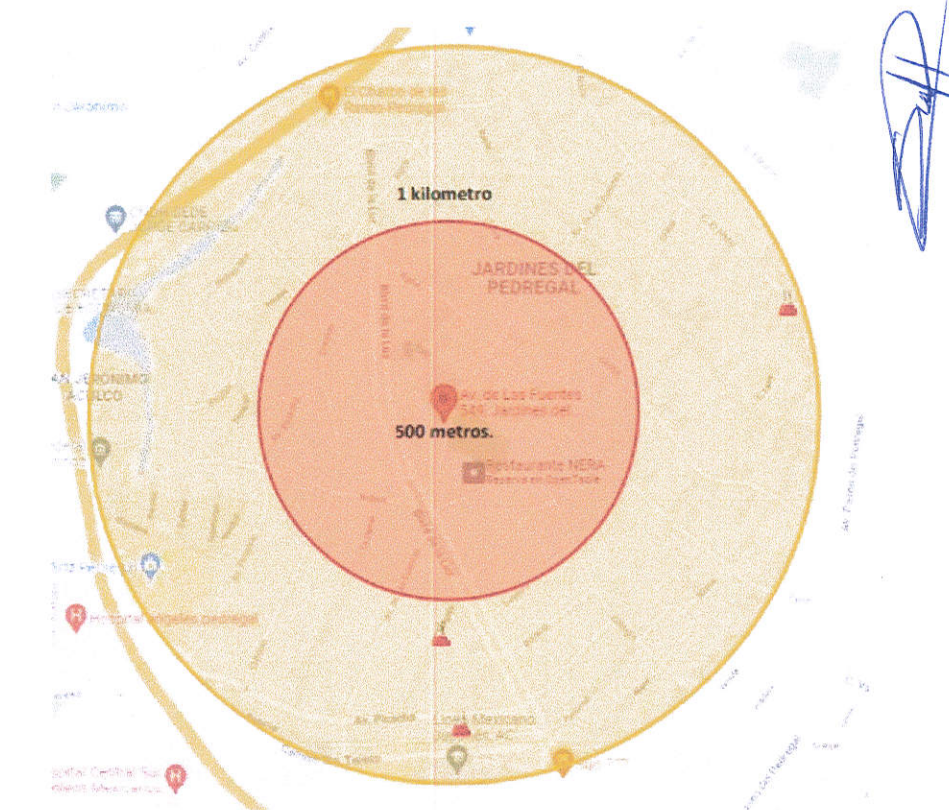
De acuerdo con el Registro Único de Situaciones de Emergencia (RUSE), durante los años 2020 y 2021 dentro del radio de 1 kilómetro al predio en estudio, se suscitaron únicamente 3 incidentes de origen química; sin embargo, ninguno de ellos

se presentó dentro del área de influencia de 500 metros de radio alrededor del inmueble en estudio.

[Handwritten signature]



Mapa 3: Percepción de riesgo químico en la col. Jardines del Pedregal en la Alcaldía Álvaro Obregón.
Fuente: Fuente: Visualizador geográfico – AOBREGON - GITS<https://www.gits.igg.unam.mx> › aobregon..



QUÍMICO TECNOLÓGICO				
Simbología	Incidente/causas	Fecha	Ubicación	Atención a la emergencia
	Incendio en casas habitación corto circuito	23-12-20	El risco esq. Paseo del pedregal, dentro del radio de 1 kilómetro a la redonda	El cuerpo de bomberos y la secretario de seguridad ciudadana acuden al lugar, no hubo lesionados, ni daños colaterales
Simbología	Incidente/causas	Fecha	Ubicación	Atención a la emergencia
	Explosión en fuente fija o móvil flamaos	10-02-20	Meseta esq. Picacho Ajusco, dentro del radio de 1 kilómetro a la redonda	En una vivienda, se suscito flamazo en la estufa debido a que la instalación se encontraba dañada, no hubo lesionados ni daños colaterales.
	Explosión en fuente fija o móvil flamaos	25-03-20	Picacho al Ajusco esq. Boulevard de la luz, dentro del radio de 1 kilómetro a la redonda	Debido a que sobrecargaron un tanque estacionario para 300 l. Se suscito flamazo al activarse la válvula de seguridad. No hubo lesionados ni daños colaterales.

Mapa 4: Reporte de situaciones de emergencia de riesgo químico-tecnológico.
Fuente: Fuente: Registro Único de Situaciones de Emergencia. Elaboración propia.

Riesgo de origen socio organizativo.

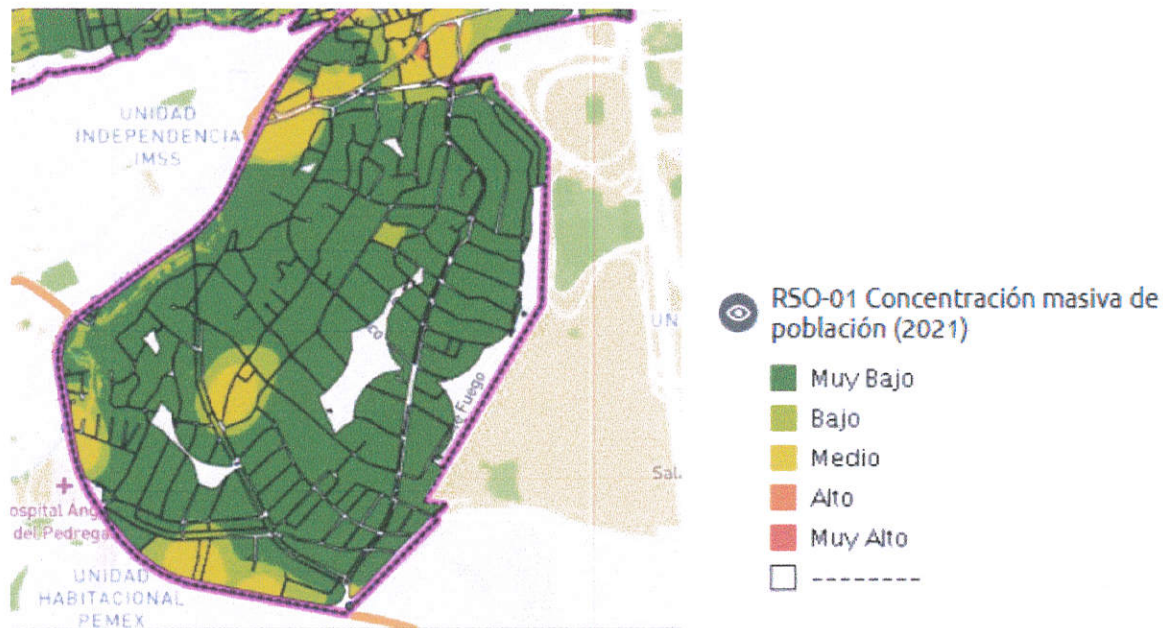
Dentro de los factores más importantes de riesgo que presenta la zona de estudio, podemos encontrar principalmente los de tipo socio organizativo, ya que La Alcaldía

Álvaro Obregón presenta el mayor número de incidencias en accidentes de tránsito, riñas o festividades, afectaciones a casa-habitación por autoconstrucción; sin embargo, el predio de estudio no se encuentra de manera directa en las habituales zonas de festividades, ni padece el problema de autoconstrucción, que podrían traer consigo algún tipo de conflicto, por lo que no estaría expuesto a estas actividades.



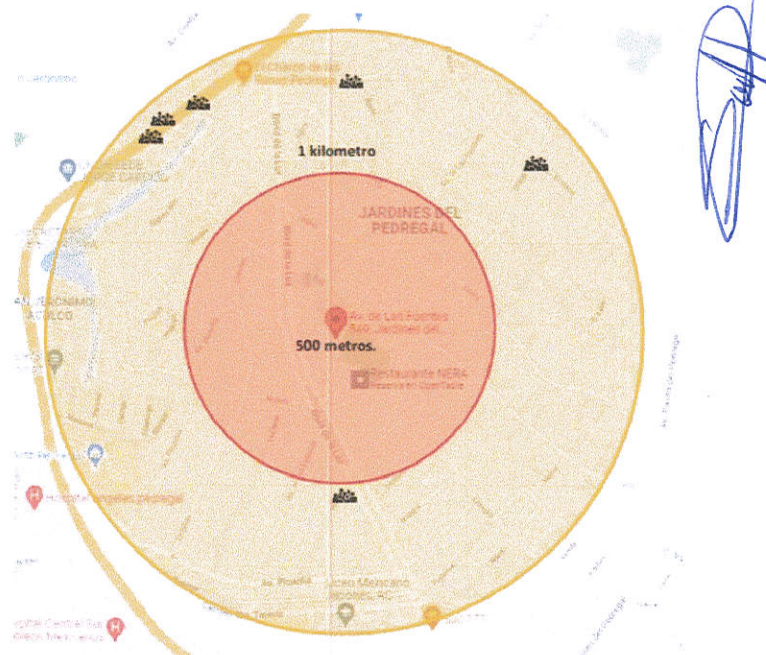
La inseguridad en la zona se presenta es en grado muy bajo, se ve fomentada por la ausencia de actividades a ciertas horas, así como el deterioro de los espacios públicos y la falta de apropiación de los residentes.

Asimismo, de acuerdo con el Registro Único de Situaciones de Emergencia (RUSE), durante los años 2020 y 2021 dentro de la colonia Jardines del Pedregal se suscitaron 6 incidentes con vehículos automotores; sin embargo, ninguno de ellos se presentó dentro del área de influencia de 500 metros de radio alrededor del inmueble en estudio.



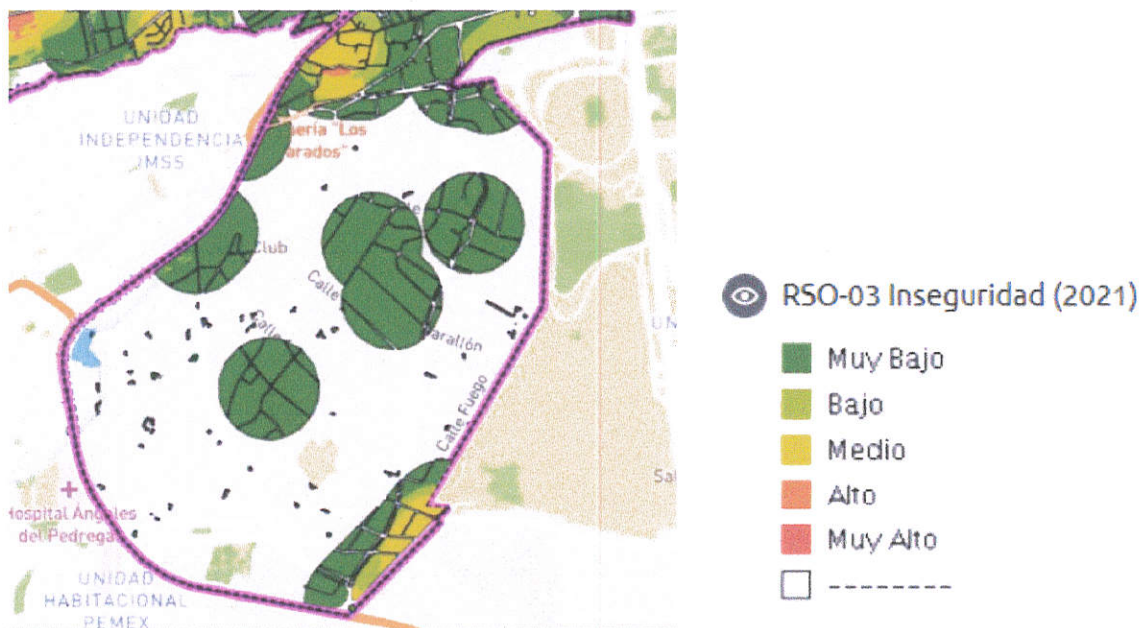
Mapa 5: Percepción riesgo por concentración masiva en la col. Jardines del Pedregal en la Alcaldía Álvaro Obregón.

Fuente: Fuente: Visualizador geográfico – AOBREGON - GITS<https://www.gits.igg.unam.mx> › aobregon..



SOCIORGANIZATIVO				
Simbología	Incidente/causas	Fecha	Ubicación	Atención a la emergencia
	Accidentes en vehículos particulares atropellamiento (elemento de la SSC)	11-12-20	Meseta esq. Blvd. De la luz jardines del pedregal, dentro del radio de 1 kilómetro a la redonda	Un vehículo particular Chevrolet atropello a un elemento de la policía de seguridad ciudadana, el dueño del vehículo activo la aseguradora para la atención correspondiente
Simbología	Incidente/causas	Fecha	Ubicación	Atención a la emergencia
	Accidentes en vehículos particulares choque	13-03-21	Risco esq. Cráter jardines del pedregal Álvaro Obregón, dentro del radio de 1 kilómetro a la redonda	El conductor de una camioneta Audi perdió el control del vehículo y se impacto contra unas jardineras. No hubo lesionados. El conductor y vehículo fueron puestos a disposición de la agencia aob-03 para la reparación de daños.
	Accidentes en vehículos particulares choque	22-01-21	Agua esq. Rocio Jardines del Pedregal, dentro del radio de 1 kilómetro a la redonda	Una camioneta particular Hyundai Tucson, se impacto contra un poste de madera de Telmex provocando su caída con cableado, no hubo lesionados, con apoyo de personal de bomberos se logró colocar el poste a nivel de piso, se canalizo a Telmex
	Accidentes en transporte de carga tráiler atorado	27-07-21	Av. Periférico sur, dentro del radio de 1 kilómetro a la redonda	En el lugar un tráiler que transportaba 5 metros cúbicos de asfalto, por no respetar las señalizaciones preventivas (dóvelas), quedo atorado en trabajos previos a reparación de socavón, sin registro de personas lesionadas.
	Accidentes en vehículos particulares choque	14-11-20	Anillo Periférico esq. Luis Cabrera, dentro del radio de 1 kilómetro a la redonda	Vehículo particular Mazda, por el exceso de velocidad pierde el control el conductor y se impacta contra muro de contención y columna del segundo piso de periférico. Resultando el deceso de un masculino y femenina de 16 años de edad
	Accidentes en autobuses (colectivo) choque	26-02-21	Anillo Periférico y Av. De la Luz San Jerónimo Lidice Magdalena Contreras, dentro del radio de 1 kilómetro a la redonda	Una camioneta de transporte publico de la ruta-66, se impacto contra la base de un poste, resultando 10 personas lesionadas, de las cuales se trasladaron a 2 con apoyo de 2 ambulancias de la UGIRPC (671 y 838), el poste de concreto resulto afectado

Mapa 6: Reporte de situaciones de emergencia de riesgo químico-tecnológico.
Fuente: Fuente: Registro Único de Situaciones de Emergencia. Elaboración propia.



Mapa 7: Percepción de inseguridad en la col. Jardines del Pedregal en la Alcaldía Álvaro Obregón.
 Fuente: Fuente: Visualizador geográfico – AOBREGON – GITs <https://www.gits.igg.unam.mx/aobregon..>

Riesgos de origen hidrometeorológico

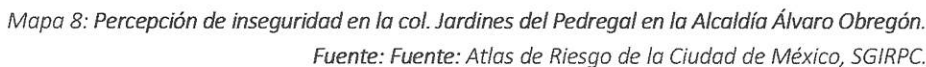
En este rubro, se señalan los factores relacionados con aspectos climáticos, como son inundaciones, encharcamientos, lluvias torrenciales, trombas, granizadas, temperaturas extremas, tormentas eléctricas e inversiones térmicas.

En la Alcaldía Álvaro Obregón se encuentran 7 ríos y 13 presas que representan vasos reguladores, los cuales evitan que la CDMX se inunde ante la presencia de lluvia atípica.

La Alcaldía Álvaro Obregón muestra nivel de peligro alto y muy alto por inundación en los sectores: Plateros: Olivar del Conde 2ª sección. Alpes: San Bartolo Ameyalco. Santa Fe: Colinas de Tarango, Pueblo de Santa Fe y Pueblo de Santa Lucía. San Ángel: Jardines del Pedregal.

De acuerdo con el Registro Único de Situaciones de Emergencia (RUSE), durante los años 2020 y 2021 dentro del área de influencia de 500 metros de radio alrededor del inmueble en estudio, únicamente se registraron dos eventos hidrometeorológicos, uno de ellos trato de 2 árboles de la especie pirul de

Handwritten signature: *[Signature]*



Se considera como riesgo de origen sanitario-ecológico al agente perturbador que se genera por la acción patógena de agentes biológicos que afectan a la población, a los animales y al medio ambiente, causando su muerte o la alteración de su salud.

61

Se han identificado 7 especies de coronavirus. La OMS caracteriza como Pandemia a la infección por SARS-COVI-2, y da el nombre oficial de COVID-19.

En conclusión, alrededor del inmueble en cuestión, se considera que, debido a que es una zona mixta, es decir, habitacional (casas y departamentos), tiendas de autoservicio y /o conveniencia, plazas comerciales, consultorios, escuelas y restaurantes, entre otros, los riesgos existentes son clasificados como “Medio”; no obstante, dada la naturaleza socioeconómica del entorno, lo relacionado a alguna plaga o fauna nociva es de riesgo “Bajo”, ya que la fumigación y uso de trampas fijas nos ayuda a minimizar el riesgo.

En tal sentido, con el objeto de preservar en buen estado las instalaciones físicas del inmueble motivo de la presente iniciativa, para su utilización en condiciones que no generen nuevos riesgos, se tomaron como acciones estructurales, las de elaborar y registrar el Programa Interno de Protección Civil, el cual tiene como propósito el diseño y activación de medidas preventivas y de respuesta ante escenarios de emergencia, que permitan eliminar, controlar o mitigar algún riesgo, para garantizar la continuidad de las funciones sustantivas de la organización, salvaguardando la integridad física de las personas que concurren o trabajan en el inmueble, cuyo objetivo es prevenir y preparar a la comunidad para responder de modo efectivo a riesgos que pudieran generar una emergencia o desastre dentro del entorno, así también, se cuenta con el Registro del Visto Bueno de Seguridad y Operación y de la Constancia de Seguridad Estructural del edificio de interés, documentales debidamente avalados por profesionistas especialistas en materia de seguridad de la estructura e instalaciones de las edificaciones. (Ver Anexo 12)

RAZONAMIENTO. Se debe resaltar que la normatividad en materia de prevención de riesgos ha establecido estándares muy altos para las nuevas construcciones, con la intención de prevenir posibles eventos de riesgo. A los cuales se apegó totalmente el edificio construido en este predio.

En cuestión para disminuir aún más el riesgo y mejorar la seguridad de las personas y sus bienes, es necesario generar inversiones en la zona para crear mayor número de actividades comerciales. Estas se pueden conseguir a través

proyectos como el que se propone en el presente documento, ya que este tipo de desarrollos asumen inversiones para el mejoramiento de las zonas circundantes, adicionalmente pueden atraer actividades que generan nuevas necesidades y dinamizan la economía de la zona con los nuevos flujos de residentes y usuarios que darán mayor seguridad al entorno.



FACTORES AMBIENTALES

Contaminación del Aire

La Organización Mundial de la Salud establece que *“las pruebas relativas al material particulado (MP) suspendido en el aire y sus efectos en la salud pública coinciden en poner de manifiesto efectos adversos para la salud con las exposiciones que experimentan actualmente las poblaciones urbanas”*, por lo que la Ciudad de México ha realizado mediciones de la calidad del aire a lo largo de las últimas dos décadas en todo su territorio y la zona metropolitana.

Las partículas que se miden son principalmente Ozono (O^3), Dióxido de Nitrógeno (NO^2) y Dióxido de Azufre (SO^2), cuyas altas concentraciones en el ambiente pueden ser dañinas para la salud, provocando enfermedades respiratorias y cardiovasculares, entre otras. Así mismo, la OMS publicó para el año 2005 la guía de calidad del aire en la que se presentaron los parámetros de las concentraciones medias anuales y sus consecuencias en la salud.

Ozono (O^3). El promedio mensual de las mediciones realizadas del año 1988 al 2020 presentaron un máximo de 45 partículas por billón (ppb) y un mínimo de 28, siendo el mes de mayo el de mayor concentración. Para el año 2021, el mes de febrero presentó la mayor concentración de partículas con 34 ppb, por debajo del umbral de riesgo, proporcionando una protección adecuada a la salud pública.

El promedio horario muestra que el periodo comprendido entre las 12:00 y 18:00 horas es el de mayor concentración de esta partícula con 65 ppb, cuando los parámetros recomendados son de 50 ppb, llegando a un nivel intermedio en el que la exposición puede presentar algunos problemas de salud como efectos fisiológicos e inflamatorios en los pulmones de adultos jóvenes sanos que realicen actividades físicas al aire libre.

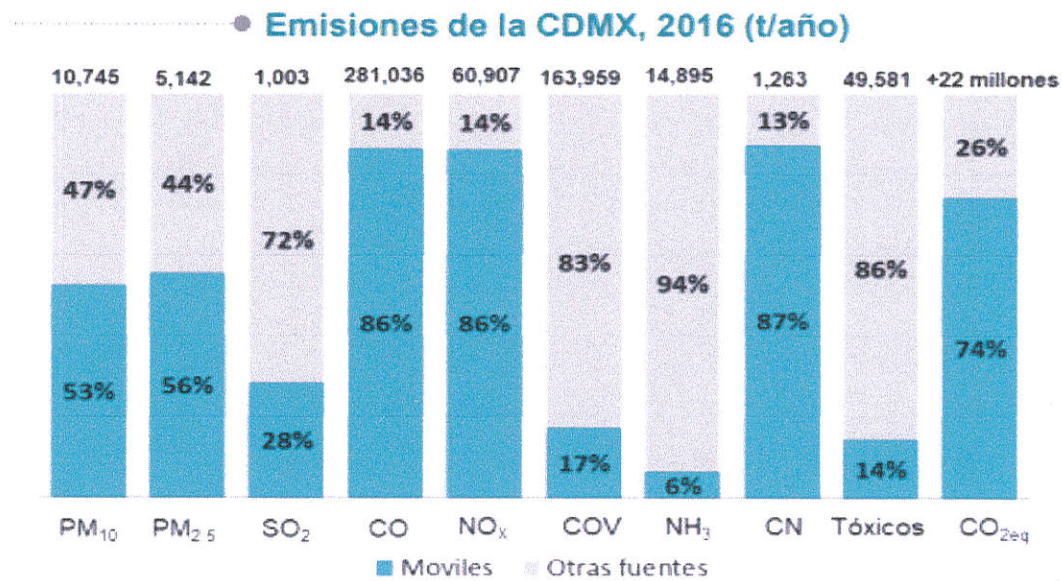
Dióxido de Nitrógeno (NO²). Históricamente el mes de diciembre es el que ha presentado mayores concentraciones de esta partícula, con un promedio histórico de 36.6 ppb. A la fecha no se cuenta con un rango de concentración que determine el riesgo directo de este gas en la salud, pero existen estudios que relacionan las altas concentraciones de esta partícula en espacios abiertos pueden llegar a causar síntomas de bronquitis en niños.

La Ciudad de México llega a presentar las mayores concentraciones de esta partícula en un periodo de cuatro horas por la mañana, siendo de las 8:00 a las 12:00 horas las que históricamente mantienen estas acumulaciones. No obstante, en el periodo comprendido entre el año 2010 y 2020 se han generado reducciones de aproximadamente 10 ppb.

Dióxido de Azufre (SO²). Los parámetros que establece la OMS para este gas van en relación con el control de las emisiones de vehículos de motor, industriales y de producción de energía, por lo que para lograr una buena calidad del aire no se deberá rebasar las 10 ppb, sin embargo, para los países en vías de desarrollo, como lo es México, proponen un objetivo de calidad media que no exceda las 26 ppb, con la finalidad de incentivar la transición a los valores propuestos para una buena calidad.

Durante el periodo comprendido entre los años 1988 al 2020, las mediciones de esta partícula en la capital muestran que el mes de enero es históricamente el de mayores concentraciones, con 16 ppb, para el año 2021 el mes de febrero presentó valores de 5.4 ppb, al mantener estas concentraciones se puede conducir a mejoras significativas para la salud.

Tan solo en la Ciudad de México se tuvo un registro de 2.3 millones de vehículos para el año 2016, teniendo un 83% de participación la flota conformada por vehículos particulares. De acuerdo al Inventario de Emisiones de la Ciudad de México para ese mismo año; las fuentes móviles donde se encuentra el transporte privado, son las que emiten mayor cantidad de contaminantes y gases de efecto invernadero, como: CO, NO_x, CN y CO₂, estos ocasionan daños severos a la salud de la población.



Gráfica de Fuentes de emisiones en la Ciudad de México por contaminante.
Fuente: Inventario de emisiones de la Ciudad de México, 2016.

El acercar las ofertas laborales a zonas de la Ciudad que cuentan con una mayor alternativa de modos de transporte como el Metro y Metrobús, generan una reducción en el uso del automóvil particular, disminuyendo de manera significativa las emisiones de gases contaminantes y de efecto invernadero.

Áreas verdes

La Ciudad de México, como cualquier gran capital del mundo mantiene una relación especial con sus áreas verdes urbanas, ya que de ellas dependen importantes aspectos sociales, ambientales y de embellecimiento de sus calles y camellones. En la actualidad se ha vuelto imprescindible contar con áreas verdes provistas de vegetación saludable que garanticen la sustentabilidad en las zonas urbanas, rebasando con ello el concepto de que la vegetación urbana cumplía sólo con funciones de estética, hoy se sabe que las zonas cercanas de áreas verdes aportan beneficios ambientales que favorecen y caracterizan algunos microclimas específicos en el interior del área.

Otro elemento importante a considerar al hablar de áreas verdes es el bienestar para las personas que viven cerca de los parques, ya que obtienen más beneficios, como valorar más la naturaleza, tienden a tener una mayor confianza en sus vecinos y

presentan mejor salud física y satisfacción con la vida. En cambio, aquellos que están lejos, no pueden tener visitas constantes.

La OMS recomienda que para mejorar la calidad de vida de los habitantes de las ciudades se proporcionen nueve metros cuadrados de espacio verde por habitante y recomienda que su distribución permita que todos ellos vivan cerca de alguno de estos espacios. El indicador sobre la superficie de áreas verdes urbanas per cápita refleja el acceso que tienen a este tipo de espacios públicos los ciudadanos de algunas zonas urbanas del país. La zona cuenta con 23, 367.3 m² de área verde, y 29, 284 habitantes, lo que representa 0.8 m² de área verde por habitante.

La colonia jardines del Pedregal cuenta con dos parques, el "Parque Teololco Luis Barragán" y el "Parque Luis Barragán" mismo que se encuentra dentro del área de estudio y justo frente al predio motivo de la presente iniciativa. Ambos parques se encuentran en excelentes condiciones de mantenimiento, al igual que las áreas verdes ubicadas en los camellones de la colonia, los cuales sirven para que los habitantes de la sima tengan un espacio para la recreación y el esparcimiento.

Las consecuencias de la falta de áreas verdes en la colonia es un fenómeno conocido como isla de calor urbana, es un mecanismo que surgió luego de haberse desplazado la cobertura natural original por una de asfalto y concreto, lo que dio paso a que la energía solar se redistribuya. En contraparte en un sistema natural, los árboles transpiran, con lo que se logra un mejor equilibrio térmico, al limitarse la evaporación propicia aire se caliente, porque el flujo de calor sensible se incrementa. Las islas de calor, son un claro ejemplo del cambio climático y como este se puede ver en las ciudades.



FOTO 1: vistas del Parque Luis Barragán. Fuente: elaboración propia.

Handwritten signature or mark in blue ink.

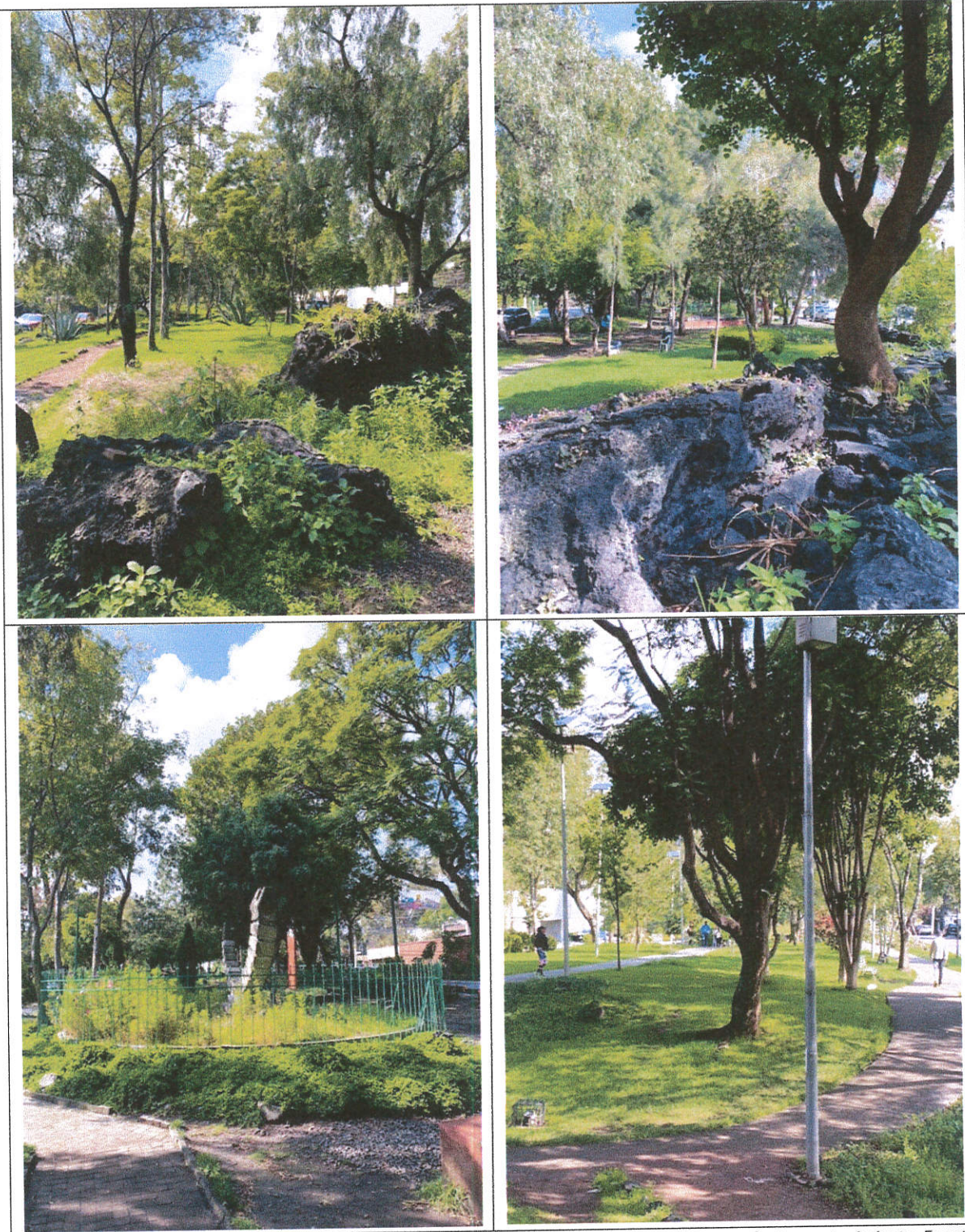


FOTO: vistas de las áreas verdes ubicadas en los camellones, las cuales tiene un excelente mantenimiento. Fuente: elaboración propia.

Residuos sólidos.

En la alcaldía Álvaro Obregón, se cuenta con una estación de transferencia, que son instalaciones intermedias entre las diversas fuentes generadoras de residuos sólidos y las plantas de selección o el sitio de disposición final; localizada en la Avenida Prolongación San Antonio No. 424, Colonia Carola. Estas instalaciones están a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios del Gobierno del Distrito Federal y está constituida como la infraestructura autorizada de destino de los residuos sólidos recolectados por el servicio público de limpia delegacional. Se cuenta además con 7 camiones para la recolección de basura, los cuales no son suficientes, por lo que se han acondicionado algunos camiones de 3.5 toneladas para recolectar los desechos orgánicos por ello la estrategia ha sido la recolección alternada de la basura.

La recolección, el manejo adecuado, el reciclamiento y la disposición final de los residuos sólidos que se generan, son uno de los problemas graves que debe atender la administración local. No obstante, la zona de estudio cuenta con un buen sistema de recolección de basura, por lo que no representa un problema.

Además, la basura acumulada generalmente termina en las coladeras, creando tapones que, en temporada de lluvias, estas pueden ocasionar inundaciones en la zona.

RAZONAMIENTO. Actualmente la Ciudad de México tiene programas como *El Reto Verde* que es una iniciativa del año 2019, dirigida a lograr la revegetación de la ciudad a través de la recuperación y el incremento de áreas verdes en espacios públicos y el fortalecimiento de los servicios ambientales que brindan a los habitantes, convocando a los sectores público, social y privado, incluyendo a las organizaciones de la sociedad civil y a toda la ciudadanía, a sumar esfuerzos y contribuir mediante su participación en las jornadas de actividades, la aportación de plantas u otros insumos, el cuidado y seguimiento de sus áreas verdes y la adopción de espacios para mantenimiento, brindando la oportunidad de incursión para nuevos usuarios.

Es importante que se tenga accesibilidad a este tipo de servicios para construir una ciudad compacta, la atracción de nueva población a la zona, aunado a las nuevas políticas del gobierno podrían ser una oportunidad para crear cohesión social y nuevas redes que mantengan la proximidad de las actividades.

- 
- Para efecto del tratamiento de los residuos sólidos de tipo urbano, es decir, con una composición de material orgánico (residuos de alimentos), papel, vidrio, envases plásticos y residuos sanitarios, se colocarán en contenedores que se encuentran al interior del predio, con tapa y debidamente identificados para la separación en orgánicos e inorgánicos reciclables y no reciclables. Su transportación hacia el sitio de disposición será llevada a cabo por el Servicio de Limpia de la Alcaldía Álvaro Obregón.
 - Así mismo, en los giros comerciales que se establezcan, se pretende que, para la reducción de residuos sólidos se provea de: bolsas de basura biodegradables, contenedores de comida, así como utensilios de material biodegradable, en cuanto a los residuos de alimentos se dará tratamiento para que sean convertidos a composta la cual se utilizará en el área jardinada que se encuentra al interior del predio, una vez que este proceso termine los residuos mínimos que aun queden se dispondrán al servicio público para residuos orgánicos, los inorgánicos, serán separados por tipo y se entregaran al servicio público o a una empresa privada.
 - El proyecto ha considerado aprovechar cada espacio posible, para la instalación de áreas verdes jardinadas.,

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;

El análisis de la presente propuesta de proyecto de modificación tiene como sustento las bases de datos del Instituto Nacional de Geografía y Estadística, particularmente el Marco Geoestadístico Nacional en su versión actualizada al año 2010, el Censo Nacional de Población y Vivienda para los ejercicios 2010 y 2020, así como la Encuesta intercensal 2015, el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas y la Encuesta Origen Destino del año 2017.

De acuerdo a los datos publicados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en el Sistema de Información para la Evaluación del Desarrollo Urbano SIEDU 2020, la Alcaldía Álvaro Obregón presenta un índice alto en su cobertura de infraestructura y mobiliario urbano, *ver mapa 9*, así como para la movilidad de personas con

discapacidad, y en lo referente a las vialidades se cuenta con una red vial que posibilita la interconexión con toda la zona metropolitana; sin embargo, por su configuración topográfica, se encuentra limitada para poderse integrarse al sistema de ciclovías y por ende a un uso intensivo de este, presenta un índice bajo en todos los aspectos de carencia. El Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano (SIEDU), establece los siguientes indicadores para la Alcaldía Álvaro Obregón:

Indicadores para zona de estudio en la Alcaldía Álvaro Obregón:

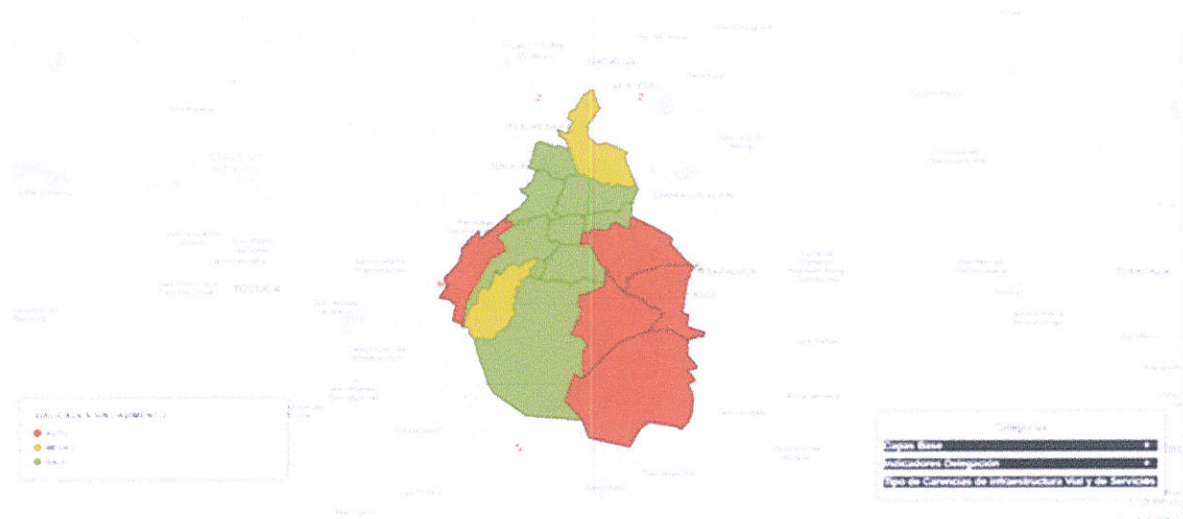
- Cobertura de infraestructura y mobiliario urbano. **Medio.**
- Movilidad de personas con discapacidad. **Medio.**
- Tipo de carencias de infraestructura vial y de servicios. **Medio en general,** en todos los aspectos.

Indicadores de Desarrollo Urbano:

- Zona 2 de Norma de Estacionamiento.
- Zona 2 de Norma de Biciestacionamiento.

Indicadores por AGEB:

- Densidad de población: menor a 50 hab/ha.
- Densidad de vivienda Muy Baja Baja: de 1 a 20 viv/ha.



Mapa 9: Cobertura de infraestructura y mobiliario urbano por alcaldía.
Fuente: SEDUVI Sistema de Información para la Evaluación del Desarrollo Urbano, SIEDU..

Adicionalmente, se complementó la información con las bases de datos a nivel local mediante el Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México, el Portal de Datos Abiertos de la CDMX, el Atlas de Riego de la Ciudad de México de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la CDMX y la Oficina Virtual de Información Económica de la Secretaría de Economía de la CDMX y la plataforma de Calidad del Aire del gobierno de la CDMX, así como el Sistema de Evaluación del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Así mismo, se realizaron diferentes estudios de campo, así como aforos y reportes fotográficos que se integran en la presente solicitud como anexos. Después de recabar la información necesaria se generó el pertinente análisis del polígono de estudio para llegar a las conclusiones que anteceden en la presente iniciativa.

RAZONAMIENTO

A partir de la situación de emergencia generada por el COVID- 19 y la recesión global que agravo sus efectos en la economía, que afecto especialmente al sector inmobiliario y su derrama económica como uno de los principales generadores de fuentes de trabajo, adicionalmente afectando la apertura de nuevos establecimientos comerciales para atender la creciente población y su consecuente demanda en la zona, por lo que la presente iniciativa es el instrumento que posibilita la reutilización de un predio que cuenta con una infraestructura urbana eficiente y su cercanía a un importante corredor comercial y financiero como lo es el Anillo Periférico Sur, con demanda de comercio y servicios básicos para los nuevos residentes de la colonia Jardines del Pedregal.

- La creación del proyecto de uso comercial de tres niveles sobre nivel medio de banqueta, más un sótano para estacionamiento, desplantado en 768.67 m², con un área libre del 53.33% que resulta en 878.30 m² de una superficie total de terreno de 1,647.00 m². Contará con una superficie máxima de construcción de 2,162.74 m² de uso comercial y con 1,584.75 m² de estacionamiento, permitirá aprovechar equilibradamente la inversión histórica acumulada en infraestructura, optimizando el de suelo urbano con todos los servicios.

- 
- El uso de locales comerciales permitirá que el proyecto contribuya al fortalecimiento y complemento de la estructura económica existente en zona, atendiendo el incremento de la demanda de comercio y servicios básicos de los habitantes de la zona.
 - Respecto a la accesibilidad al predio, se ha comprobado que el mismo cuenta con una estructura vial consolidada a nivel local y de ciudad que garantizan su conectividad a nivel metropolitano, adicionalmente la carga vehicular proveniente del nuevo desarrollo es mínima.
 - El desarrollo del proyecto fomentará la generación de empleo de nivel terciario, con el comercio y servicios de tipo vecinal para los vecinos de la zona.
 - Los servicios hidrosanitarios se aseguran, en virtud al análisis de carga realizado, por lo que se garantiza satisfacer la demanda generada por el proyecto.
 - El proyecto con planta baja activa es compatible con la estructura socioeconómica y requerimientos de la zona, esta actividad representa beneficios y contribuye a la integración del espacio público y convivencia vecinal, así como a la seguridad de la zona, con horarios de funcionamiento que garantizan actividades y permiten una mayor seguridad a los peatones
 - El proyecto considera diversos ejes de diseño que ayudarán con la sustentabilidad fomentando los desplazamientos peatonales y disminuyendo la utilización de transporte motorizado.
 - Pretendiendo ser un referente de espacio público en la colonia, este proyecto busca ser una extensión del parque Luis Barragán, mismo que se ubica justo frente al predio, incentivando la vida peatonal dentro de la zona, por lo que la Plaza tendrá una función social de reunión familiar y de vecinos, permitiendo volver a tener un ambiente de sano esparcimiento, es decir, volver a un ambiente totalmente familiar generando una sana "vida de barrio".
 - Tomando lo anterior como base, se desincentivará el uso del automóvil particular, como lo hará este proyecto, al integrarlo al Centro de barrio como un espacio de convivencia pública y que se ubican en una zona con buenos servicios.
 - De acuerdo al uso del suelo pretendido, en la Plaza únicamente se instalarán

establecimientos mercantiles de bajo impacto vecinal, no se podrán instalar bares ni giros mercantiles similares, por lo que la calidad de vida y seguridad de los vecinos no se verán afectadas por su funcionamiento.



- Si bien, el predio se localiza sobre una vialidad clasificada como secundaria, estas vialidades de acuerdo a su ubicación, principalmente en el centro de las colonias, suelen contar con actividad comercial, tal es el caso de la Avenida De las Fuentes, en el tramo que corresponde a la localización del predio en cuestión, misma que cuenta con dicha actividad desde hace más de 30 años.

La construcción del proyecto pretendido en el predio motivo del presente Estudio permite un uso eficiente, racional, y efectivo del suelo urbano, considerándose factible someter a considerar la presente Iniciativa para la Modificación del PDDU de la Delegación (hoy alcaldía) Álvaro Obregón determinado por el Artículo 35 de la LDUDF, es viable debido a las condiciones de su ubicación en relación a la dinámica existente y en congruencia con las políticas y acciones estratégicas contenidas en los objetivos de los diferentes niveles de planeación tanto a nivel de Ciudad como de la Alcaldía a la cual pertenece.

Para concluir podemos sostener que los usos del suelo son un elemento clave del ecosistema urbano. Su especificación es crítica para responder a la dinámica económica y social de la ciudad, y que, debido a los eventos de los últimos dos años, esta solicitud de Iniciativa pretende dar respuesta en la determinación de la entropía urbana, en el apuntalamiento de la productividad personal y de la competitividad urbana, en el nivel de precios de bienes y servicios y por lo tanto en el nivel y calidad de vida de las personas. Los usos del suelo incluyen también a vialidades, estacionamientos y espacios públicos como elementos importantes del ecosistema urbano.

No se deberían de restringir a priori, ni los usos del suelo ni las actividades permitidas con base en inercias culturales presuntamente "consolidadas", si no por el contrario poder responder a situaciones de crisis.

Los usos del suelo y por lo tanto las actividades in situ respondan a las necesidades y preferencias de la sociedad. Para lograrlo, la regulación de los usos del suelo debe de ser funcional y en lo posible responder a las necesidades de la sociedad y así mantener su valor patrimonial.

VII. Razonamientos sobre la constitucionalidad y convencionalidad del decreto propuesto;



El desarrollo urbano es una parte del derecho administrativo especial, que tiene por objeto la regulación de las atribuciones de la autoridad para planear, controlar y vigilar los procesos de urbanización. Como ejercicio de una función pública establece la obligación de la autoridad competente de crear y aplicar las normas en materia de urbanismo de conformidad con los fines previstos para ello, así como para exigir su cumplimiento.

La Constitución mexicana establece el objetivo último de la intervención de la administración pública en este ámbito en el artículo 27 constitucional, en su párrafo tercero, al prever que la regulación debe *“lograr... el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana”*. Las normas en materia de desarrollo urbano pueden ser consideradas, por lo tanto, como programáticas, lo cual no demerita su calidad de norma jurídica, aun cuando representan un tipo especial de normas jurídicas que vincula medios y fines a lograr por medio de la regulación.

Las facultades regulatorias e interpretativas de la autoridad tienen como límites previsiones constitucionales tanto sustantivas como los derechos fundamentales y el interés general en la ordenación y transformación del suelo, como competencias. Los lineamientos de la actuación administrativa son, por lo tanto, la regulación de la utilización racional del suelo, la preservación de los derechos fundamentales, mínima intervención administrativa en los derechos de los particulares de acuerdo con el interés general, coherencia en el desarrollo urbano, construcción y respeto del medio ambiente.

El concepto de urbanización se refiere al desarrollo de las ciudades, o de los asentamientos humanos. De conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se refiere al *“establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que los integran”*.

El concepto de “suelo” debe entenderse como el espacio físico, parte del territorio nacional en el que se llevan a cabo actividades relacionadas con el urbanismo. La legislación debe establecer de manera clara y precisa los destinos, usos y limitaciones al suelo correspondientes al desarrollo urbano. La clasificación del suelo

constituye la base legal de la actividad administrativa en materia de urbanismo, ya que delimita el alcance del derecho a la propiedad. Los conceptos de uso y destino se distinguen por la finalidad del suelo; el significado del “uso” es particular, y el de “destino” es público en virtud de su fin. Los tipos de usos son delimitados por las leyes locales mediante listas cerradas, que enuncian, por ejemplo, el uso habitacional, comercial, oficinas, servicios, turístico, entre otros.



La “zonificación” representa el instrumento jurídico que concreta las especificaciones sobre usos, destinos, reservas, áreas de conservación o mejoramiento; lleva a cabo la clasificación del suelo de conformidad con lo previsto en la ley general y la de desarrollo. En relación con el suelo urbano, por ejemplo, corresponde a la autoridad administrativa controlar y comprobar el desarrollo urbano en cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso y servicios básicos.

Los derechos fundamentales que delimitan las facultades de la autoridad administrativa en materia de desarrollo urbano son el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa previsto en el quinto párrafo del artículo 4o. constitucional, el artículo 5° relativo a la libertad de profesión, industria, comercio o trabajo lícito, el derecho para establecer y mudar de residencia sin limitación alguna, previsto en el artículo 11, y el derecho a la propiedad privada, regulado en el artículo 27 constitucional. Estos derechos se ejercen de conformidad con la garantía de igualdad prevista en el artículo 1o., que prevé que las garantías que otorga la Constitución no deben ser restringidas ni suspendidas, sino de manera excepcional y de conformidad con las condiciones que ella misma establece.

De igual forma, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, prevé un sistema descentralizado de regulación del desarrollo urbano, que se fundamenta en los artículos 27, párrafo tercero; 73, fracción XXIX-C, el cual se complementa con lo dispuesto en los artículos 115 y 122. El Congreso de la Unión tiene la facultad para “expedir leyes que establezcan la concurrencia del gobierno federal, de los estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos...”. El artículo 115, en su fracción II, prevé la facultad legislativa municipal para expedir bando de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal. En materia de urbanismo, la fracción V, en el inciso a), establece que los municipios pueden

formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal. En el inciso d) se prevén las facultades para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, y en el inciso f), para otorgar licencias y permisos para construcciones en los términos de las leyes federales y estatales relativas. El artículo 122, a su vez, establece que la Ciudad de México goza de autonomía en todo lo concerniente a su régimen interior y a su organización política y administrativa, y establece que el Congreso de la Ciudad de México goza de autonomía para legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo; preservación del medio ambiente y protección ecológica; vivienda, construcciones, en los términos de la Constitución Política de la Ciudad de México y derivado de ella se aprobó la Ley de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México que en su artículo Cuarto Transitorio señala que: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, conservará su vigencia hasta en tanto no se lleve a cabo la armonización con la presente Ley, así como con la Ley Orgánica del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México.

La Constitución prevé, por lo tanto, un sistema de distribución competencial descentralizado para el ejercicio concurrente de las facultades en materia de urbanismo, que se construye a partir de un excesivo número de instrumentos jurídicos de distinto rango y fuerza normativa, sobre todo por lo que a los planes y programas se refiere, lo cual dificulta estructurar un sistema adecuado de cooperación y coordinación entre las distintas autoridades.

En consecuencia, corresponde a las leyes desarrollar la materia de manera genérica. La Ley General Federal, dada la concurrencia prevista en la Constitución, debe regular las bases generales para las entidades federativas, las cuales, a partir de ellas, establecen los lineamientos para la regulación por parte de los municipios. Por lo tanto, la ley más general debe precisar los conceptos, estableciendo sus límites y alcances para su posterior desarrollo, evitando así problemas de vaguedad, por ejemplo, debe delimitar el significado del término "uso" o "destino", para que las legislaturas locales se conformen a ellos cuando regulen específicamente este aspecto.

Es así como, las leyes locales deben establecer planes y programas de ordenación, regular el procedimiento de su creación, atribuir las competencias específicas a la autoridad, prever los mecanismos de participación ciudadana compatibles con las disposiciones federales, de manera que les permitan desarrollar sus políticas en

materia de urbanismo. En virtud del principio de superioridad jerárquica, las facultades normativas de la autoridad municipal quedan sujetas tanto a las leyes locales como a las federales, y se desarrollan por vía de facultad reglamentaria y de ejecución.



La planeación es un concepto central para el urbanismo, ya que se trata de establecer y desarrollar de manera racional los asentamientos humanos de tal forma que garanticen los derechos fundamentales de las personas. El sistema de planeación del suelo comprende diversos instrumentos jurídicos que concretan la planeación, los cuales deben referirse a un territorio específico. Este sistema en México se integra por el plan nacional de desarrollo urbano, los programas estatales, los de ordenación de zonas conurbadas, los planes y programas de desarrollo municipal, así como por los programas que pudieran derivarse de los anteriores.

El concepto se refiere a un programa de acciones y medidas futuras que deben prever cambios y variaciones en el desarrollo natural de la zona y de sus necesidades. Influyen en la vida de los particulares, no solamente en sus derechos y obligaciones, si no en las limitaciones que imponen a la propiedad urbana. El programa dentro de la jerarquía normativa es la disposición más específica en materia de urbanismo, ya que contiene normas de carácter específico que limitan el derecho de propiedad y vinculan tanto a la autoridad como a los particulares. Además de reglas también prevé los objetivos y la justificación de los mismos para el ordenamiento territorial.

La limitación de los derechos de los particulares se equilibra con las previsiones en materia de participación ciudadana de la Ley General de Asentamientos Humanos regulada en sus artículos 48 a 50, la cual se complementa con los derechos de acción que las leyes prevén con objeto de resguardar sus derechos, aun cuando no se prevén acciones de legitimación colectiva. La actividad administrativa se rige por el principio de control de la administración pública, y de control de la administración por órgano judicial, que son los complementos que garantizan al particular sus derechos frente a la actividad inadecuada o arbitraria de la autoridad.

Es así que para el caso específico que nos ocupa, el decreto propuesto, se fundamenta en los artículos 28, 29 y 33 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010 y su última revisión del 5 de mayo del 2017. De estos artículos cabe destacar el “principio de congruencia” en su elaboración, aplicación e interpretación, así como el

deber de respetar el orden jerárquico previsto en el artículo 28 de dicha ley, para la interpretación y aplicación de los programas. De lo cual se deriva el “principio de especialidad de la norma” en caso de conflicto entre diversas disposiciones, principios que se explican a continuación. Estos principios constituyen deberes para la autoridad administrativa, aun cuando una ley específica no los regule de manera expresa, ya que derivan del propio sistema jurídico.



El artículo 42 Quater, establece que “Los Programas vigentes deberán ser revisados cada seis años por el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México..... 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 aprobación de un nuevo programa”. El decreto propuesto pretende demostrar que, a más de once años de la probación y publicación de la regulación aplicable, el Programa vigente no ha sido revisado y para el caso particular se identifican los elementos que justifican la derogación y nueva propuesta, a fin de darle congruencia con la situación actual. El deber de congruencia no existe solamente en virtud de dicha disposición, ya que en un sistema jurídico coherente las normas deben ser compatibles entre sí para evitar conflictos, por lo que deben ser congruentes en sus contenidos para lograr los fines que pretenden y asegurar los derechos que protegen.

Las propiedades formales que se atribuyen a los sistemas jurídicos, esto es, la completitud, la coherencia, la consistencia y la independencia de sus normas, tienen por objeto hacerlo eficaz, aceptado y cumplido. La congruencia de las normas se traduce en la coherencia del sistema jurídico, lo que también implica una pretensión de ausencia de contradicciones entre las normas de un mismo ordenamiento. Estas propiedades son también principios de interpretación y aplicación de las normas que deben regir la actividad de la autoridad creadora y aplicadora de las normas jurídicas.

En este sentido, y en especial para el caso que nos ocupa, el programa con el cambio propuesto debe analizarse considerando como su base jurídica los artículos 4º y 5º constitucionales en su parte relativa al derecho fundamental a la libertad de profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos; en particular a lo que hace a la obligación de la autoridad de emitir las disposiciones jurídicas necesarias para lograr dicho objetivo. En consecuencia, uno de los aspectos más importantes del cambio propuesto al programa delegacional es el de contribuir a garantizar el ejercicio de esos derechos, mediante la reglamentación que asegure a todo individuo el goce y disfrute dichos derechos fundamentales.

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;

A continuación, se seleccionan los ordenamientos en los 3 niveles de planeación a los que da cumplimiento, el establecimiento de la normatividad que regula al predio motivo de la solicitud, para determinarle una zonificación de uso Habitacional restringiendo el uso de comercios y restaurante, que sin embargo, en forma particular, según lo demostrado en el análisis de los factores y datos del punto V y VI de la presente iniciativa de decreto, no se identifica problemática alguna sobre el establecimiento de comercios y restaurante.

Adicionalmente estos niveles de planeación en el ámbito local deberán actualizar en apego a las modificaciones a la Ley de Desarrollo Urbano y al cuerpo normativo que define la nueva Constitución de la Ciudad de México. Por lo que resulta imprescindible que se considere que la propuesta que se presenta para cambiar la normatividad específica que le aplica al predio ha sido rebasada después de once años de publicada en los cuales han sucedido eventos que han modificado las metas con que fueron aprobados, tanto de índole, social, económica, tecnológica y de salud.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Reforma publicada en el DOF 06-01-2020

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

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

.....

III. Área Urbanizada: territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;

IV. Asentamiento Humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

V. Barrio: zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias;

.....

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

...

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

...

IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

.....

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

.....

X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del Suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.



Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

.....

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

.....

V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

.....

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

.....

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

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



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

.....

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

.....

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

.....

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

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

.....

II. En las zonas que no se determinen de Conservación:

Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;

.....

Artículo 71. Las políticas y programas de Movilidad deberán:

.....

III. Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;

.....

Artículo 85. Los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios podrán declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos en dichos instrumentos. Los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo, tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, conforme a tales declaratorias y siempre ajustándose a las determinaciones de los planes o programas de Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano aplicables.

Programa General de Desarrollo Urbano Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2003.

1.5. Bases programáticas del Programa

Tomando en cuenta los recursos materiales y humanos que hacen del Distrito Federal una entidad con enorme potencialidad, se propone una visión común del futuro que incluya un esquema general de desarrollo urbano, criterios de densificación y reconversión, áreas de desarrollo para la nueva economía, localización de las estructuras logísticas y los espacios públicos. Para dar sentido a las acciones previstas, el programa integra las políticas sectoriales, estableciendo procedimientos de cooperación entre las secretarías a partir de los gabinetes temáticos; la relación de estos con la ciudadanía, los agentes económicos y los profesionales involucrados.

II. IMAGEN OBJETIVO

Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revirtiendo las tendencias de despoblamiento en aquellas delegaciones que han perdido población y cuentan con infraestructura adecuada, a través de la redensificación y reciclamiento urbano.

Desarrollar acciones que garanticen el mantenimiento, mejoramiento y ampliación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos.

Aprovechar de manera eficiente la infraestructura básica, el equipamiento urbano y los servicios públicos, procurando la regulación y distribución equitativa de su dotación, acorde con la problemática del suelo, a fin de garantizar una vida segura, productiva y sana a los habitantes de la ciudad.

Ordenar el crecimiento económico en zonas específicas que dispongan de infraestructura, equipamiento y estímulos para el desarrollo de actividades con bajo consumo de agua, tratamiento de aguas residuales, eficiencia energética y manejo adecuado de residuos sólidos.

Promover el arraigo de la población, la incorporación de nuevos pobladores y el reciclamiento de la ciudad central, aprovechando la inversión histórica acumulada en infraestructura, optimizando el uso del suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda



Ordenamiento del Territorio Megalopolitano y Metropolitano

1. Participación en la economía mundial

Fomentar, asimismo, la inversión del sector privado en los rubros de industrias de alta tecnología, mercados ambientales, servicios financieros, informáticos, de telecomunicación, consultoría, turismo, comercio y desarrollo inmobiliario ordenado.

2.2. Base territorial para el fomento económico

Fomentar y consolidar la economía de la ciudad, a través de la articulación de las actividades económicas con las obras de infraestructura básica y social en los espacios de fomento, donde se procurará la localización estratégica de las empresas así como la mejor operación de los agentes públicos, privados y sociales.

2.4. Unidades de Ordenamiento Territorial, UOT (antes contornos urbanos)

A. Ciudad Central

Con base en lo anterior, se prevén como políticas fundamentales a aplicar, las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónico-patrimoniales.

2.6. Ordenamiento y mejoramiento de la estructura urbana

Fortalecer, asimismo, la función de los centros y subcentros urbanos existentes para aprovechar sus ventajas, mejorando la infraestructura y los equipamientos urbanos.

Inducir la saturación urbana en las delegaciones centrales y aquellas que presenten despoblamiento, mediante la utilización de baldíos

2.8. Las delegaciones de los contornos

Las doce delegaciones restantes ubicadas en las unidades de ordenamiento territorial que rodean a la ciudad central, son heterogéneas en su estructura urbana. Las variaciones tanto en su composición social, potencial económico y magnitud poblacional, así como sus condiciones de equipamiento y servicios, obligan a establecer medidas particulares a través de los programas delegacionales correspondientes.

Estimular la realización de proyectos de usos del suelo mixtos que incluyan manufacturas sujetas a normas de operación reglamentadas fundamentalmente por su demanda de agua, con el objeto de lograr un uso del espacio más eficiente, menos

contaminante y polarizado entre las distintas delegaciones, **que favorezca la multiplicación de establecimientos y la generación de actividad económica y empleo.**

2.11. Fisonomía e imagen urbana

Impulsar la rehabilitación y conservación del entorno urbano y de aquellas áreas que, aunque no presenten características de valor patrimonial, signifiquen una imagen particular representativa de algún barrio o colonia de la ciudad.

Fomentar la conservación y mejoramiento de los ámbitos tradicionales y contemporáneos de la ciudad, propiciando el uso público.

V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

1.6. Otros Instrumentos de Planeación

Programa de Mejoramiento, Densificación y Reutilización de Áreas Urbanas Deterioradas o Subutilizadas

Hacer socialmente eficiente el crecimiento de las áreas urbanas de la entidad a partir del grado de consolidación y de la reversión de las actuales tendencias de expansión, mediante:

- a) Aprovechamiento eficiente de la inversión histórica acumulada en infraestructura básica y equipamiento urbano, considerando la disponibilidad de recursos, prioritariamente la dotación de agua.
- b) Impulso de medidas y acciones que favorezcan el arraigo de la población en las áreas urbanas consolidadas.
- c) Incrementar el aprovechamiento de las áreas urbanas subutilizadas que cuenten con condiciones para su densificación. Líneas de acción:

Densificación y reutilización de áreas urbanas subutilizadas.

2. Instrumentos de Regulación

Este Programa establece como instrumentos la clasificación del suelo, su zonificación y la consideración de áreas donde se aplican regulaciones específicas en materia de desarrollo sustentable.

2.2. Zonificación

La zonificación contenida en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano establecerá en forma genérica los usos del suelo permitidos y prohibidos a través de las Tablas de Usos del Suelo; incluye la clasificación de usos de suelo para el suelo urbano

y para el suelo de conservación. Cuando los usos previstos no están señalados en la tabla, se sujetan al procedimiento establecido en el Reglamento de la LDUDF.

La zonificación indica también, las alturas o niveles de construcción permitidos, áreas libres y restricciones específicas. En complemento, la zonificación del uso del suelo podrá consignar también los destinos del suelo y las reservas territoriales necesarios para la realización de programas o proyectos estratégicos de orden gubernamental.

La zonificación que determina el tipo e intensidad del aprovechamiento del suelo, será complementada con la aplicación de normas oficiales o estándares de desempeño en materia ambiental, entendidas como los parámetros límite permisibles de afectación al entorno, con los usos del suelo previstos y en los términos de la capacidad de infraestructura básica instalada y servicios urbanos existentes o de la afectación al medio ambiente.

De acuerdo con la LDUDF, con las Normas Generales de Ordenación aplicable y con las disposiciones en materia ambiental, se reglamentarán los usos del suelo y los establecimientos que, por los efectos o magnitud que representen, queden sujetos a la presentación del Estudio de Impacto Urbano. Por medio del estudio se garantizará que los pretendidos usos o establecimientos no generen efectos negativos a terceros o que se realicen las acciones e inversiones necesarias para mitigarlos, en los términos que establezcan los propios dictámenes.

3. Instrumentos de Fomento

Para hacer efectiva la planeación urbana en el D.F., es necesario contar con procedimientos de actuación o gestión que articulen territorialmente las estrategias de gobierno y permitan concertar con los sectores social y privado las acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las políticas y lineamientos que consignen los programas de desarrollo urbano, así como para generar recursos, desregular y simplificar los trámites gubernamentales, tomando en cuenta el Programa de Fomento Económico del D.F.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2011. Publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 1091 de fecha 10 de mayo de 2011 y Reimpreso en Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 1747 BIS de fecha 04 de diciembre de 2013.

1.1.1 Motivación

Valorar la operatividad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano versión 2011, en relación con la problemática y tendencias de la dinámica urbana de la Delegación Álvaro Obregón.

Establecer la congruencia entre las disposiciones del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003 (PGDUDF 2003) y la estrategia de planeación de Desarrollo Urbano y los aspectos normativos de ordenamiento territorial contenidos en la versión actualizada del Programa Delegacional, derivada del ejercicio de análisis y evaluación de las condiciones de los procesos experimentada en el territorio de la demarcación.

Plantear una integración adecuada de la estructura urbana de la demarcación con la Ciudad en su conjunto, garantizando el bienestar social de sus habitantes.

Proponer el desarrollo de programas, proyectos y actividades económicas articulados con obras de infraestructura básica y social en espacios de fomento específicos, como parte de la estrategia de manejo integral del territorio y optimización de recursos existentes en materia de infraestructura, equipamiento y servicios.

Detectar las alteraciones al medio físico del territorio e incorporar medidas que garanticen su mitigación y control.

Señalar claramente los ámbitos de corresponsabilidad, regulación e intervención del gobierno local y de las distintas formas de organización y representatividad ciudadana en la aplicación de las políticas y la normatividad del Programa Delegacional y Programas Parciales de Desarrollo Urbano, que resultaron ratificados y/o actualizados a fin de preservar los recursos que garanticen la viabilidad e implementación de la acción pública.

Precisar las metas, objetivos, políticas, proyectos y programas prioritarios de Desarrollo Urbano al ámbito Delegacional.

Proponer los incentivos y estímulos que en su conjunto, coadyuven a la consolidación de la estrategia de Desarrollo Urbano Delegacional.

Fomentar el trabajo coordinado entre autoridades y población a fin de intervenir desde el diagnóstico de las demandas, hasta la planeación, operación y financiamiento de los Programas de Desarrollo Urbano, Sociales y Ambientales.

Justificación de la Revisión, Modificación y Actualización del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que dio origen a la versión vigente actualmente.

Cambios demográficos:

- La estructura demográfica y crecimiento poblacional tanto en la Delegación Álvaro Obregón como en la Ciudad de México ha cambiado; así, resulta imprescindible revisar las políticas implementadas en el instrumento de

planeación a fin de valorar sus alcances y en su caso, definir alguna política que atienda o revierta la problemática existente, de ser el caso.



Cambios y socioeconómicos:

- La distribución espacial de actividades socioeconómicas ha variado en los 11 años de aplicación del Programa Delegacional. De esta forma, deben definirse nuevos lineamientos o políticas.
- Con la diversificación de giros, la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional 2011, ha dejado de responder a los requerimientos de la población, ofreciendo incertidumbre y desconfianza el proceso de autorización de los usos de suelo. Por el contrario, el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano permite a la población en general participar y vigilar la correcta aplicación de la normatividad en materia de desarrollo urbano.

En este sentido, cobra importancia el análisis, de los cambios en los diversos factores, los cuales, a más de 11 años de su revisión y oficialización, es válida la necesidad de actualizar por lo que se hace del conocimiento de esa H. Representación, el detalle del comportamiento de la zona de estudio en donde se ubica el predio y que se detalla en este documento.

II. IMAGEN OBJETIVO

El Vigente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de “Álvaro Obregón” establece lineamientos donde la promoción de actividades económicas para beneficio de la población local cuenta con la única base de garantizar el Desarrollo Sustentable de la ciudad.

La funcionalidad de la estructura urbana se manifestará también en su capacidad y eficiencia para proveer a los pobladores de todos los recursos, servicios y equipamientos urbanos necesarios para vivir dignamente, impulsando la función habitacional en las colonias y barrios que conservan estos usos.

En materia de Equidad se buscará

La distribución de usos ya existentes será la base para la propuesta de la zonificación normativa. Ésta se complementará con la consideración de los elementos y proyectos que serán desarrollados para alcanzar la imagen objetivo, de tal forma que exista una congruencia plena entre políticas, estrategias, proyectos y zonificación normativa.

Lograr que en el territorio urbano de la Delegación se ofrezcan condiciones de vida dignas y seguras, fortaleciendo la movilidad interna, el acceso a las oportunidades, la

atención a las necesidades sociales básica y la conservación de los valores patrimoniales tangibles e intangibles.

En materia de Competitividad.

Ofrecer oportunidades de inversiones para el desarrollo de nuevas actividades que impulsen el mejoramiento de las condiciones de bienestar de los residentes y ofrezcan fuentes de empleo para una vida digna y segura.

III ESTRATEGIA DEL DESARROLLO URBANO

OBJETIVOS GENERALES

Aumentar la calidad de vida de la población de la Delegación Álvaro Obregón, conservando y fortaleciendo las zonas de valor ambiental tanto en Suelo Urbano como en Suelo de Conservación, particularmente en las barrancas.

Orientar los procesos del mercado inmobiliario para lograr una distribución más justa de las cargas y beneficios derivadas del Desarrollo Urbano y disminuir así la especulación del suelo y lograr su aprovechamiento con base en las políticas de ocupación y ordenamiento establecidas por el presente Programa.

Considerar el Espacio Público como un elemento estructurador de la Ciudad y como parte importante de la convivencia familiar y social.

Establecer acciones para mitigar los impactos negativos producidos por los nuevos desarrollos que se lleven a cabo en las zonas con la infraestructura, y servicios adecuados, particularmente los de tránsito, estacionamiento, agua potable y electricidad.

En materia de Desarrollo Urbano

Establecer acciones para mitigar los impactos negativos producidos por los nuevos desarrollos que se lleven a cabo en las zonas con la infraestructura, y servicios adecuados, particularmente los de tránsito, estacionamiento, agua potable y electricidad.

En materia de Desarrollo Económico se buscará

Promover el desarrollo económico en las zonas con infraestructura, equipamiento, servicios y accesibilidad, a través del fomento de actividades poco consumidoras de agua y energía, considerando medidas para disminuir los impactos negativos en la estructura urbana.

Promover las actividades comerciales y de servicios hacia los principales corredores.

OBJETIVOS PARTICULARES

Ofrecer las condiciones físicas para la realización de actividades productivas y de fomento a la creación de empleos, procurando que su distribución en el área urbana sea más equilibrada e induciendo la diversificación del uso del suelo.

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

La propuesta de estructura urbana en la Delegación Álvaro Obregón, se basa en el concepto “Hacia un Nuevo Orden Urbano”, de acuerdo con lo definido por el Programa General de Desarrollo 2007-2012, cuyo objeto es la unificación del conjunto de esfuerzos de todos los actores del desarrollo para transformar a la Ciudad en un verdadero espacio de integración social; a través de la definición de tres elementos fundamentales para la Ciudad: la Equidad, la Sustentabilidad y la Competitividad.

La aplicación efectiva de estos tres elementos del Nuevo Orden Urbano, deben tener como consecuencia un avance significativo en la corrección de las desigualdades que existen en la ciudad, teniendo como eje fundamental la recuperación del espacio público, ya que es éste el articulador de todas las actividades y el principal espacio de integración social.

El reconocimiento del presente Programa, considera el esfuerzo conjunto de todos los actores del desarrollo teniendo como objetivo el transformar a la ciudad en un verdadero espacio de integración social en donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, tiene la responsabilidad de definir la ciudad que estamos proyectando, así como las acciones que se plantean para abordar los grandes desafíos.

En este sentido es importante subrayar, que el alcanzar estas metas deben reflejarse en el ámbito físico construido, en la zona de estudio la transformación no se ha alcanzado a niveles de apreciación, si bien es cierto que los indicadores económicos tuvieron una mejoría, el mejoramiento del espacio público no es visible. En la medida que se puedan atraer inversiones, públicas y privadas, serán evidentes los cambios en la zona, a través de la inversión en los espacios públicos.

En relación a lo anterior la zona de estudio forma parte de estos dos elementos, en donde los servicios forman parte de esta funcionalidad.

Centros de barrio

Centros de Barrio: Son zonas que concentran comercio y servicios básicos para la población, dentro de un ámbito de atención local. En estos se concentran elementos

como la iglesia, el mercado, escuelas de nivel básico, comercio vecinal, parques y/o jardines.

Como parte de la estrategia se propone la consolidación de los siguientes Centros de Barrio:

Como parte de la estrategia se proponen Centros de Barrio ubicados en las siguientes colonias: Jardines del Pedregal, Tizapán, Olivar de los Padres, San José del Olivar, Lomas de Axomiatla, Residencial las Haciendas, Cerrada San José, Puente Colorado, Las Águilas Ampl, El Parque, Acomecatla, Estado de Hidalgo, Olivar del Conde Reacomodo, Pueblo Santa Fe, Ampliación Jalalpa y U.H. Lomas de Becerra.



El predio que nos ocupa cuenta con esta limitación para poderse dedicar al uso de restaurante y locales comerciales, el cual debe contemplarse como un uso que también de acuerdo al análisis de los diversos factores cuenta con potencial para este uso, debido a su privilegiada ubicación, justo frente al Centro de Barrio de la colonia Jardines del Pedregal.



Figura 15: Plano de ubicación del predio de estudio y del centro de Barrio de la colonia Jardines del Pedregal. Elaboración propia. Fuente: Levantamiento de Usos de Suelo.

RAZONAMIENTOS. De esta forma los objetivos que fueron establecidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, no han logrado el mejoramiento de la zona con la atracción de inversión en vivienda y comercio, a más de once años de su aprobación, tal como se ha demostrado con el análisis reflejado por factores, actualmente acrecentado por los efectos económicos de los últimos dos años y de la pandemia COVID 19. Hoy en día se tiene la oportunidad de poder invertir en la apertura de unidades económicas para la población residente en el sector servicios y de comercio, apoyando el reciclamiento de un inmueble que resultará beneficioso para la seguridad de la zona, así mismo, se dinamizará la economía local al proporcionar servicios de alimentos y otros, y con el establecimiento de un restaurante y locales comerciales.



La Plaza cumplirá con el objetivo de reducir el traslado de los habitantes hacia sitios más alejados, disminuyendo el uso del automóvil. Esta apertura provocará efectos concatenados hacia la zona circundante al modificar la imagen y la actividad en una calle que, si bien está catalogada como vía secundaria, es muy importante por su ubicación frente al Centro de Barrio de la propia Colonia Jardines del Pedregal, siendo que actualmente es una vialidad con gran actividad comercial.

Asimismo, no se afectará la vida y seguridad de los vecinos, en virtud de que no colinda con inmuebles destinados al uso habitacional, e inclusive pretende mejorar la calidad de vida de los habitantes de la colonia, al convertirse en un centro de reunión y sano esparcimiento familiar y vecinal.

Aunado a lo antes mencionado, el funcionamiento del inmueble no causará un impacto ambiental negativo, en virtud de que implementa medidas de tecnologías modernas, tales como: sistema alternativo de captación y aprovechamiento de agua pluvial; un tanque tormentas; muebles y dispositivos ahorradores de agua; instalación de paneles solares para la recolección de energía que se utilizará para proporcionar luz a las áreas comunes de la Plaza; así como la implementación de programas de reducción de residuos sólidos al interior del inmueble, y el aprovechamiento de todas las áreas posibles para instalar áreas verdes jardinadas al interior de la Plaza.

IX. Texto normativo propuesto

ÚNICO.- Se aprueba la Iniciativa de Decreto por la cual se modifica el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, VIGENTE, PUBLICADO EL 10 DE MAYO DEL 2011 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, Y EL AVISO POR EL QUE SE INSTRUYE LA REIMPRESIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EL DÍA 04 DE DICIEMBRE DEL 2013, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE AVENIDA DE LAS FUENTES NO. 549, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, DEMARCACIÓN TERRITORIAL ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01900, CIUDAD DE MÉXICO, para quedar como sigue:



DECRETO

PRIMERO. - Se modifica el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, VIGENTE, PUBLICADO EL 10 DE MAYO DEL 2011 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, Y EL AVISO POR EL QUE SE INSTRUYE LA REIMPRESIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 04 DE DICIEMBRE DEL 2013, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE AVENIDA DE LAS FUENTES NO. 549, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, DEMARCACIÓN TERRITORIAL ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01900, CIUDAD DE MÉXICO, PARA PERMITIR LA ZONIFICACIÓN HM 3/40 (HABITACIONAL MIXTO, 3 NIVELES MÁXIMOS DE ALTURA, 40% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE), EN UNA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 2,162.74 METROS CUADRADOS.

SEGUNDO. – La modificación al uso del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón vigente, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Cumplir con la demanda de cajones de estacionamiento, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor.

- b) Referente al servicio de agua potable y drenaje, deberá ajustarse a las condiciones del servicio que prevalece en la zona, las cuales serán determinadas por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.
- c) El proyecto deberá contemplar y cumplir los requisitos de habitabilidad y funcionamiento que requiera el uso solicitado, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor.



TERCERO. - El presente Decreto, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia.

CUARTO. - Las modificaciones contenidas en el presente Decreto, son parte integral del "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón" vigente, publicado el 10 de mayo del 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y el "Aviso por el que se instruye la reimpresión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón" publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 04 de diciembre del 2013.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - Publíquese el presente decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - El presente Decreto surtirá sus efectos a partir del día siguiente de su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, previo pago de los derechos correspondientes de conformidad con el Artículo 242 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

TERCERO. - Si transcurridos los tres (03) meses, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, la parte interesada no ha realizado los trámites y pago por concepto de derechos de inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda establecidos en el Código Fiscal vigente en la Ciudad de México, el presente Decreto, quedará sin efectos.

CUARTO. - Deberá de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, previo pago de los derechos correspondientes de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, dentro de un plazo no mayor a los tres (03)

meses, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

QUINTO. - El Congreso de la Ciudad de México, notificará el presente Decreto a la persona promovente de la Modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, vigente, a través de la Comisión dictaminadora, debiendo quedar constancia del expediente en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2023



C. Sandra Nohemí Hernández Tepale
Apoderada Legal de
"DESARROLLO EL COTERO" S. A. de C. V.

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

Se anexa anteproyecto arquitectónico del proyecto de comercios y restaurante propuesto, **ANEXO 3** y **Reporte Fotográfico** del predio motivo de la modificación de la presente iniciativa y de su entorno urbano **ANEXO 4**, en formato impreso y electrónico con firma del solicitante, en ambos casos claros y legibles.

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.



Se adjunta copia certificada por notario, de la credencial para votar de la C. Sandra Nohemí Hernández Tepale, Apoderado Legal de "DESARROLLO EL COTERO" S. A. de C. V. **ANEXO 8.**