

AUSE



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Ciudad de México, a 13 de junio de 2018.

00001730

LIC. LUIS G. SÁNCHEZCABALLERO RIGALT
SECRETARIO TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE
DE GOBIERNO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA
DEL DISTRITO FEDERAL
P R E S E N T E

PAOT-05-300/100-081-2018

VI LEGISLATURA GOBIERNO

14 JUN. 2018

Recibió: *Chile*

Hora: *13:27*

Me refiero a su oficio **ALDF/VIIL/CG/ST/0832/2018**, recibido en esta Procuraduría el pasado 24 de mayo de 2018, a través del cual por instrucciones del Dip. Leonel Luna Estrada, Presidente de la Comisión de Gobierno de la VII Legislatura, solicita la opinión respecto de la iniciativa ciudadana con proyecto de decreto, por el que se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco (PDDU IZTACALCO) publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de septiembre de 2008, en lo que se refiere a la zonificación del predio ubicado en la **Calle Azafrán Número 490, Col. Granjas México, de esta Ciudad.**

Al respecto, me permito comunicarle las siguientes observaciones a la iniciativa de reforma señalada:

- No se constataron elementos suficientes para demostrar que el proyecto no impacta negativamente en los aspectos económicos, ambientales, sociales, de infraestructura urbana y de riesgo.
- La zonificación que se propone para el inmueble es Habitacional hasta 6 niveles, 30% mínimo de área libre y un índice máximo de construcción de 3.8 veces el área de terreno; sin embargo, no se establecieron los elementos técnicos necesarios para justificar la zonificación. Es importante señalar que la nomenclatura en la colonia Granjas México para inmuebles de uso habitacional es H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja 1 vivienda cada 100.0 m²).
- Respecto a la aseveración que realiza el promovente en su iniciativa "...La utilización del sector dista mucho de ser Industrial ya que se presentan en mayor medida usos habitacionales, comerciales y de servicios ...", no resulta del todo cierta, ya que, de un recorrido realizado por personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría se desprende que, en la manzana que conforman las calles de Azafrán, Resina, Avena y Circuito Interior, aún se observan en funcionamiento diversas industrias contempladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco (PDDU IZTACALCO), de ahí que cobre relevancia el que la Colonia Granjas México sea considerada en dicho Programa como la Colonia con mayor proporción de uso de suelo industrial, lo cual resulta positivo en términos de fuentes generadoras de empleo para la población local, siempre y cuando, establece el citado Programa, se trate de controlar las actividades más contaminantes.¹

¹ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Iztacalco (PDDU Iztacalco), publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 26 de septiembre de 2008, pp. 25 y 26.



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial
de la Ciudad de México

Medellín 202, Piso 3,
Col. Roma Delegación Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 11000

1



- Uno de los argumentos de la iniciativa, refiere lo siguiente:

[...]

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

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

[...]

No obstante lo anterior, dentro de la Estrategia de Desarrollo urbano del PDDU IZTACALCO, los objetivos particulares relacionados con las actividades económicas de la Delegación, apuestan al aseguramiento de la planta industrial y el aprovechamiento de la infraestructura industrial existente para nuevas actividades productivas no contaminantes y de alta tecnología, como fuente de empleo.

En razón de lo anterior, aún y cuando el promovente de la iniciativa, haya señalado que el uso dado al predio fue por muchos años el de una bodega más que el de una industria, lo cierto es que el proyecto propuesto para un uso de suelo meramente Habitacional en la zona en donde se encuentra el predio objeto de la iniciativa, resulta contrario a los objetivos que busca el PDDU IZTACALCO, ya que no atiende en ninguna medida el potencial comercial de la misma, que sea congruente con la compatibilidad de usos predominantes en la zona.

- Se pretende potenciar la densidad e intensidad de viviendas y niveles (6 niveles y 269 departamentos), sin que se justifique plenamente y se omite considerar que en el perímetro colindante en que se ubica el predio de interés, la zonificación predominante es Industrial y Habitacional Mixto con 5 niveles y densidad baja (1 vivienda cada 100 m² del terreno). Por lo que, al otorgarse una zonificación Habitacional, 6 niveles y 269 departamentos, se contravendría la Imagen Objetivo del PDDU IZTACALCO.

Es importante enfatizar que la Imagen Objetivo del PDDU IZTACALCO, si bien considera la necesidad de cubrir la demanda de vivienda, propone concentrar el desarrollo inmobiliario habitacional a lo largo de corredores que reúnen las condiciones funcionales y de infraestructura adecuadas.²

Lo anterior de igual forma desvirtúa el argumento vertido por los promoventes de la Iniciativa respecto a que *"El propio Programa Delegacional de Desarrollo urbano vigente reconoce que la zona de Granjas México ha perdido el atractivo de sus actividades industriales"*. Ya que, como se señaló, la Imagen Objetivo del PDDU IZTACALCO busca preservar el uso industrial en la Colonia Granjas México y direccionar los desarrollos habitacionales hacia los corredores urbanos.

² Ídem (PDDU Iztacalco) p. 68





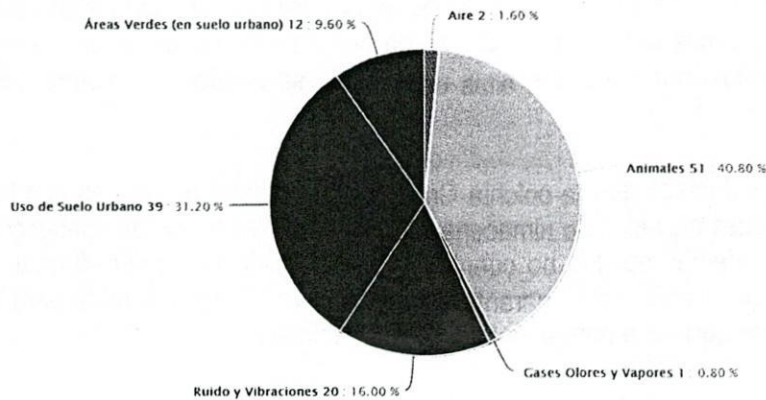
No es óbice a lo anterior el que los mismos promoventes hayan manifestado que el citado PDDU IZTACALCO *"considera a la colonia como Área con potencial de Reciclamiento, elemento que la presente propuesta retoma para articular un uso más atractivo y competitivo"*; ya que en primera instancia la Colonia Granjas México es considerada como Área con Potencial de Desarrollo más no de Reciclamiento, es decir, áreas en donde pueden desarrollarse proyectos urbanos de impacto apoyados por el programa de fomento económico, pudiendo aplicar la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del Predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", instrumento de desarrollo urbano que permite potenciar el número de niveles más no así el de viviendas, ya que como quedó referido en párrafos anteriores, las altas densidades se encuentran restringidas a los corredores urbanos.

- El PDDU IZTACALCO establece que la colonia Granjas México tiene problemas con la presión del agua, debido a la falta de tanques elevados de almacenamiento y a que las líneas de conducción recorren hasta 6 km en algunos casos, además de que no cuentan con plantas de rebombeo durante el trayecto. Por lo anterior, se considera que no se podría garantizar el suministro de agua potable para el proyecto que se plantea, el cual establece que sería para un total de 1163 habitantes.
- Otro problema importante en la Delegación Iztacalco, es respecto a la contaminación por la planta industrial y por el parque vehicular. El proyecto de construcción en el inmueble materia del presente análisis, pretende establecer 269 departamentos y 269 cajones de estacionamiento, lo cual, incrementaría el parque vehicular de la colonia, generando impacto en vialidades, movilidad, ambiental y en general problemas urbanos.
- Es importante señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, contempla como principio planear el desarrollo urbano, con base en proyecciones del crecimiento poblacional de la Ciudad de México, a fin de garantizar la **sustentabilidad** mediante el ejercicio de los derechos de los habitantes al suelo urbano, a la vivienda, a la calidad de vida, a la infraestructura urbana, al transporte, a los servicios públicos, al patrimonio cultural urbano, al espacio público, al esparcimiento y a la imagen urbana y su compatibilidad con el sistema de planificación urbana. La sustentabilidad implica la administración eficiente y racional de los recursos, de manera tal que sea posible mejorar el bienestar de la población actual sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras, obligando así a las autoridades, a velar por el cumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano. En estas condiciones, las autoridades deben vigilar el cumplimiento de la normatividad en materia ambiental y desarrollo urbano, además las autorizaciones que emitan al respecto, deben buscar optimizar los recursos naturales de tal modo que minimicen el impacto urbano y ambiental, promoviendo así una planificación urbana efectiva, evitando problemas sobre la infraestructura urbana.
- Finalmente, de acuerdo a cifras de esta Procuraduría, se puede observar que durante 2017, el segundo problema más denunciado en esta Entidad en la demarcación Iztacalco fue relacionado con temas de Desarrollo Urbano, como se muestra a continuación:





Denuncias por tema recibidas en 2017



En razón de lo anterior, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos en la iniciativa son insuficientes para justificar la modificación pretendida y por lo tanto se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
EL PROCURADOR**

MIGUEL ÁNGEL CANCINO

³ Consulta realizada en http://www.paot.org.mx/contenidos_graficas/delegaciones/graficas_del.php?delegacion=8&anio=2017 el 12 de junio de 2018.

