



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA


DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
 COORDINADOR DEL GRUPO
 PARLAMENTARIO DEL PARTIDO
 DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA
 II LEGISLATURA
 16 MAR 2022
 Recibió: Daniel Avila
 Hora: 11:11 hrs SGA



Ricardo
2022 Flores
 Año de
 Magón
 PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

Ciudad de México, a 14 de marzo de 2022.
PAOT-05-300/100-028-2022

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
 PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
 E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL
 CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero al oficio **CCDMX/IIL/CDIU/012.8/2022**, a través del cual, solicita la opinión respecto a la Iniciativa denominada: **"iniciativa de Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Atlampa"**.

Al respecto y después de un análisis a la iniciativa en comento, me permito externarle las siguientes consideraciones y observaciones:

1. Los comentarios vertidos por los habitantes de la colonia señalados en la iniciativa, se resumen en que la Colonia Atlampa carece en gran medida de áreas verdes, espacios públicos de recreación, culturales, escuelas y centros de salud. La falta de servicios de limpieza, alumbrado y mantenimiento de la vía pública en general fomentan la inseguridad en gran parte de la colonia. Se identifican muchos "campamentos" de vivienda irregular sobre vía pública (banquetas amplias que antes eran corredores peatonales y han sido invadidos por asentamientos humanos, áreas de bajo puentes y las zonas federales que corresponden a las vías del ferrocarril).

Se considera que el diagnóstico indicado sobre la situación actual referido en la iniciativa, corresponde con la realidad, que fue observada en las imágenes de la Plataforma Google Earth, street view.

2. Se identificó que los usos de suelo de la Colonia Atlampa se encuentran establecidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano SANTA MARÍA LA RIBERA, ATLAMPA Y SANTA MARÍA INSURGENTES¹, de la Alcaldía Cuauhtémoc (consulta realizada en las plataformas SIG-PAOT² (figura 1) y SIG CiudadMX³).

Figura 1. Localización de la Colonia Atlampa (línea punteada blanca) y sus usos de suelo vigentes, de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa María la Rivera.

¹ Publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de julio de 2000.

² <http://189.204.244.143:8008/mapguide/sig/siginterno.php>

³ <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>
 Medellín 202, piso 3, colonia Roma
 alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
 Tel. 555265 0780 ext 11000



Como se observa en la figura 1; la Colonia Atlampa presenta en la mayor parte de su territorio un uso de suelo Industrial (color morado), con algunas zonas Habitacionales (color amarillo) y Habitacional Mixto (color rosa), y en mínima proporción equipamientos y áreas verdes (azul y verde respectivamente).

La iniciativa propone cambiar prácticamente todos los usos Industriales a Habitacional Mixto, lo cual en primera instancia se considera un cambio radical; sin embargo, se revisó el Programa de Desarrollo Urbano (PDDU) de la Alcaldía Cuauhtémoc, versión de 1997, y se corroboró lo dicho en la iniciativa: la Colonia Atlampa según ese PDDU 1997 (figura 3), tenía uso de suelo Habitacional y en el Programa Parcial de Santa María La Rivera, Atlampa y Santa María Insurgentes se cambió a Industrial. (figura 2, 3 y 4).

Figura 2. Propuesta de Programa Parcial para la Colonia Atlampa, donde el uso de suelo **Habitacional Mixto** tiene un color rosa.

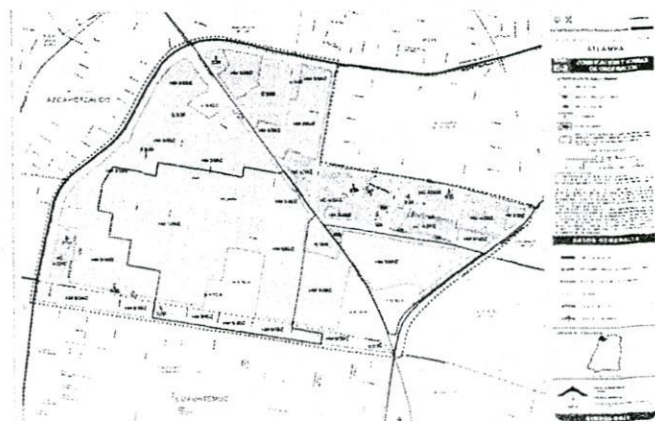




Figura 3. Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa María La Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes, donde se señala la Colonia Atlampa con línea punteada blanca y en color morado la zona con uso de suelo Industrial.

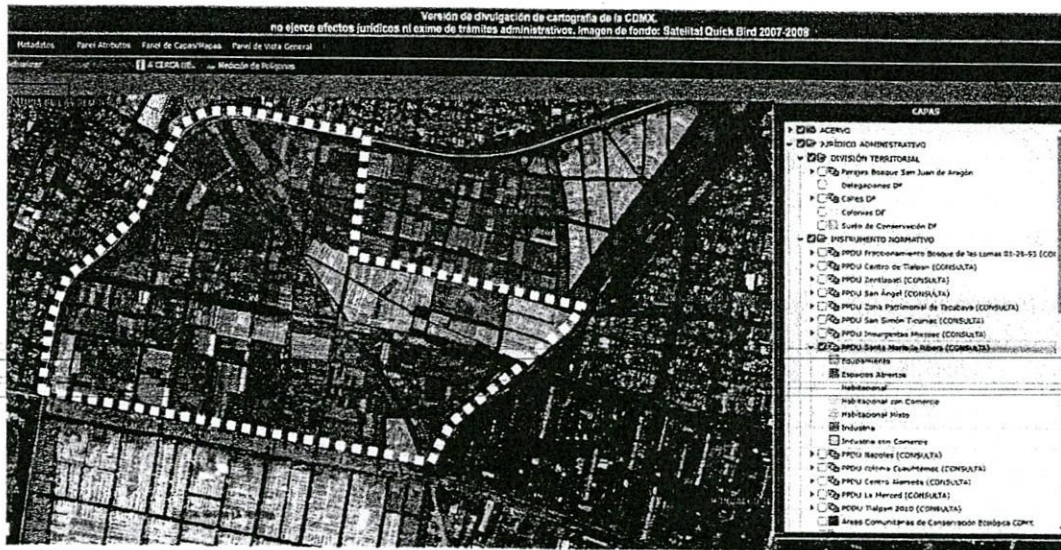
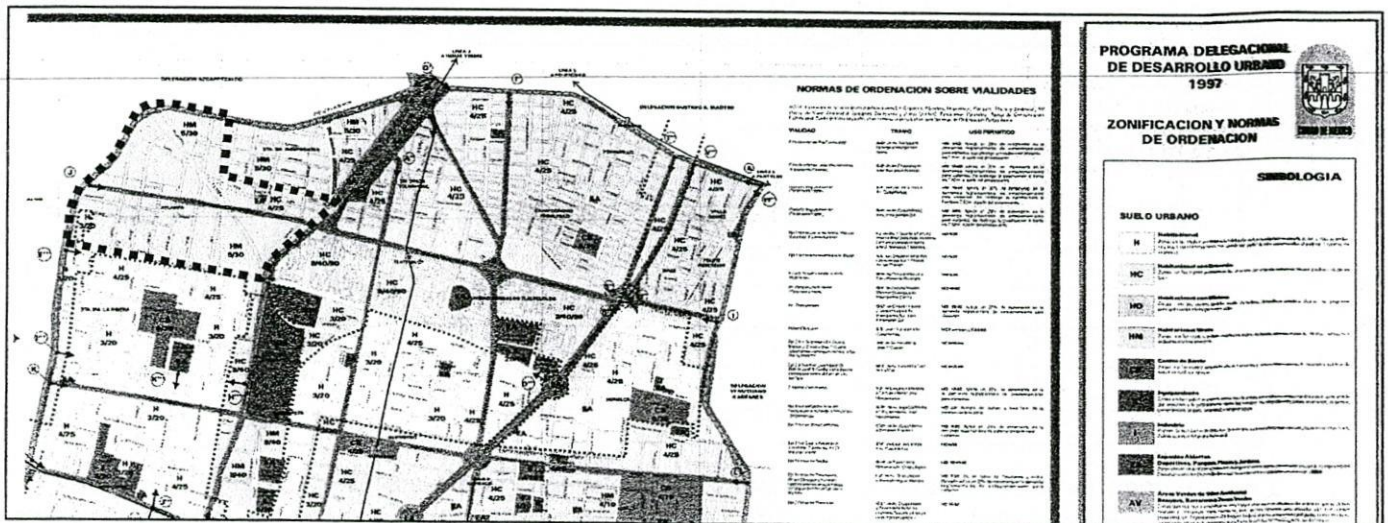


Figura 4. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc donde se señala la Colonia Atlampa con línea punteada negra y en color rosa pálido la zona con uso de suelo Habitacional Mixto.





3. La Colonia Atlampa se conforma de 565 predios, de ellos se identificaron 519 cambios de uso ~~de suelo~~; el cambio más recurrente fue de uso Habitacional a Habitacional con Comercio (232 predios) y el segundo más frecuente fue de uso Industrial a Habitacional Mixto (159 predios). (Tabla 1).

En la nueva propuesta el uso más frecuente será el de Habitacional Mixto (284 predios) y ~~después el~~ Habitacional con Comercio (252 predios) lo cual implica que se busca claramente una redensificación urbana y comercial para la zona, ya que de acuerdo a las actividades que se permiten ~~en estas~~ zonificaciones y considerando la aplicación de las Normas de Ordenación Particulares ~~que se~~ proponen en la iniciativa, se pondrá edificar más niveles de construcción para vivienda y ~~se podrá~~ realizar una gran variedad de actividades y giros mercantiles.

Tabla 1.- Predios que cambian de uso de suelo con la "Iniciativa".

Usos	Uso PPDU	"Iniciativa"	Predios	Cambios
--HM	no existía	HM	2	2
E-E	E	E	6	0
E-HC	E	HC	6	6
EA-EA	EA	EA	5	0
EA-HM	EA	HM	1	1
H-E	H	E	1	1
H-H	H	H	1	0
H-HC	H	HC	232	232
H-HM	H	HM	47	47
HM-E	HM	E	1	1
HM-HC	HM	HC	14	14
HM-HM	HM	HM	34	0
I-E	I	E	6	6
I-H	I	H	6	6
I-HM	I	HM	159	159
IC-E	IC	E	1	1
IC-EA	IC	EA	2	2
IC-HM	IC	HM	41	41
			565	519

Significado de Siglas:

H- Habitacional
HM- Habitacional Mixto
HC- Habitacional con Comercio
E- Equipamiento
EA- Espacio Abierto
I-Industrial
IC-Industrial con Comercio

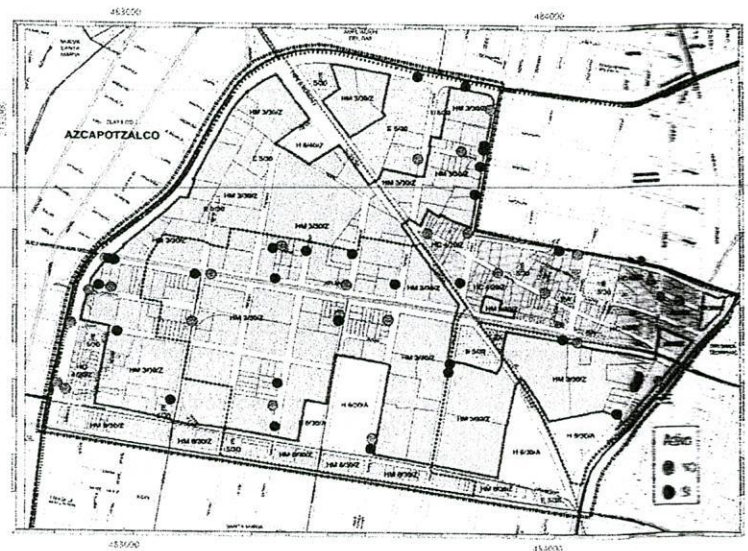
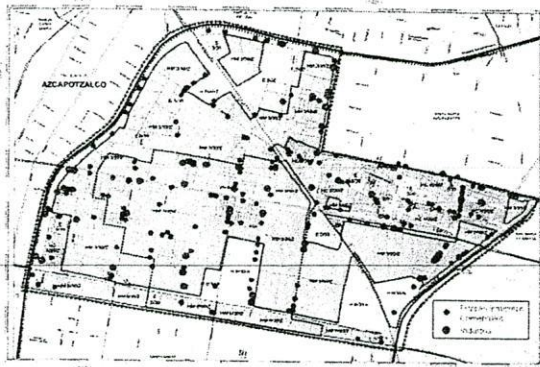
Como se mencionó antes, aunque el cambio de uso de suelo a Habitacional Mixto parece muy radical, este uso ya estaba establecido en el PDDU de Cuauhtémoc de 1997, por lo que gran parte de esos cambios son para **actualizar** un uso que ya existe en la zona y que no corresponde con el Industrial que establece el Programa Parcial vigente; no obstante, se realizaron dos ejercicios para identificar si los nuevos usos de suelo tendrían alguna consecuencia, sobre todo para las industrias que están activas.





En ese sentido, se revisaron las bases de datos del DENUE-INEGI⁴, las cuales contienen información sobre las industrias que estaban activas, al menos en 2019, que es la fecha en que se realizó el levantamiento de datos en campo.

Figura 5. Se muestran los 296 establecimientos mercantiles en la Colonia Atlampa, registrados en el DENUE-INEGI. Con el ejercicio explicado en el párrafo anterior se identificaron que de ellos 65 son industria (se muestran en el plano de la izquierda en círculos color azul). En la imagen de la derecha se muestra la ubicación de la industria identificada como "posiblemente" activa en círculos de color verde



- 4. Se revisaron las actividades permitidas en uso Industrial y Habitacional Mixto en el PDDU de Cuauhtémoc de 1997 y de 2008 (vigente) y en los PDDU Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes y el de la iniciativa, para identificar si en uso Habitacional Mixto se podrían realizar actividades asociadas a la Industria. (Tabla 2).

Tabla 2.- Actividades permitidas para Habitacional Mixto e Industria en los diferentes instrumentos involucrados:

⁴ Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Medellín 202, piso 3, colonia Roma alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México Tel. 555265 0780 ext 11000



Uso de Suelo	PDDU 1997 Cuauhtémoc	PDDU 2008 Cuauhtémoc (vigente)	PPDU Santa María La Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes, 2000 (vigente)	Propuesta de PPDU Atlampa (2022)
Industria	INDUSTRIA (I): En estas zonas se considerarán permitidas todas las industrias que cumplan con lo establecido por la Ley Ambiental del Distrito Federal. No aplica en la delegación.	No contempla la zonificación de industria	Industria (I) este uso de suelo se reconoce en áreas con vocación industrial ya consolidada, con el fin de promover el arraigo de esta actividad para la generación de empleos que beneficien a los habitantes de la zona y de la ciudad, en correspondencia al Programa de Fomento Económico del D.F. 1997-2000. Existen manzanas ya consolidadas de las colonias Atlampa y Santa María Insurgentes, que presentan esta característica; en Santa María la Ribera no se permite este uso de suelo	Las Tablas que indican las actividades permitidas y prohibidas en cada zonificación se encuentran a partir de la página 265 de la iniciativa. Si bien en la iniciativa no se especifica una zonificación Industrial, en las tablas de actividades si se incluye ese uso de suelo. CONSIDERACIONES: a) Facilitar la concentración de industria en la zona norte de la Colonia Atlampa. b) Incentivar el cambio de uso de suelo a otros que permitan el aprovechamiento de los predios en desuso. c) Preservar la industria consolidada que pueda ser compatible con otros usos de suelo.
Habitacional Mixto	HABITACIONAL MIXTO (HM): Se propone en zonas donde es conveniente mantener el uso mixto, ya sea en inmuebles que se dediquen en su totalidad a cualquiera de estos usos o bien, que se ubiquen en forma mezclada. Este uso se propone en el Centro Histórico, en la colonia Juárez, en parte de la colonia Tabacalera, a lo largo de la Avenida Insurgentes y en el área con potencial de desarrollo formada por las colonias Atlampa y Santa María Insurgentes.	Habitacional Mixto (HM). Esta zonificación permite la diversidad y mezcla de usos de suelo (servicios, oficinas, equipamiento e industria no contaminante), coexistiendo con el uso habitacional. Se plantea en zonas de concentración de actividades donde su cobertura es de carácter regional y con un nivel alto de especialización especialmente en las colonias Juárez, Roma Norte, Tabacalera y en el corredor conformado por las avenidas Calzada de Guadalupe y Calzada de los Misterios. Este uso se propone en una superficie de 214.1 ha que representa el 6.6% de la superficie total de la demarcación.	Habitacional Mixto (HM) permite cualquiera de los usos de suelo arriba mencionados (Habitacional y Habitacional con Comercio), en las manzanas donde se desarrollen actividades comerciales y/o de servicios de manera exclusiva o combinada con habitación. En las colonias Atlampa y Santa María Insurgentes, se autoriza este uso de suelo en las manzanas donde predomina la vivienda; en Santa María la Ribera está permitido principalmente en predios con frente a avenidas principales y calles de mayor circulación	a) Generar una nueva dinámica económica y social, a partir de una presencia mayoritaria de uso de suelo Habitacional Mixto. b) Aprovechar los predios de industria obsoleta para la diversificación de usos de suelo habitacional con mayor oferta de comercios, oficinas y servicios. c) Incrementar el uso habitacional mixto para dar un mayor impulso a las plantas bajas activas. d) Promover usos complementarios que aporten un mayor valor agregado a la zona. e) Consolidar una mayor concentración de este uso de suelo en la zona sur de la colonia Atlampa.

NOTA: En la iniciativa se mencionan estrategias para la Zonificación Industrial; sin embargo, en el plano E-3_Zonificación Normas Ordenación, ya no se manifiesta el uso.

RECOMENDACIÓN:

Revisar si los 34 predios con uso industrial siguen activos (figura 5), ajustar el cambio de uso de suelo a lo que corresponda. En su caso, se tendría que incluir el uso industrial y las actividades permitidas en la propuesta de programa parcial para evitar conflictos normativos.



Aunque las actividades industriales están previstas en la tabla de actividades permitidas y ~~prohibidas~~ por zonificación (20 tipos de industria están contemplados en la tabla), **no es clara su aplicación** ya que sólo aparece una nota en la parte superior de la tabla que dice: *(PB) corresponde a usos permitidos exclusivamente en la planta baja de la construcción y en el plano de usos de zonificación propuesto no aparece este uso.* Se recomienda explicar en dónde y bajo qué condiciones se considera **que podrá** desarrollarse la actividad industrial, toda vez que es posible que muchas de las fábricas de la Colonia sigan activas.

- En el tema de factibilidad de servicios, se encontró que en la iniciativa también se incluye un análisis bastante detallado de los recursos e infraestructura que se requieren. Destaca el tema del agua, donde se informa (a partir de la página 34) que la industria se abastece de pozos concesionados y las zonas habitacionales de la red; la cual, los vecinos indican que solo cuentan con agua durante las mañanas, con muy baja presión, por lo que una gran mayoría adquiere agua por medio de pipas.

Se indica que el problema de escasez de agua en la colonia Atlampa puede ser grave, ya que gran parte de la población no cuenta con suficientes recursos económicos que le permitan el acceso a sistemas o tinacos que garanticen el agua en forma adecuada. Al respecto, se buscó en el documento alguna alternativa que se considere para atender esta demanda, una vez que se inicien los desarrollos para más vivienda y, se encontró una propuesta en las Acciones Estratégicas de Medio Ambiente y Resiliencia Urbana (pág. 352). En la propuesta se considera la participación de las diferentes instancias que tendrían injerencia en el tema (SEDEMA, SGIRPC, SOS, SACMEX y Alcaldía) y se consideran los siguientes proyectos: (figura 6)

Figura 6.- Cuadro que se incluye en la iniciativa para atender el tema de abasto de agua (puntos 1 y 5) y otros asuntos.

Prioridad	Programa, proyecto o acción específica	Unidad	Inversión ¹⁵	Operación anual ¹⁶	Observaciones
1	Instalación de plantas de tratamiento de aguas residuales o trampas de residuos en la zona para reducir el impacto sobre los sistemas de drenaje locales	Plantas de tratamiento 50 lps	\$70,000,000.00	\$ -	Estimado de SACMEX
2	Densificación vegetal con especies nativas en camellones, banquetas, áreas verdes y espacios públicos.	Servicio	\$ -	\$3,000,000	Estimado de PAOT "Presente y futuro de las áreas verdes y del Arbolado de la Ciudad de México"
3	Implementar mecanismos de mantenimiento y saneamiento en los drenajes	Obras de mitigación	\$ -	\$3,000,000	Reglas de Operación del Programa de Prevención de Riegos, 2016, DOF, 30 de diciembre de 2017
4	Instalación de jardines o franjas infiltrantes	Programa y servicio	\$5,000,000		
5	Instalación de sistemas de captación de agua de lluvia en industria y vivienda	Sistemas de captación	\$20,000 / 60m ²	\$ -	Isla Urbana

Fuente: Elaboración propia.

¹⁵ Montos aproximados.
¹⁶ Ibidem



RECOMENDACIÓN:

Se considera importante contemplar la opción de hacer obligatoria la instalación de tecnologías de ahorro de agua y sistemas de captación de agua de lluvia en los nuevos desarrollos inmobiliarios que se construyan en la zona, ya que la estrategia antes mencionada se interpreta como que se instalarán estos mecanismos en la vivienda existente y no en la nueva.

6. Respecto al tema de áreas verdes y espacios públicos, el diagnóstico es muy real con respecto a la situación mencionada; las áreas verdes son mínimas y casi todas se localizan como parte de las jardineras en las banquetas, ya que en esos casos, son muy anchas y generan una especie de andador peatonal. En la revisión de la cartografía se observó que las áreas verdes no se reconocen en la cartografía de SEDUVI (asumiendo que es porque las banquetas y camellones no tienen asignada una cuenta catastral); sin embargo, está considerado el rescate de éstas, entre los proyectos prioritarios para la Colonia Atlampa y la creación de algunos espacios para este fin. También se propone un corredor verde peatonal elevado sobre el tramo que corresponde a las vías del ferrocarril.
7. En el diagnóstico de la iniciativa en materia de Asentamientos Humanos Irregulares (AHI) se indica que la presencia de éstos data de 1985, y se origina con el sismo en el que la Alcaldía Cuauhtémoc resultó fuertemente afectada, y la población se planteó como solución emergente la ubicación de estos campamentos en las orillas de las vías del ferrocarril (p.155).

Para 2020, se ubican 11 AHI conocidos como "campamentos", que ocupan una superficie de 133 ha; también se registra un AHI que es una invasión a equipamiento (escuela) (superficie 0.16 ha), lo cual suma una superficie total de **1.49 ha de superficie invadida** (p. 155).

De los 11 AHI se encuentra una clasificación en dos tipos: 1) **7 polígonos que se ubican dentro de predios**; 2) **4 polígonos que se encuentran en la vía pública**. Juntos albergan a **1,973 personas, en 726 viviendas**. La mayoría de éstas han sido construidas con materiales precarios, como lámina de asbesto o de cartón, madera, lonas de plástico y algunos ladrillos y piso de tierra, solo en raras ocasiones presentan piso de concreto.

Cabe señalar que los AHI representan no solo un obstáculo para el ordenamiento del territorio; son, sobre todo, un problema social, de salud y de seguridad de las personas. Sus habitantes se encuentran en una situación de segregación social y espacial; viven en hacinamiento y carecen de todos los servicios básicos (p. 156).

La presencia de los AHI en la colonia Atlampa es una muestra de las condiciones de desigualdad social y económica que privan en la zona, pero, además, son percibidos como un fuerte problema social y de seguridad para el resto de la población que habita en esta colonia, y no comparte esta situación.

Resulta clara y emergente la necesidad de tomar un plan de intervención que coordine el trabajo de la Alcaldía con el del Gobierno de la Ciudad de México para mejorar las condiciones de habitabilidad de la



Colonia Atlampa, así como el rescate de banquetas y del arroyo vehicular, a la par de generar áreas verdes y espacios públicos más seguros (p.160).

El Gobierno de la Ciudad de México y el INVI han iniciado acciones que conduzcan a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona. Ejemplo: la realización de un censo del número de viviendas y familias que habitan los AHI, a la par de localizar predios que cuenten con condiciones adecuadas que permitan la construcción de viviendas dignas para reubicar a toda esa gente y la regularización de los habitantes de los predios invadidos (p. 160).

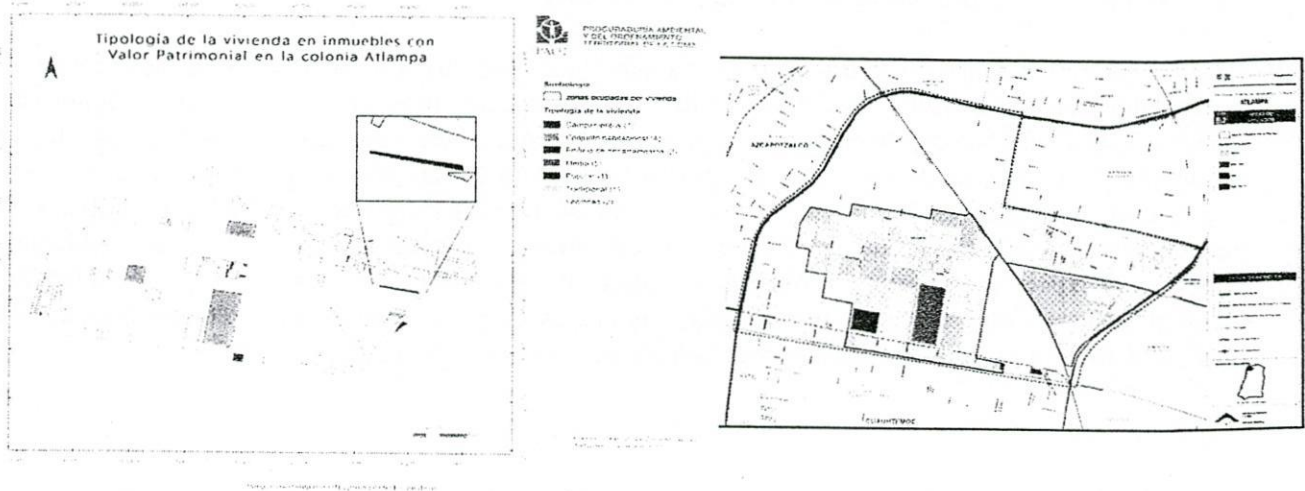
La propuesta de atención en este tema es muy extensa y considera primero la obtención de predios desocupados a través de donaciones, inversión privada y predios gubernamentales para reubicar a los AHI y rescatar las banquetas y vías del ferrocarril para implementar los proyectos ya mencionados.

RECOMENDACIÓN

Se considera que las gestiones entre autoridades involucradas en el tratamiento y reubicación de los AHI planteadas en la iniciativa deben realizarse lo antes posible para evitar su crecimiento y poder realizar la reubicación para que la zonificación propuesta en el Programa Parcial sea coherente con la realidad.

- 8. Para analizar los sitios patrimoniales ubicados y reportados en la iniciativa, se generó un mapa donde se localizan los predios catalogados y se revisaron con respecto a la nueva zonificación (figura 7).

Figura 7.- Mapa de la localización de predios catalogados y a la derecha, imagen de la propuesta de usos de suelo.





Se tiene un listado de 44 sitios patrimoniales, catalogados por el INAH por su valor histórico, el INBAL por valor artístico y/o SEDUVI por su valor urbano arquitectónico; dichos inmuebles coinciden con los predios catalogados que se presentan en el SIG-PAOT (obtenidos del PDDU de Cuauhtémoc).

En la iniciativa se menciona que existen algunos inmuebles que presentan una arquitectura que podría ser motivo de algún tipo de catalogación. Pero en el análisis realizado por esta Procuraduría, se observó que algunos de los predios catalogados tendrán zonificación Habitacional Mixta y Habitacional con Comercio, por lo que se considera importante no perder de vista la protección de dichos inmuebles con respecto a las nuevas construcciones y actividades que se podrían desarrollar una vez que se aprueba el nuevo Programa Parcial.

RECOMENDACIÓN

Es importante actualizar el inventario de predios y zonas patrimoniales, ya que algunos se localizan en zonas invadidas por asentamientos irregulares y es probable que ya no se encuentren o hayan perdido parte o sus características patrimoniales. Por otro lado, si se incorporan nuevos inmuebles, podría ampliarse el Área de Conservación Patrimonial.

9. Se considera que la iniciativa contiene todos los requisitos que refiere la normatividad (Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal) y respecto de la nueva zonificación propuesta, gran parte de los cambios son una actualización de usos de suelo que ya se encuentran en la Colonia Atlampa; y otros más, están enfocados a mejorar las condiciones y oportunidades para la población que ahí habita. También se considera rescatar y generar espacios públicos y de áreas verdes, pero sería importante considerar los inmuebles catalogados en términos de su mejor protección y la incorporación de instalaciones en el tema de salud. Finalmente, se proponen algunas recomendaciones que pudieran aportar mejoras en la propuesta sin que ello limite su aplicación.
10. Finalmente, existe congruencia de la propuesta referida al contexto normativo, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 15, De los Instrumentos de la Planeación del Desarrollo, numeral 4, que dispone que la planeación del desarrollo tendrá como instrumentos el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México, el Programa General de Ordenamiento Territorial y los de cada alcaldía; el Programa de Gobierno de la Ciudad de México; los programas sectoriales, especiales e institucionales; los programas de gobierno de las alcaldías; y los programas parciales de las colonias, pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes. Sus características y contenidos serán precisados en la ley correspondiente, los cuales deberán armonizarse y elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación.

En razón de todos los argumentos antes vertidos, coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA

entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos son suficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/LBE/OAVL

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS