



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Ciudad de México, a 04 de marzo de 2021.
PAOT-05-300/100- 024 -2021

(Firma manuscrita en rojo)

**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE**



Me refiero al oficio MDSPTA/CSP/0236/2021, recibido en esta Procuraduría el dieciséis de febrero del presente año, a través del cual, solicita la opinión respecto a la "INICIATIVA DE DECRETO DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LOMAS DE CHAPULTEPEC" suscrita por la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, Dra. Claudia Sheinbaum Pardo.

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

1. La iniciativa de Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec (PPDU-LCH), se basa principalmente en la necesidad de responder a las dinámicas sociales, económicas, ambientales y urbanas actuales de la zona.

En este sentido, tanto el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Lomas de Chapultepec aplicable a la zona de estudio, y la Iniciativa PPDU-LCH coinciden en que los orígenes históricos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, y en particular de la Colonia Lomas de Chapultepec, se caracterizan por su modelo urbano inspirado en la ciudad-jardín, donde predominan las áreas verdes y se busca la protección de las mismas así como lograr armonía entre los diferentes usos que se presentan en la zona:

"El área de estudio, a su vez, concentra un importante valor urbano arquitectónico, vinculado a la calidad de su diseño urbano, la diversidad de su arquitectura y la gran cantidad de áreas verdes que representan un valor identitario para la población residente. Cabe destacar que estas áreas verdes se conforman a partir de camellones, barrancas y en general espacios públicos ajardinados; que también son el resultado de la normatividad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente que establece un porcentaje de área ajardinada en los predios y en los espacios derivados de las restricciones laterales, frontales y posteriores.

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

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



La importancia del área del PDU Lomas de Chapultepec a nivel metropolitano está vinculada a las dinámicas comerciales, financieras, su estructura vial y su cercanía con áreas verdes importantes como el Bosque de Chapultepec; sin embargo, no es un área totalmente homogénea, dado que dentro del área de estudio se observan diferencias en cada una de sus secciones.”¹

Por lo anterior, su imagen objetivo busca que el desarrollo urbano se dé de forma integral “(...) considerando los principales retos ambientales, socioeconómicos y urbanos, así como de ordenamiento territorial tomando en consideración los tres niveles de planeación (local, urbano y metropolitano) (...)”; “(...) Mejorar las condiciones de vida de los habitantes del área (...) mediante un desarrollo urbano ordenado, incluyente y responsable medioambientalmente, que responda de manera sistémica e integral a los principales retos y oportunidades sociales, urbanas y ambientales. (...)”.²

En este sentido, el “Acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la Normatividad para el Mejoramiento y Rescate de la Colonia Lomas de Chapultepec” publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de septiembre de 1992 actualmente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, plantea que “(...) la citada zona presenta características especiales para el desarrollo de usos y destinos encaminados a la conservación y preservación de las áreas arboladas así como para la construcción de vivienda limitada (...)”.³

De lo anterior se advierte que en materia ambiental el PDU-Lomas de Chapultepec y la Iniciativa de Decreto del PDU-LCH guardan relación pues ambas buscan conservar ese aspecto identitario que tanto caracteriza a la zona, las áreas verdes. No obstante, a diferencia del PDU-LCH vigente, la iniciativa plantea objetivos en 3 niveles de actuación:

[...]

Planeación Local: Ordenamiento territorial que responda a un modelo local con escala humana, con la intención de promover la movilidad peatonal, la convivencia vecinal, el cuidado de las áreas verdes y la disminución en el uso del transporte privado.

Planeación Urbana: Estrategias que permitan conectar eficientemente el área del PDU Lomas de Chapultepec hacia dentro y con su entorno inmediato, así como

¹ Iniciativa PDU-LCH, pág. 30

² Iniciativa PDU-LCH, pág. 139

³ Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec (PDU-Lomas de Chapultepec), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de septiembre de 1992, pág. 20.



mejorar las condiciones de habitabilidad con particular énfasis en el ordenamiento de usos de suelo, intensidades de construcción y niveles de edificación.

Planeación Metropolitana: Atender los retos que representa estar en el paso entre zonas de gran importancia financiera y comercial dentro de la ciudad, por lo que debe existir una política desde lo local, que contribuya al mejoramiento de las condiciones de conectividad y movilidad metropolitana.

[...]⁴

2. Así mismo, las Estrategias de Desarrollo Urbano difieren en algunos aspectos, dentro de los que destacan los siguientes:

- En materia de vivienda, el PPDU-Lomas de Chapultepec establece “(...) *Dentro del perímetro de la ZEDEC Lomas de Chapultepec, no se autoriza la aplicación de los Acuerdos de Incremento a la Vivienda de Interés Social, de tipo medio y Residencial (...)*”⁵, es decir, basa su planificación en la conservación del uso habitacional unifamiliar. Al contrario de ello, la Iniciativa PPDU-LCH plantea “(...) *el uso habitacional en régimen de condominio, con la intención de incrementar las unidades de vivienda pero con la misma intensidad de construcción. La estrategia busca promover la diversificación en las tipologías de vivienda para atender nuevos esquemas de vivienda entre los que se encuentran hogares nucleares, ampliados, compuestos, unipersonales, esquemas de co-residentes, etc. (...)*”, es decir, si bien considera conservar el uso habitacional unifamiliar, que dotó de identidad a la zona, su diagnóstico integrado arrojó que hay un fenómeno de despoblamiento generado por la mayor presencia de usos no habitacionales y el encarecimiento del suelo, de ahí que busque como una de sus estrategias la redensificación controlada, mediante la creación de normas particulares que incentiven la creación de vivienda plurifamiliar.
- La Iniciativa PPDU-LCH propone el incremento del número de niveles, pudiendo llegar en algunos casos hasta los 8 niveles de altura, en zonas específicas, y hasta 20 niveles en vialidades como Periférico, atendiendo a la dinámica y a las condiciones que presentan dichas zonas.⁶

4 Ídem

5 PPDU-Lomas de Chapultepec, pág. 20.

6 Iniciativa PPDU-LCH, pág. 166.



- La Iniciativa PPDU-LCH propone el reconocimiento de algunos usos de suelo que no se encontraban permitidos para algunos predios, como es el caso del uso de suelo Habitacional Plurifamiliar.⁷

En este sentido, la Iniciativa PPDU-LCH considera en su análisis FODA que una de las debilidades con las que se enfrentan son los cambios de uso del suelo, así como la presencia de oficinas clandestinas y los huecos que presentan las delimitaciones territoriales y las especificaciones de zonificación del PDDU vigente, lo que ha permitido la invasión de barrancas, así como la producción de desarrollo que impactan de forma importante a nivel urbano como ambiental.⁸

3. Adicionalmente, reconoce como amenazas a las edificaciones que fueron construidas cercanas a las barrancas, por lo que deben ser vigiladas para que no continúen los procesos de invasión, así como que a falta de actualización del PPDU-Lomas de Chapultepec, seguirá habiendo especulación y aprovechamiento para el desarrollo de zonas comerciales sobre zonas habitacionales, lo que se traducirá en la vulnerabilidad de las áreas verdes a invasión y especulación inmobiliaria.

En este sentido, la propuesta de la Iniciativa PPDU-LCH en materia de uso de suelo pretende, preservar el uso de suelo habitacional unifamiliar con la intención de retener a la población residente y proteger las áreas verdes y la Áreas de Valor Ambiental que caracterizan la zona, así como conservar y rehabilitar los inmuebles con valor patrimonial.

4. En materia de ordenamiento territorial, la iniciativa del PPDU-LCH plantea la aplicación de algunas Normas Generales de Ordenación y varias Normas de Ordenación Particulares para el cumplimiento de su imagen objetivo, como por ejemplo la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencial de Desarrollo, únicamente para que los predios con características patrimoniales que se encuentren señalados en el "*Listado de Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano*" por el INBAL o la SEDUVI, sean predios emisores de potencial, esto con la finalidad de que con los recursos obtenidos por dicha "operación" sean utilizados para conservar, mejorar y rehabilitar el inmueble emisor de potencial, buscando con ello mantener la supervivencia de dichos inmuebles que son característicos de la zona.⁹

Adicionalmente, busca reconvertir el uso de suelo que se ha destinado a oficinas para que vuelva a ser habitacional¹⁰, y con ello regresar a esa característica "ciudad-jardín" ideal con

⁷ Iniciativa PPDU-LCH, pág. 147.

⁸ Iniciativa PPDU-LCH, pág. 133.

⁹ Iniciativa PPDU-LCH, pág. 161

¹⁰ Iniciativa PPDU-LCH, pág. 167



la que fue creada la colonia Lomas de Chapultepec¹¹, así como fomentar la construcción de vivienda de baja densidad en predios con zonificación habitacional.

Por último, dentro de las acciones estratégicas e instrumentos de ejecución, se encuentran proyectos urbanos específicos relevantes como la elaboración e implementación de los Programas de Manejo de las Áreas de Valor Ambiental (barrancas), con la corresponsabilidad de autoridades y vecinos.

5. Es importante considerar la actualización del apartado de FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA, sobre todo la denominación de los instrumentos normativos y fundamento utilizado para la expedición de la iniciativa del PPDU-LCH.

Ahora bien, respecto de la congruencia de la propuesta referida al contexto normativo, la Constitución Política de la Ciudad de México en su artículo 15, De los Instrumentos de la Planeación del Desarrollo, Apartado A. Sistema de planeación y evaluación, numeral 4, 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.

Del mismo modo, el artículo 28 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que la planeación del desarrollo urbano será congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En este sentido, el Programa General de Desarrollo Urbano establece como algunos de sus objetivos:

- Optimizar el ordenamiento territorial y el aprovechamiento del suelo a través de la creación y reforzamiento de instrumentos que permitan controlar los procesos urbanos y

¹¹ Iniciativa PPDU-LCH, pág. 27

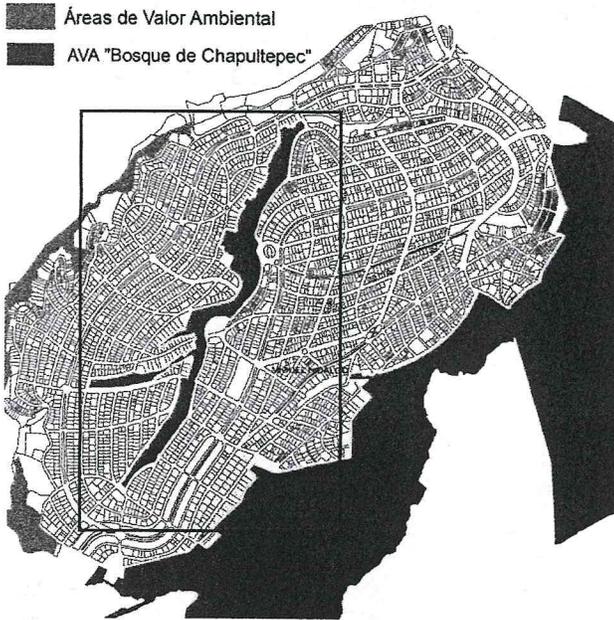


ambientales; permitiendo, además, una distribución armónica de la población en el territorio.

- Revertir las tendencias de degradación ambiental y garantizar la sustentabilidad de la ciudad a través de la conservación, restauración y manejo de los recursos naturales como agua, suelo y subsuelo; y de una adecuada interrelación de la naturaleza con los centros urbanos.
 - Contribuir en la disminución del proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revirtiendo las tendencias de despoblamiento.
 - Fomentar la conservación y consolidación de la fisonomía urbana y de su patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultura.¹²
6. En lo que respecta a la zonificación de Áreas Verdes (AV), es un acierto que dentro del mapa se reconozcan las Áreas de Valor Ambiental (AVA). Sin embargo, es necesario que en el mapa E-3 Zonificación y Normas de Ordenación, se aclare que el Nombre del AVA es "Bosque de Chapultepec", y no "Barranca Barrilaco".

SIN TEXTO

¹² Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado el 31 de diciembre de 2003 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, págs. 93 y 94.



Mapa del AVA "Bosque de Chapultepec"
Fuente: Elaboración propia, con información tomada del SIG-PAOT

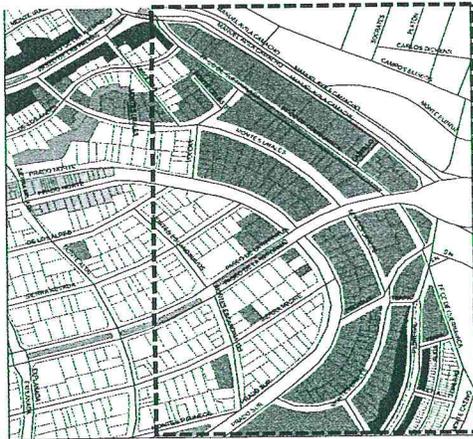
Mapa E-3 Zonificación y Normas de Ordenación
Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec"

7. Los usos de suelo de la zona desde 1992, son predominantemente habitacional, tendencia que se conserva para el 2021. Sin embargo, para el 2021, en la zona nororiente, hay una conversión de uso de suelo que en 1992 era predominantemente "Habitacional/Oficina sin Servicios" y que cambió a "Habitacional/Oficinas con Servicios" y de manera adicional, algunos predios cambiaron de "Habitacional" a "Habitacional/Oficina sin Servicios" (ver figura inferior), este cambio va a implicar una mayor presión en la demanda de servicios básicos como el agua, drenaje y electricidad además de afectar la movilidad y el tránsito vehicular, lo que puede derivar en molestias vecinales.

Por lo anterior, se sugiere se cuente con indicadores de desempeño ambiental y no solo de gestión. Es decir, si bien se plantean indicadores a fin de mostrar los avances hacia el

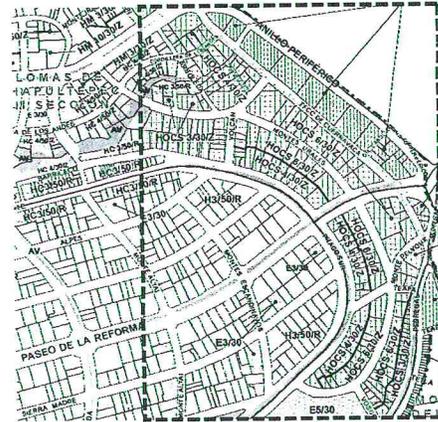


cumplimiento de los objetivos planteados en el programa, tal como el caso del indicador ambiental denominado "Conservación del Uso Áreas Verdes (AV) en la zona", este solo mediría el incremento de la superficie de áreas verdes, pero no la presión sobre los recursos ambientales.



Habitacional Oficinas sin Servicios Habitacional Oficinas Comercio y Servicios

ZEDEC 1992
Fuente: Elaboración propia, con información tomada del SIG-PAOT



HOSS HABITACIONAL, OFICINAS SIN SERVICIOS
HOCS HABITACIONAL, OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS

PPDU 2021
Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec"

8. Finalmente, me permito hacer de su conocimiento que esta Procuraduría realizó el Estudio Técnico PAOT-DGAT-ETAG-01-2021, en el cual se examina la cartografía integrada en la iniciativa, así como el plano denominado "Zonificación y Normas de Ordenación"; se analizaron los cambios de uso de suelo, el tema de Áreas Verdes y Áreas de Valor Ambiental e inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano. Por su gran relevancia y calidad técnica, se anexa al presente con el objeto de que pueda servir para fortalecer la iniciativa en estudio.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Por lo anteriormente expuesto y analizado, y coincidiendo con el objetivo de salvaguardar las barrancas, conservar el patrimonio cultural urbano, garantizar la seguridad de los habitantes, 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 en la iniciativa son suficientes para justificar la modificación pretendida y por lo tanto se determina **FAVORABLE** la solicitud de iniciativa.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL



Ciudad de México, a 23 de febrero de 2021

PAOT-130-003-2021

Estudio Técnico de Análisis Geoespacial

PAOT-DGAT-ETAG-01-2021

INTRODUCCIÓN

El presente Estudio describe el análisis realizado respecto de la información que conforma la denominada **“Iniciativa de Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec”** (PPDULCH). Esta iniciativa que se recibió para ser revisada consta de los siguientes insumos en formato digital:

1. Base de datos Lomas de Chapultepec.xls: con una tabla con 686 propuestas ciudadanas y la respuesta (dictamen) de si es procedente o improcedente la petición.
2. 302.pdf: oficio de solicitud de la opinión dirigido a la Procuradora Mtra. Mariana Boy Tamborrell
3. Consulta Gaceta.pdf: Gaceta donde se publica la consulta pública del Programa en comento.
4. D1 Diagnóstico integrado.pdf: plano
5. D2 Riesgo y vulnerabilidad.pdf: plano
6. D3 Imagen objetivo.pdf: plano
7. E1 Estructura urbana.pdf: plano
8. E2 Área de actuación.pdf: plano
9. E3 Zonificación y normas de ordenación.pdf: plano
10. E4 Alineamiento y derecho de vía.pdf: plano
11. E5 Proyectos estratégicos.pdf: plano
12. Fundamento improcedencia PPDULCH.doc: resolución de improcedencia de las propuestas recibidas durante el periodo de la consulta pública
13. Inicio modificación Gaceta.pdf: Gaceta donde se publica la modificación del programa
14. Memoria descriptiva (lista, asistencia, minutas).pdf
15. PPDU Lomas de Chapultepec.doc: documento en extenso
16. PPDU Lomas de Chapultepec.pdf: documento en extenso en pdf.
17. Proyecto Decreto Programa Parcial Lomas de Chapultepec doc: oficio de la Jefa de Gobierno a la Diputada
18. Talleres de participación.doc:

A partir de la lectura de los documentos en extenso de la nueva propuesta de Programa Parcial y las memorias descriptivas se elaboró un resumen que indica las características que presenta el Programa Parcial de 1992 (aún vigente), la percepción de la población respecto al desarrollo urbano en la zona, los cambios de uso de suelo, los usos irregulares, la presencia-ausencia de áreas verdes y espacios de recreación; preocupación por los grandes desarrollos inmobiliarios, la insuficiencia de servicios públicos y agotamiento paulatino de recursos públicos, conflicto vial, entre otros.



Para identificar los CUS se generó la Tabla 1 que muestra el resultado del comparativo cartográfico entre el Programa Parcial de 1992 contra la nueva propuesta en comento. Con la identificación de los cambios a partir de sobreposición de mapas, la tabla indica el número de predios que cambia su uso de suelo y el nuevo uso. Considerando estos datos se anotaron algunas observaciones sobre lo que podrían constituir estos cambios respecto a potenciar el crecimiento urbano; por ejemplo, cambiar de Habitacional Unifamiliar a Habitacional con Oficinas, Comercio y Servicios, implica un mayor número de personas dentro de un inmueble que se traduce a mayor flujo de tránsito vehicular, más recursos utilizados, etc., lo cual es uno de los temas que más rechazaron los vecinos en la consulta.

Tabla 1.

Significado de las Siglas de uso de suelo

AV	Áreas Verdes
ES	Equipamiento de Servicios
HC	Habitacional Comercial
HOCS	Habitacional / Oficinas / Comercio / Servicios
HOS	Habitacional / Oficinas Sin Servicios
HP	Habitacional Plurifamiliar
HU	Habitacional Unifamiliar

AV	Áreas Verdes
E	Equipamiento
HC	Habitacional con Comercio en PB
HOCS	Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios
HOSS	Habitacional, Oficinas Sin Servicios
HP	Habitacional Plurifamiliar
H	Habitacional (NO EXISTÍA EN EL PPDU 1992)
HM	Habitacional Mixto (NO EXISTÍA EN PPDU 1992)

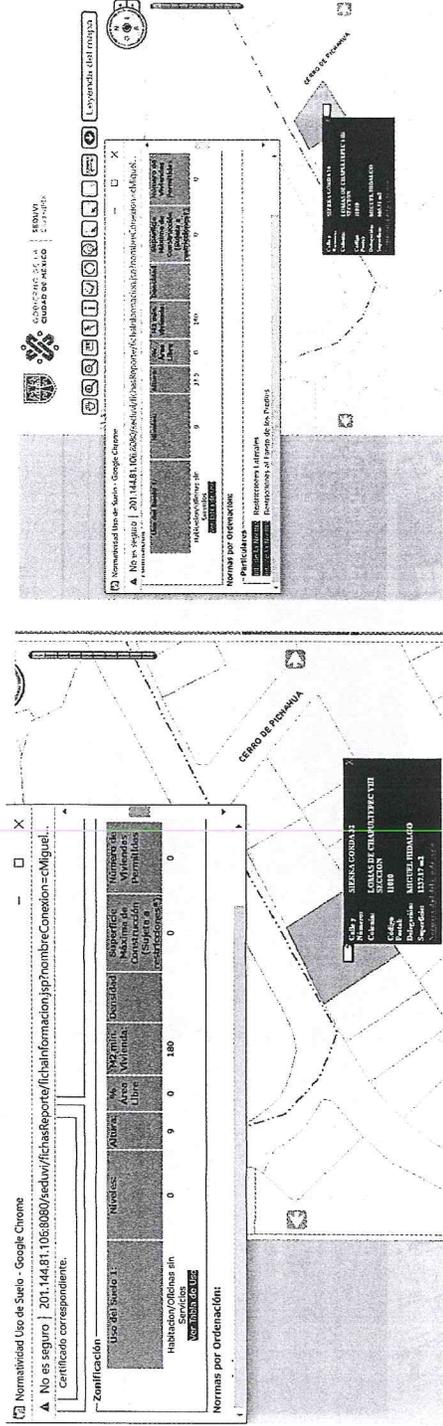
EJERCICIO CRUCE DE INFORMACIÓN PARA IDENTIFICAR QUÉ PREDIOS CAMBIARON A QUÉ USO (PPDU DEL 1992 Y LA PROPUESTA 2021)

USO SUELO 92 vs 21	No. de PREDIOS	OBSERVACIÓN o PROYECCIÓN	USO SUELO 92 vs 21	No. de PREDIOS	OBSERVACIÓN o PROYECCIÓN
AV_AV	105	Sin cambios	HOS_HM	1	Sin cambios
ES_E	15	Sin cambios	HOS_HOCS	132	Sin cambios
ES_H	15	Crecimiento urbano	HOS_HOSS	41	Menor urbanización
ES_HOSS	1	Mayor crecimiento urbano	HOS_HP	15	Menor urbanización
ES_HP	4	Crecimiento urbano	HP_H	10	Menor urbanización
HC_E	1	Menor urbanización	HP_HM	1	Revisar niveles o act
HC_H	13	Menor urbanización	HP_HOSS	3	Revisar niveles o act.
HC_HC	67	Sin cambio	HP_HP	189	Sin cambios
HOCS_E	3	Menor urbanización	HU_AV	1	Positivo
HOCS_HC	63	Sin cambio	HU_E	6	Revisar niveles o act
HOCS_HM	63	Sin cambio	HU_H	3936	Sin cambios
HOCS_HOCS	24	Sin cambio	HU_HC	63	Mayor crecimiento urbano
HOCS_HP	32	Revisar niveles o act.	HU_HM	42	Mayor crecimiento urbano
HOS_H	11	Revisar niveles o act.	HU_HOCS	38	Mayor crecimiento urbano
HOS_HC	43	Crecimiento urbano	HU_HP	10	Crecimiento urbano
			AV_HU	1	Mayor crecimiento urbano

Una vez identificados estos cambios y clasificados de acuerdo a la situación que pudieran generar los de mayor impacto, respecto al crecimiento urbano, se localizaron en la cartografía y se observó que la mayoría se encuentran en 4 sitios (Figura 2, polígonos con línea discontinua negra).



Figura 4.- Consulta sobre niveles de construcción permitidos según el SIG CiudadMX (<http://201.144.81.106:8080/seduvi/>), para la zona CUS 1, referida en la figura 3.



Se consultaron los predios en el SIG CiudadMX de la SEDUVI, y se identificó que la mayoría de los inmuebles de la manzana que tuvo el CUS, tienen permitido construir a una altura de 9 metros (3 niveles) y que sólo el edificio que está en la calle de Sierra Gorda esquina con Cerro Pichanua, tiene permitido una altura de 33.5 metros (nueve niveles).

De acuerdo a la imagen actual a nivel de calle de la plataforma *Google Earth* (figura 5), se identificó que la mayoría de estos inmuebles rebasa la altura de 9 metros, se estima que el promedio de niveles corresponde a 6 niveles. Si bien, no se sabe si éstos pisos excedentes son irregulares o cuentan con una autorización tramitada con la autoridad, las construcciones no son recientes y están muy consolidadas.

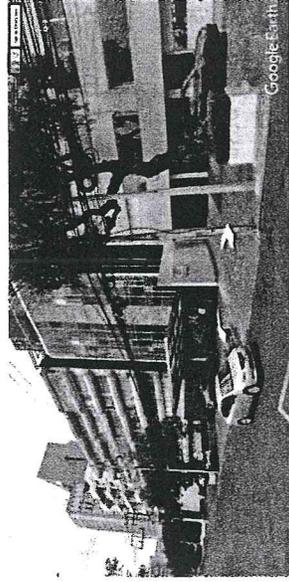


Figura 5: Fotografía 2019 (street view, Google Earth)

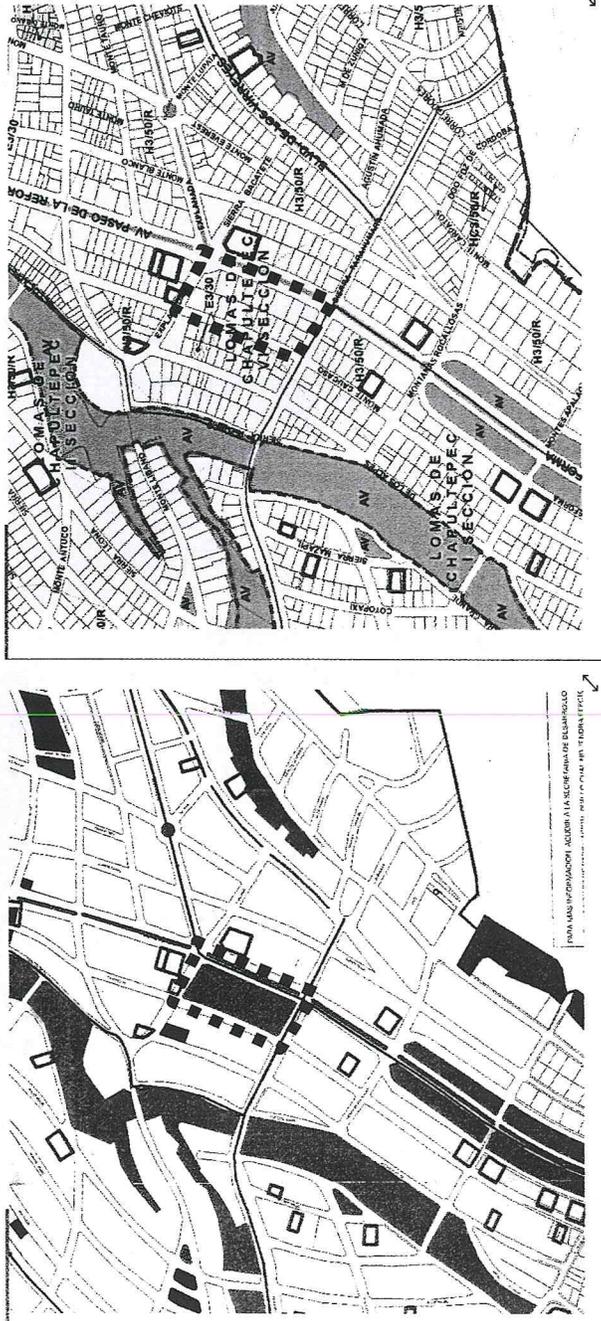
Con respecto al PPDU 2021, se aprecia en la figura 6, que el uso de suelo para la zona Habitacional permite un total de 6 niveles, los cuales corresponden con los niveles identificados en la figura 5.



Figura 6: Imagen del PPDU 2021 que muestra los 6 niveles permitidos de construcción.



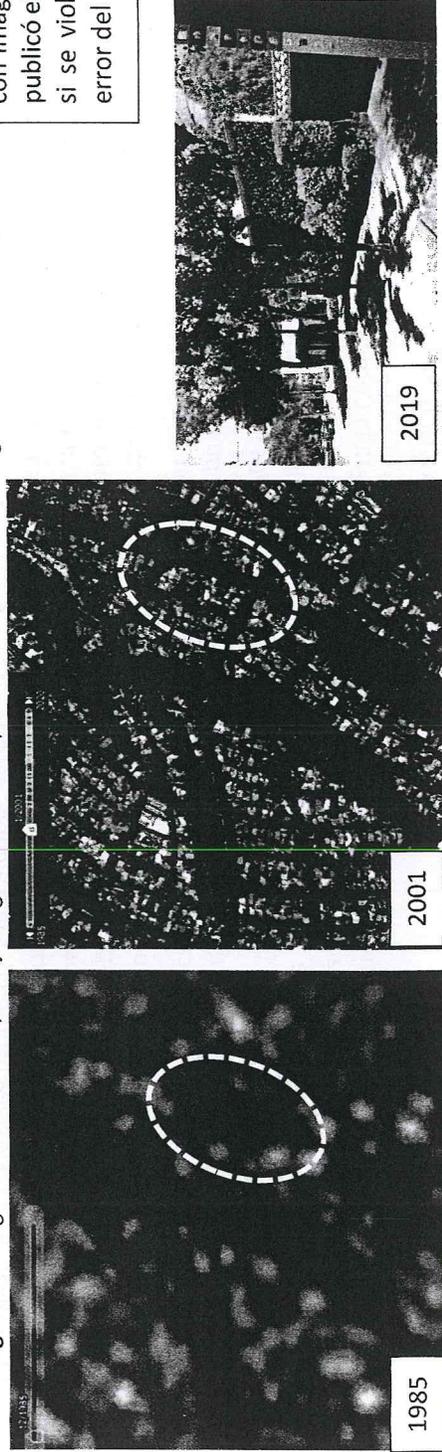
Figura 13.- CUS 4. de Área Verde a Habitacióna Unifamiliar (polígonos con línea discontinua negra)



Opinión sobre este CUS:

Se considera un CUS muy negativo desde el punto de vista ambiental; sin embargo, se hizo la revisión en imágenes satelitales y de nivel de calle en Google Earth y se observó que ya existen viviendas muy consolidadas en esa manzana. Se revisó en el acervo de imágenes históricas de esa misma plataforma y se encontró que esa zona, al menos desde el año 2001 presenta viviendas, por lo que se considera que este CUS simplemente actualizó un uso de suelo que ya existía y no implicaría pérdida de área verde. En la imagen del 1985 parece que no había construcciones pero al no contar con imágenes de 1992 (cuando se publicó el PDU, no se puede saber si se violó el uso de suelo o fue error del programa

Figura 14: Imágenes aéreas de 1985, 2001 y fotografía de nivel de piso de 2019 (street view, Google Earth)



1985

2001

2019



b) **Análisis en tema de Áreas Verdes y Áreas de Valor Ambiental**

Como se ha mencionado, el tema de mantener la mayor superficie de áreas verdes y en buen estado, es una propuesta muy recurrida de parte de los vecinos en la consulta pública. En ese sentido se hizo una revisión detallada en el tema y se expone que de manera general, aparentemente no hay pérdida de áreas verdes en la zonas. Este análisis presentó una complicación al tratar de estimar la superficies de AV y AVA entre los dos Programas (PPDU 1992 y PPDU 2021), derivado de que el perímetro general que engloba el nuevo Programa es distinto al del Programa 1992, y ésta modificación se da en mayor proporción en las áreas verdes y barrancas que se encuentran justo en los límites de este polígono perimetral; tal es el caso de la Barranca Tecamachalco (en el perímetro norte y nor-oeste), la Barranca Bezares El Castillo (al suroeste) y la Barranca Dolores (al sur).

En los planos elaborados para la propuesta del PPDULCH 2021, se incluyen las poligonales de Áreas de Valor Ambiental y las referencias (fechas) de su decreto. Dado que éstas poligonales no existían cuando se elaboró el Programa Parcial de 1992 y ahora se están integrando en el nueva propuesta, es que se han modificado los límites en razón de los decretos. (ver figura 15). Por otro lado, los camellones y glorietas tampoco estaban contemplados en el Programa de 1992 (aunque ya existían) y en la nueva propuesta si aparecen, lo que complica hacer un comparativo en superficies de AV y barrancas entre ambos programas. Sin embargo, si se identificaron unos pequeños polígonos que **cambiaron a uso de suelo de Área Verde**, los cuales se muestran en la figura 16. Y uno de esos casos (figura 17), vale la pena revisar si no es un error en la nueva propuesta, toda vez que en el Programa de 1992 está como habitacional y ahora como AV y en el sitio hay una gran construcción a diferencia de los otros polígonos que no presentan nada.

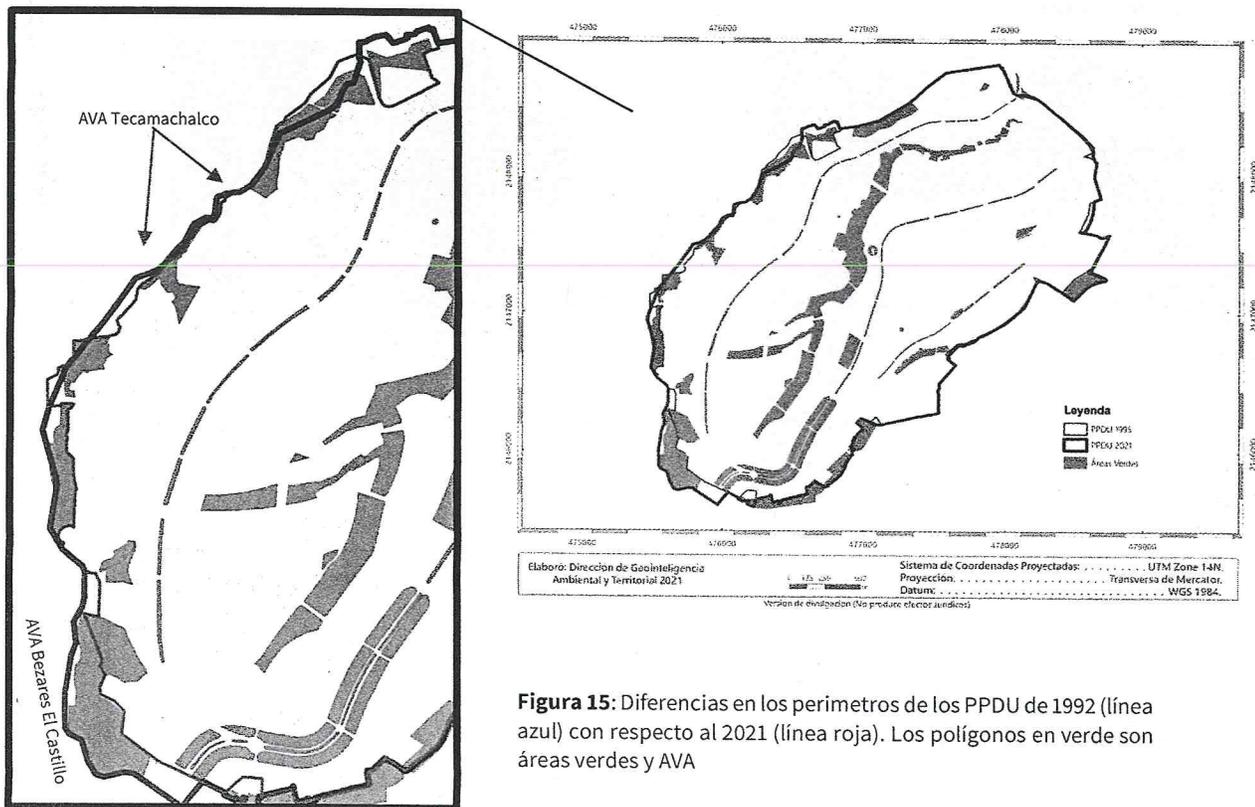


Figura 15: Diferencias en los perímetros de los PPDU de 1992 (línea azul) con respecto al 2021 (línea roja). Los polígonos en verde son áreas verdes y AVA



Opinión en el tema de Áreas Verdes; se tienen las siguiente precisiones para el PPDULCH:

- ✓ En la versión final del Programa Parcial 2021, Plano “Zonificación y Normas de Ordenación”, falta incluir las poligonales de las AVA, a que no están todas ni están completas (al menos la zona que cae dentro del Polígono del Programa Parcial Lomas de Chapultepec. Sobre todo si esta versión se convierte en la Carta de Divulgación para consultar el Programa.
- ✓ La referencia de los decretos es incorrecta para el caso de la Barranca Barrilaco y Dolores, ya que éstas aunque si tienen categoría de Área de Valor Ambiental, no tienen una declaratoria individual, pues forman parte de la poligonal que corresponde al Área de Valor Ambiental Bosque de Chapultepec.
- ✓ Dado que la Secretaría del Medio Ambiente está actualizando las poligonales de las Áreas de Valor Ambiental con categoría de Barranca, se recomienda que, en caso de que alguna actualización se publique antes de que se publique el presente Programa Parcial, se incluya dicha poligonal de AVA en éste.

c) Respecto al analisis realizado en el tema de Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano

En este tema también se hizo un análisis, el cual básicamente va asociado al primer punto donde se describen los cambios de uso de suelo identificados en el nuevo PPDULCH 2021. Lo que aquí de considera es que, en caso de que se justificaran las observaciones respecto a los cambios de uso realizados y se aprobara el Programa con esas zonificaciones, es necesario que se considere establecer un mecanismo que aumente el control y modificación en las construcciones; principalmente en el corredor comercial y donde se autorizan los establecimientos mercantiles y otras actividades que podrían estar asociadas a modificar o adecuar las construcciones de los inmuebles catalogados o con algún valor Patrimonial, para realizar el giro de su establecimiento.

Lo anterior, se resalta ya que como se muestra en la figura 18 que aparecen en el primer apartado de resultados sobre el CUS de magnitud considerable; las cuatro zonas identificadas (donde podrá haber más actividades permitidas respecto del Programa de 1992), presentan muchos predios afectos al Patrimonio Cultural Urbano.

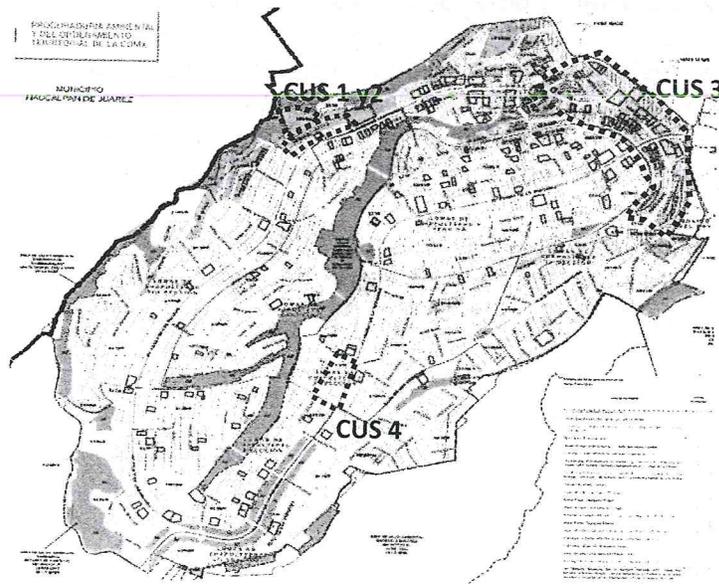


Fig. 18. Muestra las zonas con CUS con posible generación decrecimiento urbano y los predios de Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano en pequeños rectángulos rojos.



- ✓ Se recomienda escalar adecuadamente los planos de la versión que se publique del Programa en comento, para que se puedan manipular con la cartografía de los PDDU, los polígonos de AVA, límites de Alcaldías y demás referencias cartográficas que se encuentran en las plataformas institucionales o de consulta pública (SIG-PAOT, SIG de la Ciudad de México, entre otras).
- ✓ Considerar la revisión del Predio localizado en Guillermo Vidales número 245, ya que podría consistir en un error del Programa ya que se le asigna uso de suelo de Área Verde y en el Predio hay una construcción muy grande y consolidada. Además de que en el PDDU 1992 tenía uso habitacional.
- Se identificaron 4 zonas con cambios de uso de suelo importantes, en cuanto a su dimensión en el territorio y a las actividades que en la nueva propuesta se permitirán realizar. Estas zonas se analizaron asignándoles las claves CUS 1, CUS 2, CUS 3 y CUS 4 para su análisis y las conclusiones sobre estos cambios son las siguientes
 - **Para el primer caso donde el CUS 1 cambia de Habitacional con oficinas sin servicios (PDDU 1992) a Habitacional Plurifamiliar (PDDU 2021), se considera que el cambio de uso no implica un riesgo alto en el crecimiento urbano de la zona**, si no que permite regular algunas actividades que ya se venían desarrollando y que difícilmente se pueden revertir. Además se establece que las nuevas construcciones quedan restringidas a “respetar la altura de las edificaciones existentes en todos los niveles autorizados por la zonificación”. En ese sentido, la zona presenta edificios que en promedio tienen entre 3 y 6 niveles, por lo que se concluye que este CUS sólo formaliza la situación actual del sitio estableciendo el número de niveles correspondiente a lo que presentan las construcciones del lugar. No considera aumentar los niveles ya presentes en la zona.
 - **Para el caso del CUS 2 se considera que el cambio de uso tampoco implica riesgo de urbanización.** También se tiene restringido el crecimiento en número de niveles a lo ya existente. La zonificación pasó de Equipamiento de Servicios del PDDU de 1992, a Habitacional Plurifamiliar. Al no existir en el PDDU de 1992, una descripción explícita de lo que se puede hacer aplica la siguiente sintaxis obtenida del mismo programa: “Los predios indicados en los planes con zonificación “ES” (Equipamiento de Servicios, Administración, Salud, Educación y Cultura) podrán continuar con el uso actual sin ampliar el área construida, en caso de que deseen dedicarlo a otro uso o se suspenda por mas de un año el uso actual, deberán optar exclusivamente por el uso de vivienda solamente con la especificaciones que señale la zonificación de enfrente.”
 - **Para el caso del CUS 3, se considera que definitivamente se potenciará el crecimiento urbano en esta zona**, ya que la nueva zonificación, permite la presencia de muchos establecimientos mercantiles con diferentes giros. La Zonificación pasa de Habitacional con oficinas sin servicios (PDDU 1992) a Habitacional con oficinas, comercio y servicios (PDDU 2021). Se elimina la posibilidad de instalar áreas verdes o jardines (que antes si se contemplaba) y pasa de 7 actividades permitidas a 45. La zona se perfila como corredor



ANEXO 1

RESUMEN DE LA SITUACIÓN QUE PRESENTA LA ZONA, CONSIDERANDO LAS CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO, LAS ZONIFICACIONES Y LAS OPINIONES EXPRESADAS POR LOS HABITANTES DE LA ZONA.

De las propuestas retomadas de la Consulta Pública que se realizó del 11 de julio al 9 de agosto de 2018, 40 (5.83%) tienen que ver con el tema de Medio Ambiente (Barrancas y Áreas de Valor Ambiental –AVA).

De manera general, se aprecia la preocupación de los participantes por los cambios de uso de suelo, sobre todo del habitacional unifamiliar a otros, como mixto con comercio u oficina o multifamiliar. Esta preocupación la basan en el desarrollo que ha presentado la zona durante los últimos años, así como el decrecimiento en la población que ahí radica y el aumento en la población flotante (que ahí labora pero no pernocta); esto se observa de manera general en toda la Alcaldía Miguel Hidalgo y en particular, en la zona del Programa en comento.

Otra inquietud manifiesta por los participantes va en torno al mantenimiento de las áreas verdes, sobre todo la limpieza a las barrancas. Consideran que es necesario poder ofrecer áreas verdes a la ciudadanía y que la CDMX cuente con este pulmón. “No es posible que se planteen hacer más viviendas con el crecimiento que presenta la Ciudad, principalmente en esta zona poniente, donde no hay suficientes vías de acceso y el tráfico se colapsa al haber permitido el desarrollo de Santa Fe”.

La voluntad general es de mantener la vocación residencial, unifamiliar y de protección al arbolado y al medio ambiente que ya se reconocía en el Programa Parcial de 1992. La presión inmobiliaria externa no corresponde al sentir de los habitantes de la zona, que son quienes la viven en primer lugar. Sin embargo, temen que esta presión logre manifestarse en la visión de esta Propuesta de Programa Parcial.

NOTAS DEL PPDULCH

De la revisión de los documentos asociados al diagnóstico de la zona, se retoman las siguientes notas, ya que las descripciones que indican sirvieron de base para establecer los criterios del análisis de la información cartográfica, con la finalidad de tratar de identificar que las condiciones negativas que se presenten sean atendidas en el nuevo PPDULCH y que las positivas prevalezcan

- De manera general, se considera que el PPDU-LCH 1992 cumplió su función al tratar de preservar el modelo urbano y de vivienda (unifamiliar) que le dio origen, con las restricciones de diseño que contiene; pero reconoce, al mismo tiempo, otros modelos de vivienda, como el plurifamiliar; y otros procesos de localización y consolidación de centralidades, como es el caso de la Av. Paseo de las Palmas y F.C. de Cuernavaca. (p.123).
- Se vuelve necesario actualizar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Lomas de Chapultepec, toda vez que tiene más de veinte años de haber sido publicado, lo cual lo lleva a ser incompatible con algunas de las disposiciones normativas y los lineamientos que aplican en el territorio actualmente en otras instancias federales y locales. (p.124).

Usos Del Suelo y Vivienda

- La falta de límites a la distribución de usos, zonificaciones compuestas con el uso habitacional, como: Habitacional/Oficinas/Comercio/Servicios y Habitacional/Oficinas sin servicios, hicieron que el uso Habitacional fuera prácticamente nulificado en los nuevos desarrollos. (p.123).



Por todo lo anterior, en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano, no aplicará el cambio de uso de suelo, (exceptuando en los casos establecidos en el apartado de las Normas de Ordenación Particulares) sino hasta que se lleve a cabo la siguiente revisión y se apruebe un nuevo Programa Parcial. (p.188).

Aspectos ambientales

- Uno de los principales elementos que caracterizan el área del PDU Lomas de Chapultepec y que define no solamente la estructura urbana, el porcentaje de áreas verdes y la riqueza de su paisaje urbano, son las cuatro barrancas que ahí se ubican; su valor ambiental y simbólico es tan alto, que algunas han sido decretadas como Áreas de Valor Ambiental (AVA). (p.134).
- Las barrancas también representan algunos de los principales retos en materia ambiental en esta zona, debido a las invasiones, contaminación y abandono; por lo que se considera prioritario su cuidado, no solamente por la conservación de sus ecosistemas y áreas verdes, sino por el valor que tienen en la mitigación y adaptación al cambio climático, a partir de situaciones como la captación de agua pluvial, la disminución de la temperatura en la ciudad y su contribución en el mejoramiento de la calidad de aire. (p.127).
- No toda el área de barrancas fue reconocida como AVA, lo cual representa una presión importante por parte del mercado inmobiliario hacia estos espacios sin declaratoria de protección ambiental. Tampoco se ha logrado generar la protección necesaria para evitar invasiones sobre ellas, a través de la ampliación de inmuebles o de la generación de usos privativos en la parte trasera de los inmuebles en colindancia con las mismas. Por lo que se requiere de cartografía actualizada que delimite las barrancas para protegerlas de las invasiones. Asimismo, se recomienda la creación de inventarios de áreas verdes de acceso público para la protección y cuidado de las mismas. (pp. 123 y 128)
- También se plantea la necesidad de mantener en buen estado las áreas abiertas, como camellones, jardines y otras áreas verdes, ya que su abandono no solamente afectaría la fisonomía urbana y el paisaje natural, sino que además pueden convertirse en focos de infección o lugares propensos para actividades delictivas. El cuidado de las áreas verdes, por lo tanto, no debe verse como una estrategia ornamental, sino como parte de un proceso estratégico relacionado con calidad de vida, sustentabilidad y seguridad ciudadana. (p. 135)

Si bien el PDU 1992 no logró vincular los instrumentos o mecanismos de protección ambiental que contribuyeran a la protección y conservación de los recursos naturales en la zona, en este nuevo Programa que se propone, el área resulta privilegiada porque cuenta con un porcentaje de superficie de áreas verdes mayor a la gran mayoría de las áreas urbanas de la Ciudad de México. (p,123)

Por todo lo anterior, resulta importante contar con los instrumentos y mecanismos de protección ambiental desde la planeación urbana que contribuyan a la protección y conservación de las barrancas en el proceso de actualización del presente PDU-LCH.

Patrimonio Cultural Urbano

- El área del PDU Lomas de Chapultepec se considera un desarrollo urbanístico y arquitectónico del siglo XX, por lo que no cuenta con ningún predio protegido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Es al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), a través de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (DACPAI) a quien corresponde identificar los inmuebles con valor artístico. (p.104).
- La mayor concentración de inmuebles considerados patrimonio artístico se encuentra en la colonia Lomas de Chapultepec Sección I. (p.104).