

Awse



PAOT

COMISIÓN DE DESARROLLO DE LA PROCURADORA
INFRAESTRUCTURA URBANA

23 AGO 2024

Recibido: *Daniel Aulca*

Hora: *14:30 hrs*

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-042-2024

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
E INFRAESTRUCTURA URBANA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

Me refiero al oficio **CCDMX/III/CDIU/1167/2023**, a través del cual solicita a esta Procuraduría emita opinión respecto de la Iniciativa Ciudadana denominada **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO**, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL AVISO POR EL QUE SE DA A CONOCER LA DIFUSIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, HOY ALCALDÍA DE ESTA CIUDAD, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (NO. 262 TOMO II) EL DÍA 15 DE FEBRERO DEL 2018, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE CHOLULTECAS NÚMERO 5, ESQUINA CIRCUITO INTERIOR EN SU TRAMO DENOMINADO "RÍO CONSULADO", COLONIA LA RAZA, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO.

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

1. La iniciativa tiene como objetivo:

"... PERMITIR EL USO DE SUELO HABITACIONAL MIXTO 4 NIVELES, 20 POR CIENTO DE ÁREA LIBRE, LITERAL Z DENTRO DE LA ZONIFICACIÓN HM/4/20/Z PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE COMERCIO VECINAL DE PRODUCTOS BÁSICOS DE USO PERSONAL Y DOMÉSTICO, SERVICIOS BÁSICOS EN OFICINAS DESPACHOS Y CONSULTORIOS A ESCALA VECINAL Y SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS A ESCALA VECINAL, EN UNA SUPERFICIE DE 419.09 METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN EN 4 NIVELES."

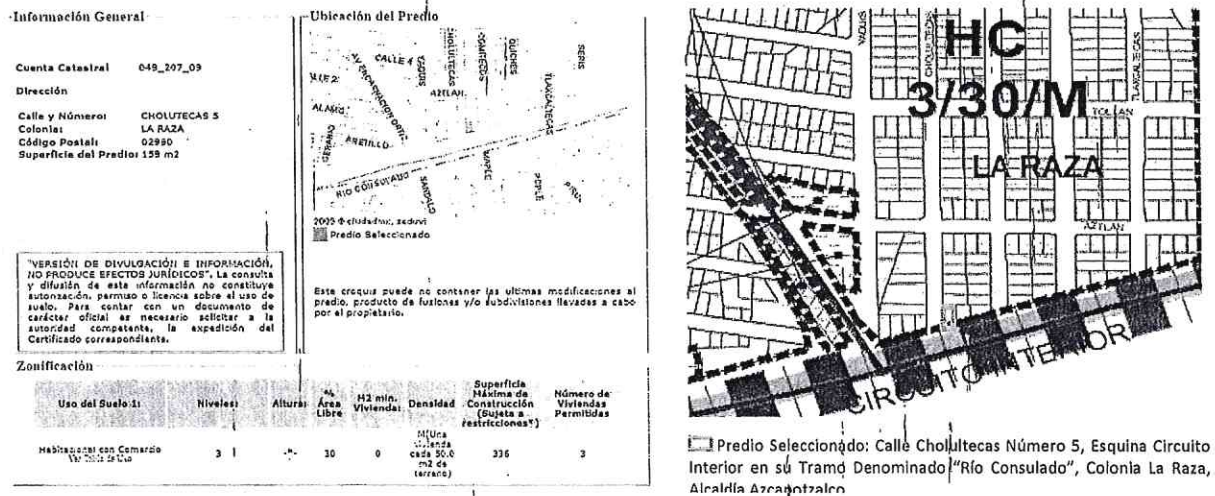
2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Azcapotzalco (PDDU-Azcapotzalco), le corresponde la zonificación **H/3/30/B (Habitacional, 3**

¹ *Iniciativa Ciudadana, respecto al predio ubicado Calle Cholul tecas Número 5, Esquina Circuito Interior en su Tramo Denominado "Río Consulado", Colonia La Raza, Alcaldía Azcapotzalco, pág. 8.*



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-042-2024

niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad: M= Baja 1 Viv C/ 50.0 m² de terreno), número máximo de viviendas permitidas: 3.



3. La iniciativa pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

"(...) Actualmente, **EL PREDIO EN CUESTIÓN CUENTA CON LA ZONIFICACIÓN HC/3/30/M** de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo, de fecha 21 de junio de 2023, Número de Folió No. 38420-151HEGE23D y se requiere el Uso de Suelo **HABITACIONAL MIXTO (HM/4/20/Z)** dado como ya se mencionó a fin de satisfacer las demandas de una población ávida de fuentes de trabajo. (...)²

"(...)El proyecto, como ya se dijo anteriormente, contribuirá a frenar la expulsión de la población hacia ZMVM y alcaldías aledañas, a la generación de empleos directos e indirectos, al crecimiento de la demanda local, a la competitividad empresarial, al suministro de proveedores y a mejorar la oferta de servicios complementarios a los usos actuales que tiene la Colonia "La Raza", ya que el proyecto que se desarrollará en el inmueble de la calle Cholutecas número 5, Esquina Circuito Interior en el tramo denominado "Río Consulado", Colonia "La Raza" (...)³

"(...)Los procesos urbanos han cambiado durante los últimos 5 años, el propósito de abordar lo anteriormente referido, es la necesidad de hacer un diagnóstico en los ámbitos económico, ambiental, social, de infraestructura urbana y de riesgo así como de vivienda y movilidad haciendo evidente la modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco vigente, que permita llevar a cabo los objetivos y estrategias de los diferentes instrumentos de planeación urbana aplicables a la Alcaldía. (...)⁴

(...) es necesario abatir el desempleo, la contracción de trabajadores activos atribuible a la Pandemia del CoV-2 y a la desaceleración económica por el cierre de empresas y establecimientos mercantiles, por lo que es necesario impulsar la

² Idem pág. 12 y 13

³ Idem pág. 13

⁴ Idem pág. 14

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

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-042-2024

actividad económica, coadyuvando al desarrollo económico de la actividad comercial y de servicios, impulsando proyectos que generen y consoliden empleos. (...)⁵

Del análisis realizado a la iniciativa ciudadana, así como sus anexos, se desprende que, sustancialmente, se trata de la misma propuesta presentada a esta Procuraduría mediante el oficio **MDPPOPA/CSP/1933/2021** y sobre la cual esta Procuraduría emitió opinión **DESFAVORABLE** mediante oficio **PAOT-05-300/100-012-2022**, de fecha 20 de enero de 2022, en la que se expuso que el PDDU-Azcapotzalco dirige su imagen objetivo a evitar la expulsión de la población residente mediante la mezcla de usos habitacional y comercial, dando preponderancia al uso habitacional, de ahí que dentro de los instrumentos de desarrollo urbano aplicables al predio objeto de la presente iniciativa, se encuentren la Norma General de Ordenación número 10 y la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, instrumentos que permiten, bajo ciertas restricciones, el incremento de niveles en razón de la superficie del predio, conservando el uso de suelo establecido en la zonificación (Habitacional con Comercio en Planta Baja).

Sin embargo, es importante señalar que la presente iniciativa considera una modificación por cuanto hace al número de niveles y a la superficie de construcción a desarrollar, tal y como puede verse en el siguiente recuadro:

Cholultecas número 5, Colonia La Raza, Alcaldía Azcapotzalco				
Zonificación	Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo Digital Folio 38420-151HGE23D	Proyecto 2022	Zonificación pretendida (2024) *	Proyecto
	HC/3/30/M	HM/5/20	HM/4/20/Z	
Superficie del predio	159.77 (100%)	161.38 (100%)	161.38 (100%)	161.38 (100%)
Área de desplante	111.83 m ² (70%)	129.10 m ² (80%)	129.10 m ² (80%)	120.49 m ² (74.66%)
Área libre	47.94 m ² (30%)	32.28 m ² (20%)	32.28 m ² (20%)	40.89 m ² (25.33%)
Niveles	3	5	4	4
Superficie total de construcción	335.51 m ²	645.52 m ²	645.52 m ²	419.09 m ²

*Datos obtenidos de la Memoria Descriptiva: Proyecto Centro de Comercio Vecinal de Productos Básicos de Uso Personal y Doméstico, Servicios Básicos en Oficinas Despachos y Consultorios a Escala Vecinal y Servicios de Alimentos y Bebidas a Escala Vecinal Cholultecas número 5, Colonia La Raza, Alcaldía Azcapotzalco, pág. 17.

De lo anterior se advierte que si bien se propone disminuir un nivel respecto al proyecto anterior, lo cierto es que en ambos proyectos se pretende dejar menos área libre que la permitida en la zonificación y se propone una misma superficie de construcción, por lo que la presente iniciativa no propone un cambio sustancial al proyecto analizado en 2022, aunado a que la justificación técnica y desarrollo del proyecto es igual en ambas iniciativas; por tanto, no se desvirtúa los argumentos vertidos y el sentido de la opinión emitida a través del oficio **PAOT-05-300/100-012-2022**.

⁵ ídem pág. 22

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-042-2024

4. Por otra parte, por cuanto hace a los impactos generados en la iniciativa respecto a la modificación del uso del suelo del predio ubicado en Calle Cholultecas número 5, Colonia La Raza, Alcaldía Azcapotzalco, para el uso de suelo Habitacional Mixto en una superficie de terreno⁶ de 159.77 m², en 4 niveles, se realizó un análisis de la zonificación actualmente permitida por el PDDU-Azcapotzalco HC/3/30/M (Habitacional con Comercio, 3 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), considerando únicamente 2 niveles de vivienda sin considerar el comercio en la planta baja en virtud de que el proyecto, también pretende destinar dicha planta al uso comercial, para lo cual se consideró lo siguiente:

1. De la iniciativa para modificación de la zonificación para el predio ubicado en Calle Cholultecas número 5, Colonia La Raza, Alcaldía Azcapotzalco, para calcular el número de viviendas factibles para el uso de suelo habitacional en la zonificación HC/3/30/M, al predio se le permite la construcción de 3.19 viviendas.⁷
2. Con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas,⁸ dando como resultado 10.84 personas.
3. Con el número de habitantes se calculó la generación de residuos sólidos = (No. Hab. X 1.071 kg/día/hab⁹ y consumo de agua= No. Hab. X 150 l/día/hab.¹⁰
4. **Por lo que para el uso de suelo para vivienda plurifamiliar para 3.19 viviendas se generarían diariamente 11.60 kg de residuos sólidos y se consumirían 1,626 litros de agua.**

En este sentido, la iniciativa señala la conceptualización de usos para Centro de Comercio Vecinal de Productos Básicos de Uso Personal y Doméstico, Servicios Básicos en Oficinas Despachos y Consultorios a Escala Vecinal y Servicios de Alimentos y Bebidas a Escala Vecinal, sin que se determinen expresamente las superficies destinadas a cada uso que se pretende, sin embargo, es importante señalar que el proyecto pretendido es totalmente comercial en los 4 niveles, incluso ya que la propia memoria descriptiva aportada, hace referencia a locales comerciales de manera genérica.

Por lo que es de advertir, que la zonificación actualmente permitida autoriza el uso comercial en planta baja igual que el proyecto pretendido, y a efecto de determinar el impacto adicional que se tendría con la aprobación del proyecto pretendido, se realizó el mismo análisis señalado en párrafos anteriores, por cuanto hace al consumo de agua generado en los 3 niveles adicionales que se pretenden destinar a comercio, no así respecto a la generación de residuos ya que no se cuenta con los valores para dicho cálculo.

⁶ Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 38420-151HGE23D.

⁷ PDDU-Azcapotzalco

⁸ Encuesta Intercensal 2015 Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

⁹ Inventario de Residuos Sólidos de la Ciudad de México 2021, Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México 2021.

¹⁰ Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 2022.

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-042-2024

Se realizó el análisis con base en la superficie de la zonificación pretendida en el proyecto y considerando que el consumo de agua para **locales comerciales en general** conforme a las Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico es de 6 litros/m²/día, se obtiene como resultado que para el uso de locales comerciales en general **un consumo de agua de 3,093.12 litros de agua.**

De lo anterior se desprende lo siguiente:

Uso de suelo	Superficie utilizada	Número de usuarios por día	Residuos generados total (kg/día)	Consumo de agua total (l/día)
Habitacional (Conforme a la zonificación aplicable HC/3/30/m)	223.67m (3.19 viviendas)	10.84 habitantes	11.60	1,626
Comercio (Conforme a la zonificación y valores de la NTC para el proyecto arquitectónico)	298.6 (Superficie de 3 niveles conforme a la memoria descriptiva)	S/D	S/D	1,791.6

5. Por otra parte, es de señalar que existe una inconsistencia por cuanto hace a la superficie máxima de construcción en la zonificación HM/4/20/Z pretendida, ya que se señalan 645.52 m² lo cual claramente no es acorde con el área de desplante y el número de niveles de la zonificación pretendida.

Aunado a ello, es de señalar que la zonificación pretendida contempla una literal de densidad Z, (lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), sin embargo, no existe una justificación técnica o jurídica para realizar el cambio de la densidad asignada actualmente por el PDDU-Azcapotzalco: M (densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno) si es que únicamente se pretende destinar el predio a uso comercial, pues de lo contrario, autorizar el cambio de literal permitiría incrementar el número de viviendas en el predio y con ello incrementar los impactos generados respecto de la generación de residuos y consumo de agua.

En este sentido, se advierte que se generará un impacto significativo en materia de agua y residuos con el uso pretendido, ya que como se desprende de la propia iniciativa, no solamente se pretende obtener el uso de locales comerciales en todos los niveles, sino obtener la zonificación HM/4/20/2 que puede ser mayormente diversa en cuanto a los usos de suelo y un nivel adicional sobre nivel de banquetta frente a la zonificación HC/3/30/M asignado actualmente por el Programa Delegacional al predio que nos ocupa.

6. Por último, cabe precisar que al reducir las áreas libres en nuevas construcciones como ocurre en la presente propuesta, se elimina suelo permeable, siendo que algunas de las funciones del área libre dentro de una edificación son permitir la iluminación y ventilación natural de las viviendas. Estas áreas también son utilizadas para la captación de agua pluvial y en algunos casos cuentan con cubierta vegetal, esto último ayuda a reducir los fenómenos que se producen en zonas urbanas denominados islas de calor, que **derivan de la acumulación de estructuras, como edificios, aceras o asfaltos,**



Ciudad de México, a 20 de febrero de 2024.
PAOT-05-300/100-042-2024

que absorben más calor y lo liberan lentamente. Por lo que para atenuar estos fenómenos es necesario que las nuevas construcciones respeten los porcentajes de área libre establecidos por los Programas de Desarrollo Urbano Delegacionales y/o Parciales, preferentemente que sean permeables y que cuenten con cubierta vegetal.

Además, cabe mencionar que el comportamiento climático de una edificación no solo depende de su diseño, sino que también está influenciado por su ubicación: la existencia de accidentes naturales como montes, ríos, pantanos, vegetación, o artificiales como edificios próximos, etc., lo que crea un microclima que afecta al viento, la humedad y la radiación solar que recibe, lo que genera la necesidad de utilizar medios mecánicos para reducir o mitigar estos efectos, por lo tanto, para diseñar una edificación, debe tenerse en cuenta aprovechar los recursos disponibles, con el menor impacto ambiental y con el objetivo de obtener el menor consumo energético posible lo que puede conseguirse entre otros, con las áreas libres, cuya función es la de otorgar los ambientes circundantes iluminación y ventilación, a aprovechando los recursos disponibles (sol, vegetación, lluvia, vientos).

Todo ello, para disminuir el impacto medioambiental, e intentando reducir el consumo de energía. Por lo anterior, al reducir las áreas libres se genera un mayor impacto en el consumo energético al necesitar de medios mecánicos y por lo tanto se considera que las nuevas construcciones deben respetar el área libre establecida por los Programas Delegacionales y Parciales aplicables, que para el caso particular es del 30% de la superficie del predio.

En razón de los argumentos antes vertidos, y 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 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 insuficientes para justificar la modificación pretendida, en consecuencia determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa ciudadana.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA



MARIANA BOY TAMBORRELL

MAEL/JARC/BE/JACD