



### OPINIÓN No 3

## PROYECTOS DE PROGRAMAS DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO EN COYOACÁN, CUAJIMALPA, GUSTAVO A. MADERO Y TLALPAN

### H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, Comisión de Preservación de Medio Ambiente y Protección Ecológica

Como es de conocimiento público, los proyectos de Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano (PDDU) de Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero y Tlalpan, se encuentran en proceso de revisión y en su caso aprobación por la V legislatura de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

En atención al mandato de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT), de salvaguardar los derechos ambientales y territoriales de los habitantes, los integrantes de este Comité Técnico Asesor reiteramos nuestra atenta solicitud para entablar un diálogo con respecto de los proyectos de PDDU de las demarcaciones ya mencionadas, solicitando de antemano, pudieran proporcionarnos la última versión de los mismos.

No obstante lo anterior, con relación a los PDDU aprobados y por aprobar, consideramos pertinente enviar a ustedes una serie de comentarios y propuestas que pueden integrarse como criterios de sustentabilidad en los PDDU y para la ciudad en su conjunto. Cabe señalar que algunos de estos comentarios fueron emitidos previamente a la Asamblea legislativa del Distrito Federal en la Opinión 1 de este Comité Técnico, de fecha 20 de mayo de 2008.

- a) La incongruencia en la vigencia y aplicación de un ordenamiento urbano y un ordenamiento ecológico que emplean metodologías diferentes, está dando como resultado regímenes de excepción con incumplimientos a la normatividad ambiental y del ordenamiento territorial. Esto se refleja en el crecimiento de la mancha urbana en las Delegaciones que cuentan con Suelo de Conservación y en el uso discrecional de las Normas de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General.

Es necesario que los proyectos de PDDU se elaboren y aprueben con base en un sólo ordenamiento territorial para el Distrito Federal, el cual debe compatibilizar criterios ecológicos y de desarrollo urbano en un marco de coordinación interinstitucional y de corresponsabilidad sectorial, para evitar interpretaciones y autorizaciones discrecionales en el uso de suelo en los PDDU.

La necesidad de contar con un ordenamiento territorial único para el Distrito Federal, que integre los ámbitos urbano y ecológico, fue una de las principales conclusiones del Consejo para el Desarrollo Urbano Sustentable (CONDUSE) de la Ciudad de México, organismo ciudadano que tiene como objetivo construir la agenda temática para actualizar el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



- b) El incumplimiento de la normatividad ambiental en las obras públicas y privadas que se desarrollan en el Distrito Federal, es una situación que aún prevalece y que está provocando situaciones indeseables que afectan la calidad de vida de sus habitantes.

Uno de los ejemplos de incumplimiento normativo que afectan las condiciones de vida de los vecinos, es la construcción de inmuebles con un mayor número de niveles a lo autorizado en los PDDU, debido a que propicia la densificación en exceso de zonas que ya presentan problemas en la disponibilidad de áreas verdes seguras y limpias, acceso a transporte público y a vías de comunicación suficientes y la colecta selectiva de residuos y que, adicionalmente, compiten por recursos escasos de agua potable y de energía eléctrica.

Al aprobarse los PDDU debe constatar y garantizarse públicamente su factibilidad, las obras públicas o privadas autorizadas tienen que cumplir estrictamente con las normas ambientales y de desarrollo urbano vigentes, contar con certificados de zonificación y manifestaciones de construcción. Sería deseable que en las manifestaciones de impacto ambiental, se promueva la incorporación de medidas de prevención y mitigación, condicionantes para la autorización y medidas de coordinación y acompañamiento interinstitucional.

En los proyectos de PDDU se debe constatar y garantizar públicamente su factibilidad ante la disposición y calidad de los servicios públicos existentes o garantizar la mejora de los servicios existentes. En todo caso, los proyectos de PDDU debieran incorporar una evaluación y un programa con acciones para proporcionar estos servicios públicos en caso de que se aprobaran. Exhortamos a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, solicite esta información adicional para una mejor evaluación de los proyectos de PDDU.

En el caso del agua potable, lo descrito antes no reduce el problema de competencia por el acceso al servicio del agua, pues debemos recordar que la cantidad de agua disponible para la ciudad es sumamente limitada y el aumento de la demanda en las zonas centrales recientemente densificadas, produce una reducción en el nivel de servicio de otras zonas, particularmente de los hogares del oriente del Distrito Federal.

- c) El fomento de la construcción de inmuebles “verdes” que tienen un bajo impacto ambiental al ahorrar energía y agua, debe ser una prioridad para el Gobierno del Distrito Federal y promoverse en las áreas de alta plusvalía o por la vía de las facilidades administrativas y los estímulos fiscales, respetando en todo momento el uso de suelo autorizado en los PDDU.

Lo que se comenta es un replanteamiento a la política que promueve el Gobierno del Distrito Federal, para la construcción de inmuebles con un mayor número de niveles si cuentan con sistemas para el ahorro de energía y agua o con más cajones de estacionamiento. Desde nuestro punto de vista, esta medida es inapropiada, toda vez que resulta insuficiente para asegurar el mantenimiento o mejora de las condiciones de

calidad de vida de los residentes de las zonas donde se autorice la construcción de este tipo de inmuebles.

- d) La ausencia en los PDDU de la información sobre el riesgo asociado con el tipo de suelo del Distrito Federal, genera la posibilidad de que se autoricen construcciones de alto riesgo en regiones con suelo lacustre, con presencias de minas o con barrancas.

La disminución de este riesgo requiere que en los proyectos de PDDU se incorpore la información del Atlas de Riesgo del Distrito Federal y se consideren restricciones en las autorizaciones de construcción o en su caso que esa Asamblea Legislativa solicite la información del Atlas de Riesgo, tomándolo en consideración para completar el análisis y aprobación de los PDDU.

- e) El conocimiento que existe acerca del tipo de suelo del Distrito Federal, puede aprovecharse para que en los PDDU se planteen opciones de uso y aprovechamiento de los servicios ambientales que puede proveer a la sociedad.

Un ejemplo es el suelo de las zonas de transición del Distrito Federal, el cual tiene la virtud de permitir una mayor filtración de agua, por lo que en los PDDU se debe considerar la posibilidad de fomentar proyectos sustentables en predios con este tipo de suelo y con esto la captura del agua de lluvia.

- f) La pérdida y deterioro de espacios públicos del Distrito Federal, como son las áreas verdes y las áreas de valor ambiental, ha propiciado que en algunas Delegaciones Políticas se incumplan los estándares de áreas verdes por habitante recomendados a nivel internacional. El Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente recomienda un estándar de 10 m<sup>2</sup> de área verde por habitante y la Organización Mundial de la Salud recomienda 9.8 m<sup>2</sup>.

Esta pérdida de áreas verdes se relaciona también con la pérdida de servicios ambientales para la sociedad, un ejemplo es la información de PAOT que indica que la pavimentación de una hectárea de área verde obstruye la posibilidad de filtrar al subsuelo hasta 200 m<sup>3</sup> de agua de lluvia.

Por estos motivos, en la aprobación de los PDDU se debe considerar como prioridad la ampliación y mantenimiento de las áreas de camellones, derechos de vía, plazas, jardinerías y barrancas; la elaboración de inventarios del arbolado urbano y planes de manejo; la creación de corredores verdes y de arbolado urbano para potenciar la conservación y el manejo de los recursos naturales. Estas acciones requieren el fomento de normas o acuerdos, como es la transferencia de potencialidades de un predio a otro.

Distinguidos Asambleístas, es nuestro interés cumplir con el mandato que ustedes mismos nos han otorgado a través del nombramiento de Consejeros Ciudadanos de la PAOT, por tal motivo y ante los múltiples factores que afectarían a la Ciudadanía debido a la forma como



se integran los PDDU, solicitamos a ustedes la oportunidad de dialogar con mayor detalle acerca de los puntos anteriormente expuestos.

Agradecemos de antemano la atención que se sirvan prestar a este documento, en espera de su amable respuesta les enviamos saludos cordiales.

Esta opinión fue vertida el 13 de noviembre de 2009.

Ing. María de Lourdes Aduna Barba  
Consejera

Lic. María del Carmen Aispuro Urruchúa  
Consejera

Mtro. Gustavo Alanís Ortega  
Consejero

Ing. Enrique Fernández del Valle de la  
Vega  
Consejero

Biol. Ana Lorena Gudiño Valdez  
Consejera

Dr. Leonardo Martínez Flores  
Consejero

Mtra. Norma Munguía Aldaraca  
Consejera

Dra. Gloria Soto Montes de Oca  
Consejera

C.c.p. Lic. Marcelo Ebrard Casaubon.- Jefe de Gobierno del DF y Presidente del Consejo de Gobierno de la PAOT.  
Integrantes de la Comisión de Preservación de Medio Ambiente y Protección Ecológica de la ALDF.  
Lic. Fernando Menéndez Garza.- Presidente Designado del Consejo de Gobierno de la PAOT.  
Lic. Martha Delgado Peralta.- Consejera Gubernamental del Consejo de Gobierno de la PAOT.  
Arq. Felipe Leal Fernández- Consejero Gubernamental del Consejo de Gobierno de la PAOT.  
Lic. Fernando José Aboitiz Saro.- Consejero Gubernamental del Consejo de Gobierno de la PAOT.  
Lic. Raúl Armando Quintero Martínez.- Consejero Gubernamental del Consejo de Gobierno de la PAOT.  
Mtra. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.