



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

“Planeación y Normativa en el Proyecto Arquitectónico en el Distrito Federal”

Tesis

Que para obtener el título de:

Arquitecto

Presenta

Alejandro Gómez Calvario

Directores de Tesis: Dr. Hermilo Salas Espíndola
Mtro. Javier Velasco Sánchez
Arq. Guillermo García Armendariz
Arq. Martín Gutiérrez Milla
Arq. Manuel Lerin Gutiérrez

México, D. F. 2008





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

Agradezco todo el apoyo que me ha brindado mi esposa,
la esperanza que me ha dado mi hija, y a mis padres y
hermanos quienes son parte del inicio de esta aventura.



Índice

1.- Introducción	1	5.- El proceso de la Normativa en el Distrito Federal	51
2.- Objetivos	4	5.1 Reglamento de Construcciones	60
3.- Ciudad de México o Distrito Federal	5	5.2 Ley de Desarrollo Urbano	68
3.1 Denominación del Distrito Federal	15	5.3 Normas de Ordenación General	71
3.2 Dinámica del crecimiento del Área Urbana de la Ciudad de México	26	5.4 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano	83
3.3 Datos del lugar	33	6.- Implementación de la Normativa en proyectos arquitectónicos reales	
3.3.1 Temperatura	34	6.1 Análisis 1 Miguel Laurent	86
3.3.2 Clima	35	6.2 Análisis 2 Calzada de las Bombas	88
3.3.3 Asentamientos Humanos	36	6.3 Análisis 3 División del Norte	107
4.- Planeación del Distrito Federal	37	7.- Conclusiones	114
4.1 Las determinantes que dieron origen a la planificación	38	8.- Bibliografía	116
4.2 La Ciudad al término de la Revolución	38		
4.3 Los intentos por modificar las condiciones de la Ciudad	38		
4.4 Las normas legales para emergencias	40		
4.5 La Renovación de Infraestructura y Equipamiento	40		
4.6 Los Inicios de la Planificación	41		
4.7 Legislación en materia de planeación	44		



1. Introducción



La Ciudad de México o Distrito Federal y su área conurbada constituyen la zona metropolitana más grande e importante de la República Mexicana, ocupando una superficie de 1,499 kilómetros cuadrados. Dicha ciudad representa el núcleo político, económico, social y cultural de la República contando con la normativa que en materia de construcción de obra privada, es el Reglamento de Construcciones, la Ley de Desarrollo Urbano y sus Programas de Desarrollo Urbano Delegacionales, con sus Programas Parciales de Desarrollo Urbano, que se apoyan en otras Leyes y Reglamentos para su aplicación; sin embargo aún con este cuerpo de leyes, no se ha podido frenar “la construcción que se realiza fuera de norma”, rebasando todo tipo de límite establecido que propone sino una mejora de imagen urbana, por lo menos conservar su fisonomía.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ha tenido diversas publicaciones a lo largo de aproximadamente 80 años, las cuales se han preocupado principalmente en la estructura de la construcción, como parte fundamental de un edificio, buscando la seguridad tanto de las construcciones como de los habitantes de las mismas; de igual forma en los mismos reglamentos se ha puesto un énfasis particular en los trámites que se requieren en el Distrito Federal para realizar ya sea una construcción nueva, una ampliación o una simple reparación a la misma por supuesto implementando los requerimientos mínimos para el funcionamiento de los diferentes usos que se le dé a

la construcción.

Sin embargo, con todas y cada una de las reformas y modificaciones que ha sufrido el mismo Reglamento de Construcciones, no ha sido posible frenar el deterioro que ha sufrido la imagen urbana en el Distrito Federal, la cual en lugar de obtener una mejora ha sufrido cambios bruscos en su perspectiva, ya que no se ha logrado una homogeneidad en los edificios, tanto en forma como en alturas, ya que las autoridades no han sido capaces de regular y por supuesto mejorar los lineamientos para una mejor aplicación, ya sea en proyecto como en construcción; siendo este el tema de mi proyecto de tesis. En 1990 se crean los primeros Programas Parciales de Desarrollo Urbano antes Zonas Especiales de Desarrollo Controlado ZEDEC, en las Delegaciones Álvaro Obregón e Iztapalapa, los cuales buscaron obtener un desarrollo armónico, con usos de suelo controlados y que no afectaran el entorno urbano, es decir se buscó la predominancia de la vivienda, claro que el nivel de vivienda que se establecía, por las dimensiones mínimas permitidas en superficie de construcción, no eran del tipo social o urbano, sino residencial. Cabe mencionar que la Ciudad de México ha tenido dos importantes sismos en el siglo XX, los cuales han generado, desafortunadamente, tan solo un pequeño cambio en la normatividad en materia de construcción. El primer sismo, registrado como importante, sucede en el año de 1957, con una magnitud de 5.7° en escala de Richter, generando daños menores a las estructu-



-ras de los edificios del Distrito Federal, y la caída del Ángel de la Independencia, el segundo de ellos y el más importante, se registra el 19 de septiembre de 1985, con una magnitud de 8.1° en escala de Richter, produciendo la mayor devastación que haya sufrido la Ciudad de México por un fenómeno natural, gran cantidad de edificios y construcciones se colapsaron y sufrieron daños de gran tamaño, debido, en la gran mayoría a la falta de un análisis estructural a fondo. Con esto, además de crearse una gran cantidad de instituciones con las que contamos en la actualidad, se establecen nuevos cambios al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, principalmente en el análisis estructural de las edificaciones, una respuesta tardía a las necesidades de las construcciones contra un fenómeno natural como el terremoto de 1985. Cabe mencionar que los cambios al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, únicamente se concentraron en las cuestiones estructurales del edificio y/o construcción, quedando sin cambio alguno los requerimientos mínimos de habitabilidad y funcionamiento de las edificaciones.

Posteriormente durante los años de 1993, 1994, 1995 y 1996, se publican, en diversas Delegacionales del Distrito Federal, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, como demanda de los habitantes, que por supuesto exigían al Gobierno, que dichas colonias tuvieran un desarrollo controlado, guardando una imagen heterogénea o de

características similares, frenando los usos de suelo que se venían incrementando en las zonas, usos como bares, talleres, industrias, o cualquier otro que generara un impacto tanto en las vialidades como en la tranquilidad de la zona., siendo posteriormente un dolor de cabeza tanto para habitantes de los Programas Parciales como para las mismas autoridades, ya que por supuesto el tipo de problemáticas que se han generado por la ineficiencia de las mismas autoridades, han llegado a una falta de solución, en concreto el uso de suelo, la intensidad de construcción y la falta de estacionamientos para los visitantes en la zona, no ha podido ser controlado, generando con ello que las zonas que cuenten con un Programa Parcial tienen que reclamar a las autoridades defender y hasta, lo que legalmente tiene que ser, con el propósito de obtener una armonía en las zonas donde se radica su vivienda. Con estos Programas de Desarrollo, se ha logrado frenar no en su totalidad la construcción fuera de norma, pero si se ha podido detectar más pronto las construcciones que se realizan fuera de la normativa específica.

Cabe mencionar que en el año de 1997 se realiza un giro en la modalidad de la normativa, al publicarse los nuevos Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las 16 Delegaciones del Distrito Federal, de los cuales hasta la fecha solo 2 Delegaciones han tenido que modificar sus condiciones, debido a la problemática que el mismo Programa Delegacional generó, contradictoriamente a lo que se espera de una nueva normativa.



Por lo anterior, y considerando que la construcción en el Distrito Federal, requiere de una gran cantidad de requisitos para poder iniciar, ha generado que se vuelva una carrera contra la normativa y su aplicación por la autoridad competente, ya que si se empieza a construir antes de contar con la documentación necesaria para hacerlo, es muy probable que pueda terminarla, incluso hasta habitarla sin tener un solo problema con las autoridades, y peor aún, hasta rebasar las tolerancias que el mismo Programa Delegacional me impone, sin contar con autorización alguna. Por consiguiente tanto la infraestructura existente (agua, luz, drenaje, vialidades, etc.), como la imagen urbana con que hoy contamos en el Distrito Federal, estén deteriorados, sin contar con una armonía en la fisonomía de la imagen y con los servicios necesarios para el crecimiento de la ciudad.



2. Objetivos



De acuerdo con la problemática planteada se tiene los siguientes objetivos:

- Mostrar la falta de aplicación de la Normativa en los proyectos que actualmente se realizan.
- Establecer la carencia de un diseño arquitectónico en los proyectos que se realizan.
- Mostrar que la falta de aplicación de los requerimientos de habitabilidad en función del hombre, llevan a la realización de proyectos con espacios que no satisfacen las necesidades mínimas de bienestar.
- Señalar que los lineamientos aplicables a un proyecto arquitectónico no consideran los requerimientos necesarios en función del hombre, siendo éstos arbitrarios.

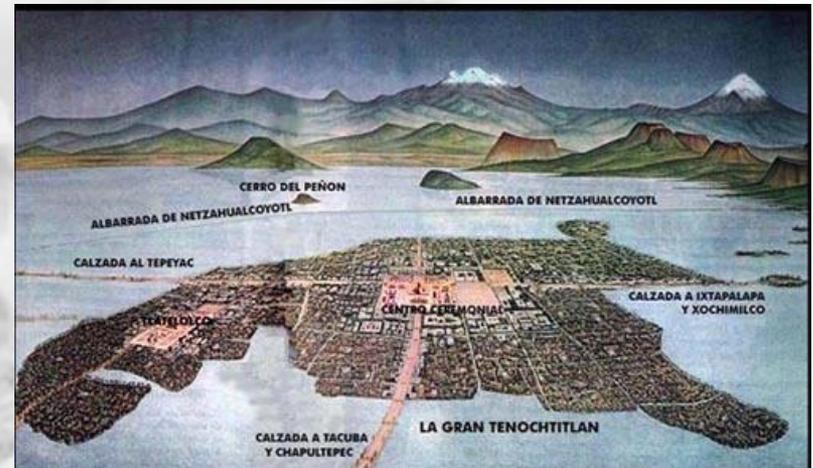


3. Ciudad de México o Distrito Federal



La Ciudad de México posee un alto valor histórico, en este lugar se asentó originalmente la cultura Mexica o Azteca, la cual fundó en el año de 1325 su ciudad sede: «La Gran Tenochtitlán». Posteriormente, los españoles establecieron en el mismo sitio la capital de la Nueva España, como resultado de la conquista en 1521, y con la independencia (1824), esta metrópoli fue declarada sede oficial del gobierno de la nación por parte del Congreso.

Antes de la llegada de los españoles, Tenochtitlán era una ciudad indígena con 300 000 habitantes. Se establecieron extensos jardines en ella y en zonas cercanas como Chapultepec, Iztapalapa, y Xochimilco. La concepción de los jardines era abierta e informal y en ellos se cultivaban diferentes variedades de árboles y arbustos.



Tenochtitlán



Tenochtitlán fue destruida por los conquistadores, y en su lugar se edificó la capital de la colonia, durante el período colonial, se implantaron jardines en los interiores y exteriores de las diversas iglesias que se edificaron. Los españoles introdujeron en la ciudad la concepción de los «jardines árabes» en los patios interiores de las casas y en las plazas públicas. Estas se construyeron en la Ciudad de México y en el resto de poblados de la Nueva España, adoptando patrones geométricos definidos. Dentro de estas plazas se crearon bellos jardines con árboles y flores, convirtiendo a estos sitios en lugares preferidos de recreo y de alta relevancia social, donde se daban cita todos los sectores de la sociedad. El primer edificio que se construyó fue el de la atarazana, ocupado para guardar las barcasas de Cortés; a semejanza de este edificio se construyeron cuatro torres en el ex - palacio de Moctezuma, una en cada esquina, con sus almenas propias para sustentar artillería. Con el mismo estilo y forma, los españoles hicieron sus casas con los muros anchos, de tezontle o de cantera; gruesas vigas para las azoteas planas o de terrados; pocas puertas chicas y angostas, para la calle; escasas ventanas y los balcones con antepecho de piedra; pequeñas aberturas en los lienzos bajos para disparar los arcabuses y las ballestas; en el interior grandes patios, piezas amplias, salas para armas, habitaciones para los sirvientes, chozas para los esclavos e indios de servicios y caballerizas.

Para el año 1535, las casas empezaron a hacerse más señoriales, dejando el estilo de fortaleza que les caracterizaba, ahora las fachadas se cubrían con adornos moldeados en la argamasa como esgrafiados segovianos; arriba de los portones escudos; en lo alto del edificio o en las esquinas, nichos con vírgenes y santos; arriba de puertas y ventanas, ponían los nombres de Jesús María y José o del Santo Patrón de los moradores de la casa, así se realizó poco a poco el cambio del paisaje urbano de la ciudad.

Disposiciones de Felipe II en las Ordenanzas de 1573
Elijan el sitio de los que estuvieren vacantes y por disposición nuestra se pueda ocupar, sin perjuicio de los indios y naturales o con su libre consentimiento; y cuando hagan la planta del lugar, repártanlo por sus plazas, calles y solares a cordel y regla, comenzando desde la plaza mayor y sacando desde ellas las calles a las puertas y caminos principales y dejando tanto compás abierto, que aunque la población vaya en gran crecimiento, se pueda siempre proseguir y dilatar en la misma forma. La plaza mayor tiene que estar en el centro de la ciudad: su forma en cuadro prolongada, que por lo menos tenga de largo una vez y media de ancho, porque será a propósito para las fiestas de a caballo y para otras celebraciones... Su grandeza será proporcional al número de vecinos y tomando en cuenta que las poblaciones pueden ir en aumento. No tiene que ser menos ancha que doscientos pies y 300 de largo, ni mayor de 800 pies de largo y 532 de ancho...



Que de la plaza salgan cuatro calles principales, una de cada costado y dos por cada esquina. Que las cuatro esquinas miren a los cuatro puntos cardinales, porque saliendo así las calles de la plaza no estarán expuestas a los cuatro vientos. La plaza y las cuatro calles principales que de ella han de salir serán provistas de portales para comodidad de los tratantes que suelen concurrir; y que las ocho calles que saldrán de las cuatro esquinas sean libres, sin encontrarse con los portales de forma que hagan la acera derecha con la plaza y la iglesia.

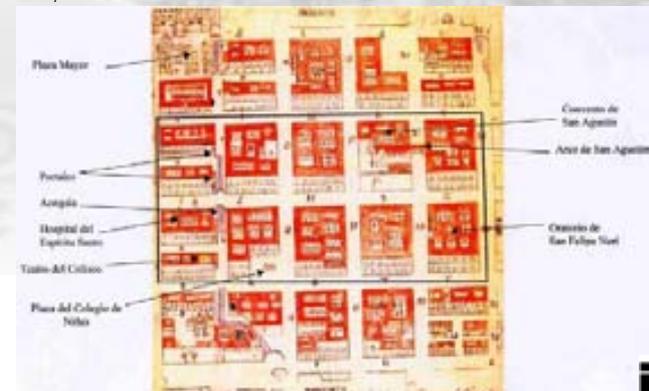
Que en los lugares fríos las calles sean anchas, en los calientes angostas; y donde hubiere caballos convendría que para defenderse en las ocasiones, sean anchas.

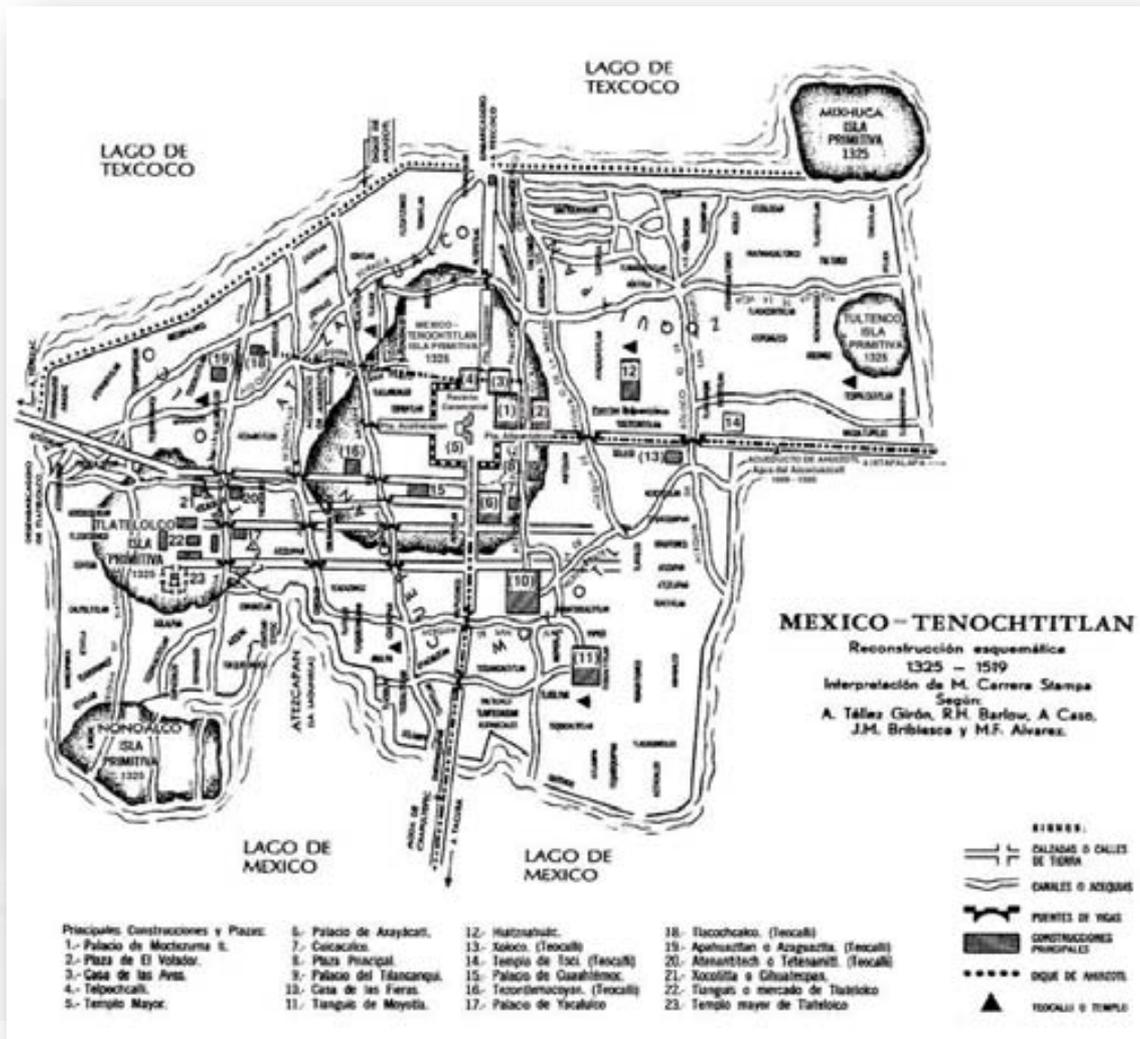
En las ciudades del interior la iglesia no debe estar en el perímetro de la plaza, sino a una distancia tal que se presente libre, separada de los otros edificios de manera que pueda ser vista de todas partes. De esta forma resultará más bella e imponente. Tendrá que ser bastante levantada del suelo, de manera que se tenga que subir una serie de escalones para alcanzar su ingreso... El hospital de los pobres donde se encuentran los enfermos no contagiosos será construido en el lado norte, de manera que resulte expuesto al sur...

Los solares fabricables alrededor de la plaza principal no tienen que ser concedidos a privados, sino reservados, a la iglesia, las casas reales, los edificios municipales, las bodegas y las habitaciones de los comerciantes, que deben de ser construidas antes que las demás...

Los solares restantes fabricables serán distribuidos al azar entre aquellos que son habilitados para construir alrededor de la plaza principal... Los solares no asignados deben ser conservados para los colonos que podrán venir posteriormente, o bien para disponer a nuestro antojo... Los solares y los edificios construidos arriba deben ser dispuestos de manera que los alojamientos puedan gozar de los vientos del Norte y del Mediodía. Las casas (de los españoles) deben ser proyectadas de manera que sirvan de defensa y fuerza contra aquellos que quisieran estorbar u ocupar la ciudad...

Todos los edificios, en la medida que sea posible, tienen que ser uniformes, con miras a embellecer la ciudad... A cada ciudad se le debe asignar un terreno común, de una amplitud adecuada, porque, si inclusive creciera mucho, que haya siempre suficiente espacio para la recreación de los habitantes y el pasto de los animales, sin interferir con la propiedad privada.





Traza Urbana de Tenochtitlán



En el período 1864-1867, México fue objeto de una intervención militar francesa, y, en esa época, se introdujeron nuevos conceptos en el diseño de parques y jardines. La configuración de las áreas verdes adoptó esquemas muy geométricos y rígidos, como fue la remodelación de la Alameda Central. Esta influencia perduró hasta el inicio del siglo XX. En este siglo, el cambio de la casa habitación barroca a la neoclásica fue lento, pero continuo, las fachadas se transformaron cambiando los hierros forjados por los vaciados, cortando esa curiosa prolongación de las jambas típicas de la ciudad colonial que le daban un aspecto tan peculiar; se empezó a raspar los relieves religiosos o decorativos; los tezontles de los muros se cubrieron con cal o aplanados; se ordenó raspar los escudos reales y mobiliarios, así como el retiro de altares, nichos e imágenes de las calles.



Entrada de Tropas Francesas a la Ciudad de México en 1864



La Ciudad de México desde la Catedral en 1870

Durante el siglo XX y XXI, la Ciudad de México ha experimentado un crecimiento desbordado, que ha alcanzado sus máximos niveles en décadas recientes, y posee ahora la mayor concentración humana del mundo. Esta explosión demográfica fue motivada por una intensa, continua y sistemática inmigración de la población rural. La causa fundamental es el profundo desbalance social y económico que existe entre la sociedad urbana y la que habita el agro mexicano, que ha vivido secularmente en el máximo grado de marginación. Durante los últimos años la superficie de áreas verdes en el Distrito Federal ha aumentado, pero el ritmo del crecimiento de la población ha sido aún mayor. Mientras que en 1794, el 14 por ciento de la superficie ocupada por la ciudad correspondía a áreas verdes,



Vistas Áreas de la Ciudad de México actual



En 1910 esta proporción se redujo a 2,8 por ciento. Actualmente se dispone únicamente de 33,1 kilómetros cuadrados de áreas verdes en la zona urbana, sólo 2,2 por ciento de la extensión total del área metropolitana. La Ciudad de México cuenta sólo con 1,94 m² de áreas verdes por habitante, cifra que resulta muy por debajo de los 8 m² por habitante que recomienda la Organización Mundial de la Salud.

La enorme problemática ambiental que padecen la Ciudad de México y varias de las zonas metropolitanas más importantes del país subraya la ingente necesidad de intensificar su programa de dasonomía urbana. Estos esfuerzos de ninguna manera representan la solución a los complejos problemas ciudadanos, pero podrían ayudar sustancialmente a reducir los efectos nocivos del deterioro ambiental urbano y a hacer más llevadera la vida del habitante de las grandes ciudades.



Vista Aérea de la Ciudad de México en 1926



Varias áreas de la periferia oriental de la ciudad, dentro del Estado de México, han sido receptoras de la mayor parte de la violenta inmigración rural que ha padecido la metrópoli. La forma tan anárquica en la que ha ocurrido este proceso, en tierras que carecían en absoluto de infraestructura urbana, no ha permitido ningún tipo de planificación en materia de áreas verdes.

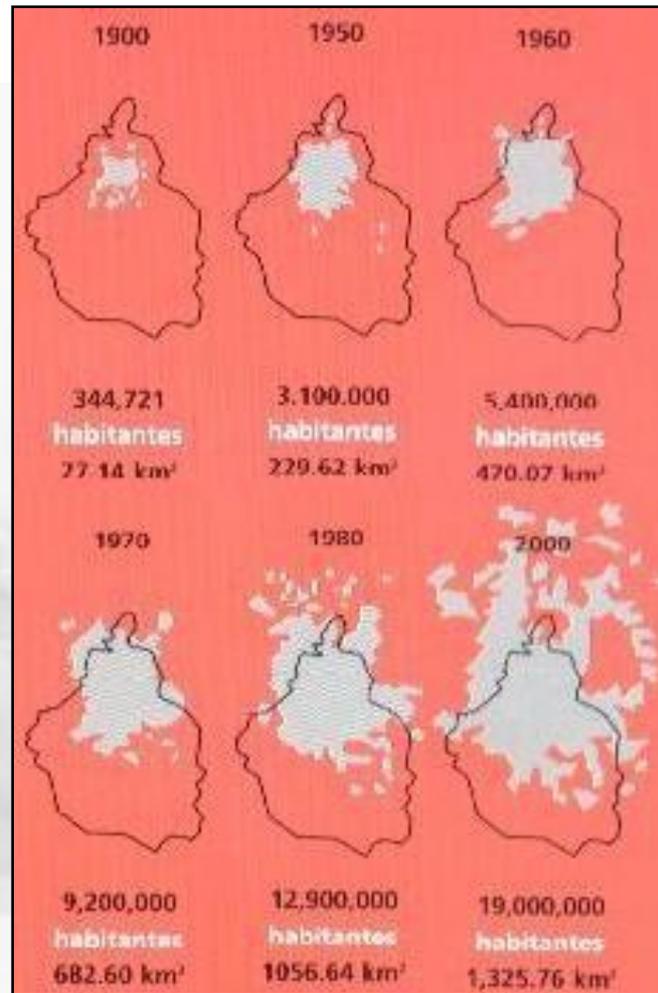


Conjuntos habitacionales en las zonas conurbadas del D. F.

En las últimas décadas, se constituyeron diversas empresas fraccionadoras de terrenos que ampliaron la superficie metropolitana mediante la urbanización de nuevas tierras, particularmente en las zonas sur y occidental de la ciudad. Varios de estos desarrollos urbanos prestaron debida atención al establecimiento de áreas verdes. En algunos casos, se adoptaron diseños modernos, imitando patrones desarrollados en ciudades de Norteamérica. Desafortunadamente, sus elevados costos permitieron que solamente un grupo reducido de familias con alto nivel de ingreso tuvieran acceso a estas nuevas áreas urbanas. En contraste con lo anterior, la mayoría de los nuevos desarrollos urbanos se hacen en forma masiva, buscando brindar hogar a grandes núcleos de trabajadores en superficies reducidas y con infraestructura de bajo costo. Las previsiones para la reforestación urbana en estas condiciones son muy limitadas y reflejan grandes deficiencias.



En los conjuntos habitacionales actuales el área libre permeable
Y jardinada no es prioridad



Crecimiento de la mancha urbana en el Distrito Federal

3.1 Denominación del Distrito Federal



La dinámica del crecimiento de la ciudad de México comprende tanto el aumento de la población como los procesos sociales, culturales, económicos, políticos, etc., que directa o indirectamente, han conformado el número de habitantes y la extensión de la metrópoli.

Por lo anterior es conveniente precisar los términos y conceptos más empleados al referirse a la Ciudad de México: ciudad de México, Distrito Federal, área urbana de la ciudad de México (o área urbanizada), zona (o área) metropolitana de la ciudad de México, conurbación y megalópolis. El empleo de estos conceptos como sinónimos no sólo es incorrecto sino que dificulta el entendimiento de la dinámica del crecimiento de la capital y, además, conduce a inferencias erróneas en los estudios urbanos comparativos tanto nacionales como internacionales.

En el Acta Constitutiva de la Federación del 31 de enero de 1824, y en la propia Constitución General de la República del 4 de octubre del mismo año, nace el Distrito Federal, sancionado en su Artículo 50, fracciones 28 y 29, concediendo facultad al Congreso de la Unión para elegir un lugar que sirva de residencia a los poderes de la Federación.

El 18 de noviembre de 1824, se expide el decreto por el cual se crea el Distrito Federal, y el 20 de noviembre del

mismo año se promulga el decreto el cual señala lo siguiente:

“1°.- El lugar que servirá de residencia a los supremos poderes de la Federación, conforme a la facultad vigésima octava del Artículo 5° de la Constitución, será la ciudad de México.

2°.- Su Distrito será el comprendido en un círculo cuyo centro sea la Plaza Mayor de esta ciudad y su radio de dos leguas.”



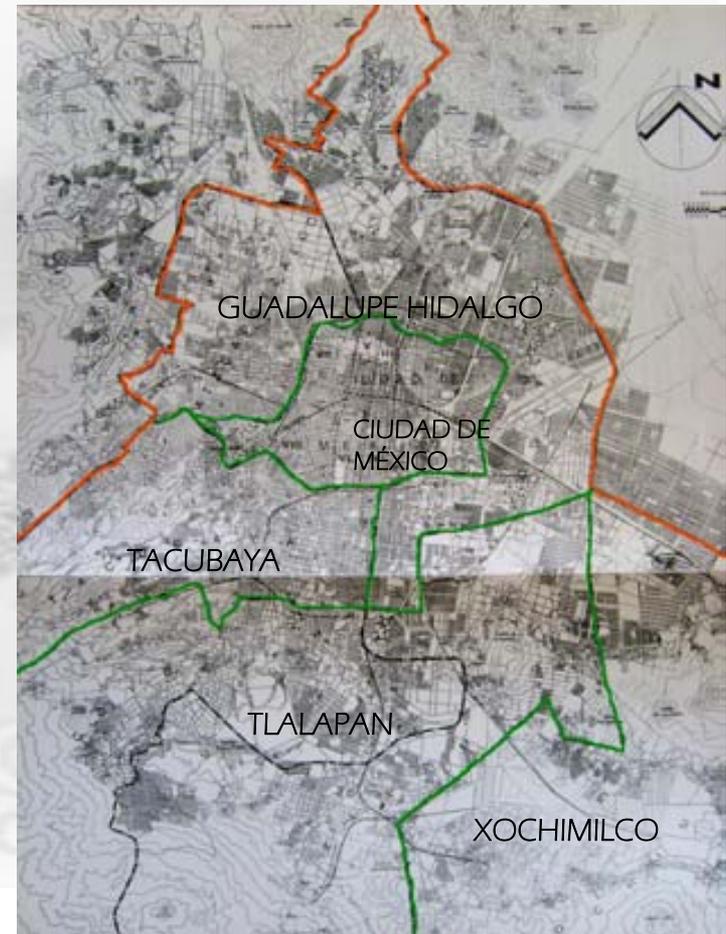
En 1854, se modifican los límites del Distrito Federal, aumentando su extensión, comprendiendo dentro de sus nuevos límites las siguientes poblaciones: al norte, hasta el pueblo de San Cristóbal Ecatepec; al nororiente, Tlalnepantla; por el poniente, los Remedios, San Bartolo y Santa Fe; por el Suroeste, desde el límite oriente de Huixquilucan, Mixcoac, San Ángel y Coyoacán; por el sur Tlalpan; por el Sureste, Tepepan, Xochimilco e Iztapalapa; por el oriente, el Peñón Viejo y entre este rumbo, el noreste y norte, hasta la medianía de las aguas del lago de Texcoco.

El 16 de febrero de 1854, se publica el decreto mediante el cual se dividió el Distrito Federal en prefecturas centrales e interiores, correspondientes a los ocho cuarteles mayores, y en tres prefecturas exteriores: la de Tlalnepantla, Tacubaya y Tlalpan, fijándose sus límites el 27 de marzo de ese mismo año.



Por decreto publicado en mayo 06 de 1861, se dividió el Distrito Federal en cinco territorios, siendo hasta el 05 de marzo de 1862, cuando quedó dividido de la siguiente manera:

- 1.- La Municipalidad de México.
- 2.- El partido de Guadalupe Hidalgo, con la municipalidad de Guadalupe Hidalgo y Azcapotzalco.
- 3.- El partido de Xochimilco, con las municipalidades de Xochimilco, Tulyehualco, Tláhuac, San Pedro Actopan, Milpa Alta y Aztahuacán.
- 4.- El partido de Tlalpan, con las municipalidades de San Ángel, Tlalpan, Coyoacán, Iztapalapa e Iztacalco.
- 5.- Tacubaya, con las municipalidades de Tacubaya, Tacuba, Santa Fe y Mixcoac.



En el año de 1903, el día 26 de marzo, se publica el decreto por el cual el Distrito Federal, se divide en 13 municipalidades, siendo las siguientes:

México, Guadalupe Hidalgo, Azcapotzalco, Tacuba, Tacubaya, Mixcoac, Cuajimalpa, San Ángel, Coyoacán, Tlalpan, Xochimilco, Milpa Alta e Iztapalapa.



El Distrito Federal y la Ciudad de México en 1900





Cambio de División Política en el Distrito Federal en 1900



Entre 1924 y 1928 aumentó el número de municipalidades las cuales fueron, General Anaya, Iztacalco y Tláhuac, siendo en 1931 de 17 municipalidades, siendo además de las ya señaladas, la de Magdalena Contreras, sin que haya crecido el territorio del Distrito Federal.





División Política del Distrito Federal en 1929

Entre 1924 y 1928 aumentó el número de municipalidades las cuales fueron, General Anaya, Iztacalco y Tláhuac, siendo en 1931 de 17 municipalidades, siendo además de las ya señaladas, la de Magdalena Contreras, sin que haya crecido el territorio del Distrito Federal.

El 31 de diciembre de 1928 se suprime el municipio libre y transforma la organización política y administrativa del Distrito Federal, siendo que el 1° de enero de 1929, el Distrito Federal se dividió en un Departamento Central y trece Delegaciones de la siguiente manera:

Departamento Central, formado por los territorios de Municipios de México, Tacuba, Tacubaya, Mixcoac y parte de los de Iztapalapa, Guadalupe Hidalgo y Azcapotzalco.

Las trece Delegaciones fueron: Guadalupe Hidalgo, Azcapotzalco, Iztacalco, General Anaya, Coyoacán, San Ángel, La Magdalena Contreras, Cuajimalpa, Tlalpan, Iztapalapa, Milpa Alta, Tláhuac y Xochimilco.



En agosto de 1931, se reformó la Ley Orgánica del Distrito Federal para dividir su territorio en la Ciudad de México y las siguientes delegaciones: Azcapotzalco, Iztacalco, Coyoacán, San Ángel (hoy Álvaro Obregón), Magdalena Contreras, Cuajimalpa, Tlalpan, Xochimilco, Milpa Alta y Tláhuac.

Para el 31 de diciembre de 1941, se expidió una nueva Ley Orgánica, cambiando nuevamente la estructura política del Distrito Federal, agregando una nueva delegación, Iztapalapa, y cambiando el nombre de San Ángel por el de Villa Álvaro Obregón.



Distrito Federal en 1941



El Diario Oficial del 29 de diciembre 1970, publica el decreto de la “nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal”, en el que se señalan entre otros aspectos el siguiente: *Artículo Noveno.- Los límites del Distrito Federal son fijados por los decretos del 15 y 17 de diciembre de 1898, expedidos por el Congreso de la Unión, ratificando los convenios celebrados con los Estados de Morelos y México, respectivamente. Artículo Décimo.- El Distrito Federal o Ciudad de México se divide para los efectos de esta ley, y de acuerdo con sus características democráticas, sociales y económicas, en dieciséis delegaciones denominadas como sigue: Gustavo A. madero, Azcapotzalco, Iztacalco, Coyoacán, Álvaro Obregón, La Magdalena Contreras, Cuajimalpa de Morelos, Tlalpan, Ixtapalapa, Xochimilco, Milpa Alta, Tláhuac, Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza.”*

La creación de las 4 nuevas Delegaciones, sustituyeron a la localidad llamada ciudad de México, sin modificación alguna de la superficie. En suma, de acuerdo con la exposición de motivos en que se funda la iniciativa de Ley para el Distrito Federal, esta diferenciación entre la ciudad de México y el Distrito Federal, carece de significado real; en la actualidad, ciudad de México, por una parte, y Distrito Federal, por la otra, se identifican, por lo que la nueva Ley establece que “...son iguales los límites de la ciudad de México y los del Distrito Federal.”.



Distrito Federal. División Política actual



Ahora bien, de acuerdo a la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, publicada en el año 2007, la Ciudad de México es el Distrito Federal, Entidad Federativa con personalidad jurídica y patrimonio propio, sede de los Poderes de la Unión y Capital de los Estados Unidos Mexicanos.

Por lo que hace al *Área urbana de la ciudad de México*, es la ciudad propiamente dicha, definida desde todos los puntos de vista –geográfico, ecológico, demográfico, social, económico, etc.- excepto política o administrativamente. En otras palabras, área urbana es el área habitada o urbanizada, con usos del suelo de naturaleza urbana (no agrícola) y que, partiendo de un núcleo central, presenta continuidad física. Esta envolvente urbana, salvo excepciones, no coincide con el límite político o administrativo de la ciudad, fenómeno generalizado a una gran mayoría de ciudades en todo el mundo.

Este es el caso de la ciudad de México, cuyo límite político - el correspondiente a los antiguos 12 cuarteles - hace varias décadas dejó de ser la envolvente del área urbana de la ciudad de México. El nuevo límite político de la ciudad de México, se acerca bastante más a su área urbana, como se expone en seguida. El área urbana actual, además de incluir a las 4 nuevas delegaciones de Cuauhtémoc, Carranza, Hidalgo y Juárez, ha englobado totalmente a las de Azcapotzalco, Coyoacán, Iztacalco y Gustavo A. Madero y a

Una parte de las restantes (excepto Milpa Alta) y de los municipios contiguos del estado de México de Naucalpan, Tlalnepantla, Zaragoza, Ecatepec, Nezahualcoyotl, Chimalhuacan, y otros más alejados, como La Paz. En 1970 esta área urbana ocupaba una superficie aproximada de 650 Km² y tenía una población (a mediados de 1970) de cerca de 8.6 millones de habitantes.

Al área urbana de la capital también se le suele llamar la Gran ciudad de México, tal y como los ingleses se refieren a la Gran Londres. También se emplea con cierta frecuencia el término conurbación como sinónimo de área urbana. Esta palabra, traducción literal del concepto empleado en Inglaterra para el caso, *conurbation*, ha dado origen a un nuevo verbo en el lenguaje arquitecto-urbanístico de México, *conurbar*. Tal término se refiere al fenómeno que se presenta cuando una ciudad, al expandirse hacia su periferia, anexa localidades antes físicamente independientes, formando así un área urbana mayor que la original. Para dar una idea de la magnitud de este proceso en el caso de la ciudad de México, se ha estimado que, de 1950 a 1960, la conurbación capitalina anexó localidades no urbanas (menores de 15,000 habitantes), que sumaron en conjunto, 254,000 habitantes.



Zona metropolitana de la ciudad de México, este término se emplea con mayor frecuencia que el de área urbana, corresponde a una unidad territorial distinta de esta última y constituye una envolvente de ella. Sus límites no son tan irregulares como cuando se sigue la continuidad física de la urbana, sino que están constituidos por los límites de unidades políticas o administrativas: en el caso de la ciudad de México, por algunos municipios del Estado de México y por las delegaciones del Distrito Federal que cumplen los requisitos establecidos para la delimitación.

En términos generales se acepta definir como zona o área metropolitana de una ciudad a la extensión territorial que incluye a la ciudad central y a las unidades político-administrativas contiguas a esta (o a otras unidades pertenecientes a la mencionada zona metropolitana) que tienen características metropolitanas (tales como sitios de trabajo o lugares de residencia de trabajadores dedicados a actividades no agrícolas), y que mantienen una interrelación socioeconómica directa, constante y de cierta magnitud con la ciudad central (o con el área urbana). Por ejemplo, en 1960 la zona metropolitana de la ciudad de México incluía a los municipios de Naucalpan, Tlalnepantla, Ecatepec y Chimalhuacán, del estado de México, y a todo el Distrito Federal, excepto las delegaciones de Milpa Alta y Tláhuac. Hoy en día abarca todo el Distrito Federal excepto Milpa Alta, y del estado de México, además de los municipios

mencionados, los de Tultitlán, Coacalco, La Paz, Cuautitlán, Zaragoza, Chimalhuacán, Huixquilucan y Nezahualcoyotl.

Ahora bien, al referirse a la ciudad de México, se usa a veces el término megalópolis. En este caso específico, la aplicación de la expresión es, en estricto rigor, incorrecta, ya que el concepto implica la unión física de dos o más áreas urbanas o zonas metropolitanas. Así, en Estados Unidos existen cuatro megalópolis: la de Boston a Washington, mejor conocida por Bas-Wash; de los Grandes Lagos, que une las zonas metropolitanas de Chicago, Detroit, Cleveland y otras ciudades importantes; la de Florida con centro de Miami y la de Los Ángeles.

Por tanto, para que el área urbana o la zona metropolitana de la ciudad de México alcance el carácter de megalópolis, tendrá que colindar con alguna de las más cercanas, o sean las de Puebla, Pachuca, Toluca o Cuernavaca. Considerando las circunstancias y tendencias actuales se considera que la formación de la megalópolis de la ciudad de México solo es probable que ocurra con la de Toluca, es poco factible que acontezca en los otros casos por la distancia en el primero y segundo y por razones topográficas en el cuarto. Aún así la construcción de un ferrocarril de alta velocidad entre la capital y Cuernavaca, en ocasiones mencionado, podría eliminar el obstáculo orográfico entre ambas ciudades y dar lugar a la formación de una megalópolis.



3.2 Dinámica del crecimiento del Área Urbana de la Ciudad de México



Con objeto de complementar lo expuesto, de índole principalmente cuantitativa y demográfica, con algunas observaciones cualitativas que amplíen el panorama de la dinámica del crecimiento del área urbana de la ciudad de México, se describirán a continuación, brevemente y en términos generales.

Los años 30 se caracterizaron por dos procesos: uno de concentración y otro de centralización, siendo el primero, el proceso que resulta de la distribución diferencial de la población residente en un área urbana, y el segundo, es el proceso que consiste en la aglomeración de funciones alrededor de un punto central de actividad.

Dichos procesos propiciaron la formación de un solo distrito central de comercio (centro) en la ciudad. Por otro lado, en los años veintes empezaba a poblarse el sudoeste de la periferia del área urbana de la ciudad de México principalmente por miembros de las clases media y alta, siguiendo los márgenes de la calzada de Tacubaya y de la Avenida de los Insurgentes. Por ese entonces empezaron a surgir las colonias residenciales Hipódromo y Lomas de Chapultepec y otras zonas tales como Mixcoac y Tacuba.

Este crecimiento periférico, simultáneo al ensanchamiento de localidades cercanas, dio lugar a que en 1929 fueran incorporadas oficialmente a la ciudad de México las localidades siguientes: La Piedad, Mixcoac, Popotla, Santa Ju-

-lia, Tlaxpana, Tacuba y Tacubaya.

En la etapa de los años treinta a cincuenta fue una de las más importantes del desarrollo de la metrópoli. De 1930 a 1940 se acentuaron los procesos de concentración y centralización, impulsados por la creación de varias de las instituciones federales de mayor trascendencia en el desarrollo socioeconómico y político del país. Uno de tales organismos fue el Departamento del Distrito Federal, a través del cual –de acuerdo con la Ley Orgánica del 29 de diciembre de 1928– se ejercerían las funciones gubernativas para toda la entidad federativa, suprimiéndose así el sistema municipal vigente de 1917 a 1928. La administración llevada a cabo de manera dispersa por los municipios que formaban el Distrito Federal, se centralizó tanto administrativa como físicamente. También contribuyeron a la centralización, aunque en menor grado, el establecimiento en el distrito comercial del centro de la ciudad, del Banco de México, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, la Nacional Financiera y el creciente aparato administrativo federal.



De 1940 a 1950, no obstante que los procesos de concentración y centralización se acentuaron, se produjo el primer indicio notorio de una descentralización comercial hacia el sur de la ciudad de México. Uno de los factores más significativos que condujo a tal proceso fue el establecimiento, en el edificio del antiguo Colegio Americano, del primer centro comercial del capital norteamericano. Sears Roebuck (los almacenes comerciales de naturaleza semejante existentes en ese tiempo eran de capital europeo, predominantemente francés).

Este proceso de descentralización dio comienzo a su vez a otro proceso que siempre lo acompaña: el de invasión, en este caso, éste consistió en el cambio de un uso habitacional del suelo a otro comercial. Este fenómeno que se aceleró a fines de la segunda etapa, inició la continua y progresiva transformación de la avenida de los Insurgentes y de las zonas contiguas (alrededor del punto central : Sears Roebuck) de un uso predominantemente habitacional a otro de naturaleza comercial y, posteriormente, durante la tercera etapa (1950 - 1970), a uso de índole institucional, de servicios (oficinas, clínicas) y hasta de pequeños talleres industriales relacionados con la moda. El motivo principal por el cual no se había producido un cambio total en el uso de la tierra –o sea un proceso de “sucesión”, en el cual se redujera a un mínimo la población residente- era la existencia de un monto de población importante que habitaba en viviendas de renta congelada y cuyo desalojo legal no era posible.

Los últimos tres procesos (considerando el de invasión-sucesión como uno solo), que se iniciaron de manera patente durante el decenio 1940 - 1950, y que se intensificaron en varias direcciones durante la tercera etapa (1950 - 1970), fueron producto de la combinación de dos o más de los factores siguientes: *a/* aumento sustancial de las necesidades y de la demanda real por terrenos para habitación, industrias, escuelas, oficinas, etc.; *b/* escasez de terrenos de tamaño y ubicación adecuados, para el establecimiento o ampliación de fábricas o de casas habitación de las clases media y alta; *c/* aumentos espectaculares en el valor de la tierra en el distrito central de comercio de la ciudad; *d/* cambios en el uso de la tierra en el centro y zonas cercanas que trajeron consigo una mayor concentración de población diurna (trabajadores) y por tanto de vehículos, lo que aumentó las molestias a los residentes; *e/* dificultad en la movilización de y hacia el distrito central y áreas aledañas del resto del área urbana, o sea, incremento de la fricción del espacio, con lo cual el tiempo y el costo de traslado en esta zona, y de esta con el resto de la ciudad, aumentó considerablemente; *f/* escasez relativa de espacio para estacionar un número creciente de automóviles provenientes de zonas del área urbana de la ciudad de México cada vez más alejadas de sus lugares de trabajo.



Al mismo tiempo que se generaron incomodidades para los residentes del centro y su periferia inmediata y que se empezaron a presentar las deseconomías –beneficios socioeconómicos decrecientes –se produjeron otros hechos: *a)* elevación de los ingresos de un grupo creciente de población citadina; *b)* multiplicación del número de automóviles promedio por familia; *c)* apertura y ampliación de numerosas avenidas hacia la periferia; *d)* aumento en la accesibilidad y en la disponibilidad de grandes extensiones de terreno no urbanizado en la periferia del área urbana de la ciudad de México que fueron objeto de especulación, principalmente para uso habitacional, y en menor escala para uso comercial o industrial; *e)* alejamiento del centro de la ciudad de los grupos elitistas de la población que tienen la posibilidad de segregarse voluntariamente. Fue durante la década de los años cuarentas cuando se inició el auge (que se consolidaría de 1950 a 1960) de los fraccionamientos ubicados en las colonias Lomas de Chapultepec, Anzures, Chapultepec Morales, Polanco, Del Valle y Narvarte. En éstos la población buscaba, además de alejarse de las incomodidades de la densidad elevada y la mezcla de usos del suelo, terrenos de mayor superficie, mayor privacidad, vivir cerca de familias de mayor nivel económico, prestigio y, como siempre, la inversión segura en bienes raíces (terrenos).

primer caso, y de 1 peso a cerca de 500 pesos m² en el segundo.

En el extremo opuesto de la escala socioeconómica se registró un proceso de segregación, también en su mayoría voluntaria, de la población de escasos ingresos. Este grupo se integró tanto de población nativa como de inmigrantes que ocupaban tugurios del centro de la ciudad de México y de las colonias proletarias de algunas delegaciones contiguas.

En este aspecto, Lomas de Chapultepec y Chapultepec Morales registraron, de 1930 a 1950, alzas también espectaculares, de 5 y 10 pesos por m² a 600 pesos en el



La tercera etapa (1950 – 1970) registra la continuación de los procesos ocurridos de 1940 a 1950 –descentralización, segregación e invasión-, lo que ha ocasionado que el área urbana de la ciudad de México rebase, tal como se describió previamente, los límites del Distrito Federal hacia el estado de México. Una de las manifestaciones de lo ocurrido es una mayor y más compleja interdependencia entre el medio ambiente físico –tanto el natural como el creado por la propia comunidad urbana- y los intereses que sobre el medio tienen algunos individuos o grupos sociales privilegiados, nacionales y extranjeros. El juego contiguo y simultáneo de dos grandes fuerzas: las desventajas económicas, sociales y ecológicas de unas zonas del área urbana de la ciudad de México, frente a las ventajas relativas de otras, generalmente periféricas, ha transformado radicalmente al área urbana de la ciudad de México en muy breve plazo, no solo en su tamaño de población y superficie, sino también en su naturaleza y en la forma y ritmo de vida que tiene lugar en ella. Una consecuencia de esto último es la imagen cada vez más imprecisa y vaga que se tiene del área urbana de la ciudad de México. Hace unos cincuenta años, todavía se podía tener una idea global de la metrópoli a través de sus puntos y áreas sobresalientes – en cuanto a su valor arquitectónico, histórico, cultural urbanístico- así como captar en forma general los acontecimientos más importantes que se desarrollaban en ella. En realidad, el área urbana de la ciudad de México de la tercera etapa es muy distinta de la de

las dos anteriores, mayor y más compleja. Los grupos sociales de ingresos medios y elevados se han segregado voluntariamente en los nuevos fraccionamiento del estado de México, entre otras razones por la acelerada inflación en el valor de la tierra en el Distrito Federal. Los grupos mayoritarios de bajos ingresos sólo han tenido un camino: la segregación en las colonias proletarias del exvaso de Texcoco, Naucalpan, Tlalnepantla y Ecatepec, o del propio Distrito Federal, en viviendas construidas por ellos mismos, en la mayoría de las veces, en el curso de varios años. A este proceso ha contribuido la llegada de cuantiosos volúmenes de inmigrantes del campo y, posiblemente (aunque en menor escala), de pequeñas ciudades, así como de aquellos residentes de los tugurios del centro de la ciudad que han adquirido un pequeño lote de terrenos donde construir una vivienda. También forman parte de estos asentamientos periféricos los desplazados por ciertos proyectos de renovación urbana, como los de Nonoalco-Tlatelolco, la Candelaria de los Patos, la prolongación de la avenida Reforma, la ampliación de la avenida Pino Suárez y otros, producto de crecimiento y modernización de la ciudad y de las propias demandas que plantea el mantenerla funcionando.



Se crean importantes subcentros comerciales que siguen los pasos del desplazamiento y dispersión de la población. Estos subcentros –que en ocasiones son lineales como el de una parte importante de la avenida Insurgentes Sur– se conforman en función de su mercado potencial. Así, el comercio al menudeo, y aún los grandes almacenes del centro, surten a una clientela, que en promedio tiene menores ingresos *per capital* que la que compra en los comercios de nueva formación o cerca de las áreas comerciales periféricas. Aún en estos subcentros empiezan a observarse diferencias importantes: la formación de la zona comercial de Tacubaya, en contraste con la de la Zona Rosa o con la zona comercial formada por grandes almacenes y centros comerciales al estilo norteamericano, de la avenida Universidad, son claros ejemplos de este proceso.

La multiplicación de estas áreas comerciales ha surgido después o simultáneamente al importante crecimiento demográfico de población de clase media y alta y hacia el sur del Distrito Federal y, aunque en menor escala, también ha sucedido en la parte sur del estado de México que colinda con el Distrito Federal. Los grandes almacenes de todos los subcentros comerciales forman parte, salvo excepciones, de consorcios mexicanos o norteamericanos (Aurrerá, Comercial Mexicana, Sanborn's, Sears Roebuck, Liverpool, El palacio de Hierro) que controlan una parte sustancial del comercio del área urbana de la ciudad de México, desplazando poco a

poco el pequeño. Este efecto económico se observa también en un menor movimiento de transeúntes en ciertas calles (especialmente a partir del cierre de las tiendas), en relación con el que tenían cuando el centro era único.

La dinámica de crecimiento de la ciudad ha provocado transformaciones en la forma de vida de diversos grupos de población a los que el propio crecimiento obliga a tomar ciertas decisiones en cuanto a los lugares donde deben o pueden vivir, trabajar o divertirse y, en general, relacionarse formal o informalmente. Toda decisión de esta índole implica tomar en cuenta básicamente tres factores: distancia, tiempo y costo de movilización entre las distintas actividades que cotidianamente debe realizar, no sólo el jefe de familia, sino todos sus miembros. Otros factores que deben considerarse son el precio del terreno, la renta de la vivienda, la ubicación de las probables fuentes de empleo, acceso a los servicios públicos. Pero además hay otros elementos no menos importantes que influyen, racional o irracionalmente, en la toma de decisiones, particularmente de quienes ocupan zonas periféricas: seguridad en la tenencia del suelo, *status* legal de la colonia, presencia o ausencia de parientes o amigos, oportunidades para hacerse propietario, etc.



Con relación a lo expuesto, la tercera etapa tuvo varios signos notorios. Uno de los más conocidos fue la construcción de Ciudad Satélite, cuya costosa publicidad y especulación con terrenos, fue aprovechada por un sinnúmero de nuevos fraccionamientos que establecieron a los lados de la avenida que conduce a la carretera de Querétaro. Sobre la especulación Gómez Mayorga dice: "...los terrenos comenzaron a venderse en lunes a 105 pesos el metro cuadrado; y para el viernes, se habían vendido totalmente a un precio que ya entonces era de 195 pesos metros cuadrado. Hubo una semana en que se vendieron 30 millones de tepetate vil". Estos fraccionamientos residenciales (San Mateo, Florida, Bosques de Echeagaray, etc.) y populares, junto con los industriales, forman hoy ya parte del área urbana de la ciudad de México.

La construcción del anillo periférico y su prolongación hasta la salida a Querétaro, así como su ampliación con varios carriles adicionales a partir de los límites del Distrito Federal, fomentaron definitivamente la expansión habitacional del área urbana de la ciudad de México. Para dar una idea de la importancia que estas vías de comunicación tuvieron en la expansión territorial del área urbana de la ciudad de México se advierte que antes de 1957 –año en que se puso a la venta la primera sección de Ciudad Satélite- no se habían registrado fraccionamientos residenciales en los 8 municipios del estado de México contiguos al Distrito Federal que hoy forman parte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de

México, y solo había 10 fraccionamientos populares. Este número se multiplicó significativamente a partir de 1957 hasta alcanzar, a fines de 1968, un total de 125 fraccionamientos entre populares y residenciales.

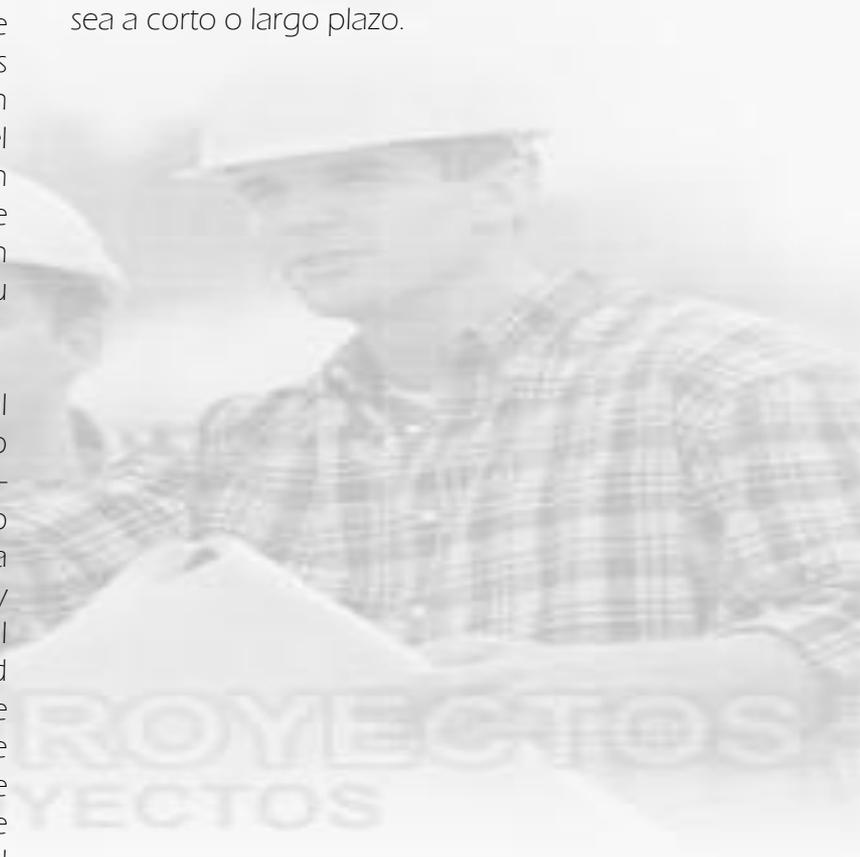
La disminución real en el tiempo de recorrido, por la posibilidad de circular a mayores velocidades, fue utilizada como base de promoción para la venta de lotes de los fraccionamientos. Uno de los tantos anuncios decía: "Ahora que se han iniciado las obras de la nueva autopista México-Satélite-Querétaro, con un costo aproximado de 380 millones de pesos, Austroplán le lleva Ciudad Satélite a usted...por la nueva autopista, en muy poco tiempo..." Para mayor detalle sobre lo anterior, el estudio de A. Rosado sobre la construcción del tramo El Toreo a la Unidad Cuauhtémoc del Instituto Mexicano del Seguro Social (antes y después de las obras de ampliación) se redujo, en circunstancias semejantes, de 6.4 a 2.4 minutos y de El Toreo a los obeliscos de Satélite de 11.3 a 4.3 minutos. La salida hacia Laredo y la mayoría de las comunicaciones hacia Pachuca facilitaron la expansión urbano-industrial hacia Ecatepec y la ampliación y mejoramiento de la Calzada Ignacio Zaragoza, con salida a la carretera a Puebla, en cierto grado consolidaron el poblamiento en el exvaso del lago de Texcoco. Obviamente el fenómeno Nezahualcóyotl (no es una ciudad sino una parte del área urbana de la ciudad de México) fue resultado del concurso de muchas otras circunstancias, entre las cuales destaca la escandalosa especulación y explotación con lotes



de terrenos, sin o con escasos servicios, realizada con varias decenas de km² de terreno plano, salitroso e inhóspito del exvaso, entre la calzada Ignacio Zaragoza y el bordo de Xochiaca. El negocio, llevado a cabo por varios fraccionadores, tuvo su apogeo de 1960 a 1970, periodo en el cual la población pasó de 65,000 a 650,000 habitantes y el precio del metro cuadrado de terreno ascendió hasta un promedio de 163 pesos. Este fenómeno no tiene precedente en la formación de zonas marginales en América Latina en cuanto al volumen de población alcanzado y el ritmo de su crecimiento.

En suma, la dinámica del crecimiento demográfico y territorial del área urbana de la ciudad de México es un proceso circular de causa-efecto, ante el cual los límites político-administrativos del Distrito Federal y del estado de México no han sido ni serán obstáculo. Tampoco impedirán la interdependencia de todo tipo de actividades y acontecimientos, que más que ser propios del Distrito Federal o del estado de México, lo son del área urbana de la Ciudad de México o de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Esta dinámica del crecimiento del área urbana, tiene nexos directos e intensos con la dinámica del proceso de urbanización fuera del área urbana. Al respecto solo se apunta que el acelerado crecimiento de los municipios del estado de México que pertenecen al área urbana de la Ciudad de México, no hubiera sido factible sin la llegada de millares de inmigrantes de otras partes del país, empujados

por las condiciones adversas de sus lugares de origen y atraídos por las oportunidades que brinda la metrópoli, ya sea a corto o largo plazo.



3.3 Datos del lugar

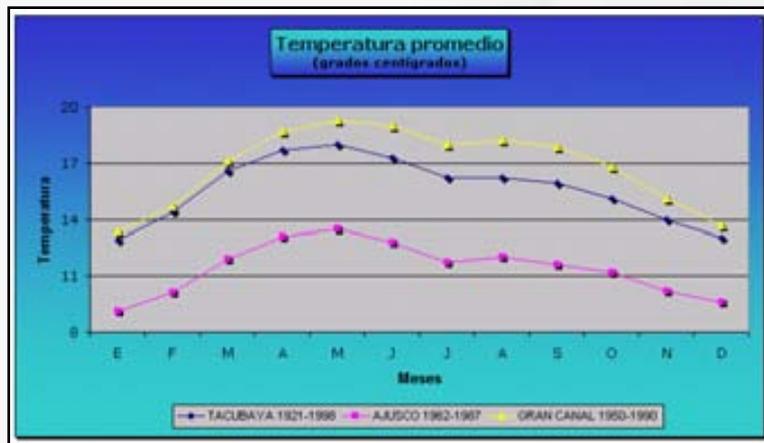


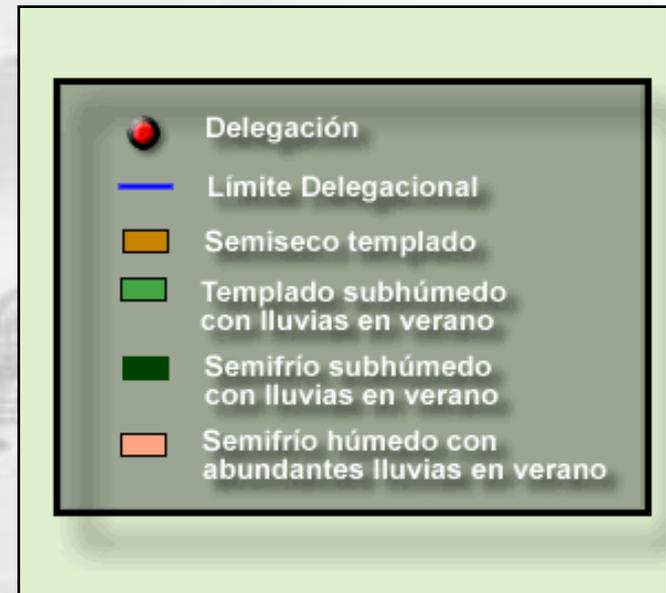
Su clima es subtropical de altura, templado, semiseco y sin estación invernal bien definida. La temperatura media anual fluctúa entre 15° y 16°C; en verano pocas veces supera los 30°C y desciende ocasionalmente por debajo de los 0°C en diciembre o enero. La precipitación media anual es de 700 mm y se manifiesta entre los meses de mayo y octubre.

La composición de su suelo está definida en tres zonas:
Zona I. Lomas,
Zona II. Transición, y
Zona III. Lacustre.



3.3.1 TEMPERATURA





3.3.3 Asentamientos Humanos en el Distrito Federal



(Kilómetros cuadrados) Entidad federativa	Total	Bosques	Selvas	Matorral	Pastizal	Otros tipos de vegetación	Cultivos	Asentamientos humanos
Estados Unidos Mexicanos	1 934 194	346 624	343 561	576 344	277 858	76 589	302 016	11 201
Aguascalientes	5 590	1 005	349	396	1 400	0	2 336	103
Baja California	71 098	1 744	0	57 125	749	3 772	7 220	488
Baja California Sur	71 234	520	3 909	56 203	114	7 677	2 695	117
Campeche	55 539	0	42 853	0	6 246	4 244	2 062	134
Coahuila de Zaragoza	151 062	5 148	0	118 726	8 623	9 840	8 319	408
Colima	5 545	530	2 382	0	511	194	1 847	82
Chiapas	72 177	18 726	23 121	29	16 160	1 245	12 643	253
Chihuahua	246 686	71 773	5 253	88 598	45 761	17 061	17 589	651
Distrito Federal	1 480	383	0	7	109	16	375	590



4. Planeación del Distrito Federal



El 15 de abril de 1524 se expidió la ordenanza referente a las aguas de las acequias, y al comercio que se desarrollaba en la plaza, la cual presentaba un estado deplorable, por lo que el gobernador y los señores de Cabildo, ordenaron lo siguiente: *“Todos los vecinos que tuviesen solares en la redonda de la plaza, tomen 21 pies además de sus solares de dicha plaza, para que en ellos puedan hacer portales y no otra cosa”*.

La intención de esta ordenanza era obligar a dichos propietarios a construir portales, para que el comercio se desarrollara en ellos y la plaza mejorara.

Para el 4 de noviembre del mismo año, el Cabildo dispuso que: *“Todos los vecinos que tienen solares, los cerquen y los limpien, si no los pueden labrar de aquí a la navidad sin prórroga de tiempo alguno, les serán quitados, y se les darán a personas que los cerquen y labren en ellos, para que la ciudad se pueble y sea más noblecida”*; lo anterior fue para que la ciudad comenzara a tener forma como tal, y así, tanto calles como avenidas se vieran más definidas.

Hay que mencionar que en esa época, los indígenas habitaban en las afueras de la ciudad, que eran suburbios formados por casa bajas y colocadas sin orden alguno.

Cabe mencionar que en los años de 1790 y 1800, la

mayoría de las casas estaban construidas con tezontle y cantera, ostentando los estilos plateresco, barroco y churrigueresco, algunas con algo de arabesco, nichos de santos, leyendas religiosas en alto relieve, escudos nobiliarios, puertas y portones de maderas finas y herrajes vistosos, rejas y balcones de fierro; en su mayoría con grandes patios y pasillos, con alturas de entresuelo de 4 a 6 metros con dos niveles.

Según el boletín oficial del gobierno del Distrito Federal del 28 de febrero de 1905, el 29 de mayo de 1903, se decretó una disposición en la que se prohibía en la ciudad de México, levantar edificios de propiedad particular a una altura mayor de 22 metros, siendo ésta la máxima altura, correspondiente a las calles de más de 18 metros de ancho y debiendo sujetarse en las de menor ancho, a lo que determinara la Dirección general de Obras Públicas.



4.1 Las Determinantes que dieron origen a la planificación

No obstante la emergencia que vivía el país, el Estado surgido de la revuelta, hacía esfuerzos por atender las demandas que en ese momento planteaban los grupos poblacionales que habían hecho de la ciudad de México su espacio de vida. Esa actitud, procedía del hecho de que como producto de la Revolución y al erigirse como el organizador de la sociedad, el Estado aparte de preocuparse por ofrecer a la sociedad algunos de los beneficios por los que se habían luchado, necesariamente tenía que otorgarlos para de ese modo evitar las inconformidades que, como resaca de las batallas, aún se suscitaban en las distintas regiones del país. Además, con ese proceder, el Estado disminuía las posibilidades de que una nueva explosión social como la recién concluida, empañara la anhelada reconstrucción.

4.2 La Ciudad al término de la revolución

Para ese entonces, de acuerdo con la Ley de Organización del Distrito Federal y Territorios Federales de 1917, el Distrito Federal estaba conformado por la ciudad de México y los municipios de Azcapotzalco, Coyoacán, Guadalupe Hidalgo, Iztapalapa, Mixcoac, San Ángel, Tacuba, Tacubaya, Tlalpan y Xochimilco. Donde según la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en la fracción VI del artículo 73, la forma de regirse era de carácter municipal; y de acuerdo con la Ley de Organización del Distrito Federal y Territorios Federales del mismo 1917, en cada una de aquellas municipalidades y por supuesto en la ciudad de México, los habitantes elegían directamente a sus ayuntamientos.⁶ Este territorio, de acuerdo al informe presidencial de 1918 contenía: 2,715 establecimientos industriales, de los que 334, producían sustancias alimenticias; 72, textiles; 365, maderas; 161, productos químicos; a la vez que 257, eran de la industria siderúrgica y 488 de la peletera. Aunado a ello, se registraban: 274 escuelas primarias elementales; 67 escuelas nocturnas primarias superiores; 40 escuelas nocturnas y 11 jardines de niños; estas escuelas sumadas a 120 escuelas particulares, formaban un total de 512 escuelas con una asistencia de 73,614 alumnos.



Esa composición territorial, certificaba la condición rural del Distrito Federal a la vez que mostraba, la nueva dinámica en la que se desenvolvía la ciudad de México, como resultado de la apertura de nuevos asentamientos poblacionales –denominados colonias– en sus alrededores.⁷ Esos nuevos espacios, continuaban el patrón de expansión fijado desde mediados del siglo XIX, distinguiéndose al sur y poniente, los generados por los sectores medios y altos, mientras que en el norte y oriente se levantaban los producidos por las concentraciones proletarias. Si a lo señalado se le suma inestabilidad vivida como resultado a las continuas asonadas militares, el incremento poblacional donde eran determinantes las migraciones y, la desorganización que privaba en las instancias administrativas; se entienden las deficientes condiciones por las que se conducía la ciudad. Vista la situación así, los desajustes en la ciudad se podían agrupar de la siguiente manera: la insalubridad que privaba en calles como resultado de su mismo deterioro y de la falta de una infraestructura adecuada a las formas de expansión; el hacinamiento y el deterioro que se observaba en buena parte de las viviendas, y; la falta de equipamiento para absorber las nuevas actividades.

4.3 Los intentos por modificar las condiciones de la Ciudad

El Estado tuvo que generar una serie de instrumentos y de situaciones, buscando conducir a la ciudad a través de las señaladas urgencias y aspiraciones de sus habitantes. En esa vía, los distintos gobiernos que confluían en lo conformado como Distrito Federal a lo largo de este periodo, se dieron a la tarea de intentar atender los siguientes aspectos: disminuir las condiciones de anarquía entre las que se conducía ese territorio en particular la capital; acelerar las actividades económicas que aquí tenían lugar, en la perspectiva de brindar algunas condiciones de progreso a sus habitantes, y; construir una serie de condiciones que le permitieran al territorio funcionar adecuadamente, facilitando de ese modo el desenvolvimiento de las actividades que soportaba.



4.4 Las normas legales para emergencias

Cabe recordar que las diferencias entre el gobierno federal y los ayuntamientos, provenían desde la misma reinstalación del Ayuntamiento Libre al elaborarse la Carta Magna, cuando el mismo Venustiano Carranza en su papel de primer jefe del Ejército Constitucionalista, intentó exceptuar del carácter municipal a la ciudad de México. Con ese antecedente y al profundizarse los problemas de la capital, en 1918 el gobierno federal insistió en la revisión de ese estatuto al presentar el poder ejecutivo a través del secretario de gobernación, una iniciativa donde se solicitaba la supresión del Ayuntamiento Libre en la Ciudad de México –rechazada por el Congreso.

Por otro lado deben resaltarse, las que incidían en los intentos por renovar los espacios de la ciudad, de manera que funcionara adecuadamente y se diera fluidez a las actividades que sustentaba, a saber: los intentos de reconstruir, reparar y conservar calles (1918), la reglamentación del tráfico (1918) (1922), la ubicación de sitios para autos de alquiler (1918), la división territorial del Distrito Federal (1920), el reglamento de construcciones del Distrito Federal (1921), la condonación de impuestos a quienes construyeran en sus lotes –y en particular vivienda– (1921) (1922) y, la delimitación de las zonas donde se podían establecer establos de ordeña (1928).

4.5 La Renovación de Infraestructura y Equipamiento

Dentro de esta reconstrucción de condiciones de la ciudad, un aspecto que destaca es la situación de las viviendas, si bien los sectores con posibilidades económicas venían procurándose nuevas áreas para vivir, de ahí la aparición de nuevas zonas residenciales sobre todo al sur y poniente de la ciudad; era entre los grupos de escasos recursos donde la situación apremiaba. Y en efecto, la realidad vivida en las colonias obreras que se extendían sobre todo al oriente y norte de la ciudad, o en vecindades del centro, hacía del hecho una situación grave. Ello explica que ante la escasa producción de aquellas y por los efectos de las continuas alzas a los arrendatarios, se avivaran las inconformidades entre éstos; y que desde 1921 se fueran conformando organizaciones de inquilinos –incluso la conformación del Partido Emancipador de Inquilinos del Distrito Federal–, las que a lo largo de la década irían exigiendo la construcción de viviendas y el control de aquellas alzas.

Por supuesto era en la época de lluvias cuando más se sufrían los efectos de esas carencias, de ahí que en distintas instancias de gobierno, se fuera destacando la magnitud del problema. Como ejemplo de esa situación, cabe recordar lo sostenido por el Departamento de Salubridad, el que ante inundaciones acaecidas en la colonia del Valle señalaba: “El Departamento de Salubridad no volverá a



permitir que se construya una casa más, en aquellos sitios donde no se cuente todavía con atarjeas y un completo servicio de saneamiento, además, se obligará a propietarios y fraccionadoras a que hagan las mejoras”.

4.6 Los Inicios de la Planificación

La inestabilidad que se sucedía como resultado de la guerra que se había vivido, las continuas contradicciones suscitadas entre los distintos niveles de la administración de lo que se componía como el Distrito Federal, las frecuentes renunciadas o las deposiciones de presidentes municipales –o en su caso, de miembros de los cabildos–; además, de la inexistencia de profesionales de la planificación y del urbanismo, impedían acciones de largo plazo en este territorio, y en muchas de las ocasiones, la continuidad de las que se iniciaban. Como ya se subrayaba, la acción estatal se venía estructurando como respuesta a lo más urgente, y por ende, se aplazaba un desarrollo más ordenado de la ciudad; ante ese hecho, era necesario imponer un orden a la parte administrativa de lo que ya se perfilaba como una gran urbe; a la vez que, era impostergable plantear acciones que dieran causa a situaciones planificadas. Pese a la reproducción de áreas creadas sin cuidar aspiraciones de sus habitantes, en el entramado ciudadano, sí se habían sucedido casos del urbanismo moderno, situaciones muy sobresalientes habían sido la creación de las colonias Chapultepec -

Heights Country Club y la Hipódromo Condesa. En estas colonias, el arquitecto José Luis Cuevas Pietrasanta –uno de los impulsores de urbanismo en México–, siguiendo los nuevos cánones de la nueva modernidad; en los señalados fraccionamientos, había buscado romper con las trazas tradicionales en la vía de aprovechar lo brindado por los terrenos, había destacado la existencia de circuitos interiores y, en particular, había dado paso a generosos espacios de áreas verdes.

Si tienen delante de sí los Ayuntamientos problemas enormes de saneamiento, si el Departamento de Salubridad Pública hoy es casi impotente para resolver el estado de la situación creada, la culpa es de nuestro abandono anterior y de la tolerancia con que se ha permitido la población en zonas completamente incapacitadas para la vida. El problema hoy es enorme, su solución es extraordinariamente difícil y urgente, pero es imposible abordarla ni previstos de la mejor voluntad, con medidas aisladas y con condescendencias; el único medio y la única vía, es un estudio de conjunto, de planificación y de urbanización; de una dictadura severa y sin complacencias, cuyas resoluciones sean producto de un plan general.



Debe apuntarse que, aparte de las inquietudes que venía planteando el arquitecto Carlos Contreras en torno a la planificación,¹⁸ en ese interés de los arquitectos por las condiciones en que se desenvolvía la capital, concurrió una condicionante externa: la celebración de la Conferencia Internacional de Planificación en Nueva York en abril de 1925. A dicha conferencia asistió una delegación mexicana, encabezada por el arquitecto Bernardo Calderón y Caso – en ese momento presidente de la SAM– y por el mismo Contreras;¹⁹ en ella, se habían destacado las virtudes de la planificación, y en especial, se habían resaltado los procesos que se habían generado en un buen número de ciudades norteamericanas. De ahí que animados por lo vivido, desde la SAM se propusiera la construcción de órganos avocados a dar salida a ejercicios que impusieran arreglos a la ciudad.

La crítica si bien dirigida a los fraccionadores por sus incumplimientos, también se hacía sentir hacia a las distintas instancias de gobierno que confluían en la administración de la ciudad, induciéndose la necesidad de planificar; de ese modo, de intervenciones aisladas, se dio impulso a un proceso de mayor solidez a la atención de la metrópoli.

Siguiendo ese proceso, en 1926 se dio un importante paso en las aspiraciones por ejercitar la planificación en el país, al

formarse la Asociación Nacional para la Planificación de la República Mexicana, la cual de entre sus tareas se planteó organizar una “Comisión Nacional de Planificación” que se avocara al estudio de la problemática de las regiones y de las ciudades. El avance en esa pretensión por planificar, quedó plasmado en sus objetivos de entre los que destacaban los siguientes:

10 Formular y dar a conocer a todos los habitantes de la República Mexicana, los problemas regional y nacional de la planificación de ciudades así como de la habitación... 40. Presentar a la consideración y aprobación del Gobierno Federal un proyecto de organización y funcionamiento de la “Comisión Nacional de Planificación” con carácter autónomo... 90. Estudiar los planos de las varias ciudades y regiones de la República... 100. Estimular la creación de Centros Industriales Modelos. 110 Fomentar la creación de ciudades y Colonias Jardines. 120 Procurar la creación de reservas forestales en toda la República... 140 Procurar que en la Legislación sobre construcciones urbanas, se apliquen ante todo los principios de salubridad o higiene, haciendo ver la conveniencia de que cada casa posea un jardín...

Continuando con esos esfuerzos, en 1927 destaca el “Estudio Preliminar Numero 1 del Plano Regulador de México” del mismo Carlos Contreras y de Justino



Fernández, documento donde se propuso una serie de intervenciones para la ciudad sobre la base de un conjunto planificado; en el plano, Contreras exteriorizó su visión de la problemática de la ciudad –en particular de su zona centro– y sus deseos de ofrecerle solución. Como aspectos destacados del Estudio se observan: la apertura de grandes avenidas de norte a sur y de este a oeste, la apertura de la avenida 20 de Noviembre, el trazo de una avenida en diagonal desde Chapultepec hasta el centro de la ciudad, un anillo de circunvalación y, –la recurrente– propuesta de abrir la calle de Tacuba, para convertirla en un eje que comunicara el poniente de la ciudad con su parte oriente.

Como dos últimos esfuerzos que acercan a la ciudad a las posibilidades de un orden mayormente reflexionado, sobresalen por un lado –y como obra del Ayuntamiento de Azcapotzalco–, la emisión del Reglamento de Planificación y Zonificación de Azcapotzalco en 1928, y que se expresó como la segunda legislación en el país que incidía en el campo de la planificación –la primera había surgido en Monterrey–. Y por otro, la conformación en ese mismo 1928, del “Comité del Plano Regional de la Ciudad de México y sus alrededores”, del cual cabe resaltar, Carlos Contreras era su director; y como parte de sus comisiones participaban: los ingenieros Miguel A. de Quevedo, Octavio Dubois, Roberto Gayol, Alberto Canseco y Francisco Antúnez Echegaray; los arquitectos José de la Lama, José

Villagrán García, Carlos Ituarte y Vicente Mendiola; a la vez que, Ezequiel A. Chávez, Primo Villa Michel y el Dr. Atl,



4.7 Legislación en materia de planeación

El Congreso de la Unión expidió la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal, que se publicó el 17 de enero de 1933, para ordenar el desarrollo de la capital, dictaminando el 13 de febrero el Reglamento respectivo.

Para lo cual se creó una oficina de planificación para estudiar, proyectar e impulsar la realización de obras materiales de servicio público y uso común, tales como trazo de avenidas en centros ya poblados y en zonas libres, estudio para la modificación o adaptación al conjunto urbano de los fraccionamientos que proponían las empresas particulares; zonificación, lotificación, orientación, etc., estos es formar los planes generales a que debería ajustarse la obra pública y privada.

El 31 de agosto de 1936 se publica en el Diario Oficial la Ley de Planificación y Zonificación para el Distrito Federal, quedando abrogada la Ley de Planificación y Zonificación de 1933, de la cual se transcriben algunos artículos:

Artículo 2º.- Para los efectos de esta ley, se entiende por planificación:

- I.- La apertura de nuevas vías públicas.*
- II.- La rectificación, prolongación, ampliación y mejoramiento de las vías existentes.*

III.- La creación de nuevos centros de población y ampliación de los existentes.

IV.- La creación de plazas, jardines, parques, campos deportivos y estadios.

V.- La creación de reservas forestales.

VI.- La localización, construcción y acondicionamiento de edificios públicos, como escuelas, mercados, rastros, cementerios, estaciones y terminales de vías de comunicación.

VII.- El estudio y la ejecución de nuevas obras relativas a servicios municipales y a mejoramiento de los servicios existentes como saneamiento, abastecimiento de aguas, desagüe, alumbrado, limpia, incinerarios, iluminaciones, ductos (electricidad, teléfonos, gas, vapor, etc.) con el fin de lograr la armonía que debe existir en los proyectos de obras públicas del Distrito Federal.

Artículo 3º.- Para los efectos de esta ley se entiende por zonificación:

I.- La restricción y reglamentación convenientes y Equitativas de los usos de la propiedad pública y privada.

II.- La reglamentación de las construcciones, alturas, volúmenes, etc.

III.- La fijación de normas para determinar las superficies construidas y espacios libres en edificios públicos y privados, en lo que no sea de la competencia de otras autoridades.



IV.- La determinación de espacios libres en las lotificaciones.

V.- La división en distritos o zonas, de acuerdo con el destino especial que se juzgue dar a los mismos.

VI.- La fijación de normas para subdivisión y lotificación de los terrenos de las poblaciones existentes.

VII.- La selección de zonas apropiadas para el abastecimiento de servicios públicos.

Es de señalarse que para 1939, se trabaja en el estudio del Plano Regulador del Distrito Federal, con el fin de que mediante una adecuada zonificación se precisara zonas industriales, comerciales, residenciales, etc., evitando que, como se hacía en el corazón de estas dos últimas zonas, se construyeran edificios destinados a industrias, diversiones y otros usos no compatibles.

El 31 de mayo de 1941, se publicó un acuerdo que creaba la Comisión Reguladora del Crecimiento de la Ciudad, como organismo de carácter consultivo, sobre los problemas de planificación y zonificación del área urbana. El 31 de diciembre del mismo año, se publicó el "Reglamento sobre Fraccionamientos de Terrenos en el Distrito Federal". Estos se dividieron en fraccionamientos residenciales, industriales y de campestre.

En ese mismo año, la estructura general del Departamento del Distrito Federal, se subdividía en direcciones para cada

uno de los ramos administrativos propios de la ciudad y un Jefe de Servicios Generales, por lo que el 23 de julio de 1942 se publica el nuevo Reglamento de las Construcciones y de los Servicios Urbanos en el Distrito Federal. Cabe señalar que en el año de 1944 se publicó el decreto mediante el cual se declaró zonas industriales algunos terrenos comprendidos en la Delegación Azcapotzalco.

El 17 de diciembre de 1970, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la implantación de una zona de veda en el Distrito Federal, por lo que a partir de esta fecha quedó limitado el desarrollo del área urbana de la ciudad de México en la parte sur, por la curva de nivel 2,350 metros sobre el nivel del mar. En dicha zona se prohibió la construcción de más de una casa en un mismo predio, la creación de todo tipo de fraccionamientos, de unidades habitacionales y de colonias populares, así como las construcciones industriales de cualquier giro.

Considerando que en el año 1970, la nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, determina que la Ciudad de México o Distrito Federal, se conforma ahora de 16 delegaciones, de 1971 a 1980 se publicaron ocho leyes, once reglamentos, un decreto y siete acuerdos, de los cuales se tomará la "Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal", publicada el 7 de enero de 1976, la cual tiene



como objeto ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, conservar y mejorar su territorio, establecer las normas conforme a las cuales el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierra, aguas y bosques, y demás que le confiere el ordenamiento.

Las principales disposiciones de la “Ley General de Asentamientos Humanos”, son de orden público e interés social y sus objetivos son los siguientes:

1.- Establecer la concurrencia de los municipios, de las entidades federativas y de la federación, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional.

2.- Fijar las formas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

3.- Definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes a provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

Dentro de la misma ley se contemplan los planes parciales, por lo que en apoyo a la misma ley se publica el Reglamen-

-to de Planes Parciales, transcribiendo una de las partes más importantes:

Las propuestas de modificación a las declaratorias de zonificación primaria y a la zonificación secundaria; el abastecimiento y, en su caso, la proposición de modificar los espacios dedicados al mejoramiento; los anteproyectos de conjuntos habitacionales que comprendan más de 250 viviendas; las solicitudes de fraccionamientos de terrenos; los anteproyectos de nuevos derechos de vías o la ampliación de los ya existentes.

Ahora bien, en junio de 1978, se publicó el “Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal”, el cual contempló un conjunto de disposiciones y normas para ordenar los destinos, usos y reservas del territorio del Distrito Federal y mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de desarrollo urbano y de conservación ecológica, así como estableció bases para la programación de acciones, obras y servicios.

En el mismo año de 1976, se publicaron el reglamento para la prevención y control de la contaminación ambiental ocasionada por los ruidos, el reglamento de zonificación para el territorio del Distrito Federal, y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.



Después que la Ciudad de México o Distrito Federal, sufrió uno de los sismos más fuertes el 19 de septiembre de 1985, el cual ocasionó una devastación al mismo Distrito, al derrumbarse muchas edificaciones, principalmente por un mal cálculo o un mal diseño estructural, en 1987 se modifica el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, dejando aún vigente el Reglamento de Zonificación publicado en el año de 1976.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, a partir de su publicación en el año de 1987, sufrió modificaciones no sustanciales, ya que se seguían manteniendo las mismas disposiciones en cuestión del proyecto arquitectónico y de la estructura de la obra a desarrollar, siendo que hasta el año de 1997 se realiza un cambio en la normativa, al publicarse los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las 16 Delegaciones del Distrito Federal, de los cuales hasta la fecha solo 2 Delegaciones han tenido que modificar sus condiciones, el resto siguen vigentes en su aplicación.

Dichos Programas modificaron sustancialmente los lineamientos en materia de Desarrollo Urbano que imperaban en el Distrito Federal, ya que además de establecer una zonificación en la que se determina el número de niveles máximos permitidos, se estableció en algunas zonas la superficie mínima de construcción por-

-vivienda, así como se ampliaron los porcentajes de áreas libres de construcción que determinaba el Reglamento de Construcciones.

De igual forma se implementaron 28 Normas de Ordenación General y 4 de Ordenación Particular, las cuales establecen las condiciones de las áreas libres de construcción, las alturas máximas de construcción, la definición de las superficies de desplante y máximas a construir, entre otras cuestiones, sin embargo dentro de los cambios sustanciales que el nuevo Programa Delegacional estableció, fue la creación de una Norma que impulsaba la creación de nuevos conjuntos habitacionales de interés social, generando con ello una explosión en la construcción de este tipo, ya que, por supuesto, la necesidad de crear más vivienda para una población sin control, era la respuesta, lo cual lejos de solucionar la situación de la falta de vivienda en el Distrito Federal, agravó dos condicionantes muy importantes para el desarrollo urbano en el Distrito Federal: la ruptura de la imagen urbana existente y la creciente problemática del agua potable en las casas, que si bien es cierto, hasta la fecha no se ha terminado, la Norma de Ordenación general número 26, establecía que las zonas en donde se puede aplicar dicho beneficio se cuenta con los servicios tanto de infraestructura urbana como de los servicios de agua potable y alcantarillado, necesarios para los proyectos



que se desarrollen. Cabe señalar que en el año de 1991, se creó un Acuerdo mediante el cual se daban facilidades a las construcciones de vivienda de interés social, el cual contemplaba como máximo una superficie de construcción de 90 m², independiente de indivisos de uso común, situación que por supuesto no pudo ser sostenida para 1997, ya que se redujo más del 30% la superficie de construcción máxima para vivienda de interés popular y casi el 50% para viviendas de interés social.

Pero también tiene cosas buenas, como lo es la creación de la Norma de Ordenación Particular número 4, la cual contempla todas las Zonas consideradas como Patrimoniales, o aquellas que se encuentran catalogadas como históricas, artísticas o de conservación patrimonial, para las que cualquier intervención por menor que sea, requiere de la autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, lo cual por su puesto, si no ha mejorado dichas zonas, si ha frenado considerablemente su deterioro.

Regresando a la aplicación de la Norma número 26, es uno de los puntos vitales del nuevo Programa Delegacional, en virtud de que el mismo provocó considerables problemas, desde la reducción del abastecimiento de agua potable

hasta los problemas de vía pública, tomando en cuenta que dicha Norma redujo desde un 80% hasta el 100%, la demanda de estacionamiento, ocasionando la molestia aún más de los colindantes al proyecto aprobado por las autoridades.

Ahora bien, es de señalarse que con la publicación de los nuevos programas delegacionales, se deja sin efectos por fin, el Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal publicado en el año de 1976, así como los programas parciales de desarrollo urbano publicados en el año de 1982. De igual forma la Ley de Desarrollo Urbano, se modifica 20 años después, sin que por supuesto se genere un cambio sustancial, ya que todavía se sigue manejando el Desarrollo Urbano como una tendencia, lo cual por supuesto, el término ya es obsoleto para una ciudad como está. Analizando esta situación, tenemos que ver que el programa de desarrollo del Distrito Federal se detiene 20 años, lo cual para una ciudad en crecimiento más que constante, resulta catastrófico después de cinco años, ya que si bien es cierto la demanda de vivienda en el Distrito Federal o Ciudad de México, es desde tiempos muy remotos, la necesidad constante de cambio es imperante, ya que al tener una población que rebasa las capacidades instaladas y proyectadas en el año de 1982, el colapso de la ciudad es latente, por lo que las políticas para mejorar y/o contrarrestar la problemática han sido sino equivocadas,



insuficientes para poder controlar y por supuesto conservar el desarrollo urbano del Distrito Federal.

Pero, aún más grave resulta la situación actual de los programas de desarrollo urbano, ya que después de 10 años de haberse publicado los programas, sólo 2 han sido actualizados, desafortunadamente por presiones de vecinos, los cuales han sufrido el impacto de un programa de desarrollo urbano estancado.

Con relación al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en el año 2004 se publican nuevamente modificaciones al mismo, las cuales cambian la concepción de autorización por el de la Manifestación de Construcción, generando con ello primeramente una confusión en el sentido del trámite, y en segundo plano los trámites burocráticos, que si en un Reglamento anterior, se manejaban en un lapso de tiempo de aproximadamente tres meses, para una construcción mediana, actualmente se habla de mínimamente seis meses. Sin embargo el fondo del Reglamento no se resuelve, ya que el tipo o la forma de realizar un trámite para la obtención de una autorización para construir puede ser el que sea, siempre y cuando el fin sea asegurado, pero las normas técnicas para el proyecto arquitectónico, como actualmente se denominan según publicación del 06 de octubre de 2004, no han cambiado en más de 30 años, lo cual, si hablamos que el desarrollo

urbano de la ciudad de México ha tenido muchos estancamientos, el ordenamiento que rige para las construcciones en cuestión de espacios y requerimientos mínimos para su funcionamiento, nos habla que las corrientes arquitectónicas y nuevas tecnologías, han pasado de largo por mucho, a nuestros espacios arquitectónicos, esto, por la falta de aplicación en un proyecto que se adecue tanto a la normativa vigente, que es la misma que rige desde hace 30 años, como a las nuevas tendencias tecnológicas, mismas que sólo son accesibles a aquellos rubros que cuentan con un poder adquisitivo alto o que representa una rentabilidad a futuro.

Por lo que hace a todos los cambios en cuestión de acomodo, de la normativa que aplica en materia de construcción en el Distrito Federal, desafortunadamente solo fue un cambio de lugar, e implementaciones tardías a un desarrollo que actualmente es caótico, lo cual explico en seguida:

En el Título Quinto del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se han establecido los requerimientos mínimos de Habitabilidad y Funcionamiento con que las edificaciones deben contar, Título que aunque prevalece en el mismo Reglamento, posteriormente se remitieron al Artículo Noveno Transitorio que se contempló por muchos años en el Reglamento de Construcciones, el cual recabó



los mismos requerimientos, siendo que en la última modificación al Reglamento de Construcciones de enero de 2004, los señalamientos existentes en el Artículo Noveno Transitorio pasaron ahora como Normas Técnicas Complementarias Para el Proyecto Arquitectónico, agregando a dichas normas, el mismo legajo de disposiciones técnicas para estacionamientos de la Secretaría de Transportes y Vialidad, que data del año de 1981, así como los requerimientos mínimos para personas con capacidades diferentes, los cuales se puede decir, que son tardíos, considerando el crecimiento urbano y la gran cantidad de construcciones que se han realizado sin considerar estas necesidades.

Lo que era el Reglamento de Anuncios y el Reglamento de Mobiliario Urbano, pasaron a formar uno solo, el Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano, del cual se extrae una parte para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano.

Las Normas de Ordenación General publicadas con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997, pasaron a formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.

Sin embargo caemos nuevamente en el estancamiento, los programas delegacionales no se han cambiado, siguen siendo los mismos, la Ley de Desarrollo Urbano sigue sin

cambiar sustancialmente desde 1996, y desafortunadamente en el año 2000 se publicó la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal, tomando todavía al Distrito Federal como una zona en Desarrollo, lo cual si podemos ver, de acuerdo con la misma Ley de Desarrollo Urbano, se entiende por *“Espacio Urbano el volumen ubicado, determinado, condicionado y desarrollado sobre el suelo urbano. Es el ámbito donde existen edificaciones o que es susceptible de ser edificado”*., lo cual es una contradicción, ya que si vemos, la misma definición señala algo desarrollado sobre suelo urbano pero también es un ámbito susceptible de ser edificado, y considerando que el Distrito Federal ha agotado, en un desarrollo desordenado, más del 90% de su territorio de suelo urbano, no es posible hablar de un desarrollo urbano, sino de un mejoramiento urbano, y aunque los usos, destinos y reservas del Distrito Federal están definidos desde hace más de 30 años, es necesario mejorar las condiciones actuales de las construcciones, como de aquellas que se encuentran en un proceso de cambio.



5. El proceso de la Normativa en el Distrito Federal



El 15 de abril de 1524 se expidió la ordenanza referente a las aguas de las acequias, y al comercio que se desarrollaba en la plaza, la cual presentaba un estado deplorable, por lo que el gobernador y los señores de Cabildo, ordenaron lo siguiente: *“Todos los vecinos que tuviesen solares en la redonda de la plaza, tomen 21 pies además de sus solares de dicha plaza, para que en ellos puedan hacer portales y no otra cosa”*.

La intención de esta ordenanza era obligar a dichos propietarios a construir portales, para que el comercio se desarrollara en ellos y la plaza mejorara.

Para el 4 de noviembre del mismo año, el Cabildo dispuso que: *“Todos los vecinos que tienen solares, los cerquen y los limpien, si no los pueden labrar de aquí a la navidad sin prórroga de tiempo alguno, les serán quitados, y se les darán a personas que los cerquen y labren en ellos, para que la ciudad se pueble y sea más noblecida”*; lo anterior fue para que la ciudad comenzara a tener forma como tal, y así, tanto calles como avenidas se vieran más definidas.

Hay que mencionar que en esa época, los indígenas habitaban en las afueras de la ciudad, que eran suburbios formados por casa bajas y colocadas sin orden alguno.

Cabe mencionar que en los años de 1790 y 1800, la mayoría de las casas estaban construidas con tezontle y cantera, ostentando los estilos plateresco, barroco y

churrigüeresco, algunas con algo de arabesco, nichos de santos, leyendas religiosas en alto relieve, escudos nobiliarios, puertas y portones de maderas finas y herrajes vistosos, rejas y balcones de fierro; en su mayoría con grandes patios y pasillos, con alturas de entrepiso de 4 a 6 metros con dos niveles.

Según el boletín oficial del gobierno del Distrito Federal del 28 de febrero de 1905, el 29 de mayo de 1903, se decretó una disposición en la que se prohibía en la ciudad de México, levantar edificios de propiedad particular a una altura mayor de 22 metros, siendo ésta la máxima altura, correspondiente a las calles de más de 18 metros de ancho y debiendo sujetarse en las de menor ancho, a lo que determinara la Dirección general de Obras Públicas.

El Congreso de la Unión expidió la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal, que se publicó el 17 de enero de 1933, para ordenar el desarrollo de la capital, dictaminando el 13 de febrero el Reglamento respectivo.

Para lo cual se creó una oficina de planificación para estudiar, proyectar e impulsar la realización de obras materiales de servicio público y uso común, tales como trazo de avenidas en centros ya poblados y en zonas libres, estudio para la modificación o adaptación al conjunto urbano de los fraccionamientos que proponían las empresas particulares; zonificación, lotificación, orientación, etc., esto es formar los planes generales a que debería ajustarse la obra pública y privada.



El 31 de agosto de 1936 se publica en el Diario Oficial la Ley de Planificación y Zonificación para el Distrito Federal, quedando abrogada la Ley de Planificación y Zonificación de 1933, de la cual se transcriben algunos artículos:

Artículo 2º.- Para los efectos de esta ley, se entiende por planificación :

- I.- La apertura de nuevas vías públicas.*
- II.- La rectificación, prolongación, ampliación y mejoramiento de las vías existentes.*
- III.- La creación de nuevos centros de población y ampliación de los existentes.*
- IV.- La creación de plazas, jardines, parques, campos deportivos y estadios.*
- V.- La creación de reservas forestales.*
- VI.- La localización, construcción y acondicionamiento de edificios públicos, como escuelas, mercados, rastros, cementerios, estaciones y terminales de vías de comunicación.*
- VII.- El estudio y la ejecución de nuevas obras relativas a servicios municipales y a mejoramiento de los servicios existentes como saneamiento, abastecimiento de aguas, desagüe, alumbrado, limpia, incinerarios, iluminaciones, ductos (electricidad, teléfonos, gas, vapor, etc.) con el fin de lograr la armonía que debe existir en los proyectos de obras públicas del Distrito Federal.*

Artículo 3º.- Para los efectos de esta ley se entiende por zonificación:

- I.- La restricción y reglamentación convenientes y Equitativas de los usos de la propiedad pública y privada.*
- II.- La reglamentación de las construcciones, alturas, volúmenes, etc.*
- III.- La fijación de normas para determinar las superficies construidas y espacios libres en edificios públicos y privados, en lo que no sea de la competencia de otras autoridades.*
- IV.- La determinación de espacios libres en las lotificaciones.*
- V.- La división en distritos o zonas, de acuerdo con el destino especial que se juzgue dar a los mismos.*
- VI.- La fijación de normas para subdivisión y lotificación de los terrenos de las poblaciones existentes.*
- VII.- La selección de zonas apropiadas para el abastecimiento de servicios públicos.*

Es de señalarse que para 1939, se trabaja en el estudio del Plano Regulador del Distrito Federal, con el fin de que mediante una adecuada zonificación se precisara zonas industriales, comerciales, residenciales, etc., evitando que, como se hacía en el corazón de estas dos últimas zonas, se construyeran edificios destinados a industrias , diversiones y otros usos no compatibles.



El 31 de mayo de 1941, se publicó un acuerdo que creaba la Comisión Reguladora del Crecimiento de la Ciudad, como organismo de carácter consultivo, sobre los problemas de planificación y zonificación del área urbana. El 31 de diciembre del mismo año, se publicó el “Reglamento sobre Fraccionamientos de Terrenos en el Distrito Federal”. Estos se dividieron en fraccionamientos residenciales, industriales y de campestre.

En ese mismo año, la estructura general del Departamento del Distrito Federal, se subdividía en direcciones para cada uno de los ramos administrativos propios de la ciudad y un Jefe de Servicios Generales, por lo que el 23 de julio de 1942 se publica el nuevo Reglamento de las Construcciones y de los Servicios Urbanos en el Distrito Federal. Cabe señalar que en el año de 1944 se publicó el decreto mediante el cual se declaró zonas industriales algunos terrenos comprendidos en la Delegación Azcapotzalco.

El 17 de diciembre de 1970, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la implantación de una zona de veda en el Distrito Federal, por lo que a partir de esta fecha quedó limitado el desarrollo del área urbana de la ciudad de México en la parte sur, por la curva de nivel 2,350 metros sobre el nivel del mar. En dicha zona se prohibió la construcción de más de una casa en un mismo predio, la creación de todo tipo de fraccionamientos, de unidades ha-

bitacionales y de colonias populares, así como las construcciones industriales de cualquier giro.

Considerando que en el año 1970, la nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, determina que la Ciudad de México o Distrito Federal, se conforma ahora de 16 delegaciones, de 1971 a 1980 se publicaron ocho leyes, once reglamentos, un decreto y siete acuerdos, de los cuales se tomará la “Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal”, publicada el 7 de enero de 1976, la cual tiene como objeto ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, conservar y mejorar su territorio, establecer las normas conforme a las cuales el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierra, aguas y bosques, y demás que le confiere el ordenamiento.

Las principales disposiciones de la “Ley General de Asentamientos Humanos”, son de orden público e interés social y sus objetivos son los siguientes:

1.- Establecer la concurrencia de los municipios, de las entidades federativas y de la federación, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional.

2.- Fijar las formas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.



3.- Definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes a provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

Dentro de la misma ley se contemplan los planes parciales, por lo que en apoyo a la misma ley se publica el Reglamento de Planes Parciales, transcribiendo una de las partes más importantes:

Las propuestas de modificación a las declaratorias de zonificación primaria y a la zonificación secundaria; el abastecimiento y, en su caso, la proposición de modificar los espacios dedicados al mejoramiento; los anteproyectos de conjuntos habitacionales que comprendan más de 250 viviendas; las solicitudes de fraccionamientos de terrenos; los anteproyectos de nuevos derechos de vías o la ampliación de los ya existentes.

Ahora bien, en junio de 1978, se publicó el “Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal”, el cual contempló un conjunto de disposiciones y normas para ordenar los destinos, usos y reservas del territorio del Distrito Federal y mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de desarrollo urbano y de conservación ecológica, así como estableció bases para la programación de acciones, obras y servicios.

En el mismo año de 1976, se publicaron el reglamento para la prevención y control de la contaminación ambiental ocasionada por los ruidos, el reglamento de zonificación para el territorio del Distrito Federal, y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Después que la Ciudad de México o Distrito Federal, sufrió uno de los sismos más fuertes el 19 de septiembre de 1985, el cual ocasionó una devastación al mismo Distrito, al derrumbarse muchas edificaciones, principalmente por un mal cálculo o un mal diseño estructural, en 1987 se modifica el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, dejando aún vigente el Reglamento de Zonificación publicado en el año de 1976.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, a partir de su publicación en el año de 1987, sufrió modificaciones no sustanciales, ya que se seguían manteniendo las mismas disposiciones en cuestión del proyecto arquitectónico y de la estructura de la obra a desarrollar, siendo que hasta el año de 1997 se realiza un cambio en la normativa, al publicarse los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las 16 Delegaciones del Distrito Federal, de los cuales hasta la fecha solo 2 Delegaciones han tenido que modificar sus condiciones, el resto siguen vigentes en su aplicación.



Dichos Programas modificaron sustancialmente los lineamientos en materia de Desarrollo Urbano que imperaban en el Distrito Federal, ya que además de establecer una zonificación en la que se determina el número de niveles máximos permitidos, se estableció en algunas zonas la superficie mínima de construcción por vivienda, así como se ampliaron los porcentajes de áreas libres de construcción que determinaba el Reglamento de Construcciones.

De igual forma se implementaron 28 Normas de Ordenación General y 4 de Ordenación Particular, las cuales establecen las condiciones de las áreas libres de construcción, las alturas máximas de construcción, la definición de las superficies de desplante y máximas a construir, entre otras cuestiones, sin embargo dentro de los cambios sustanciales que el nuevo Programa Delegacional estableció, fue la creación de una Norma que impulsaba la creación de nuevos conjuntos habitacionales de interés social, generando con ello una explosión en la construcción de este tipo, ya que, por supuesto, la necesidad de crear más vivienda para una población sin control, era la respuesta, lo cual lejos de solucionar la situación de la falta de vivienda en el Distrito Federal, agravó dos condicionantes muy importantes para el desarrollo urbano en el Distrito Federal: la ruptura de la imagen urbana existente y la creciente problemática del agua potable en las casas, que si bien es cierto, hasta la fecha no se ha terminado, la Norma de Ordenación gene-

-ral número 26, establecía que las zonas en donde se puede aplicar dicho beneficio se cuenta con los servicios tanto de infraestructura urbana como de los servicios de agua potable y alcantarillado, necesarios para los proyectos que se desarrollen. Cabe señalar que en el año de 1991, se creó un Acuerdo mediante el cual se daban facilidades a las construcciones de vivienda de interés social, el cual contemplaba como máximo una superficie de construcción de 90 m², independiente de indivisos de uso común, situación que por supuesto no pudo ser sostenida para 1997, ya que se redujo más del 30% la superficie de construcción máxima para vivienda de interés popular y casi el 50% para viviendas de interés social.

Pero también tiene cosas buenas, como lo es la creación de la Norma de Ordenación Particular número 4, la cual contempla todas las Zonas consideradas como Patrimoniales, o aquellas que se encuentran catalogadas como históricas, artísticas o de conservación patrimonial, para las que cualquier intervención por menor que sea, requiere de la autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, lo cual por su puesto, si no ha mejorado dichas zonas, si ha frenado considerablemente su deterioro.

Regresando a la aplicación de la Norma número 26, es uno de los puntos vitales del nuevo Programa Delegacional, en



virtud de que el mismo provocó considerables problemas, desde la reducción del abastecimiento de agua potable hasta los problemas de vía pública, tomando en cuenta que dicha Norma redujo desde un 80% hasta el 100%, la demanda de estacionamiento, ocasionando la molestia aún más de los colindantes al proyecto aprobado por las autoridades.

Ahora bien, es de señalarse que con la publicación de los nuevos programas delegacionales, se deja sin efectos por fin, el Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal publicado en el año de 1976, así como los programas parciales de desarrollo urbano publicados en el año de 1982. De igual forma la Ley de Desarrollo Urbano, se modifica 20 años después, sin que por supuesto se genere un cambio sustancial, ya que todavía se sigue manejando el Desarrollo Urbano como una tendencia, lo cual por supuesto, el término ya es obsoleto para una ciudad como está. Analizando esta situación, tenemos que ver que el programa de desarrollo del Distrito Federal se detiene 20 años, lo cual para una ciudad en crecimiento más que constante, resulta catastrófico después de cinco años, ya que si bien es cierto la demanda de vivienda en el Distrito Federal o Ciudad de México, es desde tiempos muy remotos, la necesidad constante de cambio es imperante, ya que al tener una población que rebasa las capacidades instaladas y proyectadas en el año de 1982, el colapso de la ciudad es latente, por lo que las políticas para mejorar y/o contrarrestar la problemática han sido sino

equivocadas, insuficientes para poder controlar y por supuesto conservar el desarrollo urbano del Distrito Federal.

Pero, aún más grave resulta la situación actual de los programas de desarrollo urbano, ya que después de 10 años de haberse publicado los programas, sólo 2 han sido actualizados, desafortunadamente por presiones de vecinos, los cuales han sufrido el impacto de un programa de desarrollo urbano estancado.

Con relación al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en el año 2004 se publican nuevamente modificaciones al mismo, las cuales cambian la concepción de autorización por el de la Manifestación de Construcción, generando con ello primeramente una confusión en el sentido del trámite, y en segundo plano los trámites burocráticos, que si en un Reglamento anterior, se manejaban en un lapso de tiempo de aproximadamente tres meses, para una construcción mediana, actualmente se habla de mínimamente seis meses. Sin embargo el fondo del Reglamento no se resuelve, ya que el tipo o la forma de realizar un trámite para la obtención de una autorización para construir puede ser el que sea, siempre y cuando el fin sea asegurado, pero las normas técnicas para el proyecto arquitectónico, como actualmente se denominan según publicación del 06 de octubre de 2004, no han cambiado en más de 30 años, lo cual, si hablamos que el desarrollo urbano de la ciudad de México ha tenido muchos



estancamientos, el ordenamiento que rige para las construcciones en cuestión de espacios y requerimientos mínimos para su funcionamiento, nos habla que las corrientes arquitectónicas y nuevas tecnologías, han pasado de largo por mucho, a nuestros espacios arquitectónicos, esto, por la falta de aplicación en un proyecto que se adecue tanto a la normativa vigente, que es la misma que rige desde hace 30 años, como a las nuevas tendencias tecnológicas, mismas que sólo son accesibles a aquellos rubros que cuentan con un poder adquisitivo alto o que representa una rentabilidad a futuro.

Por lo que hace a todos los cambios en cuestión de acomodo, de la normativa que aplica en materia de construcción en el Distrito Federal, desafortunadamente solo fue un cambio de lugar, e implementaciones tardías a un desarrollo que actualmente es caótico, lo cual explico en seguida:

En el Título Quinto del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se han establecido los requerimientos mínimos de Habitabilidad y Funcionamiento con que las edificaciones deben contar, Título que aunque prevalece en el mismo Reglamento, posteriormente se remitieron al Artículo Noveno Transitorio que se contempló por muchos años en el Reglamento de Construcciones, el cual recabó los mismos requerimientos, siendo que en la última modificación al Reglamento de Construcciones de enero de 2004, los señalamientos existentes en el Artículo Noveno

Transitorio pasaron ahora como Normas Técnicas Complementarias Para el Proyecto Arquitectónico, agregando a dichas normas, el mismo legajo de disposiciones técnicas para estacionamientos de la Secretaría de Transportes y Vialidad, que data del año de 1981, así como los requerimientos mínimos para personas con capacidades diferentes, los cuales se puede decir, que son tardíos, considerando el crecimiento urbano y la gran cantidad de construcciones que se han realizado sin considerar estas necesidades.

Lo que fue el Reglamento de Anuncios y el Reglamento de Mobiliario Urbano, pasaron a formar lo que ahora conocemos como Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano, del cual se extraen artículos que se insertan iguales en la Ley de Desarrollo Urbano.

Las Normas de Ordenación General publicadas con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997, pasaron a formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.

Sin embargo caemos nuevamente en el estancamiento, los programas delegacionales no se han cambiado, siguen siendo los mismos, la Ley de Desarrollo Urbano sigue sin cambiar sustancialmente desde 1996, y desafortunadamente en el año 2000 se publicó la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal, tomando todavía al Distrito Federal como una zona en Desarrollo, lo



cual si podemos ver, de acuerdo con la misma Ley de Desarrollo Urbano, se entiende por *“Espacio Urbano el volumen ubicado, determinado, condicionado y desarrollado sobre el suelo urbano. Es el ámbito donde existen edificaciones o que es susceptible de ser edificado”*. , lo cual es una contradicción, ya que si vemos, la misma definición señala algo desarrollado sobre suelo urbano pero también es un ámbito susceptible de ser edificado, y considerando que el Distrito Federal ha agotado, en un desarrollo desordenado, más del 90% de su territorio de suelo urbano, no es posible hablar de un desarrollo urbano, sino de un mejoramiento urbano o una administración urbana, y aunque los usos, destinos y reservas del Distrito Federal están definidos desde hace más de 30 años, es necesario mejorar las condiciones actuales de las construcciones, como de aquellas que se encuentran en un proceso de cambio.

Hay que señalar que la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, establece como Planeación del Ordenamiento Territorial, que es parte del tema a tratar, como sigue:

Planeación del ordenamiento territorial: El proceso permanente y continuo de formulación, programación, presupuestación, ejecución, control, fomento, evaluación y revisión del ordenamiento territorial.”

Definición que, si bien es cierto contempla una serie de

“acciones”, como son ejecución, control y fomento, en a realidad ha rebasado por mucho esta definición, ya que es muy claro que el desarrollo del Distrito Federal no ha tenido un control y mucho menos una ejecución de acciones para el fin deseado.

Así mismo se mencionan otras definiciones, las cuales se toman para efectos del tema que dan incidir en una mejora al desarrollo urbano.

Imagen Urbana es el resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de este ámbito físico-territorial, en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas de conducta que los motiva. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo de antigüedad de las construcciones así como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores y elementos históricos y artísticos de una localidad, son elementos entre otros, que dan una visión general o parcial de sus características.

Infraestructura Urbana se entiende como las redes y sistemas de organización y distribución de bienes y servicios, incluyendo su equipamiento para el buen funcionamiento de la Ciudad.



Por lo que toca a Normas, existen las Normas de Ordenación que según la Ley, son las que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala la Ley.

Traza Urbana se toma la estructura básica de la Ciudad de México o de parte de ella, en lo que se refiere a la vialidad y demarcación de manzanas o predios limitados por la vía pública, representación gráfica de los elementos mencionados para una zona urbana existente o en proyecto.

Usos, se definen como los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la Ciudad o centro de población.

La Zona Metropolitana del Valle de México es el ámbito inmediato de influencia socio-económica y físico-espacial de la zona urbana del Valle de México; integrada por las 16 demarcaciones territoriales del Distrito Federal y los Municipios correspondientes del Estado de México y del Estado de Hidalgo.

Estructura Urbana se comprende como conjunto de componentes, tales como el suelo, la vialidad, el transporte, la vivienda, el equipamiento urbano, la infraestructura, el mobiliario urbano, la imagen urbana, el medio ambiente, entre otros, que actúan interrelacionados y que constituyen la Ciudad.



El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con fecha 29 de enero de 2004, contempló una manera distinta de obtener una autorización para construir, que desafortunadamente no simplificó nada, simplemente se generaron algunos mecanismos que se reflejan en tiempo.

Este Reglamento contempla entre otros aspectos, poner los requerimientos mínimos para la elaboración de un proyecto arquitectónico, como una Norma Técnica Complementaria al mismo, lo cual difiere de los que se habían publicado con anterioridad, ya que dichos requerimientos formaban parte del texto del Reglamento.

El Reglamento de Construcciones, se divide en once capítulos, de los que se puede extraer de ellos principalmente lo siguientes:



Capítulos V y VI del Título Segundo, los cuales definen primeramente lo que es el límite de un predio con relación a la vía pública de la siguiente manera:

ARTÍCULO 24.- El alineamiento es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados. El alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale la Ley y su Reglamento.”.

De igual forma se establecen las restricciones a las construcciones, mismas que se señalan en las Leyes y Programas aplicables a cada caso.

Título Tercero, de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, siendo la parte que contempla el apoyo de la autoridad en una persona calificada para determinar que los proyectos a ejecutarse o construcciones terminadas, o en ejecución, se apegan a los lineamientos señalados tanto por el propio Reglamento de Construcciones como por las demás disposiciones aplicables al caso en concreto, señalando en el mismo Título las obligaciones y responsabilidades de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables.

Título Cuarto, de las Manifestaciones de Construcción y de las Licencias de Construcción Especial, antes de la publicación de la última publicación del Reglamento, el

nombre conocido por todo aquel que se dedicaba a construir, ya sea particular o público, era el de “Licencia de Construcción”, el cual tenía un proceso de autorización por parte de la autoridad, primeramente por el área central del Gobierno, posteriormente, ya sea un Colegio de Profesionales, o por la misma autoridad delegacional, después únicamente la Delegación Política correspondiente, y en esta última publicación, el rubro de “Licencia”, cambió a una Manifestación de Construcción, la cual se describe así:

Artículo 47.- Para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo

ARTÍCULO 51.- Las modalidades de manifestación de construcción son las siguientes:

Manifestación de construcción tipo A:

a) Construcción de no más de una vivienda unifamiliar de hasta 200 m² construidos, en un predio con frente mínimo de 6 m, dos niveles, altura máxima de 5.5 m y claros libres no mayores de 4 m, la cual debe contar con



la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señala este Reglamento, el porcentaje del área libre, el número de cajones de estacionamiento y cumplir en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano. Cuando el predio esté ubicado en zona de riesgo, se requerirá de manifestación de construcción tipo B;

b) Ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, registro de obra ejecutada o registro de manifestación de construcción, siempre y cuando no se rebasen: el área total de 200 m² de construcción, incluyendo la ampliación, dos niveles, 5.5 m de altura y claros libres de 4 m;

c) Reparación o modificación de una vivienda, así como cambio de techos o entrepisos, siempre que los claros libres no sean mayores de 4 m ni se afecten elementos estructurales importantes;

d) Construcción de bardas con altura máxima de 2.50 m;

e) Apertura de claros de 1.5 m como máximo en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble, y

f) Instalación de cisternas, fosas sépticas o albañales;

II. Manifestación de construcción tipo B.

Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional, salvo lo señalado en la fracción anterior, y

III. Manifestación de construcción tipo C.

Para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental.

Para las Manifestaciones del tipo A, los requisitos que se incluyen son principalmente la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, si no se encuentra dentro de una Zona en la que intervengan el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes o la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ya que si es el caso, debe contar con la autorización de alguna de estas instituciones.

En lo que concierne a las Manifestaciones del tipo B, se requiere más documentación, la cual contempla tanto la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, como el Certificado Único de Zonificación para Uso de Suelo Específico y Factibilidades, el cual está sujeto a las restric-



-ciones que marque la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Secretaría del Medio Ambiente, en lo que concierne a un Impacto Ambiental y los servicios de agua potable y drenaje que inciden en el predio en que se pretenda construir, y de la Secretaría de Transportes y Vialidad, en caso de encontrarse dentro de una zona de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o área de conservación patrimonial del Distrito Federal, la autorización del área que corresponda. Además de los requisitos señalados, el proyecto debe contar con la responsiva de un Director Responsable de Obra y, en su caso de los Corresponsables que el proyecto requiera.

En lo que toca a las manifestaciones del tipo C, están sujetas, además de presentar los mismos requisitos que las del tipo C, a un estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, suscrito por un Perito en Desarrollo Urbano, el cual está sujeto a la valoración de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Secretaría del Medio Ambiente, la Secretaría de Transportes y Vialidad.

Así mismo se establece el tipo de trabajos que requieren de una Licencia de Construcción Especial, los cuales se señalan en el artículo 57 del Reglamento de Construcciones, y son las siguientes:

ARTÍCULO 57.- Las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el presente

Reglamento son las siguientes:

- I. Edificaciones en suelo de conservación;
- II. Instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública;
- III. Estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica;
- IV. Demoliciones;
- V. Excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro;
- VI. Tapiales que invadan la acera en una medida superior a 0.5 m;
- VII. Obras o instalaciones temporales en propiedad privada y de la vía pública para ferias, aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables y otros similares, y
- VIII. Instalaciones o modificaciones en edificaciones existentes, de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electro-mecánico.

De igual forma, se contempla el tiempo de vigencia de cada una de las manifestaciones, como el proceso de revisión de documentos, lo cual nos dice que no basta con manifestar bajo protesta de decir verdad, sino que la misma autoridad revisará y en su caso verificará en sitio la veracidad



de la información presentada, como el apego a toda la normativa que para cada caso se aplique.

También se establece el tipo de trabajos constructivos que no requieren de una Manifestación de Construcción o de una Licencia de Construcción Especial, de acuerdo con las consideraciones señaladas en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones, que establece lo siguiente:

ARTÍCULO 62.- No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras:

I. En el caso de las edificaciones derivadas del “Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular” y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano;

II. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma;

III. Divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;

IV. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;

V. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Delegación, dentro de un plazo máximo de cinco días hábiles contados a partir del inicio de las obras;

VI. Demolición de una edificación hasta de 60 m² en planta baja, o de un cuarto de hasta 16 m², sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, o que se ubiquen en área de conservación patrimonial del Distrito Federal;

VII. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;

VIII. La obra pública que realice la Administración, ya sea directamente o a través de terceros; la que en todo caso



debe cumplir con los requisitos técnicos que establece el Reglamento de la Ley de Obras Públicas del Distrito Federal, éste Reglamento y sus Normas;

IX. En pozos de exploración para estudios varios y obras de jardinería;

X. Tapiales que invadan la acera en una medida menor de 0.5 m,

XI. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

De igual forma en este capítulo se contempla la figura del Registro de Obra Ejecutada, que sirve para que una construcción que se haya realizado sin la Manifestación de Construcción correspondiente, cuente con el documento que avale la misma construcción, siempre y cuando dicha construcción no rebase las tolerancias máximas permitidas, tanto por el Programa Delegacional y/o Parcial que le corresponda, la Ley de Desarrollo Urbano y Reglamento de Construcciones, y demás disposiciones que sean aplicables.

Sin dejar de mencionar el trámite de Prórroga de Registro de Manifestación de Construcción como el de Manifestación de Terminación de Obra y Solicitud de Autorización de Ocupación, en el que, si hubo un pequeño cambio en la disposición del proyecto con relación a lo manifestado, se puede manifestar en este acto, siempre y cuando la modificación que se realizó no afecte las condiciones de

seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio, habitabilidad e higiene, se respeten las restricciones indicadas en el resultado del Sistema de Información Geográfica, el certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, la constancia de alineamiento y las características de la manifestación de construcción registrada o de la licencia de construcción especial respectiva, y las tolerancias que fijan este Reglamento y sus Normas.

Cabe destacar que el Título Sexto del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se considera también como uno de los más importantes, ya que en el se determina que para garantizar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, eficiencia energética, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones en el Distrito Federal, los proyectos arquitectónicos correspondientes debe cumplir con los requerimientos establecidos en el mismo Título, para cada tipo de edificación, en las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones legales aplicables.

Así mismo se clasifica a distintas edificaciones de la siguiente manera:

I. Grupo A: Edificaciones cuya falla estructural podría constituir un peligro significativo por contener sustancias tóxicas o explosivas, así como edificaciones cuyo funcionamiento es



esencial a raíz de una emergencia urbana, como: hospitales, escuelas, terminales de transporte, estaciones de bomberos, centrales eléctricas y de telecomunicaciones, estadios, depósitos de sustancias flamables o tóxicas, museos y edificios que alojen archivos y registros públicos de particular importancia, y otras edificaciones a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios.

II. Grupo B: Edificaciones comunes destinadas a viviendas, oficinas y locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el Grupo A, las que se subdividen en: a) Subgrupo B1: Edificaciones de más de 30 m de altura o con más de 6,000 m² de área total construida, ubicadas en las zonas I y II a que se aluden en el artículo 170 de este Reglamento, y construcciones de más de 15 m de altura o más de 3,000 m² de área total construida, en zona III; en ambos casos las áreas se refieren a un solo cuerpo de edificio que cuente con medios propios de desalojo: acceso y escaleras, incluyendo las áreas de anexos, como pueden ser los propios cuerpos de escaleras. El área de un cuerpo que no cuente con medios propios de desalojo se adicionará a la de aquel otro a través del cual se desaloje;

b) Edificios que tengan locales de reunión que puedan alojar más de 200 personas, templos, salas de espectáculos, así como anuncios autosoportados, anuncios de azotea y estaciones repetidoras de comunicación celular y/o inalámbrica, y

c) Subgrupo B2: Las demás de este grupo.

De igual forma se señala que toda edificación debe contar con un sistema estructural que permita el flujo adecuado de las fuerzas que generan las distintas acciones de diseño, para que dichas fuerzas puedan ser transmitidas de manera continua y eficiente hasta la cimentación, para lo cual debe contar además con una cimentación que garantice la correcta transmisión de dichas fuerzas al subsuelo.

Estableciendo el tipo de zonas en que se divide el suelo del Distrito Federal, para ser considerado en el diseño de las cimentaciones, designando las zonas de la siguiente forma:

Zona I. Lomas, formadas por rocas o suelos generalmente firmes que fueron depositados fuera del ambiente lacustre, pero en los que pueden existir, superficialmente o intercalados, depósitos arenosos en estado suelto o cohesivos relativamente blandos. En esta Zona, es frecuente la presencia de oquedades en rocas y de cavernas y túneles excavados en suelo para explotar minas de arena;

Zona II. Transición, en la que los depósitos profundos se encuentran a 20 m de profundidad, o menos, y que está constituida predominantemente por estratos arenosos y limoarenosos intercalados con capas de arcilla lacustre, el espesor de éstas es variable entre decenas de centímetros y pocos metros, y

Zona III. Lacustre, integrada por potentes depósitos de arcilla altamente comprensible, separados por capas arenosas con contenido diverso de limo o arcilla. Estas



capas arenosas son de consistencia firme a muy dura y de espesores variables de centímetros a varios metros. Los depósitos lacustres suelen estar cubiertos superficialmente por suelos aluviales y rellenos artificiales; el espesor de este conjunto puede ser superior a 50 m.

También se contempla la seguridad en las construcciones dañadas, a efecto de que se realicen los refuerzos necesarios para garantizar la estabilidad del inmueble. Así mismo se establece las pruebas de carga en una estructura.

El Título Séptimo, habla de las generalidades en la construcción, desde las mediciones y trazos antes de iniciar una obra, como el tipo de documentos que deben permanecer en la obra, la protección a las colindancias y vía pública por medio de tapias, hasta la seguridad de los trabajadores con los equipos correspondientes.

Se considera además, las condiciones que debe reunir el tipo de materiales que se utilicen en las obras, los procedimientos para la colocación de instalaciones, así como los requisitos para los materiales que se emplean en fachadas.

En este Título se contempla la actuación de la autoridad para suspender una construcción en proceso o terminada u ordenar cierto tipo de trabajos, por medidas de seguridad.

Título Octavo, establece el uso y conservación de predios y edificaciones.

Título Noveno, se limita únicamente a establecer que las ampliaciones que se pretendan realizar deben cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones y Programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Título Décimo, señala las medidas preventivas que debe existir cuando se pretenda realizar una demolición, así como en el proceso de la misma.

Por último, el Título undécimo, establece la facultad de las autoridades para realizar una visita de verificación a las construcciones en ejecución como terminadas, y aquellas que hayan manifestado una construcción.

De igual forma se señalan el tipo de sanciones que se contemplan por violaciones al Reglamento de Construcciones.



La estructura de la actual Ley de Desarrollo Urbano esta compuesta por nueve Títulos, 101 Artículos y 28 Normas de Ordenación Generales, los cuales contemplan cada uno lo siguiente:

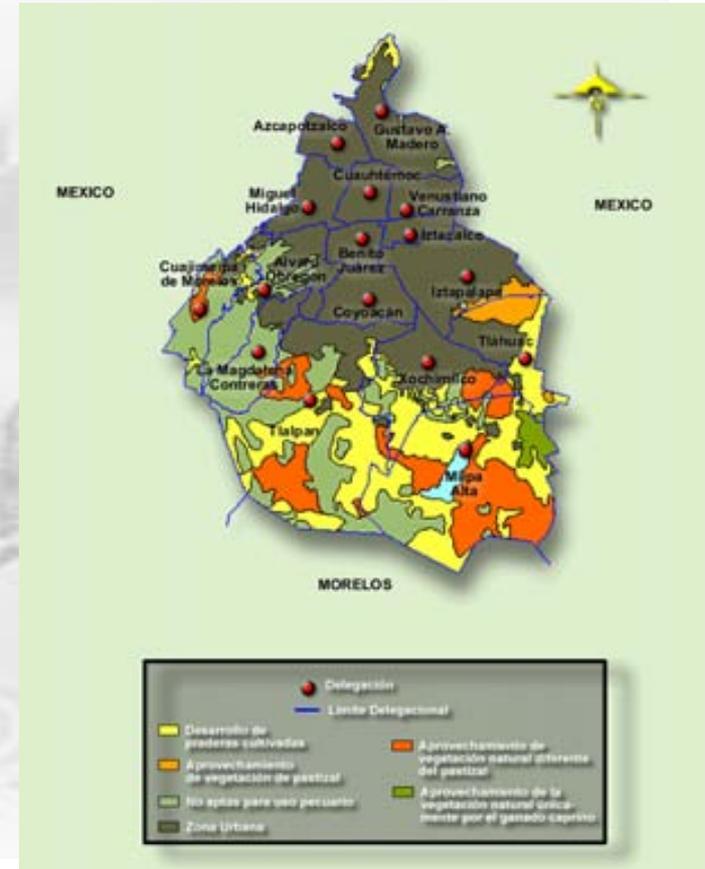
Título Primero (I), establece las disposiciones generales, señalando las definiciones que la misma ley aplica.

El Título Segundo (II), establece las atribuciones de las autoridades competentes en materia de Desarrollo Urbano.

Por lo que hace al Título Tercero (III), se define la planeación del desarrollo urbano y ordenamiento territorial del Distrito Federal, así mismo se establece la definición de los programas que actúan sobre el Distrito Federal, su contenido, aplicación y su elaboración, aprobación e inscripción.

También se establece el procedimiento para su revisión y en su caso cancelación del Programa.

En el Título Cuarto (IV), se contempla el Ordenamiento Territorial, el cual contempla el



conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes.

En este capítulo se define la Clasificación del Suelo y Zonificación del Distrito Federal, las reservas territoriales, el espacio aéreo, la vía pública y la infraestructura urbana.

Se señalan las condiciones para la fusión, subdivisión y relotificación de terrenos y conjuntos, así como para la transferencia de potencialidad de desarrollo urbano.

De igual forma se señala la conservación, protección, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México.

Se considera la obligatoriedad de quien pretenda llevar a cabo una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado, deberán presentar previamente a la solicitud de las autorizaciones, el estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, señalando los casos que lo requieren.

Se considera además un extracto del Reglamento para el Ordenamiento del paisaje Urbano del Distrito Federal, el

cual regula principalmente la construcción, instalación, colocación, fijación, modificación, ampliación, retiro, desmantelamiento y en su caso, demolición de estructuras que soporten o sustenten un anuncio.

Por lo que hace al Título Quinto, (V) este contempla la ejecución de los programas, la cual está a cargo de las autoridades correspondientes.

Establece la creación de polígonos de actuación, contemplando la actuación social, privada y por cooperación.

Señala la instrumentación de la Planeación del Desarrollo, en el cual se maneja el cambio de uso de suelo, sus condicionantes y su tramitación.

El Título Sexto (VI), indica que la Administración Pública del Distrito Federal apoyará y promoverá la participación social y privada en los proyectos, en la construcción y rehabilitación de vivienda de interés social y popular; en el financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales; en la determinación, conservación y consolidación de la espacialidad, la imagen y el paisaje urbano de la Ciudad y de su patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural; recreativos y turísticos; proyectos estratégicos urbanos;



la regeneración y conservación del Distrito Federal, y la prevención, control y atención de riesgos, contingencias naturales y urbanas.

En lo que corresponde al Título Séptimo (VII), se habla de los estímulos que se otorgan los particulares que lleven acabo la ejecución de los programas en los polígonos de actuación.

Corresponde al Título Octavo (VIII), definir el tipo de certificados que emite el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, los cuales son los siguientes:

Certificado de Zonificación para usos permitidos, es el documento oficial, en el que se hace constar lo que los programas vigentes disponen en materia de uso del suelo y normas de ordenación, para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente.

Certificado de Zonificación para Uso Específico, es el documento en el que se hace constar lo que los programas vigentes disponen en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado sobre sí un uso del suelo está permitido o prohibido; o para aquel predio al que se le hay autorizado cambio de uso de suelo.

Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, es el documento oficial expedido en los términos de los párrafos anteriores, por medio del cual se

reconoce el derecho de los propietarios, poseedores o sus causahabientes de un predio en los términos del artículo 22 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano.

Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, es el documento el cual se elabora con las opiniones técnicas de las unidades administrativas competentes, y en el que se hace constar la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso de suelo, para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta 200 viviendas o 10,000 metros cuadrados de construcción para uso habitacional y hasta 5,000 metros cuadrados de construcción para uso comercial, industrial y de servicios j, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, de acuerdo al Sistema de Información Geográfica.

De igual forma se contempla las Medidas de Seguridad que pueden ser ordenadas por las autoridades competentes en el Distrito Federal en caso de riesgo.

En el Título Noveno, se contempla el tipo de sanciones aplicables a las violaciones a la Ley de Desarrollo Urbano, sus Reglamentos, Normas Técnicas o cualquier otra disposición aplicable, señalando los derechos de las personas por alguna resolución que se dicte.



El 08 de abril de 2005, se publica en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, las modificaciones a las Normas de Ordenación Generales, las cuales pasan a formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y considerando la importancia que todas ellas tienen, solo se transcribirán textualmente las más usadas, las otras solo se realizará una descripción breve.

1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)} / \text{superficie total del predio.}$$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en

todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS} = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio.}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio. La construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4. Para los casos de la Norma número 2, tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables.

En predios menores a 200 metros, en donde el área libre establecida en la zonificación sea del 40% o mayor, se podrá optar por un área libre de hasta un 30%, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida. Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley ambiental del Distrito Federal. En los casos donde exista necesidad de incrementar el área libre por la presencia de árboles a conservar, se podrá ajustar el proyecto, respetando el CUS (coeficiente de utilización del suelo). Lo anterior, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que se especifiquen claramente las alturas y áreas libres autorizadas.



2. TERRENOS CON PENDIENTE NATURAL EN SUELO URBANO

Esta Norma en específico determina a partir de donde se señalará el número de niveles máximo permitidos, así como los porcentajes de área libre en éstos terrenos y los espacios que se pueden construir debajo del nivel de banqueteta en terrenos con una pendiente natural mayor a un porcentaje establecido.

3. FUSIÓN DE DOS O MÁS PREDIOS CUANDO UNO DE ELLOS SE UBIQUE EN ZONIFICACIÓN HABITACIONAL (H)

Señala las condiciones que debe respetarse en la fusión de dos predios con distinta zonificación de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

4. ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO

El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando éstas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada. En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables. Cuando por las características

del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueteta, considerando lo siguiente:

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno. Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará. Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial. Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales. La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.



5. ÁREA CONSTRUIBLE EN ZONIFICACIÓN DENOMINADA ESPACIOS ABIERTOS (EA)

6. ÁREA CONSTRUIBLE EN ZONIFICACIÓN DENOMINADA ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL (AV)

Como su título lo señala, en estas Norma se establece el área máxima de construcción en zonificaciones denominadas como Espacios Abiertos y Áreas de Valor Ambiental.

7. ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta.

a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

Altura = 2 x (separación entre alineamientos opuestos + remetimiento + 1.50 m) b) La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.

c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General número 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueteta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueteta.

d) Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser



menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con respecto a patios de iluminación y ventilación.

Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sea similar y hasta dos niveles menos.

e) Alturas cuando los predios tienen más de un frente:

Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina. Uno de ellos da a una calle de menor sección; la altura resultante deberá mantenerse hasta una distancia de un 1/3 del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura.

Con dos frentes en esquina. La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.

Con tres frentes. La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles o remeterse para lograr la altura.

Con cuatro frentes.

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de 4 calles o remeterse para lograr la altura.

De acuerdo al proyecto, se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado Polígono de Actuación,

que permite, al tratarse de más de dos predios, la relocalización de usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.

En el caso de que el predio se ubique en Área de Conservación Patrimonial, sea un inmueble catalogado o colinde con un inmueble catalogado, para la determinación de la altura se requerirá opinión, dictamen o permiso de Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes o Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según sea el caso. 8.- INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial.



La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la SEDUVI.

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

9. SUBDIVISIÓN DE PREDIOS

Se determina el lote tipo mínimo y las condiciones que debe tener y cumplir un terreno para ser subdividido.

10. ALTUMÁXIMAS EN VIALIDADES EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO Y RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN AL FONDO Y LATERALES

Esta Norma solo es aplicable en aquellos predios que el Programa Delegacional señale, y se establece las condiciones de área libre de construcción en función de la superficie del predio.

Así mismo se menciona las facilidades para la reducción del área libre en caso de construir espacios destinados a estacionamiento sobre nivel de banqueta así como las restricciones tanto en el fondo del predio como laterales.

11. CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES

El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, dependen de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.

La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación: A = Una vivienda cada 33.0 m² de terreno

M = Una vivienda cada 50.0 m² de terreno

B = Una vivienda cada 100.0 m² de terreno

MB = Una vivienda cada 200.0 m² de terreno

R = Una vivienda cada 500.0 m² o 1,000.0 m² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente.

Z = Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.



Para calcular el número de viviendas factibles:

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

Superficie máxima de construcción / número de viviendas factibles = dimensión máxima de la vivienda

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

Lo anterior a excepción de la densidad R (restringida), en cuyo caso siempre que resulte una fracción decimal, se ajustará al número inmediato inferior.

En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

En zonificaciones HO, HM, E y para tiendas de autoservicio, tiendas departamentales y centros comerciales, la literal corresponde a las densidades A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

Donde aplique A y Z = la superficie para los conjuntos comerciales será de acuerdo al uso, niveles y área libre permitida en la zonificación.

Donde aplique M, B y MB = la superficie para los conjuntos comerciales no podrá rebasar los 5,000.0 m² de construcción, sin contar el área de estacionamiento.

Donde aplique R = se permitirá el comercio local en una superficie máxima de 250 m² de construcción, sin contar el área de estacionamiento.



12. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO URBANO

Considerando lo complejo de esta Norma, solo me limito a señalar que propone un sistema mediante el cual algunos predios pueden incrementar su superficie de construcción en función de niveles, incremento que es obtenido de las áreas históricas y patrimoniales del Distrito Federal.

13. LOCALES CON USO DISTINTO AL HABITACIONAL EN ZONIFICACIÓN HABITACIONAL (H)

Los locales con uso distinto al habitacional establecidos con anterioridad a la normatividad vigente en los Programas Delegacionales, previa obtención del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por derechos adquiridos, podrán cambiar de giro, de acuerdo con lo permitido en la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), siempre y cuando el uso cumpla con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y dicho cambio sea autorizado por la Delegación correspondiente, de conformidad con la normativa aplicable a los establecimientos mercantiles.

14. USOS DEL SUELO DENTRO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES

En vivienda plurifamiliar en régimen de condominio, se podrá solicitar el cambio de uso del suelo y, en su caso, modificación y/o ampliación, siempre y cuando se trate de usos de bajo impacto urbano, se proponga en planta baja, no se invadan áreas comunes y no ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble. Para lo cual deberá apegarse a lo marcado en la Ley de Desarrollo Urbano, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones, todos del Distrito Federal.

15. ZONAS FEDERALES Y DERECHOS DE VÍA

Se menciona y se señala que las zonas determinadas como federales deben mantenerse libres de construcción, así como los escurrimientos naturales los cuales están sujetas a lo que manda la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General de Vías de Comunicación y demás ordenamientos en la materia.



16. PREDIOS CON DOS O MÁS ZONIFICACIONES, CUANDO UNA DE ELLAS SEA ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV) O ESPACIO ABIERTO (EA)

Establece las condiciones a que se deben sujetar los predios que tengan en uno de sus frentes una zonificación como Área de Valor Ambiental o Espacio Abierto.

17. VÍA PÚBLICA Y ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS

Aunque se señala las condiciones con que debe cumplir tanto la vía pública como los estacionamientos subterráneos, esta Norma opera principalmente en aquellos fraccionamientos de nueva creación en los que se tiene que diseñar las secciones de vialidades, así mismo se fija los lineamientos para los estacionamientos subterráneos (dimensiones de cajones y ubicación de los mismos).

18. AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y que no cumplan con el área libre o la altura señalada por la zonificación vigente, se podrá autorizar la ampliación de construcción, siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y se cumpla con el uso de suelo establecido en el Programa

Delegacional y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

19. ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

Establece el tipo de proyectos a realizar que requieren del Estudio de Impacto Urbano o Urbano Ambiental, señalando sus dimensiones y/o usos sujetos a esta Norma.

20. SUELO DE CONSERVACIÓN

Señala los usos permitidos en predios con esta Zonificación, sus áreas libres y las superficies máximas de construcción en estas zonas.

21. BARRANCAS

Define la Barranca por sus características topográfica y geológicas, estableciendo las superficies máximas a construir como las áreas libres por respetar.

22. ALTURA MÁXIMA Y PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE PERMITIDA EN LAS ZONIFICACIONES; (E) EQUIPAMIENTO; (CB) CENTRO DE BARRIO; E (I) INDUSTRIA

23. DEROGADA

24. DEROGADA



25.- DEROGADA

26. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR EN SUELO URBANO

Para facilitar la construcción de Vivienda de Interés Social y Popular, se aplicarán las medidas contenidas en esta Norma en:

Zonas dentro de los polígonos de las Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento señaladas por los Programas Delegacionales y que cuenten con zonificaciones: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), Habitacional Mixto (HM) y Centro de Barrio (CB).

Fuera de los polígonos señalados en el párrafo anterior pero dentro de los límites de los polígonos de las colonias enlistadas en el apartado correspondiente a Normas de Ordenación Particulares para la Delegación en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano vigentes, y que cuenten con zonificaciones: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional con Comercio en planta baja (HC), Habitacional Mixto (HM) y Centro de Barrio (CB), y que estén establecidas en los planos correspondientes a las Normas de Ordenación.

Para la autorización de los proyectos y la construcción de las viviendas, se deberá observar lo siguiente:

1. Para el Registro de Manifestación de Construcción, el solicitante y el Director Responsable de Obra deberán acreditar que el valor de venta de la vivienda de interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15 el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, y para vivienda popular que no exceda del importe equivalente a multiplicar por 30 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año. Esto se hará a través de la presentación de la constancia de reducción fiscal correspondiente.

Para el caso de proyectos dentro de los perímetros A y B del Centro Histórico el monto máximo podrá ser de hasta 236 veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal.

Asimismo, deberán acreditar fehacientemente, a través de la corrida financiera correspondiente, que el valor de venta de las viviendas motivo de aplicación de la norma, no exceda el importe establecido, incluyendo los acabados con los cuales se entregarán, ratificándolo al aviso de terminación de obra correspondiente. En caso de no acreditarlo, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.



En caso de incumplimiento, con el fin de regularizar la construcción, se deberá adecuar el proyecto a la zonificación establecida.

Cuando por cualquier forma se contravenga el propósito de esta norma, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda podrá de oficio reconocer la anulabilidad o declarar la nulidad del acto en vía administrativa y revocar de oficio el certificado correspondiente.

2. El porcentaje de cajones de estacionamiento deberá ser mínimo de 30 % para vivienda de interés social, en régimen condominal. En el caso de la vivienda de interés popular, será del 60 %.

3. El área máxima construida por vivienda (sin incluir indivisos y estacionamiento) no deberá rebasar los 65 m².

Los proyectos deberán cumplir cabalmente con la normatividad vigente en todo aquello que no contradiga lo establecido en esta Norma.

Para los proyectos que cumplan con los requisitos antes mencionados se autorizará:

A) Alturas de hasta 6 niveles (PB más 5 niveles) para los proyectos que se localicen dentro de la denominada Ciudad Central I. Para proyectos localizados dentro del

Primer Contorno 2 se podrá optar por alturas de hasta 5 niveles (PB más 4 niveles) y dentro del Segundo Contorno 3 hasta 4 niveles (PB más 3 niveles).

B) El porcentaje mínimo de área libre a cumplir deberá ser del 20% hasta 60 viviendas y, 25% para más de 60 viviendas.

C) La aplicación de esta Norma no exenta de la obtención del Dictamen del Estudio de Impacto Urbano que el proyecto, en su caso, requiera, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento.

Cuando un Área de Conservación Patrimonial coincida con un Área con Potencial de Reciclamiento, esta Norma aplicará en su totalidad, con excepción de la altura, la cual se sujetará a las disposiciones de la Norma para Áreas de Conservación Patrimonial número 4.

Asimismo, cuando alguna colonia esté ubicada dentro de una Área de Conservación Patrimonial y se incluya en el listado del apartado correspondiente a las Normas de Ordenación Particulares para la Delegación, aplicará en su totalidad a excepción de la altura, la cual se sujetará a las disposiciones de la Norma para Áreas de Conservación Patrimonial número 4.

Para los proyectos de interés social o popular en los cuales se presenten circunstancias especiales como vecindades,



inmuebles catalogados, sustitución de vivienda precaria o en alto riesgo estructural en predios de hasta 500 m², éstos deberán apearse a un dictamen que se llevará a cabo por la propia Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Esta Norma no aplica en zonas que se encuentren dentro de los polígonos de los Programas Parciales.

La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en esta Norma es facultad del órgano político-administrativo en cada demarcación territorial. En caso de que el promovente pretenda obtener los beneficios de esta Norma sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal. 1 Delegaciones: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza.

2 Delegaciones: Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco.

3 Suelo urbano de las Delegaciones: Cuajimalpa, Álvaro Obregón, Magdalena Contreras, Tlalpan e Iztapalapa; y la totalidad de Coyoacán.

27. DE LOS REQUERIMIENTOS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES

El Registro de Manifestaciones de Construcción B ó C, así como la Licencia Especial correspondiente estarán

condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, señalarán las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción.

De igual forma, dentro del proyecto de edificación de vivienda unifamiliar deberá incluirse la construcción de fosas sépticas, cuya capacidad debe ir en función del número de habitantes, y descargar a la red de drenaje. Tratándose de unidades habitacionales se incluirán estudios para la instalación de plantas de tratamiento de aguas, para no verterlas crudas al drenaje

28. ZONAS Y USOS DE RIESGO

No se registrarán manifestaciones de construcción, ni se expedirán licencias para ningún uso sobre suelos clasificados como riesgosos en la normatividad aplicable; sobre los derechos de vía de carreteras, ferrocarriles o vialidades de acceso controlado; asimismo, no se permitirá la ubicación de viviendas en los corredores destinados a los servicios públicos o al paso subterráneo de ductos de combustible, petróleo, gasolina, diesel, gas LP, gas natural comprimido y sus derivados.



Se permite el establecimiento de estaciones de servicio de combustible carburante en las zonificaciones HO, HM, E e I, siempre y cuando no se contradigan con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente, sean compatibles con los usos colindantes y previo Dictamen del Estudio de Impacto Urbano.



El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, contempla la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal, el cual contiene una fundamentación y motivación, en base a los antecedentes y diagnósticos realizados, para determinar las disposiciones que incidan en el ámbito espacial, en las relaciones existentes entre el desarrollo de la delegación con el desarrollo socioeconómico y el equilibrio ecológico y con las políticas del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal; de igual forma debe contener la imagen objetivo del programa, la estrategia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, especificando las metas generales en cuanto al mejoramiento de la calidad de vida de la población,; debe establecer la zonificación y las normas de ordenación particulares, la estructura vial de la delegación correspondiente; las orientaciones, criterios, lineamientos y políticas con relación al uso del espacio público, la imagen, el paisaje y la fisonomía urbana, que permitan regular, entre otras actividades, la de anuncios y publicidad exterior.

También debe contener la información gráfica que muestre los siguientes aspectos:

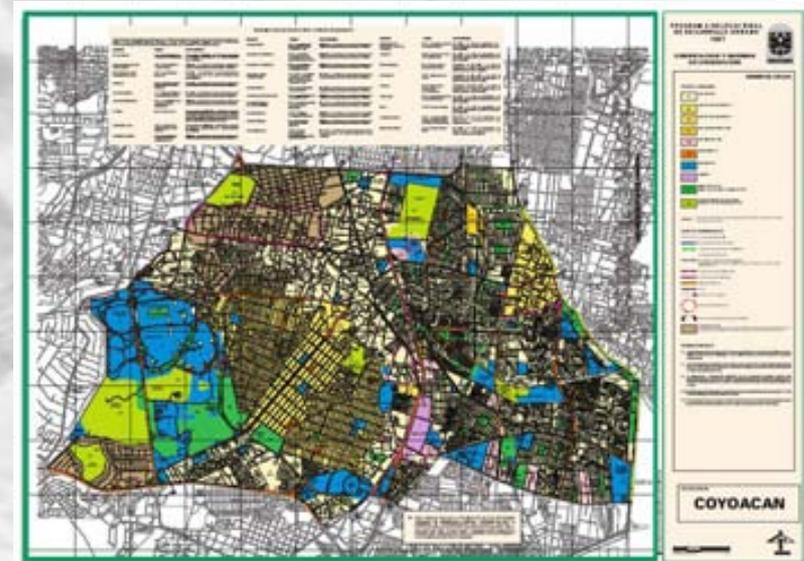
- I.- Información que muestre el estado de la delegación, con antelación a la aprobación del programa.
- II.- Las disposiciones del Programa General aplicables a la delegación.

III.- Los polígonos de actuación.

IV.- La estructura propuesta para el funcionamiento de la delegación.

V.- Las zonas susceptibles al desarrollo económico.

VI.- Las zonas de alto riesgo geológico, hidrometeorológico, físico-químico, sanitario y sociourbano.



6.1 Análisis 1 Miguel Laurent

Ubicación: Calle Miguel Laurent N° 909,
Colonia Santa cruz Atoyac,
Delegación Benito Juárez.

Proyecto: 141 viviendas de interés social

Número de Niveles: Semisótano y 6 niveles

Superficie en Planta Baja: 1,433.97 m²

Superficie de Construcción Total: 9,936.92 m²

Área Libre de Construcción: 4,95.67 m²

Superficie Permeable:

Superficie de Terreno: 1,929.64 m²

Superficie por Vivienda: 46.35 m²

Análisis

Uno de los problemas más frecuentes, presentados en la planeación del Distrito Federal ha sido la creación de nuevas viviendas, las cuales se han ido “ajustando” a los requerimientos mínimos que la normativa les permite, y así lograr más ganancias económicas.

El inmueble a analizar se encuentra localizado en la calle de Miguel Laurent, a unos metros de la Av. Cuauhtémoc,, en la Colonia Santa Cruz Atoyac, en la Delegación Benito Juárez.





UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENMA DE
MEXICO



Análisis Miguel Laurent, Proyecto aprobado



En términos iguales al anterior análisis (Calzada de las Bombas), se realizara en este proyecto el mismo proceso.

Considerando el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, publicado en el Diario Oficial de la Federación, con fecha 16 de julio de 1987, al predio en estudio, le es aplicable una zonificación de H2B (Habitacional hasta 200 habitantes por Hectárea, lote tipo 250 m²) Servicios Básicos, en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido.

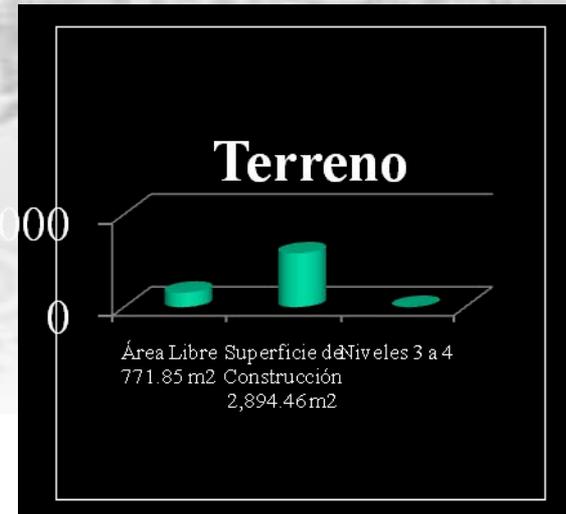
Así mismo, por Acuerdo publicado el 06 de diciembre de 1989, en la zona antes descrita, se autoriza el incremento al número de viviendas del tipo medio y residencial, siempre y cuando cumpla con un 40% de área libre, una altura máxima de 9.00 m, siendo el número de viviendas máximo permitido lo que resulta de dividir la superficie de terreno entre la superficie de lote tipo.

De igual forma se aplica el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 03 de julio de 1987, en el que se determina que el área mínima libre de construcción en predios con superficie de 500 a 1,000 m², es del 30%.

El predio en cuestión no se encuentra dentro de algún polígono de actuación, por lo que se restringe únicamente a lo ya señalado.

En sentido práctico, al predio le corresponde una zonificación tal, que le permite ya sea la construcción de una vivienda con un área libre de construcción del 30% y una altura máxima de 9.00 metros; o la construcción de 8 viviendas, con un área libre de construcción del 40%, y una altura de 9.00 metros.

Características permitidas de acuerdo a normativa de 1987:
Superficie del Predio: 1,929.64 m²
Superficie máxima de construcción: 2,894.46 m²
Área libre de construcción: 771.85 m²
Número de niveles permitidos: 3 o 4 con proyección
Total de Viviendas: 8
Cajones de Estacionamiento: 8





UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MÉXICO

Ahora bien, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 10 de abril de 1997, el predio que nos ocupa se ubica en una zonificación H 4/20/180 (habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, veinte por ciento de área libre de construcción y 180.00 m² por vivienda), lo cual nos arroja los siguientes datos:

Superficie del Predio: 1,929.64 m²

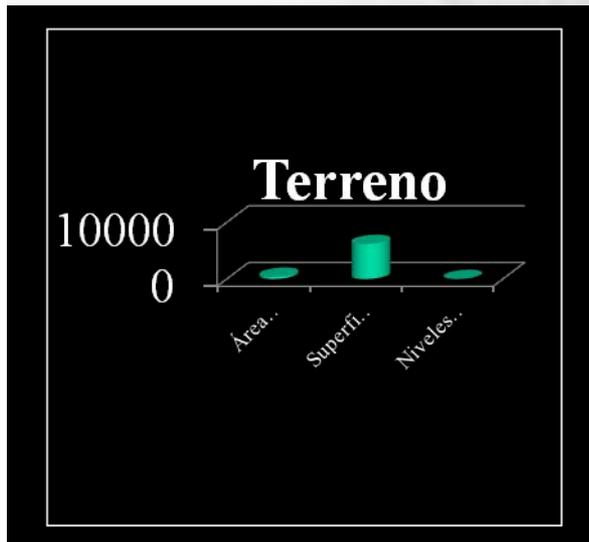
Superficie máxima de construcción: 6,174.85 m²

Área libre de construcción: 385.93 m²

Número de niveles permitidos: 4 y semisótano

Total de Viviendas: 43

Número de Cajones de Estacionamiento: 86



Sin embargo el predio también se encuentra dentro de las zonas a que se refiere la Norma de Ordenación General N° 26, publicadas en el mismo Programa Delegacional,, por lo que le correspondería 6 niveles máximos de construcción, con un porcentaje del 25% de área libre, una exención total de área d donación y exención total de cajones de estacionamiento, lo que nos arroja los siguientes datos:

Superficie del Predio: 1,929.64 m²

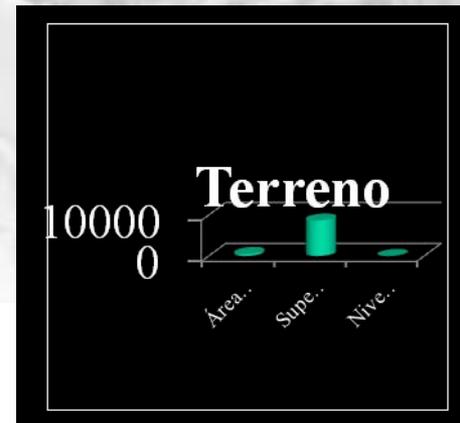
Superficie máxima de construcción: 8,669.88 m²

Área libre de construcción: 482.41 m²

Número de niveles permitidos: 6 con la posibilidad de semisótano

Total de Viviendas: las que quepan en la superficie máxima de construcción , con dimensiones de 45.00 y hasta 60.00 m²

Cajones de Estacionamiento: Exento



Ya hemos analizado las condicionantes para la construcción de un proyecto de vivienda en el predio de Miguel Laurent, sin embargo en mayo de 2005, se publica un nuevo Programa Delegacional en la Delegación Benito Juárez, el cual deja sin efectos al Programa versión 1997 así como suprime la aplicación de la Norma 26 en la Delegación, por lo que analizaremos lo que actualmente se permite en el predio motivo del análisis, siendo lo siguiente:

Zonificación: H 3/20/M (Habitacional, 20% de área libre de construcción y una vivienda por cada 50 M2 de terreno), por lo tanto:

Superficie del Predio: 1,929.64 m²

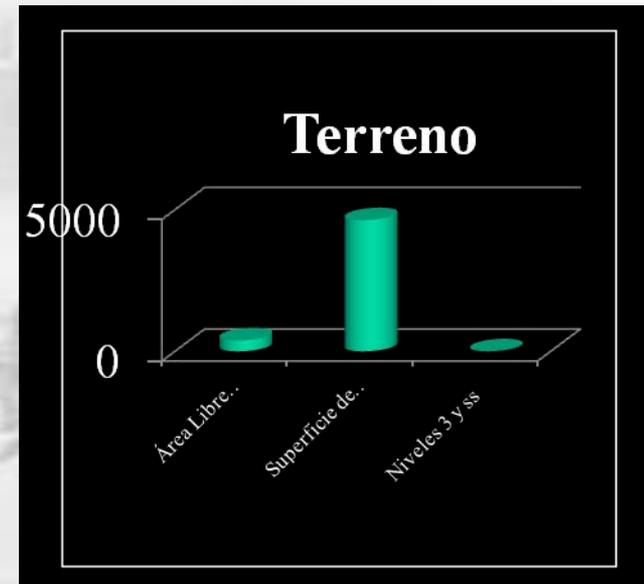
Superficie máxima de construcción: 4,631.13 m²

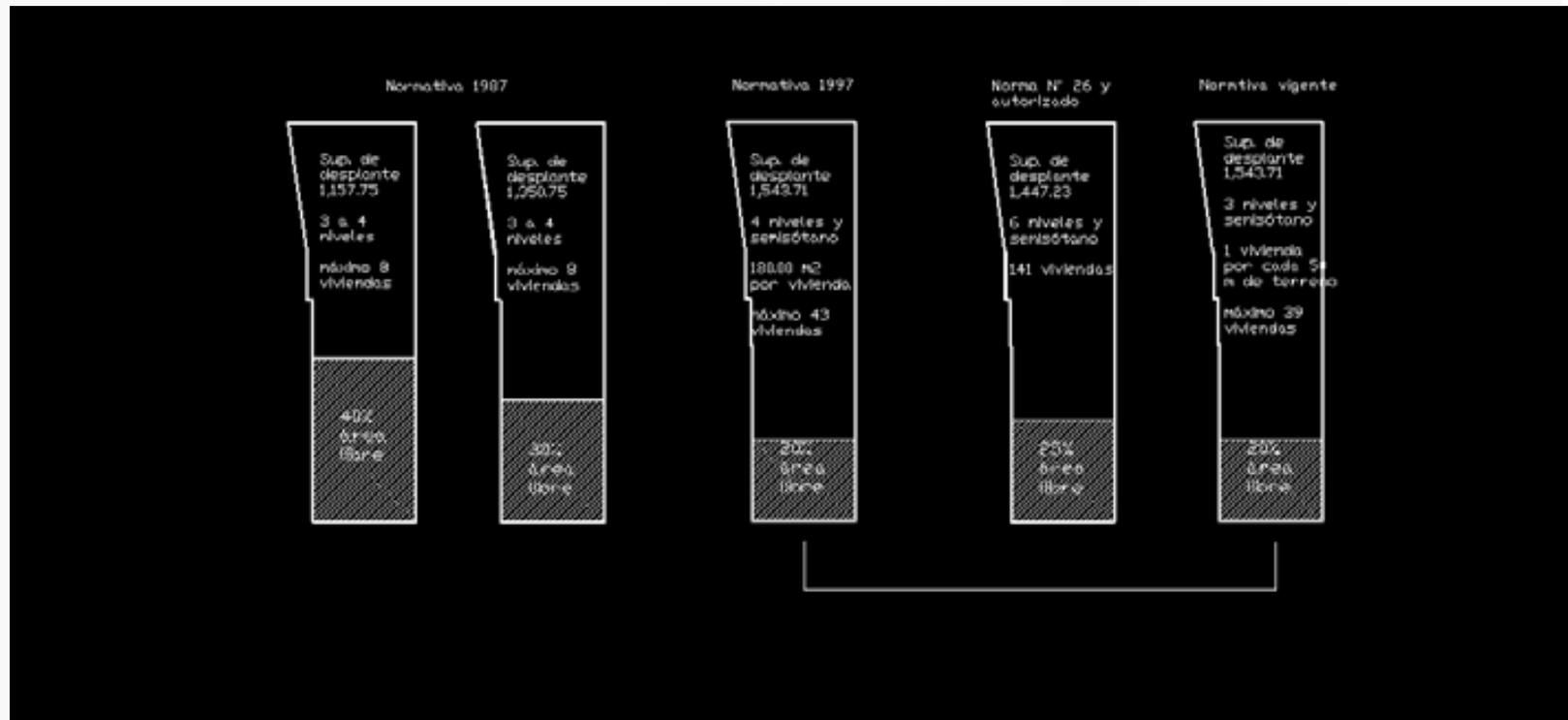
Área libre de construcción: 385.93 m²

Número de niveles permitidos: 3 con la posibilidad de semisótano.

Total de Viviendas: 39

Cajones de Estacionamiento: 72





Análisis Miguel Laurent, Aplicación de Normativa 1987, Normativa 1997, Norma 26 y Normativa vigente



Por lo que hace al diseño y distribución de las áreas que componen la vivienda es de señalarse lo siguiente:

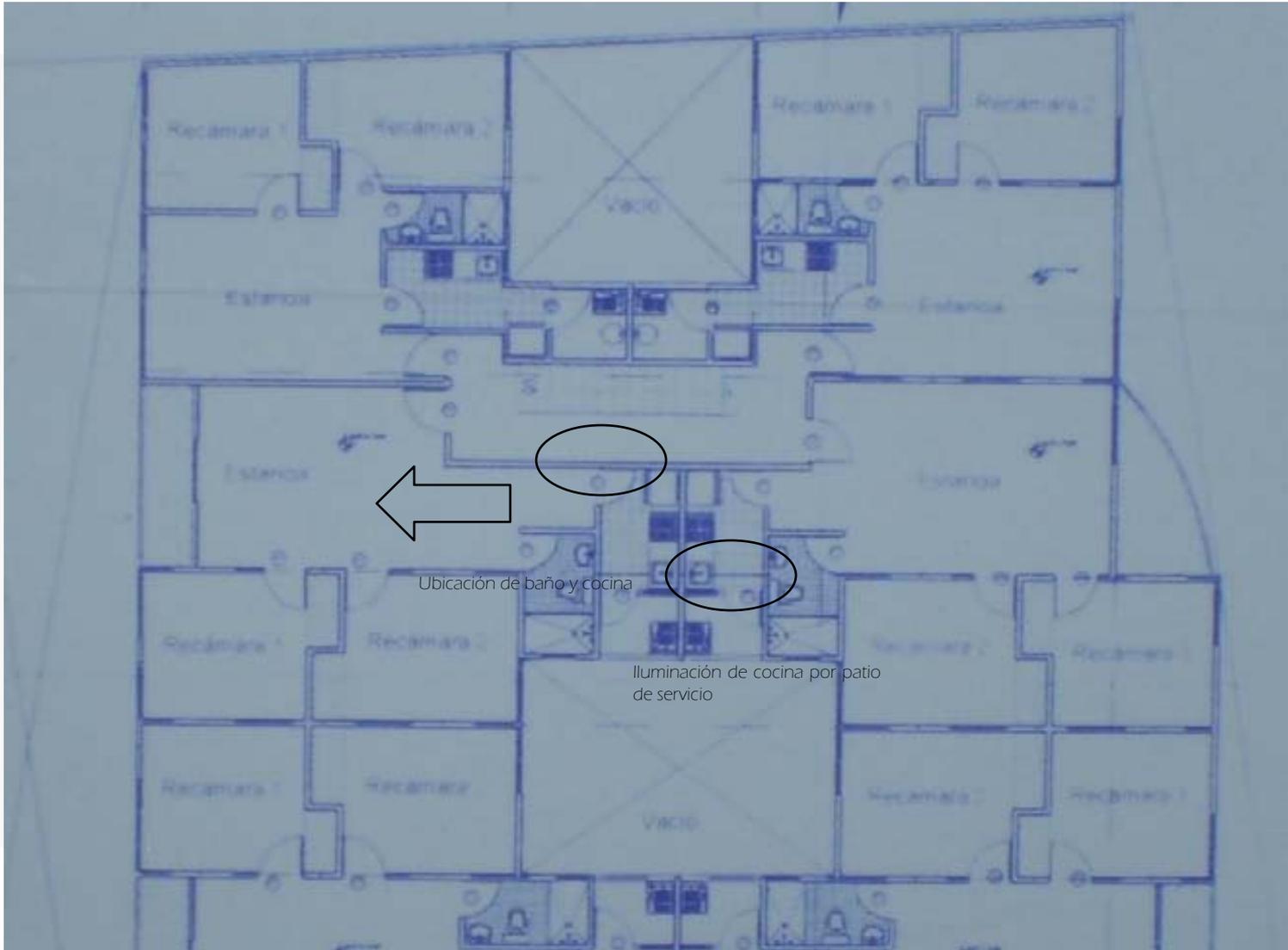
El baño se ventila a través de un ducto de ventilación, y no cuenta con ventilación, sin embrago aunque la normativa que sirvió de base para su autorización lo permitía, no quiere decir que éste sea la mejor solución para un baño, ya que dicho espacio requiere por salud, que la iluminación y ventilación sea natural, con la finalidad de evitar la proliferación de bacterias y malos olores.

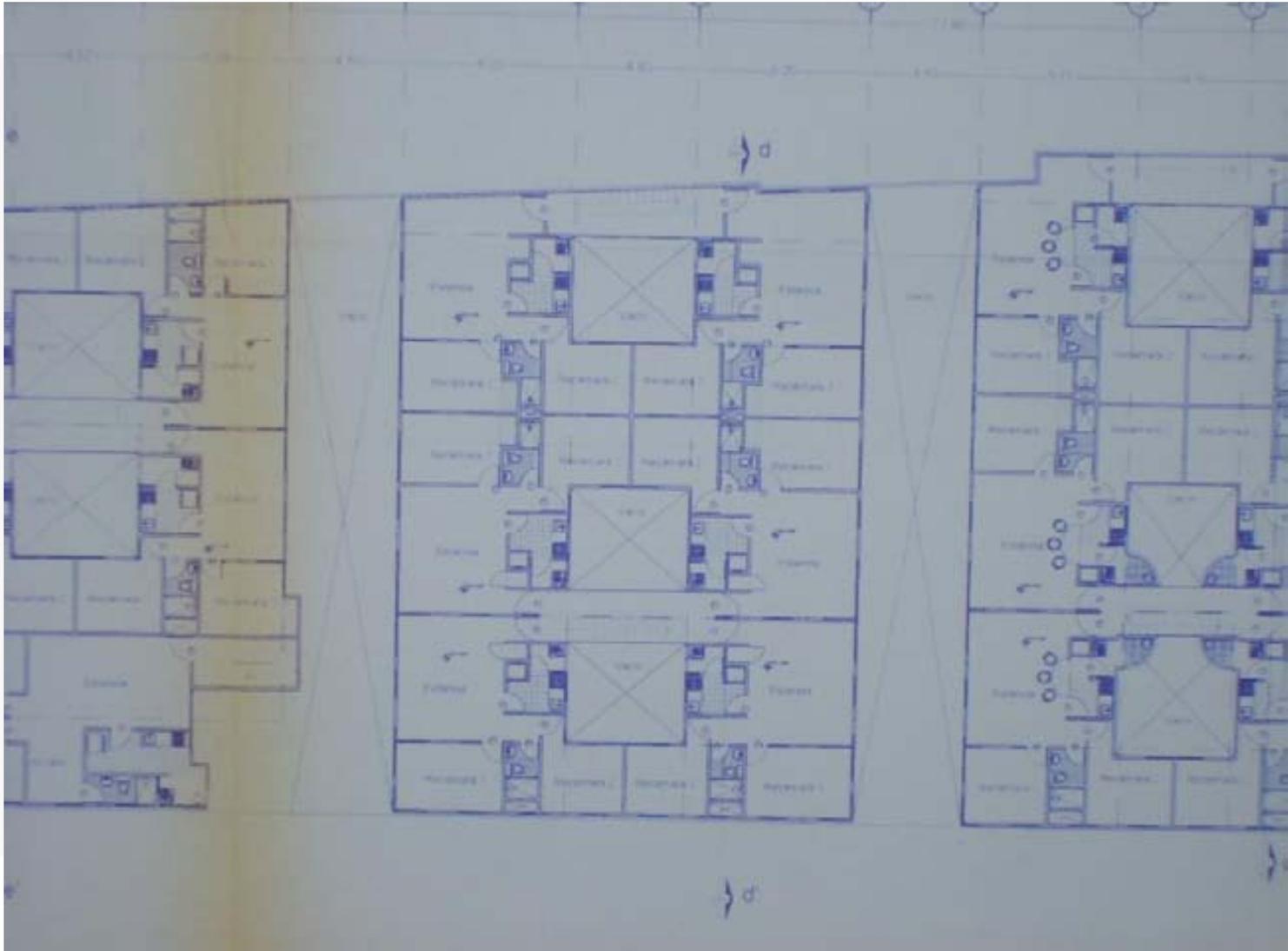
El área de cocina aunque contempla el espacio para un refrigerador, no contempla la posibilidad de guardado en la misma, lo cual no es funcional para su uso.

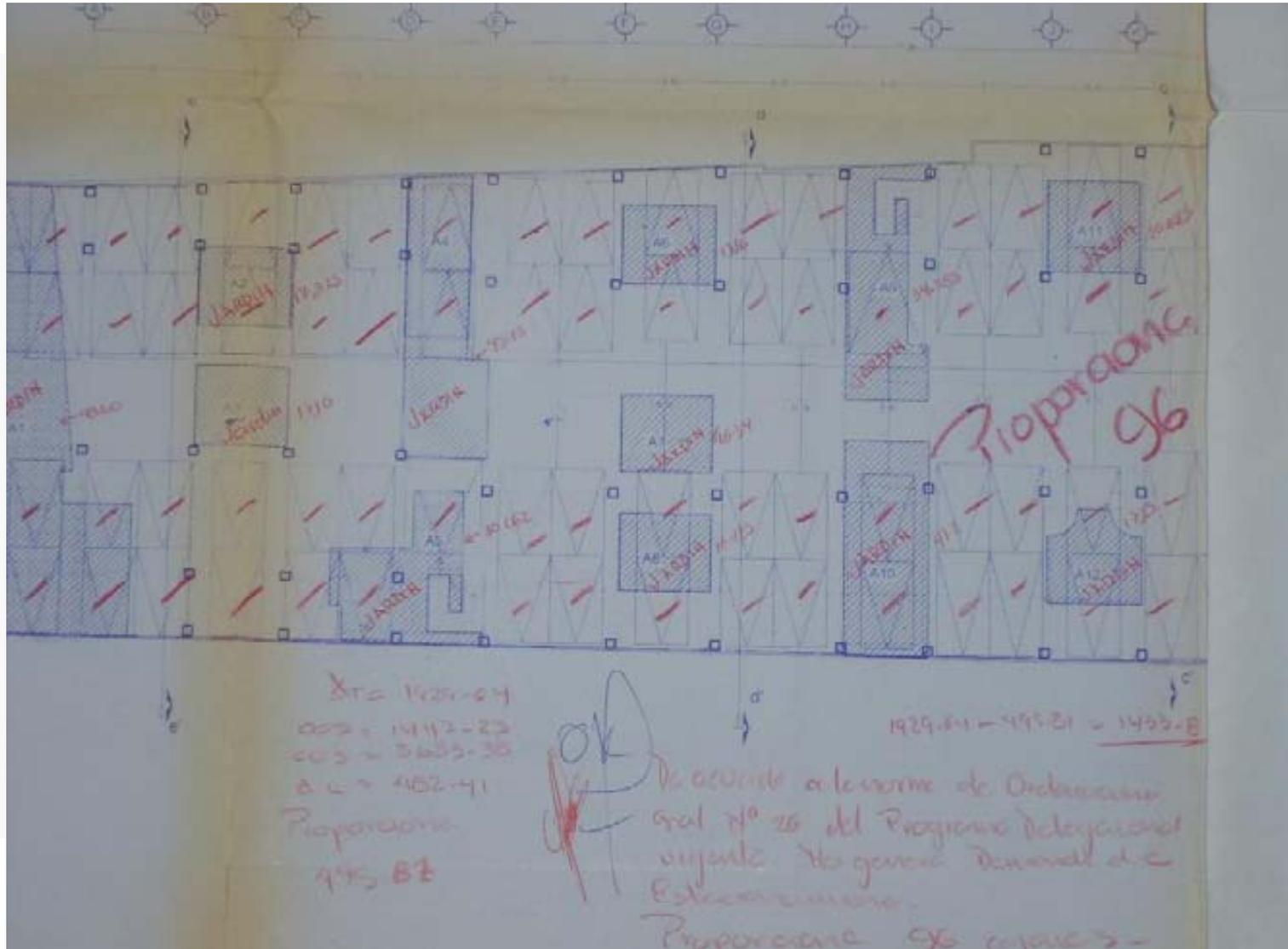
Una de las recámaras no contemplan área de guardado, resultando un espacio apretado en caso de colocarse un mueble para tal fin.

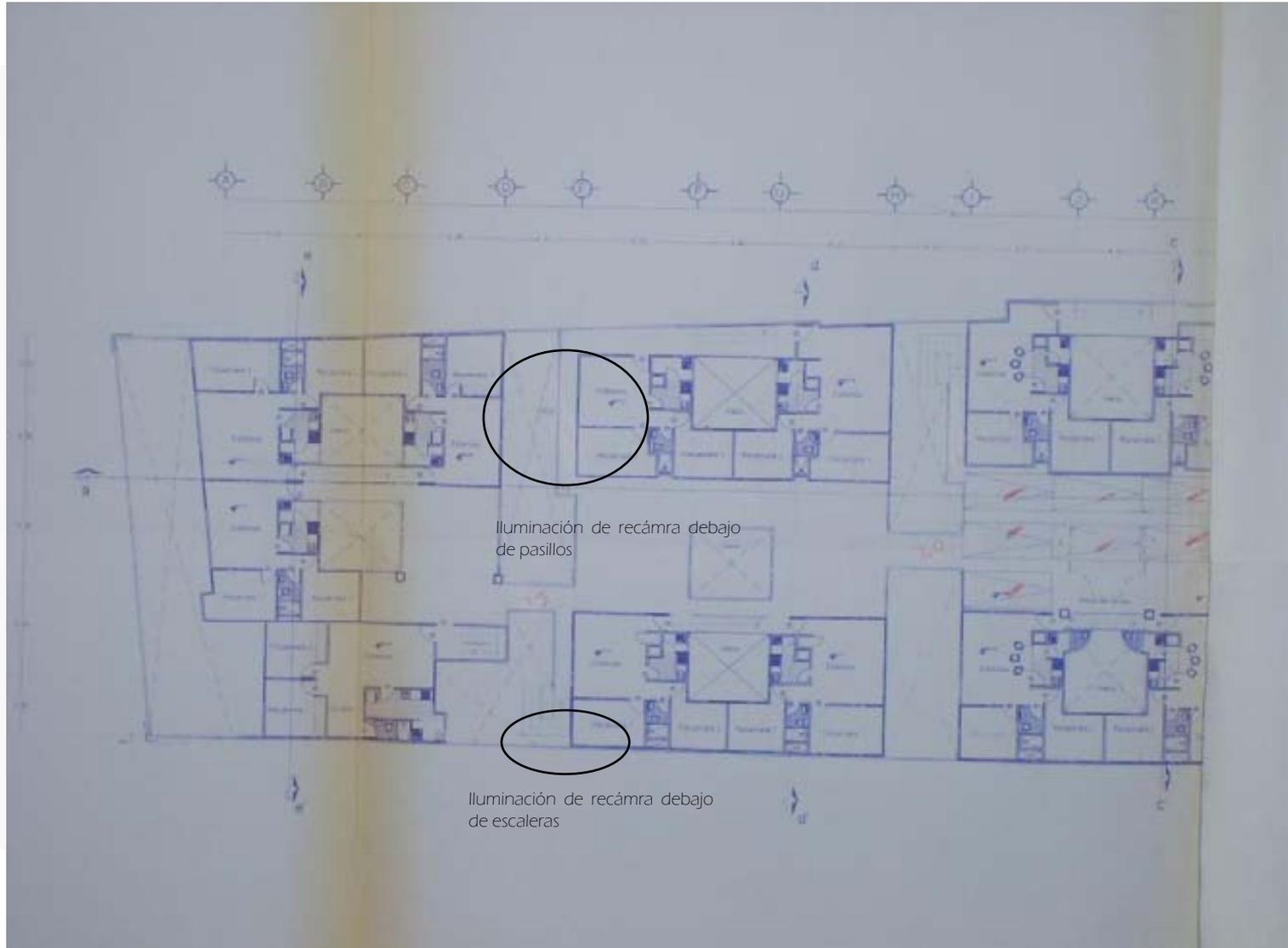
Los vacios para iluminar y ventilar tanto la recámara como cocina y cuarto de servicio no cumple con las dimensiones mínimas que marca el RCDF.

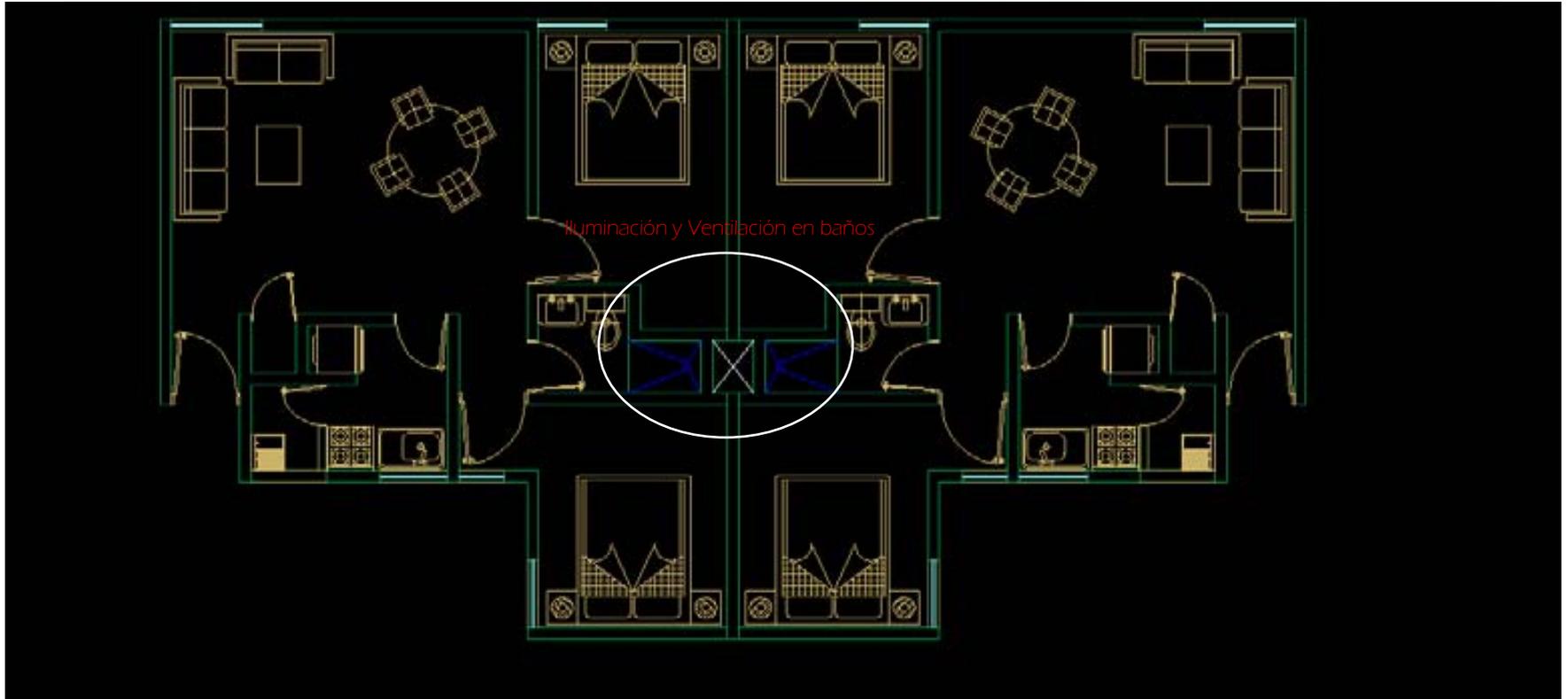












6.2 Análisis 2 Calzada de las Bombas

Análisis

Ubicación: Calzada de las Bombas N° 678,
Colonia U.C.T.M. Culhuacán Sección X,
Delegación Coyoacán.

Proyecto: 208 viviendas de interés social

Número de Niveles: 4

Superficie en Planta Baja: 2,884.44 m²

Superficie de Construcción Total: 11,537.76 m²

Área Libre de Construcción: 3,191.14 m²

Superficie Permeable:

Superficie de Terreno: 6,101.76 m²

Superficie por Vivienda: 52.32 m²

Ya hemos hablado del crecimiento desordenado que ha sufrido la Ciudad de México a causa de la falta de observancia por parte de las autoridades, a la normativa aplicable como la deficiente planeación y previsión que se ha tenido para obtener un crecimiento ordenado y una mejor imagen urbana.

El proyecto a analizar forma parte de una de las problemáticas más palpables que la ciudad sufre en términos económicos, sociales, culturales, demográficos y de desarrollo urbano, además es una de las necesidades primordiales para cada individuo que vive en el Distrito Federal.

El inmueble se encuentra localizado en una esquina que conforman las calles de Erasmo Castellanos Quinto y Calzada de las Bombas, en la Colonia U.C.T.M. Culhuacán Sección X, en la Delegación Coyoacán.





UNIVERSIDAD NACIONAL
AVÉNMA DE
MÉXICO



Análisis Calzada de las Bombas, Proyecto aprobado



Para efectos prácticos analizaremos el proyecto presentado de acuerdo con la normativa actual aplicable, señalando primeramente la normativa anterior a la vigente, para poder establecer un punto comparativo.

Considerando el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en 1987, al predio en estudio, le es aplicable una zonificación de H1 (Habitacional hasta 100 habitantes por Hectárea, lote tipo 500m²), en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido.

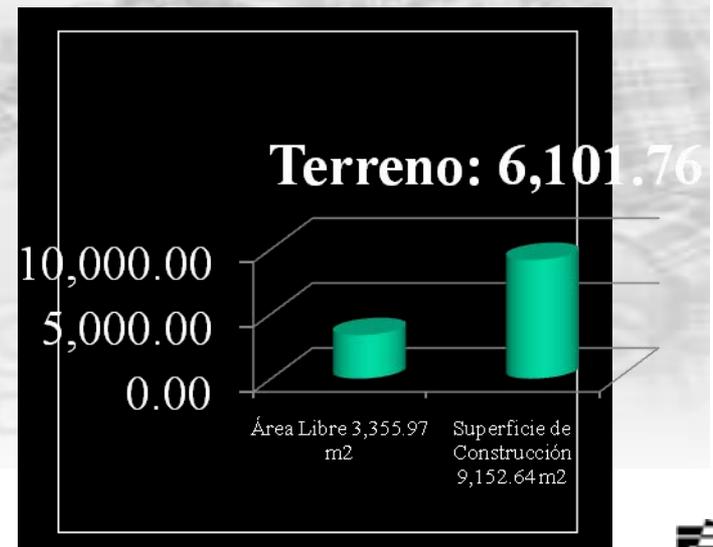
Así mismo, por Acuerdo publicado el 06 de diciembre de 1989, en la zona antes descrita, se autoriza el incremento al número de viviendas del tipo **medio y residencial**, siempre y cuando cumpla con un 55% de área libre, una altura máxima de 9.00 m, siendo el número de viviendas máximo permitido lo que resulta de dividir la superficie de terreno entre la superficie de lote tipo.

De igual forma se aplica el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 03 de julio de 1987, en el que se determina que el área mínima libre de construcción en predios con superficie mayor a 1,000 m², es del 40%.

El predio en cuestión no se encuentra dentro de algún polígono de actuación, por lo que se restringe únicamente a lo ya señalado.

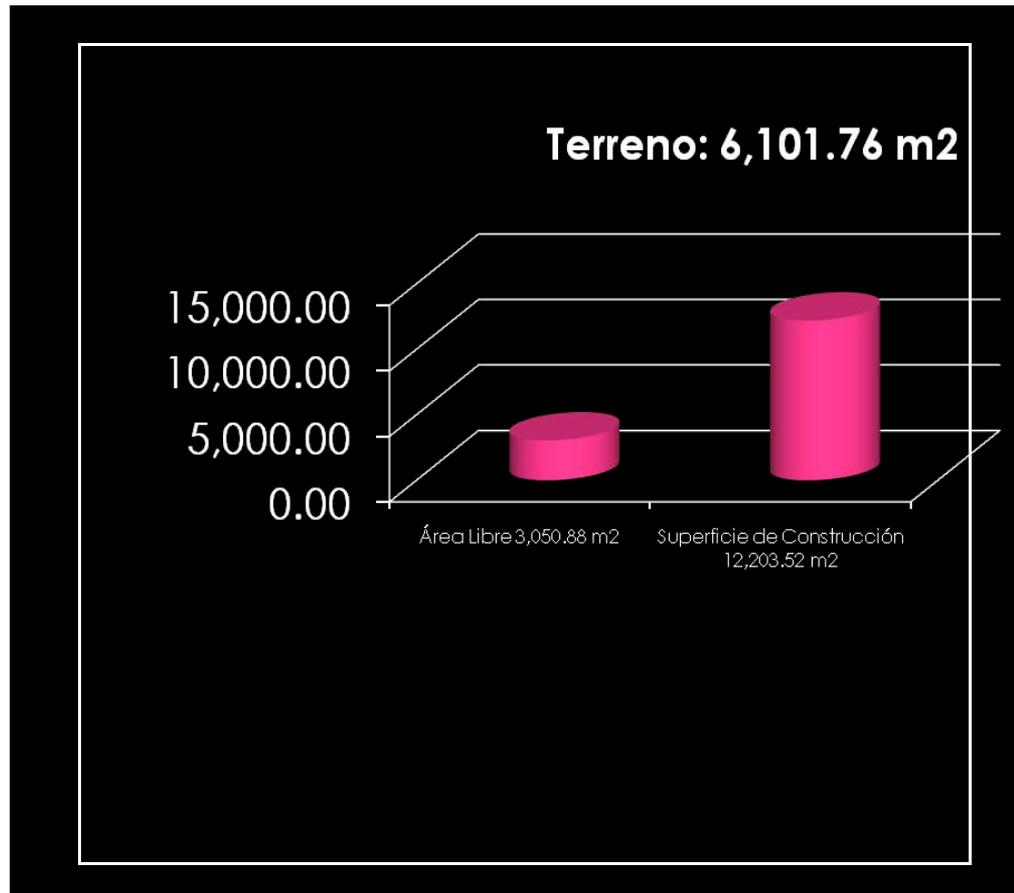
En sentido práctico, al predio le corresponde una zonificación tal, que le permite ya sea la construcción de una vivienda con un área libre de construcción del 40% y una altura máxima de 9.00 metros; o la construcción de 12 viviendas, con un área libre de construcción del 55%, y una altura de 9.00 metros.

Características permitidas de acuerdo a normativa de 1987:
Superficie del Predio: 6,101.76 m²
Superficie máxima de construcción: 9,152.64 m²
Área libre de construcción: 3,355.97 m²
Número de niveles permitidos: 3 o 4 con proyección
Total de Viviendas: 12
Cajones de Estacionamiento: 24





UNIVERSIDAD NACIONAL
AVÉNMA DE
MÉXICO



Análisis Calzada de las Bombas, Normativa 1987



Ahora bien, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 10 de abril de 1997, el predio que nos ocupa se ubica en una zonificación H 4/50 (habitacional, cuatro niveles máximos de construcción y un cincuenta por ciento de área libre de construcción); aplicándole el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004, así como las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de octubre de 2004 y Normas de Ordenación General de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de junio de 2006.

Considerando la aplicación de las leyes, normas y reglamentos citados, le corresponde al predio lo siguiente:

4 niveles máximo

50% de área libre

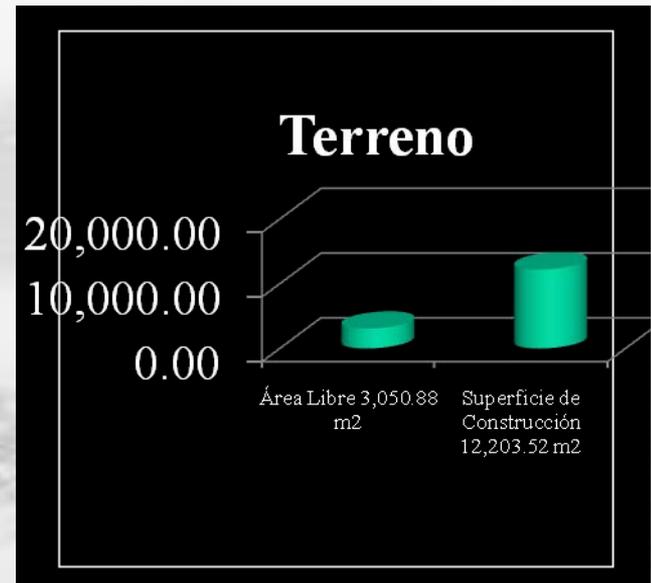
Superficie de desplante 3,050.88 m²

Superficie máxima de construcción 12,203.52 m²

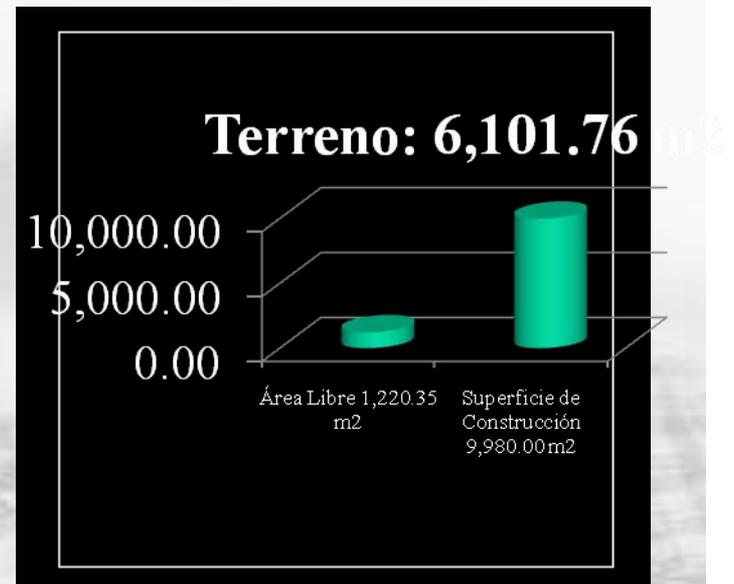
Superficie de área libre 3,050.88 m², de la cual el 50% puede ser con material permeable.

Considerando una vivienda de 45.00 m² resulta un máximo de 271 viviendas

La demanda de cajones de estacionamiento es de 271 cajones.



Sin embargo al predio se le aplicó una normatividad que por supuesto no esta clara, al menos identificada en los programas y reglamentos, ya que para el año de 1997, se le autorizó la construcción de una ampliación de 88 viviendas, para hacer un total de 208 viviendas, con una superficie máxima de construcción de 11,537.760 m², con una superficie de desplante de 2,884.44 m², y con un área libre de 3,191.14 m², lo cual no es cierto ya que físicamente el terreno no cuenta más que un máximo de 15% de área libre, y un 5% de áreas jardinadas y sin cumplir con la demanda de cajones de estacionamiento reglamentaria, proporcionando solamente 42 cajones, generando con ello la confusión respecto de que normativa o que normativa se le aplicó al terreno.



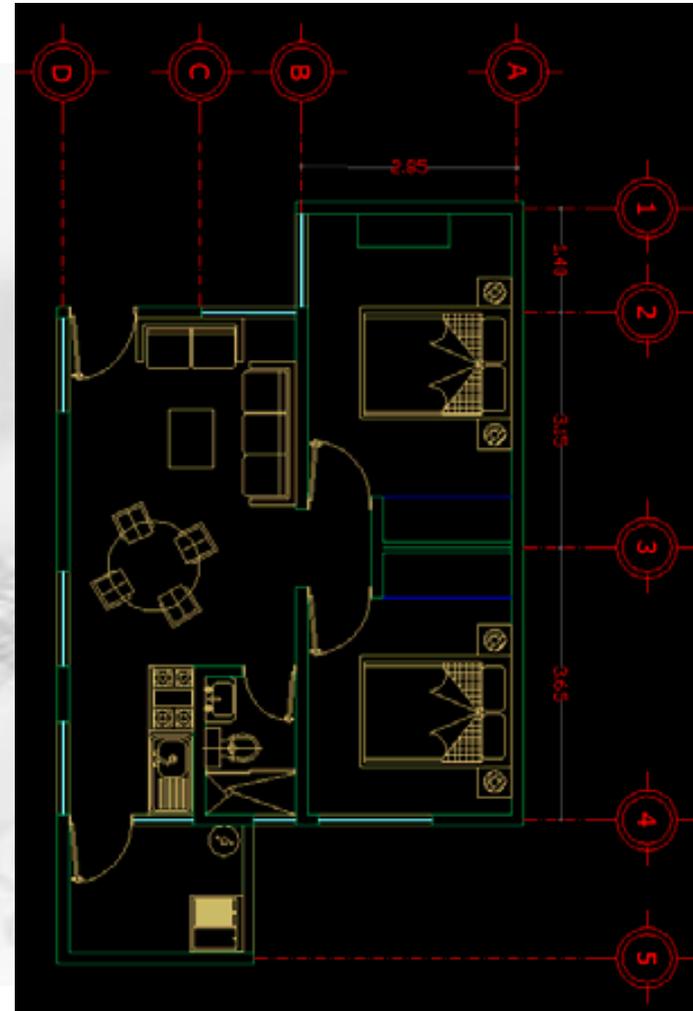
Por lo que hace a la distribución de las áreas que componen la vivienda es de señalarse lo siguiente:

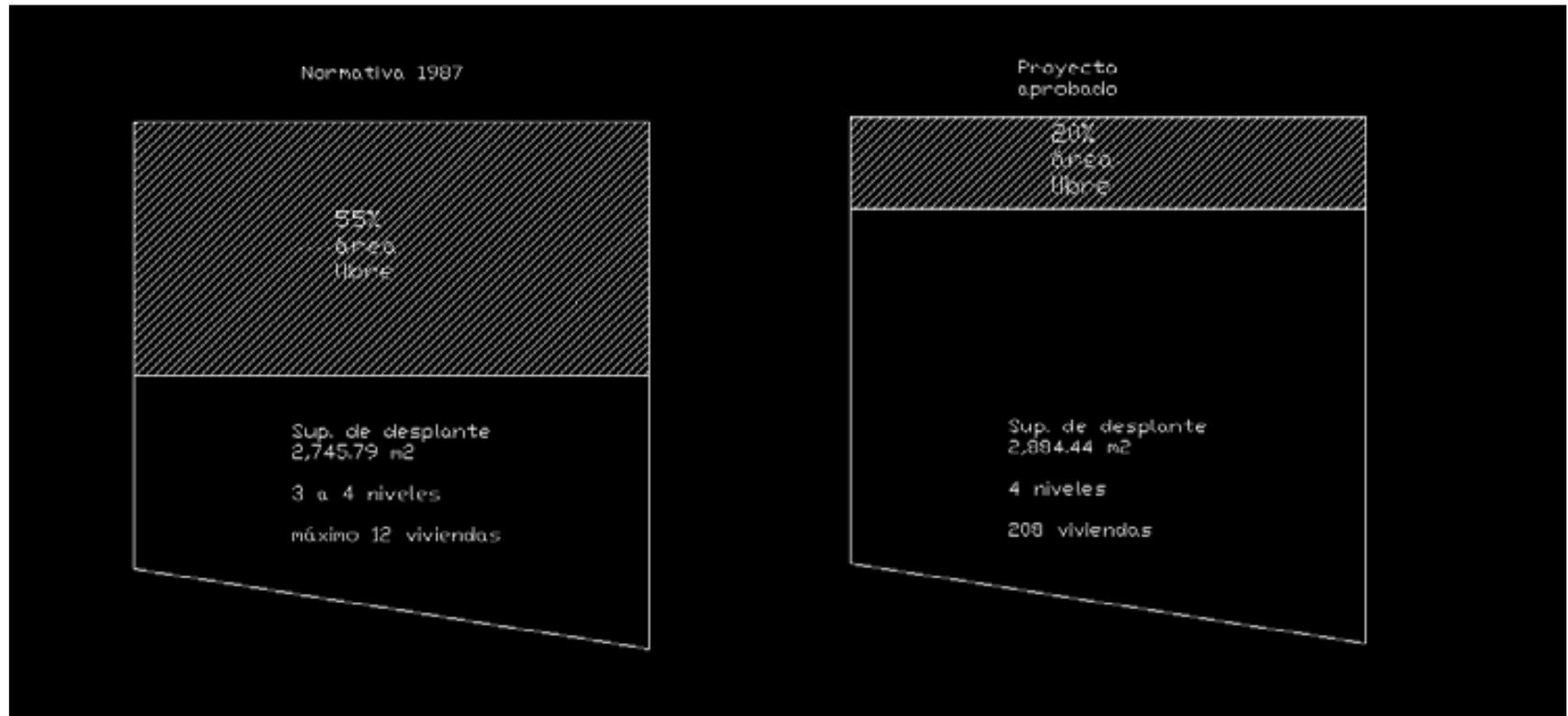
El área del baño tiene una superficie de 2.22 m² apenas 2 centésimas arriba de lo que establece las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones, es decir se apega al mínimo requerido.

El área de cocina no considera un espacio para un refrigerador.

El área de estancia-comedor es demasiado pequeña para que tenga un funcionamiento adecuado.

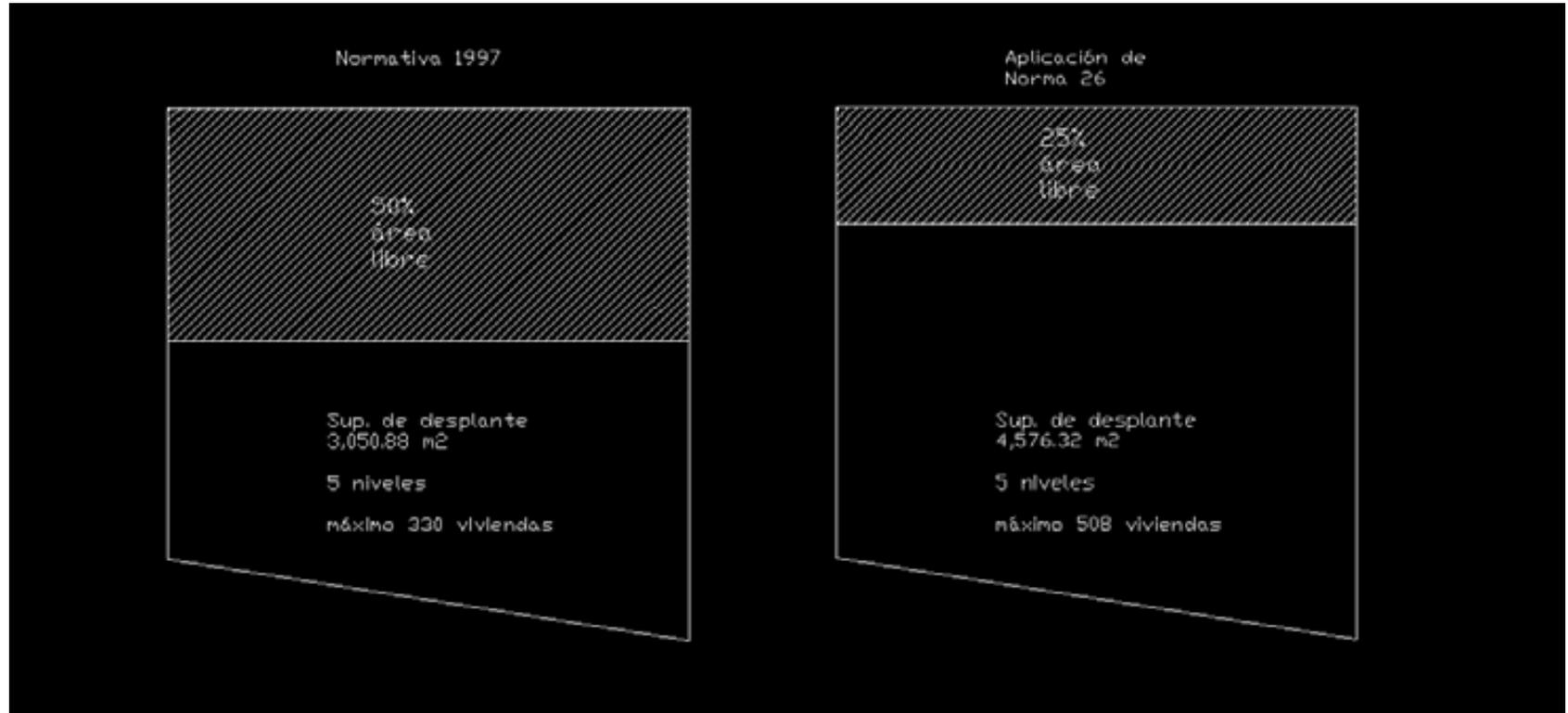
Por último, la recámara principal tiene un espacio bastante considerable, lo cual define hacia que sector se dirige este tipo de vivienda.





Análisis Calzada de las Bombas, Normativa 1987 y proyecto aprobado





Análisis Calzada de las Bombas, Normativa 1997 y aplicación de Norma 26



6.3 Análisis 3 División del Norte

Análisis

Ubicación: Av. División del Norte N° 2679,
Colonia Pueblo de San Pablo Tepetlapa,
Delegación Coyoacán.

Proyecto: Hotel

Número de Niveles: 3

Superficie en Planta Baja: 911.97 m²

Superficie de Construcción Total: 2,162.17 m²

Área Libre de Construcción: 762.31 m²

Superficie Permeable:

Superficie de Terreno: 5,354.00 m²

A diferencia de los proyectos presentados, este análisis obedece principalmente a un sentido ético y profesional, tanto del arquitecto como de la autoridad, pero como todos sabemos, la ética de la autoridad no la conocemos, pero sí la del arquitecto, por lo que el análisis es el siguiente:

De acuerdo con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, el inmueble que se analiza, se encuentra ubicado en una zonificación H 2/40 (habitacional, dos niveles máximos de construcción y un 40% de área libre de construcción), así mismo de acuerdo con lo establecido en el mismo Programa, también le corresponde la Norma por Vialidad que es de HM 6/40 (habitacional mixto, seis niveles máximos de construcción y un 40% de área libre de construcción).

De igual forma, el predio se encuentra dentro de los límites de una Zona Patrimonial, siendo aplicable la Norma de Ordenación Particular N° 4, referente a las zonas patrimoniales.





UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO



Análisis División del Norte, Proyecto aprobado



Bien, el terreno en estudio cuenta con dos zonificaciones, además de encontrarse en una zona Patrimonial, en las cuales la primera de ellas permite el uso de suelo habitacional únicamente, en la segunda una mezcla de usos, entre los que se encuentra el de Hotel, sin embargo, dentro del mismo Programa Delegacional, tanto en el Plano de Zonificación como en el publicado en Gaceta Oficial, existen prohibiciones muy claras que dicen así:

“Para los predios que se encuentren dentro de los límites de una Zona Patrimonial o Histórica, la Norma por vialidad no aplica, debiendo sujetarse a lo establecido por la zona o por lo señalado en la zonificación correspondiente a CB (Centro de Barrio)

Punto 4.5.2. Lineamientos en materia de desarrollo urbano.

Para evitar el crecimiento de usos que generen un impacto en la Delegación Coyoacán, en las zonificaciones HO se prohíbe los siguientes usos :Hotel, Motel...”

Por lo anterior y una vez realizado el análisis de la Normativa que en uso de suelo aplica, es de considerarse que el uso de suelo para hotel o motel se encuentra prohibido, ya que no le aplica la Norma por Vialidad ya que se encuentra dentro de una Zona Patrimonial y en caso de que le aplicara la Norma, también estaría prohibido por el mismo Programa, aunado a lo señalado, también el número de niveles se encuentra restringido a únicamente

Pero la construcción que se realizó logró rebasar todo obstáculo legal, ya que efectivamente se construyó un Motel, con 35 habitaciones en 3 niveles y una superficie de construcción de 2.162.17 m², dejando un área libre de construcción de 762.31 m².

Como fue posible su construcción?

La respuesta es la siguiente:

la autoridad delegacional aunque realizó las acciones jurídicas para clausurar la obra, lo cual se logró temporalmente, autorizó un Registro de Obra Ejecutada en base a un Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, lo cual debe ser imposible, ya que un derecho adquirido de un uso tiene que demostrarse con su funcionamiento así como con su construcción, siendo que en el terreno en cuestión nunca operó un hotel y menos aún se construyó con anterioridad, lo cual no es posible, ya que la obra se realizó como nueva, nunca se registro una demolición de construcción y tampoco se cambio de uso.

Es de señalarse que para la construcción de este tipo de inmuebles, es necesaria la participación de un arquitecto para su diseño así como la responsiva de un Director Responsable de Obra, mismos que debieron observar la normativa antes de iniciar la construcción.



Y si dejamos la responsabilidad del arquitecto de revisar la normativa respecto del uso de suelo, restringiéndolo únicamente al diseño del proyecto, existe la responsiva de un DRO, el cual invariablemente tuvo que revisar la normativa que aplica, ya que su nivel así lo requiere.

Revisando los datos del Registro de Obra Ejecutada, es de señalarse que el terreno tiene dos superficies, una de 5,354.00 m² y otra de 1,674.28 m², siendo entonces que el proyecto se encuentra dentro de un terreno con más construcciones y que la superficie en donde se construirá es de 1,674.28 m², por lo tanto el área libre de construcción es en relación a todo el conjunto y no nada más al del Hotel, así como la construcción total se restringe a la total del terreno.

Analizando el terreno y sus condicionantes normativas, le correspondería lo siguiente:

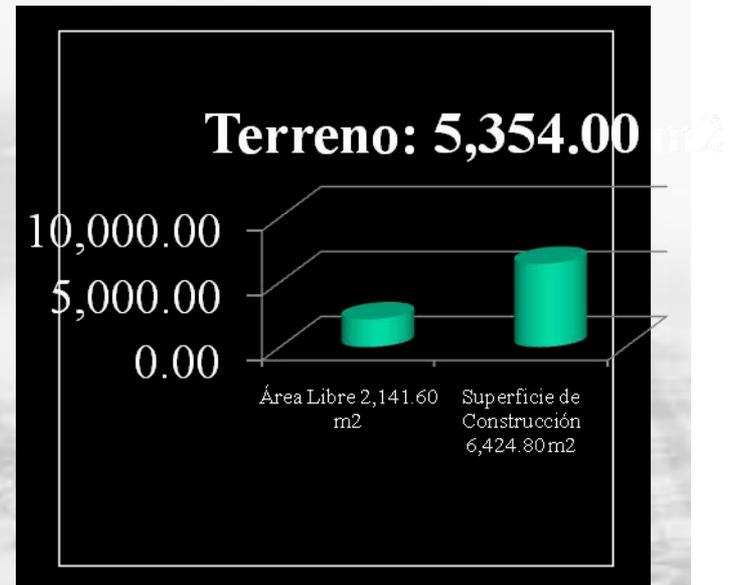
Superficie de Terreno: 5,354.00 m²

Superficie de Desplante: 3,212.40 m²

Superficie máxima de construcción: 6,424.80 m²

Área libre: 2,141.60 m²

Uso: Habitacional en 2 niveles máximo





UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENMA DE
MEXICO

Ahora, si tomamos en cuenta únicamente el terreno de superficie sobre el cual se desarrollo el Hotel, y aplicando la normativa vigente que le asigna, le correspondería lo siguiente:

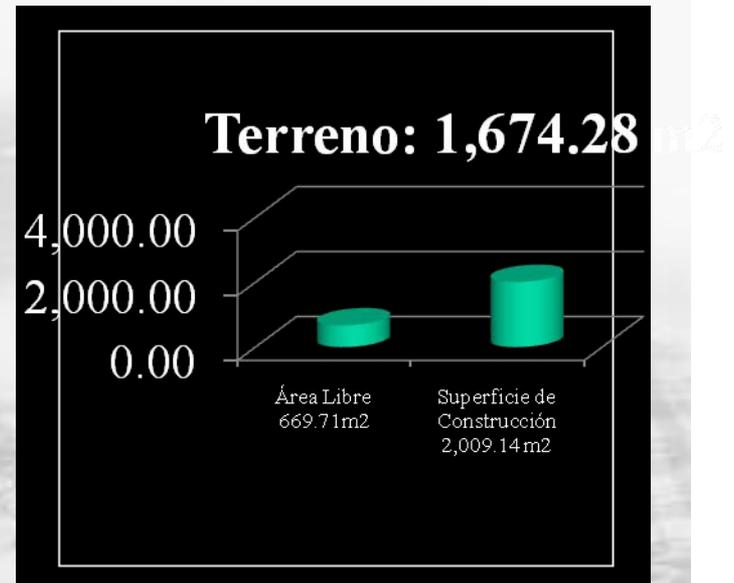
Superficie de Terreno: 1,674.28 m²

Superficie de Desplante: 1,004.57 m²

Superficie máxima de construcción: 2,009.14 m²

Área libre: 669.71 m²

Uso: Habitacional en 2 niveles máximo





UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENNA DE
MÉXICO

Y la autorización que se otorgó fue en los siguientes términos:

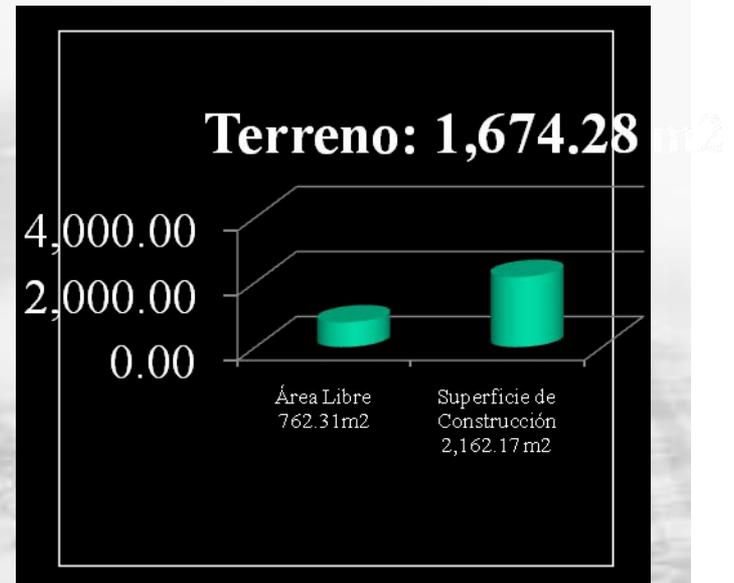
Superficie de Terreno: 1,674.28 m²

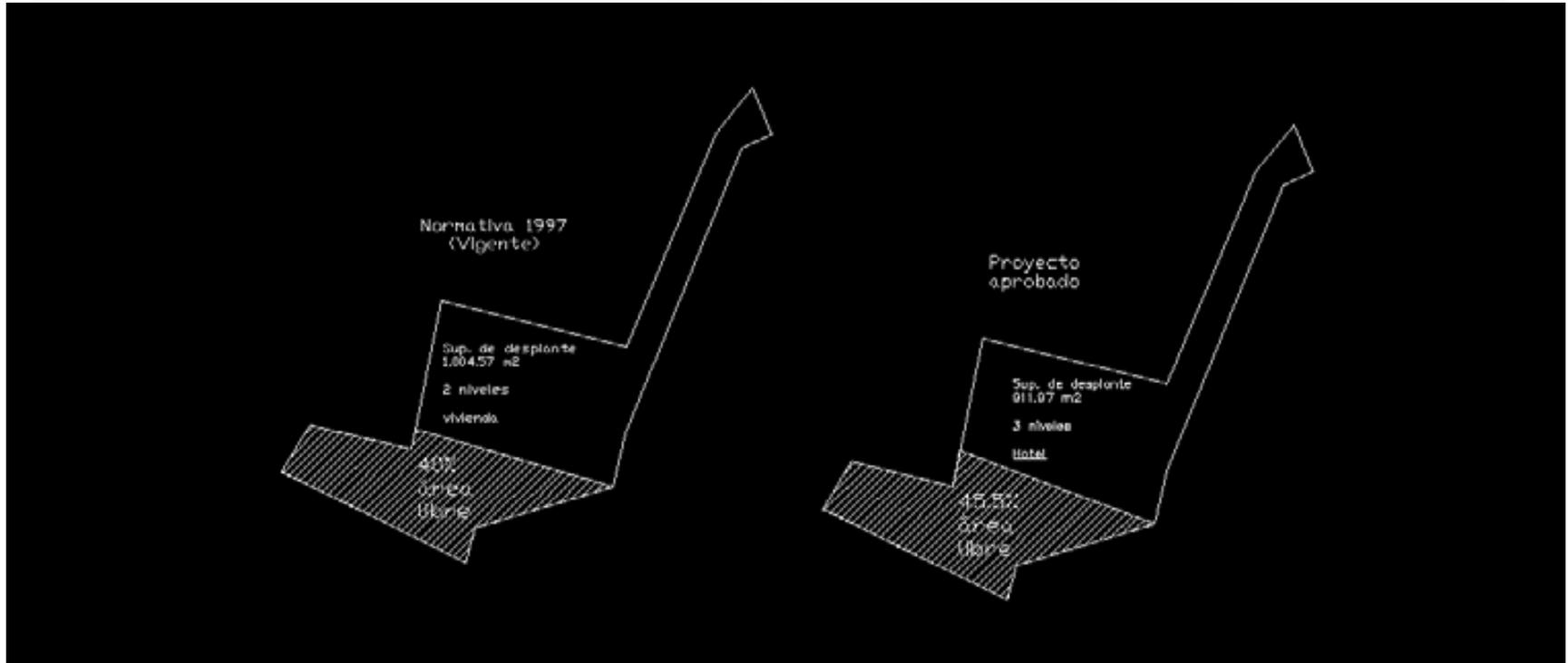
Superficie de Desplante: 911.97m²

Superficie máxima de construcción: 2,162.17 m²

Área libre: 762.31 m²

Uso: Hotel en 3 niveles





Análisis División del Norte, Aplicación de Normativa 1997 y proyecto aprobado





La Ciudad de México ha sufrido una serie de intervenciones en su desarrollo para mejorar sus condiciones, sin embargo la intensa necesidad de obtener un lugar en la política como de acrecentar los ingresos personales de los gobernantes, por que es el único lugar donde ganan ingresos exorbitantes, ya sea gobernador, delegado, presidente municipal o lo que sea, ha generado que la administración, control y ejecución de las Leyes y Reglamentos que inciden en la construcción, no sean observadas y por demás rebasadas, haciendo inoperante cualquier tipo de normativa que se apruebe.

El papel del arquitecto en el desarrollo y crecimiento de una ciudad es de suma importancia, ya que es él quien diseña espacios de un carácter habitable en función del hombre, así como una imagen al entorno que rodea al objeto a realizar, logrando una armonía en la imagen urbana del lugar de que se trate.

Por tanto la mala planeación de la ciudad, la corrupción por parte de las autoridades, y desafortunadamente la actuación del arquitecto en el diseño de espacios mal analizados, ha contribuido a que actualmente se realicen construcciones fuera de toda norma, invadiendo la misma vía pública ya sea a nivel de piso o aérea, se construya más niveles de los permitidos, no se respete el área mínima libre de construcción, etc..

Considerando que la Normativa que actualmente rige en el Distrito Federal para la construcción de una obra privada, no obedece a las necesidades mínimas de habitar, es necesario modificar sus requerimientos para el funcionamiento primordial del uso de una vivienda, como lo son los espacios mínimos para un baño, para una cocina, y algo que por supuesto el mismo Reglamento de Construcciones no ha contemplado a lo largo de toda su historia, los espacios de guardado, lo cual genera en los múltiples conjuntos habitacionales que se han desarrollado, el almacenamiento de triques y demás cosas fuera de la misma vivienda; así mismo es necesario que independientemente de la aplicación de programas para la construcción de viviendas de interés social, se aplique al 100% la demanda de estacionamiento que estos inmuebles generan.

Por otra parte es de señalarse que si el tipo de vivienda de interés social en una superficie de 45 m² ha creado problemas en los suministros más necesarios como el agua, no por su superficie sino por la cantidad que se puede construir de ellas en un solo terreno, es necesario incrementar la superficie mínima de vivienda a 60 m², lo cual obliga al arquitecto a diseñar espacios con un mayor nivel de habitabilidad, obligando al mismo Reglamento de Construcciones





UNIVERSIDAD NACIONAL
AVÉNMA DE
MÉXICO

Por su puesto que la problemática que la Ciudad México enfrenta es demasiado compleja, al contar con un sistema vial que ha sido rebasado en su capacidad por la actual población vehicular, lo que deriva en el tráfico que a diario vivimos; la cantidad de agua que se desperdicia como la calidad de la misma, aunado a que los pronósticos para un futuro no muy lejano, so desalentadores, ya que se vaticina una escasez del líquido; y la gran necesidad de contar con el suficiente número de viviendas que pueda dar abasto a la población existente, sin embargo no es condicionante para que el diseño de los espacios habitables se reduzcan a dimensiones que establece un Reglamento de Construcciones, el cual no demuestra en su estudio si estos espacios obedecen a las necesidades del hombre, por lo que considero que si el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en sus Normas Técnicas Complementarias para el Diseño Arquitectónico, no modifica sus requerimientos en lo que a las dimensiones mínimas para la vivienda como los requerimientos de estacionamiento, seguiremos viendo como se construyen viviendas que solamente satisfacen las necesidades económicas del inversionista, sin considerar como arquitectos, un diseño que satisfaga las necesidades espaciales y obedezca a una normativa que garantiza la habitabilidad de las mismas.



Ciudad de México, Compendio Cronológico de su Desarrollo Urbano, 1521 - 2000.- Enrique Espinosa López.- 265 pag.

Ensayos sobre el Desarrollo Urbano de México.- Borah/Calnek/Davies/MorenoToscano/Unikel, Sepsetentas.

Instituto Nacional de Geografía, Estadística e Informática.

Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con fecha 07 de febrero de 2006.

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con fecha 29 de enero de 2004.

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, con fecha 02 de agosto de 1993.

Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en abril de 1997 y 2006.

Acuerdo para el apoyo de construcción de vivienda de interés social, publicado en el Diario Oficial de la Federación, con fecha 08 de abril de 1991.

Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en 2007.

Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en 1997.

