

UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO

TESIS PROFESIONAL  
Que Presenta:

**LUIS EUGENIO RAMIREZ RIVERA**

Para Obtener el título de:

**ARQUITECTO**

Con el Tema:

**Instrumentos de Control  
para el Desarrollo Urbano en el D.F.**



**U.N.A.M.**

**Escuela Nacional  
de Estudios Profesionales**

**CAMPUS  
ARAGON**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

**ARQ. CARLOS MERCADO MARÍN**  
PRESIDENTE

**ARQ. GERARDO A. OLGUIN OLGUIN**  
DIRECTOR DE TESIS

**ARQ. JAVIER VELASCO SÁNCHEZ**  
SINODAL

**ING. NESTOR R. SÁNCHEZ SOLANO**  
SINODAL

**ARQ. ESTEBAN IZQUIERDO HERNÁNDEZ**  
SINODAL

**JURADO**

# DEDICATORIA

Dedico esta tesis con amor y agradecimiento a:

-Dios por darme la oportunidad de llegar hasta este momento tan importante de mi vida; a:

-Mi madre por su apoyo, su comprensión, su amor y fe en mi; a:

-Mi familia y en especial a Ceci por creer en mi y darme fuerzas para continuar adelante; a:

-Moni mi esposa y mi pequeña Pao por llegar a mi vida en el momento preciso; a:

-El maestro, Arquitecto Gerardo Olguín Olguín por invitarme a participar en este proyecto de tesis y a su invaluable apoyo, ya que sin él hubiera sido imposible la realización de esta tesis; a:

-La universidad por abrirme sus puertas al saber; a:

-Mis sinodales y maestros que compartieron este esfuerzo y me enseñaron sus conocimientos en el arte de hacer y ser Arquitecto.

A todos ellos.

G r a c i a s

Luis Eugenio Ramírez Rivera



# INDICE

PRESENTACIÓN . . . . .	1
INTRODUCCIÓN . . . . .	2
OBJETIVOS . . . . .	4

## CAPITULO I LA CIUDAD DE MÉXICO

ANTECEDENTES HISTÓRICOS . . . . .	5
EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE MÉXICO . . . . .	10
MÉXICO ACTUAL . . . . .	19
PROBLEMÁTICA ACTUAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN LA PARTICULARIDAD DE USO DEL SUELO . . . . .	20

## CAPITULO II

LOS INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO EN EL DISTRITO FEDERAL . . . . .	24
---	----

## CAPITULO III

UBICACION DEL ÁREA DE APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO	
LA DELEGACION CUAUHTÉMOC DATOS BÁSICOS . . . . .	36

## CAPITULO IV

DEFINICIÓN DE LOS LÍMITES DE LA ZONA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN ESPECÍFICA DE LOS INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO	
COLONIA HIPÓDROMO CONDESA DATOS BÁSICOS . . . . .	37

## CAPITULO V

### ESTRATEGIA GENERAL

#### APLICACIÓN DE CRITERIOS NORMATIVOS

HACIA LA ZONA DE ESTUDIO .....	38
PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN .....	40
PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO - CONDESA" .....	43

## CAPITULO VI

### USO DE LOS INSTRUMENTOS

APLICACIÓN PARTICULAR DE LOS INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO .....	46
---	----

## CAPITULO VII

PROPUESTA DE ASIGNATURA DE LOS INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO DEL D.F. ....	56
---	----

## CAPITULO VIII

### CONCLUSIÓN GENERAL

CONCLUSIÓN .....	67
TESIS .....	68
GLOSARIO .....	69
BIBLIOGRAFÍA .....	81



■ TESIS PROFESIONAL ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

# PRESENTACIÓN



- EL URBANISMO COMO QUEHACER PROFESIONAL HA SIDO PREOCUPACIÓN DE TODAS LAS CULTURAS; Y SOLO BASTA REVISAR LOS ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA HUMANIDAD PARA COMPROBAR LO DICHO.
- DESAFORTUNADAMENTE, QUIENES HAN DIRIGIDO LOS DESTINOS DE ESTA CIUDAD A PARTIR DE LA CONQUISTA NO HAN TENIDO LA PRECAUCIÓN DE PROYECTAR A FUTURO LEYES DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (CON TODO LO QUE AHI SE CONTIENE) CONSOLIDADAS EN LEYES Y REGLAMENTOS QUE NO SEAN SUSCEPTIBLES DE "ACOMODARSE" AL CRITERIO PARTICULAR DE QUIEN GOBIERNA.
- ES DE SUMA IMPORTANCIA QUE SE COMPREnda Y SE EVALÚE DE MANERA VERTICAL LA EVOLUCIÓN SEMÁNTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y LA EVOLUCIÓN VIRTUAL DE LA MISMA. POR LO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO CONTIENE LA INFORMACIÓN PARA CONOCER LO ACONTECIDO CON LOS LÍMITES DE LA CIUDAD Y COMO SE DESBOCARON EN LOS DIFERENTES MOMENTOS HISTÓRICOS QUE LE HAN TOCADO VIVIR A NUESTRO PAÍS CON LA LÓGICA REPERCUSIÓN EN LA CIUDAD DE MÉXICO.
- EN EL CAMPO PROFESIONAL ESTE DOCUMENTO PODRÁ APORTAR UNA IDEA MAS CLARA DE LO QUE LAS LEYES Y REGLAMENTOS SON; EN FRANCO BENEFICIO DEL CONSTRUCTOR Y DE LA MISMA CIUDAD.
- EN LA MEDIDA QUE EL PROFESIONAL DE LA CONSTRUCCIÓN CONOZCA SUS DERECHOS Y TAMBIÉN SUS LIMITANTES HABREMOS CONSEGUIDO UNO DE LOS MAYORES RETOS QUE ESTA CIUDAD ENFRENTA Y QUE ES EL DE LA RESPONSABILIDAD COMPARTIDA.
- SE PROPONE QUE SEAN LOS CENTROS ACADÉMICOS EN UNA PRIMERA INSTANCIA QUIENES PREPAREN A LOS PROFESIONALES ÉTICOS QUE POSTERIORMENTE OCUPEN LAS OFICINAS DE LAS ENTIDADES ENCARGADAS DE REVISAR Y APROBAR -EN SU CASO- LO RELATIVO A LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y TODAS SUS VARIANTES, PUES HEMOS SIDO TESTIGOS QUE LAS AUTORIDADES POR MULTIPLES CAUSAS UBICAN, EN LA MAYORÍA DE LOS CASOS A PERSONAS MUY ALEJADAS DEL QUEHACER DE LA CONSTRUCCIÓN Y AJENOS TOTALMENTE A NUESTRA VOCACIÓN PARA QUE SEA QUIEN SE ENCARGUE DE REGULAR EL CRECIMIENTO DE ESTA CIUDAD.
- EL ANÁLISIS DE ESTOS HECHOS NOS HAN DE LLEVAR AL CONOCIMIENTO PERO TAMBIÉN A GENERAR CONCIENCIA ENTRE LOS IMPLICADOS PARA QUE TODOS COMPARTAMOS LA RESPONSABILIDAD DE CONVIVIR DE MANERA MÁS RESPETUOSA Y TRATAR DE RECUPERAR LA DIGNA SOBRIEDAD DE ESTA CIUDAD A TRAVÉS DE LA REHABILITACIÓN DE SUS MEJORES ESPACIOS QUE POR MALA FORTUNA SOLO SE HAN VUELTO UTILIZABLES, PERO NO VIVIBLES.
- SEA PUES ESTA UNA PROPUESTA SERIA A LA QUE SE LE HA LLAMDO: "INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO" QUE EN SUS OBJETIVOS TERMINALES CONTEMPLA DOS DIFERENTES CAMPOS DE APLICACION; SIENDO ESTOS UN BINOMIO INDISOLUBLE POR SU RELEVANCIA TANTO EN LA ACTIVIDAD ACADÉMICA COMO EN EL CAMPO PROFESIONAL.
- EN LO ACADÉMICO SE DEBEN BUSCAR ESPACIOS DE APLICACIÓN POR MEDIO DE CURSOS INTERSEMESTRALES MIENTRAS SE INCORPORA CADA MATERIA PROPUESTA AL PLAN DE ESTUDIOS; Y QUE QUIENES LO REALIZAN PARA MODIFICACIONES Y MEJORAS LE ASIGNEN TIEMPO DE ENSEÑANZA Y SU DESGLOCE ACADÉMICO.
- ES AHÍ DONDE RESIDE EL RETO DE PREPARARSE Y CONOCER DE CERCA LA PROBLEMÁTICA URBANA QUE PADECE ESTA CIUDAD PARA QUE POR MEDIO DE SUS LEYES Y REGLAMENTOS ADQUIRAMOS LA CONCIENCIA NECESARIA PARA UNA MEJOR CALIDAD DE VIDA.

# PRESENTACIÓN

■ TESIS PROFESIONAL ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

# INTRODUCCIÓN

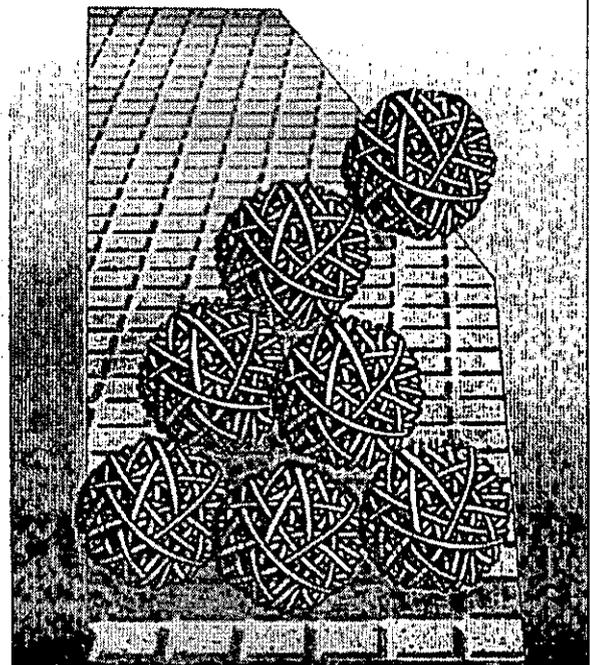
**D**eberá entenderse al desarrollo urbano como un proceso social basado en cambios cualitativos planeados que se manifiestan en un ámbito físico, no natural (ámbito urbano) que están por lo tanto sujetos a un control teórico-práctico coherente; persiguiendo el equilibrio entre aspectos físicos, económicos y sociales; teniendo como resultado el establecimiento de un determinado grado en la calidad de vida del núcleo social donde este proceso se verifique, además de mantener al ámbito urbano en condiciones de funcionamiento.

Es factible mencionar aquí que el desarrollo y el crecimiento urbano son cosas distintas desde el punto de vista de la planeación:

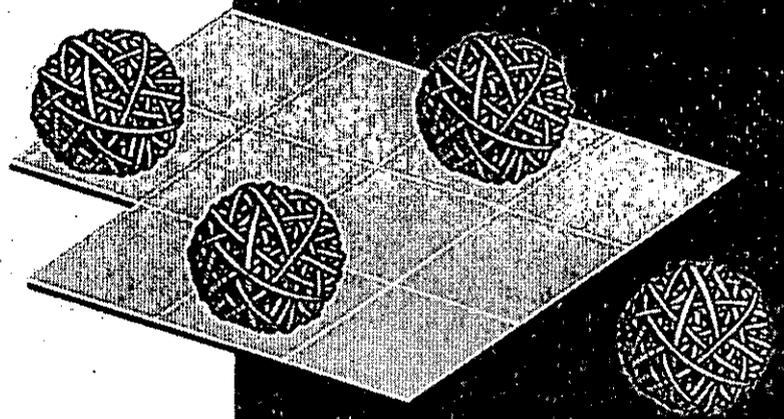
**El crecimiento es un fenómeno causal de diversa índole.  
El desarrollo es un proceso paulatino, planeado y coherente.**

Esta planeación coherente que se ve reflejada en el nivel de la calidad de vida ya mencionada, se sirve de herramientas o instrumentos que provienen del análisis real particular de cada ámbito donde el desarrollo urbano pueda tener cabida.

Así, el fenómeno de crecimiento o **Expansión Física de la Ciudad de México**, ha dado pie a la instrumentación de diversas estrategias urbanas por parte de instituciones gubernamentales, como el Departamento hoy Gobierno del Distrito Federal, tanto para el control de crecimiento urbano como para la dotación de infraestructura en las diferentes zonas catalogadas "en desarrollo" a corto, mediano y largo plazo.



Visual de Crecimiento



Visual de Desarrollo

Sin embargo, la creación de los **Instrumentos para el Control del Desarrollo Urbano** por parte de la autoridad gubernamental, comparativamente con la dimensión del crecimiento anárquico y sus fenómenos inherentes, han resuelto sólo parcialmente la problemática y ésta ya ha rebasado las cifras y datos que sirvieron para establecer el rango del problema al que se enfrentaban y es así que las alternativas que podrían vigorizar estos instrumentos para el control del desarrollo urbano en el Distrito Federal, se encuentran parcialmente ausentes por un alejamiento incomprensible entre los centros académicos y los encargados de su creación.

Es repetitivo insistir en la necesidad urgente que tiene esta ciudad y quien la administra, que los Centros Académicos sean quienes se vinculen a este tipo de quehaceres y le proporcionen mayor soporte y credibilidad a los actos de gobierno y que planteen al mismo tiempo, dentro de sus programas, asignaturas donde se involucren Autoridades Académicas y Gubernamentales, para analizar y ejecutar proyectos que resuelvan a corto y mediano plazo los puntos y adecuaciones hacia estos instrumentos, aplicándolos a la actualidad en su total dimensión.

La Ciudad de México no se puede aislar de la vida académica y menos de los profesionales que ahí se educan, por lo que a la brevedad los alumnos de enseñanza superior deben conocer el espíritu de las Leyes y su aplicación, siempre cuidados por la mano certera del catedrático en todo lo relativo a las Leyes y Reglamentos que han de sujetarse a las construcciones y a quienes las ejecutan.

Evaluando con conciencia universitaria para la elaboración del trabajo final académico se plantearon muchas posibilidades en base a las necesidades que nuestro país requiere resolver, sin embargo el desarrollar un tema que por su actualidad, como es el de analizar y hacer propuestas concretas acerca del desarrollo urbano de una determinada ciudad se ha convertido en un reto, pero este reto se vuelve de dimensiones y posibilidades ilimitadas se puede prescindir su concepción, si éste se dirige a la ciudad de México.

La ciudad de México en base a sus antecedentes históricos-económicos ha sufrido modificaciones que no sólo han alterado su orden político, también han alterado su contenido humano con todo lo que se implica en tan pocas palabras.

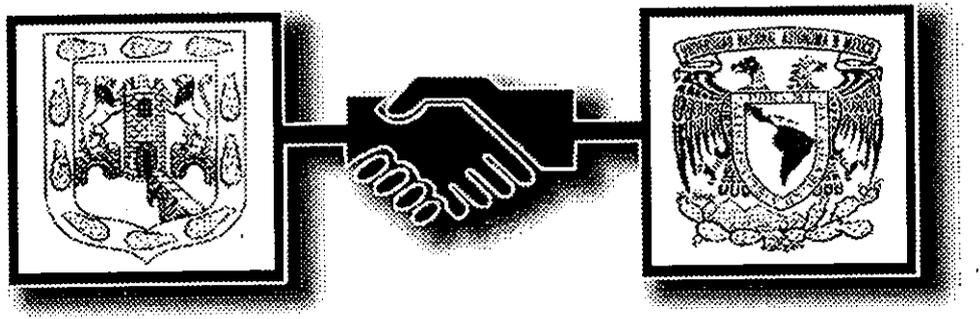
# INTRODUCCION

---

**E**s tiempo que los Centros Académicos planteen dentro de sus programas; asignaturas donde se involucren Autoridades Académicas y Gubernamentales, para analizar y ejecutar proyectos que resuelvan a corto y mediano plazo algunos de los problemas que más inciden de forma negativa en la vida ciudadana.

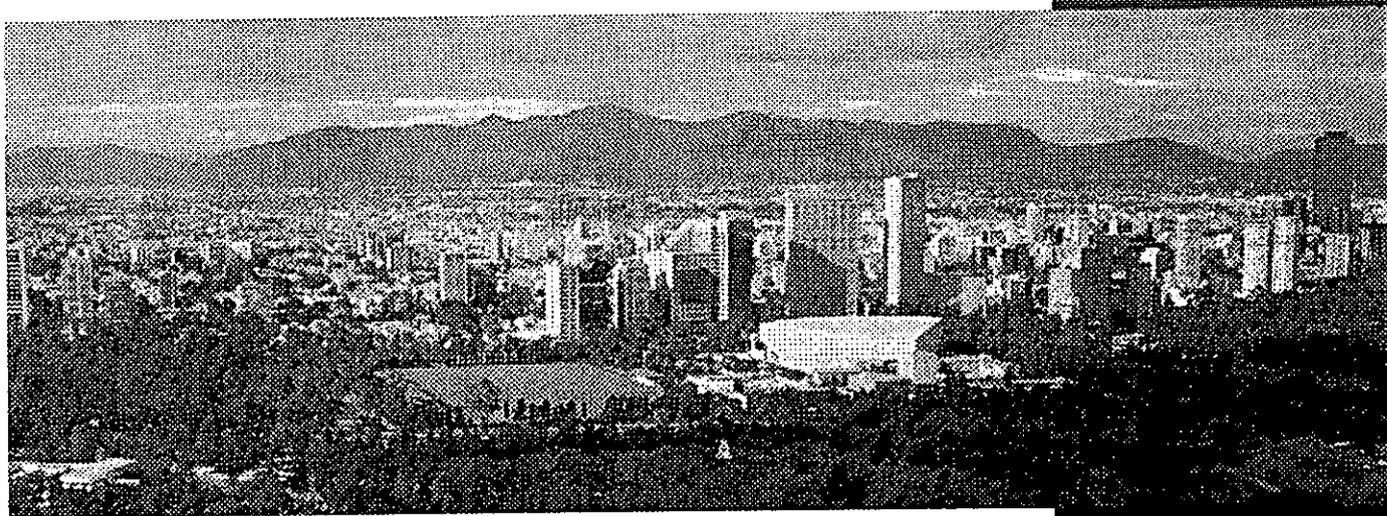
Como lo es, sin lugar a duda, el **Control del Uso del Suelo y Destino de los Inmuebles** de esta ciudad, que por su dimensión ha rebasado a las autoridades que se encargan de regularlo, de todos es sabido que por situaciones ajenas en muchos de los casos a su voluntad no se ha podido resolver la problemática particular de esta Ciudad por un alejamiento incomprensible entre los Centros Académicos y los encargados de crear los diferentes Reglamentos y Leyes de Construcción, Zonificación, Planes Parciales, etc.

Quien al no contar con el compromiso de un Centro Académico y trabajar en forma vinculada, cuando han resuelto parcialmente un problema, éste ya ha rebasado las cifras y datos que sirvieron para establecer el rango del problema al que se enfrentaban.



No es necesario crear nuevos reglamentos, con aplicar los existentes es más que suficiente, pero en la práctica diaria hemos podido constatar que siempre se trata de reformularlos. Sin nunca haber conseguido que se aplicara en su exacta dimensión.

Para lograr esta pretensión; la presente Tesis Profesional: "Instrumentos de Control Para el Desarrollo Urbano" ha sido concebida en su estructura continental en varios subíndices, los cuales nos llevan por una parte, a la comprensión del concepto de Ciudad; (arte transportado de España) y su antecedente prehispánico, -que por mucho se diferenciaban- y, en esencia, a lograr entreabrir una puerta que permita formalizar el compromiso histórico entre Centros Académicos y Gubernamentales, ante una Ciudad, cúmulo de historia viva y continente de una sociedad sui-generis que requiere una atención verdadera, concisa y realmente profesional y humana. ■



■ TESIS PROFESIONAL ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

# OBJETIVOS

---

## PROFESIONALES

---



**Propiciar** la Integración de un Binomio Académico-Gubernamental, invitando a éste último a reconocer a los Centros Académicos como verdaderos Centros de Investigación a partir del causal prioritario que es la Regulación del Uso del Suelo y su Impacto.

**Incentivar** a las Autoridades Civiles y a los Centros Académicos por medio del análisis real de la situación histórica para que se reconozca la fractura entre la realidad y las cifras y se actúe Ética y Profesionalmente ante la problemática actual.

**Lograr** que los Profesionales de la Construcción conozcan y respeten las Leyes y Reglamentos inherentes a este rubro.

**Coadyuvar** con la Autoridad Gubernamental al incremento del conocimiento e interés ciudadano por participar en las Consultas y Propuestas encaminadas al Desarrollo Urbano y su control, develando a la luz pública por medio de la real y verdadera difusión << las acciones ejecutadas y las alternativas posibles

**Subrayar** la importancia que conlleva la aplicación de los INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO en su exacta dimensión, evitando reformas superficiales en los mismos e incluso la creación sin orden de intención de instrumentos nuevos.

**Propiciar** el Restablecimiento de una Conexión fehaciente entre Gobierno y Sociedad, ésta última como receptor de beneficios y compromisos al aplicar los Instrumentos de Control para el Desarrollo Urbano de manera racional y de real beneficio al ámbito urbano.

---

# OBJETIVOS

■ TESIS PROFESIONAL ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

# CAPITULO I

■ LA CIUDAD DE MEXICO ■

■ TESIS PROFESIONAL ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

# ANTECEDENTES HISTORICOS



Esta rectificación territorial se vio profundamente beneficiada con el asentamiento popular a partir de las fundaciones conventuales en las principales ciudades prehispánicas. (Cabe hacer mención que el concepto de ciudad europea no se puede comparar con el de una ciudad cosmológica de sitios tan relevantes como lo fue Teotihuacán).

Hubo la imperiosa necesidad de establecer los puentes económicos y religiosos entre los sitios míticos tradicionales y los nuevos corredores económicos que inexorablemente habían de irse descubriendo día con día.

Debemos establecer la diferencia entre la ciudad y su propio equipamiento urbano, basado en las también muy particulares condiciones geográficas; como lo fue la gran Tenochtitlán, de la cual y por necesidades económico-militares fue objeto de una transformación tan radical como apremiante.

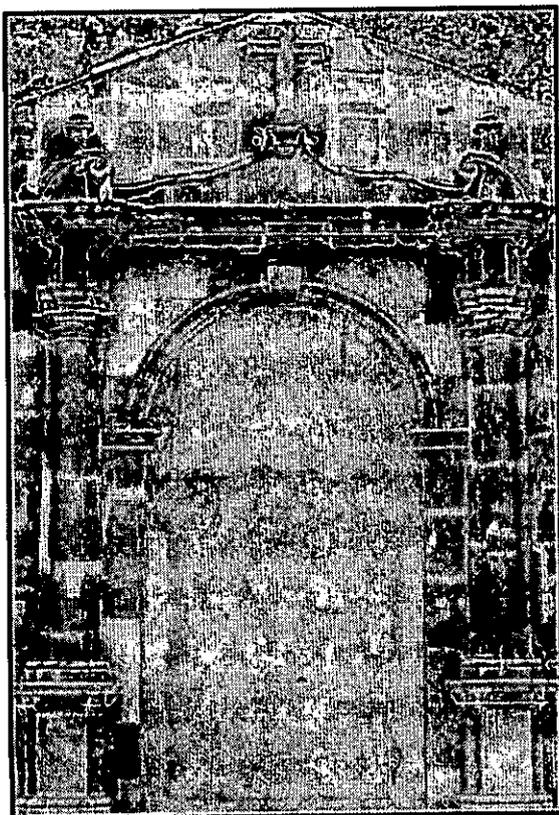
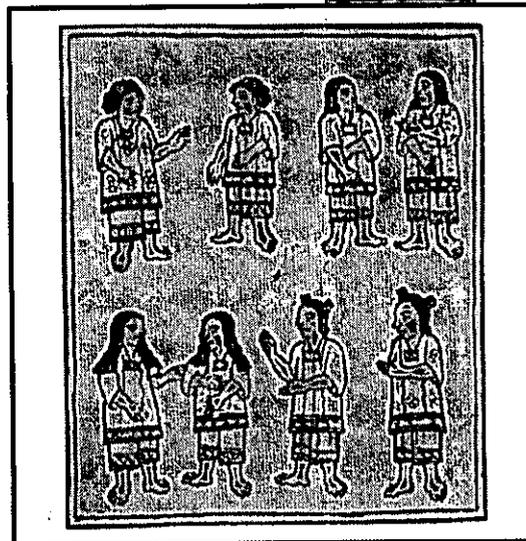
En la que por falta de experiencia en lo relativo a la Planeación Urbana (esto en función del antecedente de la conquista árabe en España), se pretendió edificar un Toledo en Venecia; con los consabidos problemas esta pretensión trajo al orden natural de una sociedad que a partir de una fundación cosmogónica había establecido.

No es casuístico que en los dos casos más significativos de ciudades idealizadas, por los guías de ambos pueblos errantes en este momento histórico de su diáspora, (Tenoch y Moisés respectivamente), hayan sido quienes convencieron a sus seguidores de contar con un sitio que había sido la inspiración divina y sustento moral de sus tradiciones religiosas. Es por eso pues que muy pocas ciudades a lo largo de la historia de la humanidad presentan la complejidad de su fundación, evolución, destrucción y la lucha constante y desigual por parte de sus moradores, por preservar y enaltecer el precepto divino de ser elegidos habitantes del sitio que les fue heredado de sus ancestros para permanecer en el tiempo universal. No podemos considerar patente exclusiva la fundación de Tenochtitlán y/o Jerusalén por sus coincidencias históricas. La historia no ha sido lo suficientemente justa en su recorrido universal; por lo que estamos seguros de no poder aislar la posibilidad de que otras civilizaciones hayan sido testigos actuantes de la concepción y fusión de culturas tan disímiles a su propia validación social.

Después de hecha esta aclaración, en la que se resalta la no exclusividad de este proceso simbiótico. Debemos entonces de establecer una analogía entre estas dos civilizaciones.

En los dos casos, Tenochtitlán y Jerusalén; La toma y destrucción, marcan un progreso en la etapa de la revelación divina. El decir, debieron manifestar la voluntad de Dios, "el único" el que abatió a los ídolos; que rebasó la antigua ley para establecer por fin la nueva, la única "la ley de Dios".

No hubo tiempo en este proceso y quizá no por falta de voluntad para entender lo que por concepto divino concebían sus moradores. De ahí que en el caso concreto de México-Tenochtitlán, hasta la fecha, quienes vivimos esta cosmopolis no hemos sido capaces de planificar su crecimiento por no ser compatibles en el pensamiento filosófico en el que fue fundada.



La conquista y su precipitado modo de llevarse a cabo permitió vulnerar las fibras más sensibles de la sociedad precortesiana, hasta obligarla a desconocer por la vía de la fuerza; (aunque justificada a través de la nueva religión) todo un universo de cultura y orden social.

La imperiosa necesidad territorial de España no le permitió, a diferencia de las otras potencias colonizadoras de esa época; (como lo fue: Inglaterra, Francia, Holanda, Bélgica, entre otras naciones Europeas) planear sus pretensiones expansionistas, dado que era un mundo del cuál se carecía de cartas territoriales o de navegación por obvias razones no es fácil determinar, si acaso la distancia territorial entre España y el renacimiento Europeo o la incipiente unificación del reino español, recién liberado de la conquista del modelo Musulmán Sunnita asentado durante ocho siglos en tierras de la Península Iberica, fué lo que no les permitió, a los adelantados, comprender y racionalizar la cultura y modo de vida del nuevo mundo recién descubierto.

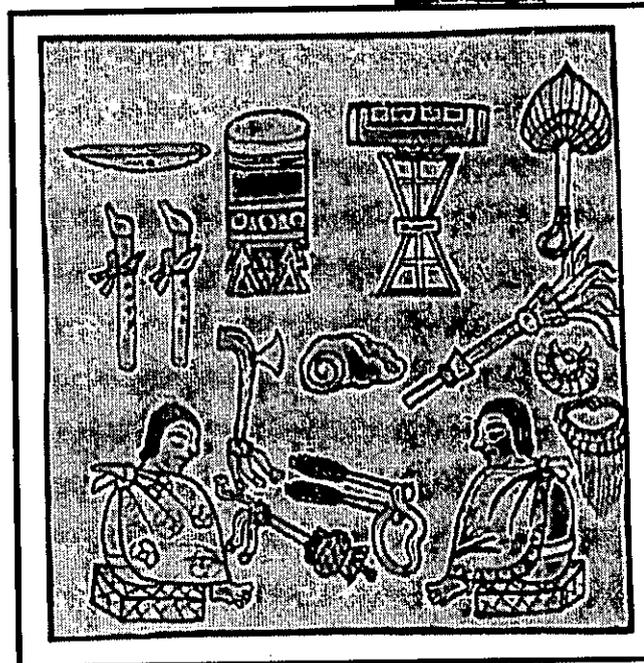
El destino de forma inexorable no fue aliado de la cultura Mesoamericana y en cambio si fue el promotor que sin culpar a nadie (sólo se debe entender el milenarismo y el oscurantismo que aún prevalecía en España) para justificar lo sucedido. Se debe hacer un amplio reconocimiento para aquéllos, quienes dentro del avatar de la conquista, se dedicaron a fabricar la historia desde su propio ángulo. Sin dejar de reconocer dentro de su narrativa, el modelo sorprendente de sociedad y su complejidad de adaptación para el nuevo concepto social; concepto que no admitió la simbiosis entre lo descubierto y lo que habría de descubrirse.

Pocos fueron, para mala fortuna, los adelantados que supieron encontrar los cauces de unión y simetría entre los dos mundos contrastantes; basta mencionar a gente de la talla de Bernal Díaz del Castillo o Gonzalo de Sandoval; quienes tuvieron la magnífica visión no sólo de narrar lo sucedido, sino que también nos permitieron conocer sin caer en el absolutismo de lo religioso, parte del modo y forma de vida de esta nueva sociedad; donde se nos permite apreciar y evaluar para beneficio de nuestra historia de tradición, todo lo relativo a los valores que daban fundamento y solidez a la sociedad precortesiana. Son ellos quienes tuvieron la sensibilidad creativa de la narrativa descriptiva de todo lo que al rodearles les sorprendía; y con esto lograron en algunos casos descifrar los misterios de lo oculto y contundentemente incomprensible a los ojos de los nuevos y profanos inquilinos.

Las fuentes "Indígenas" y españolas nos permiten ver, como ese esquema fue utilizado como ordenador discursivo para la redacción de los hechos históricos y militares que contienen los relatos de la conquista, donde aparece de forma relevante el concepto particular de "arte" que los nuevos inquilinos de estos territorios importaron del mundo cultural europeo.

Existía la necesidad imperiosa de legitimar la nueva religión a partir de la planeación y construcción de los nuevos espacios continentales donde se llevara a cabo esta misión divina de evangelizar a la nueva grey.

Fue un hecho casuístico y a la vez afortunado el que estas órdenes mendicantes fueran las que iniciaran la construcción de un nuevo modelo arquitectónico: EL CONVENTO; concepto innovador basado en el gran reto de evangelizar a una sociedad que fue generadora de un concepto particular cosmogónico ligado íntimamente a las leyes terrenas.





**M**éxico Tenochtitlán (DE MEZTLI, LUNA; TETL, PIEDRA; NOCHTLI, TUNA: LUGAR DE LA TUNA; LUGAR DEL TUNAL EN LAS PIEDRAS) en unos cuantos años logró un loable crecimiento urbano y adquirió un poderío político sin parangón entre todas las culturas del antiguo México. Cerca de dos siglos después de haber fundado su capital, los aztecas tendrían por tributarios a la mayoría de los pueblos de Mesoamérica.

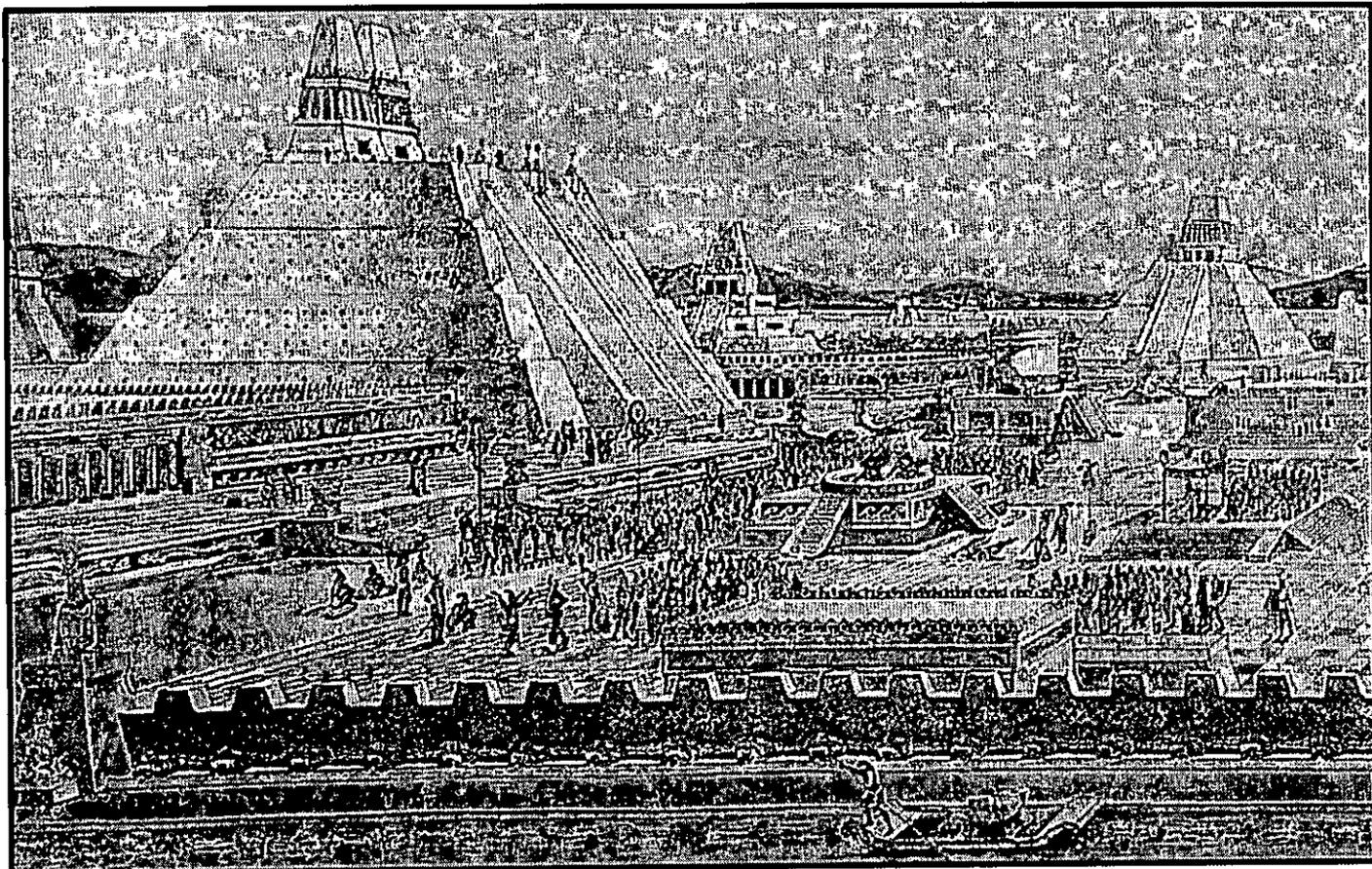
Provenientes de la mítica Aztlán, los nahoas llegan al valle de México, vencidos por Coxcoctli señor de Culhuacán, son desplazados hacia la región lacustre donde, viendo cumplidos ciertos signos proféticos, fundan su primer asentamiento en un islote (1325) en el poblado que luego sería México Tenochtitlán.

Se dedican a la pesca y cría de aves, que truecan con pueblos vecinos de tierra firme cambiando para obtener maderas y piedras necesarias para edificar su ciudad, unen varios islotes entre sí por medio de chinampas, (nota bibliográfica según Bernal Díaz del Castillo especie de enormes balsas con huertos flotantes, cuyas raíces entrelazadas sin tocar fondo, les posibilita flotar y ser ancladas o

amarradas entre sí) de esa manera se hace posible la creación de nuevos terrenos.

Así la capital de los aztecas, en la época de la conquista, era una ciudad grandiosa, para entonces los mexicanos habían logrado transformar el pantanoso islote en que hallaron ALAGUILA Y LA SERPIENTE en un fastuoso centro ceremonial circundado de populosos barrios conocidos como "CALPULLIS" constituidos por agrupaciones de "CHINAMPAS" limitadas por canales.

La chinampa fue pues la clave del crecimiento de esta ciudad. A falta de tierra cultivable, las primeras generaciones que vivieron en México - Tenochtitlán robaron al fondo del lago toneladas de légamo que fueron acinando, regulamente, en cerradas estacas hundidas en el fango. Sobre cada chinampa vivía una familia y un conjunto de familias formaban un calpulli, tres grandes calzadas unían la ciudad con la tierra firme de las orillas de la laguna; la de Tepeyac al norte, la de Iztapalapa al sur, con una desviación y la de Tlacopan al poniente.



*Reconstrucción del Centro Ceremonial de México-Tenochtitlán, por Ignacio Marquina*

El caserío del pueblo se extiende en la inmensidad del área lacustre y alberga a 80 mil habitantes, abastecidos de agua potable por dos caños de barro instalados en canoas flotantes, el sistema de calzadas se basa en largos y rectos diques con puentes que permiten el paso de canoas o que se cortan para impedir el paso del enemigo, los canales regulan el agua e impiden inundaciones; las grandes acequias corren de sur a norte y de este a oeste y a ellas convergen múltiples canales.

Al oriente de la ciudad se construye un extenso dique (Albarradon) para contener las aguas del lago de Texcoco y separar las aguas dulces de las saladas.

La ciudad, rodeada de agua parece ir emergiendo del lago, en el conjunto destaca el centro ceremonial (500 m2) rodeado por un muro almenado, adornado en su base por cabezas de serpientes de basalto policromas (coatepantli), el recinto sagrado aloja numerosos templos, adoratorios y habitaciones sacerdotales, el gran Teocalli o templo mayor es una pirámide de base rectangular de 100 por 80 mts. con cuatro cuerpos en talud, una gran escalinata de 114 escalones y

dos adoratorios en la cúspide; el de Tláloc al norte y el de Huitzilopchtli al sur, el templo de Quetzalcoatl es redondo con una boca de serpiente por entrada y un techo cónico, el juego de pelota es una gran patio en forma de "T" limitado por altos muros en talud, entre otros edificios se encuentran el Tzonpantli, donde se exhiben ensartados los cráneos de los sacrificados; los adoratorios de Texcatlipoca y Cihuacoatl; la casa militar de las águilas con el basamento de Temalactl o piedra de los sacrificios.

El santuario múltiple Coatecalli, fuera del recinto y cercanos a él están los palacios de Axtayacatl, Moctezuma II; el Petlaco (Alhóndiga), el Capixcalli (casa de los mayordomos), el Pilcalli (casa de los señores) y el Cuicalli (casa del canto).

Con la caída de la gran Tenochtitlán, a manos del extremeño Hernan Cortés el 13 de agosto de 1521, los españoles inician la sistemática demolición de la ciudad tenochca para crear sobre ella la ciudad de México en una yuxtaposición arquitectónica inverosímil. ■

■ TESIS PROFESIONAL ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

# EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



# El Crecimiento de la Ciudad de México

---

**E**l crecimiento de la mancha urbana de la ciudad de México presenta varias características peculiares. Entre ellas se destacan: por un lado, las limitaciones impuestas por las zonas insalubres y pantanosas del Lago de Texcoco y el desagüe de la ciudad al oriente; y por otro lado, las obras de infraestructura para comunicar a la ciudad con sus zonas de abasto, tanto de materias primas como de productos elaborados, ya sea de la ciudad a las provincias o de éstas a la ciudad, así como el pago de tributo, impuestos, etc.

Desde 1524 a 1845 la ciudad crece a un ritmo lento y predominantemente hacia el norte, noroeste y oeste. De 1900 a 1921 crece hacia el noroeste a través de su liga con Tlalnepantla y el suroeste a través de Insurgentes que la une con las haciendas situadas en las tierras altas del Valle de México ricas, entre otras cosas, en frutales y maderas; la comunicación con los abastos de legumbres, verduras, etc., hacia Xochimilco, Iztapalapa e Iztacalco se hace esencialmente a través de Canales de chinampas.

Durante este lapso el Lago de Texcoco va sufriendo una desecación paulatina que posteriormente permite a la ciudad extenderse hacia el oriente y suroriente.

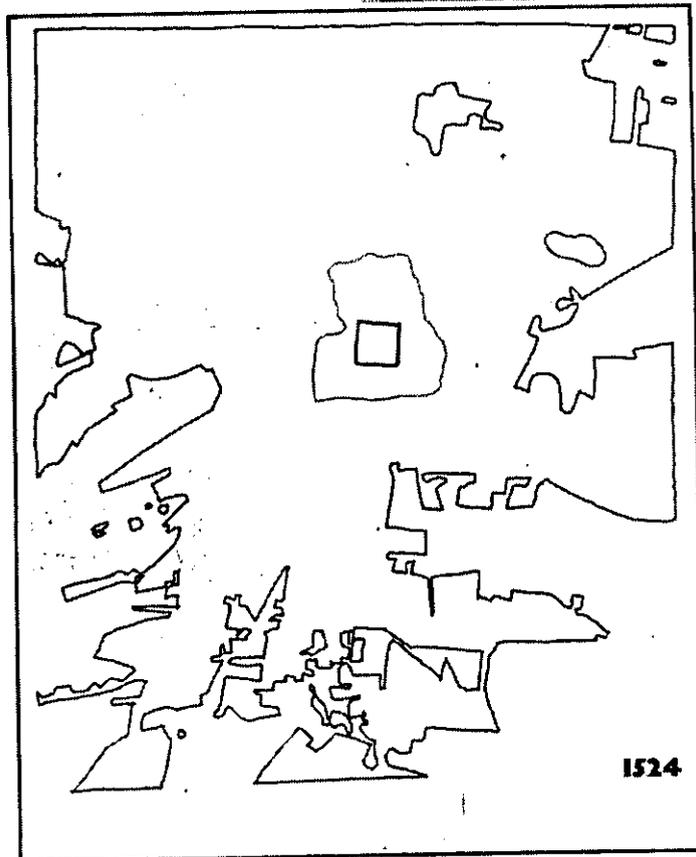
## Año 1524

Durante esta época la mancha urbana ocupa una superficie de 2.700 Km<sup>2</sup> y tiene una población de 30 000 habitantes o sea una densidad de 1111.11 habitantes/Km<sup>2</sup> (90.0 m<sup>2</sup>/persona); tiene una forma cuadrada cuyos límites son: (norte) República de Venezuela, (oriente) Loreto, (sur) José Ma. Izazaga y (poniente) San Juan de Letrán.

En relación a la localización de la Plaza de la Constitución, tiene mayor tamaño hacia el oeste y sur; hacia el este presenta un crecimiento a lo largo de la salida a Veracruz (Eje este).

Dentro de lo que hoy es la zona metropolitana se ven aisladas las poblaciones de Tlatelolco, Tacuba, Azcapotzalco, Tacubaya, San Angel, Contreras, Tlalpan, Xochimilco, Iztapalapa e Iztacalco (Coyoacán no aparece en los planos).

Es importante señalar que en la época precortesiana la ciudad comprendía Tlatelolco y tenía más del doble de la población.

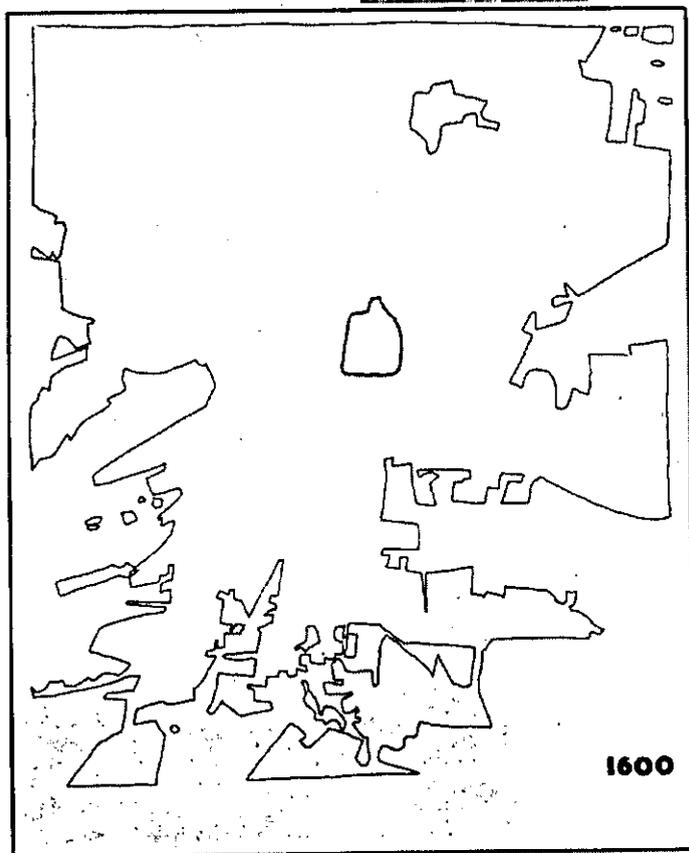


### **Año 1600**

En este año la ciudad ocupa una superficie de 5.475Km<sup>2</sup> y tiene una población de 58 500 habitantes o sea su superficie aumenta 20.3% y su población 95%; su densidad es de 10 684 habitantes/Km<sup>2</sup>.

Mantiene sus mismos límites con excepción del norte, hacia donde crece, integrando a Tlaltelolco.

Los poblados circundantes tienen pequeños crecimientos.

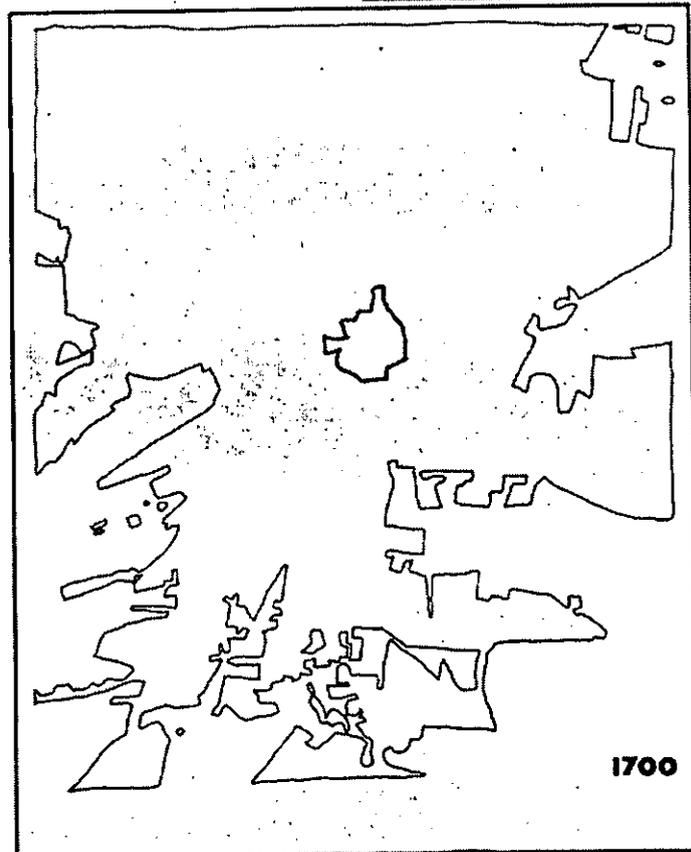


### **Año 1700**

En este año la ciudad ocupa una superficie de 6.612 Km<sup>2</sup> y tiene una población de 105.000 habitantes o sea, que su superficie aumenta 21% y su población 80%; su densidad es de 15 880 habitantes/Km<sup>2</sup> (62.97 m<sup>2</sup>/persona).

En cuanto al crecimiento de la mancha se observa un pequeño aumento en toda la ciudad pero especialmente hacia el este. Sus límites son: al norte, una lengua por República de Chile hasta Tlaltelolco, al oriente Santísima, al sur Dr. Río de la Loza, y al poniente un triángulo formado por Sn. Juan de Letrán de Río de la Loza a Rayón-Base- con vértice en Reforma y Juárez.

Los poblados vecinos no crecen.

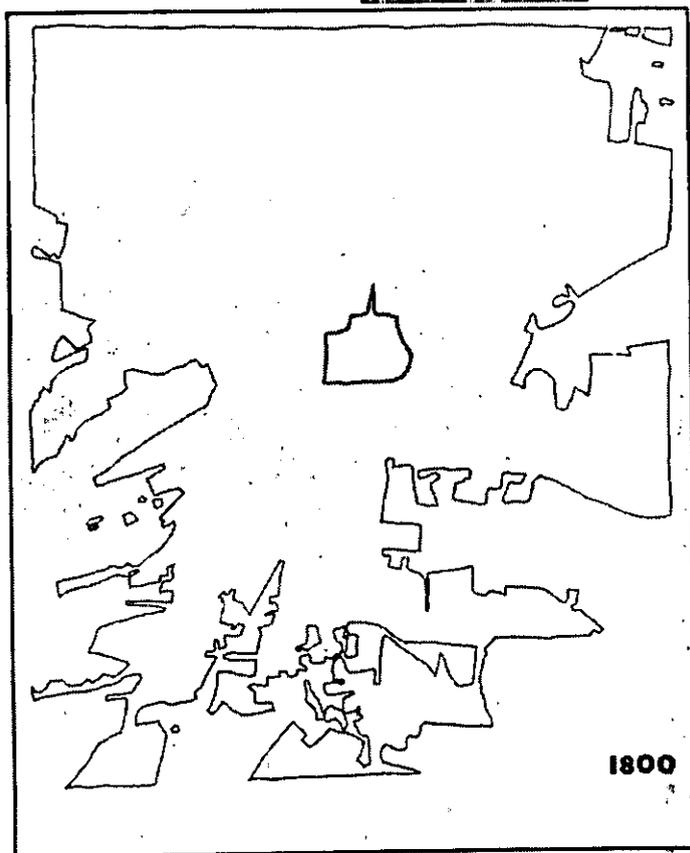


### Año 1800

Para este año la ciudad cubre una superficie de 10.762 Km<sup>2</sup> y tiene una población del 137 000 habitantes; su superficie aumenta 62.7% y su población 30.5%; su densidad disminuye y es de 12 730 habitantes/Km<sup>2</sup> (78.55 M<sup>2</sup>/persona).

La mancha crece hacia todos lados pero en especial hacia el suroeste; sus nuevos límites son: al norte Tlaltelolco alrededor del cual aparecen pequeños asentamientos; al oriente Av. Circunvalación; al sur, Río de la Loza y crecimientos sobre Calz. de la Viga, San Antonio Abad y San Juan de Letrán; al poniente Bucareli y asentamientos a lo largo de Arcos de Belem hasta Insurgentes, y Reforma al noroeste.

Los poblados circundantes tienen ligeros crecimientos.

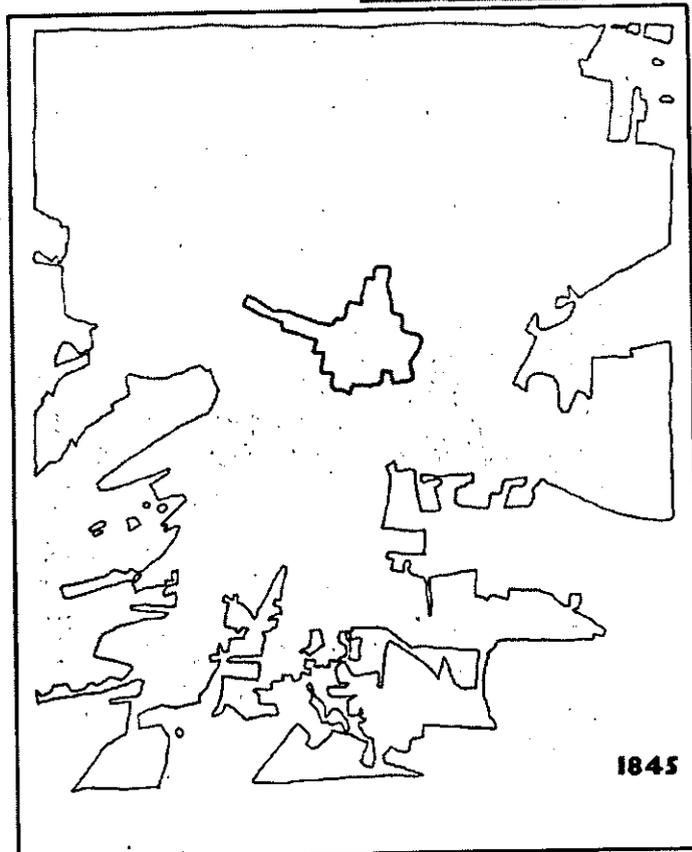


### Año 1845

En este año la ciudad se asienta en una superficie de 14.125 Km<sup>2</sup> con 240 000 habitantes o sea aumenta su superficie en 31.3% y su población 75%; su densidad aumenta y es de 16 991 habitantes/Km<sup>2</sup> (58.85 m<sup>2</sup>/personas).

En cuanto a su crecimiento, ha sido hacia el este, a lo largo de la Rivera de San Cosme hasta Melchor Ocampo; se desarrolla Santa Ma. la Ribera; sus límites hacia este lado siguen siendo por otra parte Reforma y Bucareli; hacia el norte crece a los costados de su liga con la Villa de Guadalupe, hacia el este sus nuevos límites son Ferrocarril Cintura, una línea recta de la Penitenciaría a la Glorieta de Peralvillo y hacia el sur Casas Alemán.

Los poblados circunvecinos tienen ligeros crecimientos.

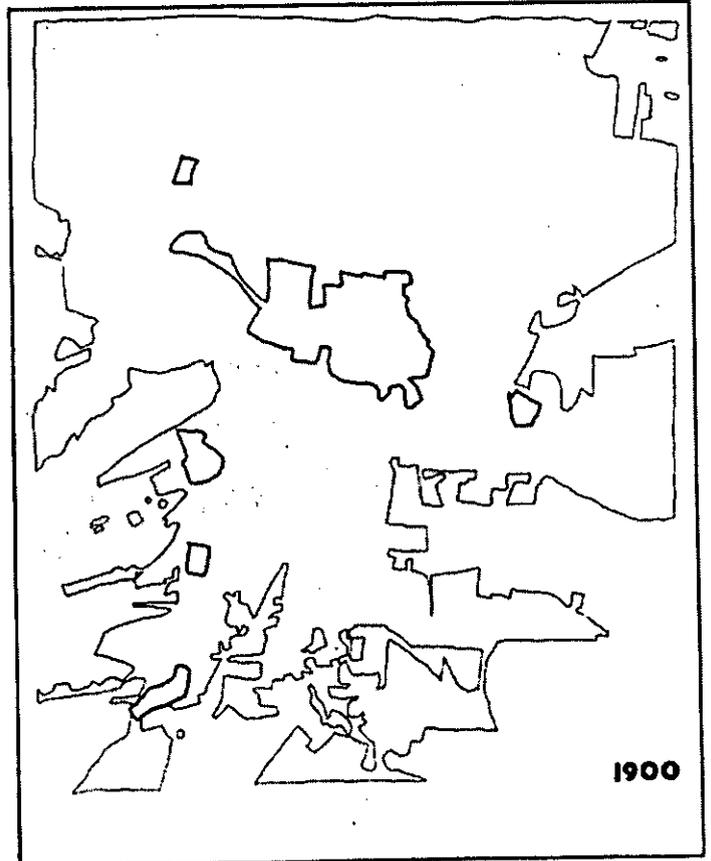


### Año 1900

Para este año la ciudad presenta un gran desarrollo, su superficie es de 27.137 Km<sup>2</sup> y su población de 541 000 habitantes; o sea que aumenta 92% su superficie y su población 225.4%; su densidad aumenta y es de 19 936 habitantes / Km<sup>2</sup>

Su mayor crecimiento es hacia el oeste y noroeste y un poco menor hacia el suroeste. Sus límites comprenden al norte Col. Guerrero, oeste de la Col. Morelos y Santa Ma. la Rivera; al este, Cols. Penitenciaría, Tránsito, Esperanza, El Parque, al sur, Col. Doctores y Roma con crecimientos sobre la Viga, San Antonio Abad y Cuauhtémoc; al oeste sur de la Col. San Rafael; al norte se inicia la conurbación de Tacuba con asentamientos a lo largo de Calz. México Tacuba y Calz. Nonoalco y al Suroeste la conurbación de Tacubaya con asentamientos a lo largo de Reforma Chapultepec y Melchor Ocampo

Todas las poblaciones vecinas presentan crecimientos. Los mayores son en Tacubaya hacia el noreste, después la Villa de Guadalupe hacia el norte, Atzacapotzalco tiende a ensancharse, San Angel crece hacia el noreste, Contreras hacia todos lados, Tlalpan hacia el oeste; crecen Tetepilco, Culhuacán, Iztacalco, Iztapalapa, etc. y aparecen Portales, Churubusco y Piedad Valle en la zona sureste.



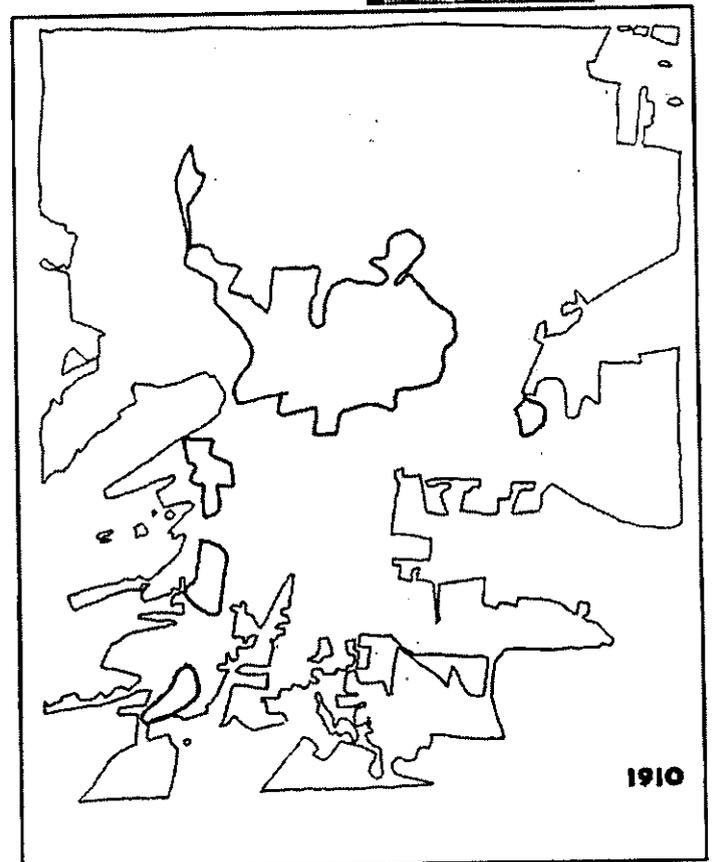
### Año 1910

Para este año la ciudad ha crecido más hacia el oeste y el proceso de conurbación se acelera. Su superficie aumenta 47% y su población 33.3%, mientras su densidad disminuye a 17 980 habitantes/Km<sup>2</sup> (55.62 m<sup>2</sup>/personas).

Del lado noroeste Tacuba es ya parte de la mancha urbana y se inicia la conurbación de Atzacapotzalco; sigue hacia el este por Av. F.C. Nacional, Calz. Nonoalco, Manuel González, ahí presenta un crecimiento hacia el norte por Calz. de Guadalupe. Hacia el noreste sigue por Circunvalación y continúa al este por Fco. Morazán; hacia el sur Lorenzo Boturini, Dr. Velasco, Dr. Pasteur, Cuauhtémoc, Dr. Ortega, Insurgentes y Arcos de Belém hasta Chapultepec; en este punto Tacubaya se conurba a la mancha, después hacia el noreste sigue por Melchor Ocampo, Marina Nacional F.C. Cuemavaca y se une a Tacuba.

Todas las poblaciones vecinas sufren crecimientos, siendo mayores en San Angel que inicia su conurbación con Tacubaya y por lo tanto con la mancha.

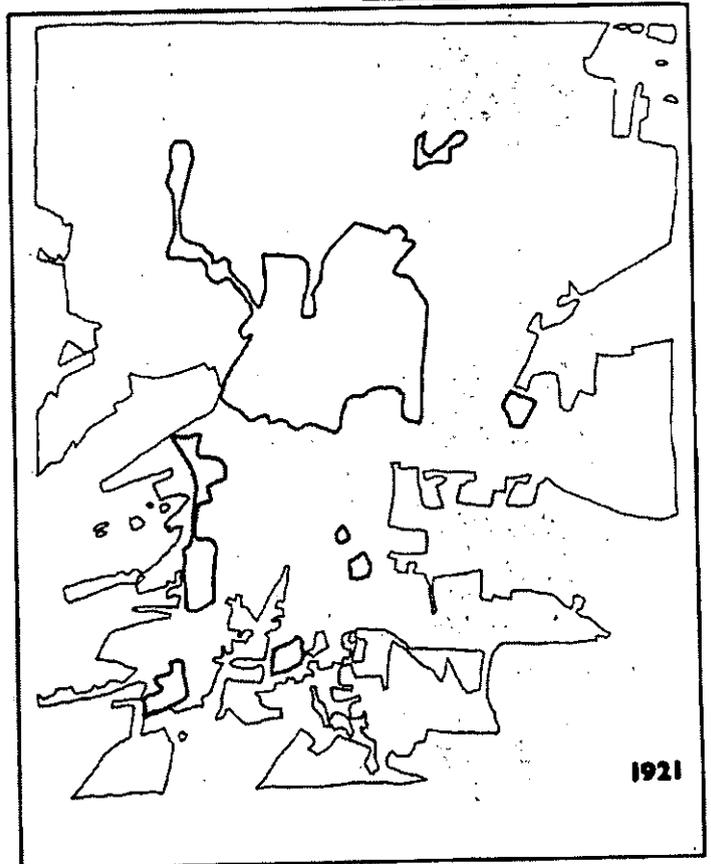
Las nuevas Colonias que se integran son, al norte, Cuauhtémoc, Juárez, Tlaxalapan, Anáhuac Popotla y al sur la Roma Sur.



### Año 1921

Para este año la ciudad y poblaciones vecinas sufren un estancamiento; la superficie de la ciudad es de 46.375 Km<sup>2</sup> y su población es de 906 000 habitantes lo que representa un aumento de 15% en superficie, y 25% en habitantes, con una densidad que aumenta a 19536.4 habitantes/Km<sup>2</sup> (51.2 m<sup>2</sup> persona).

Su crecimiento es hacia el norte entre Calz. de Guadalupe, Nonoalco y Río Consulado y hacia el sureste un crecimiento pequeño entre Alvaro Obregón, Insurgentes, Av. Sonora y Av. Chapultepec.

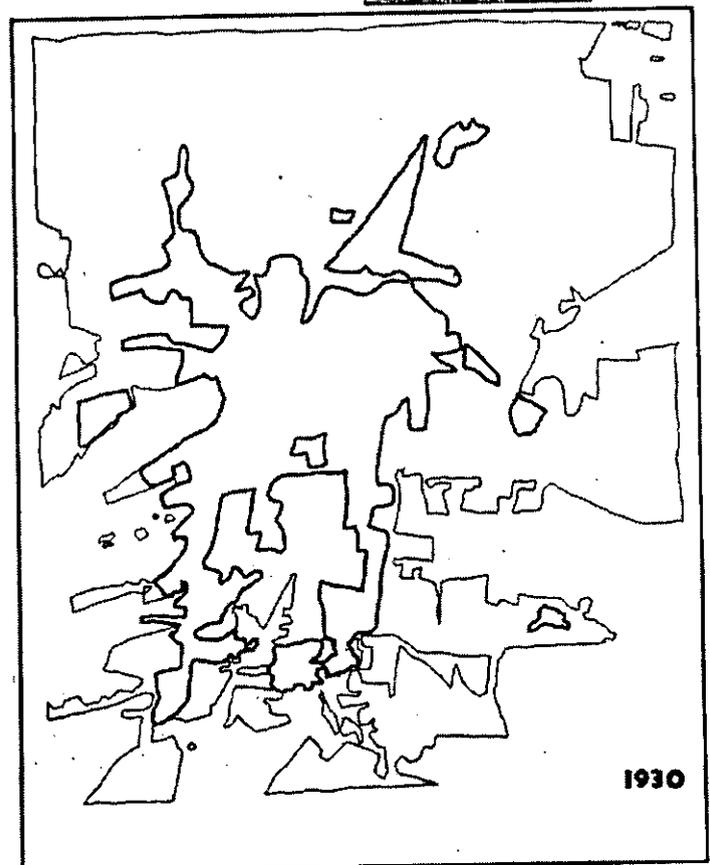


### Década 1930-1940 La mancha urbana.

Durante este decenio se observa el inicio del crecimiento acelerado de la ciudad de México. Esta presenta una forma más o menos rectangular cuyo lado largo corre de norte a sur y mantiene su tendencia a crecer hacia el poniente. El primer cuadro se localiza en el tercio superior norte (la mayor extensión del crecimiento de la ciudad se da al sur).

Su desarrollo se lleva a cabo a lo largo de cuatro ejes o rutas principales de abasto y dos secundarias:  
Los principales son:

- a) Al noroeste la salida a Tlanepantla, Zacatecas y el Bajío, que representa el abastecimiento de minerales y granos.
- b) Al noreste la salida a Pachuca, Laredo, y E.U. que abastece a la ciudad de minerales y productos de importación y maquinaria norteamericana.
- c) Al suroeste la salida a las haciendas del Valle de México, Cuernavaca y Guerrero de donde se abastece de maderas, frutas, maíz, etc.
- d) Al sureste la salida a Chalco, Cuautla, y Puebla de donde obtiene verduras, azúcar, legumbres, hilados, etc. Los ejes secundarios son:
  - 1) Al oriente la salida México-Puebla-Veracruz que es de gran importancia pero cuyo crecimiento es mínimo debido al Lago de Texcoco.
  - 2) Al poniente la ruta a Tacuba, El Bajío y el noreste de creación posterior y de orografía accidentada.



### Los asentamientos

Para este lapso (1930-40) la ciudad abarca una superficie de 86.087 Km<sup>2</sup> y tiene una población de 1 230 000 habitantes lo que representa un aumento de 85% en superficie y de 35.76% de población con una densidad 14 287.9 habitantes/ km<sup>2</sup> (69.98 m<sup>2</sup>/persona).

Durante los periodos anteriores a esta década (1800 - 1921), se observa al norte de la ciudad el establecimiento de la industria, debido probablemente al abastecimiento de minerales y maquinaria y a que la infraestructura ferroviaria se hace allí; como consecuencia de esto se llevan a cabo asentamientos de colonias de clase media y baja alrededor de los medios laborales que generalmente carecen de servicios; mientras al suroeste, tierras altas y fértiles lejanas al Lago de Texcoco y sus alrededores, cercanos al centro cívico y comercial, se establecen las clases altas. Al sur, a lo largo de Insurgentes, se establecen las Villas Camperas de la clase alta, que generan núcleos de población de menores ingresos en función de los servicios necesarios para los primeros y las haciendas. Hacia el sureste, a lo largo de Calz. de Tlalpan surgen núcleos de población de burócratas, pequeños comerciantes y agricultores.

Es interesante notar el hecho de que los mayores núcleos de población indígena se encuentran hacia el oriente y norte del Valle de México y es hacia el poniente y sur donde se asientan las clases altas.

Las características anteriores se mantienen constantes en esta década y en el crecimiento posterior de la ciudad y generan características muy particulares.

En términos generales en esta época se observa que la ciudad en las zonas norte y centro de la mancha carece de huecos; mientras al sur se localiza dispersa a lo largo de Insurgentes y Calz. de Tlalpan, con un gran hueco al centro de tierras de cultivo; a lo largo y paralelo al eje Tlalpan se localizan una serie de poblados con pequeños crecimientos lo mismo que al sur de este, eje. Al lado oeste se localiza a la zona de las Lomas de Chapultepec todavía semiaislada.

### Década 1940-1950 La mancha urbana

Durante este periodo la mancha presenta una forma más o menos trapezoidal, cuya base mayor queda al oriente desde la Col. Nueva Atzacualco (G.A. Madero) a la Col. Zapata (Coyoacán) y su base menor al poniente desde San Martín Xochinhuacán (Atzacapotzalco) a las Lomas de Chapultepec (V. Carranza) y se aprecia el comienzo de su desarrollo al oriente. Asimismo, su crecimiento guarda aproximadamente las mismas proporciones hacia todos lados acentuándose un poco al noreste.

Hacia el eje noroeste (Tlalnepantla) presenta un crecimiento irregular a través de sub-ejes perpendiculares aislados, siendo hacia el oeste más uniforme y de mayor tamaño y hacia el norte muy pequeño.

El eje noreste (Laredo) presenta un gran crecimiento hacia el este y un poco hacia el norte.

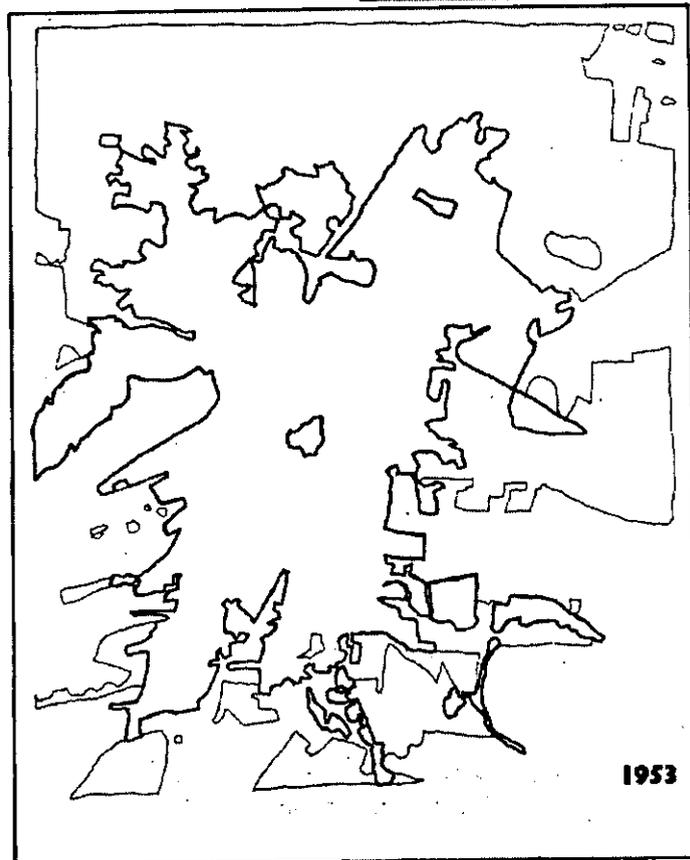
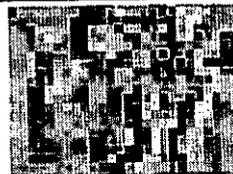
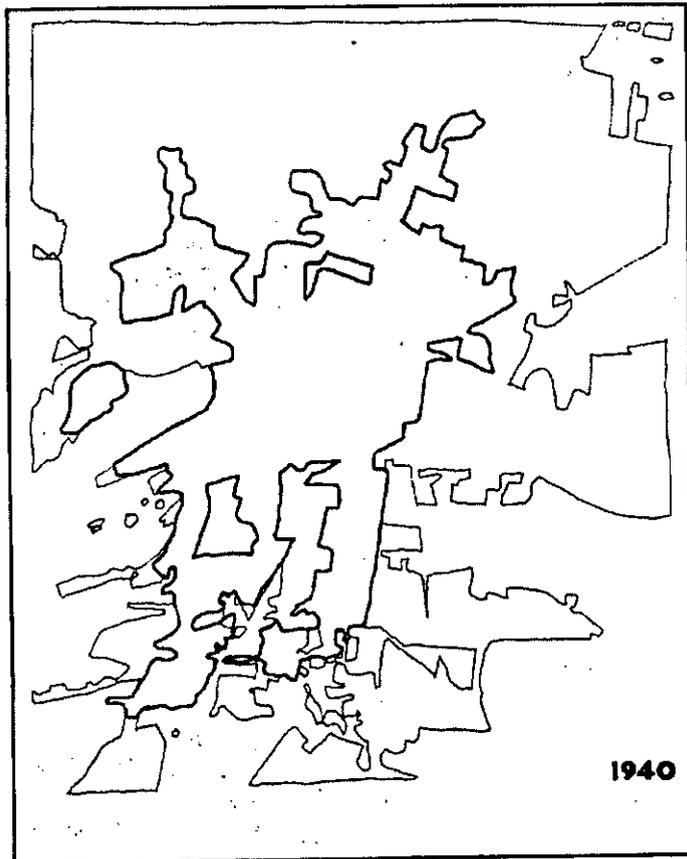
En la zona intermedia a estos dos ejes se llevan a cabo asentamientos que tienden a unirlos.

En el sureste (eje Insurgentes) se desarrollan pequeñas prolongaciones hacia el oeste; se crea la ciudad Universitaria y algunos núcleos aislados en la zona del pedregal de San Ángel y Contreras.

En el eje sureste (Calz. Tlalpan) crece hacia el sur ligando a Tlalpan y otros poblados y lo mismo hacia el este; también se observan grandes desarrollos en los poblados de Ixtapalapa.

La zona de parcelas de cultivo intermedio a estos dos ejes queda prácticamente cubierta.

El eje poniente (Toluca) crece hasta los límites del Estado de México y se integra a la mancha.



El eje oriente (Veracruz) comienza a desarrollarse.

En comparación con las etapas anteriores inmediatas se observa una tendencia a ocupar los huecos en toda la mancha y no sólo al norte.

#### **Los Asentamientos.**

Durante este período la ciudad podría dividirse en dos partes, al norte del primer cuadro y al sur de éste.

En la parte norte se observan grandes asentamientos denominados colonias y en la sur fraccionamientos mucho más pequeños y que probablemente fueron dotados de servicios mientras que las colonias no. Esto se produce por la tendencia de las clases alta y media de asentarse hacia el sur; la delegación de Atzacapozalco presenta características de asentamientos mixtos en iguales proporciones.

#### **Los ejes comerciales.**

En esta época se manifiesta claramente el eje Madero-Juárez-Reforma, que se convierte en el más importante de la ciudad; paralelo a éste, en su sección Madero, se encuentran dos sub-ejes, uno al norte (5 de Mayo) y otro al sur (16 de Septiembre); también se observa un eje norte-sur en la calle Pino Suárez de República de Guatemala a Mesones y comienza a aparecer lo que será el eje Insurgentes.

#### **Década 1950-1960 La mancha urbana.**

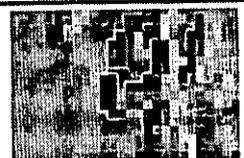
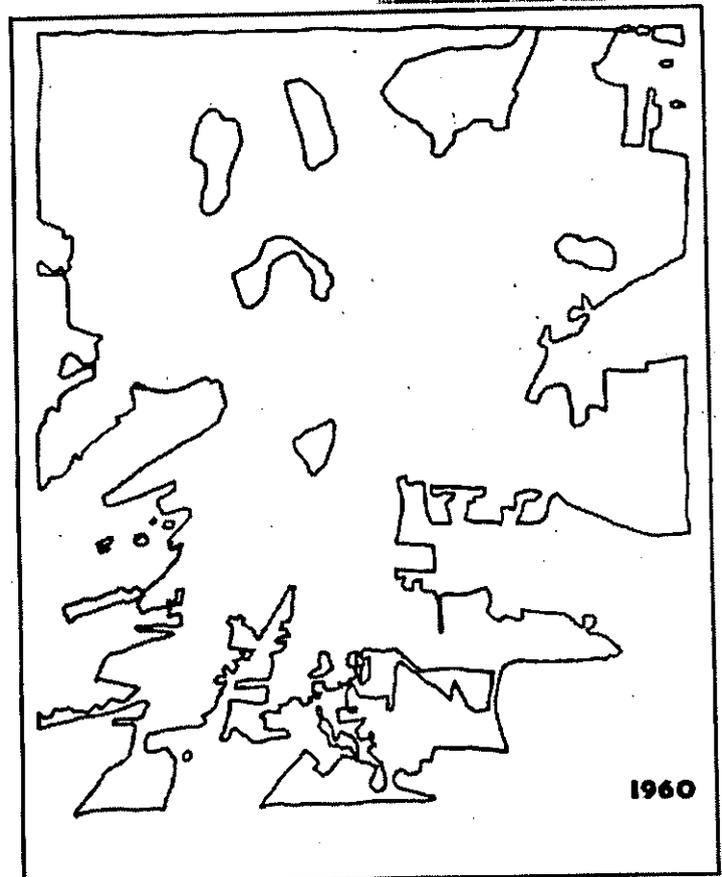
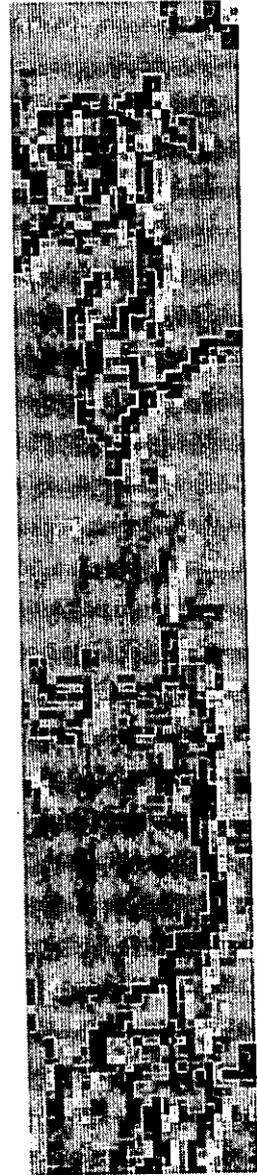
Durante este período la mancha rebasa al norte, este y oeste los límites del D.F. y dentro del este alcanza una superficie 314.151 Km<sup>2</sup> (no se tienen datos del Estado de México) y una población 4 887 481 habitantes (total de habitantes en el acumulado. 5 696 503) con una densidad en el Distrito Federal de 15 557.7 habitantes/Km<sup>2</sup> (64.27m<sup>2</sup>/persona).

Durante esta década los mayores crecimientos son al noreste, en segundo lugar al sur y suroeste, en tercer lugar el este, en cuarto lugar el oeste, y en quinto el noroeste. Al norte se integran las poblaciones de Naucalpan, Tlanepantla, Sta. Cecilia, Tenayuca y Xalostoc. Hacia el este comienza el desarrollo de ciudad Netzahualcóyotl; al sureste se integran Iztapalapa e Iztacalco y al sur presentan grandes crecimientos Tlalpan y Xochimilco.

#### **Los asentamientos**

Durante este lapso se observan en general las mismas características de los anteriores, pero hay una mayor tendencia a los asentamientos mixtos de colonias y fraccionamientos en toda la ciudad; con las colonias situadas en mayor proporción al norte, eje y sureste que al sur y suroeste, los cuales presentan casi en su totalidad fraccionamientos.

También puede verse que el tamaño de los fraccionamientos aumenta mientras que el de las colonias disminuye.



**Década 1960 - 1970**  
**La mancha urbana**

Durante esta época la mancha crece más hacia el noroeste, noreste y este y en segundo término al sur. Más que crecer a través de los ejes principales de infraestructura, crece a través de comunicaciones secundarias tendiendo a conurbar las poblaciones cercanas, con excepción del noreste que presenta ambas tendencias. Asimismo se observan los límites norte del Distrito Federal ampliamente rebasados; los huecos centrales desaparecen y se crean grandes huecos perimetrales.

La población total del AUCM llega a 9 562 227 habitantes o sea aumenta 68%, siendo en el Distrito Federal de 6 997 458 habitantes, aumentando 43% mientras que el Estado de México, con 2 654 769.00, aumenta 328%.

La densidad de población en el Distrito Federal es de 15 148 habitantes/Km<sup>2</sup>.

**Los asentamientos**

Durante este período, debido a las restricciones impuestas por el Departamento del Distrito Federal, se presentan muy pocos asentamientos aprobados en el Distrito Federal y éstos presentan características de localización similares a las anteriores, asentándose al suroeste la localización de las clases altas, en la faja media clases medias y al este y sureste clases bajas.

Las restricciones para fraccionar y el aumento de la población hacen suponer asentamientos ilegales.

En el Estado de México, al noreste de la mancha, se crean fraccionamientos para clases medias y altas; y con las clases altas ubicadas al sur (cerca de las Lomas de Chapultepec) y las medias al norte. Del lado noreste se asientan clases medias y bajas y del lado este las clases bajas. El gran aumento de la población en el Estado de México provoca grandes problemas de salubridad y servicios.

**Década 1970 - 1975**  
**La mancha urbana**

En este quinquenio se observa el mayor crecimiento de la mancha hacia el este. En orden de importancia aparecen las zonas sureste, este, noreste, noroeste, oeste y suroeste.

La tendencia de crecimiento conurba los poblados vecinos creando infraestructura secundaria.

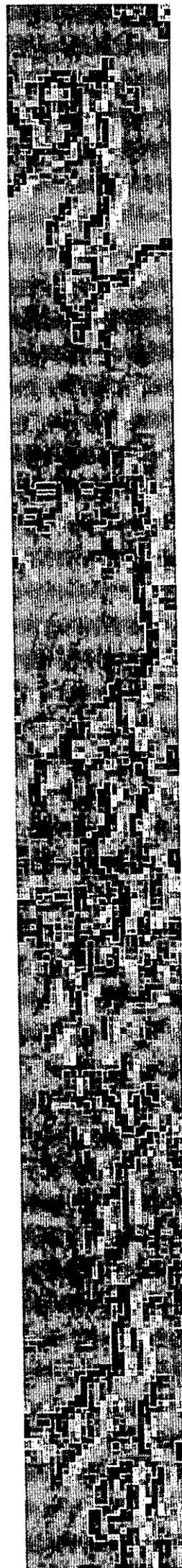
En general los huecos tienden a rellenarse y la mancha presenta tentáculos que se convierten en anillos cuyos huecos centrales tenderán a llenarse y así sucesivamente.

La población del Distrito Federal es de 8 309 510 habitantes, un aumento de 119% en cinco años. Del Estado de México no hay información.

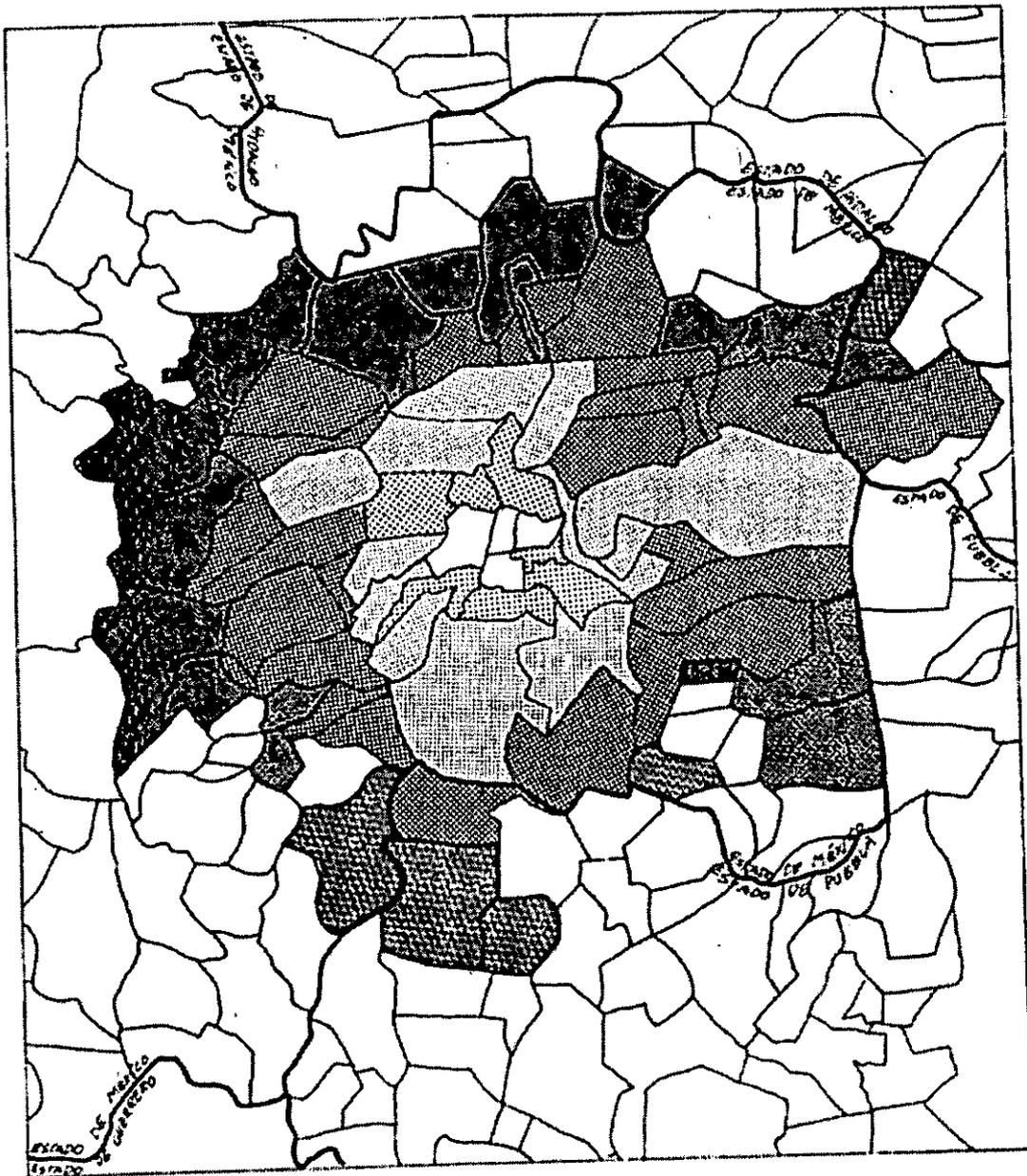
La densidad en el Distrito Federal es de 15 858 habitantes/Km<sup>2</sup> (63 m<sup>2</sup>/personas).

**Los asentamientos**

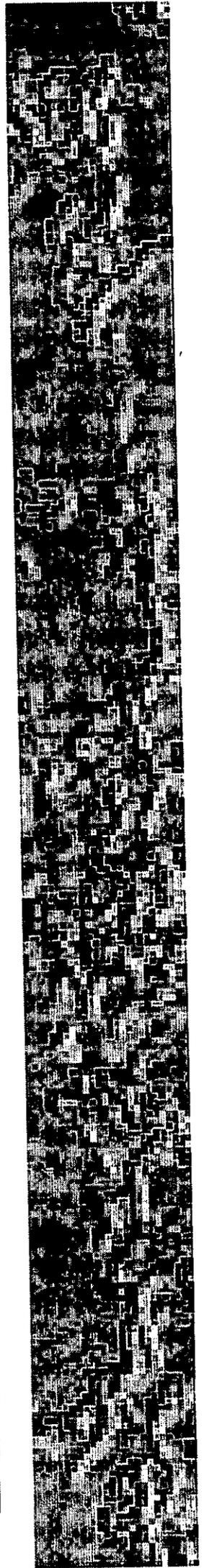
Durante este período los fraccionamientos se localizan al sur, sureste y suroeste, principalmente y las colonias al norte y este; los fraccionamientos son un poco mayores que las colonias. Asimismo, se ven grandes conjuntos habitacionales promovidos por el Estado al sureste, este y noreste esencialmente y grandes extensiones en las mismas regiones de colonias populares y menores hacia el sur y oeste y mínimas al noroeste.



# El Crecimiento de la Ciudad de México

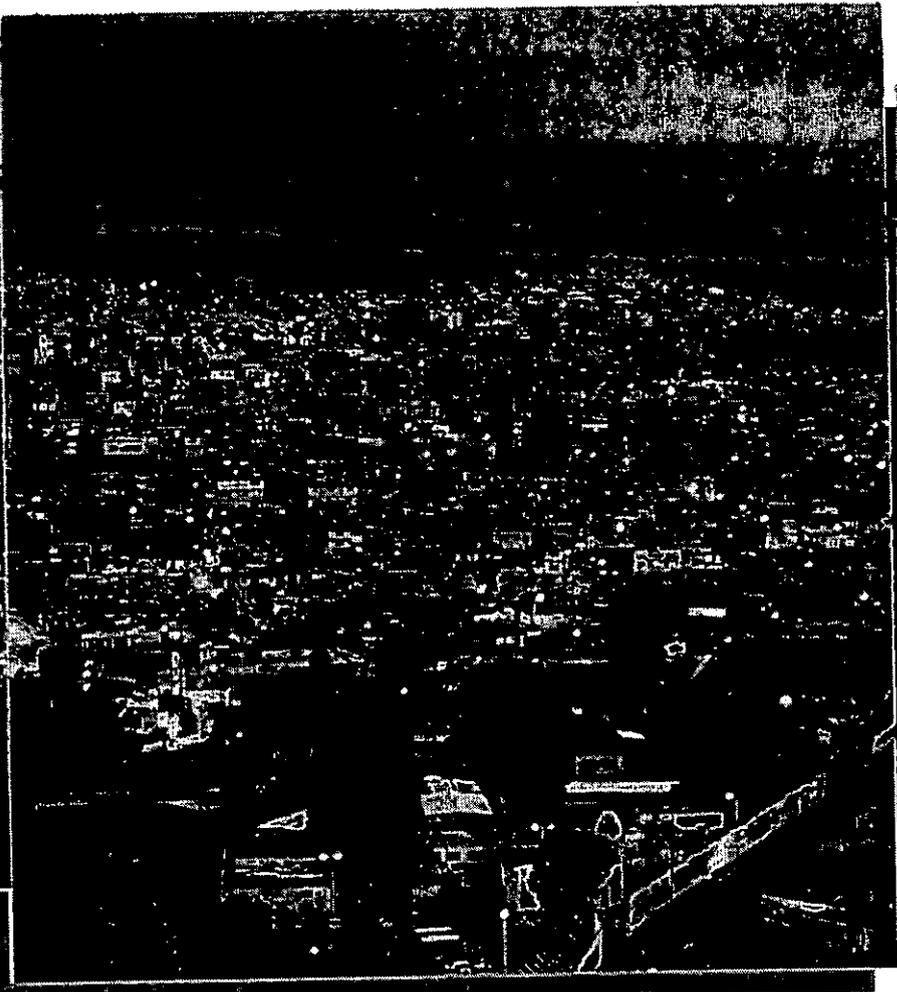


- Ciudad Central 
- Contorno Primero 
- Contorno Segundo 
- Contorno Tercero 
- Contorno Cuarto 



■ TESIS PROFESIONAL ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

# México Actual



En el terreno visual, la ciudad de México es, sobre todo demasiada gente, se puede hacer abstracción del asunto, ver o fotografiar amaneceres desolados, gozar en el cotidiano estético de murcas y plazuelas, redescubrir la perfección del aislamiento; pero en el Distrito Federal la obsesión permanente (EL TEMA INSOSLAYABLE) es la multitud que rodea a la multitud, la manera en que cada persona, así no lo sepa o no lo admita, se precave y amedrenta en el mínimo sitio que la ciudad le concede, lo íntimo es un permiso, "LA LICENCIA POÉTICA" que olvida por un segundo que allí están, nada más a unos milímetros, rescentigantes que hacen de la vitalidad urbana una opresión sin salida.

El paisaje de los ciudadanos se llama tumulto, el torbellino que instrumenta armonías secretas y limitaciones públicas, ¿y que es hoy, desde ángulos descriptivos, la ciudad de México?

El gran hacinamiento, el arrepentimiento ante la falta de culpa, el espacio inabarcable donde casi todo es posible a causa de "el milagro" esa zona de encuentro del trabajo, la tecnología y el caos.<sup>10</sup>

No es fácil de ninguna forma el poder establecer un capítulo que nos permita, con ejemplos lo que este documento tiene por objetivo terminal, dado que por mala fortuna (EN LA QUE TODOS TENEMOS RESPONSABILIDAD COMPARTIDA) la analogía no resulta favorable a lo que debería haberse hecho en y por esta ciudad.

Rescatando lo rescatable y resaltando los errores de aplicación que han afectado sistemáticamente y por largos periodos, la música de los programas de uso del suelo; se ha planteado dentro de este documento la comparación análoga de ejemplos que nos debieran de tener de acorche dado que lo que se ha permitido, (Y DE TODO ESTO SE INSISTE, SOMOS CÓMPLICES POR SER TESTIGOS ACTUANTES Y/O SILENTES) ya que no solo afecta el entorno inmediato por el uso y destino de lo solicitado, se debe considerar que la rotación, ruptura del sentido y dirección de esta y otras leyes afecta en lo macro y en lo micro, de manera dislocada toda la posibilidad de rehabilitación urbana.

# México Actual

\* Carlos Monsiváis, escritor.

# PROBLEMÁTICA ACTUAL

**D**espués de lo concerniente a la fundación y evolución de la Ciudad de México habremos de contemplar la Problemática Actual en lo que a USO DE SUELO y DESTINO DE LOS INMUEBLES se refiere, mediante un estudio que se basa en la observación razonada que cuando es analizada nos permite entender la causa y el efecto de dicha problemática, para que entonces se propongan soluciones viables de ejecutarse a la brevedad pero evaluando los posibles riesgos.

## PARTICULARIDAD USO DEL SUELO Actividad: Observación



Desbocada anarquía a lo que a las Unidades Habitacionales, Industria de Primer Orden, Mediana y Micro, inmuebles destinados a varios usos que generan giros mixtos de gran impacto en cuanto a la dotación de servicios, se refiere. ■

---



Falta de recursos que permitan una mejor Planeación para la revisión periódica del crecimiento de la Mancha Urbana, y la falta extrema de difusión de lo evaluado y sus conclusiones. ■

---



Indiscriminada ubicación de plantas industriales que no facilitan una verdadera comprensión del Impacto Ambiental que provocan; se carece de igual forma del soporte (CIBERNÉTICO) instalado en los Centros de Gobierno para la obtención de cifras, datos y posibles disyuntivas que faciliten la Tramitación desde el llenado de los formularios para que los datos que se tengan que aportar sean más fidedignos. ■

---



Se reclama la poca preocupación de las autoridades que no proyectan la dimensión del problema en la Ley de los Tiempos -que por lo general los rebasa-, en franco detrimento de las propuestas que se logran. No existe interés ciudadano por participar en las consultas donde se formulan propuestas (esto por falta de credibilidad hacia la autoridad y absoluto desconocimiento de la problemática). ■

---



# PROBLEMÁTICA ACTUAL

## PARTICULARIDAD USO DEL SUELO Actividad: Análisis de las Causas

---



Por falta de incentivos para la Regularización de los diferentes giros tales como Vivienda, Industria, Comercio, y demás, no se logra uno de los principales propósitos con que fueron creadas las diferentes Leyes y Reglamentos, y que es el de CONOCERLOS para prevenir las desviaciones que generan beneficios de forma particular y que provocan enfrentamientos con el resto de la Comunidad. ■

---



Al carecer de los documentos que puedan certificar su estancia o la legalidad de sus derechos, se provoca una pésima ECONOMETRÍA URBANA que no permite una verdadera Valuación Comercial a los inmuebles. Los trámites que envuelven a la mística de un Reglamento, atrofian de manera contundente a la cadena de intereses que entrelazan en el quehacer de la Construcción (que en los censos, ésta actividad es uno de los medios que más generan economía y trabajo). ■

---



Los Centros de Gobierno encargados de expedir todo lo relativo a las Licencias de Construcción, Certificaciones, Constancias, carecen de los adelantos tecnológicos que permitieran mejor análisis y evaluación de lo solicitado, (éste es un campo relativamente virgen, dado que los esfuerzos que llevan a cabo las Autoridades se ven abortados con ejemplos tan dramáticos que por su contundencia se prefiere evadir y no se enfrentan a través de la Consulta y Evaluación de aciertos y fallos; tal es el caso del documento expedido por la Contraloría del D.D.F. en donde se aprecia la buena voluntad de las Autoridades al crear una Guía de Procedimientos para la obtención de Licencias, Constancias, etc. donde se destaca el nombre del trámite, acciones que se logran, la documentación requerida y el tiempo que necesitan las Autoridades para aprobar o negar lo solicitado).

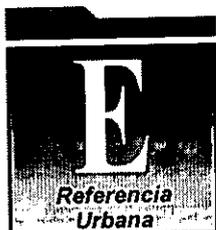
Es quizá esta Guía de Procedimientos el documento más violado y permanentemente sujeto a la interpretación particular de quien flagrantemente viola la esencia del sentido y destino de este documento. El apoyo tecnológico (CIBERNÉTICO) es de vital importancia para darle la credibilidad a lo que las autoridades, con

---



La INCONSISTENCIA de programas y la NO CONTINUIDAD de los mismos, aunado al hecho de que quienes ocupan la titularidad de las Demarcaciones Políticas la mayoría de las veces no viven en ellas, por lo tanto no conocen la problemática particular de los distintos sectores y los contrastes de Economía Urbana que ahí se presentan. ■

---



Todos los Programas y Planes para controlar el Desarrollo Urbano de esta Ciudad se han concebido mediante el CONCEPTO PARTICULAR de quien los promueve y casi siempre están en función de RESOLVER y no de PREVER.

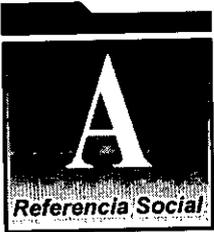
La historia de esta Ciudad nos enseña que desde la fundación de la nueva ciudad española en tierras americanas quienes han intervenido en la traza y retraza de la misma no han considerado Antecedentes ni tampoco se han entereado con otras disciplinas. ■

---

# PROBLEMÁTICA ACTUAL

## PARTICULARIDAD USO DEL SUELO Actividad: Análisis de los Efectos

---



Al amparo del supuesto desconocimiento de las Leyes y su aplicación, los propietarios o poseedores de los inmuebles solucionan las carencias de Documentos que certifiquen la legal estancia y destino de su inmueble mediante componendas que provocan una anarquía que rebasa toda lógica de respeto a la Comunidad. ■

---



La Federación y sus Oficinas de Recaudo por derechos resueltos en favor de los solicitantes tiene que verse afectada en sus Proyectos Financieros al no recibir con fidelidad los MONTOS ECONÓMICOS con los que se resuelven los trámites en las oficinas de Gobierno donde sistemáticamente se está buscando evadir de forma oscura la responsabilidad del Servidor Público. ■

---



Absoluta desconexión entre Gobierno y Comunidad que afecta programas donde se comparte la responsabilidad del Crecimiento y Control de ésta urbe. ■

---



Se evita opinar o hacer reflexiones acerca de este problema en particular y se delega a organismos varios que emiten documentos que no han sido consensados entre los receptores de Beneficios y Compromisos. ■

---



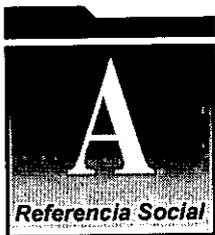
En lo Macro y en lo Particular esta ciudad se encuentra como se ve. ■

---

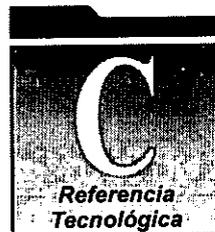
# PROBLEMÁTICA ACTUAL

## PARTICULARIDAD USO DEL SUELO

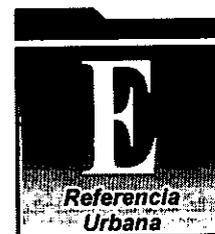
### Actividad: Conclusiones



LA AUSENCIA DE FACTORES TAN IMPORTANTES COMO SON EL ORDEN Y EL CONTROL PROPICIAN GRANDES DIFICULTADES EN LO REFERENTE A LA ADMINISTRACIÓN DE UNA CIUDAD; Y COMO UNA ALTERNATIVA DE ACERCAMIENTO HACIA ESTOS PUNTOS ES LA DE LA SERIA EVALUACIÓN POR PARTE DE LAS AUTORIDADES GUBERNAMENTALES DE LAS ACTIVIDADES PROFESIONALES POTENCIALES QUE SE DERIVAN DE CADA CARRERA QUE SE IMPARTE EN LOS CENTROS ACADÉMICOS (LA CARRERA DE ARQUITECTURA, INGENIERÍAS, SOCIOLOGÍA, DISEÑO GRÁFICO, LA PROPIA CARRERA DE DERECHO) DONDE NO SOLAMENTE EXISTIRÍA UNA HOLGURA ECONÓMICA EN LO REFERENTE AL GASTO PÚBLICO POR LA INVESTIGACIÓN Y CREACIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS RELATIVOS AL PLANO URBANÍSTICO-ADMINISTRATIVO, SINO TAMBIÉN UNA PREPARACIÓN TÁCITA DEL PROFESIONISTA EN SU DESEMPEÑO EN EL SERVICIO PÚBLICO Y, POR OTRA PARTE, LOS PROFESIONISTAS CONSTRUCTORES Y EL PROPIO GREMIO CONSTRUCTOR (INICIATIVA PRIVADA) SE VERÍA BENEFICIADO TANTO EN LA TRAMITACIÓN DE CADA INMUEBLE Y SU USO, COMO EN LA ÉTICA DE SU PROPIO DESEMPEÑO. ■



AL TOMARSE EN CUENTA A LOS CENTROS ACADÉMICOS COMO VERDADEROS CENTROS DE INVESTIGACIÓN Y COMPARTIR ASÍ RESPONSABILIDADES REFERENTES A LA ADMINISTRACIÓN DEL ÁMBITO URBANO, -SIENDO LOS MENCIONADOS CENTROS ACADÉMICOS QUIENES PARTICIPEN CONJUNTAMENTE EN LA CREACIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS REGULADORES DEL CRECIMIENTO URBANO Y SU PLANIFICACIÓN-, SE RECUPERARÍA LA CREDIBILIDAD DE LOS CENTROS GUBERNAMENTALES ANTE LOS OJOS DE LA POBLACION, EN DONDE ESTAS ACTIVIDADES SEAN ■



LA CIUDAD DE MÉXICO DESDE SIEMPRE SE HA PLANTEADO COMO UN RETO, PERO ESTE RETO SIEMPRE HA SIDO ADOPTADO BAJO MEDIDAS DE PRESIÓN MUY EXTREMAS, DE AHÍ LO IMPORTANTE DE CONTAR CON EL ENLACE DE MANERA URGENTE ENTRE LAS AUTORIDADES CIVILES Y LOS CENTROS ACADÉMICOS PARA YA NO SER TESTIGOS ACTUANTES DE LOS RITUALES DEL CAOS A LOS QUE SE SOMETE ESTA CIUDAD Y PROPICIAR EN LA ESPECIALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EL ABANDONAR POCO A POCO LA CREACIÓN DEL MICRO-UNIVERSUS AISLADOS TOTALMENTE DEL ENTORNO CONSTRUIDO; Y NUESTRA CIUDAD GENERARÍA UN CRÉDITO PROPIO EN CUANTO A ESTILO Y MORFOLOGÍA SE REFIERE. ■

ASÍ PUES, LA CREACIÓN DE CADA INSTRUMENTO DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO POR PARTE DE LA AUTORIDAD GUBERNAMENTAL ENLAZADO CON CADA CARRERA IMPARTIDA EN LOS CENTROS ACADÉMICOS SE VIGORIZARÍA TOMANDO SU VERDADERA MAGNITUD ANTE TODOS LOS BLOQUES CULTURALES, SOCIALES, ECONÓMICOS Y POLÍTICOS QUE CONVERGEN Y SE ARTICULAN EN LA CREACIÓN DIARIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO; "LA CIUDAD MÁS GRANDE DEL MUNDO".

■ TESIS PROFESIONAL ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

# CAPITULO III

■ LOS INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO EN EL DISTRITO FEDERAL ■

# Instrumentos de Control para el Desarrollo Urbano

Estos Instrumentos son las Disposiciones Jurídicas Reglamentarias, Técnicas y Administrativas; entendidas como Leyes, Normas y Reglamentos; que tienen como objetivo el coadyuvar y llevar a cabo la ordenación y planificación del Desarrollo Urbano del Territorio Nacional.

Los citados Instrumentos, engloban en su utilización a diversos gremios de profesionistas cuya actividad se ve reflejada tanto física como económicamente en cada región de nuestro territorio. Arquitectos, Ingenieros Civiles, Sociólogos, Urbanistas, Constructores, entre otros, tienen en sus manos la responsabilidad de su aplicación y respeto al llevar a cabo sus funciones en cada ciudad y zonas en donde sus servicios son requeridos.

Para el distrito federal, los Instrumentos de Control para el Desarrollo Urbano al que nos referimos, se agrupan en el orden siguiente:

## I) PLANES - PROGRAMAS - LEYES.

- a) PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 1995-2000.
- B) PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 1995-2000.
- C) LEY GENERAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.
- D) LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.
- E) PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.
- F) PROGRAMAS DELEGACIONALES.
- G) PROGRAMAS SECTORIALES.
- H) PROGRAMAS PARCIALES.

## II) REGLAMENTOS.

- A) REGLAMENTO DE ZONIFICACION.
- B) REGLAMENTO DE CONTRUCCIONES.

## III) ACUERDOS Y DECRETOS DE TIPO PRESIDENCIAL.

- A) DECLARATORIAS PARA LAS MODIFICACIONES AL PROGRAMA PARCIAL.
- B) DECLARATORIA PARA REGULARIZACIONES.
- C) DECLARATORIA PARA ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO.
- D) DECLARATORIA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ZONAS.
  - D.1) AMORTIGUAMIENTO.
  - D.2) AREAS VERDES.
  - D.3) EQUIPAMIENTO.
  - D.4) POBLADOS RURALES.
  - D.5) RESERVA ECOLOGICA.
  - D.6) PATRIMONIALES E HISTORICAS.
  - D.7) CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD.
  - D.8) MODIFICACION, ADICION, DEROGACION, ABROGACION DE LEYES, REGLAMENTOS Y NORMAS.

*A continuación y como complemento de lo antes citado, se refiere a una cronología general de la Planeación de la Ciudad de México, finalizando con un breve explicación de la generalidad de los conceptos manejados a partir de la creación del Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000.*

ANO	LEYES DE PLANEACION	MECANISMOS DE PLANEACION	ORGANISMOS CREADOS	OBSERVACIONES
1928	LEY ORGANICA DEL D.D.F.			SEÑALA QUE ES FUNCION DEL DDF ESTABLECER UN REGLAMENTO RELATIVO A LA PLANEACION URBANA DEL DISTRITO FEDERAL, CONFORME AL CUAL SE EJECUTEN LAS OBRAS EN LA ENTIDAD.
1930	LEY SOBRE PLANEACION GENERAL DE LA REPUBLICA	PLANO NACIONAL DE MEXICO Y PLANOS REGULADORES	COMISION NACIONAL DE PLANEACION Y COMISION DE PLANEACION  COMISION DE PROGRAMA	INCLUYE A LA CAPITAL, QUE EMPEZABA A MOSTRAR UNA SERIE DE PROBLEMAS ORIGINADOS POR SU CONSIDERABLE CRECIMIENTO ECONOMICO Y DEMOGRAFICO. ADEMAS ESTABLECE QUE POR SU IMPORTANCIA MERECE EL MAS CUIDADOSO ESTUDIO DE SUS PROBLEMAS PARA ADOPTAR EL MEJOR PROGRAMA DE ACCION POSIBLE.  PRESENTA EL PRIMER ORDENAMIENTO LEGAL EN EL CAMPO DE LA PLANEACION Y PLANTEA LA NECESIDAD DE UNA ACTIVIDAD PLANIFICADA A NIVEL NACIONAL, ESTO DESDEMBOCO EN EL PRIMER PLAN SEXENAL 1934-1940.
1933	PRIMERA LEY DE PLANEACION Y ZONIFICACION DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS DE BAJA CALIFORNIA	PLANOS REGULADORES	COMISION DE PLANEACION	ES LA PRIMERA LEY PARA PLANEAR LA CIUDAD DE MEXICO. LA PLANEACION DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS DE BAJA CALIFORNIA SE REALIZARIA MEDIANTE LA ELABORACION DE PLANOS REGULADORES.
1936	SEGUNDA LEY DE PLANEACION Y ZONIFICACION DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS DE BAJA CALIFORNIA		COMISION DE PLANEACION  COMISION MIXTA DE PLANEACION	EN VIRTUD DEL CARACTER CONSULTIVO DE LA COMISION DE PLANEACION SE CREA LA COMISION MIXTA PARA LLEVAR ACABO EL PROCESO TECNICO DE LA PLANEACION  ESTABLECE QUE TODAS LAS OBRAS DEBIAN DESARROLLARSE EN BASE A PLANOS QUE AL AGRUPARLOS FORMARIAN EL PLANO REGULADOR DEL DISTRITO FEDERAL.
1940	LEY DE PLANEACION	PLAN REGULADOR DEL DISTRITO FEDERAL	OFICINA DEL PLANO REGULADOR Y COMISION CONSULTIVA DEL DISTRITO FEDERAL	ESTABLECE LA NECESIDAD DE CONJUNTAR EN UN SOLO PLAN, TODOS LOS PROYECTOS AISLADOS QUE SE VENIAN REALIZANDO.
1953	LEY NACIONAL DE PLANEACION	PLANO REGULADOR	COMISION DE PLANEACION COMISION MIXTA DE PLANEACION Y COMITES EJECUTIVOS DE PLANEACION	EN ESTA LEY SE ENTIENDE POR PLANEACION LA ORGANIZACION Y COORDINACION MEDIANTE UN PLANO REGULADOR DE LAS PRINCIPALES FUNCIONES DE LA VIDA URBANA DE LA POBLACION, CON EL FIN DE QUE LA CIUDAD SE DESARROLLARA EN CONDICIONES ADECUADAS DE SALUBRIDAD ATENDIENDO LAS NECESIDADES BASICAS DE SUS HABITANTES.

AÑO	LEYES DE PLANEACION	MECANISMOS DE PLANEACION	ORGANISMOS CREADOS	OBSERVACIONES
1970	TERCERA LEY ORGANICA DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL		CONSEJO CONSULTIVO DEL DISTRITO FEDERAL	MODIFICA LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DEL GOBIERNO DEL D.F. Y REORGANIZA LA DIVISION TERRITORIAL (16 DELEGACIONES) CON EL FIN DE VOLVER MAS FLUIDA LA COMUNICACION ENTRE LOS HABITANTES Y AUTORIDADES AL FAVORECER LA DESCONCENTRACION ADMINISTRATIVA.
1976	LEY DE DESARROLLO URBANO.  LEY GENERAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS	SISTEMA NACIONAL DE PLANEACION	SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PUBLICAS	FUNDAMENTA LOS ACTOS DE LAS AUTORIDADES Y LAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS QUE EL GOBIERNO DEL D.F. EJERCE.  ESTABLECE LA BASE LEGAL PARA PODER LABORAR PLANES DE DESARROLLO URBANO Y DARLES OBLIGATORIEDAD OPERATIVA.  EL GOBIERNO DEL D.F. ES LA AUTORIDAD ENCARGADA DE PLANEAR LOS DISTINTOS USOS Y RESERVAS PARA EL DESARROLLO PLANEADO DEL TERRITORIO DEL D.F.  ESTABLECE NUEVAS REGLAS PARA PLANEAR EL DESARROLLO DE LOS CENTROS DE POBLACION, CON EL FIN DE ORDENAR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL TERRITORIO NACIONAL.  CONSIDERA QUE LA ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS ESTARIA RECLAMADA POR LAS LEYES QUE LOS GOBIERNOS EN DICHAS ENTIDADES EXPIDIERAN.  SE CREA LA SECRETARIA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PUBLICAS Y SE INTEGRA EL SECTOR CORRESPONDIENTE LO CUAL PERMITE UNA MAYOR RACIONALIZACION DE LOS PROCESOS DE PLANIFICACION A NIVEL NACIONAL. EL SISTEMA NACIONAL DE PLANEACION SERA EL INSTRUMENTO PARA LA CONSECUION DE LAS METAS DE DESARROLLO.
1978		PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO		PLANTEA UNA POLITICA DE CONTROL DEL CRECIMIENTO Y EL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE VIDA EN LOS ASENTAMIENTOS DEL AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO
1979		PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA CONURBADA DEL CENTRO DEL PAIS  PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL	COMISION DE CONURBACION DEL CENTRO	ESTE PLAN DIRECTOR INCLUYO UN PLAN GENERAL QUE MARCO LOS LINEAMIENTOS BASICOS DE ORGANIZACION DEL ESPACIO URBANO ACTUAL Y FUTURO, ASI COMO PLANES PARCIALES POR DELEGACION Y DIVERSOS ESTUDIOS ESPECIFICOS SOBRE LOS ASPECTOS SECTORIALES
1983	LEY DE PLANEACION	SISTEMA NACIONAL DE PLANEACION DEMOCRATICA  PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1983 - 1988  PROGRAMA ESTRATEGICO PARA LA DESCENTRALIZACION DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO  PROGRAMA DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA	DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA	ESTABLECE LA NECESIDAD DE CONTROLAR EL DESARROLLO INTEGRAL DEL PAIS DE ACUERDO A FINES POLITICOS, SOCIALES, CULTURALES Y ECONOMICOS.  EN SU CAPITULO 9, EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO ESTABLECE LAS ESTRATEGIAS PARA DESCENTRALIZAR LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO.  ESTE PROGRAMA BUSCA PROFUNDIZAR EN LAS LINEAS DE ACCION Y EN LOS MECANISMOS DESTINADOS A CUMPLIR CON EL PROPOSITO DE LA DESCENTRALIZACION. SE FORMULARA ENTRE EL EJECUTIVO, AUTORIDADES DEL DISTRITO FEDERAL Y EL ESTADO DE MEXICO.  PLANTEA UN MODELO INTEGRAL PARA LA CIUDAD DE MEXICO EN EL LARGO PLAZO, ASI COMO LA REFUNCCIONALIZACION DEL ESPACIO INTRAURBANO.
1984		PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL		SURGE NE LA REVISION DEL ANTIGUO PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y CUBRE TODO EL TERRITORIO DEL DISTRITO FEDERAL Y PROGRAMAS PARCIALES DE LAS DELEGACIONES
1986				A RAIZ DE LOS SISAMOS DE 1985, SE REALIZA UNA ACTULIZACION DE LOS PROGRAMAS EXISTENTES A TRAVES DE LA CONSULTA POPULAR.
1987	LEY DE PLANEACION	PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL D.F.  PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO  REHABILITACION Y PROMOCION DE LA VIVIENDA	SECRETARIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA	ACTUALIZAR LA PLANEACION URBANA DE ACUERDO AL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE MEXICO.  CONTROLAR EL DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE MEXICO, ASI COMO LA REORDENACION URBANA DE ACUERDO AL USO DEL SUELO.  FOMENTO PARA LA CREACION DE VIVIENDA NUEVA Y LA REHABILITACION DE ESPACIOS ARQUITECTONICOS HABITACIONALES.
1996	LEY DE DESARROLLO URBANO DEL D.F. (7 DE FEBERO)	LEY DE DESARROLLO URBANO  PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO		ORDENACION DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y APLICACION DE LOS INSTRUMENTOS PARA EL CONTROL DE DESARROLLO URBANO.  ACTUALIZACION DEL PROGRAMA PARCIAL DELEGACIONAL DE ACUERDO A LA CONSULTA PUBLICA Y ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS.
1997	PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL (11 DE JULIO)  DECRETO (8 DE ABRIL)  REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL D.F. (4 DE JULIO)	SUSTENTADO EN LOS INSTRUMENTOS JURIDICOS CONSTITUCION GENERAL DE LA REPUBLICA, LEY DE PLANEACION, LEY GENERAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL  SE APRUEBAN LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL		HERRAMIENTA CLAVE PARA ORIENTAR EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO COMO EXPRESION DE LA VOLUNTAD CIUDADANA PARA BUSCAR LA TRANSPARENTE APLICACION DE LOS RECURSOS PUBLICOS DISPONIBLES PARA SU OPERACION.  LOS DOCUMENTOS TECNICOS FUERON PUBLICADOS A EXCEPCION DE LOS PLANOS.  SE ABROGAN LOS REGLAMENTOS DE PLANES PARCIALES PUBLICADOS EL 9 DE DICIEMBRE DE 1976, EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION PUBLICADO EL 20 DE ABRIL DE 1982 Y EL REGLAMENTO DEL REGISTRO DEL PLAN DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO PUBLICADO EL 10 DE DICIEMBRE DE 1976 Y SE DEROGAN TODAS LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS Y ADMINISTRATIVAS QUE SE OPONGAN A ESTE ORDENAMIENTO.

## PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1995-2000

Es un documento preparado por el poder ejecutivo federal para normar obligatoriamente sus programas institucionales y sectoriales, así como para guiar la concentración de sus tareas con los otros poderes de la unión y con los órdenes estatal y municipal de gobierno. Además, este documento sienta las bases para inducir la participación corresponsable del sector social y de los particulares.

Plantea cinco objetivos fundamentales:

- 1) **Fortalecer el ejercicio pleno de la soberanía nacional.**
- 2) **Consolidar un régimen de convivencia social regido por el derecho.**
- 3) **Construir un pleno desarrollo democrático.**
- 4) **Avanzar a un desarrollo social que extienda las oportunidades de superación individual y comunitaria.**
- 5) **Promover un crecimiento económico vigoroso, sostenido y sustentable.**

## PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO 1995-2000

Es el documento donde se manifiestan las premisas que orientarán las acciones gubernamentales en materia de:

- a) **Interrelación del desarrollo económico y el urbano.**
- b) **Interrelación entre la planeación y la inversión.**
- c) **Eficiencia económica con equidad.**
- d) **Federalismo y descentralización.**
- e) **Participación social en el desarrollo urbano.**
- f) **Coordinación y concurrencia en la realización de proyectos de alcance regional.**
- g) **Sustentabilidad del desarrollo urbano.**

Constituyéndose para el logro de estos tópicos por un Plan General, Planes Parciales y un Sistema de Información y Evaluación.

En el Plan General, parte constitutiva del Plan Director se determinan los objetivos, políticas, estrategias, programas fundamentales que regirán la ordenación y regulación del desarrollo urbano. A partir de este Plan General se formarán los programas operativos de carácter sectorial en materia de equipamiento, infraestructura, vialidad, vivienda y usos generales del suelo.

En los Planes Parciales desarrollan de modo individual las proporciones y disposiciones establecidas en el Plan General determinando objetivos particulares en zonas determinadas del Distrito Federal.

Por otra parte, y siguiendo el mismo lineamiento, describe el funcionamiento de la Comisión de Operación Económica del Plan Director, enunciándolo como el órgano auxiliar del jefe del Distrito Federal, integrándose por:

- 1) **Director general de tesorería del Distrito Federal.**
- 2) **Contador general del departamento del Distrito Federal.**
- 3) **Directores generales del departamento del Distrito Federal.**
- 4) **Delegados y organismos descentralizados.**

En este rubro, la Ejecución de Obras y actividades consideradas por el Plan Director como vinculadas con el desarrollo urbano del Distrito Federal deberán estar completamente sustentadas en este, para que las licencias correspondientes, previa revisión y aprobación del Distrito Federal serán otorgadas.

# LEY GENERAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

Esta ley tiene por objeto fijar las normas con las que se planeará y regulará el ordenamiento territorial de los asentamientos urbanos; de los centros de población (fundación, conservación, mejoramiento, crecimientos), así como la distribución equilibrada y sustentables de los mismos y de las actividades económicas; así mismo la preservación del patrimonio cultural de los centros de población; el mejoramiento del nivel de vida de las poblaciones urbana y rural; la dotación suficiente de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; el mejoramiento y conservación del medio ambiente, la constitución de reservas territoriales y promoción de la participación social en los problemas de los asentamientos de carácter urbano.

## LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

Publicada el 7 de febrero de 1996, contempla 6 capítulos a saber:

**Cap. I.- Disposiciones generales.**

**Cap. II.- De la planeación urbana.**

**Cap. III.- Régimen del territorio y ordenamiento de los sistemas urbanos.**

**Cap. IV.- De la preservación del patrimonio cultural.**

**Cap. V.- De las medidas de seguridad y las sanciones.**

**Cap. VI.- Del recurso administrativo.**

Referentes al ordenamiento del desarrollo urbano, estableciendo los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques; describe así mismo las características del Plan Director con que esta ley se norma, como un conjunto de disposiciones para el orden de los destinos, usos y reservas del territorio del distrito federal, con el propósito de mejorar el funcionamiento de éste, organizando sus áreas de desarrollo urbano y conservación ecológica, estableciendo las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

Asimismo, en los capítulos posteriores que conforman esta ley se le otorga al Gobierno del Distrito Federal, la capacidad de tomar determinaciones basadas en el Plan Director en cuanto a los usos, destinos y reservas de los predios que conforman el territorio del Distrito Federal y sus construcciones.

De la misma manera, el departamento del Distrito Federal determinará en su generalidad los proyectos de la red de obras públicas, la organización y las características del sistema de transporte de personas y bienes, las limitaciones del uso de la vía pública, las modificaciones temporales y definitivas de ésta, la conveniencia y forma de penetración al territorio del distrito federal, así como de oleoductos, gasoductos, canales, acueductos y toda clase de redes de transportación y distribución.

En cuanto a la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos, el mismo Gobierno del Distrito Federal tendrá a su cargo, desde la autorización de dichos eventos hasta la aplicación de las especificaciones relativas a su dimensionamiento y las características con las que se ha de cumplir para su autorización y uso.

Se clasifica a la vivienda en tres grandes rubros a saber:

a) **Unifamiliar y bifamiliar.**

b) **Plurifamiliar.**

c) **Conjuntos habitacionales.**

Se hace mención de las áreas privativas, porcentajes de áreas de donación, en el caso de conjuntos habitacionales; de las normas técnicas de seguridad y salubridad a observar; del equipo y mobiliario urbano, de la dotación de servicios y aspectos referentes a la economía urbana a lograr y preservar; a las acciones de mejoramiento de las zonas deterioradas del territorio del Distrito Federal; su conservación en su caso, y de los efectos sociales que propicie este tipo de atención a las mencionadas zonas; se definen también conceptos en cuanto a la infraestructura y equipo urbano, especificando los requerimientos técnicos y legales para su instalación y funcionamiento en cada región del Distrito Federal.

En referencia a la preservación del patrimonio cultural, determina los lineamientos a cumplir en edificios, monumentos, plazas públicas, parques y bosques, a manera de medidas y disposiciones que eviten el menoscabo y la degradación de estos espacios.

Medidas de seguridad que han de preverse y sanciones aplicables en cumplimiento en el proceso de ejecución de obras, es indicado y explicado en esta ley, subrayando la importancia de éstas y confiriendo nuevamente al departamento del distrito federal la capacidad de regular y aplicar estos rubros tanto en la imposición de clausuras, suspensiones, desalojo, demoliciones, retiro de instalaciones y prohibición de actos de utilización, así como de sanciones de diversos montos para evitar reincidencias u omisiones.

Se especifica, además la utilización de un Recurso Administrativo en atención a los particulares que se vean afectados por la aplicación de las disposiciones derivadas de esta ley.

## PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

Como objetivo fundamental, este programa de principal importancia en conjunto de instrumentos de control para el desarrollo urbano en lo referente a la ordenación territorial del Distrito Federal, plantea los lineamientos de acción en materia de planeación hacia el año 2020, adecuándose en 1996 a la realidad y características actuales de la ciudad de México.

Este documento responde a la necesidad de adecuar las condiciones físicas de territorio para dar respuesta a las transformaciones de los años recientes respecto a la internacionalización y privatización económica entre otros rubros.

Dentro del marco de aplicación de este programa, se contempla el **Ámbito Regional**, donde la pretensión de la disminución de las desigualdades en la distribución poblacional y en los recursos disponibles; actuando no solamente de manera local en lo referente al territorio del Distrito Federal.

Se contempla, así mismo el **Ámbito Urbano** a modo de aplicación de estrategias para consolidar el Proyecto de Ciudad pretendido para el mediano y largo plazos, procurando el reciclamiento de las áreas de baja densidad del Distrito Federal que cuentan con buena accesibilidad, infraestructura y equipamientos suficientes, el aprovechamiento de las áreas cuya dimensión permita grandes proyectos urbanos, evitar la ocupación de zonas minadas, inundables, de fuertes pendientes y lechos de arroyos y utilizar los sitios y monumentos patrimoniales para fortalecer y consolidar la estructura histórica de la ciudad; así como crear y fortalecer subcentros urbanos, apoyándose en la estructura dial primaria que concentra los usos comerciales y de servicio; generar apoyo al transporte público para el beneficio tácito al medio ambiente, además de jerarquizar las vías de tránsito para provocar la concentración del flujo vehicular, todo esto en áreas determinadas del suelo urbano del Distrito Federal donde serán aplicadas paralelamente acciones en los Suelos de Conservación, aplicando políticas que van desde el rescate y preservación, hasta la determinación de áreas de producción rural y agroindustrial.

Define también a las delegaciones cuya calidad de vida requiere una atención prioritaria enumerando elementos tales como el tipo y calidad de vivienda, los servicios públicos, el medio natural y las características económicas, sociales y culturales, como el equipamiento urbano en éstas.

Se delimita asimismo, la instrumentación para el logro de las pretensiones establecidas denominando:

### **- Instrumentos de Planeación**

A las normas y los procedimientos que imponen restricciones al dominio, uso y aprovechamiento del suelo.

### **- Instrumentos de Fomento.**

A los procedimientos para la articulación de la acción gubernamental, así como la concentración e inducción de las acciones de los sectores social y privado.

### **- Instrumentos de Control.**

Documentos legales creados para asegurar la congruencia de las acciones de los agentes del desarrollo urbano con las prescripciones de los Programas, a los que se suman los relativos a la coordinación administrativa y a la participación ciudadana.

## PROGRAMAS DELEGACIONALES

Son instrumentos dirigidos a la Planeación Urbana de la ciudad de México; en estos se integran y dan ubicación las acciones, planteamientos y objetivos del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; siendo su ámbito de aplicación las delegaciones políticas.

En cada programa y para cada delegación se señalan las características a las que están sujetos todos los inmuebles del Distrito Federal, tales como los usos del suelo, las condiciones y restricciones a la construcción y a la estructura vial.

El objeto primordial en la aplicación de estos instrumentos es el de lograr el mejoramiento de la calidad de vida en cada delegación, tomando en cuenta su relación con el conjunto de la ciudad de México.

La observancia de sus ordenamientos en cuanto al aprovechamiento de los bienes inmuebles es de carácter obligatorio para las personas físicas o morales, públicas, privadas y sociales.

Todos los actos jurídicos con la propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán estar de acuerdo con estos programas y deberán señalarse en las escrituras relacionadas con la transmisión de la propiedad.

## PROGRAMAS SECTORIALES

- Estos se refieren a las acciones a nivel particular a aplicarse en cada sector delegacional y en su esquema de creación la principalidad la toman puntos tan relevantes como la racionalización del uso de las vialidades existentes y la continuación de las principales que ligan el D.F. con el área metropolitana; la consolidación de las vialidades primarias, así como la ampliación racionalizada del transporte colectivo.
- Plantea también, la disminución del déficit de vivienda en las zonas delegacionales consideradas como reserva territorial, así como la dotación y ampliación de los servicios de equipamiento urbano en éstas con la finalidad de incorporarlas estratégicamente al desarrollo urbano.
- Especifica, asimismo, la puesta en práctica de una legislación más estricta en los rubros referentes al cuidado y mejoramiento del medio ambiente; así como la conservación y salvaguarda de los sitios patrimoniales, artísticos e históricos que han caracterizado por años a la ciudad de México en base a proyectos de carácter prioritario y específico, como en el caso del centro histórico de esta ciudad.
- Los usos del suelo, su distribución equilibrada, intensidades de las construcciones y características de estabilidad en éstas últimas, son rubros contemplados de la misma manera en esta reglamentación programática.
- Delimita también la estructura del área considerada como de conservación ecológica (A.C.E.) y propone la creación de un cuerpo especializado de vigilancia tanto para el resguardo desde sus límites físicos especificados, como los usos y destinos del suelo limitado así como el aprovechamiento racional de los recursos naturales.

## PROGRAMAS PARCIALES

Los programas parciales, conforman la ley de desarrollo urbano del Distrito Federal, son también parte constitutiva del Plan Director y se encuentran vinculados al Programa General.

En los programas parciales de las 16 delegaciones políticas donde se conjugan los objetivos principales que determinan el Programa General, siendo estos:

- 1) **Establecer la zonificación secundaria de usos, destinos y reservas del territorio delegacional.**
- 2) **Mejorar los límites de densidades e intensidades.**
- 3) **Definir los derechos de vía necesarios para la vialidad y el transporte.**
- 4) **Proteger la cultura urbana, patrimonial e histórica de la ciudad.**
- 5) **Frenar el crecimiento horizontal de la ciudad.**
- 6) **Apoyar la regularización y reubicación de familias en zonas de alto riesgo.**
- 7) **Delimitar las zonas especiales de desarrollo controlado.**
- 8) **Introducir las propuestas de participación ciudadana para las soluciones a la problemática urbana.**

En los programas parciales de las delegaciones políticas aplicables en el área de conservación ecológica (A.C.E.) se definen los siguientes objetivos, además de los anteriormente mencionados, y que son:

- a) **Constituir una reserva natural en las 85,554 Ha que conforman el área de conservación ecológica.**
- b) **Definir los usos específicos en la zona límite con el área urbana.**
- c) **Establecer una estrategia ecológica para el aprovechamiento integral y racional de sus recursos naturales.**
- d) **Generar la participación activa y organizada de las comunidades rurales.**
- e) **Definir los programas de desarrollo urbano para cada uno de los 37 poblados rurales.**
- f) **Proteger prioritariamente las zonas de recarga acuífera, con usos y actividades que eviten su anulación o contaminación.**

## REGLAMENTO DE ZONIFICACION

Es el instrumento de control publicado en el diario oficial en el año de 1936 y actualizado en 1982 atendiendo a las necesidades de crecimiento y desarrollo urbano del distrito federal; cuyo objetivo principal es el de establecer las normas necesarias en materia de Zonificación y Asignación de los usos, destinos y reservas de áreas, predios y construcciones, de acuerdo a la ley de desarrollo urbano.

Está constituida por seis capítulos que son:

### 1) DISPOSICIONES GENERALES.

Donde se inscriben las facultades del departamento del distrito federal en cuanto a la Determinación de las áreas de desarrollo urbano y construcción; Clasificación del territorio del D.F. en zonas determinadas; Expedición de declaratorias necesarias de sustento y apoyo a este reglamento; Determinación de los criterios aplicables a las vías públicas por importancia, funcionamiento y características particulares de éstas, así como de las áreas y predios dedicados a parques, jardines y plazas públicas; Señalización por medios gráficos o físicos de las zonas en las que se permita la construcción de edificios públicos y equipo urbano; Fijar los Requisitos para fusionar, relotificar, subdividir y fraccionar terrenos; Vigilar lo relativo al cumplimiento del presente reglamento, el programa director y las declaratorias de usos, destinos y reservas y la Imposición de Sanciones a quienes infrinjan las disposiciones establecidas en el reglamento.

Describe, asimismo, en este capítulo, lo relativo a las disposiciones de implantación de las zonificaciones Primaria y Secundaria en el territorio del Distrito Federal; determinando como Zonificación Primaria a las Áreas de Desarrollo Urbano bajo el siguiente esquema:

- a) *Zonas urbanizadas.*
- b) *Zonas de reservas territoriales.*
- c) *Zonas de amortiguamiento.*

Así como áreas de conservación ecológica y delegaciones políticas.

Y como Zonificación Secundaria, clasifica las zonas de uso de suelo determinando, las vialidades, los criterios de densidad habitacional, intensidad de construcción, las restricciones de frente, fondo, laterales, así como las alturas de las construcciones.

### 2) DE LAS DECLARATORIAS DE USOS, DESTINOS Y RESERVAS.

Donde especifica las Normas Técnicas de Planificación a utilizar, además de citar Disposiciones Transitorias de apoyo a este capítulo.

Enuncia las facultades del jefe del D.D.F. en la emisión de declaratorias de usos donde se determina la utilización y aprovechamiento de áreas y predios para fines particulares; las de destinos donde se determinan las áreas y predios para ser utilizados para fines públicos; las de Reservas donde son determinadas las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de la zona urbanizada.

En las Normas Técnicas se determinan las dimensiones mínimas de frentes en metros y de superficies en metros cuadrados que han de observarse en las construcciones; las autorizaciones o prohibiciones para la fusión, subdivisión, relotificación ó fraccionamiento de predios; las restricciones en cuanto a techumbres, los porcentajes mínimos de observancia en relación a las áreas libres y áreas verdes en los predios así como las alturas máximas en metros de las construcciones.

## REGLAMENTO DE ZONIFICACION

### 3) DE LOS PLANOS DE ZONIFICACIÓN.

Se enuncian las escalas y los criterios para la interpretación de los planos siendo, para la zonificación primaria la utilización de la escala 1:50,000; para la zonificación secundaria la escala 1:10,000; para los utilizados en declaratorias la escala 1:2,000.

En cuanto a los criterios generales de interpretación de los límites de las zonas marcadas en los planos, éstos se tomarán a partir del eje en las calles, brechas, manzanas, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos, canales o lagos.

### 4) DE LOS USOS Y DESTINOS.

Se clasifican los usos y destinos que se asignarán a los predios sus construcciones e instalaciones bajo el siguiente esquema:

#### A) HABITACIONALES

- Unifamiliares.
- Bifamiliar.
- Plurifamiliar.
- Habitación especial (remolques pie de casa)

#### B) DE SERVICIOS

- Administración.
- Comercio.
- Salud.
- Educación y cultura.
- Recreación.
- Alojamiento.
- Seguridad.
- Mortuorios.
- Comunicaciones y transportes.

#### D) INDUSTRIALES

- Industria pesada.
- Industria mediana.
- Industria ligera.

#### E) AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS.

- Plazas.
- Explanadas.
- Jardines.
- Parques.

#### F) AGRICOLAS, PECUARIAS Y FORESTALES.

- Forestal.
- Bosques.
- Agropecuarias.
- Viveros.
- Agroindustria.
- Piscícola.
- Establos.

## **G) INFRAESTRUCTURA.**

Plantas, estaciones y sub-estaciones.  
Torres y antenas.  
Depósitos y almacenes.  
Cárcamos y bombas.  
Taludes, bordos y retenes.  
Basureros.

## **5) DE LAS CONSTANCIAS, LICENCIAS Y APROBACIONES.**

El Gobierno del Distrito Federal otorgará en su caso, las constancias, licencias y aprobaciones para el aprovechamiento de los predios delegacionales, siendo las constancias:

- Alineamiento y número oficial.
- Uso del suelo.
- De zonificación (Menciona la ubicación del predio, tipo de construcción o instalación, los usos y destinos que están autorizados, las normas técnicas de planificación urbana a que deberá sujetarse y en su caso, la necesidad de obtener la licencia de uso de suelo). (su vigencia será de 1 año)

*Las Licencias:*

### *Licencia de Uso de Suelo.*

(Siendo ésta de carácter obligatorio y previa a la licencia de construcción; y su otorgamiento será realizado atendiendo a la ponderación de la magnitud, intensidad y ubicación del uso solicitado así como la consideración previa en cuanto a la saturación de la capacidad vial e hidráulica y de alcantarillado en las zonas vecinas del proyecto)

### *Licencia de Construcción.*

(Es el documento expedido por el Gobierno del Distrito Federal por el que se autoriza a los propietarios poseedores, según sea el caso, para construir, ampliar, modificar, cambiar el uso o régimen de propiedad a condominio, reparar o demoler una edificación o instalación).

## **6) INSPECCIONES, SANSIONES Y RECURSOS.**

*Inspecciones:* El Gobierno del Distrito Federal podrá ordenar inspección por escrito a los predios, construcciones y obras en proceso a fin de verificar la observancia de las disposiciones de ley.

*Sanciones:* Estas serán aplicables a quienes infrinjan las disposiciones establecidas en esta ley, las que podrán ser de carácter administrativo o pecuniario.

*Recursos:* Los afectados podrán interponer el recurso de apelación a las resoluciones emitidas por el Gobierno del Distrito Federal.

# **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES**

Fecha Última de Actualización (4/Junio/1977)

Es el conjunto de disposiciones, normas técnicas de carácter complementario aplicables en las materias de desarrollo urbano, planificación, seguridad, estabilidad e higiene a las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como al uso de las edificaciones y los usos destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal; en concordancia a lo dispuesto en la ley de desarrollo urbano del Distrito Federal y demás disposiciones aplicables.

Este instrumento consta de trece títulos, los que, a su vez, están conformados por capítulos en los que se refieren las disposiciones reglamentarias a observar en los rubros anteriormente señalados bajo el siguiente esquema:

## **Título Primero.**

Disposiciones Generales.

En este título, se enuncian tanto las facultades del Gobierno del Distrito Federal para la observancia y aplicación de este reglamento, así como la definición de los términos que deberán ser atendidos para la aplicación y utilización de este instrumento, así como la clasificación de los Géneros y Rangos de Magnitud e intensidad de ocupación de las edificaciones en general.

## **Título Segundo.**

Vías públicas y otros bienes de uso común.

Que consta de seis capítulos a saber:

Capítulo I) Generalidades.

Capítulo II) Uso de la vía pública.

Capítulo III) Instalaciones subterráneas y áreas en la vía pública.

Capítulo IV) Nomenclatura.

Capítulo V) Alineamiento y uso de suelo.

Capítulo VI) Restricciones a las construcciones.

## **Título Tercero**

Directores responsables de obra y corresponsables.

Capítulo I) Directores responsables de obra.

Capítulo II) Corresponsables.

## **Título Cuarto.**

Licencias y autorizaciones.

Capítulo I) Licencias y autorizaciones.

Capítulo II) Ocupación de las construcciones.

## **Título Quinto.**

Proyecto arquitectónico.

Capítulo I) Requerimientos del proyecto arquitectónico.

Capítulo II) Requerimientos de habitabilidad y funcionamiento.

Capítulo III) Requerimientos de higiene, servicios y acondicionamiento ambiental.

Capítulo IV) Requerimientos de comunicación y prevención de emergencias.

1ª Sección Circulaciones y elementos de circulación.

2ª Sección Previsiones contra incendio.

3ª Sección Dispositivos de seguridad y protección.

Capítulo V) Requerimientos de integración al contexto e imagen urbana.

Capítulo VI) Instalaciones

1ª Sección Instalaciones hidráulicas y sanitarias.

2ª Sección Instalaciones eléctricas.

3ª Sección Instalaciones de combustibles.

# REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

Fecha última de Actualización (4/Junio/1977)

## **Titulo Sexto.**

Construcciones.

Capítulo I) Disposiciones generales.

Capítulo II) Características generales de las edificaciones.

Capítulo III) Criterios de diseño estructural.

Capítulo IV) Cargas muertas.

Capítulo V) Cargas vivas.

Capítulo VI) Diseño por sismo.

Capítulo VII) Diseño por viento.

Capítulo VIII) Diseño de cimentaciones.

Capítulo IX) Construcciones dañadas.

Capítulo X) Obras provisionales y modificaciones.

Capítulo XI) Pruebas de carga.

## **Titulo Séptimo.**

Construcción.

Capítulo I) Generalidades.

Capítulo II) Seguridad e higiene en las obras.

Capítulo III) Materiales y procedimientos de construcción.

Capítulo IV) Mediciones y trazos.

Capítulo V) Excavaciones y cimentaciones.

Capítulo VI) Dispositivos para transporte vertical en las obras.

Capítulo VII) Instalaciones.

Capítulo VIII) Fachadas.

## **Titulo Octavo.**

Uso, operación y mantenimiento.

Capítulo único: uso y conservación de predios y edificaciones.

## **Titulo Noveno.**

Ampliaciones de obra de mejoramiento.

Capítulo único: Ampliaciones.

## **Titulo Décimo.**

Demoliciones.

Capítulo único: Medidas preventivas en demoliciones.

## **Titulo Décimo Primero.**

Explotación de yacimiento de materiales pétreos.

Capítulo I) Disposiciones generales y licencia.

Capítulo II) Titulares de los yacimientos pétreos.

Capítulo III) Peritos responsables de la explotación de yacimientos.

Capítulo IV) Explotación de yacimientos.

## **Titulo Décimo Segundo.**

Medidas de seguridad.

Capítulo único: Medidas de seguridad.

**Título Décimo Tercero.**

Visitas de inspección, sanciones y recursos.

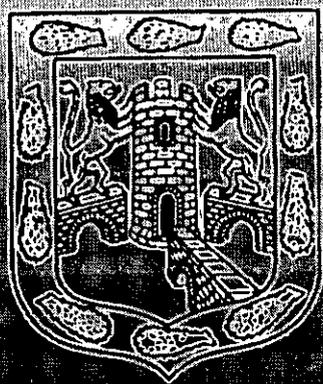
Capítulo I) Visitas de inspección.

Capítulo II) Sanciones.

Capítulo III) Recursos.

**Sección de transitorios.**

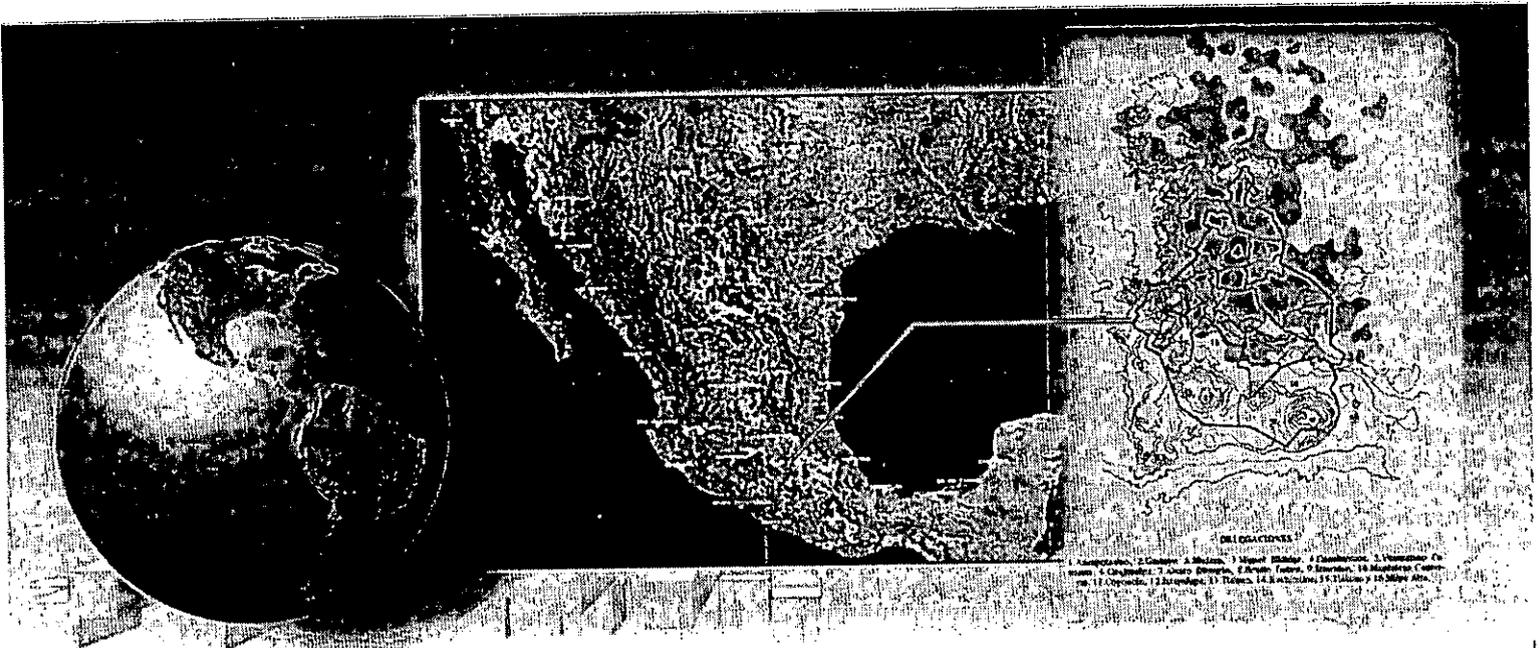
Se indican aquí, los requisitos mínimos para estacionamiento de acuerdo con la tipología (género de las construcciones) que se presenten en cada caso particular, así como los requerimientos mínimos específicos en lo referente a la habitabilidad y funcionamiento, los requerimientos mínimos de servicio de agua potable los requerimientos mínimos de servicios sanitarios, los requisitos mínimos de ventilación, iluminación, patios de iluminación, dimensiones mínimas de puertas, de circulaciones horizontales, los requisitos mínimos para escaleras, así como los requisitos mínimos para las instalaciones de combustibles.



■ TESIS PROFESIONAL ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

# CAPITULO III

■ UBICACION DEL AREA DE APLICACION DE LOS INSTRUMENTOS DE CONTROL ■  
PARA EL DESARROLLO URBANO



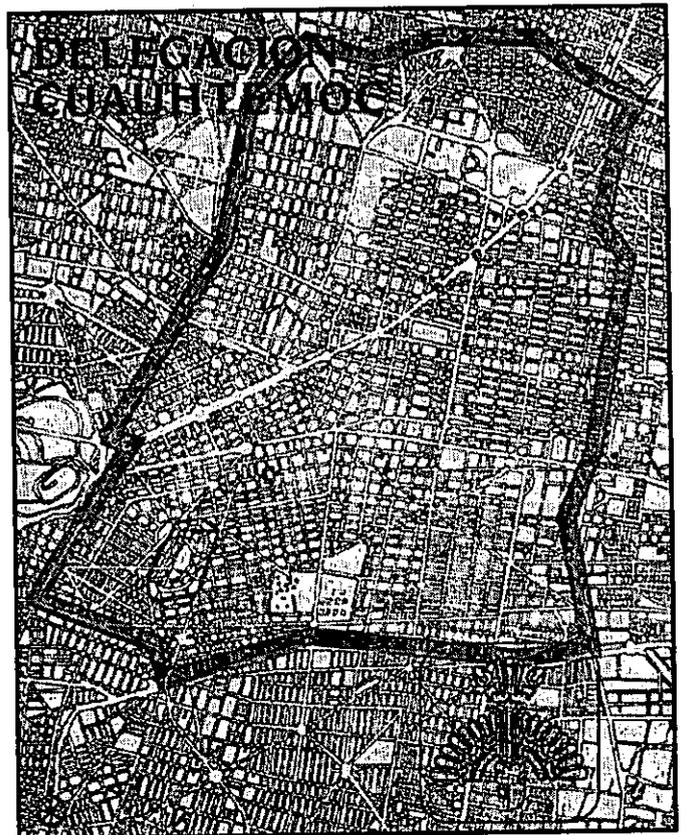
## DELEGACION CUAUHEMOC

Datos Básicos

Situada en la porción central del área metropolitana, linda al norte con las delegaciones Azcapotzalco y Gustavo A. Madero, al este con la Venustiano Carranza, al sur con las Benito Juárez e Iztacalco y al oeste con la Miguel Hidalgo. Tiene una superficie de 31.5 Km<sup>2</sup> (2.2% del total de la entidad) y su densidad promedio es de 25,970 personas por Km<sup>2</sup>. En 1970 su población era de 927,243 habitantes y en 1980 de 855,662, de modo que registró un decremento de 71,581, debido a que muchos espacios de habitación fueron ocupados por edificios de productos. La población económicamente activa ascendió en 1980 a 354,745 individuos (41.4% del total), de los cuales, las tres cuartas partes correspondieron al sector comercial y de servicios, y el resto al industrial. El 75% trabajaba en la Delegación y los demás fuera de ella.

Las vías más importantes son el Paseo de la Reforma, las avenidas de los Insurgentes, Chapultepec y Rivera de San Cosme, las calzadas de Tlalpán, de los Misterios y de Guadalupe, la calle Fray Servando Teresa de Mier y ocho ejes viales. La demanda de transporte público la cubren los autobuses, los "peseros" y las líneas 1, 2 y 3 del Metro. La red de agua potable, aunque antigua, es suficiente; y la transmisión de energía eléctrica se realiza por cuatro líneas, con 21 alimentadores que satisfacen la demanda.

Se distinguen dos zonas, una periférica y otra central. La primera es fundamentalmente habitacional y en ella coexisten grupos sociales de bajos y altos ingresos; y en la segunda se concentra el 69% de las actividades económicas y administrativas del Distrito Federal. Las áreas verdes son mínimas: 3.1 millones de m<sup>2</sup> en conjunto, que equivalen al 9.5% de su territorio. En 1980 había 216,305 viviendas distribuidas en 34 colonias; y funcionaban 85 jardines de niños, 140 primarias, 62 secundarias, 13 escuelas de nivel medio superior, 12 normales y un establecimiento universitario; 93 centros de salud, 9 clínicas de seguridad social y 385 consultorios; 123 bibliotecas, 21 teatros, 154 salas cinematográficas y la mitad de los museos de la ciudad; el Deportivo Guelatao y gran número de gimnasios y clubes de carácter privado. A esta Delegación corresponde en su integridad al Centro Histórico.



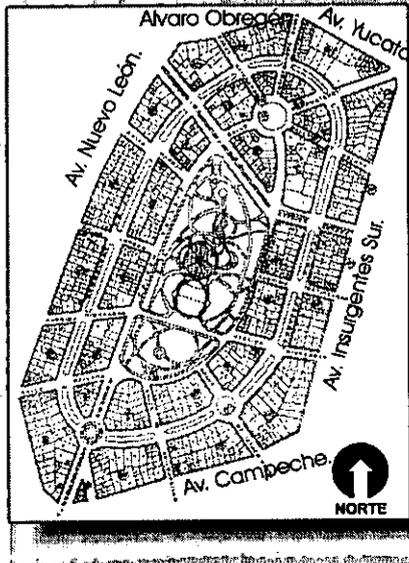
■ TESIS PROFESIONAL ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

# CAPITULO IV

■ DEFINICION DE LOS LIMITES DE LA ZONA DE ESTUDIO Y APLICACION PARTICULAR ■  
DE LOS INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO



Colonia: Hipódromo-Condessa



### Límites

Norte: Av. Yucatán y Av. Alvaro Obregón.  
 Sur: Av. Campeche.  
 Oriente: Av. Insurgentes Sur.  
 Poniente: Av. Nuevo León.

### Descripción

La colonia abarca un total de 32 manzanas clasificada como Zona "H" (habitacional) 4/25/90 y con una intensidad de construcción de cuatro veces el área del terreno. Cuenta con áreas clasificadas como patrimoniales (Zona de Monumentos).

## Características

En la zona de estudio (colonia Hipódromo Condessa) se localizan diversos usos del suelo; predominando el Uso Habitacional (Unifamiliar y Plurifamiliar) con un 52% (395 lotes); le sigue el uso de oficinas con un 18% (122 lotes), los servicios de restaurante y comercios con un 16% (110 lotes) y la combinación del Uso Habitacional, oficinas y comercio con un 14% (98 lotes), en total 689 lotes en el área de la colonia.

*Se denota asimismo la significativa porción de áreas verdes en relación a la superficie urbanizada.*

La zona se encuentra comunicada por Vialidades de Tipo Primario como son: la Av. De los Insurgentes tramo Sur, la Av. Nuevo León, Alvaro Obregón y Yucatán.

Cruzan la zona 2 vialidades importantes que comunican a la Av. Insurgentes tramo Sur con la Av. Nuevo León y que son la Av. Sonora y la Av. Michoacán.

La Estructura Vial se vuelve concéntrica teniendo como eje al Parque México dividiendo a la colonia en tres área claramente definidas.

Complementa su estructura vial con calles de tipo secundario con secciones que van de los 15.00 mts. A los 20.00 mts. siendo las principales de 32.00 mts. de sección con camellón central.

Debido a la existencia de vialidades principales y secundarias, el Transporte Colectivo se manifiesta con

## Breve Reseña Histórica

En los terrenos que ahora ocupa esta colonia se ubico un hipódromo que fué inaugurado el 23 de octubre de 1910; mismo que se utilizó asimismo para espectáculos y como autódromo y eventos de acrobacia aérea.

En 1924, particulares y empresas como el jockey club mexicano realizaron movimientos de urbanización y venta del hipódromo.

En esta colonia es significativa la proporción de áreas verdes en relación a la superficie urbanizada; sumando las extensiones del parque México (originalmente llamado ("San Martín") las glorietas Popocatepetl, Iztaacihuatl y Atlaltépetl, mas los camellones de la Av. Amsterdam y de las calles de Sonora, Nuevo León y Tamaulipas, así como la superficie del Parque España, el total de sus áreas verdes alcanza cerca del 40% de la superficie de la colonia.

■ TESIS PROFESIONAL ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

# CAPITULO V

■ ESTRATEGIA GENERAL ■

## APLICACION DE LOS CRITERIOS NORMATIVOS HACIA LA ZONA DE ESTUDIO

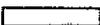
**D**adas la características físicas de la Zona de Estudio propuesta para esta Tesis Profesional, además del potencial económico y social que ésta presenta, es factible establecer aquí el propósito de concretizar un ejemplo real y tangible de los cambios benéficos, útiles y actuales que los Instrumentos para el Control del Desarrollo Urbano provocan en su sana y profesional aplicación; delimitándose así, cuna zona peculiar y característica dentro de la Ciudad de México, cuya anarquía de toda índole rebasa ya la racionalidad de los criterios Intrínsecos de su propio desarrollo.

Al proponer en la presente Tesis el aprovechamiento de los recursos de infraestructura y servicios que existen dentro del área de estudio a su máxima capacidad, definiendo y planificando asimismo los Usos del Suelo reconociendo a éstos como conceptos indispensables para el logro del equilibrio del desarrollo actual y la atención prioritaria al aspecto Ecológico del Micro-Clima propiciado por las áreas verdes con que la zona cuenta, la definida Imagen Urbana de esta colonia que, empero, necesita de una atención profesional comprometida, ética y verdadera, los Instrumentos de Control para el Desarrollo Urbano encontrarán, en el manejo y en la aplicación profesional y exacta de los mismos, un marco de referencia legible de su utilidad y existencia.

Considerando por lo anteriormente descrito a la colonia Hipódromo-Condesa como zona factible de ser dictaminada como PROGRAMA PARCIAL (anteriormente Z.E.D.E.C.), se establece a continuación la Estrategia Urbanística: **PROGRAMA PARCIAL "HIPODROMO-CONDESA"**, teniendo como bases y punto de partida la aplicación de los Instrumentos de Control para el Desarrollo Urbano existentes para el Distrito Federal.

Se distinguen en el área de estudio PROGRAMA PARCIAL "HIPODROMO-CONDESA" cuatro tipos de Uso del Suelo que son:

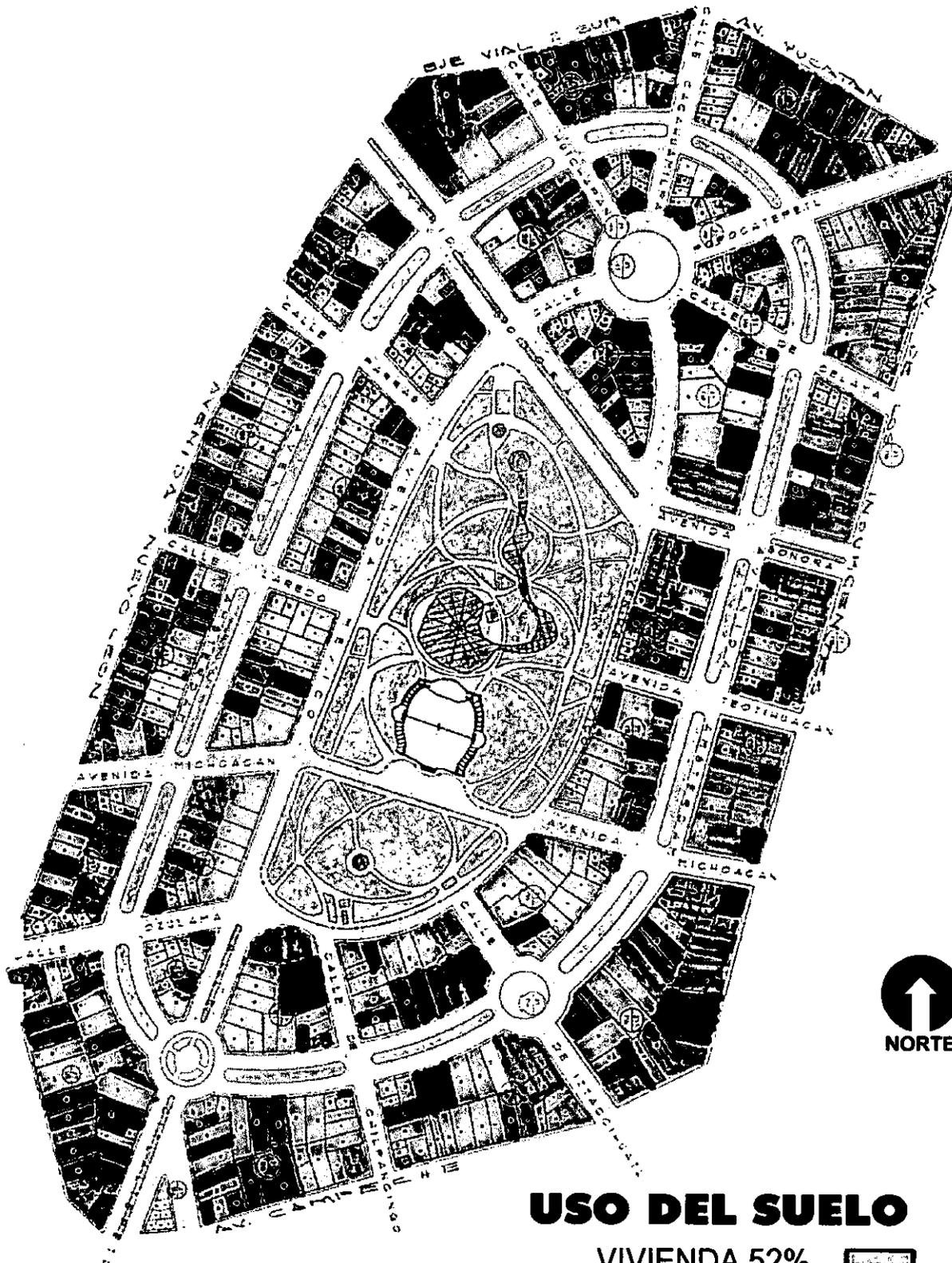
### USO DEL SUELO

<b>a) Habitacional</b>	<b>52% del área urbanizada.</b>	
<b>b) Oficinas</b>	<b>18% del área urbanizada.</b>	
<b>c) Comercio</b>	<b>16% del área urbanizada.</b>	
<b>d) Mixto</b>	<b>14% del área urbanizada.</b>	

Los que, por ser actualmente una parte constitutiva de fondo, se debe mantener en ellos una política de CONSERVACIÓN; asignándose la de MEJORAMIENTO a los rubros contenidos tanto en Imagen Urbana, así como los componentes propios de la Estructura Urbana; esto es, MEJORAMIENTO en cuanto a la áreas verdes existentes, Mobiliario Urbano, Señalizaciones Peatonal y Vehicular, Anuncios, que serán analizados en páginas posteriores.

# COLONIA HIPODROMO CONDESA

## USO DEL SUELO ESTADO ACTUAL



### USO DEL SUELO

VIVIENDA 52%	
OFICINAS 18%	
COMERCIO 16%	
MIXTO 14%	

**A**l ser considerada la necesidad imperativa de ofrecer a la sociedad actual y a las futuras generaciones los criterios profesionales vertidos en este tipo de Estrategias Urbanas, las que permiten PLANEAR y ORDENAR el Desarrollo Urbano actual, se desarrollan a continuación, por una parte los criterios de ZONIFICACION propuestos para la Zona de Estudio, y por la otra, los criterios de APLICACIÓN NORMATIVA de los Instrumentos de Control para el Desarrollo Urbano EXISTENTES, tomando en cuenta la consideración del Área de Estudio como PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO CONDESA".

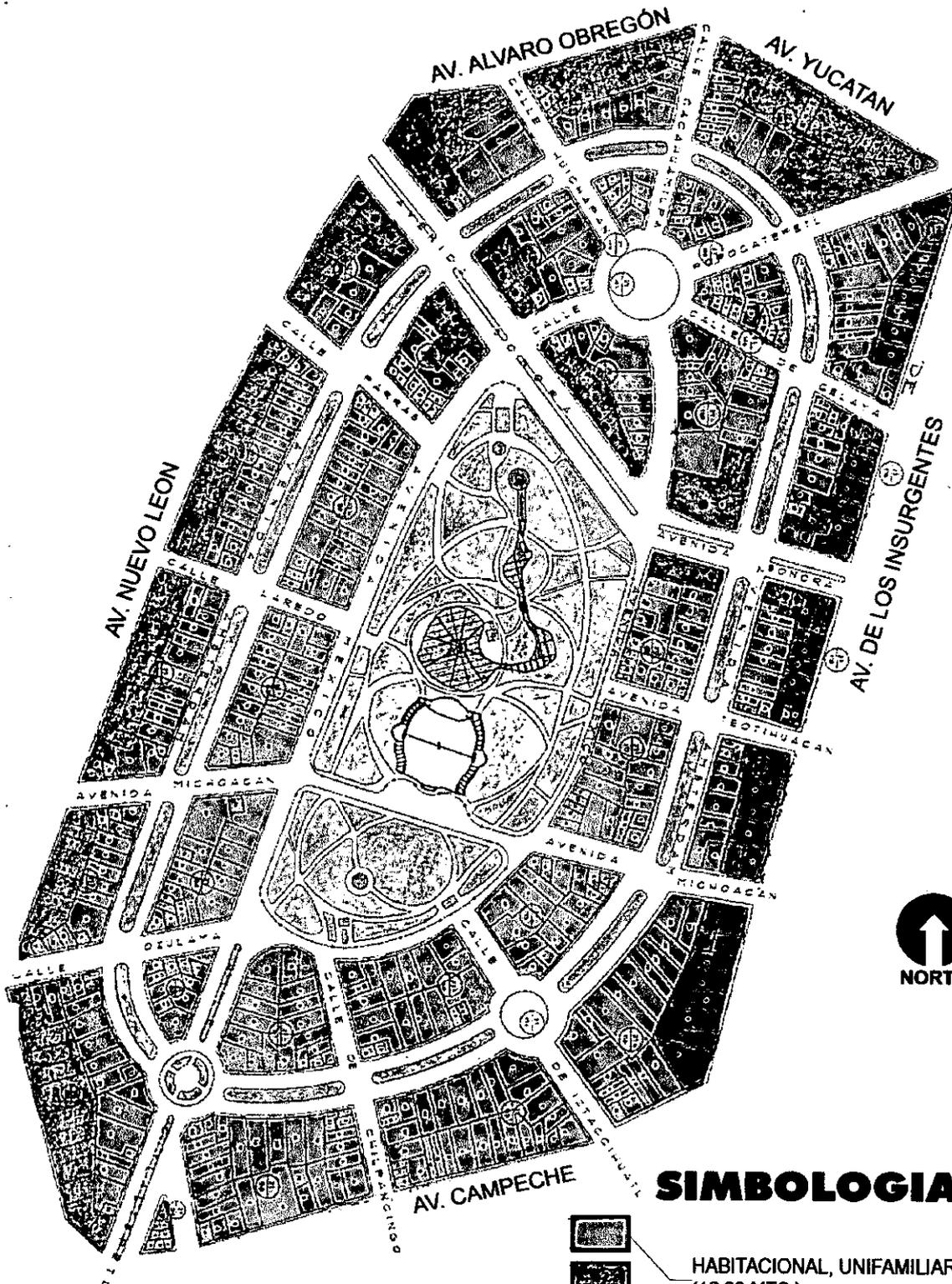
### **PROPUESTA**

Al margen de la disposiciones establecidas en la LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL (Artículo 3 fracc. 1) donde se indica como una de las acciones prioritarias el propiciar el arraigo de la población y el fomento a la incorporación de nuevos pobladores en la Delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez, se presenta la proposición formal de **ZONIFICACION DEL PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO CONDESA"**.

- HABITACIONAL, UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR (12.00 MTS.)
- HABITACIONAL, UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR CON COMERCIO EN PLANTA BAJA (15.00 MTS.)
- HABITACIONAL, PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS SIN SERVICIOS (18.00 MTS.)

El propósito intrínseco de la propuesta formal de esta ZONIFICACIÓN, es, por un lado atender al ORDENAMIENTO TERRITORIAL requerido por la zona, agrupando sectorialmente los Usos del Suelo con la finalidad de propiciar el mejoramiento de las Condiciones de Vida en lo referente a los conceptos de HABITABILIDAD recuperando su valor y su función social; dar solución a la instalación anárquica de espacios lucrativos; y por el otro, PROYECTAR UN CRECIMIENTO Y DESARROLLO CONTROLADO que rescate las características de los espacios-forma existentes, la Imagen Urbana propia de la colonia, denotándose por ende, una concepción nueva y actual en el funcionamiento urbano del área; fortaleciéndose de esta manera la calidad del Desarrollo Urbano pretendido por cada instrumento de control diseñado especialmente para la Ciudad de México.

# USO DEL SUELO PROGRAMA PARCIAL "HIPODROMO - CONDESA"



## SIMBOLOGIA

- 
 HABITACIONAL, UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR (12.00 MTS.)
- 
 HABITACIONAL, UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR CON COMERCIO EN PLANTA BAJA (15.00 MTS.)
- 
 HABITACIONAL, PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS SIN SERVICIOS (18.00 MTS.)

## TABLA DE USOS DEL SUELO PARA EL PROGRAMA PARCIAL "HIPODROMO - CONDESA"

PROGRAMA PARCIAL  
"HIPODROMO - CONDESA"



**SIMBOLOGIA**  
 [Circulo con punto] HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR (2500 M2)  
 [Circulo con X] HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR CON COMERCIO EN PLANTA BAJA (2500 M2)  
 [Circulo con punto] HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y OFICINAS SIN SERVICIOS (8000 M2)

USO PERMITIDO 0 USO PROHIBIDO X

HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR	12.00 m., 15.00 m., 18.00 m.
HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR CON COMERCIO	15.00 m.
HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR CON COMERCIO EN PLANTA BAJA	18.00 m.
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS SIN SERVICIOS	18.00 m.
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS CON COMERCIOS	18.00 m.
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS CON SERVICIOS Y/O COMERCIOS EN PLANTA BAJA	ALTIURA CONFORME AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL D.F. VICENTE
AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS	

USO	DESCRIPCION	UNA O DOS VIVIENDAS	HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR	HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR CON COMERCIO	HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR CON COMERCIO EN PLANTA BAJA	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS SIN SERVICIOS	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS CON COMERCIOS	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y/O OFICINAS CON SERVICIOS Y/O COMERCIOS EN PLANTA BAJA	AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS	
HABITACIONAL	UNIFAMILIAR O PLURIFAMILIAR	UNA O DOS VIVIENDAS	0	0	0	0	0	0	X	
SERVICIOS	ADMINISTRACION PUBLICA	SECRETARIAS DE BANCO, CASAS DE CAMBIO Y CASAS DE BOLSA.	X	X	X	0	X	0	X	
		REPRESENTACIONES OFICIALES Y EMBAJADAS EXTRANJERAS.	X	X	X	0	X	0	X	
	ADMINISTRACION	OFICINAS CORPORATIVAS Y/O PRIVADAS, PARTICIPANTES HASTA 40.0 M2.	X	0	0	0	0	0	X	
	TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS Y DE ESPECIALIDADES	VENTA DE ABARROTES, COMESTIBLES Y COMIDA ELABORADA SIN SERVICIO DE COMEDOR, PASTISERIA O PASTELERIA.	X	0	0	X	0	0	0	X
		VENTA DE ARTICULOS EN GENERAL Y ESPECIALIDADES.	X	X	0	X	0	0	0	X
		FARMACIAS Y DROGUERIAS.	X	X	0	X	X	0	0	X
		REPARACION DE ARTICULOS EN GENERAL.	X	X	0	X	0	X	0	X
		VENTA DE MATERIAS ELECTRICAS, ELECTRONICAS, SANITARIAS, FERRETERIAS Y PINTURAS.	X	X	X	X	0	0	0	X
		SALAS DE BELLEZA, PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, SASIRERIAS, ESTUDIOS Y LABORATORIOS FOTOGRAFICOS Y DE COPIADO.	X	0	0	X	0	0	0	X
		VENTA DE REFACCIONES, PARTES Y ACCESORIOS DE VEHICULOS SIN TALLER DE REPARACION.	X	X	0	X	X	0	X	X
		TALLERES MENORES DE HERRERIA, CARPINTERIA, EBANISTERIA, TALABARRERIA, CALZADO Y PRODUCTOS ARTESANALTES.	X	0	0	X	0	0	X	X
	CENTROS DE SALUD	TALLERES MECANICO DENTAL, LABORATORIO DE ANALISIS CLINICOS Y RADIOLOGICOS.	X	X	X	X	X	0	0	X
	ASISTENCIA ANIMAL	CLINICAS VETERINARIAS Y TIENDAS DE ANIMALES.	X	0	0	X	0	X	X	
	EDUCACION ELEMENTAL	GUADERIAS Y JARDIN DE NIÑOS.	X	X	X	X	X	0	0	X
	ENTRETENIMIENTO	GALERIAS DE ARTE, MUSEOS, CENTROS DE EXPOSICION AUDITORIOS, TEATROS, CINES, SALAS DE CONCIERTOS O CINETECAS, GRANASIOS.	X	X	X	X	X	0	0	X
	RECREACION SOCIAL	CENTROS COMUNITARIOS, CENTROS CULTURALES Y SALONES PARA FIESTAS INFANTILES, CLUBES SOCIALES.	X	X	X	X	0	0	0	X
		SALONES PARA BANQUETES Y DE BARE (UNICAMENTE EN INSTALACIONES HOTELERAS).	X	X	X	X	X	0	0	X
	INSTITUCIONES RELIGIOSAS	TEMPLOS O LUGARES PARA EL CULTO.	X	X	X	X	0	0	0	X
ALIMENTOS Y BEBIDAS	CAFES O RESTAURANTES SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS (EXCEPTO CERVEZA Y VINO DE MESA).	X	0	0	X	0	0	0	X	
	RESTAURANTES CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS, CENITHOS NOCTURNOS, BARES Y VIDEO BARES (UNICAMENTE EN INSTALACIONES HOTELERAS).	X	X	X	X	X	0	0	X	
ALOJAMIENTO	HOTELES	X	X	X	X	X	0	0	X	
TRANSPORTE	ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS.		0	0	0	0	0	0	X	
COMUNICACIONES	AGENCIA DE CORREOS, TELEFONOS TELEFONOS Y TELECOMUNICACIONES, SIN GUARDA DE VEHICULOS NI TALLER DE REPARACIONES.	X	X	X	X	X	0	0	X	
ESPACIOS ABIERTOS	POLICIA	GARITA O CASETA DE POLICIA SIN GUARDA DE VEHICULOS.	0	0	0	0	0	0	0	
	BOMBEROS	SUBESTACION DE BOMBEROS.	X	X	X	X	X	0	X	
	EMERGENCIAS	PUESTOS DE SOCORRO O CENTRAL DE AMBULANCIAS.	X	X	X	X	X	0	X	
	ESPACIOS ABIERTOS	PLAZAS, EXPLANADAS, JARDINES O PARQUES.	0	0	0	0	0	0	0	

## PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO - CONDESA" NORMATIVIDAD

**P**royecto por el cual se propone declarar **PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO CONDESA"** dentro de la Normatividad para el Mejoramiento y Rescate de la Colonia Hipódromo Condesa.

### RAZON

Considerando que el ordenamiento del desarrollo urbano del Distrito Federal, es un objetivo del Sistema Nacional de Planeación cuya instrumentación corresponde al gobierno de la ciudad, tomando como base la participación y demandas de la sociedad organizada.

Que el Programa General del Programa Director es un plan normativo que deriva de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F., para llevar a cabo el proceso de ordenamiento territorial del Distrito Federal ya que su finalidad es integrar en un todo coherente y armónico, las políticas, objetivos, estrategias, programas y acciones que de él emanen, incorporando la experiencia derivada de la aplicación de la reglamentación y su impacto en la comunidad. Y que los planes parciales establecen políticas, estrategias y líneas de acción para la ordenación del territorio del Distrito Federal a partir del análisis de la situación que guarda el mismo en función de los usos y destinos del suelo, la población y dotación del equipamiento urbano e infraestructura de servicios.

Que se hace necesaria la implementación de normas que regulen aquellas zonas que cuentan con todos los servicios como es el caso de la colonia Hipódromo Condesa con el propósito de poner a salvo la calidad de los servicios a que tienen derecho prioritario los vecinos y donde la regeneración, renovación y mejoramiento de sus áreas habitacionales y su medio ambiente son de mayor importancia en la planeación urbana de la ciudad de México.

Siendo el generador de la presente propuesta, la intención de regular el desarrollo urbano de las zonas que sufren el fenómeno del crecimiento urbano y donde se han deteriorado las características iniciales de habitabilidad, así como generar instrumentos normativos que aseguren la conservación de sectores de zonas con características especiales.

Y de acuerdo al resultado de los estudios realizados, se ha observado que la colonia Hipódromo Condesa presenta óptimas características para el desarrollo de usos y destinos encaminados a la conservación y mejoramiento en el ordenamiento de la zona con el objeto de proteger sus áreas habitacionales.

Que la aplicación de las disposiciones que se deriven de la normatividad del Programa de Mejoramiento y Rescate del **PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO CONDESA"** será facultad específica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en el ámbito de su respectiva competencia, tomando en consideración, la opinión de la Delegación Cuauhtémoc y la Comisión de Uso del Suelo de la Asociación de Residentes de la colonia Hipódromo Condesa.

Como se ha mencionado en títulos anteriores al proponer como **PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO CONDESA"** se pretende principalmente:

- El mejorar las condiciones de vida de los habitantes de la zona.
- Combatir la anárquica instalación de espacios lucrativos.
- Proyectar un crecimiento y desarrollo controlado que rescate las características de los espacios - forma y su mobiliario urbano, que fortalezca el desarrollo urbano de la ciudad marcando una nueva concepción de la forma y su función.
- Establecer el marco normativo de la zona, mediante la realización de acciones concertadas.
- Salvaguardar los sitios patrimoniales.

Las normas técnicas que se establezcan en el presente instrumento, deberán regir en lo sucesivo (previa aprobación de las autoridades competentes) respecto al uso del suelo que se pretende dar a los predios y/o edificaciones en general, por lo que se pone a consideración la siguiente normatividad:

Se propone establecer como **PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO CONDESA"** en la normatividad para el programa de mejoramiento y rescate de la misma, ubicada en la Delegación Cuauhtémoc del Distrito Federal, cuyos límites son:

**Al norte:** Av. Yucatán y Av. Alvaro Obregón.  
**Al sur:** Av. Campeche.  
**Al oriente:** Av Insurgentes tramo Sur.  
**Al poniente:** Av. Nuevo León

Pretendiéndose de esta manera establecer la normatividad para los usos del suelo de los predios y las dimensiones máximas de las edificaciones que mediante la aplicación de la zonificación secundaria, tablas de uso del suelo y normas complementarias que a continuación se detallan.

Así mismo, se especifica el tratamiento que debe darse a los usos existentes por parte de autoridades, representación vecinal y particulares.

### NORMAS COMPLEMENTARIAS IMPACTOS AL MEDIO URBANO

Toda obra pública o privada que se lleve a cabo en predios que tengan frentes sobre la Av. Insurgentes, requerirán de un estudio de los impactos que genere el desarrollo en el medio urbano circundante. El documento en cuestión será presentado por el promovente ante la SEDUVI del D.D.F. y analizado por las áreas competentes en las distintas materias que abarca el análisis de referencia, tomando para el efecto en consideración, antes de expedir las autorizaciones correspondientes, las opiniones que del estudio se emitan por la autoridad delegacional y la comisión de uso del suelo; de la Asociación de Residentes de la colonia, Hipódromo, así como las demás representaciones vecinales organizadas en la circunscripción que formalmente y de manera expresa mostraran interés en participar en el proceso, incluyendo a la Juntas de Vecinos de la Delegación Cuauhtémoc o la instancia que finalmente la reemplace.

Tanto el estudio de impacto en el medio urbano generado por el desarrollo como el dictamen respectivo de la autoridad competente, deberán ser hechos, cada uno en su oportunidad, del conocimiento de las entidades y agrupaciones antes mencionadas.

El estudio precisará los impactos en cuando menos los siguientes rubros:

- Ambientales y ecológicas.
  - 1.1.- Aguas residuales.
  - 1.2.- Desechos.
  - 1.3.- Ruido.
  - 1.4.- Emisiones a la atmósfera.
  - 1.5.- Uso de energía.
  - 1.6.- Transformación ecológica.
- Urbanos.
  - 2.1.- Marco espacial de actividades.
  - 2.2.- Bienes y espacios públicos.
  - 2.3.- Paisaje urbano.
  - 2.4.- Costos de oportunidad.
  - 2.5.- Riesgos y emergencias.

## PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO - CONDESA" NORMATIVIDAD

### 3.- Socioeconómicos.

3.1.- Cambios en el valor del suelo y propiedad inmobiliaria en la zona.

3.2.- Empleos.

3.3.- Ingresos.

3.4.- Impuestos.

3.5.- Migraciones y transformaciones demográficas.

3.6.- Transformaciones sociales.

### 4.- Infraestructura.

4.1.- Transporte.

4.2.- Vialidad.

4.3.- Agua potable.

4.4.- Drenaje sanitario y pluvial.

4.5.- Demandas adicionales, otros servicios.

5.- Culturales y patrimoniales. Dicho estudio podrá ser, en todo momento, objeto de consulta pública.

Cualquier omisión que se advierta en el proceso descrito o cualquier alteración del equilibrio en el ambiente urbano que se produjera durante la construcción o el funcionamiento del desarrollo que se trate y que no hubiera sido considerada por el estudio presentado por el promovente, podrá ser motivo de denuncia popular.

El promovente de los inmuebles a que se refiere esta disposición aportará los recursos necesarios para mitigar cualquier impacto significativo adverso que el estudio determine así como la parte proporcional del costo de las obras que se precisen realizar para proveerlos de los servicios que para su funcionamiento requieran.

Podrá autorizarse, para esos fines, la utilización de la infraestructura existente siempre y cuando se demuestre fehacientemente la existencia de remanentes en la capacidad instalada.

### RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCIÓN

Las futuras construcciones de cinco niveles o más que se pretendan desarrollar en los predios con superficie mayor a 350.00 M2, deberán respetar una restricción de tres metros al frente del predio como mínimo, pudiendo considerarse ésta como parte del área libre; asimismo solo podrá ser cubierta con materiales que permitan la filtración del agua al subsuelo. Cuando se trate de predios en esquina, esta restricción se deberá respetar en ambos frentes.

### ÁREAS LIBRES DE CONSTRUCCIÓN

Será de acuerdo a lo que dispone la siguiente tabla:

	Superficie de predios	Área libre mínima(%)
Zonificación secundaria	Hasta 500.00 M2	20
Todas las demás zonas secundarias	Más de 500.00 M2 Hasta 2500.00 M2	25

El área libre deberá ser primordialmente área verde, o estar cubierta con materiales que permitan la filtración de agua al subsuelo. Esta área podrá ser utilizada para estacionamiento. Cuando se proponga estacionamiento por debajo de esta área libre, éste se podrá autorizar siempre y cuando el agua captada en ella se canalice al subsuelo a través del sistema que autorice la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica.

### ESTACIONAMIENTO

Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en la Zona del PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO CONDESA" y para dar cumplimiento al artículo 80 del Reglamento

de Construcciones para el D.F., se debe cumplir con los requerimientos que se señalan más adelante; debiéndose localizar dentro del predio que los origina, para esto las fusiones de predios serán permitidas; para los usos no mencionados se aplica lo que señala el Reglamento de Construcciones vigente.

La proporción de cajones de autos chicos y grandes será de 40% y 60% respectivamente.

La proporción de cajones para minuválidos se sujeta a lo señalado en el artículo 80 fracción IX del reglamento de construcciones para el Distrito Federal.

Tipo de edificación	Numero requerido de cajones de estacionamiento
Habitacional de 70 M2 a 120 M2	1 por vivienda
de más de 121 M2	2 por vivienda
Administración privada oficinas corporativas	1 cada 30 M2 construidos más un 40% adicional para visitantes.
Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas	1 por cada 7.5 M2
sin venta de bebidas alcohólicas	1 por cada 15 M2 de construcción

### USO DE OFICINAS

En todos aquellos desarrollos de oficinas, cuya superficie sea mayor a 10,000 M2 netos, se deberá proveer dentro del mismo predio los servicios de fotocopios y papelería incluyendo comedor para empleados y estacionamiento.

### ALTURAS MÁXIMAS

Las alturas máximas de construcción serán las indicadas en el plano de usos del suelo del PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO CONDESA".

Se excluyen de esta limitación los techos inclinados que rebasen la losa de último nivel, las instalaciones, cubos de elevadores, escaleras y equipo de servicio.

### SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD

Dentro del PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO CONDESA", el Acuerdo del Sistema de Transferencia de Potencialidad del Centro de la ciudad Acuerdo 0028 y circular 1(1)88 del 29 de Junio de 1988, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de Julio de 1988, será aplicable única y exclusivamente en los predios con frente a Avenida Insurgentes, con la sola taxativa de limitaciones que impongan el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

### LA CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

En caso de adquirir, vender, rentar un inmueble o iniciar un trámite de servicio o licencia dentro del área especificada como PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO CONDESA" previamente se deberá obtener en las Oficinas del Registro del Plan (Programa) Director, la Constancia de Zonificación o el Certificado de Uso del Suelo, los cuales contienen la información oficial acerca de los usos del suelo, alturas de edificaciones y normas técnicas aplicables que condicionan el aprovechamiento de un predio o inmueble.

## PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO - CONDESA" NORMATIVIDAD

Estos documentos deberán incluirse en cualquier operación de traslado de dominio que se protocolice ante Notario Público. Asimismo a los contratos de arrendamiento deberá agregarse la Constancia de Zonificación o el Certificado de Uso de Suelo.

### FUSIÓN DE PREDIOS

Para los predios comprendidos dentro del **PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO CONDESA"**, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes Usos de Suelo Permitidos, se mantendrá el uso para cada una de las partes originalmente fusionadas, de conformidad con la zonificación secundaria indicada en el Plano de Usos del Suelo para el **PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO CONDESA"**. Así mismo, cuando la fusión involucre lotes con diferentes alturas de construcción permitidas, se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados, de conformidad con las indicadas en el Plano de Usos del Suelo del **PROGRAMA PARCIAL "HIPÓDROMO CONDESA"**.

Las normas que se señalan anteriormente serán aplicadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y por la Delegación del Departamento del Distrito Federal en Cuauhtémoc en el ámbito de sus respectivas competencias.

La Delegación Cuauhtémoc en coordinación con las dependencias del Departamento del Distrito Federal y la participación de la Comisión de Uso del Suelo de la Asociación de Residentes de la colonia Hipódromo, asume el compromiso de elaborar programas específicos para mejorar la estructura vial, el funcionamiento del transporte público, el reordenamiento del estacionamiento de vehículos en vía pública y el retiro programado de puestos ambulantes. Se compromete también a optimizar el servicio de recolección de basura y de Seguridad pública y a incrementar la superficie de áreas verdes y espacios abiertos en la colonia. De los avances que registren los programas en cuestión, la Delegación deberá informar a la Comisión de Uso del Suelo de la Asociación de Residentes de la colonia Hipódromo con una periodicidad trimestral.

La autoridad Delegacional se compromete de manera expresa a iniciar de inmediato la aplicación de un programa tendiente a revertir las irregularidades que en materia de Uso del Suelo y Establecimientos Mercantiles existan en la demarcación. El programa de referencia deberá concluirse en un plazo que no excederá de 12 meses a partir de la fecha en que entre en vigencia el presente acuerdo.

La Comisión de Uso del Suelo de la Asociación de Residentes de la colonia Cuauhtémoc, será notificada cada tres meses por la Delegación Cuauhtémoc de los avances que registre este programa, a efecto de hacer mancomunadamente una evaluación del mismo.

Los usos reales que tiene el suelo en la Colonia Hipódromo al entrar en vigencia el presente acuerdo, el proceso de reversión de irregularidades se ajustará a los siguientes trámites:

1.- Notificación de la Delegación al propietario del predio o edificación con funcionamiento presuntamente irregular, conminando al interesado a presentar la documentación oficial que justifique el uso que da al suelo que ocupa.

2.- En caso de carecer de la documentación oficial que compruebe la legalidad del uso del predio o edificación de su propiedad, se proporcionará al interesado, en un Módulo de Información expresamente creado con ese propósito en la Sede Delegacional, formas de solicitud para la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos.

3.- La solicitud en cuestión deberá ser acompañada de un acta notarial en la que se certifiquen tres documentos que acrediten haber hecho uso del suelo, en fecha anterior a 1987, de la misma

forma que lo está haciendo al momento de ser notificado. Asimismo, deberá incluir testimonios de cuando menos tres vecinos residentes en el mismo frente de manzana, que confirmen el hecho y la fecha desde la que venían funcionando el giro o actividad de que se trate.

*Los documentos podrán ser:*

Alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.  
Alta ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.  
Pago de Contribuciones Fiscales.  
Declaración de Apertura.  
Acta Constitutiva (caso de persona moral).  
Licencia de Construcción que Acreditó el Uso del Suelo.  
Licencias de Funcionamiento.  
Registros ante Dependencias (S:E.P., I.M.S.S., etc.).  
Escritura pública

4.- La solicitud deberá entregarse junto con el comprobante del pago de derechos efectuado en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, para la tramitación de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos.

5.- En caso de comprobarse la existencia de los derechos en cuestión y de que, en consecuencia, su solicitud sea resucita positivamente, se invitara al interesado a que proceda, en un plazo no mayor de 90 días, a mitigar el impacto que su actividad ocasiona en la comunidad. Dichos efectos negativos, así como la forma de resolverlos, le serán señalados por la Comisión del Uso del Suelo de la Asociación de Residentes de la Colonia Hipódromo, a través de la Delegación Cuauhtémoc.

6.- En caso de no comprobar poseer los derechos en cuestión, se concederá al interesado un plazo de tres meses para cambiar su giro o actividad a cualquiera de las autorizadas por el presente acuerdo. De no ocurrir así, la Delegación Cuauhtémoc procederá a su clausura definitiva.

El Registro del Plan (Programa) Director, la Delegación del Departamento del Distrito Federal en Cuauhtémoc y las Oficinas de Licencias en los Colegios de Arquitectos e Ingenieros, informaran mensualmente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y a la Comisión de Uso del Suelo de la Asociación de Residentes de la Colonia Hipódromo Condesa, la expedición de licencias de uso de suelo y licencias de construcción, licencias de funcionamiento y resoluciones de estudio de impacto ambiental.

■ TESIS PROFESIONAL ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

# CAPITULO VI

■ APLICACION PARTICULAR DE LOS INSTRUMENTOS DE CONTROL ■  
PARA EL DESARROLLO URBANO

# Zonas Patrimoniales y Sitios Históricos

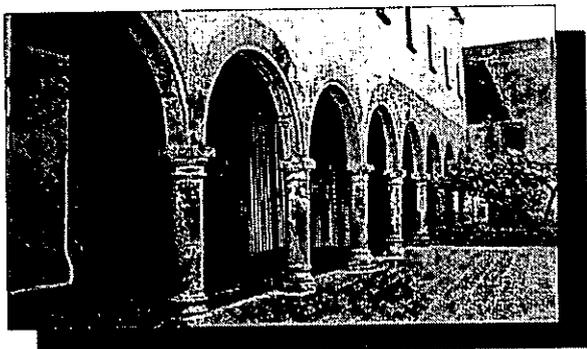
## INTRODUCCION

*A la historia.- La gran ciudad de México cuenta con zonas y monumentos que forman parte del patrimonio histórico y artístico que contribuyen a la identidad de la ciudad y sus habitantes, su importancia y valor radica en sus antecedentes religiosos, culturales y políticos, así como también porque fueron testigos de un suceso importante en la historia nacional o bien por su excepcional valor artístico o arquitectónico que los haga exponentes de un estilo determinado y que gracias a las técnicas y materiales constructivos utilizados aun se conservan como símbolo representativo de una época.*

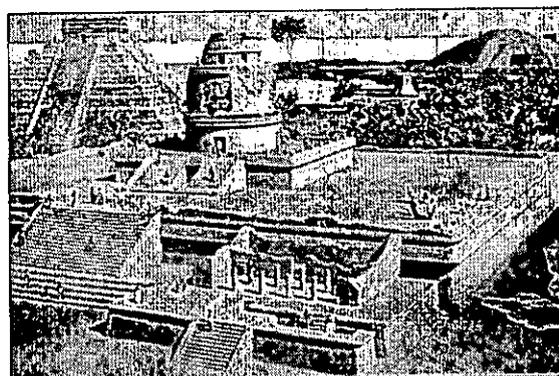
*La arquitectura mexicana en sus diferentes épocas ha sido siempre monumental, llena de color y con un carácter muy relevante y aunque a partir de la colonización hispana en América ha existido una influencia externa cada vez con mayor presencia, siempre se ha mantenido conceptualmente un reflejo conciente del temperamento cultural y geográfico de nuestra tierra expresándose en las diversas construcciones que corresponden a las conductas culturales de la época.*

*La conservación de la memoria histórica, es decir, la permanencia de las construcciones prehispánicas (de carácter básicamente religioso y de gran monumentalidad), la arquitectura monástica de los siglos XVI, XVII Y XVIII hasta llegar al neoclásico, el academismo republicano y la arquitectura del porfiriato (estilos caracterizados por una nueva concepción de la existencia a través de la fundación de la Academia de Bellas Artes de San Carlos) y mas recientemente el Art Deco como respuesta regionalista al movimiento moderno en los años veintes, ¿todo esta memoria histórica puede ser un interés colectivo para conservar estas zonas histórico artísticas?*

*Cada grupo social y económico se plantearía objetivos diferentes. El comerciante, el político, el intelectual, el visitante, el artesano y los habitantes de una construcción vernácula tienen distintos intereses en relación al patrimonio artístico.*



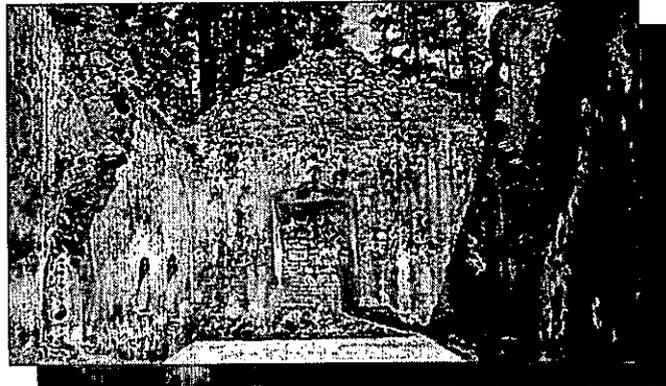
**ARQUITECTURA PREHISPANICA.-** Las grandes hazañas del mundo prehispánico se resolvieron en lo material a través de una extraordinaria producción arquitectónica manifestada con impresionantes pirámides de piedra, centros ceremoniales, templos y plazas de intercambio comercial de notable jerarquía, que contrasta con la relativa y poca importancia a la vivienda que es imperdurable, hecha en bajareque, carrizo y adobe, contra los vestigios materiales de Cuicuilco, el conjunto del Tlahuizcalpantecutli en Tenayuca, la Plaza de las Tres Culturas (México - Tlatelolco) y la magna Ciudad del imperio Azteca México - Tenochtitlan en el corazón de la Ciudad de México.



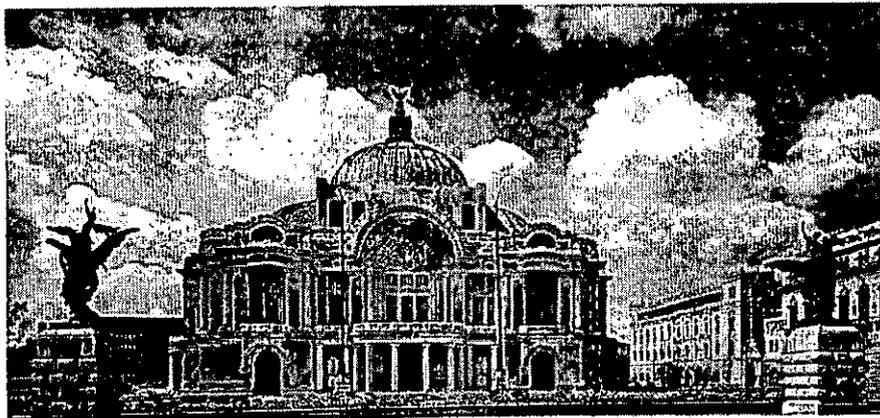
Si a esto le agregamos el contexto político y económico que estamos viviendo de internacionalismo de la economía, la deslumbrante fórmula mágica del libre comercio como única verdad, esto nos hace pensar en la **IMPORTANCIA DE LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO COMO PARTE DE LA DEFENSA DE LAS CULTURAS REGIONALES Y NACIONAL**. La idea de **IDENTIDAD**, ante la incertidumbre de una lucha desigual por la supervivencia material, invita a una profunda reflexión sobre la urgencia de asideros anímicos para el pueblo, ante la amenaza de la desintegración internacionalizante se contraponen la necesidad de consolidar los valores culturales.

Ahora bien, si se quiere conservar y fortalecer el patrimonio arquitectónico de la Ciudad de México, junto con unas costumbres y unos valores culturales que no encajan eficientemente en la modernidad, es necesario tomar actitudes que favorezcan estas identidades de nuestro pueblo a través del involucramiento del propio Estado, universidades, centros de investigación, asociaciones de inversión, y sobre todo en hacer conciencia en los habitantes por conservar y respetar toda una cultura grabada en las construcciones pasadas y que conforman nuestra historia.

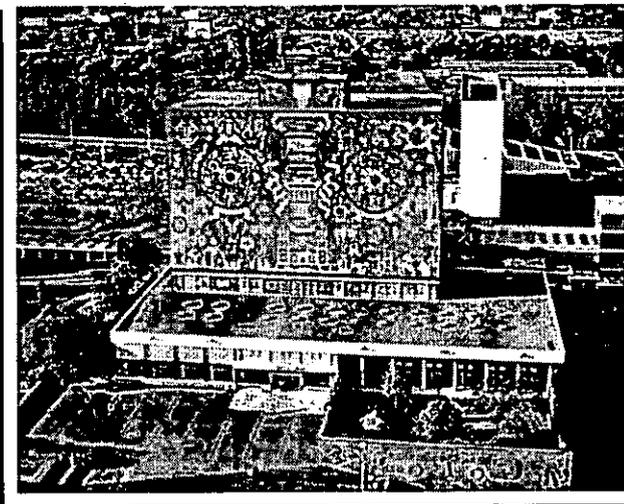
**ARQUITECTURA MONÁSTICA.**- Desarrollada principalmente en los siglos XVI al XVIII por las tres órdenes mendicantes ( franciscanos, agustinos y dominicos ) con la finalidad de la redención de las almas indígenas, mediante la conversión a la fe cristiana, por lo que se vuelve una época de edificaciones destinadas a iglesias, conventos, monasterios, haciendas, básicamente realizadas en piedra labrada, muros de mampostería, arcos y bóvedas, como ejemplo el Santuario de Guadalupe, el convento del Carmen en San Ángel, el convento de San Diego en Churubusco, el Santo Desierto de Cuajimalpa (desierto de los Leones), el convento de la Merced entre muchos más.



**ARQUITECTURA NACIONAL PORFIRIANA.**- Durante esta época se realizó una energía creativa del pueblo mexicano en un ambiente de estilo basado en la influencia francesa con un trabajo mayor de herrería, cerámica, madera, cristal, jardinería, labrado en piedra, etc. De esta época cabe destacar el Teatro Nacional, la Biblioteca Nacional, el edificio de Ferrocarriles, el Kiosco Morisco, el Palacio de Bellas Artes.



**ARQUITECTURA MODERNA.-** Surge el ART DECO como respuesta regionalista con la utilización de ornamentaciones como recurso arquitectónico en las construcciones para contrarrestar el movimiento moderno de edificios de bandas de cristal y formas puras con el abundante manejo del acero y del concreto. Así también aparece a partir de los años treinta el movimiento nacionalista y muralista como intento de mexicanizar a el estilo internacional, que despersionificaba a la ciudad. Ejemplo de esta época es el edificio Basurto, el parque México, el edificio Ermita, la Secretaria de



**ARQUITECTURA ACTUAL.-** La arquitectura mexicana de esta época esta caracterizada por un estilo moderno-nacional, de aplanados rústicos sobre muros masivos con colores terrazos y llamativos, en contraste con la arquitectura comercial básicamente de Estados Unidos y algo de Europa en materiales como el cristal, espejo, acero y concreto aparente liso y texturizado. En si las construcciones de la arquitectura actual buscan una identificación bajo algún término específico como son las tendencias funcionalistas, el internacionalismo y el regionalismo.



## **APLICACION PARTICULAR**

### **Area de estudio - Antecedentes**

Como consecuencia de la revolución de 1910 la Ciudad de México tuvo un incremento poblacional que repercutió en el incremento urbano y la demanda de vivienda. Durante el porfiriato se promovió la creación de innumerables colonias, que quedaron en una confusión administrativa, al huir los propietarios afines y seguidores del régimen depuesto y que a su vez no era accesible a los pobladores que más la necesitaban y que constituían la mayoría de los nuevos habitantes.

A partir de 1921 se expidieron una serie de decretos para promover la construcción de vivienda barata, como es la anulación del pago de contribuciones (predial, agua, pavimentos, atarjeas) y las licencias de construcción; estos decretos no tuvieron el efecto deseado para producir una reacción masiva de los propietarios en pequeño y sobre todo de los fraccionadores.

Los proyectos de vivienda considerados por los fraccionadores proponían la utilización de materiales tradicionales de construcción como el adobe, el tepetate y la madera, hasta las innovadoras casas de cemento y concreto. Estas propuestas técnicas que tenían su explicación económica, eran ya incompatibles en gran medida con las propuestas estéticas que impulsaban desde el siglo XIX los arquitectos de la época.

A mediados de la década de los años veintes la tendencia social y económica del país llevó a los arquitectos e ingenieros educados en el academismo de la usanza porfiriana a una transformación obligada.

El neocolonialismo hizo sus últimos intentos para resolver esta necesidad; una leve silueta del perfil de la azotea que recordara los remates coloniales aunada a un rodapie de azulejo y piedra, combinado con tezontle artificial, fueron los resultados de la integración de lo moderno con este estilo, así mismo el prehispánico encontró en el Art Deco su expresión más refinada.

El Art Deco representó la posibilidad para la arquitectura de ser moderna sin perder la ornamentación y el detalle artesanal.

Para los consumidores de vivienda que tenían los recursos para construirse una casa al margen de los esquemas financieros de las fraccionadoras y sus casas; el hacerse de una casa segura de materiales modernos y que constituía un estilo, se abrió la posibilidad de compartir gracias al Art Deco un nuevo modo de vida con una clase social emergente.

Para los fraccionadores que veían en la inversión de casas de mala calidad una reducción en la plusvalía de sus terrenos el Art Deco representó una posibilidad para fijar el estándar de sus fraccionamientos. Por tal razón, aquellos fraccionadores que pensaban continuar la tradición de los fraccionamientos "chic" vieron con buenos ojos y dieron amplio apoyo al desarrollo del Art Deco. En este caso se encuentran los fraccionamientos De la Lama y Basurto en las colonias Hipódromo - Condesa y en la Roma fundadas en 1902, y que fueron las receptoras de este estilo, que difícilmente rebasó sus perímetros.

La exposición de artes decorativas e industriales celebrada en París en 1925 presentó y difundió en el mundo occidental el código del decorativismo que se había venido incubando desde principios de siglo con el movimiento art-nouveau y que a partir de este momento se retomó como una opción de innovaciones formales.

Este lenguaje surgido de las experiencias ornamentales centro - europeas y puesto en vigencia en México entre 1925 y 1935 ha sido calificado como Art Deco, expresión que recoge la influencia egipcia, la hindú y la oriental, sin descartar las artesanías de Norteamérica, la depurada de las manifestaciones pictóricas del expresionismo y las escultóricas del África negra; estilo que por otra parte refleja una imagen social caracterizada por el optimismo entre la abundancia de recursos y la confianza absoluta en que la tecnología por sí misma habrá de revolucionar al mundo. En 1927 se construye el fraccionamiento Hipódromo - Condesa que a partir de ese momento se convierte en uno de los focos de concentración de los más importantes ejemplos de arquitectura Art Deco.

Los invariantes tipológicos que permiten identificar al Art Deco son en general formas geométricas: simples círculos, triángulos, cuadrados, líneas paralelas, líneas onduladas, líneas en zig zag y espirales. Dichas formas se lograban combinando materiales como el azulejo de talavera cuadrado o rectangular colocándolos diagonalmente para obtener dos triángulos de diferente color, mismos que servían como remates, frisos y molduras en las portadas.



Las portadas en los inmuebles que adoptaron el Art Deco como estilo, se caracteriza en sus exteriores de la construcción por un intenso sentido de la geometría lineal desarrollada mediante sucesiones de planos que destacan series de sombras angostas y continuas, entrecalles proyectadas al frente, asentamiento de la volumetría, utilización de ventanas cuadradas respetuosas de la simetría unidas por una franja que abarca conjuntos de ventanas realizadas con motivos decorativos; entre otras características de esta arquitectura se cuenta el abocinamiento de las puertas de acceso principal conformado con arcos continuos degradados. Con esta idea de enmarcar la entrada el proyectista establece una clara diferencia entre el espacio público y el área vestibulada, algunas veces este perfil se exagera con un alero de dimensiones delgadas que aloja dentro de sus molduras las lamparas de iluminación concebidas como parte del conjunto.

Otras marcas distintivas de esta voluntad artística esta presente en la utilización de dos elementos decorativos el arco y el alero, el primero fragmentado en seis partes rectas, tal vez relacionada con alguna forma de diseño maya y el alero utilizado con mucha frecuencia repercutiendo naturalmente en el urbanismo y en su relación con la escala del hombre.

Los interiores a su vez reciben un rico tratamiento decorativo mediante pavimentos policromos, iluminación artificial o natural de gran efectivismo, a través de la utilización del block de vidrio o prismáticos, que conjugados con cristales esmerilados en bandas o texturas dando por resultado vitrales de tonos blancos. Además de un prodigo empleo de materiales de intenso brillo natural tales como el acero inoxidable, el bronce, el latón, el vidrio, los mármoles pulidos y el granito que fue el material mas usado en esta arquitectura, dada su dureza y resistencia como recubrimiento para unificar rodapiés, escaleras, jardineras, protecciones y pisos en general; dentro y fuera se pone de relieve la presencia de accesorios decorativos diseñados dentro de la línea geométrica y de intenso vigor lineal que caracteriza al estilo tales son los casos de lamparas en muros, bancas, buzones, letreros y el manejo de la pérgola en la terraza, en la parte superior de los edificios, los cuales se integraron con el característico alfabeto que aun hoy en día sigue siendo eco plástico indiscutible del Art Deco.

La variedad de texturas que representan los edificios se lograban a través de los aplanados de cemento ya fueran estriados, salpicados, radiales; mezclados con aplanados lisos y rosetones decorativos de tipo escultórico, considerando además la erosión en la época de lluvias se aplicaron los azulejos casi todos importados y mucho mas grandes que los actuales. Los colores mas frecuentes eran el negro, blanco, azul marino y café tabaco, se usaban también los decorados con mucha influencia del art nouveau.

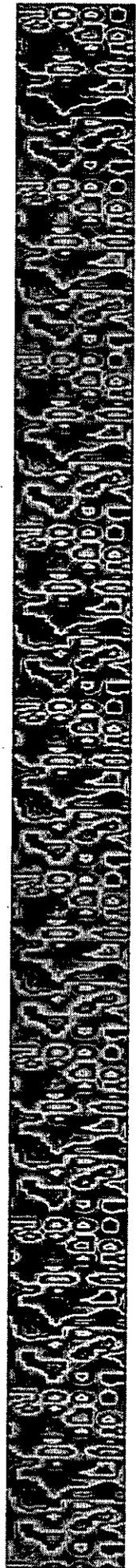
La herrería de puertas y ventanas era de fierro estructural, siempre siguiendo líneas diagonales y círculos que originaban formas insospechadas. La decoración de los interiores era muy común el uso de colores como el blanco y el negro. los espejos complementaban el conjunto pues se pretendía provocar una sensación especial de duplicación visual.

La escalera tenia una importancia particular; pasamanos, arranques y remates de barandales siempre llevaban detalles de gran fineza, que se procuraban conservar mediante el uso de materiales durables como eran los metales cromados.

El diseño de las letras era a su vez otro factor muy vigilado por el arquitecto, generalmente de diseño muy sencillo, geométrico de tamaño muy evidente y grosor exagerado.

En esta arquitectura es notoria una preocupación constante por el espacio colindante. El edificio del Art Deco en el caso de las construcciones de habitación, respeta la tónica y los lineamientos establecidos por la morfología donde va a actuar, dando como resultado una excelente adaptabilidad al sitio que lo conforma. Esto es importante porque las cualidades inherentes que contienen las zonas donde el Art Deco se manifiesta son de extraordinaria vida urbana.

Ejemplo de esto el parque México y la Avenida Amsterdam, donde el autor del proyecto urbano, el arquitecto José Luis Cuevas dedico la extensa porción del que era el hipódromo (inaugurado en 1910, el que también se utilizaba para espectáculos como autódromo y para eventos de acrobacia aérea); para la construcción de un parque cuyo diseño particular quedo en manos del arquitecto Leonardo Noriega que consistió en el teatro al aire libre "Coronel Linderbergh", un lago artificial y el equipamiento de bancas y fuentes para la zona ajardinada; el foro del teatro con sus apergolados laterales, proscenio y camerinos, que ha llegado a ser sin duda uno de los ejemplos mas claros y vivos de los recursos estéticos desplegados por el Art Deco.



El hablar de los arquitectos y de los inmuebles característicos del estilo basta con mencionar las obras del arquitecto Carlos Obregón Santacilia, Juan Segura, Augusto H. Alvarez y Francisco José Serrano, este último con cincuenta casas alrededor de la colonia Hipódromo Condesa, los edificios de apartamentos en las esquinas de Insurgentes y Quintana Roo, Durango N° 290 y el centro Plaza Condesa en Av. Nuevo Leon y Tamaulipas.

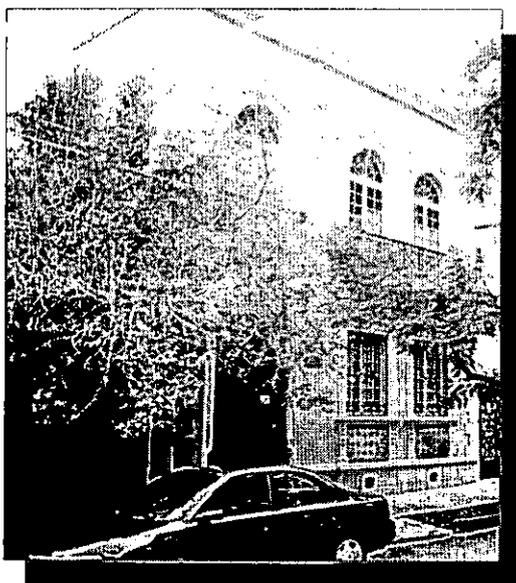
El edificio para apartamentos Basurto construido en 1942, sobre la Avenida México N° 187, constituye una de las construcciones más elevadas del momento con una serie de apartamentos funcionales que gozan de un diseño racional y muestran un gusto especial por la decoración a veces sencillamente geometrizable, otras más con reminiscencias neocoloniales agrupadas alrededor de una imponente y elegante escalera, todo dentro de un refinado estilo Art Deco.

La Colonia Hipódromo Condesa no ha sido la excepción en cuanto a las transformaciones de los espacios que de acuerdo a las necesidades de uso de la población van siendo modificados en sus originales de vivienda por oficinas o comercios.

Estos cambios plantean una problemática, como en todas aquellas zonas en que existe la ocupación de diversos inmuebles con usos no compatibles con el de la zona así mismo tenemos modificaciones en las construcciones en cuanto a sus fachadas y distribuciones interiores que rompen con todo un estilo o corriente arquitectónica que transforman y dañan la imagen urbana de la zona.

A esto hay que agregar la construcción de nuevos inmuebles con propuestas de estilos arquitectónicos deformantes de los valores tradicionales y que afectan tanto el contexto y la imagen urbana que caracteriza y resalta el Art. Deco en la Colonia Hipódromo Condesa.

Otro de los problemas que se localizan en la Colonia Hipódromo Condesa es el conflicto vial que se produce por la falta de espacios para cumplir con la demanda general para el estacionamiento de vehículos de inmuebles dedicados al comercio y oficina y que anteriormente eran de uso habitacional en los cuales no se consideraron más de dos o tres cajones de estacionamiento lo que provoca que se genere que los vehículos se estacionen sobre áreas verdes junto a camellones calles angostas y



## **PROPUESTA DE CONSERVACION Y PROTECCION DE ZONA PATRIMONIAL ARTISTICA EN LA COLONIA HIPODROMO CONDESA**

*En el crecimiento acelerado y la modernización en el desarrollo de la Ciudad, los centros históricos y artísticos pueden plantear una problemática, con sus palacios y casonas que van perdiendo las funciones con las que fueron concebidas a través del tiempo y que terminan siendo abandonadas o en el otro de los casos siendo ocupadas por personas de bajos ingresos, quienes rara vez cuentan con la cultura para valorarlos y los recursos necesarios para darles el mantenimiento y cuidados necesarios para su preservación.*

*Existen varios agentes unos impredecibles, como las guerras o los terremotos, incendios y demás causas naturales que destruyen parcial o totalmente los centros de valor histórico - artístico; así como estos existen otros agentes que buscan su desaparición como son:*

*1.- Las reacciones de hostilidad ante las construcciones del pasado, lo antiguo que los hace ver ante la modernidad como viejo, sucio, inservible.*

*2.- La falta de servicio de mantenimiento vuelve insalubres a las construcciones de un centro histórico - artístico.*

*3.- El crecimiento acelerado de la población hace indispensable utilizar cualquier espacio o construcción que ya no sea funcional, por lo que la demolición y ocupación de estos lugares según la opinión de algunos, es lo más correcto para la construcción y por lo consiguiente incrementar la densidad e intensidad de uso del suelo y construcción.*

*4.- La posesión de los recursos económicos y técnicos necesarios que facilitan y permiten a grandes empresarios la destrucción y construcción casi inmediata de inmuebles totalmente distintos a su entorno urbano y que rompen con un estilo determinado.*

*5.- La restauración y conservación de zonas histórico - artísticas resulta incosteable para un espacio que resulta casi o nada rentable.*

*6.- Las transformaciones que se pretenden dar a una zona o barrio histórico - artístico, se ve afectado y desaparece su contexto urbano original, al modificar su esencia en la ampliación de avenidas y brechas para darle su valor e interés turístico como zona patrimonial, sin conocer realmente lo que necesita para volver a resaltar su magnificencia.*

*7.- En el pasado las construcciones que forman parte de un centro patrimonial tenían funciones residenciales, ligados al equipamiento cívico y religioso, a través del tiempo ha sido modificado su esquema tradicional por el comercio en bodegas, bares e industrias.*

*8.- Una reglamentación estricta abarata el precio de la tierra en los centros histórico - artístico y eso es contrario a su privilegiada ubicación que incrementa vertiginosamente su valor comercial y por tanto su precio. Dejar al libre mercado la regulación y los usos de los centros implica acentuar la presión que hablandaría las reglamentaciones e integraría los centros patrimoniales a la lógica de precios de su ubicación y por lo tanto a destruir los espacios urbanos y arquitectónicos patrimoniales conservando a lo sumo una escenografía que no estorbe al capital.*

*9.- Los cambios al sistema de propiedad provoco que los terrenos y construcciones fueran subdivididos por razones de venta, arrendamiento y subarrendamiento, posteriormente la renta congelada motivo a la destrucción progresiva de las zonas patrimoniales.*

*Si a esto le agregamos la subutilización de edificios, vialidades saturadas, comercio ambulante, estacionamientos en al vía pública, la contaminación, la especulación económica, el turismo masivo terminaremos con todo un legado de historia que tienen en sus construcciones las zonas patrimoniales.*



Como respuesta ante esta situación en países desarrollados en los que también existen zonas con grandes valores patrimoniales, se han propiciado programas para dar servicio de mantenimiento y conservación a las construcciones antiguas dando como resultado que duran tanto o más que las nuevas, además de satisfacer las necesidades de vivienda a las clases de bajos recursos y la renovación y recuperación de valores sociales y culturales de los barrios histórico - artísticos, haciendo ver que cualquier argumento que se pretenda dar para deshacerse de los inmuebles y zonas patrimoniales no son suficientes para acabar con la identidad de una ciudad y sus habitantes.

En Francia por ejemplo, se han elaborado planos en los que se indican todas las operaciones y proposiciones para rehabilitar a 40 centros de patrimonio cultural de diversas ciudades; en México en escala mucho menor se elabora un estudio parecido en el sector de San Roque y San Fernando en la Ciudad de Guanajuato con estudiantes de la escuela de Arquitectura de aquella universidad.

Los textos que pueden considerarse como los antecedentes más sólidos sobre la conservación y restauración de monumentos así como la protección del patrimonio cultural son:

La Conferencia de Atenas de 1931 y la Convención de la Haya de 1954 los cuales han surgido de los diversos conflictos armados que destruyen masivamente los bienes culturales, en segundo lugar la Ley Francesa del 4 de agosto de 1962, llamada LEY MALTREUX y su antecedente inmediato, el Convenio Italiano de Gubbio de 1960, que contienen los fundamentos que llevaron a los actuales esfuerzos a la valorización y rehabilitación de las diversas construcciones urbanas antiguas, concebidas como valiosas estructuras vitales y formas de habitar útiles en su globalidad y no como fondos escenográficos, rincones románticos o pretextos para intervenciones pseudo - culturales.

Como podemos ver siempre ha existido una preocupación por conservar las zonas y monumentos patrimoniales creándose leyes, reglamentos y demás proyectos de control para preservar este tipo de zonas.

A continuación se mencionan los instrumentos básicos para la definición del desarrollo del presente tema particular y de futuras actuaciones en este campo, manifestándose aun la falta de reglamentación en materia de conservación de zonas patrimoniales histórico - artísticas.

La evaluación de los bienes culturales como son los monumentos de arquitectura, de arte o de historia, religiosos o seculares, los campos arqueológicos, los grupos de construcciones y los edificios se hace a partir de:

- 1.- La importancia que tengan para el patrimonio cultural de los pueblos.
- 2.- Que sus características arquitectónicas sean representativas de una época o acontecimiento.
- 3.- Por estar vinculados a nuestra historia, política o social.
- 4.- Por su excepcional valor artístico o arquitectónico.
- 5.- Por ser una expresión típica de la cultura propia del país que los ha creado y constituyen bienes inalienables.
- 6.- Que contribuyan al conocimiento y la comprensión del pasado de un pueblo.
- 7.- Por estar vinculados inseparablemente con el paisaje y el medio ambiente en el cual se originaron.
- 8.- Y principalmente por ser portadores de un mensaje espiritual del pasado en el que cada día se toma conciencia de la unidad de los valores humanos y que permanecen en la vida presente como testimonio vivo de sus tradiciones seculares.



La aplicación de las estrategias y propuestas dentro de los diversos reglamentos, leyes y programas para la conservación y protección de los centros patrimoniales se deben ir modificando de acuerdo a las tendencias actuales, las experiencias pasadas y las condiciones de vida deseables para sus habitantes. los objetivos primordiales que se deben resaltar en cualquiera de las estrategias a seguir son:

- A) Afecto y respeto a los patrimonios culturales.
- B) Conseguir su reactivación económica perdida.
- C) Arraigo de su función comercial.
- D) Arraigo de su función social.
- E) Promoción y consolidación de la población residente.
- F) Reestructuración de su funcionamiento vial.
- G) Salvaguarda de su valor patrimonial.
- H) Regulación y control de usos de suelo.

Dentro de estos objetivos el mas importante que surge como respuesta a una pregunta acerca de la conciencia de conservar y respetar los monumentos es el afecto y respeto del pueblo a los patrimonios culturales.

Aquí cabe destacar el artículo décimo de la Carta de Atenas que dice:

LA CONFERENCIA PROFUNDAMENTE CONOCIDA DE QUE LA MEJOR GARANTIA DEL AFECTO Y DEL RESPETO DEL PUEBLO Y CONSIDERANDO QUE ESTOS SENTIMIENTOS PUEDEN SER NOTABLEMENTE FAVORECIDOS POR UNA ACCION ADECUADA DE LOS PODERES PUBLICOS, EMITE EL VOTO DE QUE LOS EDUCADORES DEDIQUEN TODO SU CUIDADO PARA HABITUAR A LA INFANCIA Y LA JUVENTUD DE QUE SE ABSTENGAN DE TODO ACTO QUE PUEDA DEGRADAR A LOS MONUMENTOS Y LOS GUIEN PARA QUE ENTIENDAN SU SIGNIFICADO Y SE INTERESEN EN FORMA MAS GENERAL A LA PROTECCION DE LOS TESTIMONIOS DE TODA CIVILIZACION.

Las leyes federales mexicanas que contienen algunos de los objetivos y propuestas para salvaguardar el patrimonio cultural de nuestro país son:

Reglamento de la ley sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos e históricos, poblaciones típicas y lugares de belleza natural de 1934 ( en que la maxima autoridad era la S.E.P. )

Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticos e históricos de 1972 ( en que las autoridades en la materia pertenecen al I.N.A.H y al I.N.B.A. )

Sobre estas premisas se hace urgente y necesaria la preparación de técnicos especialistas en la materia, así como incluir en las cátedras de las escuelas de arquitectura el conocimiento de los problemas que plantea la conservación y reanimación de ciudades, poblados y sitios históricos artísticos ya que constituyen y amplían el campo de acción para el profesionista especializado.

Otro de los puntos mas importantes es la difusión al publico, del estímulo a las asociaciones, organismos y organizaciones dedicados a la conservación de las zonas patrimoniales, que debe hacer el estado, prestándoles ayuda material y poniendo a su disposición los medios apropiados de publicidad (radio, televisión), materiales de exposiciones permanentes, temporales o ambulantes, folletos y libros capaces de lograr una gran difusión además por medio de la prensa, de las revistas y de la publicaciones



Dentro de los programas de desarrollo urbano que se han creado para el Distrito Federal se han establecido las acciones para salvaguardar aquellas zonas consideradas patrimoniales, en el caso particular de la colonia Hipódromo Condesa es necesaria la instrumentación de las siguientes propuestas:

- La creación de programas integrales de vivienda en beneficio de la población residente y a su vez fomentar su arraigo.
- La creación de corredores peatonales sobre todo lo largo de calles y avenidas que concentran un gran acervo patrimonial.
- Generar fuentes de empleo tanto en el interior, como en su periferia inmediata, para rescatar y reforzar su papel económico.
- Programas integrales de vialidad y transporte a fin de dar solución a los conflictos y congestamientos viales.
- Elaboración de inventarios referentes a inmuebles, mobiliario, infraestructura, monumentos existentes, así como la delimitación de zonas de protección correspondiente.
- Establecer un control a la sobrevaloración del suelo urbano y las edificaciones.
- Orientar y apoyar a la inversión privada, dependencias del Estado, universidades, centros de investigación y asociaciones, aplicando incentivos diferenciales, a través de programas en predios expropiados y la promoción para el re-uso de edificaciones abandonadas o deterioradas con valor cultural y que se integren a propuestas que satisfagan las demandas poblacionales.
- Establecer mecanismos para el control de la contaminación y sistemas para la previsión de servicios básicos en la zona.
- Regulación y control de los usos de suelo, con una reglamentación actualizada para la definición de la intensidad de construcción y de instrumentos que aseguren su aplicación a fin de garantizar la estabilidad y óptima ocupación de las edificaciones.
- Creación de sistemas de crédito blandos, financiamiento de proyectos y asesorías las cuales pueden negociarse como paquetes ante organizaciones profesionales; el único requisito sería que sea el uso compatible con la zona y que la construcción este apegada al proyecto de conservación.
- Elaboración de programas continuos que involucren la participación ciudadana en la conservación de las zonas patrimoniales.
- Difusión de los valores históricos, culturales y arquitectónicos de la zona patrimonial a la ciudadanía, con el objeto de hacer conciencia de la importancia que reviste como identidad y pasado de un pueblo con historia.
- La creación de un instrumento de fomento a través de transferencias de potencialidades de desarrollo, con la finalidad de controlar y dirigir el desarrollo urbano, en las zonas de patrimonio histórico y artístico, consistente en que el estado reconozca e inscriba en el registro del plan director en favor de los propietarios la potencialidad de el desarrollo que determinan los programas parciales para una zona y la que los predios afectados pertenecen a una área de preservación del patrimonio cultural, de tal manera que una vez inscrito, el propietario o sus derechohabientes podrán desarrollar la potencialidad en otro u otros predios con las facilidades y techo límite permitidos además de favorecer a terceros (por ejemplo la creación de nuevos empleos) y con la condición de contribuir y apoyar a la conservación de las zonas patrimoniales históricas y artísticas.
- Aportación del Estado, destinando del gasto público importantes cantidades para programas de vivienda, equipamiento, reforestación (proyectos de rescate de áreas verdes) destinados a beneficiar a los usuarios del centro histórico artístico, trabajadores, niños y viejos de la colonia que viven en el este espacio.
- Establecer acciones concretas de conservación, liberación, reconstrucción parcial o total (volumétrica, formal o constructiva) así como los planteamientos formales y espaciales de las nuevas construcciones por zonas caracterizadas por las permanencias urbanas y arquitectónicas.
- Determinar que usos contemporáneos encajan en espacios ya definidos, en épocas que tenían otras respuestas a otras necesidades y otros niveles de confort, o bien ocupar un diseño hecho, entender su estructura espacial y aprovecharla con las adecuaciones que el confort contemporáneo ha planteado como deseable.
- Plantear un proyecto de reconstrucción espacial y de reintegración formal y constructiva para el caso de las mutilaciones, los agregados (como patios techados) las subdivisiones o las pérdidas totales de edificios. Y por otro un proyecto de conservación y rescate de las permanencias, esto es de los espacios construidos, respetando de manera especial patios y traspacios, así como los procedimientos constructivos tradicionales, en especial, los acabados que representan un interesante ejemplo de creatividad popular, las herrerías, carpintería, el uso de color, etc.



■ TESIS PROFESIONAL ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

# CAPITULO VII

■ PROPUESTA DE ASIGNATURA DE LOS INSTRUMENTOS DE CONTROL ■  
PARA EL DESARROLLO URBANO DEL D.F.

Asignatura

# INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO



**U.N.A.M.**

**Escuela Nacional  
de Estudios Profesionales**

**CAMPUS  
ARAGON**

# ACADEMICOS

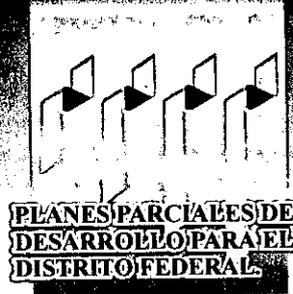
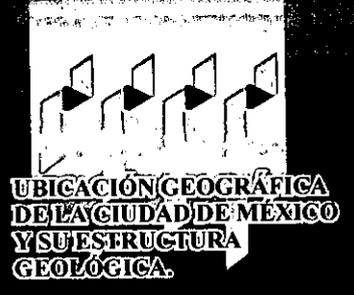
Crear los mecanismos Académicos cifrados en un profundo respeto que desemboquen en una mejor preparación profesional para asumir la responsabilidad del servicio público, por medio de:

Cursos Intersemestrales y/o Asignaturas que preparen al futuro profesional y que tengan como propósito general la intención de resolver y no sólo de edificar propuestas para el Ambito Urbano del país.



## ASIGNATURA PROPUESTA / INTEGRACIÓN AL PLAN DE ESTUDIOS PARA LA ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES CAMPUS ARAGÓN

### ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■



# OBJETIVOS



Materia

# INSTRUMENTOS DE CONTROL

LEYES Y REGLAMENTOS PARA EL DESARROLLO

URBANO EN LA CIUDAD DE MEXICO.

# PARA EL DESARROLLO URBANO

## OBJETIVO TERMINAL

El alumno estará capacitado para conocer, comprender y utilizar de forma adecuada los instrumentos de control para el Desarrollo Urbano.

## OBJETIVOS INTERMEDIOS

El alumno estará capacitado para:  
a) Señalar los antecedentes de la Reglamentación referente a la actividad de la construcción.  
b) Enumerar y distinguir los Instrumentos.  
c) Distinguir el marco de aplicación de los Instrumentos de Control.  
d) Resolver de forma adecuada las situaciones y problemáticas que ha de enfrentar en el Ambito Profesional.

## DESARROLLO

Señalará los antecedentes de la reglamentación de la construcción partiendo de la plataforma política instrumentada por factores políticos y sociales del momento histórico de origen.

Reconociendo las causas de su generación y el ámbito de aplicación en donde cada instrumento tiene cabida.

Por medio de ejemplos reales que se hayan presentado en el servicio público, el manejo y resolución que fueron operados por la Autoridad Gubernamental de un determinado momento histórico.

## ÁMBITO PEDAGÓGICO

### NIVEL TAXONÓMICO

#### NIVEL COGNOSCITIVO

Conocimiento  
Aplicación  
Evaluación

Comprensión  
Análisis

#### DOMINIO AFECTIVO

Recibir  
Organizar

Responder  
Caracterización

Valorizar

#### DOMINIO PSICOMOTOR

Conoc. Metodología  
Ejec. Consciente

Preparación  
Automatización

### NIVEL TECNICA DIDÁCTICA

#### INDIVIDUAL

Exposición  
Demostración

Interrogatorio  
Bibliografía

#### GRUPAL

Simposio

Mesa redonda

Panel  
Acuario

Discusión dirigida  
Sociodrama

Foro  
Enseñanza  
en grupo

Seminario

Phillips 616

Discusión  
creadora

### NIVEL AUXILIAR DIDÁCTICO

#### TIPO DE EVALUACIÓN:

Diagnóstica

Formativa (reactivo)  
Sumaria (reactivo)

### BIBLIOGRAFÍA

AUTOR - TÍTULO - EDITOR - LUGAR - AÑO - PAGINAS

TIEMPO - LUGAR - AULA - CASA - BIBLIOTECA - CAMPO

Materia

# INSTRUMENTOS DE CONTROL

## REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

### PARA EL DISTRITO FEDERAL.

# PARA EL DESARROLLO URBANO

### OBJETIVO TERMINAL

El alumno estará capacitado para conocer, comprender y aplicar los Artículos que el Reglamento contiene.

### OBJETIVOS INTERMEDIOS

El alumno estará capacitado para:

- Conocer y distinguir los capítulos que contiene.
- Seleccionar por rubros la aplicación del mismo en proyectos determinados.
- Delimitar las propuestas en proyectos basándose en los ordenamientos que ahí se plantean.
- Reforzar las Propuestas de Diseño basándose en cada rubro del Reglamento.
- Conocer la relación que el Reglamento de Construcciones guarda

### DESARROLLO

a) Conocerá y distinguirá los Capítulos que el Reglamento contiene comprendiendo la importancia y las ventajas que éste presenta en el Diseño de Proyectos y en la ejecución de los Procesos Constructivos.

a-1) Estudiará y analizará las disposiciones del Reglamento de Construcciones, de sus Normas Técnicas Complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, Planificación, Seguridad, Estabilidad e Higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos o de las edificaciones de propiedades públicas o privadas.

b) Seleccionará por rubros la aplicación del Reglamento en proyectos determinados.

b-1) Conocerá los Trece Títulos contenidos en el Reglamento de construcciones para poder seleccionar adecuadamente los artículos aplicables a sus proyectos.

### ÁMBITO PEDAGÓGICO

#### ○ NIVEL TAXONÓMICO

#### NIVEL COGNOSCITIVO

Conocimiento  
Aplicación  
Evaluación

Comprensión  
Análisis

#### DOMINIO AFECTIVO

Recibir  
Organizar

Responder  
Caracterización

Valorizar

#### DOMINIO PSICOMOTOR

Conoc. Metodología  
Ejec. Consciente

Preparación  
Automatización

#### ○ TECNICA DIDÁCTICA

#### INDIVIDUAL

Exposición  
Demostración

Interrogatorio  
Bibliografía

#### GRUPAL

Simposio

Mesa redonda

Panel  
Acuario

Discusión dirigida  
Sociodrama

Foro  
Enseñanza  
en grupo

Seminario

Phillips 66

Discusión  
creadora

#### ○ AUXILIAR DIDÁCTICO

#### TIPO DE EVALUACIÓN:

Diagnóstica

Formativa (reactivo)  
Sumaria (reactivo)

b-2) Pondrá en Práctica la aplicación del Reglamento en proyectos teóricos y proyectos reales, dilucidando la referencia entre los giros presentados por el proyecto y los artículos que le son inherentes.

c) Comprenderá y aplicará las disposiciones reglamentadas en cuanto a: Zonificación, Uso de Suelo, Alineamiento y Número Oficial, así como su Licencia de Construcción correspondiente.

d) Comprenderá la necesidad de diseñar con apego a lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones y sus relativos.

e) Entenderá que el Reglamento de Construcciones forma parte de una **NORMATIVIDAD** que se deriva de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y sus relativos con el fin de llevar un ordenamiento territorial.

#### BIBLIOGRAFIA

AUTOR-TITULO-EDITOR-LUGAR-AÑO-PAGINAS

TIEMPO-LUGAR-AULA-CASA-BIBLIOTECA-CAMPO

Materia

# INSTRUMENTOS DE CONTROL

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

### Y SU ESTRUCTURA GEOLÓGICA.

# PARA EL DESARROLLO URBANO

#### OBJETIVO TERMINAL

El alumno comprenderá la importancia que presenta el análisis de las características geológicas del terreno en la ciudad de México y la relación que ésta tiene con el Proyecto Arquitectónico y éste, a su vez con la praxis de la planeación del Desarrollo Urbano.

#### OBJETIVOS INTERMEDIOS

El alumno conocerá las estructuras geológicas de la ciudad de México.

Conocerá y distinguirá las diversas conformaciones y resistencias de los mantos que se presentan en ésta ciudad.

Comprenderá la importancia de la realización de pruebas referentes a Mecánica de Suelos.

#### DESARROLLO

Conocerá las estructuras geológicas de la ciudad a través de la consulta del Reglamento de Construcciones en su artículo 219, el que determina las tres zonas existentes en el D.F. de acuerdo a sus características geológicas:

Zona I.- Lomas.  
Zona II.- Transición.  
Zona III.- Lacustre.

Y del plano de Mantos Acuíferos de la Zona Metropolitana, identificando la ubicación exacta, su nivel respecto a la superficie terrestre a partir de las investigaciones que se realicen en el subsuelo de acuerdo a lo establecido en Las Normas Técnicas Complementarias.

#### ÁMBITO PEDAGÓGICO

##### ○ NIVEL TAXONÓMICO

##### NIVEL COGNOSCITIVO

Conocimiento  
Aplicación  
Evaluación

Comprensión  
Análisis

##### DOMINIO AFECTIVO

Recibir  
Organizar

Responder  
Caracterización

Valorizar

##### DOMINIO PSICOMOTOR

Conoc. Metodología  
Ejec. Consciente

Preparación  
Automatización

##### ○ TÉCNICA DIDÁCTICA

##### INDIVIDUAL

Exposición  
Demostración

Interrogatorio  
Bibliografía

##### GRUPAL

Simposio

Mesa redonda

Panel  
Acuario

Discusión dirigida  
Sociodrama

Foto  
Enseñanza  
en grupo

Seminario

Phillips 66

Discusión  
creadora

##### ○ AUXILIAR DIDÁCTICO

##### TIPO DE EVALUACIÓN:

Diagnóstica

Formativa (reactivo)  
Sumativa (reactivo)

Y la investigación del subsuelo del sitio mediante una exploración de campo y pruebas de laboratorio, definiendo de manera sencilla los parámetros de diseño referentes a cimentación, los procedimientos de construcción y la definición de cualquiera de las zonas ya mencionadas para su empleo de la forma de evitarle así gastos innecesarios, riesgos de pérdidas materiales y humanos en caso de sismos naturales o provocados por falla humana.

#### BIBLIOGRAFÍA

AUTOR - TÍTULO - EDITOR - LUGAR - AÑO - PAGINAS

TIEMPO - LUGAR - AULA - CASA - BIBLIOTECA - CAMPO

# Materia INSTRUMENTOS DE CONTROL

## EL USO DEL SUELO.

# PARA EL DESARROLLO URBANO

### OBJETIVO TERMINAL

El alumno estará capacitado para reconocer la importancia que tiene la aplicación de la Normatividad en lo referente al uso del suelo, comprendiendo las características de IMPACTO que se vierten al proceso de control del Desarrollo Urbano en las zonas de la ciudad de México carentes de esta normatividad.

### OBJETIVOS INTERMEDIOS

El alumno conocerá las estructuras geológicas de la ciudad de México.

Conocerá y distinguirá las diversas conformaciones y resistencias de los mantos que se presentan en esta ciudad.

Comprenderá la importancia de la realización de pruebas referentes a Mecánica de Suelos.

### DESARROLLO

Conocerá las estructuras geológicas de la ciudad a través de la consulta del Reglamento de Construcciones en su artículo 219, el que determina las tres zonas existentes en el D.F. de acuerdo a sus características geológicas

Zona I. - Lomas.  
Zona II. - Transición.  
Zona III. - Lacustre.

Y del plano de Mantos Acuíferos de la Zona Metropolitana, identificando la ubicación exacta, su nivel respecto a la superficie terrestre a partir de las investigaciones que se realicen en el subsuelo de acuerdo a lo establecido en Las Normas Técnicas Complementarias.

### AMBITO PEDAGÓGICO

#### ○ NIVEL TAXONÓMICO

#### NIVEL COGNOSCITIVO

Conocimiento  
Aplicación  
Evaluación

Comprensión  
Análisis

#### DOMINIO AFECTIVO

Recibir  
Organizar

Responder  
Caracterización

Valorizar

#### DOMINIO PSICOMOTOR

Conoc. Metodología  
Ejec. Consciente

Preparación  
Automatización

#### ○ TECNICA DIDÁCTICA

#### INDIVIDUAL

Exposición  
Demostración

Interrogatorio  
Bibliografía

#### GRUPAL

Seminario

Mesa redonda

Panel  
Acuario

Discusión dirigida  
Sociodrama

Foro  
Enseñanza  
en grupo

Seminario

Phillips 66

Discusión  
creadora

#### ○ AUXILIAR DIDÁCTICO

#### TIPO DE EVALUACIÓN:

Diagnóstica

Formativa y creativa  
Sumativa (evaluativa)

El maestro debe en su momento del año, mantener una exactitud de sus datos y estadísticas, elaborando, durante el mismo, un índice de los métodos de trabajo aplicados, en relación con los procedimientos de construcción y la calidad de ejecución de las obras y, mantenerlos en su oportuna oportunidad, ante los posibles cambios, los tipos de cambios materiales y cambios en los datos estadísticos, culturales o profesionales por el alumno.

#### BIBLIOGRAFIA

AUTOR - TÍTULO - EDITOR - LUGAR - AÑO - PAGINAS

TIEMPO - LUGAR - AULA - CASA - BIBLIOTECA - CAMPO

Materia

# INSTRUMENTOS DE CONTROL

## PLANES PARCIALES DE DESARROLLO

### PARA EL DISTRITO FEDERAL.

# PARA EL DESARROLLO URBANO

### OBJETIVO TERMINAL

El alumno estará capacitado para comprender y utilizar los planes parciales y reconocer la importancia de su aplicación dentro del marco del Control del Desarrollo Urbano.

### OBJETIVOS INTERMEDIOS

El alumno estará capacitado para:

- Enumerar y ubicar los Planes Parciales por Jurisdicción.
- Conocerá y aplicará los conceptos particulares de estos Planes y el vocabulario de los mismos.
- Ejercitar mediante ejemplos reales los diversos contenidos y opciones de aplicación.
- Analizar los errores en los que se incurre a uso y utilización del los Planes Parciales.

### DESARROLLO

El alumno estará capacitado para:

- Entender que cada una de las propuestas de los Planes Parciales de cada jurisdicción están basadas en la planificación de las dos grandes zonas que contiene el área urbana, la mancha urbana actual y los desarrollos futuros susceptibles de llevarse a cabo, y la denominada zona de Protección Ecológica en la que no son factibles de llevar a cabo desarrollos urbanos, ilustrándose los elementos más importantes que conforman la estructura urbana propuesta en cada programa.

### ÁMBITO PEDAGÓGICO

#### ○ NIVEL TAXONÓMICO

#### NIVEL COGNOSCITIVO

Conocimiento  
Aplicación  
Evaluación

Comprensión  
Análisis

#### DOMINIO AFECTIVO

Recibir  
Organizar

Responder  
Caracterización

Valorizar

#### DOMINIO PSICOMOTOR

Conoc. Metodología  
Ejec. Consciente

Preparación  
Automatización

#### ○ TÉCNICA DIDÁCTICA

#### INDIVIDUAL

Exposición  
Demostración

Interrogatorio  
Bibliografía

#### GRUPAL

Simposio

Mesa redonda

Panel  
Acuario

Discusión dirigida  
Sociodrama

Foro  
Enseñanza  
en grupo

Seminario

Phillips 6/6

Discusión  
creadora

#### ○ AUXILIAR DIDÁCTICO

#### TIPO DE EVALUACIÓN:

Diagnóstica

Formativa (reactivo)  
Sumaria (reactivo)

b) Conocerá que los Programas Parciales son Instrumentos de Planeación que detallan las condicionantes de usos del suelo, N° de viviendas que podrán construirse y la cantidad de metros cuadrados de construcción que puedan edificarse en cualquier predio, ya sea público o privado dentro del territorio del distrito federal aplicando para ello, la simbología que interviene en las Zonas Habitacionales, de Servicios, Industrial, Subcentro Urbano, Corredor Urbano, Centro de Barrio y los diferentes equipamientos así como las Normas Complementarias específicas de cada Delegación, ejercitada mediante ejemplos reales y sus alternativas.

#### BIBLIOGRAFÍA

AUTOR - TÍTULO - EDITOR - LUGAR - AÑO - PAGINAS

TIEMPO - LUGAR - AULA - CASA - BIBLIOTECA - CAMPO

Materia

# INSTRUMENTOS DE CONTROL

## EL USO DEL SUELO

### ACCIONES Y CONCEPTOS.

# PARA EL DESARROLLO URBANO

#### OBJETIVO TERMINAL

El alumno estará capacitado para conocer y diferenciar lo relativo a la Densidad e Intensidad de la construcción y la Imagen Urbana que presenta la Ciudad de México.

#### OBJETIVOS INTERMEDIOS

El alumno estará capacitado para:

- a) Conocer todo lo relativo a la Densidad e Intensidad de la construcción en la Urbe.
- b) Conocerá el manejo de las normas complementarias que se definen en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el D.F. como: aclaratorias, obligatorias, opcionales e informativas.
- c) Conocer las limitantes que se plantean en los diversos documentos relativos a la imagen urbana.

#### DESARROLLO

El alumno estará capacitado para:

- a) Definir los conceptos Densidad e Intensidad debiendo aplicarse en el conocimiento de los Planes Parciales para su uso y aplicación, interpretando la simbología del Plan Parcial de Desarrollo.
- b) Se tomaran como ejemplo problemas reales definiendo el tipo de predio (clasificado de antemano en el plan parcial y su número de metros cuadrados de construcción permitidos).

#### ÁMBITO PEDAGÓGICO

##### ○ NIVEL TAXONÓMICO

##### NIVEL COGNOSCITIVO

Conocimiento  
Aplicación  
Evaluación

Comprensión  
Análisis

##### DOMINIO AFECTIVO

Recibir  
Organizar

Responder  
Caracterización

Valorizar

##### DOMINIO PSICOMOTOR

Conoc. Metodología  
Ejec. Consciente

Preparación  
Automatización

##### ○ TECNICA DIDÁCTICA

##### INDIVIDUAL

Exposición  
Demostración

Interrogatorio  
Bibliografía

##### GRUPAL

Simposio

Mesa redonda

Panel  
Acuario

Discusión dirigida  
Sociodrama

Foro  
Enseñanza  
en grupo

Seminario

Phillips 66

Discusión  
creadora

##### ○ AUXILIAR DIDÁCTICO

##### TIPO DE EVALUACIÓN:

Diagnóstica

Formativa (reactivo)  
Sumaria (reactivo)

#### BIBLIOGRAFÍA

AUTOR - TÍTULO - EDITOR - LUGAR - AÑO - PAGINAS

TIEMPO - LUGAR - AULA - CASA - BIBLIOTECA - CAMPO

Materia

# INSTRUMENTOS DE CONTROL

## ECONOMETRÍA

### URBANA

# PARA EL DESARROLLO URBANO

**OBJETIVO TERMINAL**

El alumno estará capacitado para conocer y analizar el concepto "Econometría Urbana"

**OBJETIVOS INTERMEDIOS**

El alumno estará capacitado para:

- a) Entender el concepto "Econometría Urbana".
- b) Conocer la importancia que reviste éste término.
- c) Analizar y distinguir el marco de aplicación.
- d) Crear propuestas viables para rescatar y

**DESARROLLO**

El alumno estará capacitado para:

- a) Entender que la "Econometría Urbana" es la forma de crecimiento urbano ordenado, equilibrado de acuerdo a la necesidad particular en los aspectos funcionales de una comunidad: Social, Económico, Político y Religioso.
- b) Entender que cuando el crecimiento urbano se realiza sin control, como es el caso de la ciudad de México, su Econometría se ve desequilibrada en el desarrollo funcional de sus pobladores; provoca caos en los aspectos socio-económicos y político-religiosos, reflejando un centralismo negativo de una ciudad progresista y autosuficiente.

**ÁMBITO PEDAGÓGICO**

○ NIVEL TAXONÓMICO

**NIVEL COGNOSCITIVO**

Conocimiento Aplicación Evaluación	Comprensión Análisis
--	-------------------------

**DOMINIO AFECTIVO**

Recibir Organizar	Responder Caracterización	Valorizar
----------------------	------------------------------	-----------

**DOMINIO PSICOMOTOR**

Conoc. Metodología Ejec. Consciente	Preparación Automatización
--	-------------------------------

○ TECNICA DIDÁCTICA

**INDIVIDUAL**

Exposición Demostración	Interrogatorio Bibliografía
----------------------------	--------------------------------

**GRUPAL**

Simposio	Mesa redonda	Panel Acuario
Discusión dirigida Sociodrama	Foro Enseñanza en grupo	
Seminario	Phillips 66	
Discusión creadora		

○ AUXILIAR DIDÁCTICO

**TIPO DE EVALUACIÓN:**

Diagnóstica	Formativa (reactivo) Sumaria (reactivo)
-------------	--

c) Comprender que en la ciudad más grande del mundo, detener el crecimiento anárquico e improductivo por su centralismo a través de regular el uso del suelo equilibrando de acuerdo al equipamiento que requiere un desarrollo habitacional.

d) Proponer mediante zonas especiales de desarrollo controlado, la restricción a crecer sin autorización de uso del suelo y apegarse a la normatividad que requiere el área de estudio por controlar.

**BIBLIOGRAFÍA**

AUTOR - TÍTULO - EDITOR - LUGAR - AÑO - PAGINAS	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>
TIEMPO - LUGAR - AULA - CASA - BIBLIOTECA - CAMPO	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>

Materia

# INSTRUMENTOS DE CONTROL

EXPERIENCIA EN EL CAMPO

## DE APLICACION.

# PARA EL DESARROLLO URBANO

### OBJETIVO TERMINAL

El alumno estará capacitado para elaborar una tabla comparativa de las posibilidades de aplicación y la evaluación de ciertos en lo relativo al concepto "Uso del Suelo" y documentos paralelos.

### OBJETIVOS INTERMEDIOS

El alumno estará capacitado para:

- a) Crear diagnósticos en las diversas zonas de aplicación.
- b) Crear pronósticos en las diversas zonas de aplicación.
- c) Conocer, identificar y aplicar las medidas correctivas.
- d) Distinguir entre la aplicación y desviación del concepto en su filosofía.

### DESARROLLO

El alumno estará capacitado para:

- a) Desarrollar los proyectos dentro del marco de Desarrollo Urbano y considerar su equipamiento, infraestructura, mobiliario y vialidad, apegado a la necesidad urbana.
- b) En su quehacer profesional prestará sus servicios apoyado en el marco legal y su aprendizaje académico.
- c) Desempeñarse en el sector gubernamental participando en la vigilancia, dirección y control del desarrollo urbano y, en su caso, en la actualización de la políticas y estrategias acordes a los tiempos y crecimiento demográfico.
- d) Aplicar todos los instrumentos de control para el desarrollo urbano tomando como base el aprendizaje obtenido en su desarrollo académico; lo que permitirá su actualización profesional e integración inmediata en el ambiente profesional.

### AMBITO PEDAGÓGICO

#### NIVEL TAXONÓMICO

#### NIVEL COGNOSCITIVO

Conocimiento  
Aplicación  
Evaluación

Comprensión  
Análisis

#### DOMINIO AFECTIVO

Recibir  
Organizar

Responder  
Caracterización

Valorar

#### DOMINIO PSICOMOTOR

Conoc. Metodología  
Ejec. Consciente

Preparación  
Automatización

#### TECNICA DIDÁCTICA

#### INDIVIDUAL

Exposición  
Demostración

Interrogatorio  
Bibliografía

#### GRUPAL

Seminario

Mesa redonda

Panel  
Acuario

Discusión dirigida  
Sociodrama

Foro  
Enseñanza  
en grupo

Seminario

Phillips 66

Discusión  
creadora

#### AUXILIAR DIDÁCTICO

#### TIPO DE EVALUACION

Diagnóstica

Formativa (proceso)  
Sumativa (resultado)

REVISOR:

EDITOR: EDITOR: EDITOR: EDITOR: EDITOR: EDITOR:

IMPRESOR: IMPRESOR: IMPRESOR: IMPRESOR: IMPRESOR: IMPRESOR:



■ TESIS PROFESIONAL ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

# CAPITULO VIII

■ CONCLUSION GENERAL ■

# CONCLUSIÓN

## TESIS PROFESIONAL □ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

LA CIUDAD DE MÉXICO, NUESTRA CIUDAD, ACTUALMENTE DESBORDADA, SIN EL EQUILIBRIO ORIGINAL TANTO CONCEPTUAL COMO URBANÍSTICO DE SU MAGISTRAL CONCEPCIÓN, SE MUESTRA ANTE NUESTROS OJOS COMO UN CÚMULO DE ACCIONES Y SITUACIONES DE UNA PECULIARIDAD SUBRAYADA Y SÓLO MEDIANAMENTE RESUELTAS.

EL ESFUERZO DE LAS ACTIVIDADES GUBERNAMENTALES EN CUANTO AL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO AL CREAR LOS INSTRUMENTOS CITADOS YA EN LOS CAPÍTULOS QUE CONFORMAN LA PRESENTE TESIS PROFESIONAL Y HABILITAR LOS MEDIOS PARA LA APLICACIÓN VERTICAL DE LOS MISMOS, ES UN TITÁNICO ESFUERZO AL QUE Pese A TODA CRÍTICA, POLEMICA O DESVIRTUALIZACIÓN, ES NECESARIO RECONOCER.

SIN EMBARGO, NO ÚNICAMENTE EL RECONOCIMIENTO DE TODO ELLO SERÁ SUFICIENTE PARA ALIGERAR LA CARGA DE TRABAJO QUE IMPLICA EL COMPROMISO DE BRINDAR UNA ATENCIÓN DE CALIDAD A LA CIUDAD MÁS GRANDE DEL MUNDO, SINO EL ESLABONAMIENTO DE LA PARTICIPACIÓN; DOTADA DE CARACTERÍSTICAS DE ALTO NIVEL, QUE CON SU DESARROLLO PARTICIPEN Y SE INTEGRENplenamente EN LAS TAREAS DE LA PLANIFICACIÓN Y EL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO, AGRUPÁNDOSE CON FIRMEZA A LAS ACCIONES YA INICIADAS POR LAS INSTANCIAS GUBERNAMENTALES.

ESTOS ESLABONES SON, SIN LUGAR A DUDAS LAS INSTITUCIONES ACADÉMICAS SUPERIORES DONDE LAS CARRERAS QUE SON IMPARTIDAS EN ELLAS, COMO LA LICENCIATURA EN ARQUITECTURA, POR CITAR SOLO UN EJEMPLO CUENTAN CON UN CARÁCTER EMINENTEMENTE SOCIAL; DE DONDE ES SOBRE ENTENDIDA SU UTILIDAD Y CAPACIDAD PARA COADYUVAR CON LA AUTORIDAD GUBERNAMENTAL TANTO EN LA CREACIÓN Y ADECUACIONES DE PLANES Y ESTRATEGIAS DEL DESARROLLO URBANO, COMO EN LA PREPARACIÓN DEL PROFESIONAL QUE AHÍ SE INSTRUYE PARA LA POSIBLE OCUPACIÓN FUTURA DE LOS CARGOS PÚBLICOS QUE REQUIERAN A VERDADEROS PROFESIONALES EN LA MATERIA Y EN EL ÁMBITO PROFESIONAL COMO PRESTADORES DE SERVICIO APORTANDO PROYECTOS AL CONTROL Y CRECIMIENTO URBANO DE NUESTRA CIUDAD.

ASÍ PUES, EL ENFOQUE DE LA PRESENTE TESIS "INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO" ES PRECISAMENTE EL SUBRAYAR LA EXISTENCIA DE ÉSTOS; SU VIGENCIA Y EL ESPÍRITU DE SUS CONTENIDOS, Y QUE, AL SER APLICADOS EN SU REAL DIMENSIÓN SERÁN PUNTO CLAVE DEL FOMENTO EN LA PRÁCTICA DE LA PLANEACIÓN; PARA SER UTILIZADOS Y ACTUALIZADOS DE ACUERDO A LAS NECESIDADES DEL MOMENTO HISTÓRICO SATISFACIENDO ASÍ LAS EXPECTATIVAS PARA LAS QUE FUERON CREADOS, ADEMÁS DE IMPLEMENTAR LOS RUBROS REFERENTES A LA PLANEACIÓN Y EL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO COMO MATERIA A NIVEL SUPERIOR, PRIMERAMENTE EN LA CARRERA DE ARQUITECTURA, AMALGAMANDO ASÍ LAS ACTIVIDADES ACADÉMICAS Y LAS DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.

LA PARTICIPACIÓN DE LAS UNIVERSIDADES YA INMERSAS CON SU INSTRUCCIÓN ACADÉMICA EN LOS INSTRUMENTOS APLICABLES AL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, OBLIGARÁN DE FORMA CONCRETA Y CREATIVA A LOS PROFESIONALES UNIVERSITARIOS A LA REFLEXIÓN CON LA IMPORTANCIA MEREcida DEL CONOCIMIENTO DE LA LEYES Y REGLAMENTOS QUE INFIEREN EN SUS PRÁCTICAS ACADÉMICAS Y POSTERIORMENTE EN SU ACTIVIDAD PROFESIONAL, YA SEA EN FORMA PARTICULAR Y/O COMO PARTE DE LA AUTORIDAD GUBERNAMENTAL, CREÁNDOSE PROFESIONALES CONSCIENTES Y APTOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE SOLUCIONES ANTE LA PROBLEMÁTICA URBANA, CON EL CLARO PROPÓSITO DE IMPLEMENTAR EL ORDEN EN EL CRECIMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, EL ADECUADO PLANTEAMIENTO DE USOS DE SUELO COMPATIBLES ENTRE SI, Y DE MODO GENERAL EN EL DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

# TESIS

■ TESIS PROFESIONAL ■ INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO ■

A TRAVÉS DE LOS CAPÍTULOS DE LA PRESENTE TESIS PROFESIONAL, SE HAN LLEVADO AL ANÁLISIS LOS DIFERENTES MOMENTOS HISTÓRICOS EXPERIMENTADOS POR LA CIUDAD DE MÉXICO; DESDE LA ÉPOCA PREHISPÁNICA, DONDE LOS CONCEPTOS URBANÍSTICOS CORRESPONDIAN A PARÁMETROS TANTO LÓGICOS COMO COSMOGÓNICOS; HASTA LA ÉPOCA CONTEMPORÁNEA, DONDE EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD SE HA MANIFESTADO A CONVENIENCIA, EN MUCHO, DE INTERESES POLÍTICOS Y PARTICULARES.

SE HA SEÑALADO ASIMISMO, QUE LOS INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO APLICABLES AL DISTRITO FEDERAL SON RUBROS QUE DEBEN SER INCLUIDOS DENTRO DE LAS ACTIVIDADES ACADÉMICAS, INVOLUCRANDO AL FUTURO PROFESIONAL CON EL MOMENTO REAL QUE SE VIVE EN EL TERRITORIO DEL DISTRITO FEDERAL, PARA QUE SEA POSIBLE LA SANA PARTICIPACIÓN DE ÉSTE EN LA PLANEACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO PRIMERAMENTE EN LA REALIZACIÓN DE SUS PROPUESTAS ARQUITECTÓNICAS LAS QUE DEBERÁN VERSE DIRECTAMENTE VINCULADAS A LOS PUANTEAMIENTOS DE LA AUTORIDAD GUBERNAMENTAL, Y POSTERIORMENTE QUE SU ACTIVIDAD PROFESIONAL SE MANIFIESTE ENRIQUECIDA; CON EL MÍNIMO DE CARENCIAS O DEFICIENCIAS, LAS QUE, DESDE EL ASPECTO ACADÉMICO DE SU FORMACIÓN, ES IMPORTANTE ERRADICAR.

POR TANTO SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ASIGNATURA PROPUESTA / INTEGRACIÓN AL PLAN DE ESTUDIOS VIGENTE PARA LA ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES CAMPUS ARAGÓN: "INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA EL DESARROLLO URBANO" CUYO OBJETIVO ES EL DE CREAR LOS MECANISMOS ACADÉMICOS CIFRADOS EN UN PROFUNDO RESPETO QUE DESEMBOQUEN EN UNA MEJOR PREPARACIÓN PROFESIONAL PARA ASUMIR LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVA TANTO DEL SERVICIO PÚBLICO COMO DE LA PRÁCTICA PARTICULAR POR MEDIO DE CURSOS INTERSEMESTRALES O ASIGNATURAS QUE PREPAREN AL FUTURO PROFESIONAL Y QUE TENGAN COMO PROPÓSITO GENERAR LA INTENSIÓN DE RESOLVER Y NO SÓLO DE EDIFICAR

# BIBLIOGRAFIA

- Poder Ejecutivo Federal / Programa Nacional de Desarrollo Urbano, 1995-2000, Ed. DR 1996, Secretaría de Desarrollo Social.
- Poder Ejecutivo Federal / Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, Ed. DR 1996, Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- Ley Ambiental del Distrito Federal, Ed. 08 de Julio de 1996 / Gaceta Oficial del Distrito Federal, Asamblea de Representantes del distrito Federal.
- Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, Ed. 02 de Agosto de 1993 / Actualización 1996 / Diario Oficial Asamblea de Representantes del distrito Federal.
- Sistema de Normas de Planificación Urbana para el Distrito Federal Vd. I / Ed. 1982 - 1983 / Departamento del Distrito Federal Secretaría de Obras y Servicios Dirección General de Planificación.
- Sistema de Normas de Planificación Urbana para el Distrito Federal, Normas para el Espacio Público e Imagen Urbana / Vd. III / Ed. 1982 - 1983 / Departamento del Distrito Federal Dirección General de Planificación Subdirección de Normas y Tecnología Oficina de Normas y Criterios.
- Planeación Urbana y Bienestar Social, Vol. II / Democracia y Desarrollo Urbano en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Ed. 1990 / Asamblea de Representantes del distrito Federal, Departamento del Distrito Federal, Universidad Autónoma Metropolitana / Xochimilco.
- Ley General de Asentamiento Humanos, Ed. P.D.O.F. / 21 de julio de 1993 / Diario Oficial.
- Ley de Desarrollo Urbano del Departamento del Distrito Federal / Resumen Ejecutivo, Ed. Enero de 1996 / Asamblea de Representantes del distrito Federal (Aprob. En sesión de 23 de Diciembre de 1995)
- Programa Parcial de Desarrollo Urbano / Delegación Cuauhtémoc, Ed. 1987 / Departamento del Distrito Federal, Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.
- Programa Parcial de Desarrollo Urbano / Delegación Gustavo A. Madero, Ed. 1987 / Departamento del Distrito Federal, Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.
- Programa Delegacional de Desarrollo Urbano / Delegación Azcapotzalco, Ed. 1996 / Departamento del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Programa Delegacional de Desarrollo Urbano / Delegación Cuauhtémoc, Ed. 1996 / Departamento del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Atlas de la Ciudad de México / Fascículos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, Ed. Septiembre 1988 / Departamento del Distrito Federal / Programa de Intercambio Científico y Capacitación Técnica el Colegio de México / Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, Edif. Plaza y Valdez, Secretaría General de Desarrollo Social (D.D.F.)
- Imagen de la Gran Capital, Ed. 1984 - 1985 / Enciclopedia de México, S.A de C.V. / Almacenes para los Trabajadores del Departamento del Distrito Federal.
- Atlas Cultural de México / Turismo Ed. 1987 / Secretaría de Educación Pública, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Edif. Planeta



- Atlas Cultural de México / Arqueología, Ed. 1987 / Sep. INAH, Edif. Planeta.
- Artes de México / De lo Urbano, Ed. 1960 - 1990 / Archivo Artes de México.
- Archivo Fotográfico / Corra Publicidad, Rosales 30 / Comisión Nacional de Estadística en Imagen.
- Imagen y Sentido / Elementos para una Semiótica de los Mensajes Visuales, Ed. 1986 / Universidad Nacional Autónoma de México, Cesar González Ochoa.
- Formulario para la Construcción, Ed. 1974 / Monografías sobre Construcción y Arquitectura, José Zurita Ruiz.
- Documentos de Semiótica / La Forma de la Arquitectura, Ed. 1986 / Arq. Rodolfo Nishizawa Sánchez, Universidad Nacional Autónoma de México.
- Conceptos Básicos de la Apreciación de la Arquitectura, Ed. 1989 / Instituto de Capacitación de la Industria de la Construcción, Dirección de Capacitación.
- Juan O'Gorman / Arquitecto y Pintor, Ed. 1982 / UNAM, Ida Rodríguez Prampolini, Instituto de Investigaciones Estéticas.
- Catálogo Nacional / Monumentos Históricos Inmuebles, Ed. 1987 / Instituto Nacional de Antropología e Historia, Armando Martínez Rodríguez.
- Catálogo Nacional / Monumentos Históricos Inmuebles, Ed. 1989 / Instituto Nacional de Bellas Artes.
- El Concreto Armado en las Estructuras, Ed. 1972 / Editorial Trillas.
- Vicente Pérez Alama.
- Textos de Estética y Teoría del Arte, Ed. 1978, UNAM, Adolfo Sánchez Vázquez.
- La Imagen de la Ciudad, Ed. 1960 / Kevin Lynch, Edif. Infinito, Buenos Aires.
- Cuadernos de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Nacional, Ed. 1975 / INBA, Antonio Bonet Correa.
- Plan de Estudios para la Carrera de Arquitecto, Ed. 1980 / UNAM, ENEP, Aragón.
- Tesis Profesional / Sala de Conciertos, Ed. 1989, UNAM, Angel Alvarez.
- Tesis Profesional / Parque Recreativo y Cultural "El Mocho", Jalisco, Ed. 1990 / UNAM, Luis Funes.
- Tesis Profesional / Central e Abasto y Centro Urbano, Zamora, Michoacán, Ed. 1973 / ESIA, IPN, Francisco Figueroa Magaña.
- Información Básica para la Consulta de los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, Ed. 1996 / Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Dirección General de Desarrollo Urbano, Departamento del Distrito Federal.
- Marco Jurídico para la consulta Pública / Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, Ed. 1996 / Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Departamento del Distrito Federal.



# GLOSARIO

Para poder comprender los reglamentos de construcción y zonificación para el Distrito Federal, así como la ley de Desarrollo Urbano es necesario comprender los diferentes términos que se usan y se designan dentro de estos documentos oficiales, por lo que se entenderá por:

**ABASTECIMIENTO URBANO**

Conjunto de provisiones o suministros necesarios para el consumo de la población urbana, tales como: agua potable, energía eléctrica, gas combustible, víveres, etc.

**ACERA Y BANQUETA**

Orilla de la calle o de otra vía pública, generalmente enlosada, sita junto al paramento de las construcciones, en particular destinada al tránsito de los peatones, en algunos lugares de América, tales como México, se le llama también banqueta.

**ACONDICIONAR**

Modificar ciertas características físicas, ecológicas, etc, de un territorio, área urbana o espacio arquitectónico, para destinarlos a determinado uso.

**ADAPTAR**

Ajustar algunas características de un objeto o espacio para que desempeñe determinada función.

**ADECUACION AL MEDIO**

Relación de correspondencia que debe existir entre las características de un elemento arquitectónico o urbano y de las del medio en que se encuentra.

**ADOQUIN**

Prisma de piedra o de otro material con una cara labrada que se usa como pavimento.

**ALAMEDA**

Paseo o calle con hilera(s) de álamos, en las ciudades las alamedas se disponen principalmente para fines estéticos y recreativos, en algunos lugares de México se llama alameda al paseo con árboles de cualquier género.

**ALINEAMIENTO**

Línea vertical u horizontal a la que se ajustan o deberán ajustarse de acuerdo a un reglamento de construcción los elementos urbanos o arquitectónicos.

**ALTERACION**

Cambio o modificación que se hace en los elementos, en el entorno o en las características de un elemento, inmueble o espacio público, en detrimento de su esencia o condición referidas a una determinada fecha anterior.

**ALUMBRADO PUBLICO**

Conjunto de luces artificiales que iluminan los espacios públicos.

**AMBIENTE**

Situación en que se encuentra un lugar como resultado de la interacción de los diversos factores geográficos, físicos biológicos, sociales culturales, etc., y que constituye el entorno de un objeto, de una persona o de un grupo social.

**AMBIENTE NATURAL**

Aquel en el que se conservan la calidad o las características de tipo físico geográfico.

**AMBIENTE SOCIAL**

Aquel que es consecuencia de los hábitos y actividades que predominan en grupo humano.

**AMBIENTE URBANO**

El que resulta de las relaciones entre las actividades, hábitos y costumbres de la población urbana, así como las características físicas y espaciales de la ciudad en la cual se desarrolla.



Pasillo o camino, cubierto o no ubicado en los espacios abiertos, que sirve para comunicar diferentes áreas o inmuebles y para que las personas transiten por el.



Aviso al público por medio de palabras, signos y o símbolos, colocado en los espacios urbanos o en los inmuebles para notificar o informar sobre actividades, servicios, acontecimientos, espectáculos, etc., en los centros históricos son objeto de reglamentación con el fin de rescatar la imagen urbana apropiada o evitar su deterioro.



Limitación y condiciones que se imponen por la aplicación de una ley al uso de un predio o un bien particular o federal, para destinarlo total o parcialmente a obras de utilidad pública de acuerdo con los planes vigentes.



Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso ó con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados. El alineamiento contendrá las restricciones y afectaciones de carácter urbano que señale el reglamento de zonificación para el Distrito Federal.



Conjunto de actividades ordenadas sistemáticamente que tienen por objeto conocer el funcionamiento de la estructura urbana, tanto en lo relativo a los aspectos físicos como a los económicos y sociales y así mismo obtener explicaciones del fenómeno urbano del tipo global, sectorial y territorial.



Arco exterior que apuntala una bóveda en su arranque y transmite los empujes de un punto separado de la misma. 2- tipo de lámpara adosada a un muro que se utiliza en los inmuebles y en los espacios públicos. por extensión se llama así a los postes y luminarias del alumbrado público.



Aquellas que por sus características naturales y por las posibilidades de dotarlas de infraestructura y servicios se determinen como factibles de aprovechamiento urbano.



Superficie comprendida adentro de los límites establecidos por el municipio y/o decretada legalmente por autoridad competente, con el fin de llevar a cabo obras o acciones de carácter urbano, arquitectónico, fiscal o administrativo de acuerdo a las leyes y reglamentos específicos.



En el caso de México, se aplica a las construcciones realizadas durante la época del virreinato: del siglo XVI a principios del siglo XX. Durante ese periodo se desarrollan soluciones tipológicas originales como respuesta a necesidades relacionadas con la evangelización de los indígenas: capillas abiertas, espaciosos atrios, capillas posas, Iglesias fortaleza, y grandes conventos que formaban, con los elementos anteriores, conjuntos monumentales característicos. por lo que se refiero a las influencias estilísticas recibidas, pueden mencionarse la mudéjar, la renacentista. A partir de la primera mitad del siglo XVIII el estilo barroco empieza a cobrar importancia y a desarrollar modalidades características; de mediados del siglo XVIII es la mayoría de las obras maestras del barroco Mexicano. A raíz de la influencia francesa en España y de la creación de la Academia de las nobles artes de San Carlos, se inicia con el neoclásico una reacción violenta contra el barroco, propiciando la destrucción de numerosas obras de este estilo.



Porción de tierra delimitada por una construcción en forma de brocal. dispuesta para alojar plantas de ornato o arboles.



Parte de la calle por donde suele correr el agua. por extensión se le llama arroyo a cualquier calle o vía de un poblado destinada a la circulación de vehículos.



Por asentamiento humano se entenderá la radicación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.



Superficie dentro del espacio urbano en la que se establece una forma distinta de uso de suelo con cambios significativos respecto a las funciones originales.



Aquellas ocupadas actualmente por asentamientos humanos que cuentan con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.



Superficie de terreno de uso público dentro del área urbana o en su periferia, provista de vegetación, jardines, arboledas y edificaciones menores complementarias.



A la Asamblea de Representantes para el Distrito Federal



Por asentamiento humano se entenderá la radicación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.



Lote o parcela urbana sin construcciones y sin uso específico.



Zona de un pueblo o ciudad con características homogéneas en cuanto a su población y su paisaje urbano, casi siempre cuenta con elementos que le han dado cohesión, una plaza, un templo parroquial, un mercado etc., a través del tiempo llega a desarrollarse una conciencia de barrio basada en la identificación de sus habitantes al intervenir en la realización de obras de interés común, al participar en las festividades civiles y religiosas y como resultado de la convivencia diaria. En algunas ciudades, los barrios coinciden con delimitaciones político administrativas y llegan a formar verdaderas unidades urbanas. En el caso de México se encuentran antecedentes de los barrios en determinados poblados prehispánicos; durante la época colonial constituían, por lo general, unidades sociales y religiosas y en muchos casos, tenían funciones político administrativas muy definidas.



Todo objeto de propiedad privada o del dominio público que satisface necesidades materiales o culturales del hombre.



Objeto de valor histórico, artístico, científico o técnico que constituye un fomento o al enriquecimiento de la cultura humana.



El que no puede trasladarse de un sitio otro sin alterar sus cualidades o las del medio en que se encuentra; se considera parte de el tanto el mobiliario que le pertenece, como los demás elementos que determinan su imagen arquitectónica.



El que puede trasladarse de un sitio a otro sin perjuicio de sus cualidades o las del medio en que se encuentra.



Mueble o inmueble que constituye una herencia espiritual o intelectual.



Espacio urbano de uso publico destinado al transito de vehículos y peatones, sirve también para permitir la iluminación y ventilación de los inmuebles que la limitan, así como para alojarías redes subterráneas de servicios de tipo municipal 2 cada una de las franjas verticales que junto con los cuerpos horizontales permite esquematizar una fachada o un retablo para facilitar su descripción o estudio.



Parte de una calle o avenida mas elevada que el arroyo que separa dos vías de circulación; generalmente esta guarnecida con arbustos, plantas y con elementos para la iluminación de la superficie vial.



Conjunto de edificaciones y espacios cuya extensión y limites corresponden a una época determinada, en algunos casos es sinónimo de centro histórico.



Núcleo principal de atracción dentro del área urbana, generalmente caracterizado por la presencia de instalaciones y de servicios públicos. suele coincidir parcial o totalmente con zonas comerciales y en muchos casos con el centro histórico.



Espacio geográfico transformado por el hombre mediante la construcción de un conjunto de edificaciones con carácter de continuidad y contigüidad. Este espacio esta ocupado por una elevada población permanente y socialmente heterogénea, que cuenta con servicios de carácter educativo, comercial, recreativo y cultural, además de los servicios básicos de tipo municipal.



A la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables.



Puede decirse que es una unidad social con estructura, organización y funciones propias dentro de un contexto territorial determinado.

**CONSERVACION ECOLOGICA**

Áreas constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación del medio ambiente.

**CONURBACION**

Conjunto de dos o mas ciudades o poblados que debido a su crecimiento superficial, llegan a construir una zona urbana continua.

**CORRESPONSABLES**

Es la persona física o moral con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el director responsable de obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso.

**CRECIMIENTO**

Cuando se producen cambios meramente cuantitativos.

**CRECIMIENTO URBANO**

Expansión geográfica \_ espacial y/o demográfica de la ciudad, ya sea por extensión física territorial del tejido urbano, por incremento en las densidades de construcción y población o como generalmente sucede, por ambos aspectos. Esta expansión puede darse en forma espontánea o en forma planificada y no implica cambios cualitativos, únicamente cuantitativos.

**DECLARATORIAS**

Es decir, determinar y manifestar los usos, destinos y reservas de las diferentes zonas en que se divide el Distrito Federal.

**DECRETO**

En México es la resolución del congreso federal o local que tiene por objeto la creación de situaciones jurídicas particulares que no existen en la legislación vigente. también se denomina decreto a la resolución que el ejecutivo federal expide en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 89 fracción Y, de la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos.

**DETERIORO DE LA IMAGEN URBANA**

El que se produce en conjunto formado por espacios públicos e inmuebles a causa de alteraciones agregados e instalaciones inadecuadas o debido a la falta de armonía entre los inmuebles antiguos y los construidos recientemente, ya sea por diferencias de altura, de volúmenes construidos, o bien por el contraste entre las características de los materiales y sistemas constructivos utilizados. una de las causas mas comunes de la contaminación visual es la indiscriminada y desordenada colocación de anuncios e instalaciones en áreas de servicios públicos.

**DETERIORO URBANO**

Aquel que se produce en edificios, superficies viales, instalaciones municipales, mobiliario urbano, áreas Jardinadas, etc., por causas naturales como el viento, la lluvia, los sismos, o por acciones de carácter humano: el abandono de edificios e instalaciones, su uso incorrecto y sobre todo la falta de un mantenimiento adecuado; la contaminación del ambiente ha llegado a ser también uno de los principales factores de deterioro de los monumentos y edificios en general.



Es el conjunto de las necesidades insatisfechas de la población en materia habitacional, existentes en un momento y un territorio determinados.



Disciplina técnico - científica que trata del estudio cuantitativo diferencial de la población humana y la dinámica de su crecimiento, involucrando todas aquellas variables que intervienen en el proceso y que no determinan, como son: natalidad, mortalidad, migración, fecundidad, reproducción, estructura por edades, etc.



Relación entre el número de metros cuadrados de piso construidos y la superficie del terreno se le expresa generalmente en una fracción decimal o en metros cuadrados por hectárea. Se utiliza este concepto para normal y controlar el volumen de las construcciones en relación con la superficie de los predios y con ellos controlar en forma indirecta las densidades de población.



Se define como el número medio de habitantes por kilómetro cuadrado que radican en la entidad y en cada uno de sus municipios. La densidad de población es un índice que mide el volumen de población con respecto al territorio y se calcula dividiendo el número de habitantes entre el área considerada.



Es la relación entre el número de unidades de vivienda de un sector urbano por hectárea urbanizada en dicho sector.



Al Departamento del Distrito Federal.



Cuando se producen cambios necesariamente cualitativos.



Proceso de adecuación y ordenamiento a través de la planeación del medio urbano en sus aspectos físicos, económicos y sociales implica además de la expansión física y demográfica, el incremento de las actividades productivas, la elevación de las condiciones socioeconómicas de la población, la conservación y mejoramiento del medio ambiente y el mantenimiento de las ciudades en buenas condiciones de funcionamiento.



Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas o predios.



Juicio analítico que define la naturaleza y alcances de su problema, con base en datos sistemáticos y sujetos a comprobaciones subsecuentes. En el aspecto urbano, el diagnóstico se considera como: El juicio crítico de la situación o estado real de un medio urbano con base en la información más amplia y concreta posible acerca de los aspectos físicos, económicos, sociales, críticos e históricos que lo conforman.

**ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA**

**BIEN CULTURAL**

Proceso técnico - artístico integrado a la planeación urbana que tiene como objetivo el ordenamiento del espacio urbano en todas sus escalas, de macro a micro, en respuesta a la necesidad de adecuar éste a la realidad psico social, física, económica e histórica de la localidad de que se trate.

**D.R.O. DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA**

Es la persona física o moral que se hace responsable de la observancia de este reglamento en las obras para las que otorgue su responsiva.

**ECOLOGIA URBANA**

Estudio científico de las relaciones biológicas, culturales y económicas entre el hombre y el medio ambiente urbano que se establecen en función de las características particulares de los mismos y de las transformaciones resultantes de la urbanización.

**EDIFICACION**

A las construcciones sobre un predio.

**EKISTICA**

Según Constantino a. Doxiadis, conocido urbanista griego, es la "ciencia" que estudia los asentamientos humanos.

**ELEMENTO URBANO**

Todo aquel componente físico de la ciudad: edificio, plaza, calle, acera, mueble urbano, etc.

**EQUIPAMIENTO URBANO**

Conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.

**ESPACIO URBANO**

Aquel que en los centros de población esta delimitado por construcciones o por elementos naturales. Generalmente es de uso publico y permite la circulación vehicular y peatonal, así como la recreación y reunión de los habitantes. Los espacios urbanos mas característicos son las calles, plazas parques y jardines públicos.

**ESTRUCTURA URBANA**

Correlación de las zonas, sistema vial, servicios y equipamiento urbano conforme al cual se originan territorialmente las diferentes actividades de los habitantes de una ciudad.

**ECONOMIA URBANA**

Conjunto de rasgos distintivos de una ciudad que se identifican por características particulares: entorno geográfico, medio ambiente, trazo, formas arquitectónicas y en algunos casos por la presencia de monumentos o edificios singulares.

**FRACCIONAMIENTO**

La división de un terreno en lotes que requiera del trazo de una o mas vías públicas.

**FUSION**

La unión en un solo predio de dos o mas terrenos colindantes.



Cantidad de personas que habitan una vivienda por encima de la capacidad de ésta, se suelo expresar en porcentajes de la población total o de las viviendas totales.



Los elementos móviles de una ciudad y en especial las personas y sus actividades, son tan importantes como las fijas. No somos tan sólo observadores de este espectáculo, sino que también somos parte de él y compartimos el escenario con la especificidad arquitectónica y urbanística, en donde todos los sentidos están en acción y la "Imagen" es la combinación de todos ellos



Conjunto de obras que constituyen los soportes del funcionamiento de las ciudades y que hacen posible el uso urbano del suelo: accesibilidad, saneamiento, encauzamiento, distribución de aguas y energía, comunicaciones, etc.



Al terreno y construcciones que en el se encuentran.



Es el número de metros cuadrados de construcción no habitable que puede construirse en un predio dependiendo de su superficie.



Espacio urbano abierto al uso publico, con plantas, arbustos, arboles de sombra, etc., y equipadas con bancas, fuentes, monumentos u otro tipo de mobiliario urbano.



Bien conjunto de bienes históricos o artísticos; literarios, musicales, arquitectónicos, costumbristas, etc., a los cuales se les reconoce un valor cultural que permite al hombre y a la sociedad ubicarse en el devenir histórico.



Leyes, normas y reglamentos cuyo objetivo es la regulación de todas las actividades relacionadas con el uso y el aprovechamiento del suelo urbano.



A la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



Ley creada para ordenar el desarrollo, la conservación y el mejoramiento del Distrito Federal y determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques del mismo. Fue promulgada el 30 de diciembre de 1975.



Ley promulgada el 28 de abril de 1972 con el propósito de fijar las normas básicas para la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos, y definir los principios con los que el estado determinara sus, registro, competencia y sanciones. así mismo establece la concurrencia, para este fin, de dependencias federales, estatales y municipales.



A la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal



Ley promulgada el 20 de mayo de 1976, con el propósito de fijar normas básicas para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y definir los principios con los que el Estado determinará provisiones, usos, reservas, destinos de áreas y predios. Expedida, así mismo, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional. La ley establece la concurrencia de entidades federativas, municipios y la federación.



Es el documento por el cual se autoriza la construcción, instalación, uso, ampliación, modificación o de cualquier disposición a que se refiere el reglamento.



Línea que marca el borde o fin de una área urbana, o bien, que ha sido establecida legalmente como límite de la expansión urbana de una ciudad determinada.



Elemento fácilmente reconocible dentro de una ciudad y utilizado como punto de referencia y orientación.



Conjunto de decretos y disposiciones legales en base al cual se fundamenta la protección de un centro histórico.



Conjunto de elementos físicos, biológicos, sociales e institucionales que conforman el espacio urbano y con los cuales sus habitantes establecen una relación de influencia recíproca.



Elementos arquitectónicos o instalaciones ubicados en los espacios públicos para servir de ornato o para algún uso específico: kioscos, bancas, fuentes, monumentos, faroles, postes, semáforos, elementos para señalización, etc.



A las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.



El D.D.F. previa solicitud señalara un número oficial para cada predio que tenga frente a la vía pública, que corresponderá a la entrada del mismo.



Conjunto de bienes propiedad de una persona o de instituciones publicas o privadas.



Es la autorización específica que se otorga para la instalación o usos transitorios que son revocables y temporales.



El plan director para el desarrollo urbano, es el conjunto de reglamentos, normas, técnicas o disposiciones relativas para ordenar los destinos, usos y reservas del territorio del Distrito Federal y mejorar el funcionamiento y organización de sus espacios urbanizados.



En México es el proceso continuo de planeación establecido para relacionar en un sistema articulado, los objetivos nacionales y sectoriales en el análisis permanente de la situación de los asentamientos humanos y que plantea un conjunto inter relacionado y complementario de objetivos, políticas, metas, instrumentos y programas de acción.



En México es el plan de desarrollo urbano limitado a una área que forma o va a formar parte de determinado centro de población, los planas parciales se entienden integrados a un plan director, y por lo tanto, deben ser congruentes con los objetivos, políticas, estrategias y programas propuestos en el.



Al terreno sin construcción.



Al Programa Director para el Desarrollo Urbano.



Son instrumentos catalizadores de la función social que es inherente al ejercicio del derecho dominio de la propiedad inmueble y es a través de ellos que se materializa la regulación del uso del suelo, toda vez que ellos determinan los diversos usos, destinos y reservas, así como las modalidades y restricciones que por cuanto a construcción gravitan sobre el uso del suelo (actualmente existen 16 programas delegaciones).



Son instrumentos de planeación que detallan las condicionantes de uso de suelo, el número de viviendas que podrán construirse y la cantidad de metros cuadrados de construcción que pueden alojar los predios tanto particulares como públicos en el Distrito Federal.



Es la proyección de las tendencias detectadas en el diagnóstico a un horizonte temporal específico.



Conjunto de operaciones que modifican la disposición, organización, ubicación y otras características de los elementos que integran la estructura de una ciudad, o parte de ella con el fin de adecuarla a nuevas necesidades derivadas de su propio desarrollo.



Conjunto de operaciones encaminadas a corregir el estado de degradación en que se encuentra una zona urbana, actuando sobre los factores físicos, sociales o económicos que han producido su deterioro.



Conjunto de normas o preceptos que por autoridad competente se da para la aplicación de una ley, para el régimen de un organismo publico o privado para la dotación de un servicio publico.



Conjunto de normas cuyo objetivo es lograr una adecuada construcción en cuanto a su



Es el conjunto de disposiciones legales que establecen la extensión, el objeto, el contenido de la propiedad, la protección de que goza y los medios para constituirla.



La rehabilitación se orienta al mejoramiento de las condiciones físicas de las edificaciones existentes, en función de mejorar su adecuación a las funciones a que están destinadas. Puede implicar la consolidación de estructuras afectadas, la reorganización de espacios, la instalación de servicios inexistentes y el mejoramiento de la apariencia exterior de las construcciones. Las acciones de rehabilitación pueden realizarse a escala de edificios aislados o de barrio.



Acción encaminada al cambio o mejoramiento de la fisonomía urbana, por lo general en áreas específicas, modificando el funcionamiento y/o la apariencia de órganos o elementos urbanos concretos como: edificios, plazas, vías públicas, accesos, monumentos, alumbrado, parques y Jardines, etc.



Las áreas que sean utilizadas para el crecimiento de un centro de población.



Áreas que por determinación legal y con base en un plan específico serán utilizadas para el crecimiento de un centro de población con prohibición estricta de darles otros usos diferentes a los especificados por las declaratorias de usos y destinos.



Acción y efecto de responsabilizarse de los actos que ejecuta uno u otras personas, así como la capacidad para tomar decisiones y dirigir una actividad.



Limitación impuesta por las normas legales urbanísticas a los predios urbanos o suburbanos y que supone una prohibición para realizar construcciones en determinadas superficies, de acuerdo a las dimensiones y usos de las mismas, así como a las previsiones urbanísticas vigentes en las distintas zonas o áreas urbanas.



Limitación impuesta por las normas legales urbanísticas a los predios urbanos o suburbanos y aún a determinados territorios con prohibición para establecer en ellos determinados usos o actividades distintos a los contemplados por las disposiciones legales, con base a los planes territoriales o urbanos correspondientes.



La partición de un terreno, que no requiera del trazo de una o mas vías públicas.



Estructura básica de una ciudad o 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 un medio urbano existente o en proyecto.  
usos. Los fines particulares a que se podrán dedicar determinadas áreas o predios.

#### USO DE SUELO

Es la actividad a que podrán dedicarse los predios y se encuentran identificados en la tabla de usos.

#### URBANISMO

Puede entenderse por urbanismo a la disciplina que se encarga de la organización del medio físico para la vida de los hombres y de las sociedades que forman, de la organización de estas sociedades localizadas en el territorio y en el espacio natural geográfico, de la repartición de los grupos humanos, según diferencias cuantitativas y cualitativas y de sus actividades culturales y materiales. Abarca tanto las aglomeraciones urbanas como los agrupamientos rurales.

#### VIA PUBLICA

Es todo espacios de uso común que por disposición del Departamento se encuentre destinado al libre tránsito. Es característica propia de la vía pública el servir para la creación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten ,para dar acceso a los predios colindantes o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público. Este espacio está limitado por el plano virtual vertical sobre la traza del alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

#### ZONA DE AMORTIGUAMIENTO

Aquellas que deben sujetarse a características de desarrollo que permitan una adecuada transición con las zonas dedicadas a la conservación.

#### ZONA DE RESERVA

Aquellas cuyo objeto es el futuro crecimiento de la ciudad.