



7. Normas y Reglamentos.

Para la realización de este tema se han tomado datos importantes contenidos principalmente en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano; así como en otras fuentes de gran importancia. Reglamento de Construcción del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y la Gaceta Oficial del Distrito Federal, tomando de éstos, únicamente las normas que interesan a la área de estudio.

Suelo Urbano.

En lo particular para esta delegación, se prevén mayores índices de crecimiento natural, por lo que se deben mantener programas de planificación familiar para la población más marginada, para lograr un equilibrio en su dinámica demográfica a largo plazo con poco crecimiento y lograr así una mejor consolidación de sus áreas urbanas actuales y contener el crecimiento hacia Suelo de Conservación evitando invasiones, desbordamiento y asentamientos irregulares.

Para apoyar las actividades económicas con la generación de empleo, es preciso diseñar y llevar a cabo Programas habitacionales y de complementación de la infraestructura urbana; evitando los impactos negativos sobre el patrimonio cultural y ambiental de las zonas de

ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL

El Programa General reconoce Tepepan con clave D22 conformado por el pueblo de Tepepan con una superficie aproximada de 55 hectáreas, Xochimilco con clave D23 conformado por el pueblo antiguo de Xochimilco y sus barrios con una superficie aproximada de 251 hectáreas. Dentro de estas dos áreas de conservación se encuentra el perímetro (objeto de nuestro estudio) llamado La Noria.

ÁREAS DE ACTUACIÓN EN SUELO DE CONSERVACIÓN.

Áreas de Rescate.

Aquellas cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer, en lo posible, su situación original: en estas áreas se ubican los asentamientos humanos rurales. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionan a que se lleven a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico. Los Programas establecerán los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo para las mismas.



SOBRE EL USO DEL SUELO E INFRAESTRUCTURA.

Estructuración del territorio y ordenación del uso del suelo. Para el territorio de esta delegación se proponen políticas y estrategias para su consolidación urbana, y se han considerado estímulos al aprovechamiento de los predios urbanos baldíos, esto con la finalidad de evitar la ocupación en áreas no aptas al desarrollo urbano y en Suelo de Conservación.

Conservación y reciclaje de la infraestructura y el medio construido.

SOBRE EL EQUIPAMIENTO URBANO.

Acceso equitativo a los servicios y autosuficiencia en el equipamiento local. Esta acción se ha contemplado en el Programa Delegacional para la complementación de equipamiento de nivel básico, en especial de espacios para actividades deportivas, recreativas y la consolidación y optimización del uso de la infraestructura existente. Principalmente para la toda la zona sur poniente de la delegación.

EL USO ADECUADO DEL SUELO Y SUS NECESIDADES

Para reforzamiento de esta acción el presente Programa Delegacional tiene como uno de los objetivos primordiales, la implementación de equipamiento cultural y recreativo.

Sobre todo en las zonas con mayor densidad. También debe estimularse la ampliación de espacios comunitarios. Para el caso de los barrios, pueblos en suelo urbano y poblados rurales se deben implementar Programas Parciales en los que se contemple el rescate de su arraigo, valores sociales y que a la vez genere una conciencia ciudadana. Con programas de difusión que ayuden a fortalecer la identidad, seguridad y rescate de éstos.

LA IMAGEN DE LA CIUDAD.

Se encuentra una corresponsabilidad total entre los planteamientos del Programa General con los del Programa Delegacional en este aspecto, ya que una de las líneas estratégicas fundamentales para esta Delegación es preservar su patrimonio histórico cultural, así como sus sitios y monumentos históricos.

Asimismo dentro del citado Programa Delegacional, se establecen las políticas para la conservación de la imagen urbana y los edificios en zonas con valor arquitectónico. Otra línea de congruencia directa con el Programa General es el mantenimiento de la estructura, carácter e imagen de los poblados urbanos y poblados rurales, acción que fue requerida con insistencia durante el proceso de la consulta pública.



Normas de Ordenación en Áreas de Actuación. EN ÁREAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO.

Para el caso de la promoción de vivienda que se localice en las zonificaciones: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional Mixto (HM), con potencial de reciclamiento y que a su vez se ubiquen dentro del perímetro del circuito interior incluyendo ambos paramentos podrán optar por alturas de hasta 6 niveles y 30% de área libre; para las que

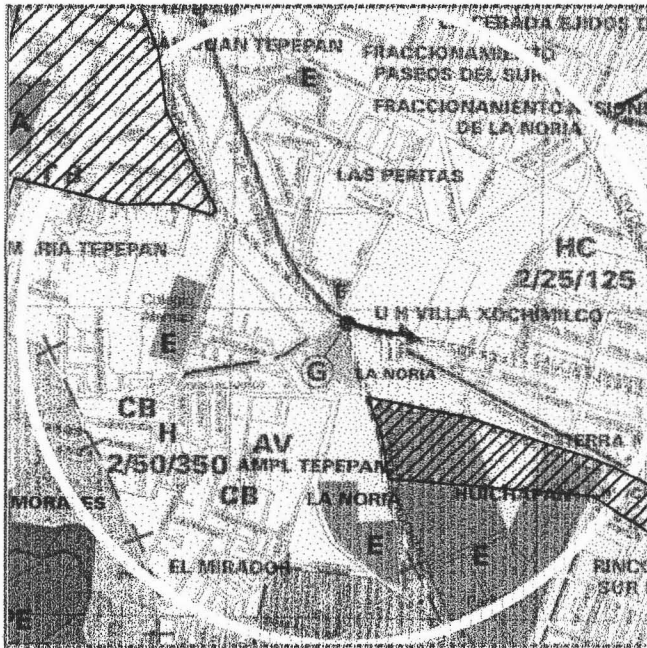


Gráfico 31: Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano.

se ubican entre el circuito interior y ambos paramentos del periférico, podrán optar por altura de 4 niveles y 30% de área libre; y para aquellas ubicadas fuera del periférico, podrán optar por alturas de hasta 3 niveles y 30% de área libre. Para la promoción de vivienda de interés social y popular aplicará la norma general No. 26 (Ver Imagen No 31).

EN ÁREAS CON POTENCIAL DE DESARROLLO.

Las áreas con potencial de desarrollo clasificadas con zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento (E) podrán aplicar la norma de ordenación No. 10, referente a alturas máximas por superficie de predios.

EN ÁREAS DE INTEGRACIÓN METROPOLITANA.

De conformidad con los convenios de coordinación que se establezcan con las autoridades municipales y estatales de esa entidad, procurando establecer criterios comunes y mejorar las condiciones de integración entre ambas entidades. en los lotes con frente a vialidades primarias que colinden con el Estado de México, se podrá optar por la zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento (E), además podrán aplicar la norma No. 10, referente a las alturas máximas dependiendo de la superficie del predio.



ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.

Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos

SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD.

A través del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo se podrá autorizar el incremento del número de niveles.

Las áreas receptoras de la transferencia pueden ser las definidas con Potencial de Desarrollo, las de Integración Metropolitana y las vialidades que se describen en el texto del Programa donde aplica la norma *No. 10*.

El Potencial de Desarrollo se extrae de las áreas Históricas, Arqueológicas y Patrimoniales y también de las áreas de Actuación del Suelo de Conservación.

Normas sobre el Uso de Suelo.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.

En la zonificación se determinan, entre otras normas, el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre con relación a la superficie del terreno.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta Baja y la superficie total del terreno.

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

El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 10% con materiales permeables, cuando éstas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área ajardinada. En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables.

En todo tipo de terreno deberá mantenerse sobre el nivel de banqueteta, el área libre que establece la zonificación, independientemente del porcentaje del predio que se utilice bajo el nivel de banqueteta.



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

La altura total de la edificación será de acuerdo con el número de niveles establecido en la zonificación así como en las normas de ordenación para las áreas de actuación y las normas de ordenación de cada delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta. En el caso que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueteta.

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

A excepción de los predios sujetos a la norma *No. 10*, cuya altura se determinará de conformidad con lo que esa norma señala, cuando la altura obtenida del número de niveles permitido por la zonificación sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre paramentos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

Altura = 2 x [separación entre paramentos opuestos + arremetimiento + 1.50 m]

En la edificación en terrenos que se encuentren en los casos que señala la norma *No. 2* la altura se medirá a partir del nivel de desplante.

La altura máxima de entrepiso será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación. La altura máxima para zonificaciones Equipamiento (E), Centros de Barrio (CB) e Industria (I) se determinará de conformidad con lo que establece la norma *No. 22*

VÍA PÚBLICA Y ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS.

Todas las vías públicas tendrán como mínimo 8 metros de paramento a paramento. Los andadores peatonales tendrán un mínimo de 4.00 m y las ciclo pistas de 1.50 m. Para todas las edificaciones será necesario proveer áreas de ascenso y descenso en el interior del predio cuando su superficie sea superior a 750 m² o tengan un frente mayor de 15 m. Las dimensiones de los cajones de estacionamiento serán 2.40 m. de ancho y 5.20 m. de largo. El ancho mínimo de los carriles será de 5.0 m.



CONCLUSIONES.

Al analizar detenidamente las predisposiciones que el gobierno atiende por el momento; nos damos cuenta que la zona cuenta con un acelerado crecimiento de población. Esto debido a que parte importante del equipamiento no es utilizado por la gente del sitio; por lo que es urgente proyectar el equipamiento necesario para su futuro crecimiento. Esto último por el momento es lo más importante.

Necesariamente se deberá incursionar en darle paso importante a la identidad cultural y recreativa de esta parte de Xochimilco; con el objetivo claro, de un arraigo e identidad que propicie a las personas del sitio crear sus propias fuentes de trabajo para atraer foráneos y para la convivencia mutua relacionada al trabajo.

En cuanto a los edificios culturales de la zona: se debe implementar y fomentar su desarrollo con la comunidad y con sus visitantes; ya que, son un blanco fuerte que podría interactuar con una propuesta arquitectónica adecuada a los mismos fines para lograr atraer público exterior y crear fuentes de trabajo para sus habitantes.

En este caso lo que se propone es lo siguiente:

Tomando en cuenta la ubicación física de la zona de estudio. La propuesta urbana tendrá en gran medida, interacción determinante con la propuesta arquitectónica; ya que será el detonante para darle identidad a la zona y

el punto que genere la centralización de nuestro perímetro de actuación.

Proyectar el Equipamiento necesario que nos pide en este momento la delegación para el desarrollo y reciclamiento de esta zona.

Lograr que este lugar por ser un "NODO", no se convierta en punto de conflicto vial.

Proponer que el lugar sea uno de transición vehicular y un lugar para la concentración peatonal.

Romper el contexto de la zona (*ya que no esta bien definido*) para la identificación previa a la revitalización de la zona.

8. Traza y notificación.

Análisis.

El área en general presenta una composición de acuerdo a la estructura del terreno y de las vialidades; dando como resultado una malla reticulada en algunas partes, como en las manzanas normales de las avenidas, Las Torres y Camino Real a Xochimilco.

En la parte norte de la zona encontramos entre las avenidas Ejido y Guadalupe I Ramírez, una composición regulada a las condiciones de los trazos de avenidas; esta zona constituye una gran manzana.

En el área que nos interesa; la traza es en forma de lotes muy grandes que constituyen en conjunto una supermanzana con trazos de pequeños accesos hacia el interior de éstos.