

catálogo
de técnicas y procedimientos de
la norma y la excepción

Saidee Springall del Villar

Área de Valor Ambiental Asentamiento Irregular
Coeficiente de Ocupación del Suelo Coeficiente de
Derecho de Vía Derecho Adquirido Desarrollo
Emplazamiento Equipamiento Escalera
Fachada Fraccionamiento Fusión de Predios
Lote Manzana Patio Peatón Planta Baja
Seguridad Estructural Subdivisión de Predios Subterráneo
Uso de Suelo Uso Mixto Uso no Especificado Vial
Zona de Riesgo Zona Patrimonial Zonificación
Ampliación de Construcción Anuncio Área Ambiental
Asentamiento Irregular Azotea Balcón Banco
del Suelo Coeficiente de Uso de Suelo Condominio
Derecho Adquirido Desarrollo Habitacional
Emplazamiento Equipamiento Escalera Espacio Público
Fraccionamiento Fusión de Predios Habitación
Manzana Patio Peatón Planta Baja Plaza Propiedad
Estructural Subdivisión de Predios Subterráneo
Uso de Suelo Uso Mixto Uso no Especificado Vial

Índice

I. Introducción

Parte 1 Diccionario

Parte 2 Manual

Parte 3 Catálogo

II. Mejores Normas

III. Zonas de intervención

III.1 Análisis por zona

IV. Normas

V. Escala de intervenciones

V.1 Manzana

V.2 Glorieta

V.3 Calle

VI. Potencial de desarrollo

VII. Conclusiones

VII.1 Normas de Ordenación

Peculiaridades de la zona

I. Introducción

Transformaciones en regla y proyecto en la arquitectura y ciudad contemporánea

- norma. (Del lat. norma, escuadra).
1. f. Regla que se debe seguir o a que se deben ajustar las conductas, tareas, actividades, etc.
 2. f. Escuadra que usan los artífices para arreglar y ajustar los maderos,, piedras, etc.
 3. f. Der. Precepto jurídico.
 4. f. Ling. Conjunto de criterios lingüísticos que regulan el uso considerado correcto.
 5. f. Ling. Variante lingüística que se considera preferible por ser más culta.

- excepción. (Del lat. exceptiō, -ōnis).
1. f. Acción y efecto de exceptuar.
 2. f. Cosa que se aparta de la regla o condición general de las demás de su especie.
 3. f. Der. Título o motivo jurídico que el demandado alega para hacer ineficaz la acción del demandante; como el pago de la deuda, la prescripción del dominio, etc.

Toda práctica arquitectónica y urbanística esta limitada, construida y dirigida por normas y códigos. Estas normas buscan mediar entre las distintas fuerzas internas y externas a la arquitectura. Sin embargo, las normas nunca son ni neutrales ni objetivas: Pueden tener ambigüedad en su manifestación física, pero están cargadas de intencionalidad política, social y formal: son la arquitectura de la arquitectura, creando las precondiciones para su producción.

Desde los órdenes de Vitruvio hasta las reglas de composición tipológica de J.N. Durand, o desde las Leyes de Zonificación de Nueva York de 1916 hasta los actuales reglamentos que regulan la construcción arquitectónica en cualquier ciudad, la arquitectura no ha existido sin normas. Sin embargo, estas normas no pueden ser disociadas de sus transgresiones y sus excepciones. Parafraseando a Georges Canguilhem, la excepción no debería ser considerada lo opuesto a lo normal, porque bajo ciertas circunstancias, las excepciones se vuelven normalidad. Norma y excepción no están separadas por una frontera sino que son un continuo.

Las reglas solo existen hasta que el estado o la sociedad decide normalizar prácticas que en algún momento fueron consideradas marginales o ilegales. Se puede decir que toda norma en algún momento anterior fue excepción (a otra norma) o visto de otra forma, la excepción es un precedente (o versión anterior) de la norma. Esta contingencia de las normas hace que constantemente se renueven, transformen e incluso desaparecen.

Algunas de las arquitecturas y urbanismos más interesantes ocupan el espacio que existe entre la norma y la excepción, subvirtiendo o transgrediendo la norma antes de constituirse en canon. Podríamos afirmar incluso que la historia de la arquitectura y sus vanguardias, es la historia de sus normas y transformaciones, y que las excepciones y discontinuidades, como afirma Thomas Kuhn en su libro la Estructura de las Revoluciones Científicas son aquellas que guían el progreso. Las excepciones a las normas son los agentes para producir crisis en la arquitectura y desarrollar nuevas continuidades. Como apunta Alex Lehnerer en Grand Urban Rules, la imagen formal y tipologica de la ciudad de Nueva York estaba conformada por las leyes de zonificación de 1916: la norma producía la forma, hasta que una excepción, el Seagram Building de Mies van der Rohe invirtió la relación, haciendo que la forma produjera una nueva norma. Posterior a la excepcionalidad del Seagram's se codificó otra forma de la ciudad.

Las razones para establecer normas están vinculadas a la necesidad de dar certezas jurídicas minimizando la arbitrariedad y la subjetividad. La alternativa a tener normas es depender de las opiniones y la discrecionalidad, que son espadas de doble filo, aún cuando vengan de una comunidad de profesionales,

expertos, o miembros de grupos interesados. En arquitectura y urbanismo las normas han buscado proteger el interés público sobre el privado (normas sobre altura, densidad, restricciones con respecto al terreno, etc.), ocupándose de aquellas cuestiones de salud pública (reglas sobre ventilación e iluminación), seguridad (normas sísmicas) y habitabilidad (dimensiones mínimas de espacios). Hoy en día las normas también se han ocupado de cuestiones estéticas, sea por acción restrictiva directa, o por su impacto en definiciones proyectuales. (ej. normas de protección del patrimonio histórico)

Las normas a veces operan de forma incentiva (como zanahoria), y a veces de forma restrictiva (como garrote). En ese sentido, las normas nos permiten 'navegar' dentro de los límites legales (ej: un reglamento de construcción). Hay ocasiones en que las normas impulsan la innovación y creatividad, incluso llegando a modificar hábitos y costumbres. (Ej. las normas sobre emisiones de CO2 en países desarrollados y el uso de tecnologías limpias). Precisamente por la manera en la que se constituyen como fuerzas en la producción de la ciudad, la arquitectura no puede permanecer desinteresada en la producción de normas y en sus consecuentes excepciones: son demasiado importantes como para dejarlas simplemente a abogados y funcionarios. Las normas no van a desaparecer de nuestra disciplina. El reto está en desarrollar normas que pueden tomar en cuenta innovación y creatividad al igual que estabilidad y certezas (aunque sean temporales).

Existen múltiples estrategias de medición y ruptura entre la norma y la excepción entre las cuales están la adaptación, variación, transformación, transgresión, mutación, improvisación, eliminación, combinación, reorganización y deformación. Estas estrategias, más allá de sus implicaciones legales permiten desarrollar nuevos lenguajes arquitectónicos, nuevas morfologías, y nuevas formas de ocupar el espacio. Transgredir la norma tiene implicaciones en cuanto a lo legal, lo legítimo, lo aceptable, lo regulado, lo profesional y lo bello. La transgresión de estas categorías no siempre es coincidente y si bien lo excepcional puede ser bello e ilegal a la vez, también lo puede ser irregular pero legítimo.

Tal como lo plantea Jerold Kayden, los arquitectos pueden tener dos posiciones ante las normas: Pueden ser antagonistas, pensando que toda norma es obstáculo para la libertad e innovación creativa y donde la evidencia de su inutilidad está en la presencia de tanta arquitectura mediocre. Pero también pueden ser instrumentalistas, creyendo que las normas tienen el poder de impulsar agendas positivas y generar mejores resultados para la ciudad. Precisamente porque para los individuos, lo que no esta prohibido, esta autorizado, el actuar profesional independiente este basado en una constante presión de los límites de lo prohibido. El incentivo esta en descubrir hasta donde se puede operar, dentro de los límites de la ley.

Este proyecto para el Sistema Nacional de Creadores busca alternativas entre estas dos posiciones, entendiendo las posibilidades simultaneas de utilizar norma y excepción. Propongo para esto estudiar y desarrollar técnicas y estrategias de transformación de las excepciones para convertirse en normas donde se preserven cualidades deseables para la ciudad contemporánea.

De la misma forma que en la Teoría de Evolución de Darwin, donde no sobrevive el más fuerte sino el más apto, las normas útiles tienen relevancia (y permanencia) precisamente no por su dureza sino por su adaptabilidad.

La Ciudad de México como evidencia de una condición de excepcionalidad, ya que más de la mitad de su superficie se desarrollo al margen de regulación y normas es el perfecto laboratorio para experimentar sobre la norma y su excepción.

De nuevo Lehnerer nos recuerda que hacer normas, es ante todo un acto cultural; una forma de construir y entender la manera en que organizamos materialmente el territorio y la sociedad. Pensar la norma y sus excepciones es una manera de contribuir a realizar (otra) lectura de la ciudad, conectando lo físico con lo social, lo cuantitativo con lo cualitativo.

Parte 1

Diccionario Ilustrado de lo Normal y lo Excepcional

El diccionario es un primer intento por generar y organizar taxonómicamente fenómenos y condiciones de normalidad y excepcionalidad en Ciudad de México. Consta de fotografías, descripciones, explicaciones y diagramas que muestran normas y excepciones en la arquitectura y la ciudad contemporánea. Cada norma será codificada con una clave y un pequeño diagrama que permite entender sus impactos físico-espaciales. Se realizará lo mismo por cada excepción, ambas encontradas en la ciudad misma.

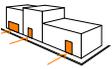
Parte 1
Diccionario Ilustrado de lo Normal y lo Excepcional

Ab



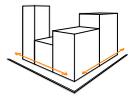
Accesibilidad Universal

Ac



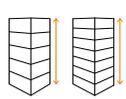
Acceso

Ai



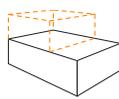
Alineamiento

Al



Altura Vs Niveles

Am



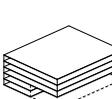
Ampliación de Construcción

An



Anuncio

Ár



Área

Ás



Área Libre

Áp



Área de Potencial de Reciclamiento

Av



Área de Valor Ambiental

Au



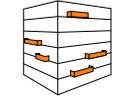
Asentamiento Irregular

Az



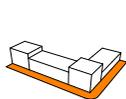
Azotea

Bc



Balcón

Bn



Banqueta

Bo



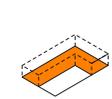
Bono

Cb



Centro de Barrio

Cos



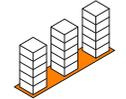
Coefficiente de Ocupación de Suelo

Cus



Coefficiente de Uso de Suelo

Cn



Condominio

Ct



Contexto

Cu



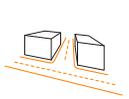
Corredor Urbano

Dn



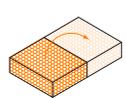
Densidad

Dr



Derecho de Vía

Da



Derecho Adquirido

Dh



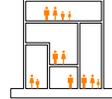
Desarrollo Habitacional

Dm



Dimensión Mínima

Df



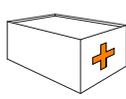
Diversidad/flexibilidad

Dc



Donación

Eq



Equipamiento

El



Escalera

Ep



Espacio Público

Er



Espacio Residual

Es



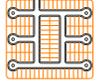
Estacionamiento

Fh



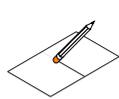
Fachada

Fr



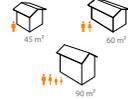
Fraccionamiento

Fp



Fusión de Predios

Hb



Habitabilidad

Hu



Huella

Il



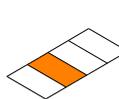
Iluminación

In



Intensidad

Lt



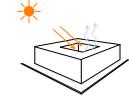
Lote

Mn



Manzana

Pt



Patio

Pn



Peatón

Pb



Planta Baja

Au



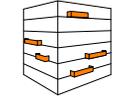
Asentamiento Irregular

Az



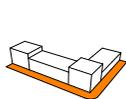
Azotea

Bc



Balcón

Bn



Banqueta

Bo



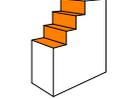
Bono

Pp



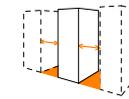
Propiedad Privada

Rm



Remetimiento

Rs



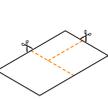
Restricción

Se



Seguridad Estructural

Sp



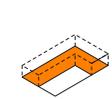
Subdivisión de Predios

Cb



Centro de Barrio

Cos



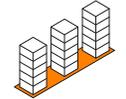
Coefficiente de Ocupación de Suelo

Cus



Coefficiente de Uso de Suelo

Cn



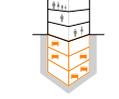
Condominio

Ct



Contexto

Su



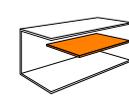
Subterráneo

Ss



Sustentabilidad

Tn



Tapanco

Tp



Transferencia de Potencial

Us



H/3/25

Uso de Suelo

Cu



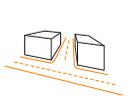
Corredor Urbano

Dn



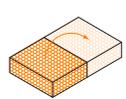
Densidad

Dr



Derecho de Vía

Da



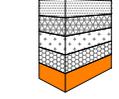
Derecho Adquirido

Dh



Desarrollo Habitacional

Um



Uso Mixto

Un



Uso no Especificado

Vi



Vialidad

Vp



Vivienda Permitida

Vt



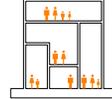
Vivir / Trabajar

Dm



Dimensión Mínima

Df



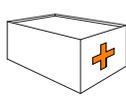
Diversidad/flexibilidad

Dc



Donación

Eq



Equipamiento

El



Escalera

Zd



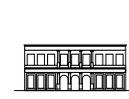
ZEDEC

Zr



Zona de Riesgo

Zp



Zona Patrimonial

Zn



Zonificación

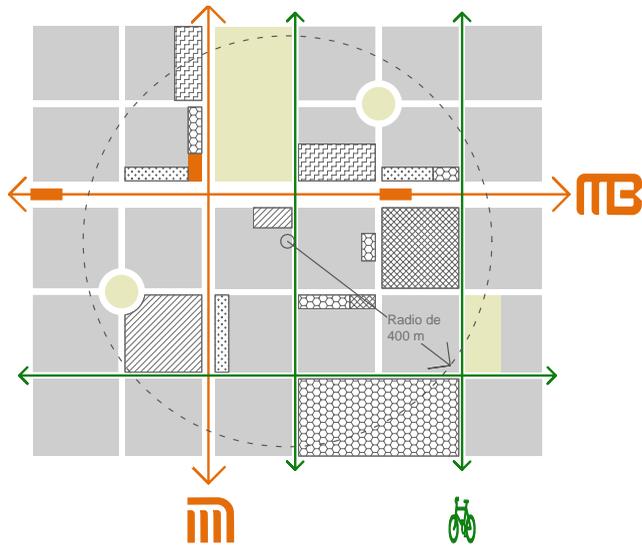
Área de Valor Ambiental Asentamiento Irregular
Coeficiente de Ocupación del Suelo Coeficiente de
Derecho de Vía Derecho Adquirido Desarrollo
Equipamiento Escalera Espacio Público
Fachada Fraccionamiento Fusión de Predios
Lote Manzana Patio Peatón Planta Baja Plaza
Seguridad Estructural Subdivisión de Predios Subterráneo
Uso de Suelo Uso Mixto Uso no Especificado Vial
Zona de Riesgo Zona Patrimonial Zonificación
Ampliación de Construcción Anuncio Área Ambiental
Asentamiento Irregular Azotea Balcón Banqueta
Coeficiente de Ocupación Anuncio Área Ambiental
Coeficiente de Uso de Suelo Condominio Contexto
Corredor Urbano Densidad Derecho de Vía
Derechos Adquiridos Desarrollo Habitacional
Dimensión Mínima Diversidad y Flexibilidad
Donación Equipamiento Escalera Espacio Público
Espacio Residual

Ab	Accesibilidad Universal	Es	Estacionamiento
Ac	Acceso	Fh	Fachada
Ai	Alineamiento	Fr	Fraccionamiento
Al	Altura Vs Nivel	Fp	Fusión de Predios
Am	Ampliación de Construcción	Hb	Habitabilidad
An	Anuncio	Hu	Huella
Ar	Área	Il	Iluminación
Al	Área Libre	In	Intensidad
Ap	Área Potencial de Reciclamiento	Lt	Lote
Av	Área de Valor Ambiental	Mn	Manzana
Au	Asentamiento Irregular	Pt	Patio
Az	Azotea	Pn	Peatón
Bc	Balcón	Pb	Planta Baja
Bn	Banqueta	Pp	Propiedad Privada
Bo	Bono	Rm	Remetimiento
Cb	Centro de Barrio	Rs	Restricción
Cos	Coeficiente de Ocupación	Se	Seguridad Estructural
Cus	Coeficiente de Uso de Suelo	Sp	Subdivisión de Predios
Cn	Condominio	Su	Subterráneo
Ct	Contexto	Ss	Sustentabilidad
Cu	Corredor Urbano	Tn	Tapanco
Dn	Densidad	Tp	Transferecncia de Potencial
Dr	Derecho de Vía	Us	Uso de Suelo
Da	Derechos Adquiridos	Um	Uso Mixto
Dh	Desarrollo Habitacional	VI	Vialidad
Dm	Dimensión Mínima	Vp	Vivienda Permitida
Df	Diversidad y Flexibilidad	Vt	Vivir / Trabajar
Dn	Donación	Zd	Zedec
Eq	Equipamiento	Zr	Zona de Riesgo
El	Escalera	Zp	Zona Patrimonial
Ep	Espacio Público	Zn	Zonificación
Er	Espacio Residual		

Parte 2

Manual de Técnicas y Procedimientos de la Norma y Excepción

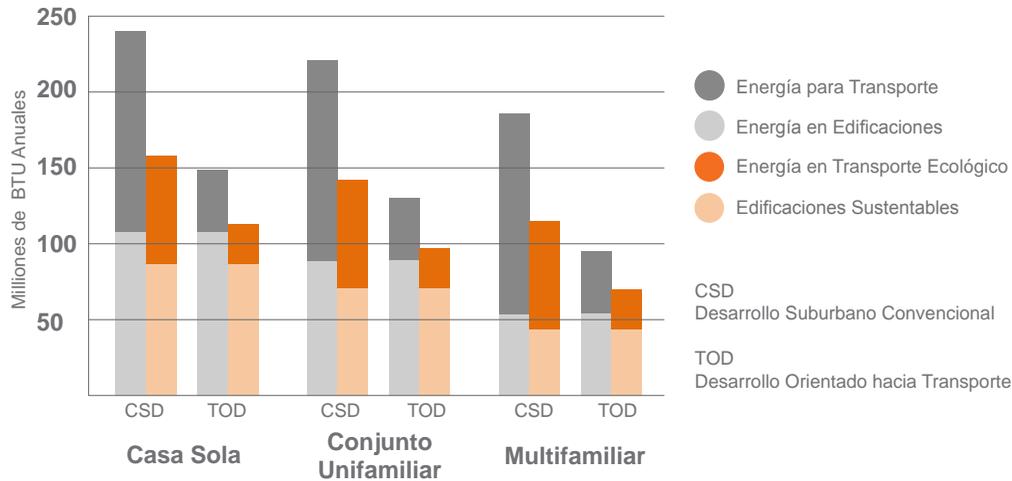
Este manual tiene una doble función: por un lado generar mejores normas, y por el otro lado mejores excepciones. Este trabajo, que parece contradictorio, en realidad busca mediar en el continuum norma-excepción. El manual es por un lado reglamento (con nuevas normas) pero por el otro lado documento sobre especulaciones y rupturas de esas norma mostrando sus posibles efectos en la arquitectura y la ciudad a nivel de tipología y morfología.



**Suelo Urbano
Usos Mixtos
Prioridad Peatonal
Acceso Ciclista
Transporte Público
Densidad**

Ubicación eficiente

Tabla de eficiencia energética según ubicación¹



Observaciones

Como término de moda reciente, la sustentabilidad parece enarbolar más ambiciones que engendrar resultados. Pareciera que las normas buscan regular y fomentar la sustentabilidad estrictamente como incentivos o certificaciones, pero es muy pronto para saber si es solamente una estrategia mercadotécnica más, o el verdadero futuro de una nueva manera de construir la ciudad.



Trolebús y Ecobici
Transporte urbano "cero emisiones"



Huerto Romita
Sembradores Urbanos

(1) Fuente: Jonathan Rosi Companies



Un espacio público inseguro no funciona

Para evaluar la seguridad de un espacio público:

- ¿Se siente seguro estar en la calle?
- ¿Se siente seguro al cruzar la calle?
- ¿Se siente seguro caminar por la zona?
- ¿La zona tiene recovecos y/u obstáculos que reducen la visibilidad?
- ¿La zona tiene graffiti, vegetación descuidada y/o áreas vandalizadas?
- ¿Los comercios y plantas bajas tienen rejas en ventanas y puertas?
- ¿Cuenta con iluminación suficiente?

Su éxito depende, en gran medida, a su accesibilidad y fácil ubicación.

Para evaluar la accesibilidad a un espacio público:

- ¿El peaton puede acceder fácilmente?
- ¿Las personas mayores y la gente con capacidades diferentes puede acceder?
- ¿Las bicicletas son bienvenidas?
- ¿Es accesible desde otras colonias?
- ¿Existe la señalización correcta?
- ¿Hay amenidades que invitan a visitar el sitio?

Mucha gente que pasa mucho tiempo en el sitio es síntoma de un ambiente sano

Para evaluar la permanencia de los usuarios

- ¿Hay comercios y restaurantes?
- ¿Hay lugares para sentarse en la calle?
- ¿Ofrece diversas actividades (culturales, artísticas, deportivas)?
- ¿La gente que lo usa es diversa en cultura y edad (niños, adultos, adultos mayores)?

Acciones para transformar un espacio inseguro, inaccesible y que no invita a quedarse

- Invitar artistas, músicos, pintores, bailarines, mimos, etcétera a presentarse en el área
- Trazar una ciclovía
- Instalar luminarias y mejorar la visibilidad durante las 24 horas del día
- Introducir o mejorar la señalización
- Introducir mobiliario apropiado
- Abrir cafés y tiendas hacia la calle.

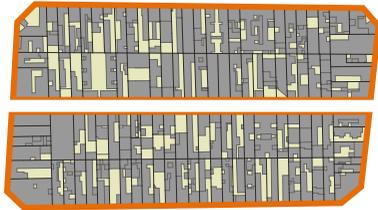


Plaza
Alejandro Zhon

“Es difícil diseñar un espacio que no atraiga gente....
...Lo notable es la cantidad de veces que esto se ha logrado”



Monumento a la Revolución
Autoridad del Espacio Público

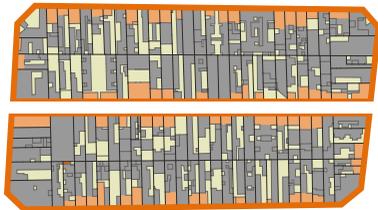


Manzana
Colonia Obrera

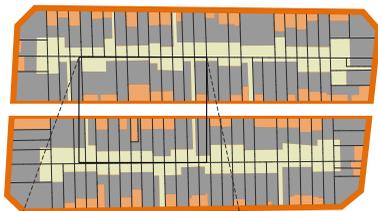
• Aunque la traza urbana sea regular, **cada manzana es distinta** dependiendo de su uso, ocupación y función.

• Las manzanas contienen muchos edificios: Un sistema compuesto por varios sub-sistemas

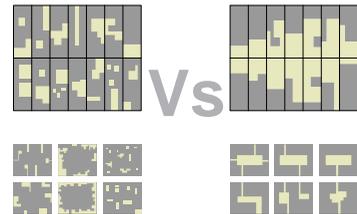
• Aunque su relación con **el exterior se regula, al interior existe mayor flexibilidad** para ocupar el lote de múltiples formas.



Inserción
de Usos Mixtos

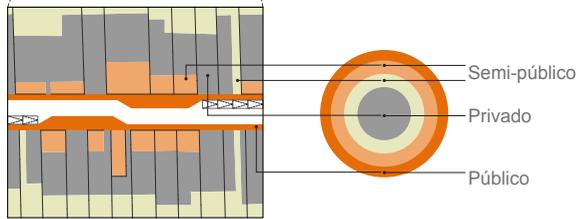


Replantear
Distribución
del Área Libre



Paramento flexible entre lo público y lo privado

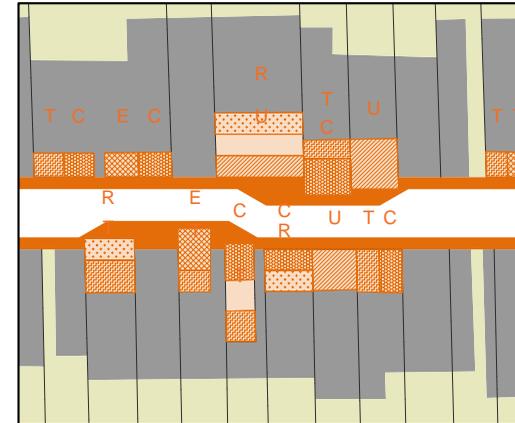
Síntoma de la vida social



Difuminar el límite
Abrir los espacios interiores hacia la calle.
Extender el interior al exterior y viceversa

Observaciones

La manzana, como estructura fundamental de la ciudad está paradójicamente poco normada en regulaciones actuales. Las dimensiones de la manzana son la semilla de factores de éxito como son densidad, mezcla de programas y potencial de los lotes. Adicionalmente, la manzana va directamente relacionada al costo de la infraestructura: una manzana de proporciones largas y finas requiere de mayores costos de infraestructura para la misma superficies que una manzana más cuadrada.

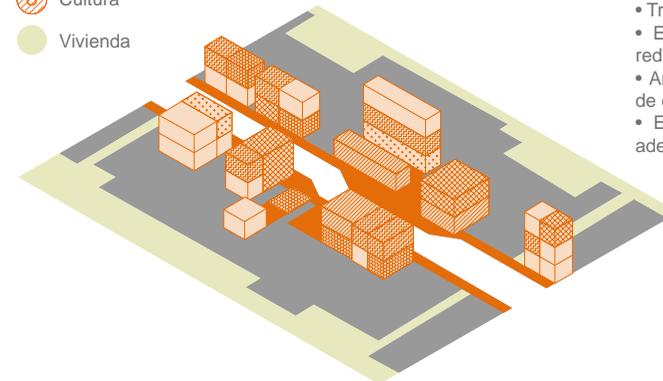


Relacionar: producir, habitar y consumir.

La vivienda también puede ocupar las plantas bajas (vivienda - taller)

Sin el **uso en planta baja** las calles pierden actividad y se deterioran.

- Vivienda
- ⊗ Trabajo
- ⊗ Comercio
- ⊗ Restaurante
- ⊗ Equipamiento
- ⊗ Cultura
- Vivienda



Acciones para crear mejores manzanas:

- Extender comercios hacia la banqueta
- Abrir escaparates / "storefronts"
- Trazar ciclovías
- Eliminar coches estacionados ya que reducen la visibilidad.
- Ampliar la banqueta y reducir el ancho de calle
- Elegir vegetación y mobiliario urbano adecuado y de bajo mantenimiento

Área de Valor Ambiental Asentamiento Irregular
Coeficiente de Ocupación del Suelo Coeficiente de
Derecho de Vía Derecho Adquirido Desarrollo
Emplazamiento Equipamiento Escalera
Fachada Fraccionamiento Fusión de Predios
Lote Manzana Patio Peatón Planta Baja
Seguridad Estructural Subdivisión de Predios Subterráneo
Uso de Suelo Uso Mixto Uso no Especificado Vial
Zona de Riesgo Zona Patrimonial Zonificación
Niveles Ampliación de Construcción Anuncio Área Ambiental
Asentamiento Irregular Azotea Balcón Banco del Suelo
Coeficiente de Uso de Suelo Condominio Derecho Adquirido
Desarrollo Habitacional Emplazamiento Equipamiento Escalera
Espacio Público Fraccionamiento Fusión de Predios Habitación
Manzana Patio Peatón Planta Baja Plaza Propiedad Estructural
Subdivisión de Predios Subterráneo Suelo Uso Mixto
Uso no Especificado Vial

Infraestructura

Ab	Contexto
VI	Vialidad
Ss	Sustentabilidad

Forma Urbana

Zn	Zonificación
Ai	Alineamiento
Al	Altura Vs Niveles
Bo	Bono
Um	Uso Mixto
Ep	Espacio Público
Es	Estacionamiento
Mn	Manzana

Forma Arquitectónica

Ac	Acceso
Bc	Balcón
Dn	Densidad
Dm	Dimensión Mínima
Df	Diversidad y Flexibilidad
Il	Iluminación
Pt	Patio
Tn	Tapanco
Er	Espacio Residual
Hu	Huella
Es	Estacionamiento
Lt	Lote
Um	Uso Mixto

Habitante / Peatón

Pn	Peatón
VI	Vialidad

Parte 3

Catálogo de Técnicas y Procedimientos de la Norma y Excepción

En esta última etapa de la investigación Norma y Excepción, se desarrollaron 4 proyectos emblemáticos de las nuevas relaciones entre la normalidad y la excepcionalidad en La Colonia Doctores y La Colonia Obrera. Estos proyectos son de distintos enfoques y escalas y tentativamente abordan cuestiones tipológicas, morfológicas vinculadas al espacio público y/o infraestructura.

En este catálogo se trata de hacer evidente en que temas, aspectos o rubros se puede trabajar para mejorar las normas existentes, en donde se están dando formas de ruptura no regulada y finalmente los aspectos donde se pueden generar otras rupturas estratégicas que pueden dar el paso a nuevas normas.

II. Mejores Normas

He argumentado desde el inicio de esta investigación que el aspecto normativo es una herramienta central en la producción de arquitectura y ciudad. Es por esto que la creación de mejores normas, más en sintonía con los procesos de urbanización, mejor informadas y con dientes para poder ser implementadas, pueden ayudar a generar mejores entornos para vivir y trabajar. Los efectos tanto de las políticas de incentivos como el reconocimiento de dinámicas distintas en la producción de ciudad pueden ser enormes y positivos si estas se canalizan de forma adecuada. El siguiente listado busca exponer la manera en que normativas inteligentes producen una mejor ciudad.

Norma 26

La norma 26 fue diseñada para incentivar la vivienda de interés social en zonas centrales y consolidadas de la Ciudad de México con criterios de sustentabilidad. Si bien tuvo cierto éxito para promover la densificación de ciertas colonias centrales, la población objetivo que buscaba privilegiar no fue el beneficiario final y además se prestó a abusos por parte de desarrolladores que solicitaban esta norma para obtener un mayor potencial de desarrollo y luego vender esos departamentos a precio de mercado y con otros criterios asociados a la clase media.

La implementación de la Norma se suspendió temporalmente a partir del 19 de agosto del 2013 y concluirá este próximo 13 de diciembre con el objetivo de revisar y mejorar la norma.

Según la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda:

“Los elementos básicos de la nueva Norma 26 consideran en sus aspectos normativos definir claramente los criterios para otorgar derechos de desarrollo adicionales aplicables a cada zona o colonia, que permitan impulsar la construcción de vivienda de interés social y popular, en función de las condiciones sociales.

También se consideran el equipamiento básico educativo, de salud, de abasto y las terminales del transporte público, y se califica la disponibilidad de acceso a servicios de agua, drenaje y electrificación y la capacidad de absorción y desalojo de aguas pluviales, la sección y suficiencia vial y la capacidad para el estacionamiento de vehículos, entre otros factores.

Para la aplicación de la nueva Norma 26 se tomarán en cuenta los aspectos urbanos, sociales, financieros y jurídicos, así como el carácter dinámico de cada factor, y se establecerán criterios de ajuste a los derechos de desarrollo por impacto o tamaño de conjunto de viviendas a construir.

Asimismo, se fijarán mecanismos efectivos de control preventivo, correctivo y por demanda, así como el establecimiento de procedimientos simplificados y administrativos para la obtención del certificado de aplicación de la N26, con un seguimiento permanente y una evaluación periódica.”

Re-zonificación en Nueva York

Como parte de la agenda de la administración del alcalde Michael Bloomberg de la Ciudad de Nueva York, empujó un proyecto que buscaba la re-zonificación en la zona este del centro de la ciudad abarcando un total de 73 manzanas. Este plan de zonificación, similar a la acción de rezonificar hasta el 40% de la Ciudad en 10 años, tenía como finalidad generar incentivos económicos y de desarrollo para generar nuevas dinámicas de crecimiento preservando el carácter de las colonias.

El proyecto partía de la base de incrementar el potencial de desarrollo de una zona entre Madison Avenue y la 3ª Avenida, entre la calle 39 y la 57 de tal manera que desarrolladores pudieran construir en mayor altura a cambio de aportaciones para mejorar la infraestructura peatonal de la zona. El objetivo era vincular desarrollo con mejoras infraestructurales en una zona de la Ciudad de Nueva York que solo había logrado construir 2 nuevos edificios de buen tamaño en los últimos 10 años.

El sistema estaba estructurado de tal manera que un desarrollador tuviera que pagar \$250USD por cada pie cuadrado adicional que quisiera desarrollar por encima de la normativa existente. Esta aportación, realizada a un fondo de mejoras para el distrito, se utilizaría en mejoras para peatones.

La propuesta de rebonificación, a pesar de contar con apoyo de varios grupos, también generó oposición, tanto de desarrolladores que les parecía injusto que sus nuevas acciones pagaran infraestructura a ser utilizada por todos, como por otros dueños de derechos de aire que les parecía que el precio por bono de desarrollo estaba muy por abajo del mercado.

El 13 de Noviembre del 2013, el alcalde decidió retirar su propuesta de rezonificación en función de la resistencia interna que existía y estaba siendo evidente en el Cabildo (City Council). El nuevo alcalde DiBlasio ha sido explícito en decir que le interesa revisar los usos de suelo y potencial de la zona pero acorde a unos tiempos menos apresurados.

El futuro de la competitividad de esa zona de la ciudad, la relación con habitantes, desarrolladores y arquitectos, está por verse en el siguiente año.

¿Qué hace una

mejor

norma?

















Variedad de tipologías



III. Zonas de intervención Colonia Obrera y Doctores

La Zona Metropolitana del Valle de México tiene un crecimiento intenso y acelerado con una producción de más de 100,000 unidades de vivienda cada año. Durante los últimos años este crecimiento se dio en las periferias en grandes extensiones de tierra con vivienda unifamiliar. Esto tuvo efectos negativos en los modelos de infraestructura generando inequidad urbana en servicios, costos ocultos y tiempos de transporte absurdos, lo que convirtió esto en un modelo urbano insostenible. La enorme cantidad de vivienda abandonada en las periferias urbanas es testimonio de esto. Las complejidades y dificultades de construir vivienda de bajo costo en zonas centrales consolidadas de la ciudad como La Colonia Doctores y La Colonia Obrera tiene que ver fundamentalmente con cuestiones del precio de la tierra que la hace poco accesible para este fin. Sin embargo existen otras razones que por un lado tienen que ver con las condiciones físicas de las dimensiones de las manzanas y lotes, y por otro lado con la normativa actual que limita el potencial de desarrollo. Es por esto que ha sido difícil la transformación en estas zonas aun cuando cuentan con todas las características de un entorno urbano de densidad media con todos los servicios e infraestructura para generar un entorno de convivencia social idóneo.

Estas dos Colonias vecinas se encuentran a solo unos kilómetros al sur del Centro Histórico. Ambas colonias están divididas por Eje Central Lázaro Cárdenas; al sur se encuentran delimitadas por el Eje 3 Sur Morones Prieto y al norte por Av. Chapultepec.

La zona cuenta con un sistema de transporte múltiple y diverso, a menos de 500 metros de distancia de cualquier punto existe una estación de metro, trolebús y en algunos casos estaciones de metro bus.

La escala variada de calles y avenidas promueven distintos ambientes urbanos.

Eje Central que va de sur a norte tiene un ancho aproximado de 36 metros de paramento a paramento con banquetas amplias y arboladas que hacen fácil y agradable su circulación. Las calles secundarias varían entre 12 y 20 metros de ancho teniendo una escala más íntima a nivel de barrio.

El uso de suelo actual de los lotes que dan a Eje Central es HO (habitacional con oficinas) con ocho niveles de altura y en las calles secundarias HC (habitacional más comercio en planta baja) con cuatro niveles de altura. Pensar en la posible mezcla de usos de suelo en donde se permita tener comercio en planta baja con oficinas y vivienda en plantas altas generaría mayor rotación de horarios haciendo las calles más dinámicas y seguras.

Este dinamismo y vitalidad así como la diversidad formal y material genera un verdadero entorno ideal para una colonia con vida urbana interesante, con dinámicas sociales diversas que apuntan a una mejora en la calidad de vida de quienes la habitan.

En la Colonia Doctores y en la Obrera se mezclan indistintamente procesos formales e informales de construcción, evolución progresiva de la vivienda y los inmuebles existentes así como operaciones de desarrollo inmobiliario importantes.

Su morfología y su entorno urbano son de gran interés y a pesar de todo esto su condición actualmente está desaprovechada. La pregunta en este último volumen de la investigación tiene que ver con que políticas públicas de desarrollo urbano y normatividad se puede implementar para que se puedan reactivar zonas consolidadas y con historia como estas?

La sustitución progresiva de estructuras de uno y dos niveles en edificios de cuatro a ocho niveles se están dando pero sin ninguna interacción colectiva y sin la intención de modificar la tipología y el programa. El tamaño de los lotes y su limitada conectividad a nivel calle hace que se vuelva casi imposible una transformación productiva a escala individual. Las normas de estacionamiento y el cambio de uso de suelo hace completamente imposible para cualquier desarrollador fijar sus ojos en esta zona.

Los tamaños de las manzanas de la colonia Doctores son aproximadamente de 65 x 55 metros con lotes que van desde los 4.25 metros de frente x 20 metros de largo hasta los más comunes que tienen 7.50 metros de frente por 25 metros de largo con algunas excepciones. En cambio, las manzanas de la colonia Obrera son cuatro veces más largas con casi el mismo ancho siendo continua la traza urbana a través de Eje Central. Los lotes tienen entre 12 y 15 metros de frente por 30 de largo.

Estas dimensiones si bien son atractivas para vivienda pequeña son casi imposibles para solucionar un estacionamiento con la demanda de un cajón por vivienda. Este simple y torpe obstáculo ha sido uno de los mecanismos de desincentivo de potencialización de la zona. De hecho algunas de las excepciones a la norma se dan al trasgredir los mínimos lineamientos de estacionamiento (obligatorio) aún cuando el transporte público se encuentra inmediato. Esto, desde mi punto de vista es un uso equivocado de una normativa así como un desuso de recursos económicos y espaciales.

Existen varios ejemplos de grandes ciudades del mundo en donde no se requiere de estacionamiento en zonas centrales con acceso a transporte público inmediato sin importar si es un edificio de viviendas o un edificio o rascacielos de oficinas.



MultiPack
MENSAJERÍA Y PAQUETERÍA

TALLER DE SERVICIO

SE SOY
MECA

MultiPack

TICKET BUS

CHIC... BATA... SCS, SCOOTERS, UTILITARIAS... TODO TER...



SIQ RICARDO BELL
OPORADGIA SEF
OPCIONES ABIERTAS
MARIA SECUNDARIA
ESTANCIA INFANTEL

BOLIVAR

CALLE
BOLIVAR
288

54



2. MIL
2. MIL
2. MIL



Handwritten graffiti on the orange wall, possibly reading "Zona 13" or similar.







ABARROTES ANITA

Corona Extra Corona Extra Corona Extra

ABARROTES ANITA

Victoria

Corona



ROTOLAS

GRABADO EN ACERO Y TIMBRADO

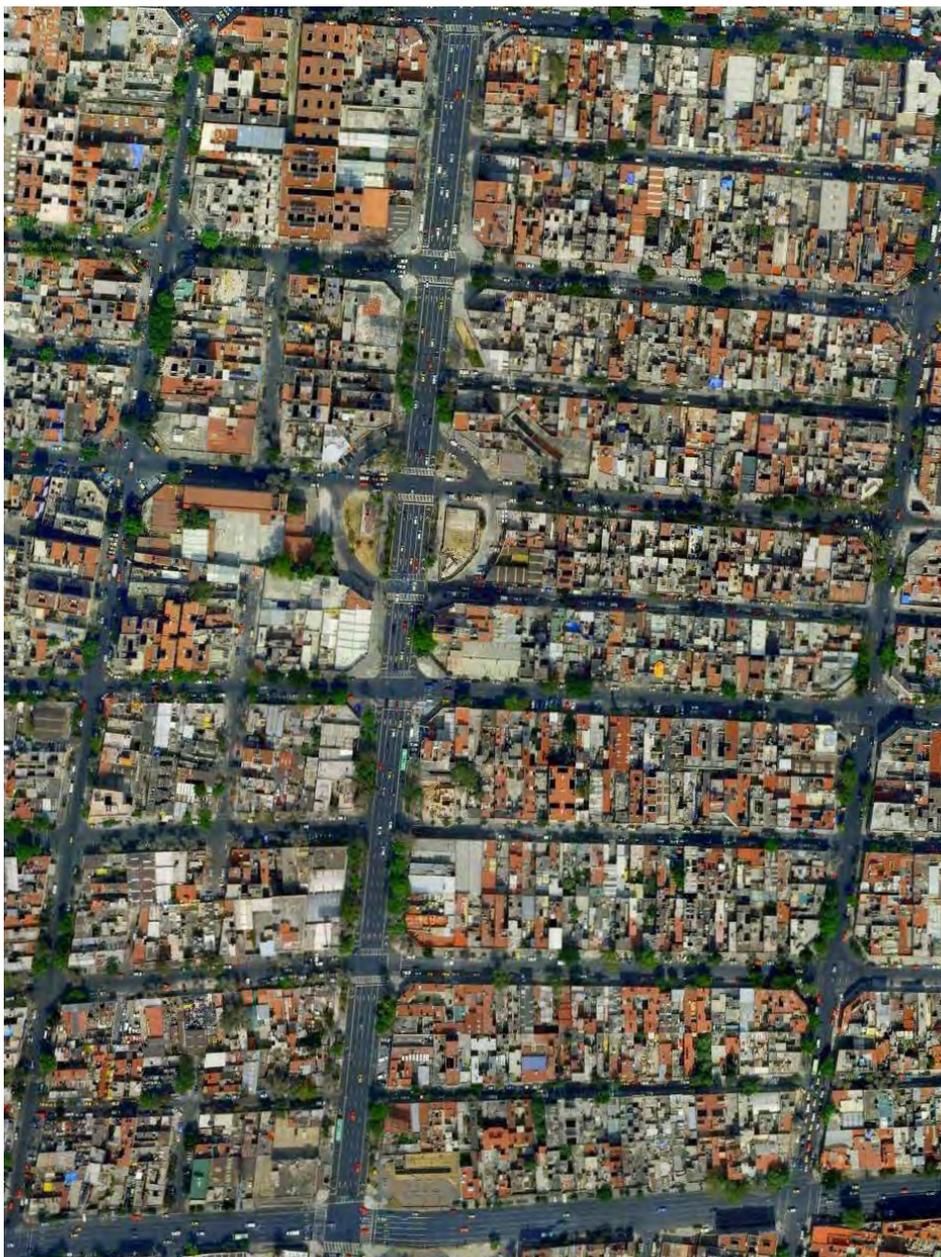


29

RAM 1500

728-NNL

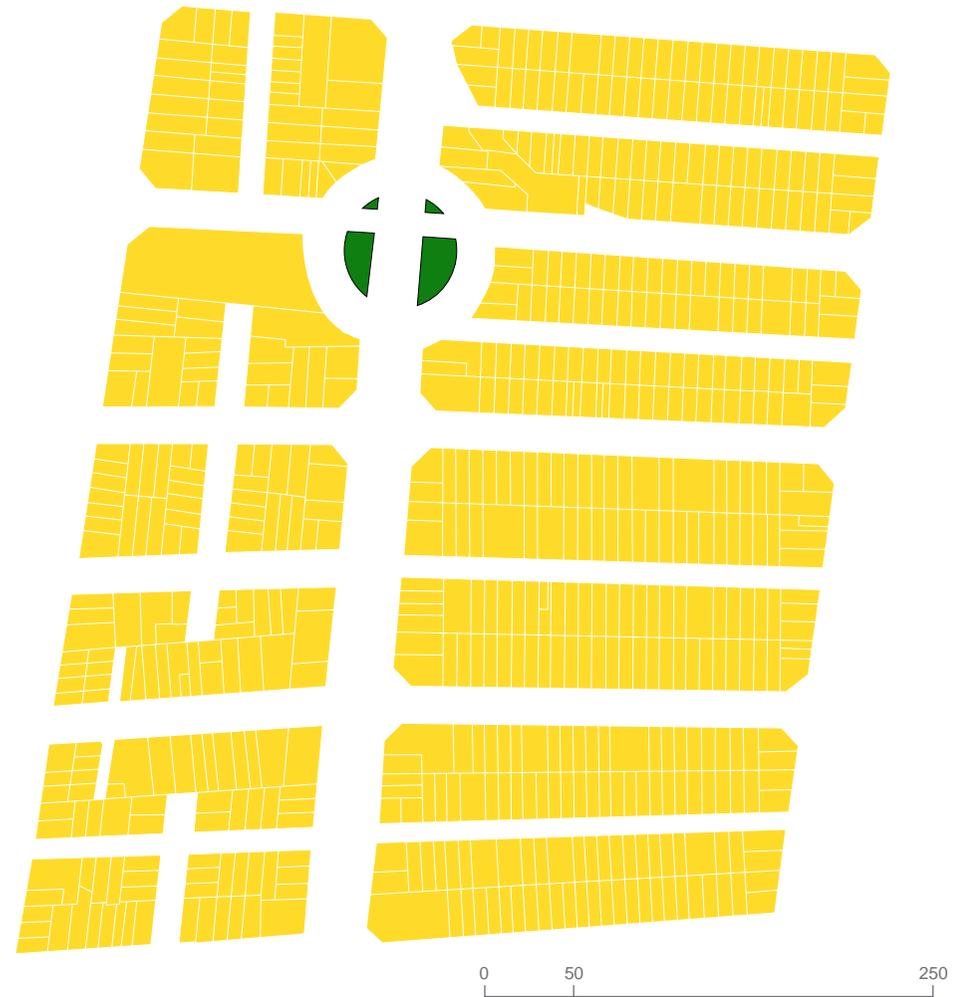
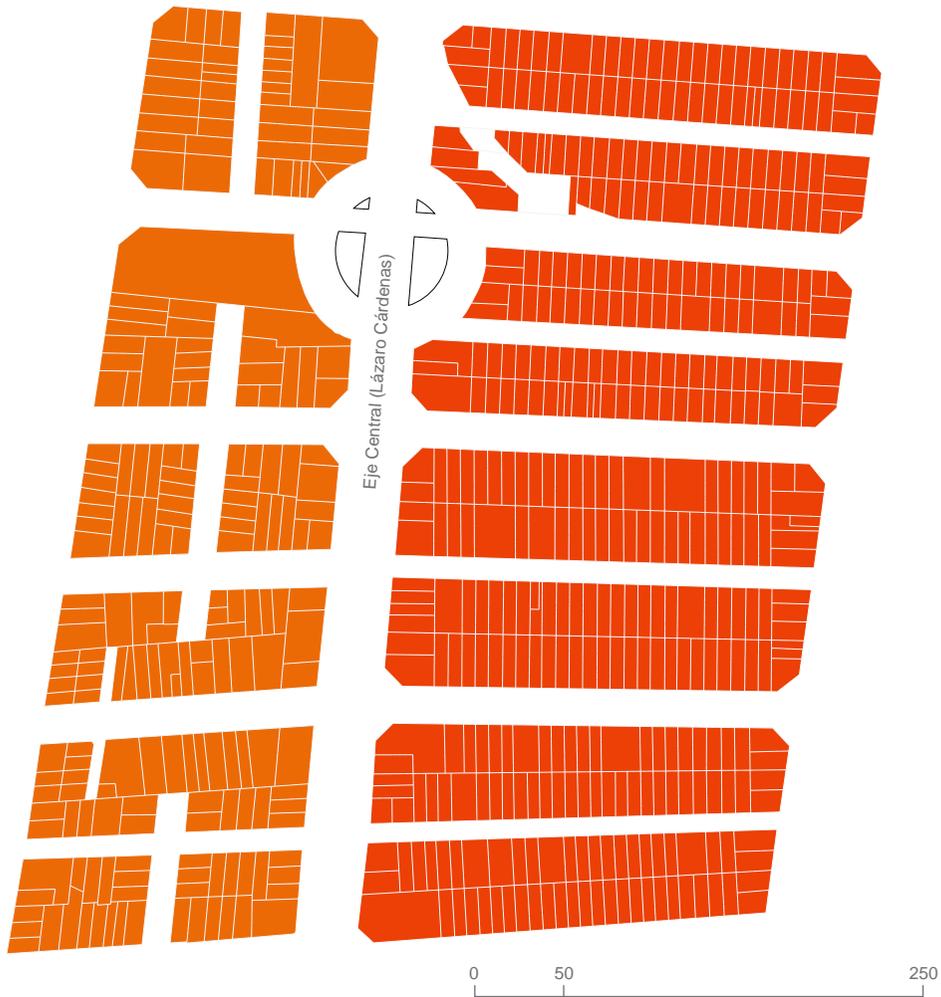
III. Zonas de intervención Análisis por zona

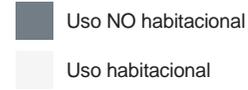
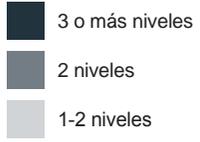


0 50 250

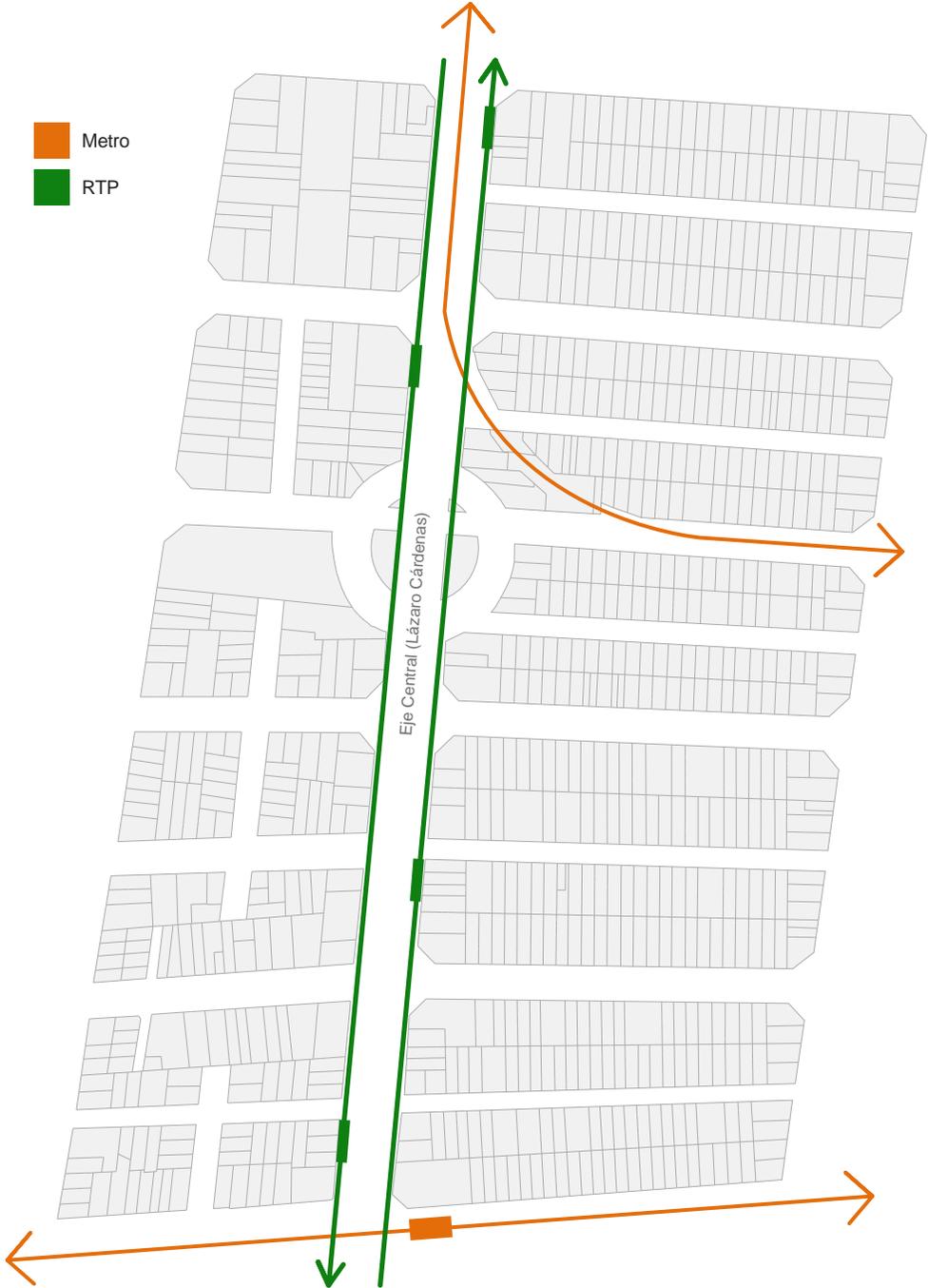
- 326 - 475
- 176 - 325

- Área libre
- Vivienda

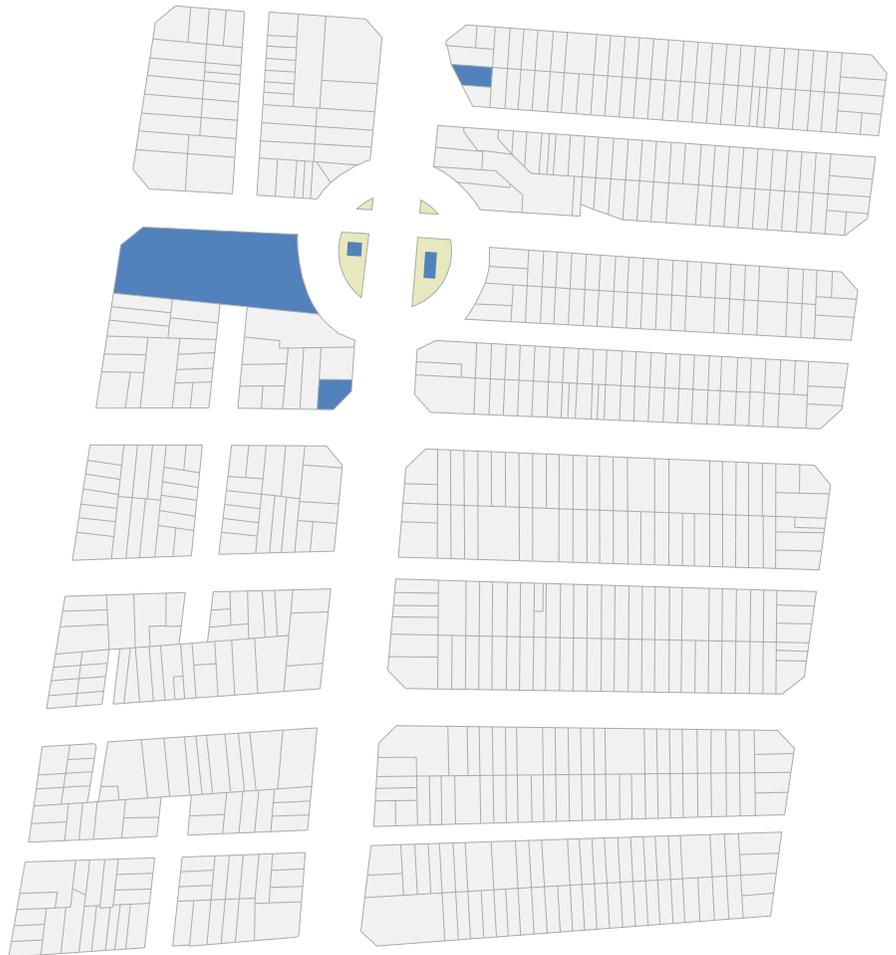


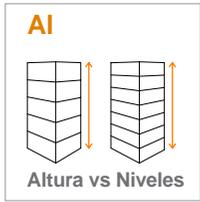


- Metro
- RTP

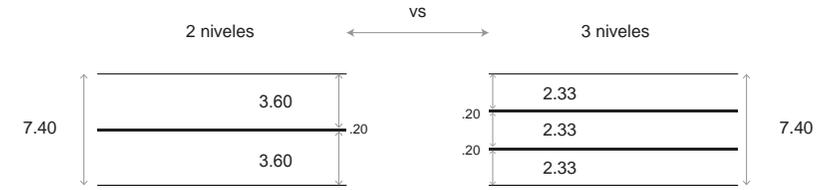
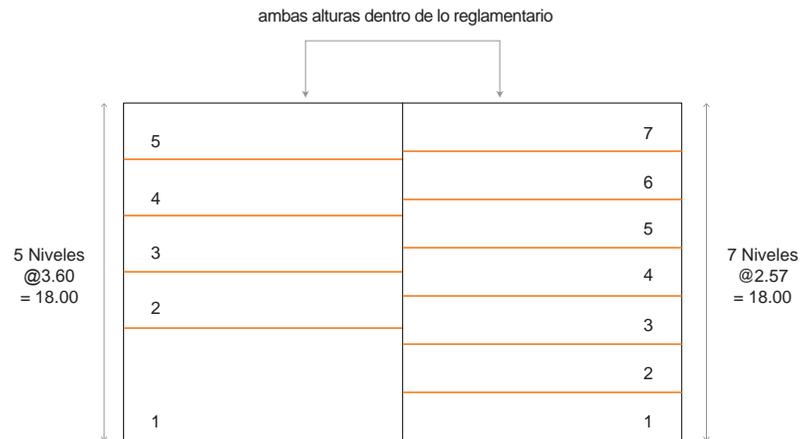
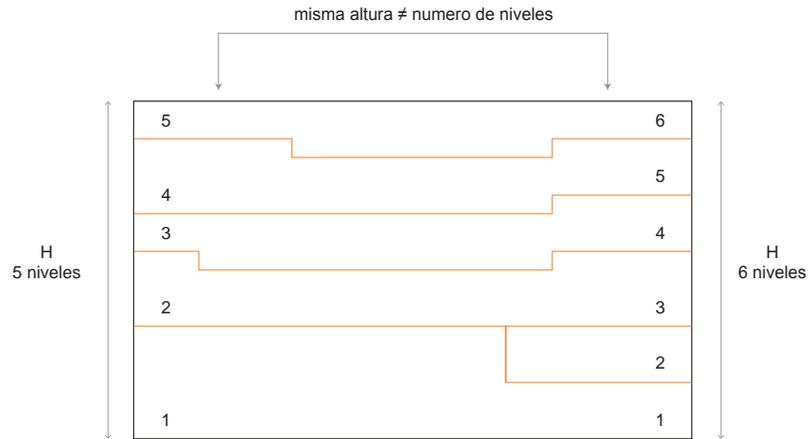
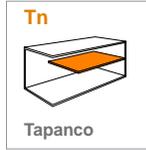


- Espacio abierto
- Equipamiento

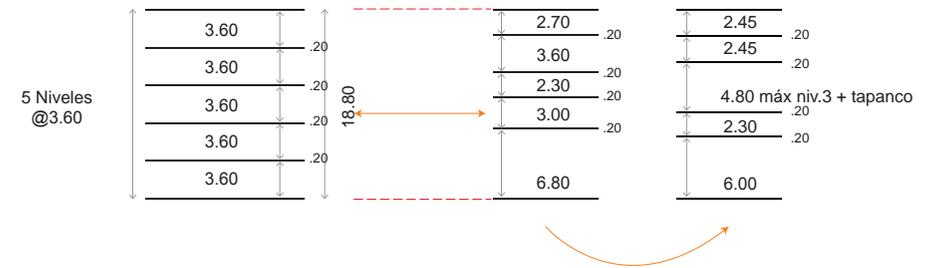




Altura en plantas bajas mayor a 3.60m y con posibilidad de tapanco

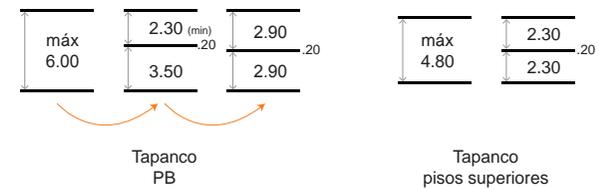


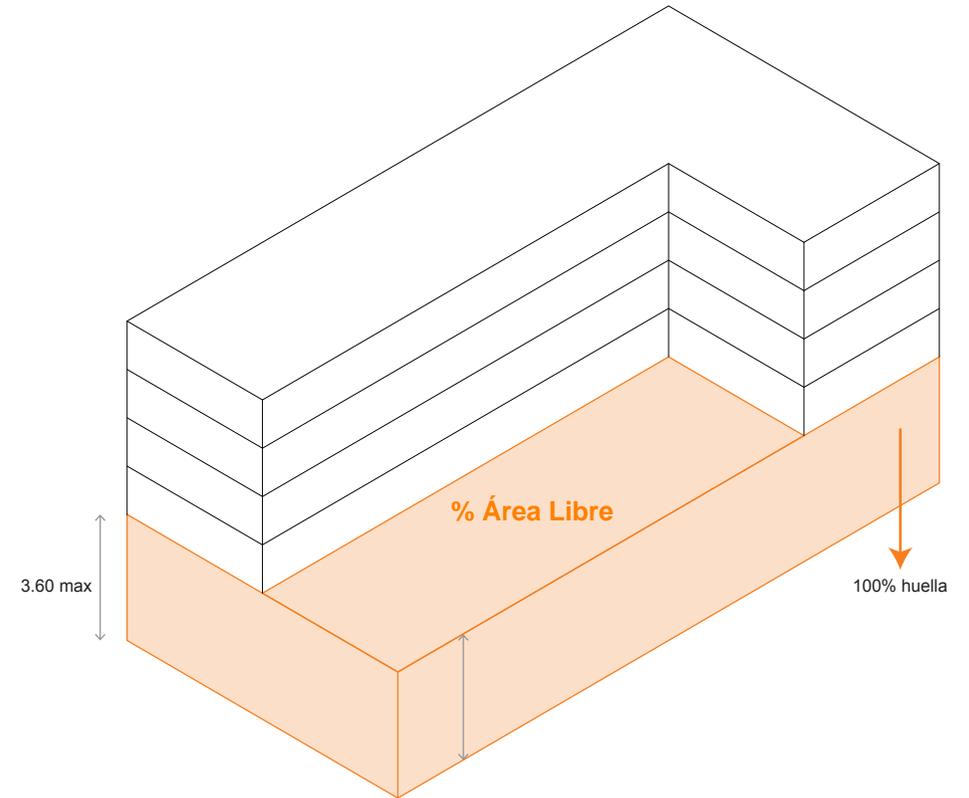
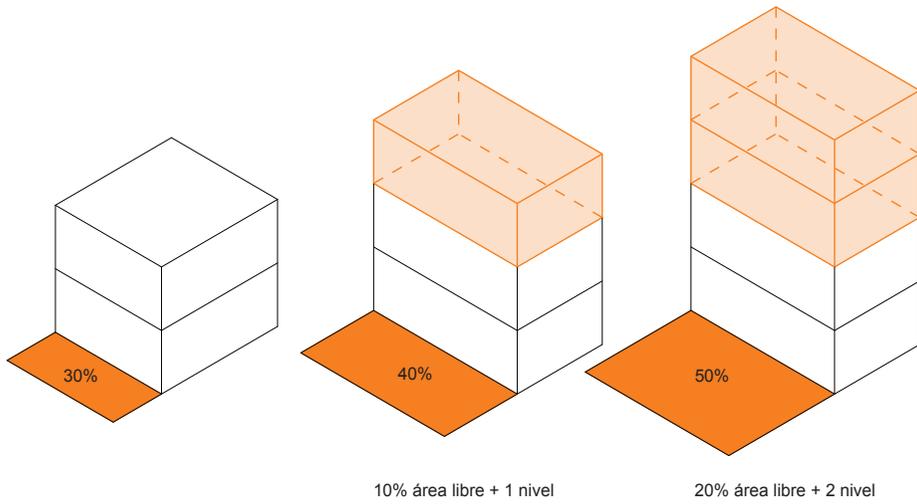
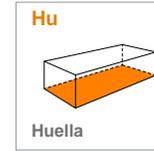
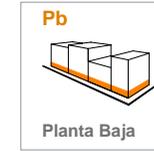
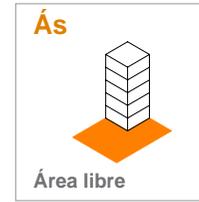
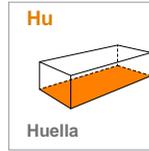
Cada 2 niveles de 3.60 equivale a 3 niveles de 2.33, ambos bajo normativa.



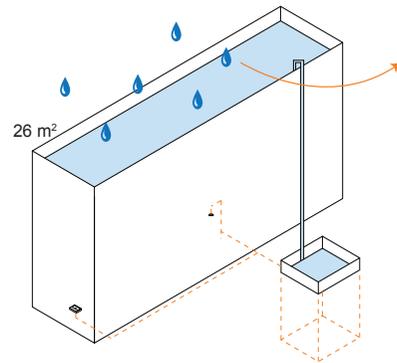
Tomar máx niveles + máx altura y distribuir indistintamente

H min= 2.30
H máx= 4.80 -> tapanco 2.30 + 2.30
H máx .B. 6.00 -> tapanco 2.90 + 2.90

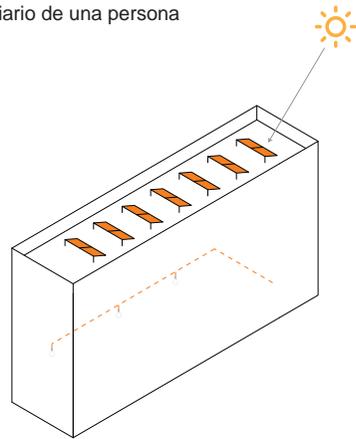




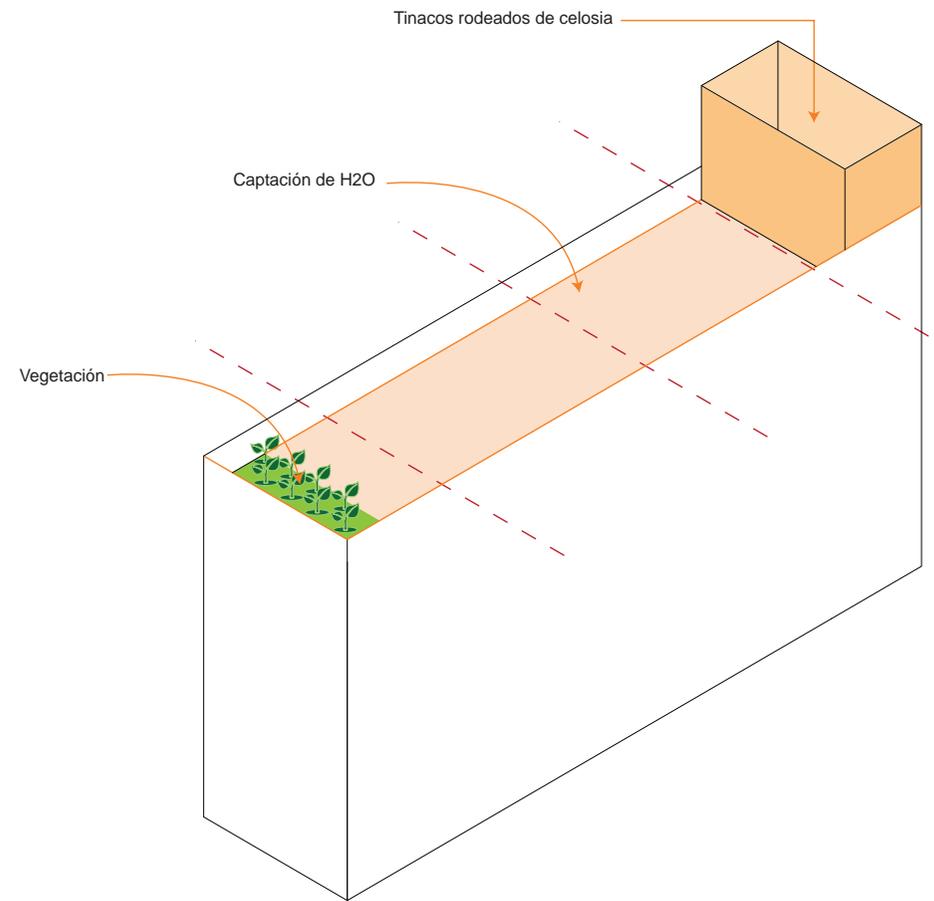
Huella de P.B. 100 %
 Uso Comercial
 Área Libre a partir de 3.60 sobre banqueta

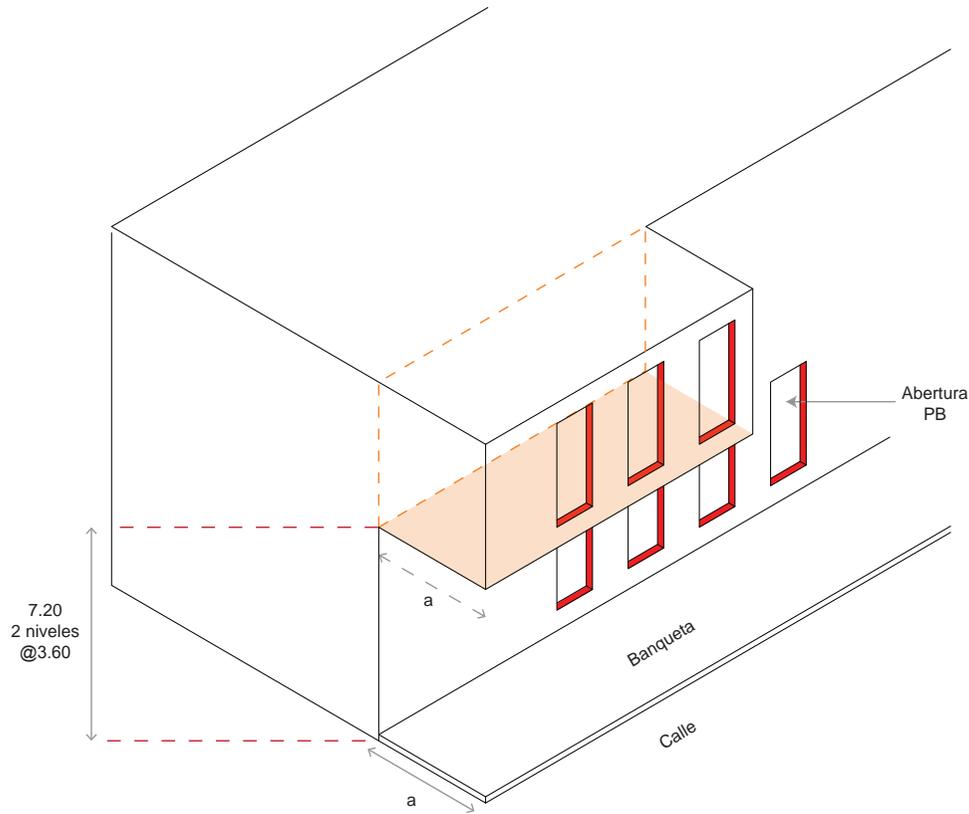
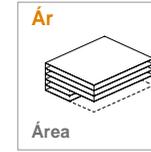
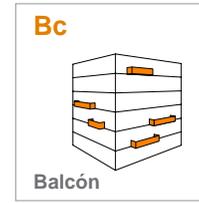
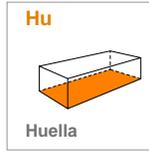
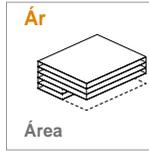
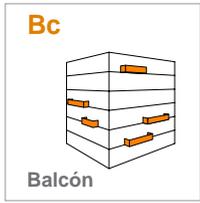


26 m² de captación pluvial equivale al consumo diario de una persona

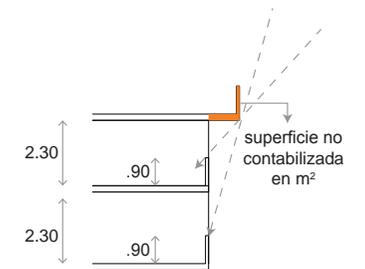
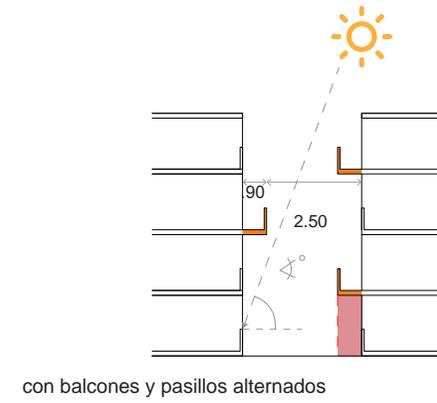
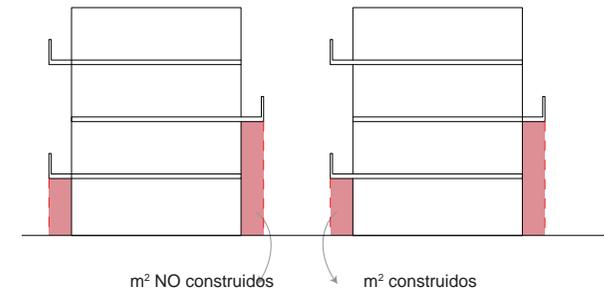
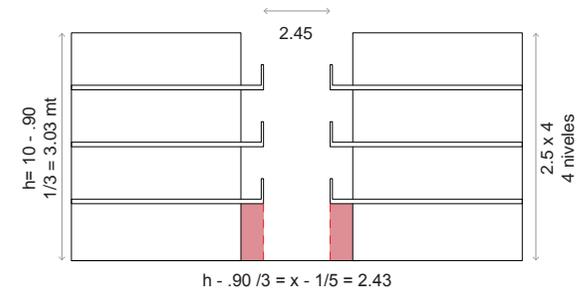


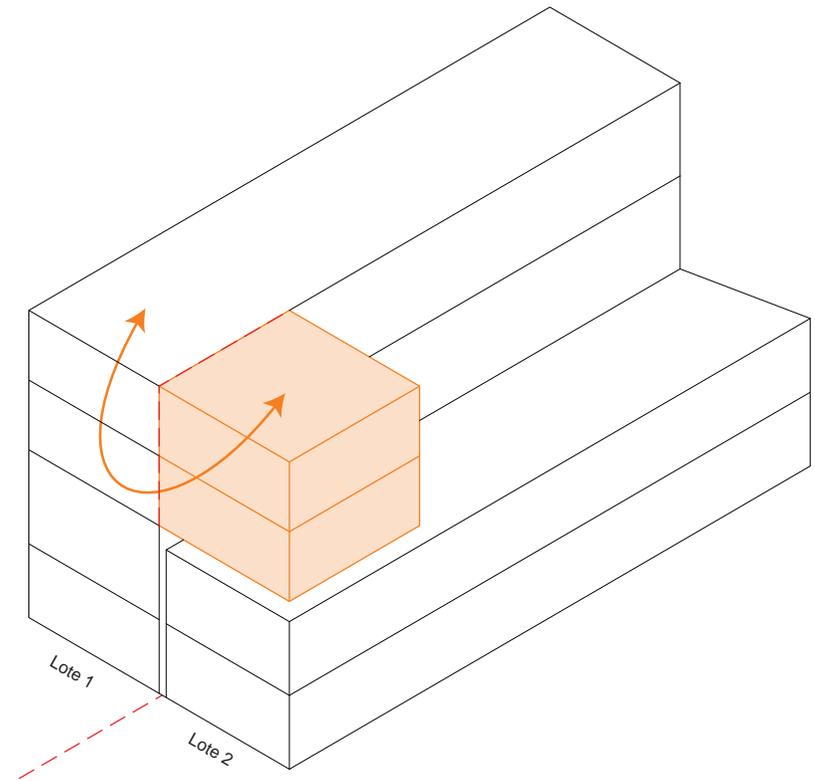
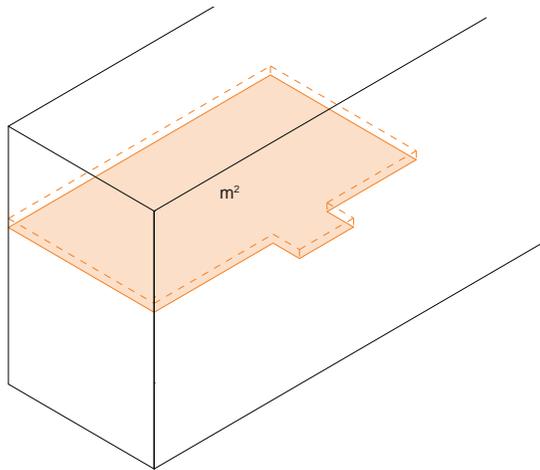
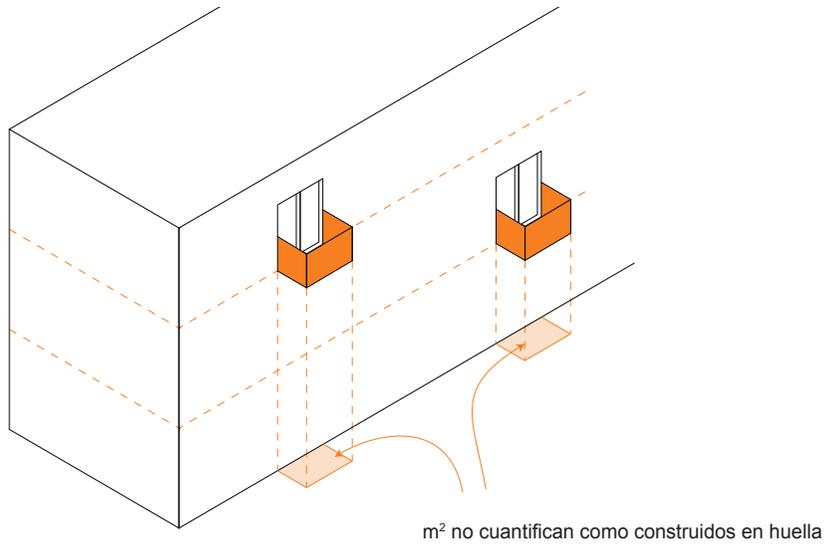
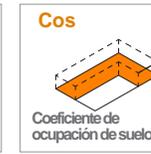
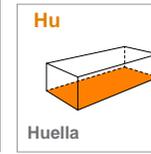
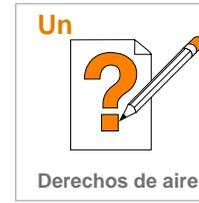
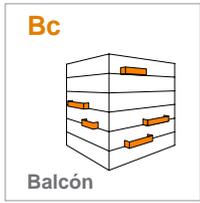
150 watts se puede producir por cada m² de celdas solares instaladas en la azotea

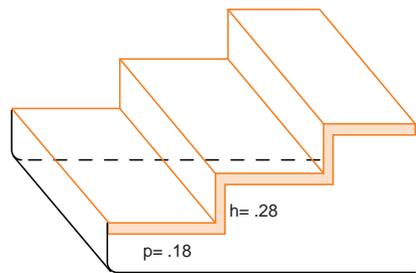
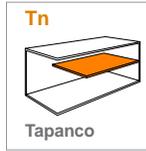




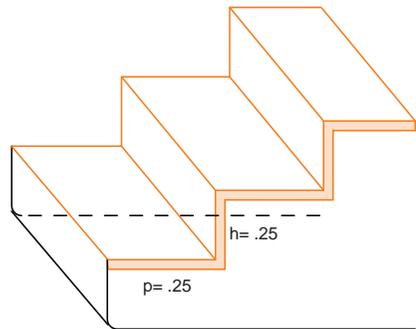
Edificio público / equipamiento



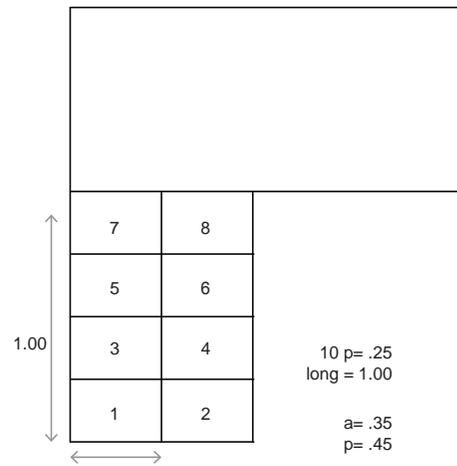




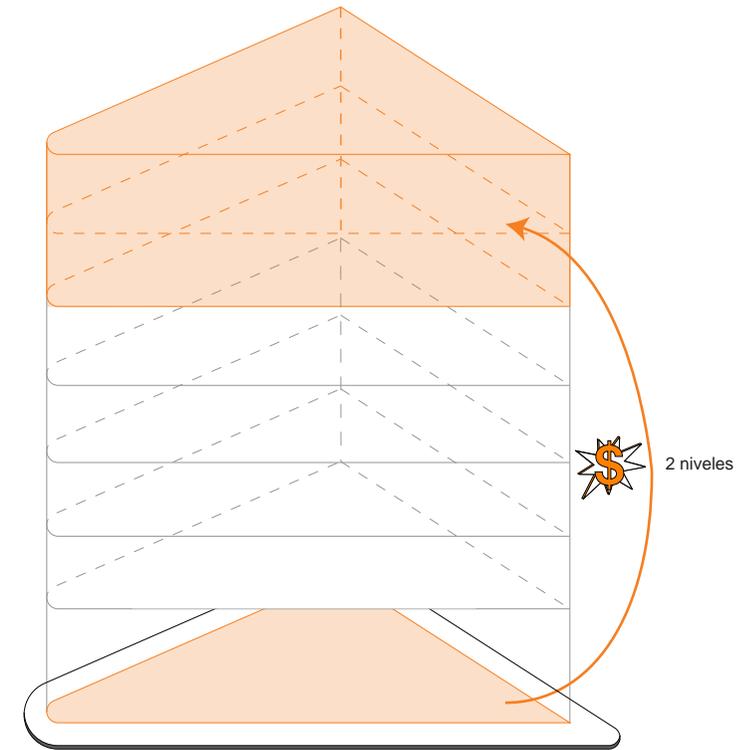
14 $p = .18$
long = 3.92



10 $p = .25$
long = 2.5



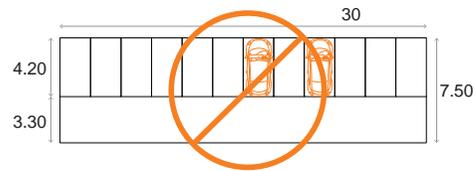
escalera alternativa



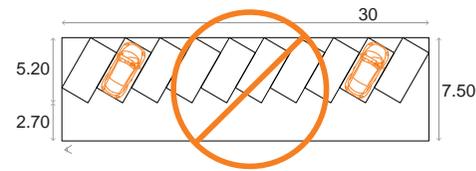
P.B. 100% Espacio público



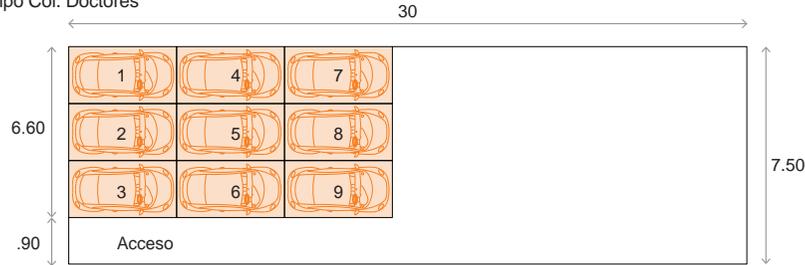
no cumple con medidas reglamentarias



un solo sentido, salida en reversa

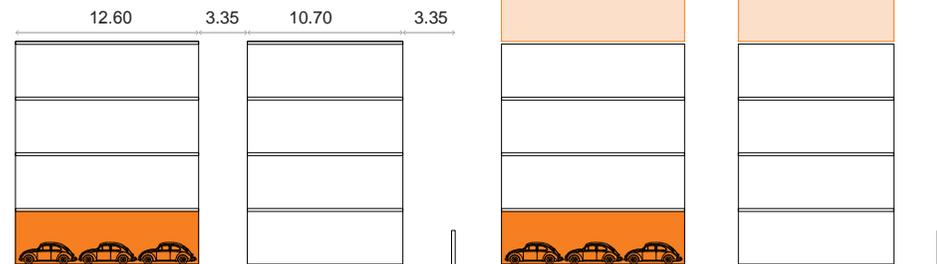


Planta tipo Col. Doctores

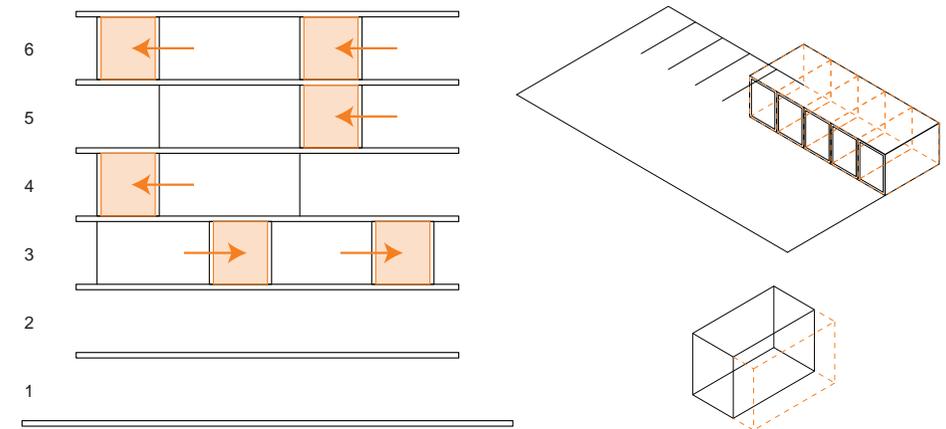
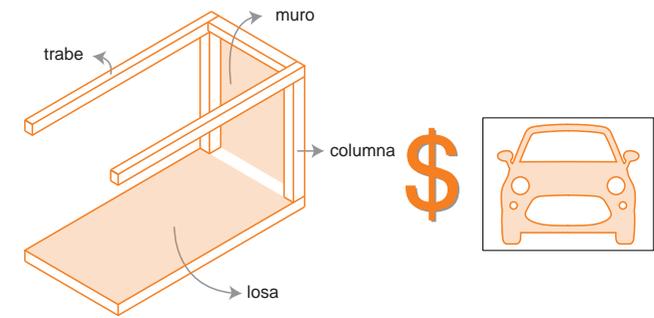
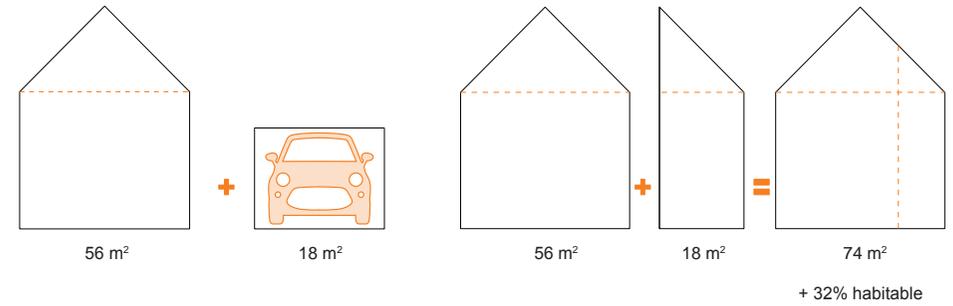


Norma 26
Potencial 22 viviendas de 45 m²
41% con cajón de estacionamiento
59% sin cajón de estacionamiento

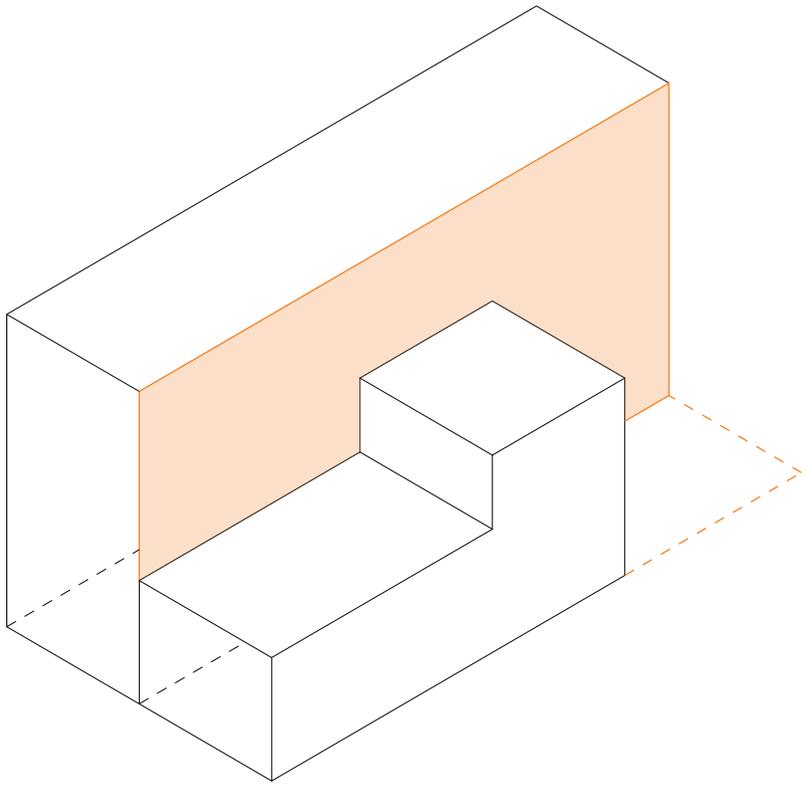
Potencial 14 viviendas de 45 m²
64% con cajón de estacionamiento
36% sin cajón de estacionamiento



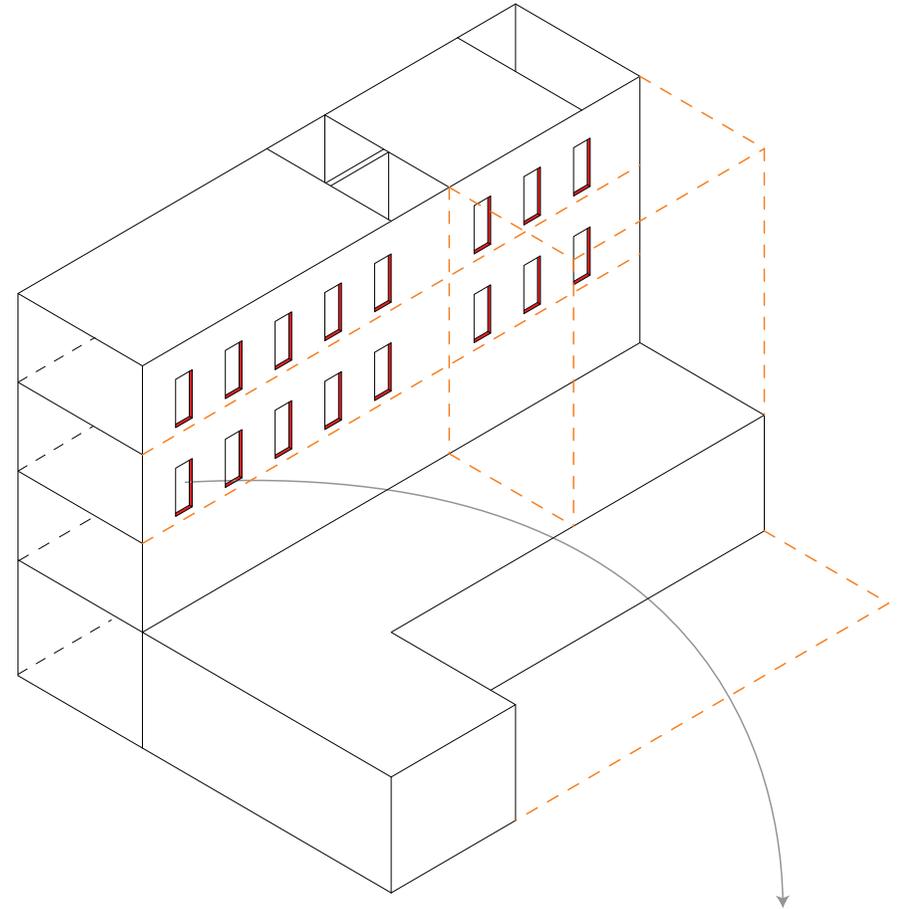
Por lo tanto, este tipo de lote debería de estar exento de estacionamiento en Planta Baja



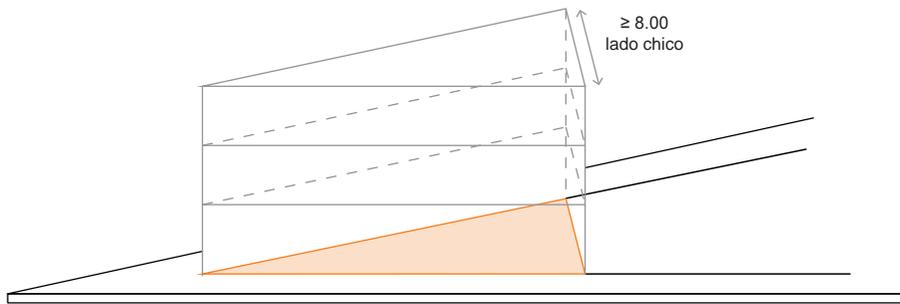
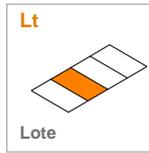
El costo de elaborar el estacionamiento en un edificio, debería asignarse para el aumento de m² habitables en obra negra



Pared colindancia con acabado

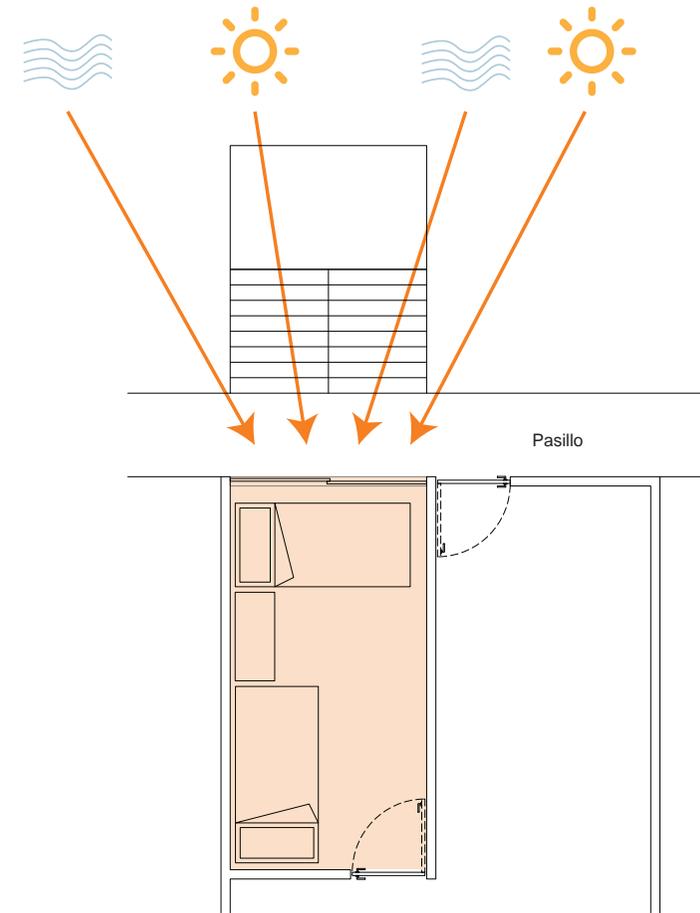


ventilación e iluminación complementaria, hacia la colindancia

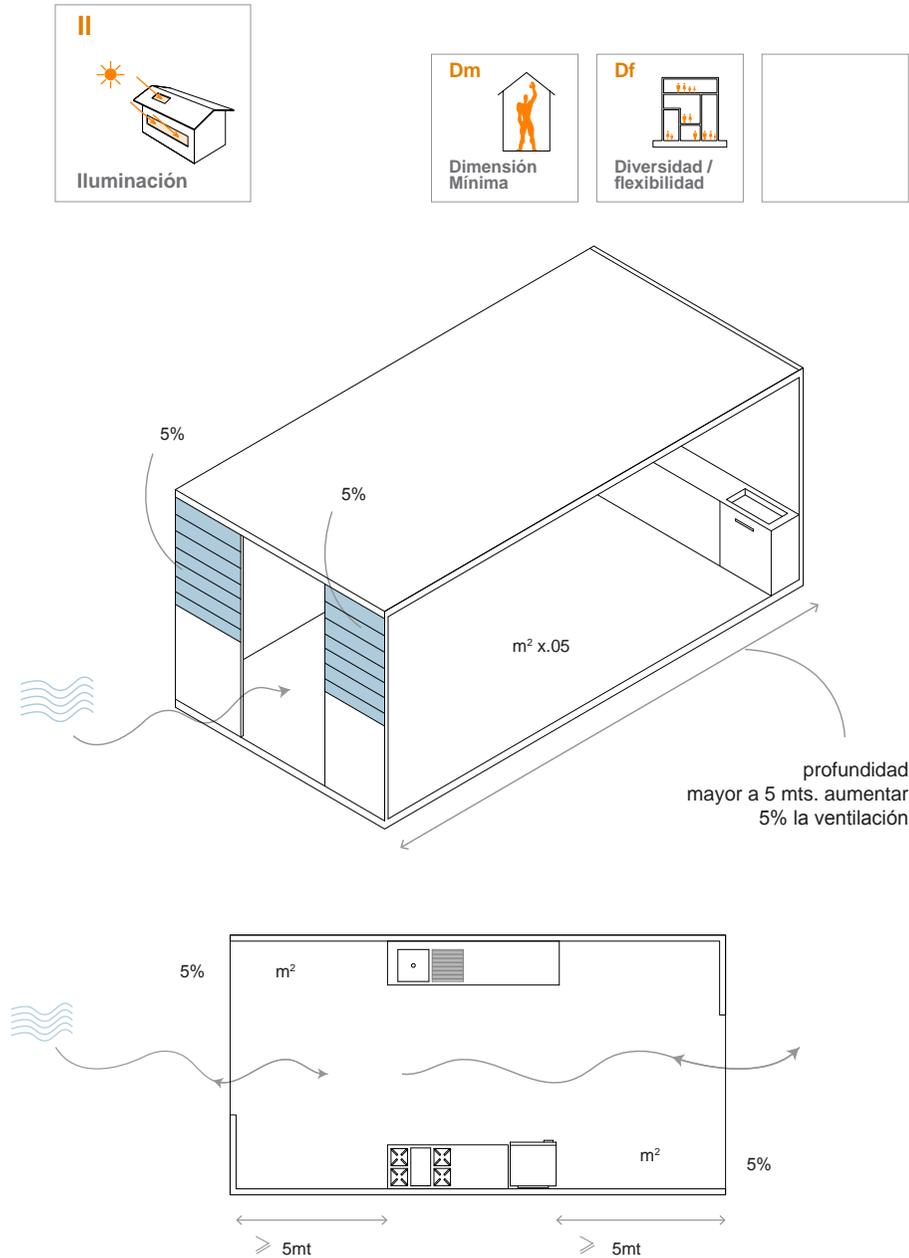


Pedios mayores a 150 m²

100% Huella
Iluminación y ventilación exterior predios menores a 150 m²
lado colindante menor a 12.00 metros



Ventilar e iluminar a través de escaleras, siempre y cuando sea abierta por sus tres lados



to Área de Valor Ambiental Asentamiento Irregular

O Coeficiente de Ocupación del Suelo Coeficiente de

isidad Derecho de Vía Derecho Adquirido Desa

ción Emplazamiento Equipamiento Escalera

to Fachada Fraccionamiento Fusión de Predios

1 Lote Manzana Patio Peatón Planta Baja

Seguridad Estructural Subdivisión de Predios Sub

Uso de Suelo Uso Mixto Uso no Especificado

ontrolado Zona de Riesgo Zona Patrimonial zonifi

Niveles Ampliación de Construcción Anuncio Área A

mbiental Asentamiento Irregular Azotea Balcón Ban

del Suelo Coeficiente de Uso de Suelo Condor

Derecho Adquirido Desarrollo Habitación

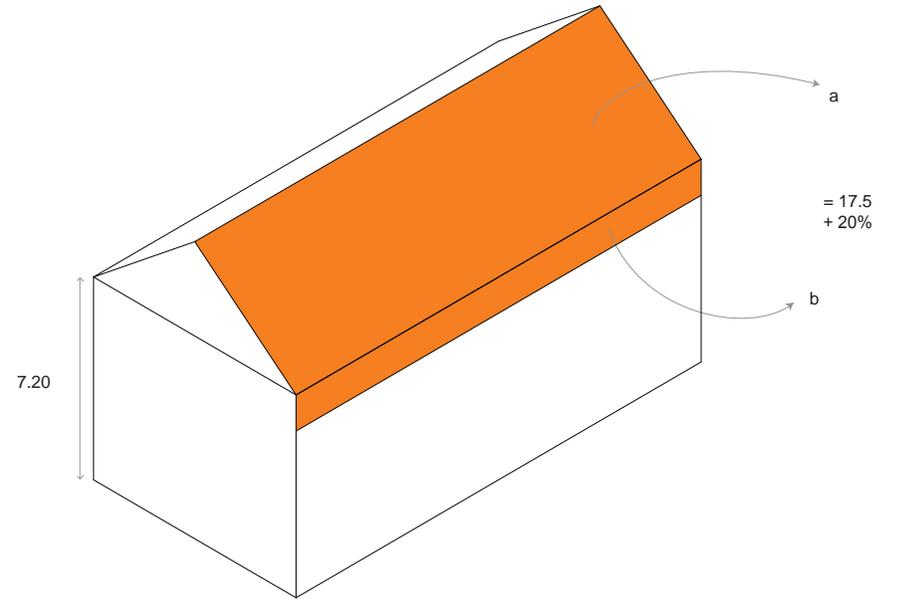
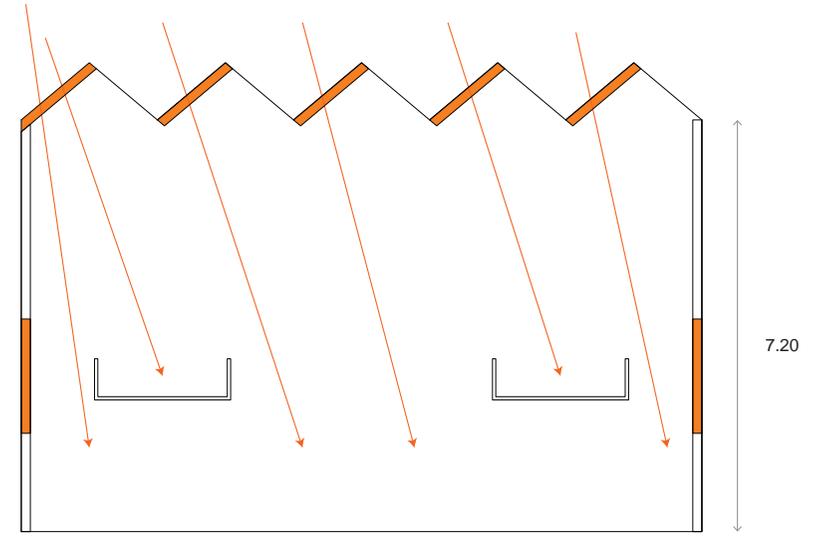
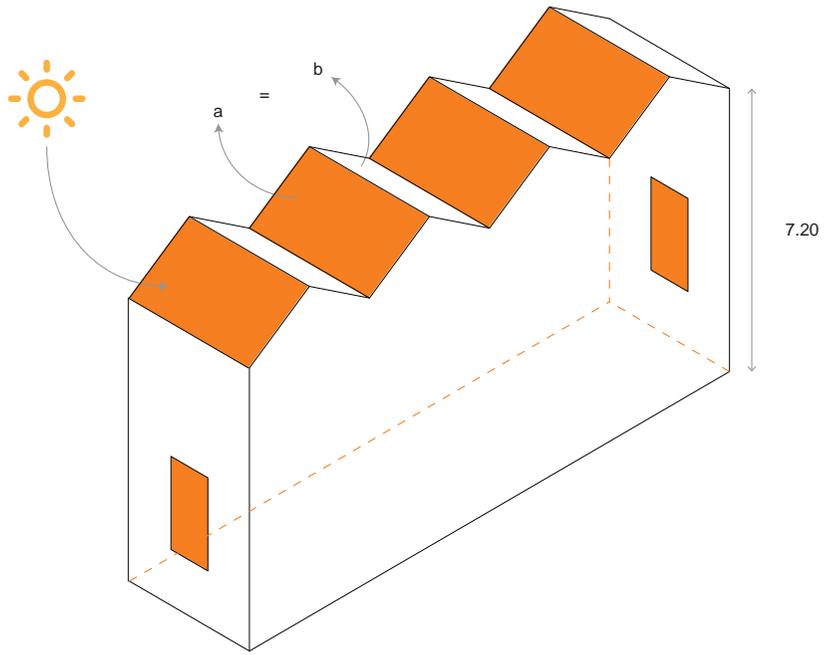
ón Emplazamiento Equipamiento Escalera Espacio

Fraccionamiento Fusión de Predios Habita

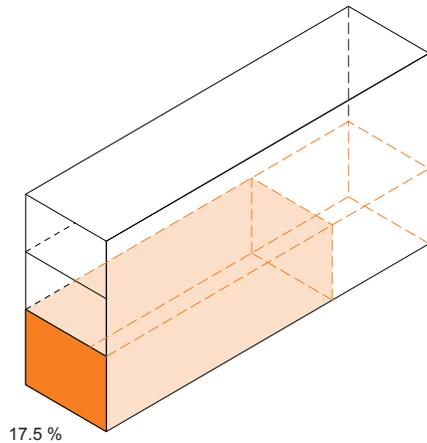
Manzana Patio Peatón Planta Baja Plaza Prop

ructural Subdivisión de Predios Subterrá

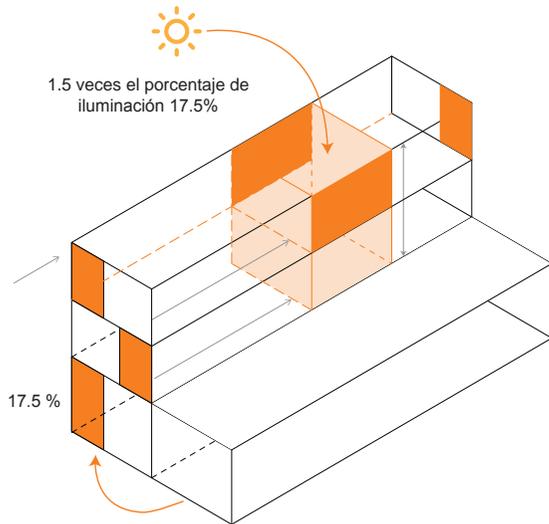
le Suelo Uso Mixto Uso no Especificado Via



Iluminación complementaria cenital

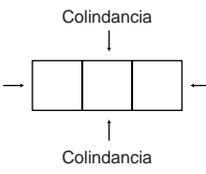


17.5 %



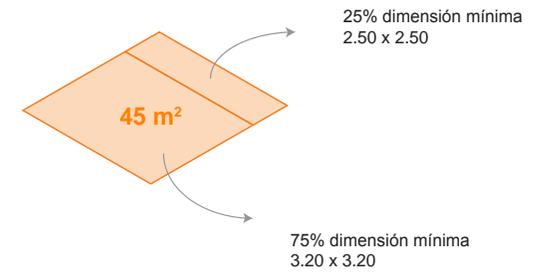
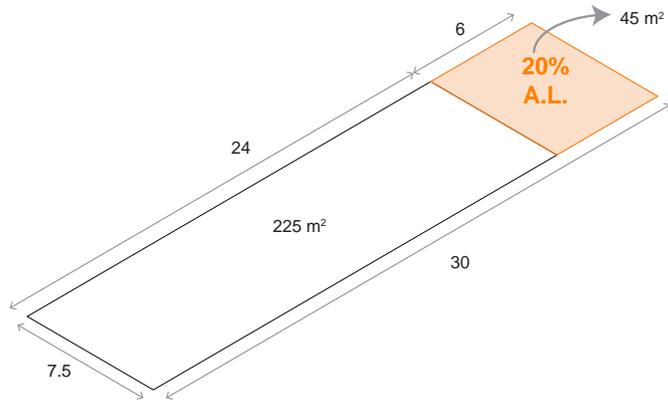
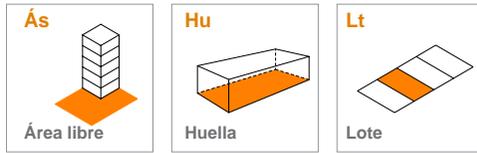
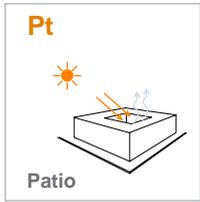
1.5 veces el porcentaje de iluminación 17.5%

17.5 %

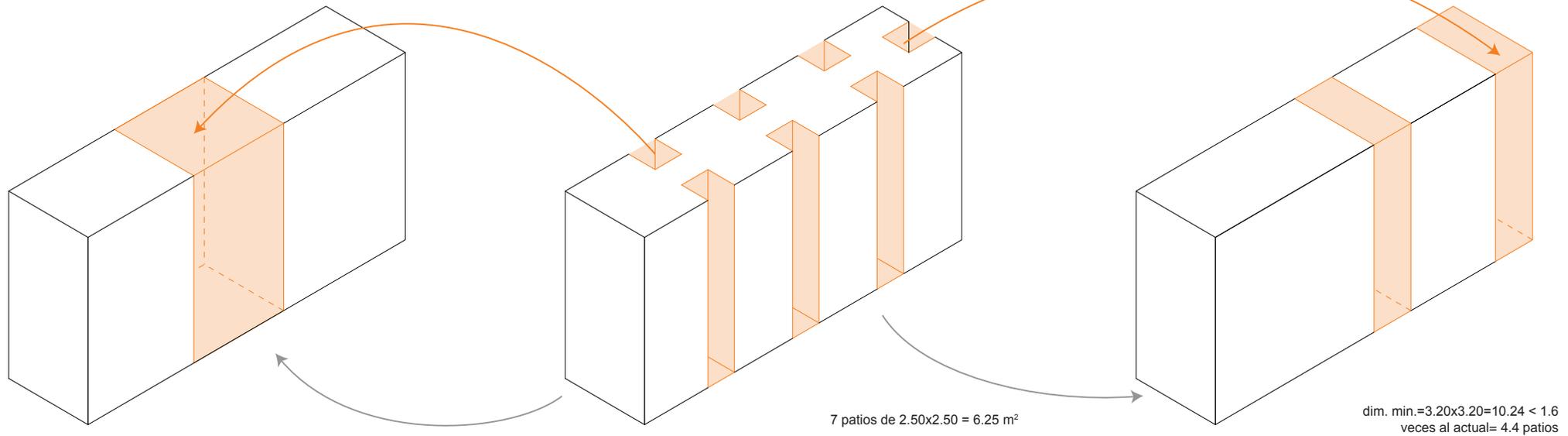


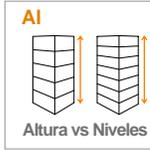
El local puede ser tan profundo siempre y cuando la superficie cumpla con el 17.5% reglamentario de iluminación

to Área de Valor Ambiental Asentamiento Irregular
 O Coeficiente de Ocupación del Suelo Coeficiente de
 isidad Derecho de Vía Derecho Adquirido Desa
 ción Emplazamiento Equipamiento Escalera
 to Fachada Fraccionamiento Fusión de Pre
 1 Lote Manzana Patio Peatón Planta Baja
 Seguridad Estructural Subdivisión de Predios Sub
 Uso de Suelo Uso Mixto Uso no Especificado
 itrolado Zona de Riesgo Zona Patrimonial Zonifi
 Niveles Ampliación de Construcción Anuncio Área
 ibiental Asentamiento Irregular Azotea Balcón Ban
 del Suelo Coeficiente de Uso de Suelo Condor
 Derecho Adquirido Desarrollo Habitación
 ón Emplazamiento Equipamiento Escalera Espacio
 Fraccionamiento Fusión de Predios Habita
 Manzana Patio Peatón Planta Baja Plaza Prop
 ructural Subdivisión de Predios Subterrá
 le Suelo Uso Mixto Uso no Especificado Via

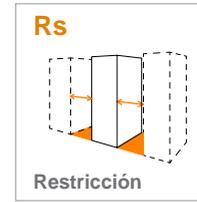
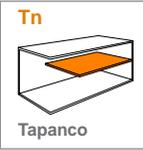


Por norma la dimensión mínima
 $2.50 \times 2.50 = 6.25 \text{ m}^2 / 45 \text{ m}^2$
 $= 7.2$ patios

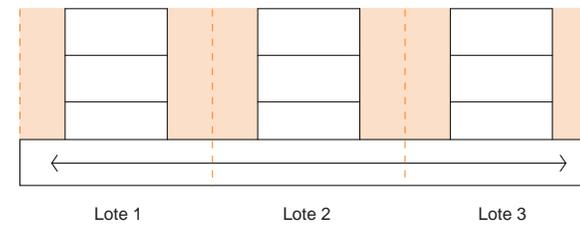
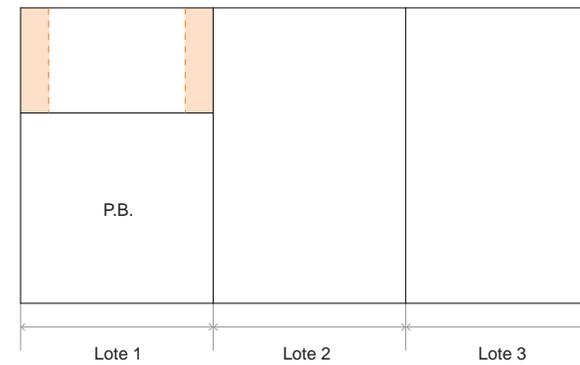
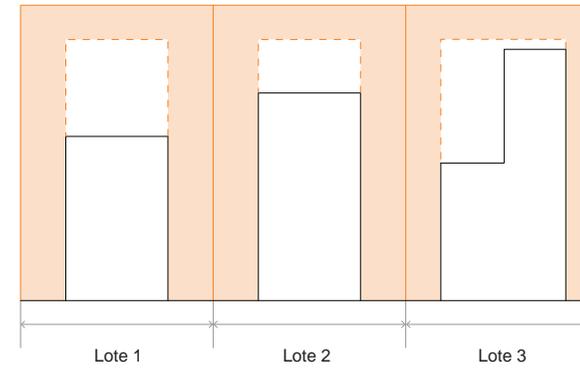
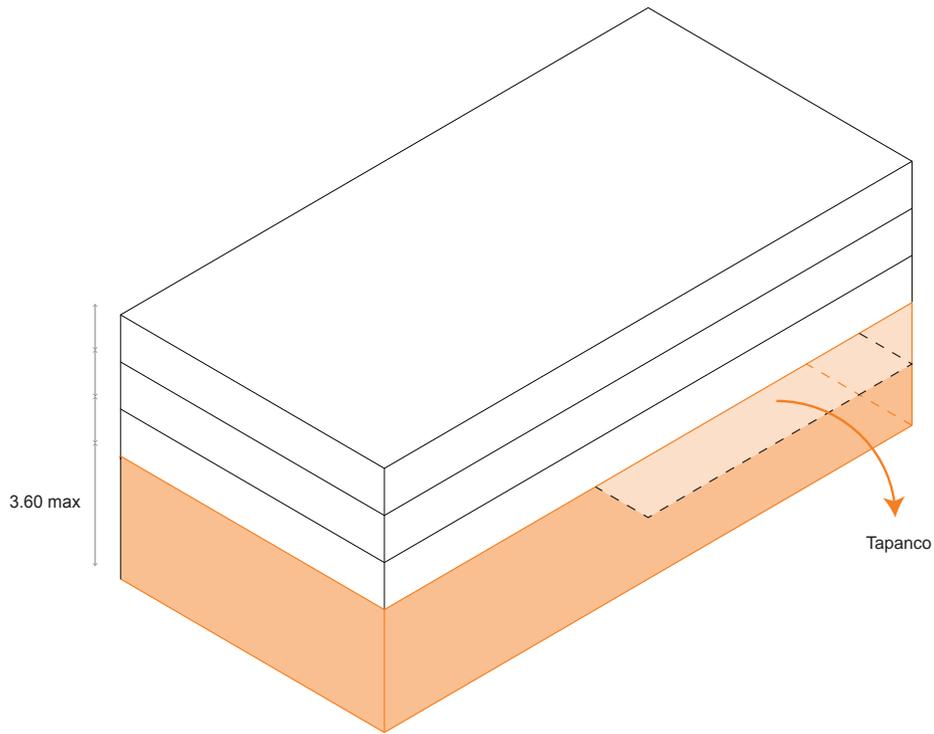




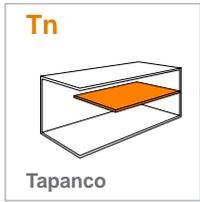
Altura en plantas bajas mayor a 3.60m y con posibilidad de tapanco



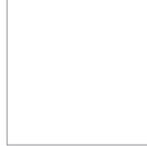
Altura en plantas bajas mayor a 3.60m y con posibilidad de tapanco



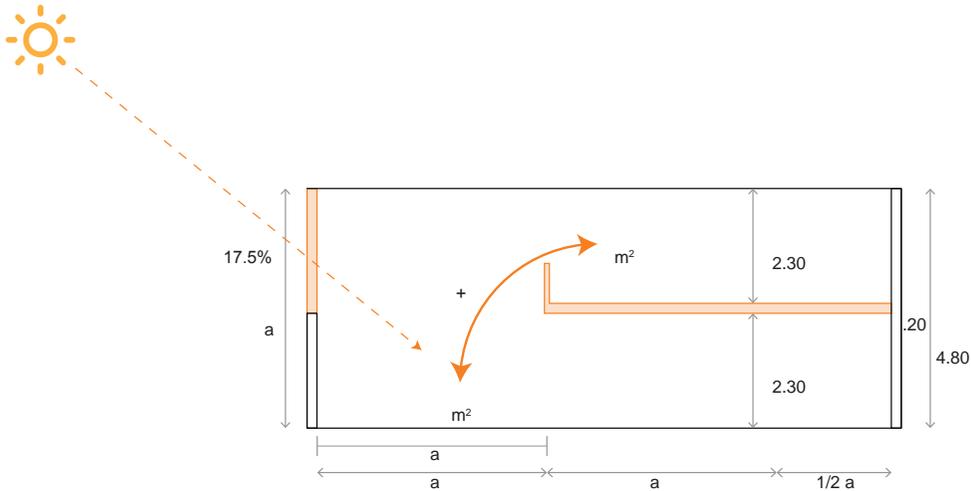
Altura en Plantas Bajas mayor a 3.60 con posibilidad de incluir tapanco



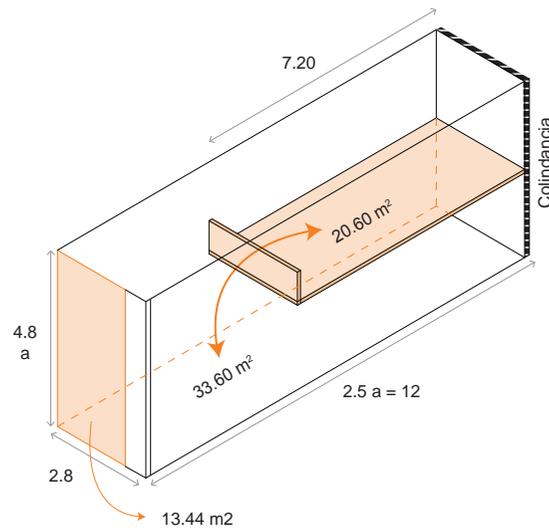
Altura en plantas bajas mayor a 3.60m y con posibilidad de tapanco



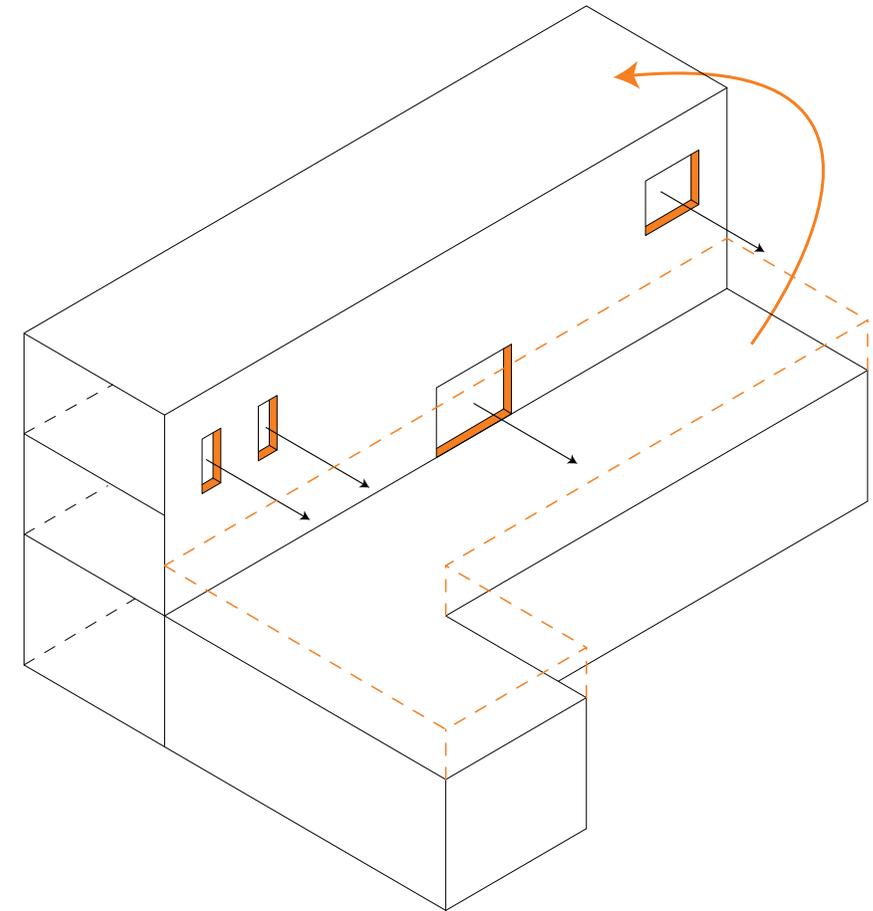
Altura en plantas bajas mayor a 3.60m y con posibilidad de tapanco



$m^2 \text{ PB} + m^2 \text{ PT} = m^2 \times 0.175\% \text{ iluminación}$



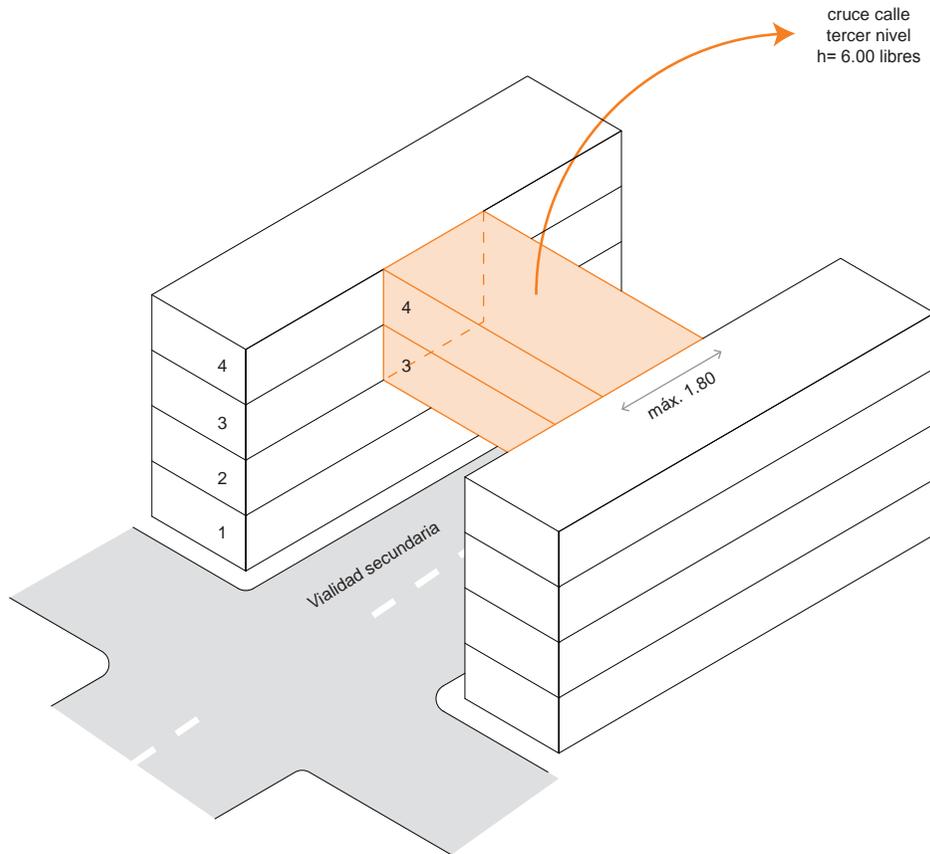
Se requiere el 69% = 70%



Potencial ocupación



Altura en plantas bajas mayor a 3.60m y con posibilidad de tapanco



to Área de Valor Ambiental Asentamiento Irregular
 O Coeficiente de Ocupación del Suelo Coeficiente de
 isidad Derecho de Vía Derecho Adquirido Desa
 ción Emplazamiento Equipamiento Escalera
 to Fachada Fraccionamiento Fusión de Predios
 1 Lote Manzana Patio Peatón Planta Baja
 Seguridad Estructural Subdivisión de Predios Sub
 Uso de Suelo Uso Mixto Uso no Especificado
 ntrolado Zona de Riesgo Zona Patrimonial Zonifi
 Niveles Ampliación de Construcción Anuncio Área
 ibiental Asentamiento Irregular Azotea Balcón Ban
 del Suelo Coeficiente de Uso de Suelo Condor
 Derecho Adquirido Desarrollo Habitación
 ón Emplazamiento Equipamiento Escalera Espacio
 Fraccionamiento Fusión de Predios Habita
 Manzana Patio Peatón Planta Baja Plaza Prop
 ructural Subdivisión de Predios Subterrá
 le Suelo Uso Mixto Uso no Especificado Via

V. Escala de Intervenciones

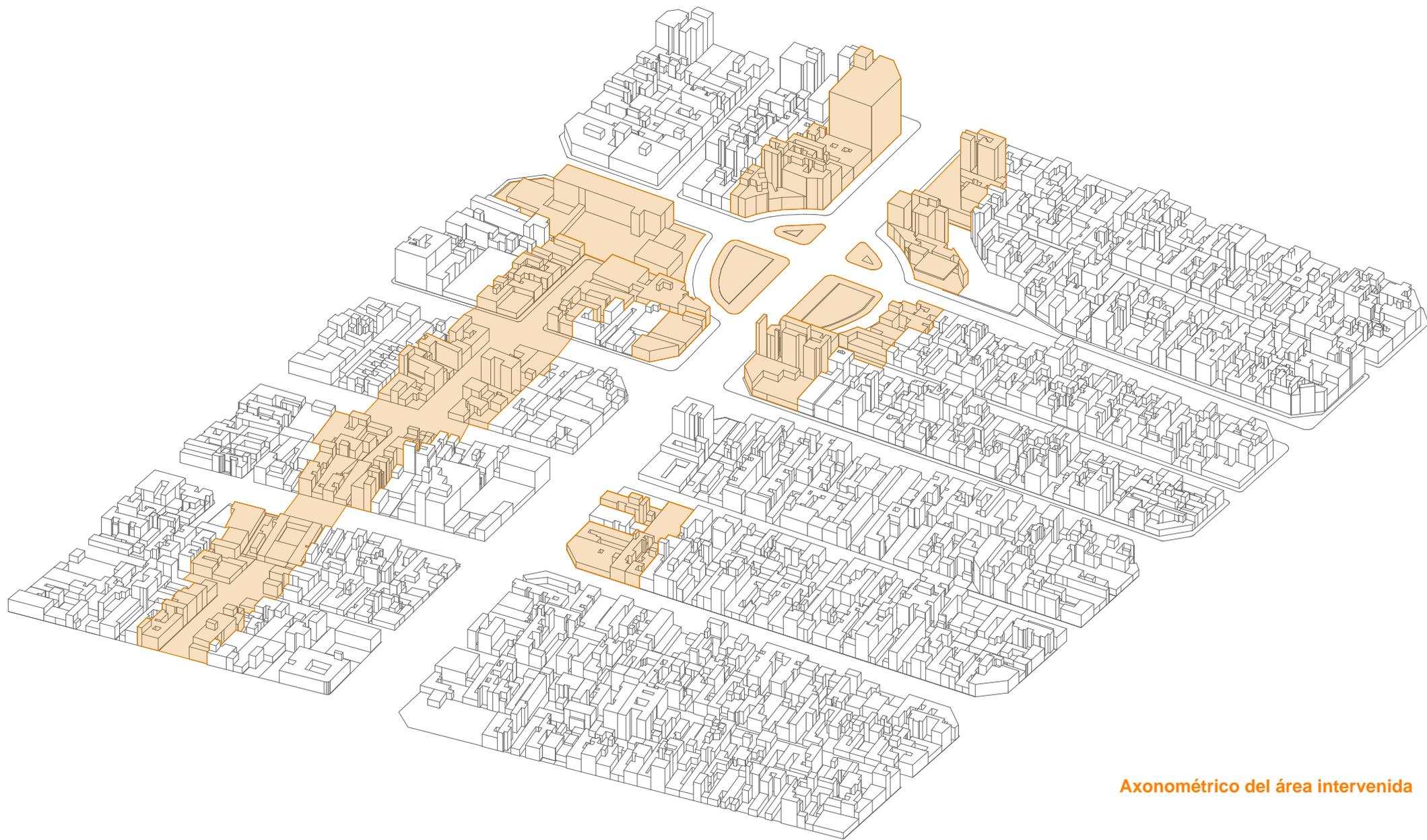


Glorieta

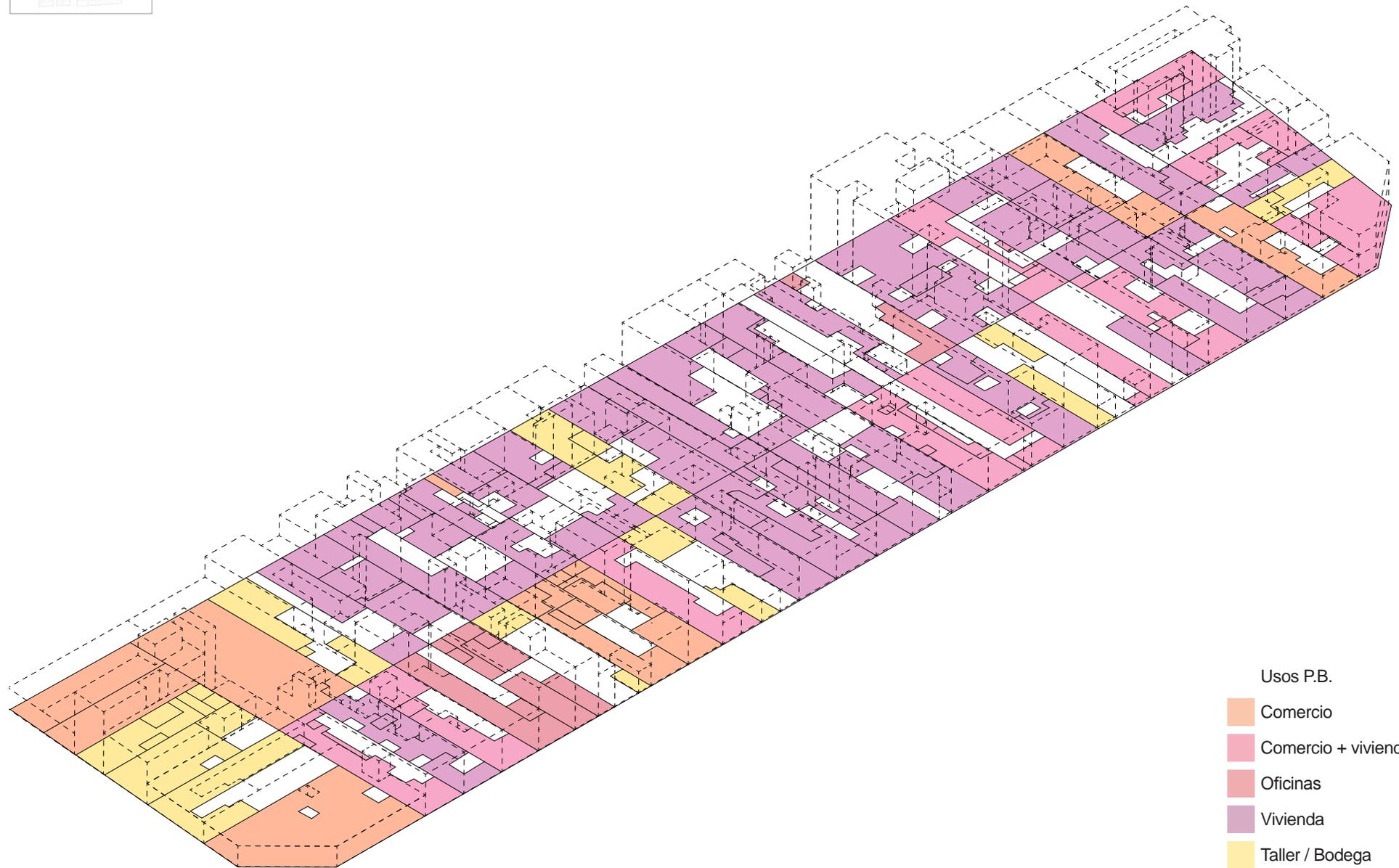
Calle

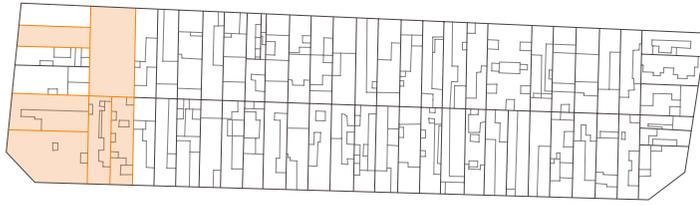
Manzana

Foto aérea del área intervenida

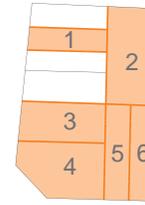


Axonométrico del área intervenida





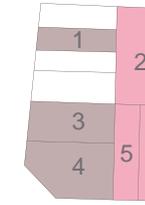
Planta



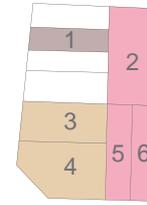
Lotes



Uso de suelo actual

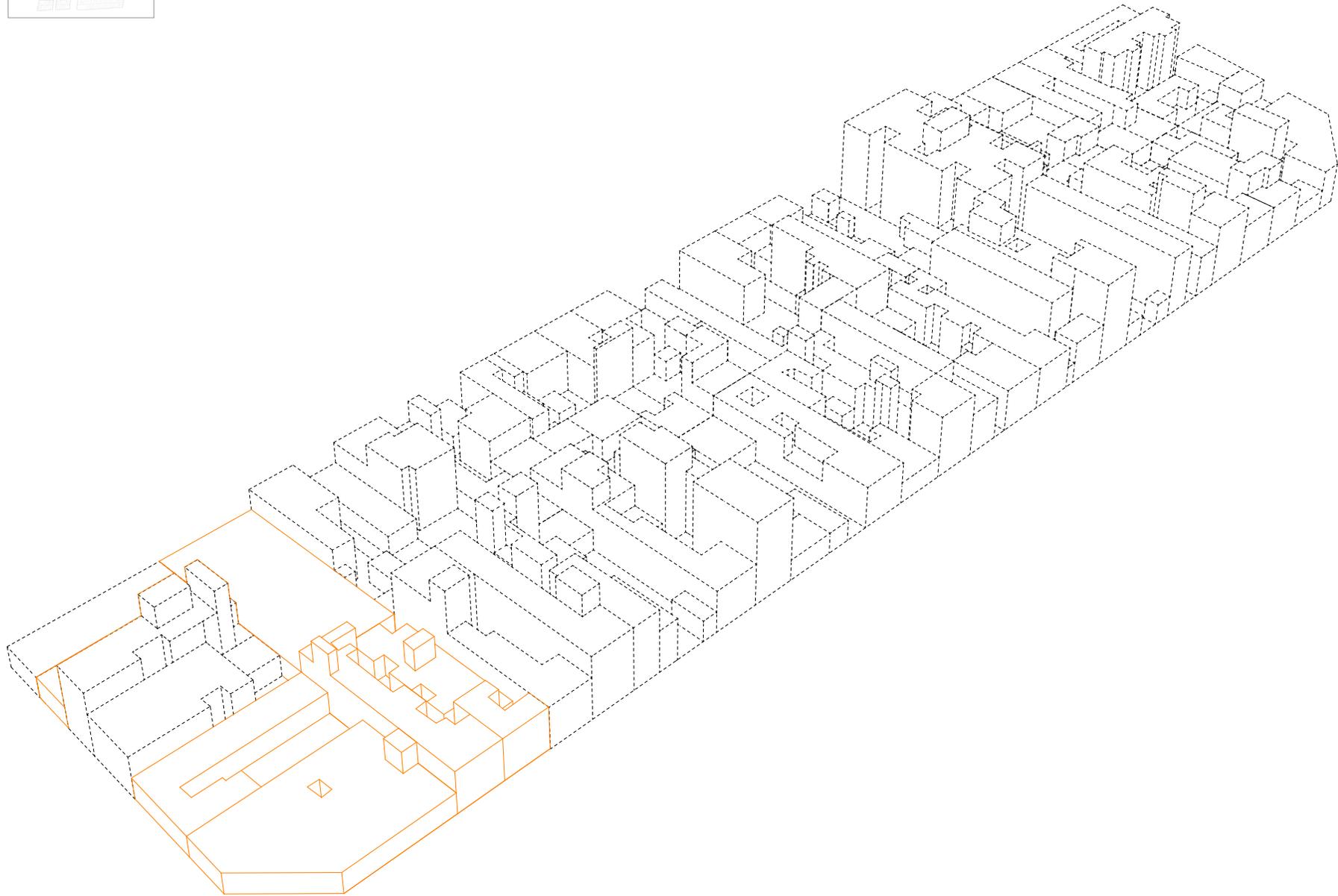


Uso de suelo catastral

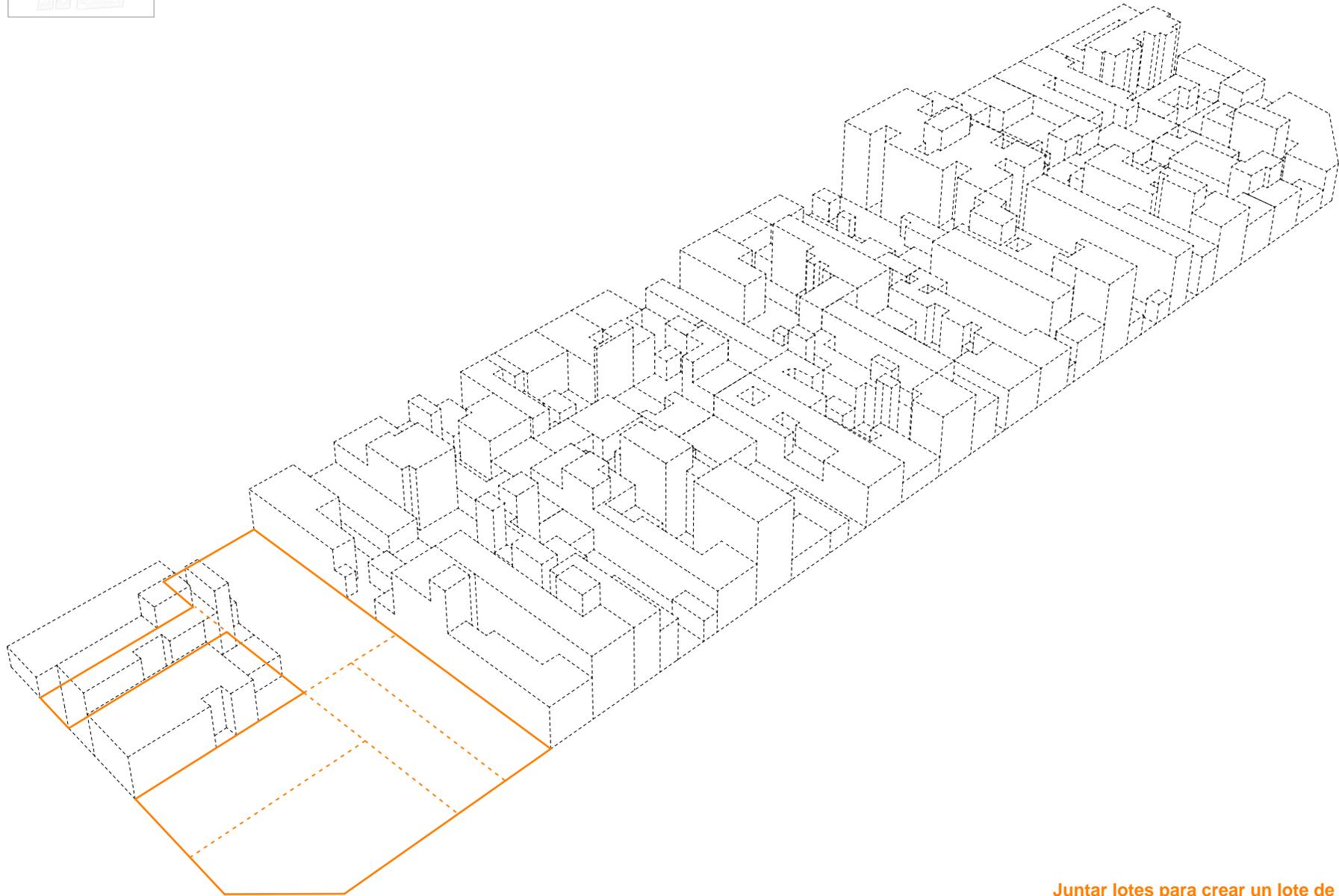


Re-zonificación

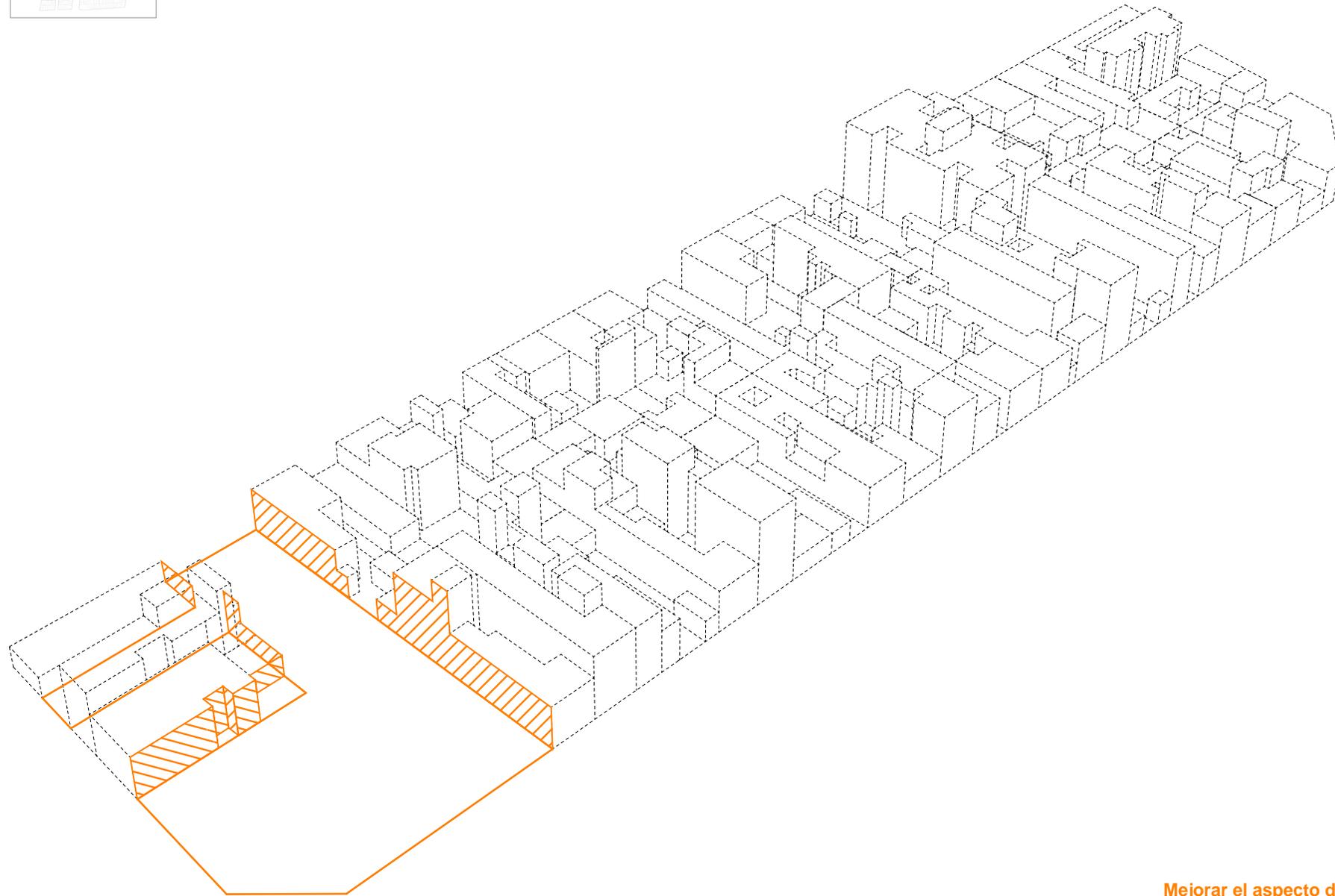
Lote	Ocupación	Potencial	Superficie	Uso	Niveles Potencial	Máx. Construido	m ² Inutilizados	% Inutilizado	# de viviendas por lote	# de personas por lote
1			172 m ²	HO	8	1,101 m ²	929 m ²	84.41 %	13	50
2			460 m ²	HC	4	1,470 m ²	1,001 m ²	68.13 %	14	54
3			325 m ²	HO	8	2,078 m ²	1,881 m ²	90.53 %	27	102
4			430 m ²	HO	8	2,718 m ²	2,718 m ²	98.72 %	39	148
5			228 m ²	HC	4	731 m ²	412 m ²	56.40 %	6	22
6			224 m ²	HC	4	717 m ²	469 m ²	65.51 %	7	25



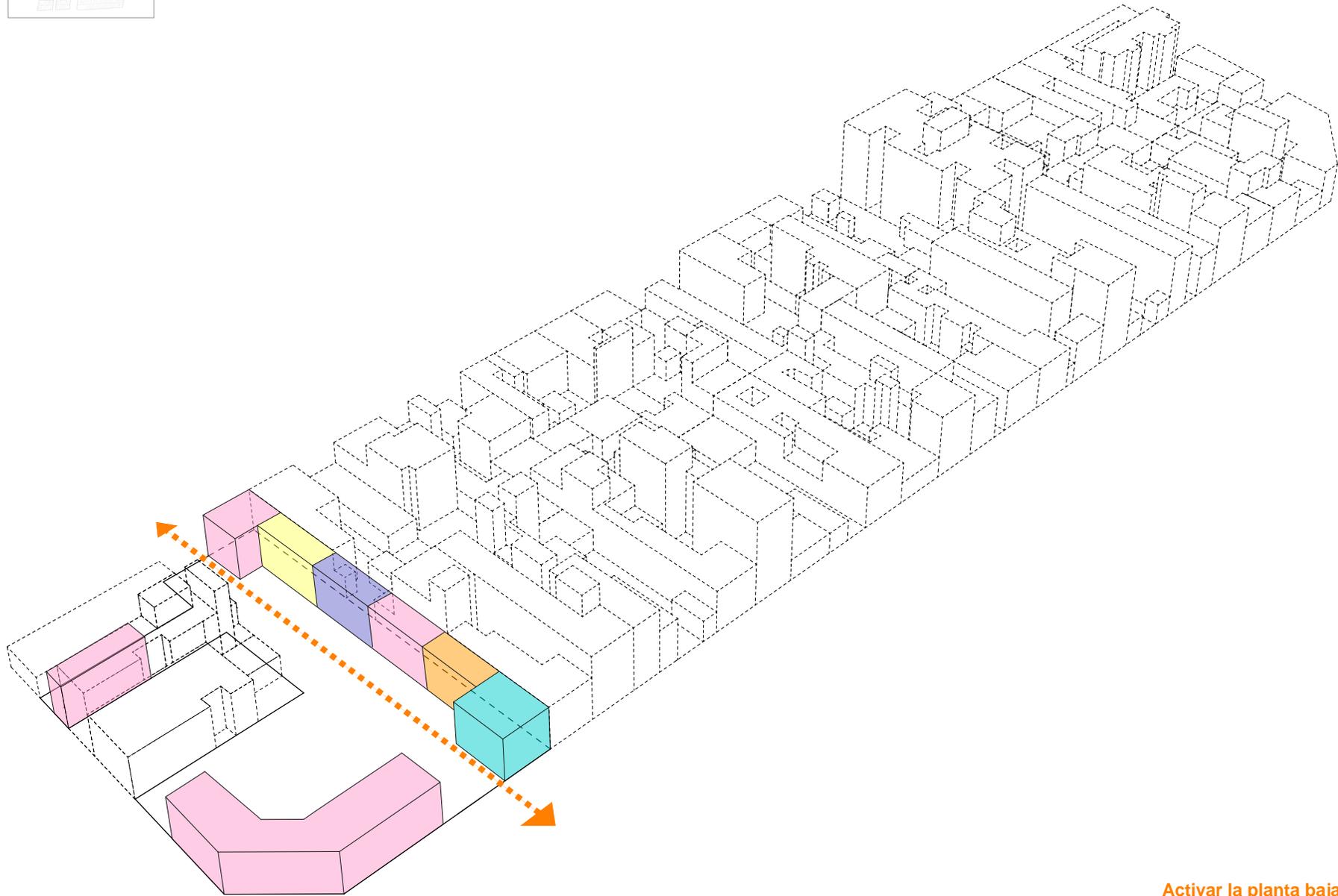
Estado actual



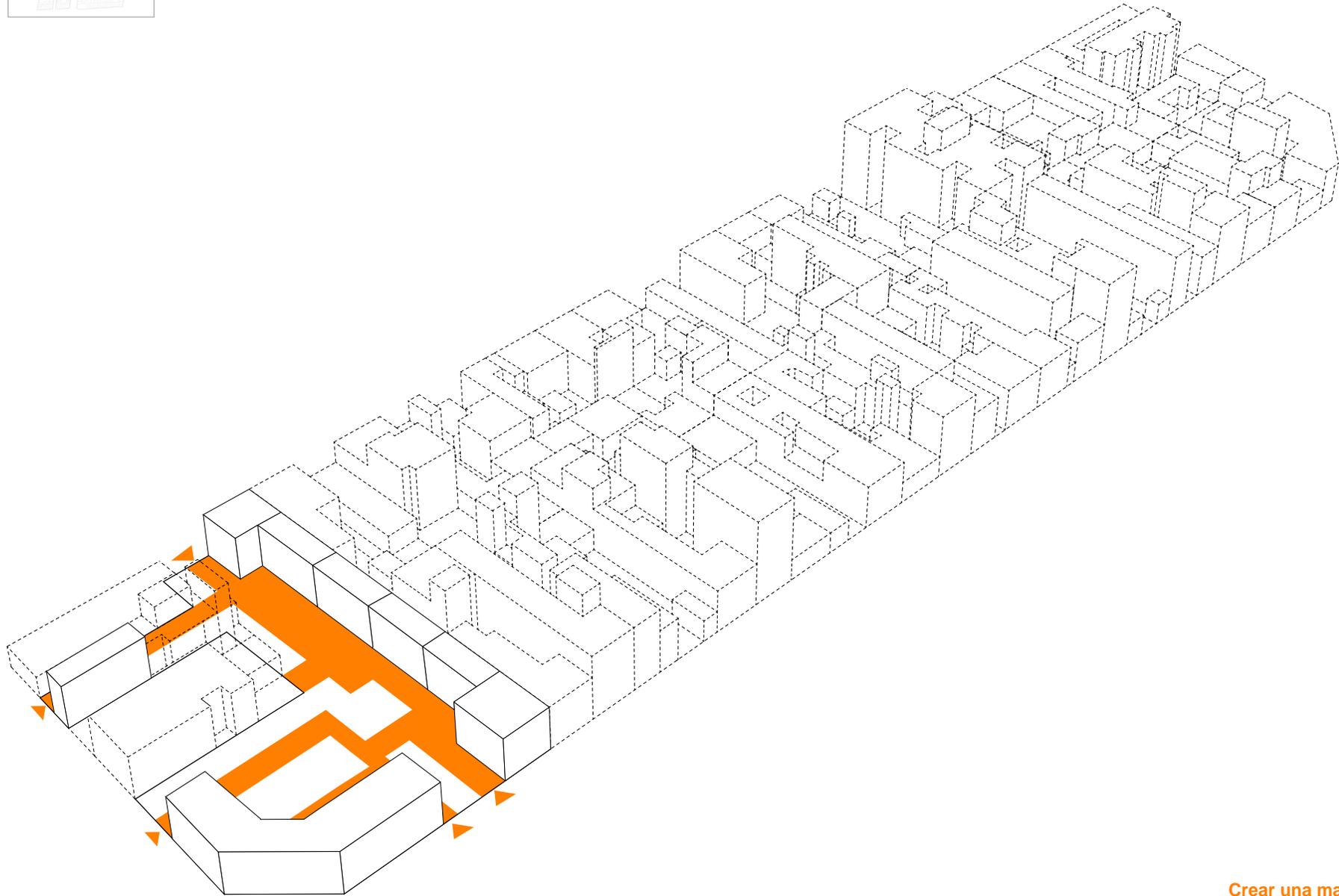
Juntar lotes para crear un lote de mayor dimensión



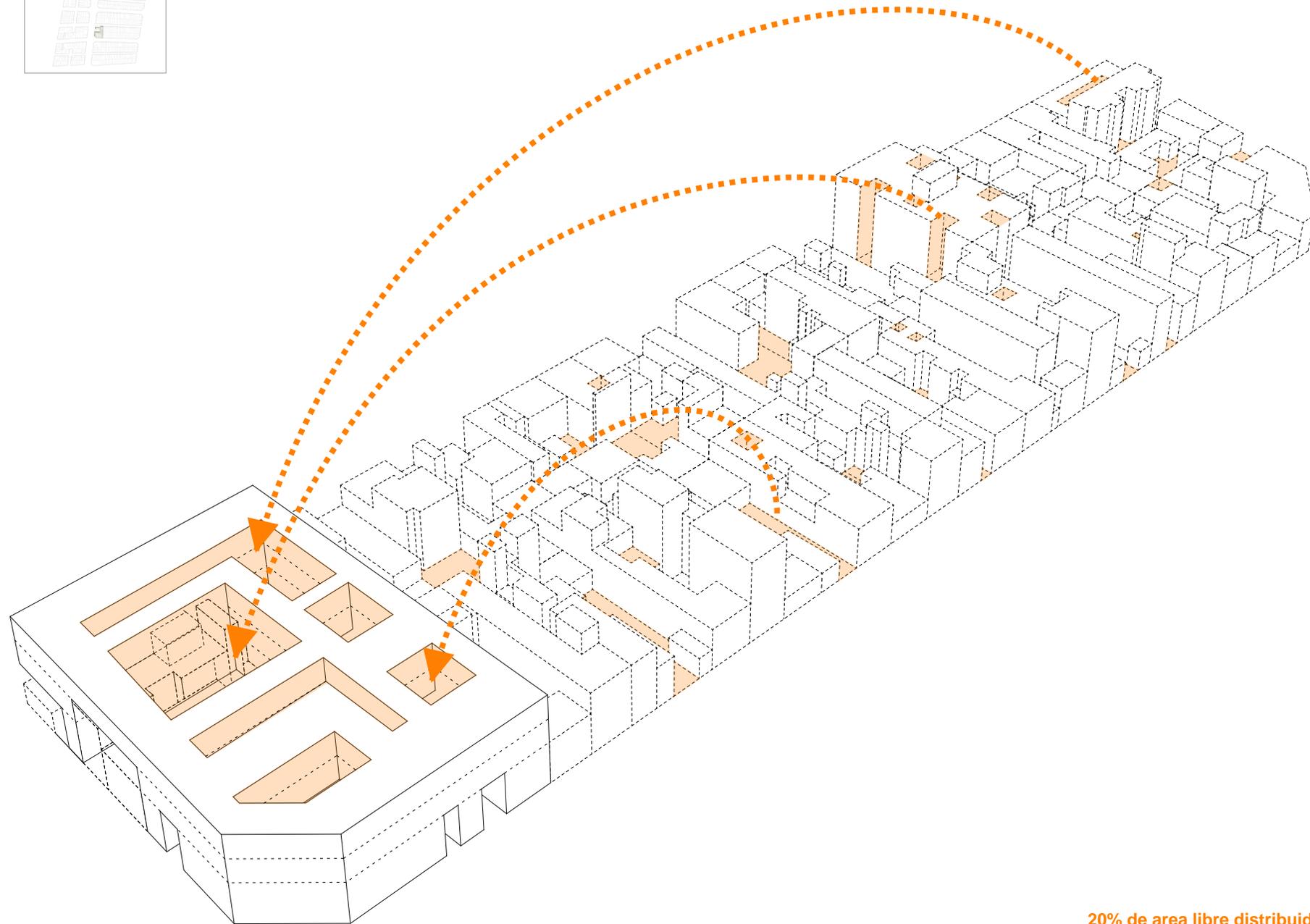
Mejorar el aspecto de las colindancias



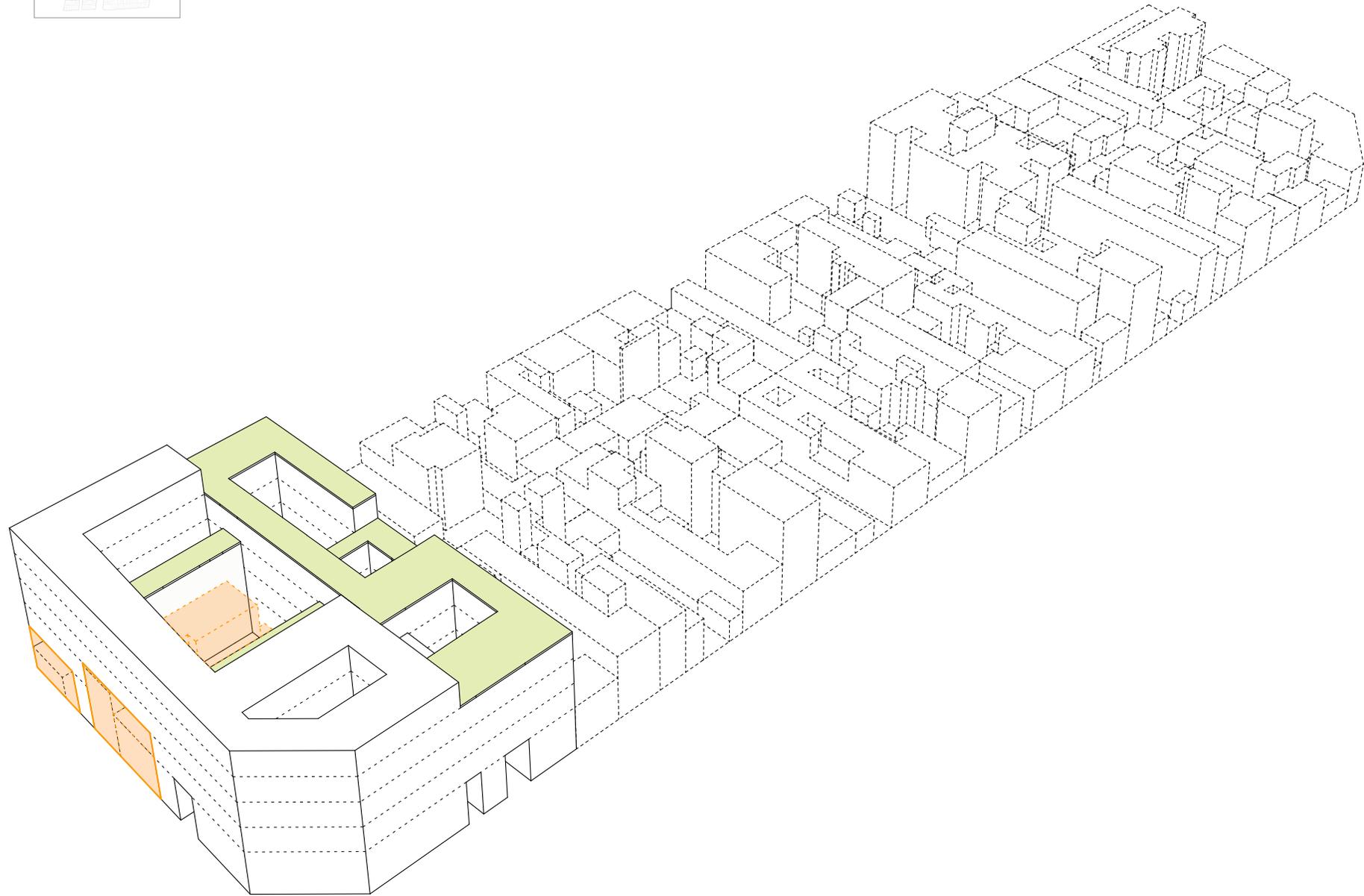
Activar la planta baja con usos mixtos

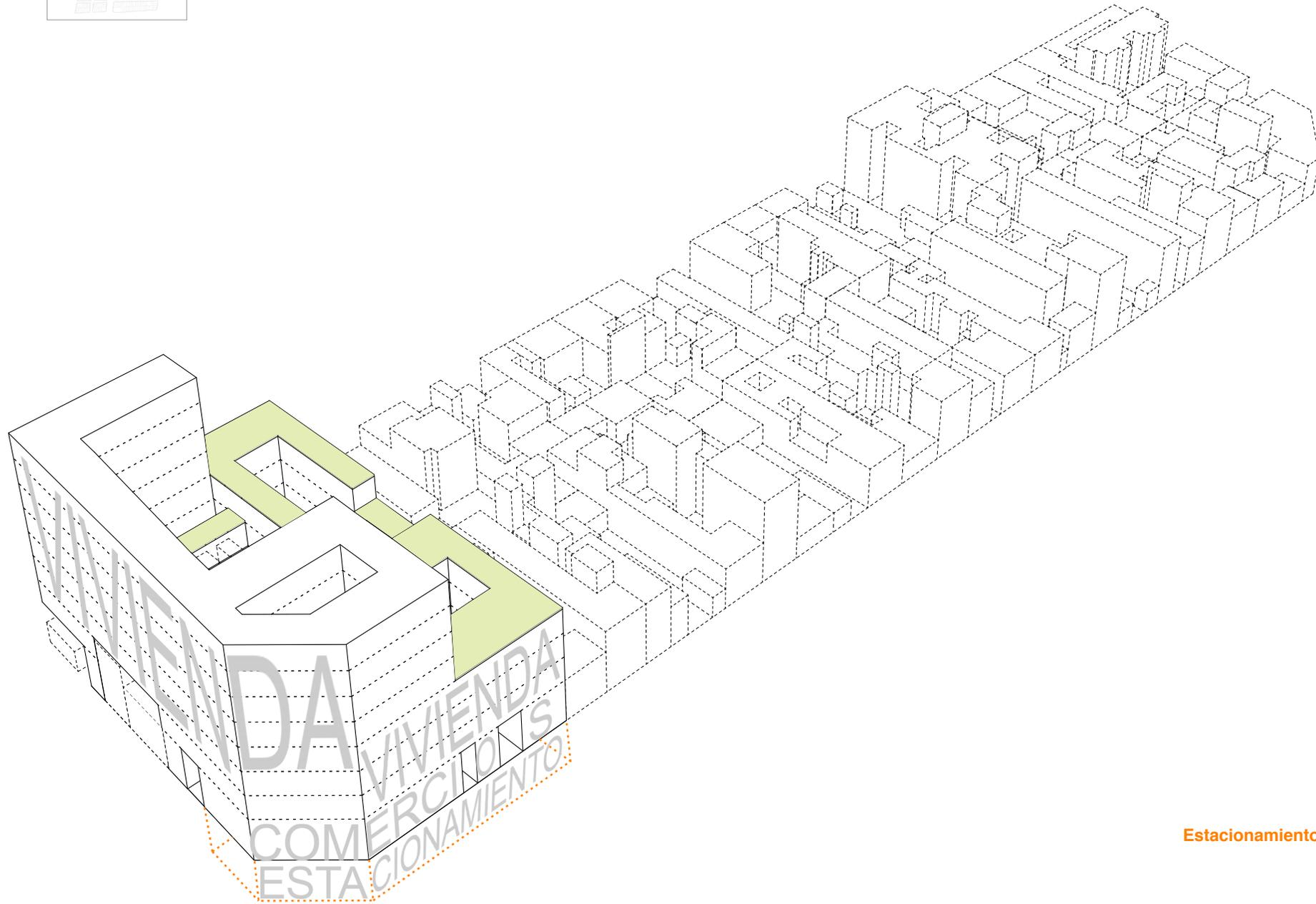


Crear una manzana permeable

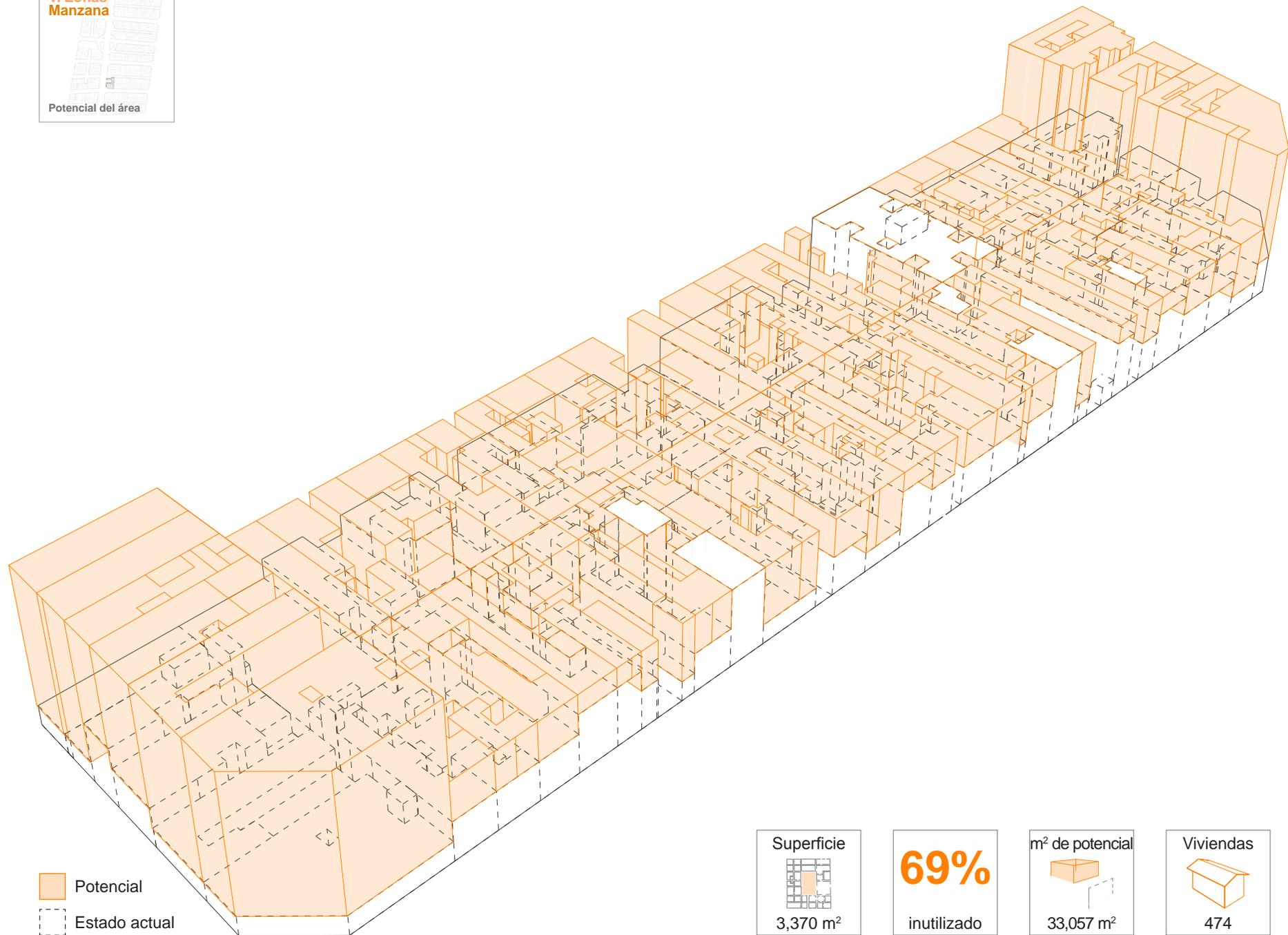


20% de area libre distribuida en varios patios





Estacionamiento abajo del edificio
Usos mixtos



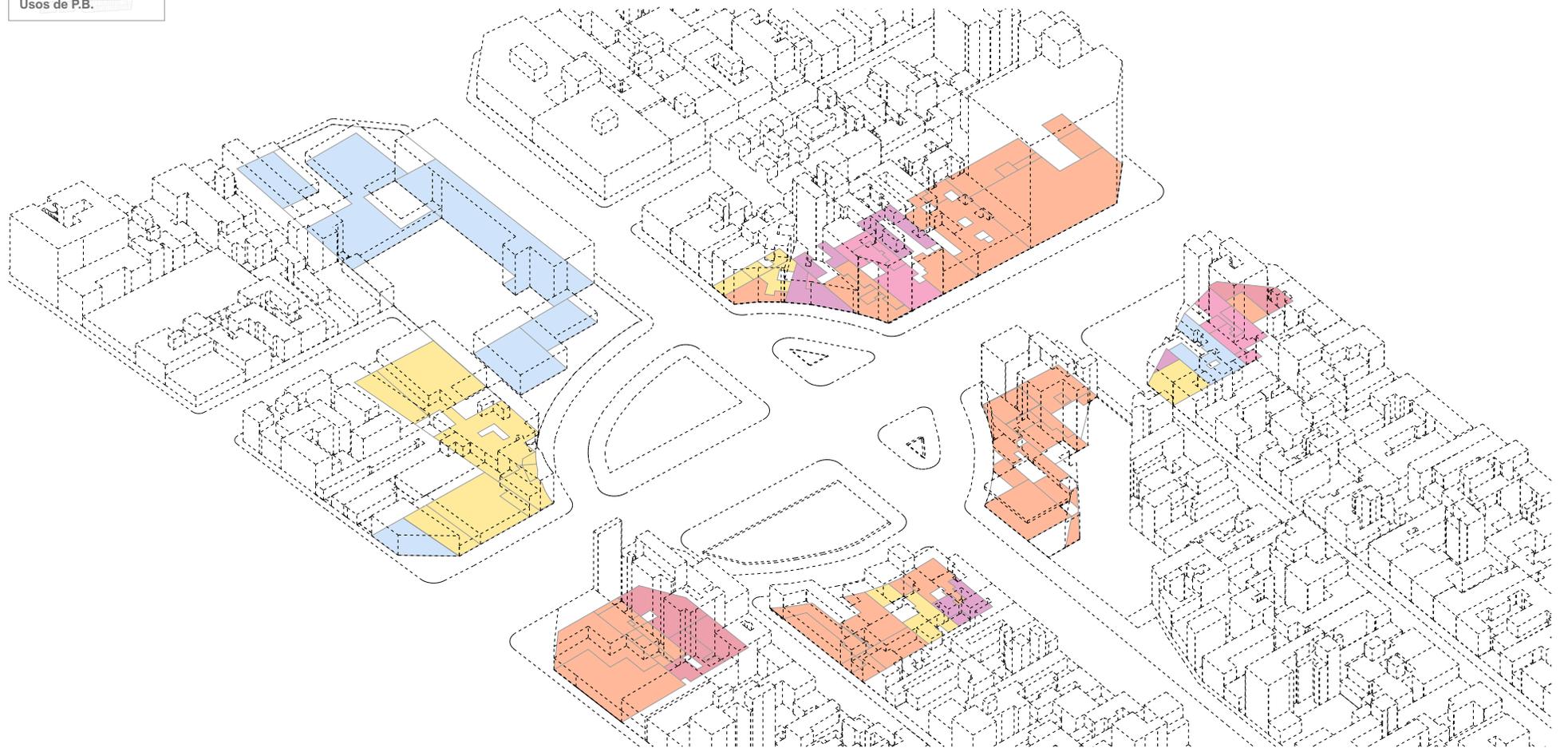
Superficie
3,370 m²

69%
inutilizado

m² de potencial
33,057 m²

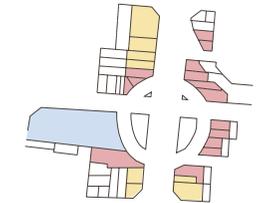
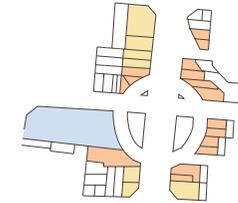
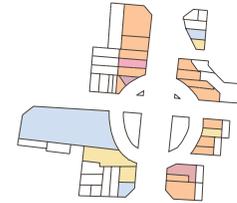
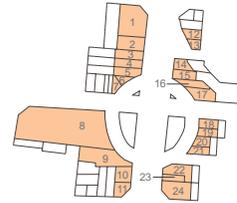
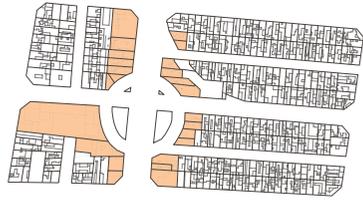
Viviendas
474

Habitantes
1,745



Usos P.B.

- | | |
|---|---|
|  Comercio |  Vivienda |
|  Comercio + vivienda |  Taller / Bodega |
|  Oficinas |  Equipamiento |



Lote	Ocupación	Potencial	Superficie	Uso	Niveles Potencial	Máx. Construido	m ² Inutilizados	% Inutilizado	# de viviendas por lote	# de personas por lote
1			1,061 m ²	HO	8	6,789 m ²	-1,371 m ²	20.20 %	0	0
2			476 m ²	HO	8	3,047 m ²	2,131 m ²	69.94 %	30	116
3			322 m ²	HO	8	2,061 m ²	1,283 m ²	62.24 %	18	70
4			299 m ²	HO	8	1,911 m ²	870 m ²	45.53 %	12	47
5			302 m ²	HO	8	1,932 m ²	353 m ²	18.26 %	5	19
6			116 m ²	HO	8	740 m ²	-517 m ²	69.82 %	7	28



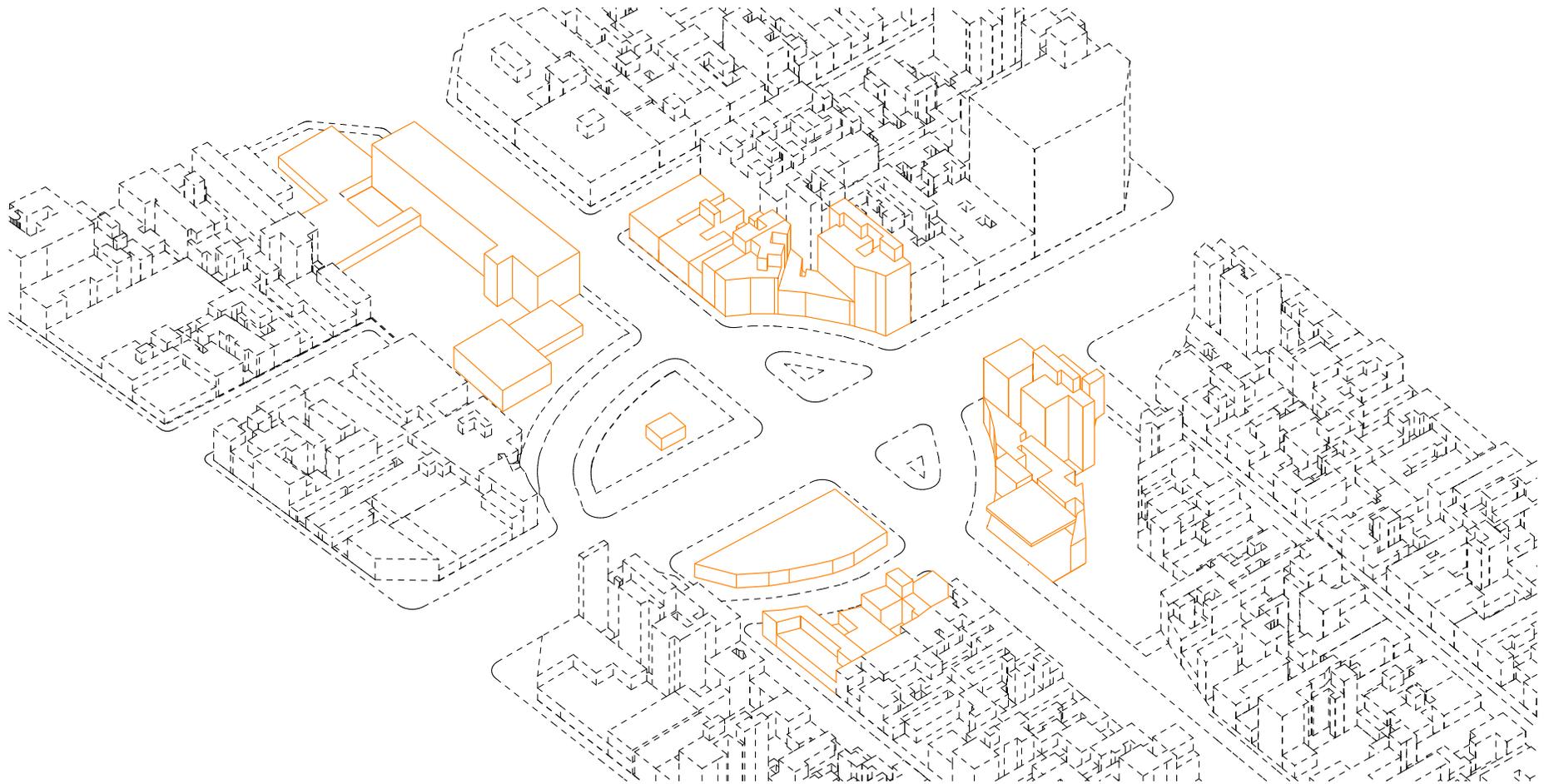
Lote	Ocupación	Potencial	Superficie	Uso	Niveles Potencial	Máx. Construido	m ² Inutilizados	% Inutilizado	# de viviendas por lote	# de personas por lote
7			133 m ²	HO	8	853 m ²	440 m ²	51.60 %	6	24
8			4,029 m ²	EQ	4	12,894 m ²	8,613 m ²	66.80 %	123	468
9			927 m ²	HO	8	5,935 m ²	4,173 m ²	70.32 %	60	227
10			324 m ²	HO	8	2,076 m ²	1,719 m ²	82.83 %	25	93
11			255 m ²	HO	8	1,633 m ²	1,244 m ²	76.21 %	18	68
14			143 m ²	HO	8	1,369 m ²	1,194 m ²	87.26 %	17	65

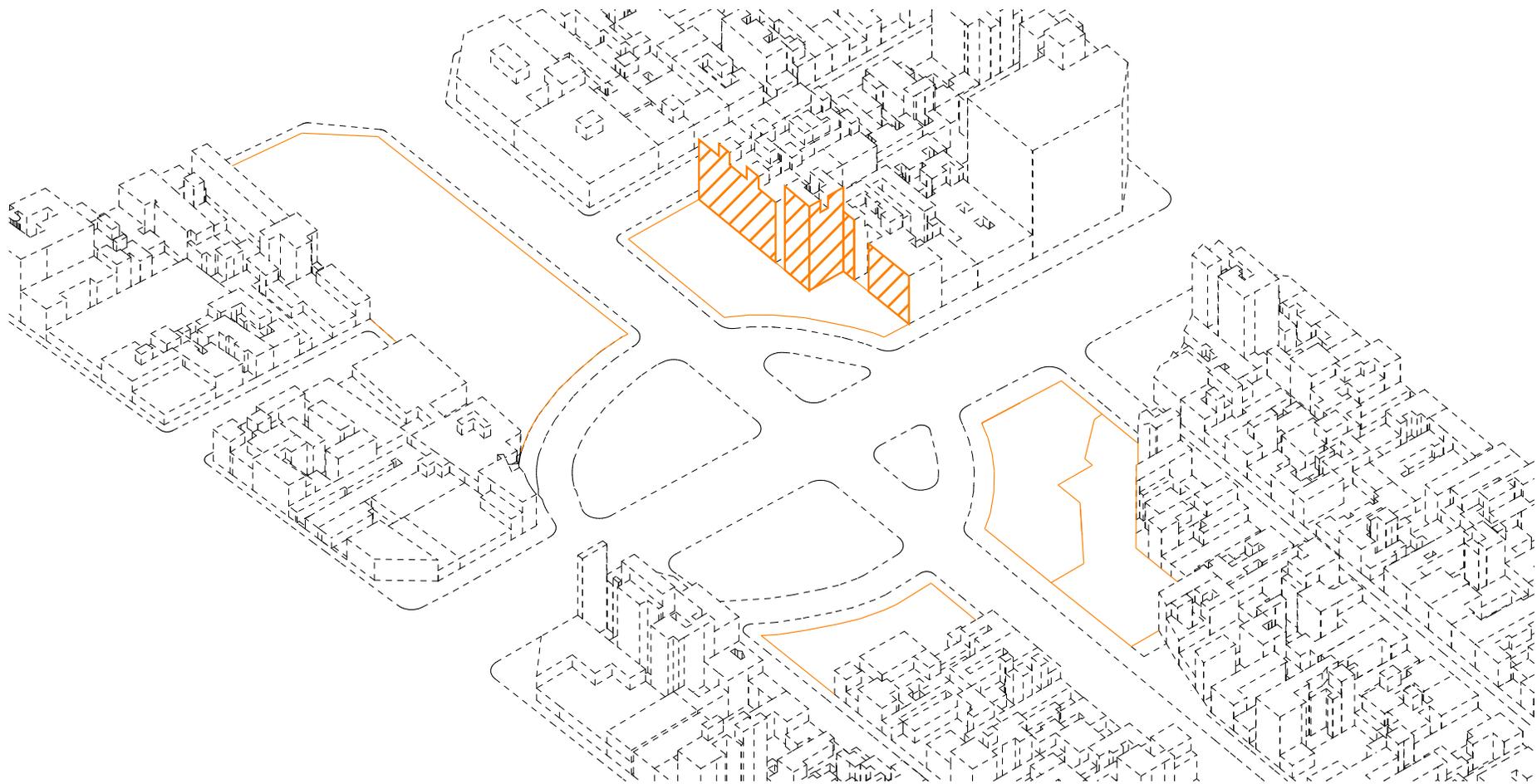


Lote	Ocupación	Potencial	Superficie	Uso	Niveles Potencial	Máx. Construido	m ² Inutilizados	% Inutilizado	# de viviendas por lote	# de personas por lote
15			143 m ²	HO	8	915 m ²	647 m ²	70.80 %	9	35
16			220m ²	HO	8	1,406 m ²	1,087 m ²	77.33 %	16	59
17			275 m ²	HO	8	1,758 m ²	643 m ²	36.63 %	9	35
18			258 m ²	HO	8	1,649 m ²	1,264 m ²	76.66 %	18	69
19			389 m ²	HO	8	2,486 m ²	2,132 m ²	85.77 %	30	116
20			223 m ²	HO	8	1,429 m ²	1,129 m ²	79.04%	16	61

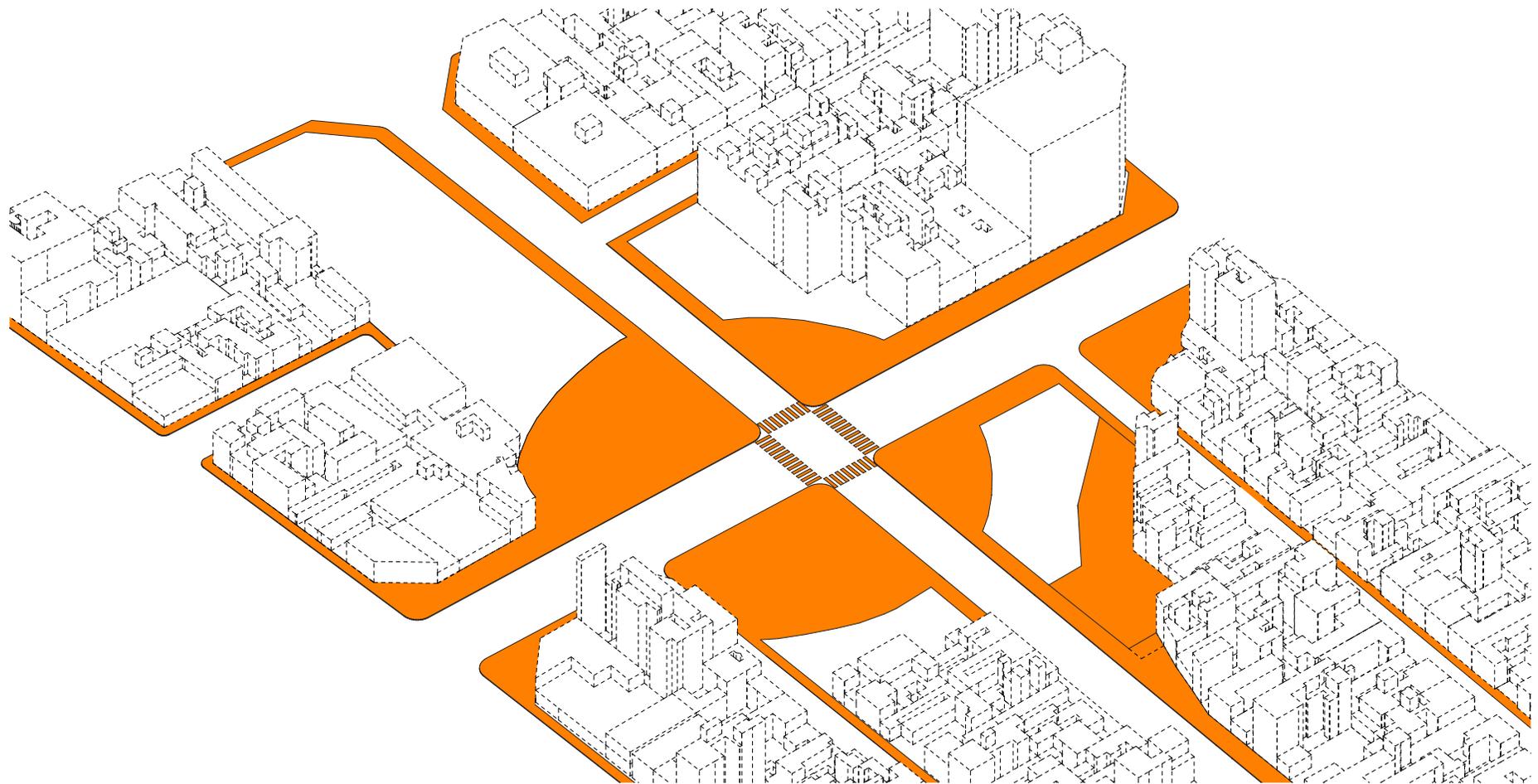


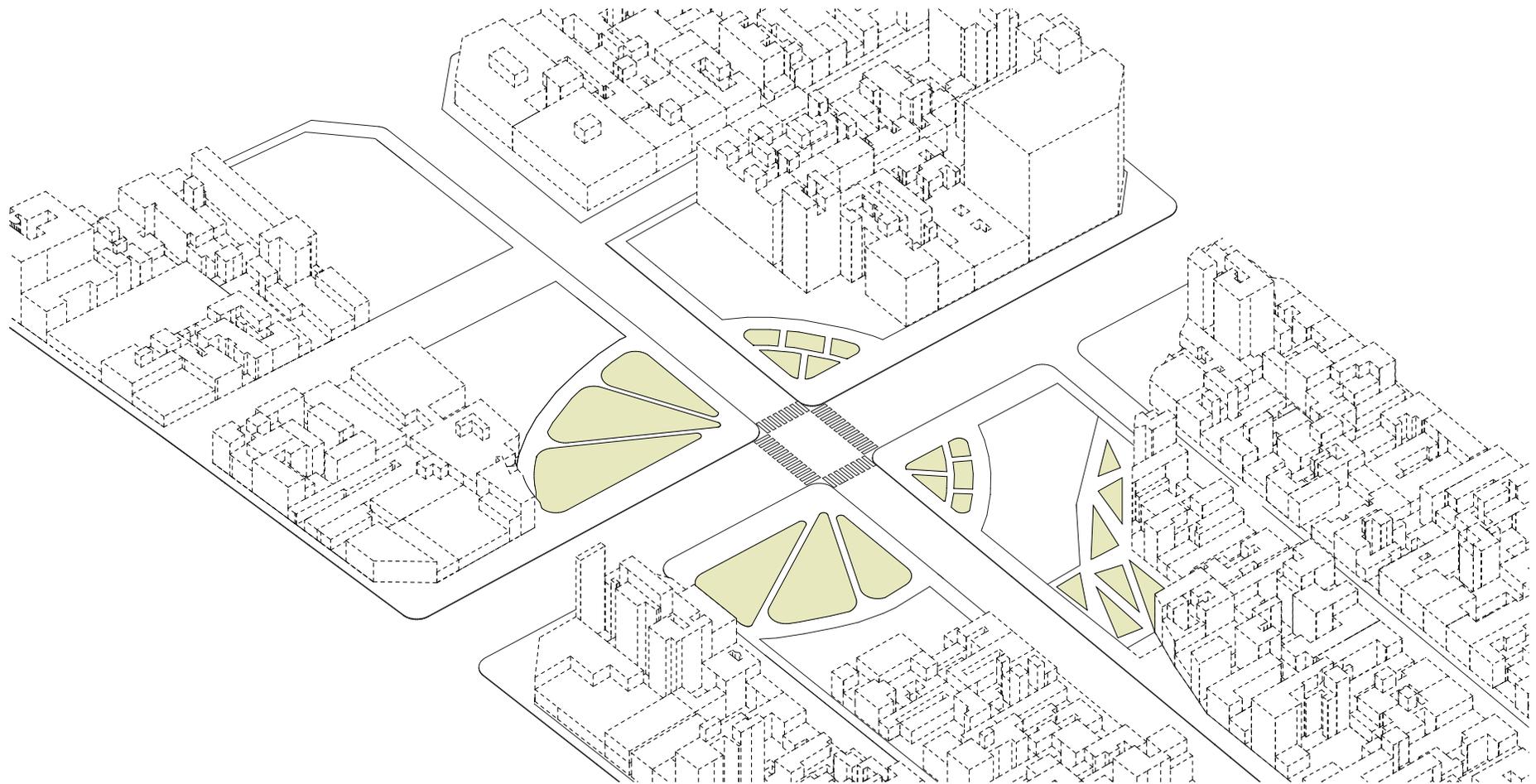
Lote	Ocupación	Potencial	Superficie	Uso	Niveles Potencial	Máx. Construido	m ² Inutilizados	% Inutilizado	# de viviendas por lote	# de personas por lote
21			207 m ²	HO	8	1,326 m ²	982 m ²	74.09 %	14	53
22			207 m ²	HO	8	1,322 m ²	1,169 m ²	88.46 %	17	63
23			199 m ²	HO	8	1,272 m ²	977 m ²	76.88 %	14	53
24			428 m ²	HO	8	2,741 m ²	776 m ²	28.34 %	11	42
25			182 m ²	HO	8	1,162 m ²	-56 m ²	-4.83 %	0	0
26			619 m ²	HO	8	3,961 m ²	3,098 m ²	78.22 %	44	168

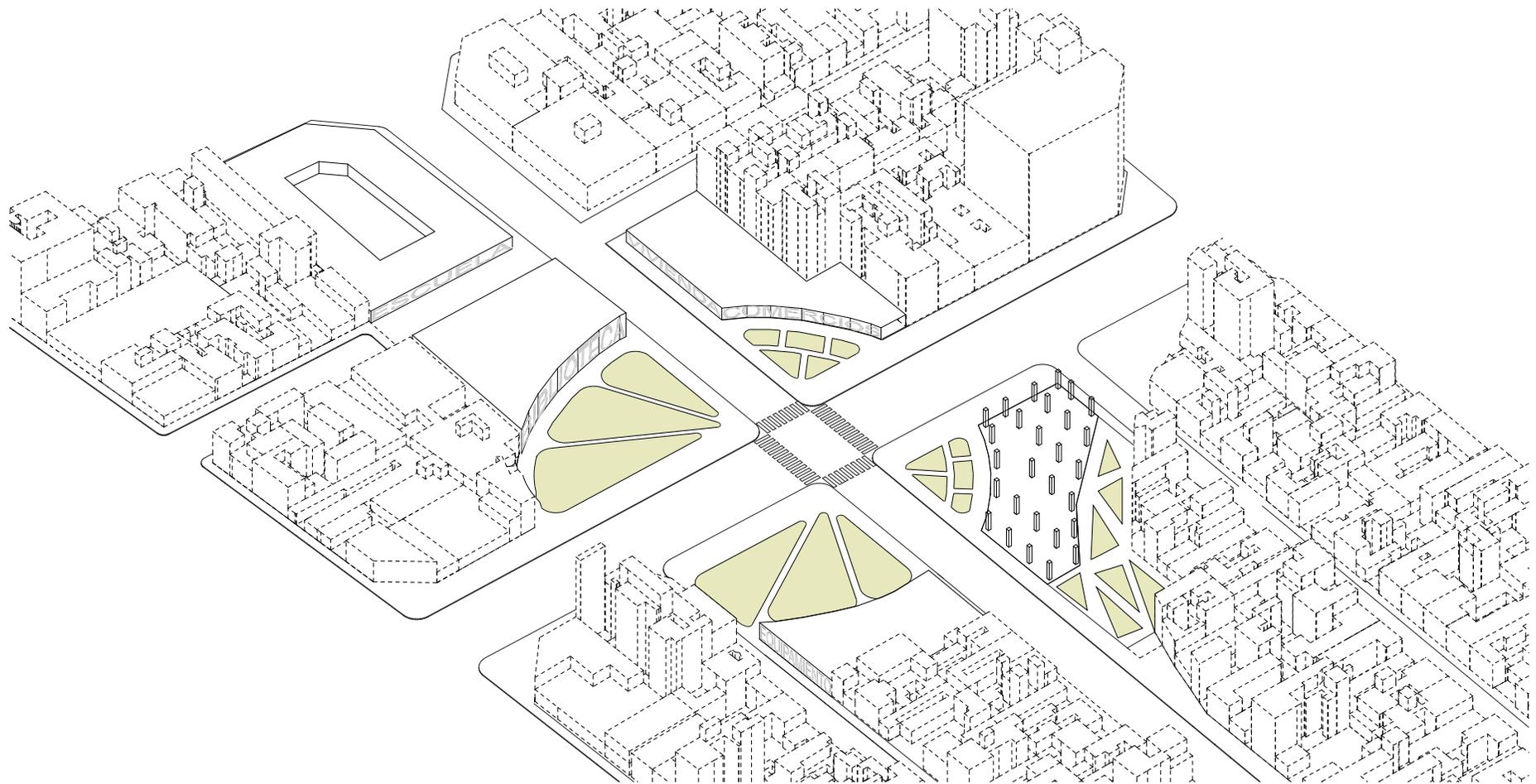




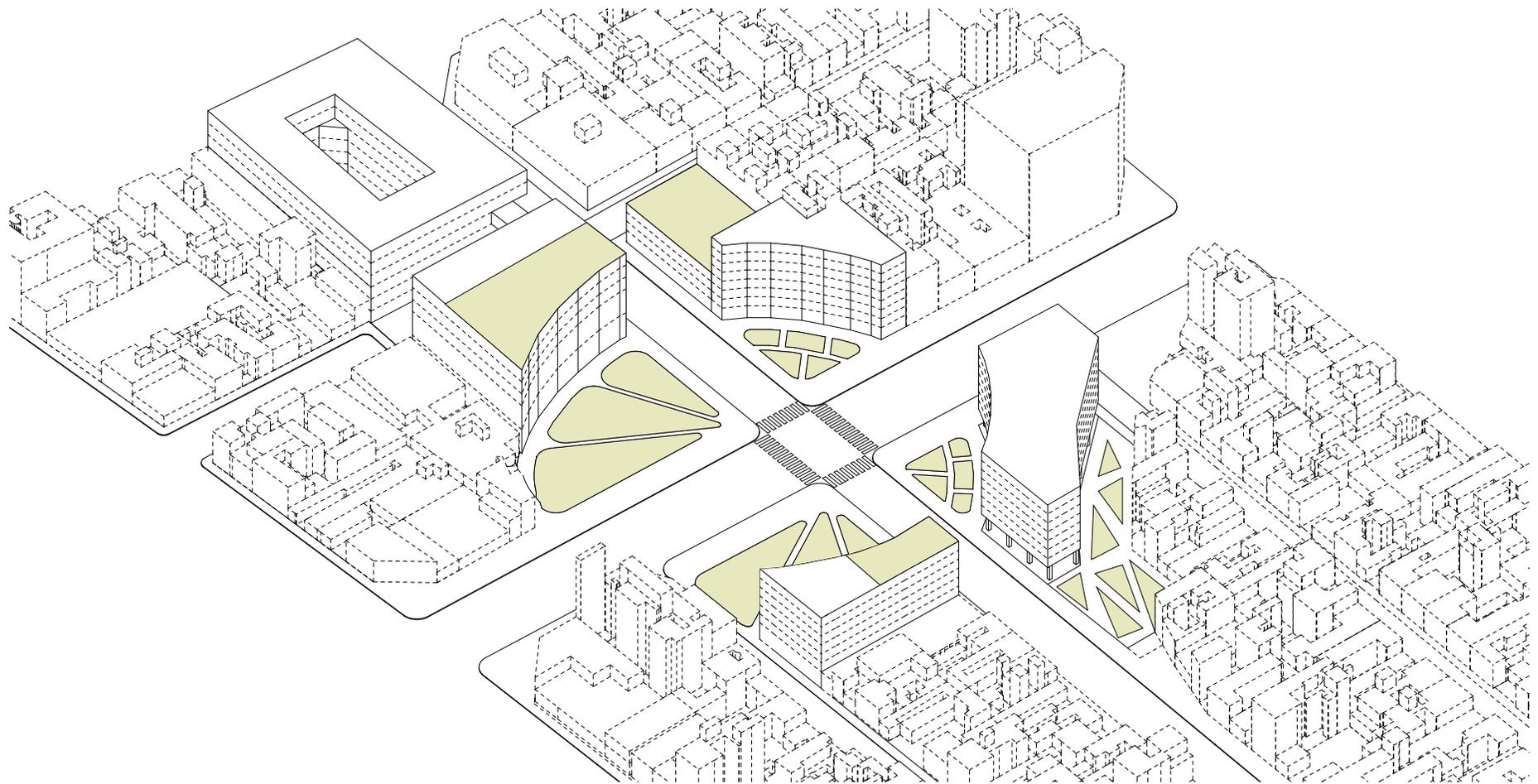
Liberar y juntar lotes
Mejorar aspecto de colindancias



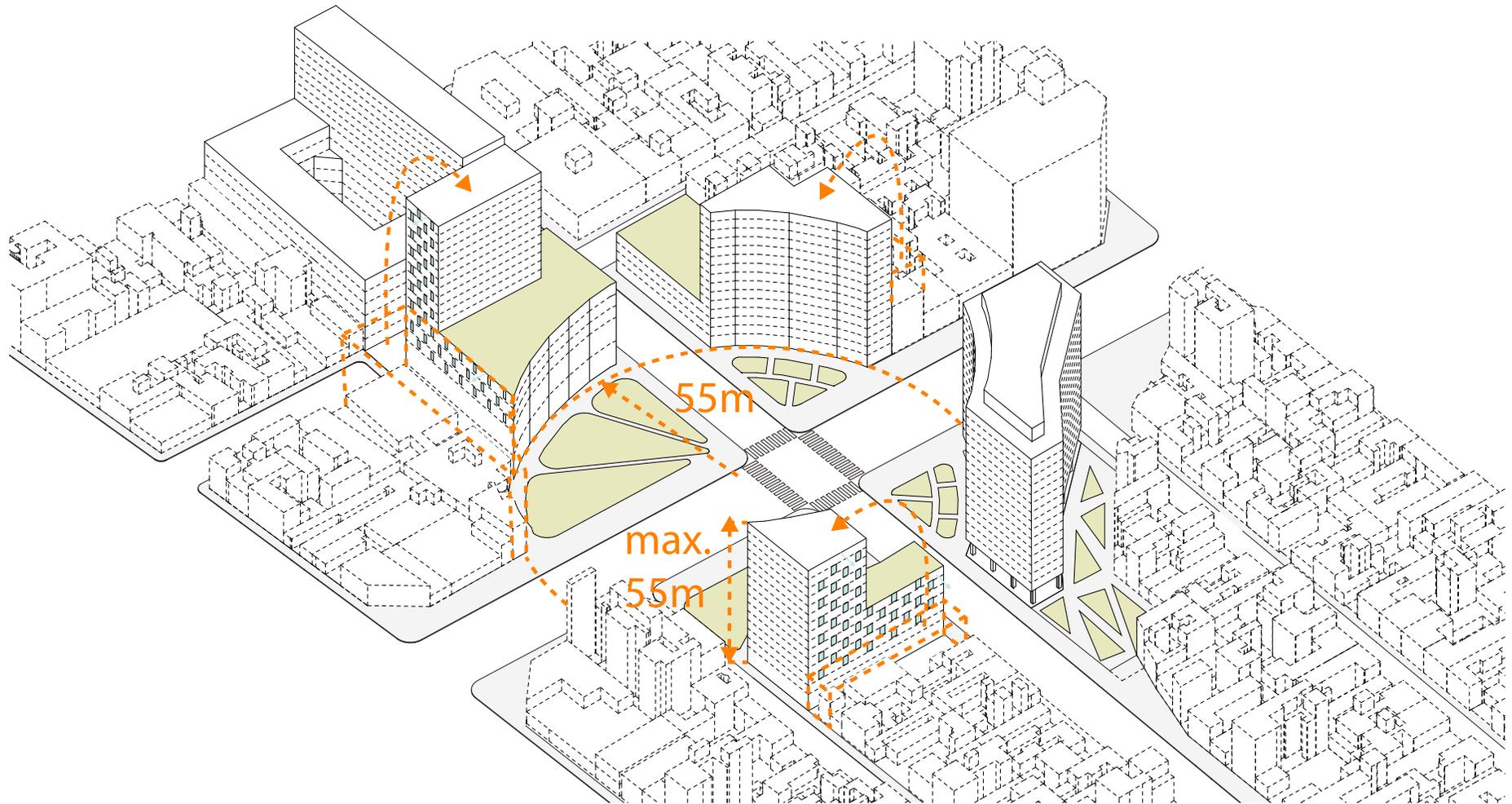




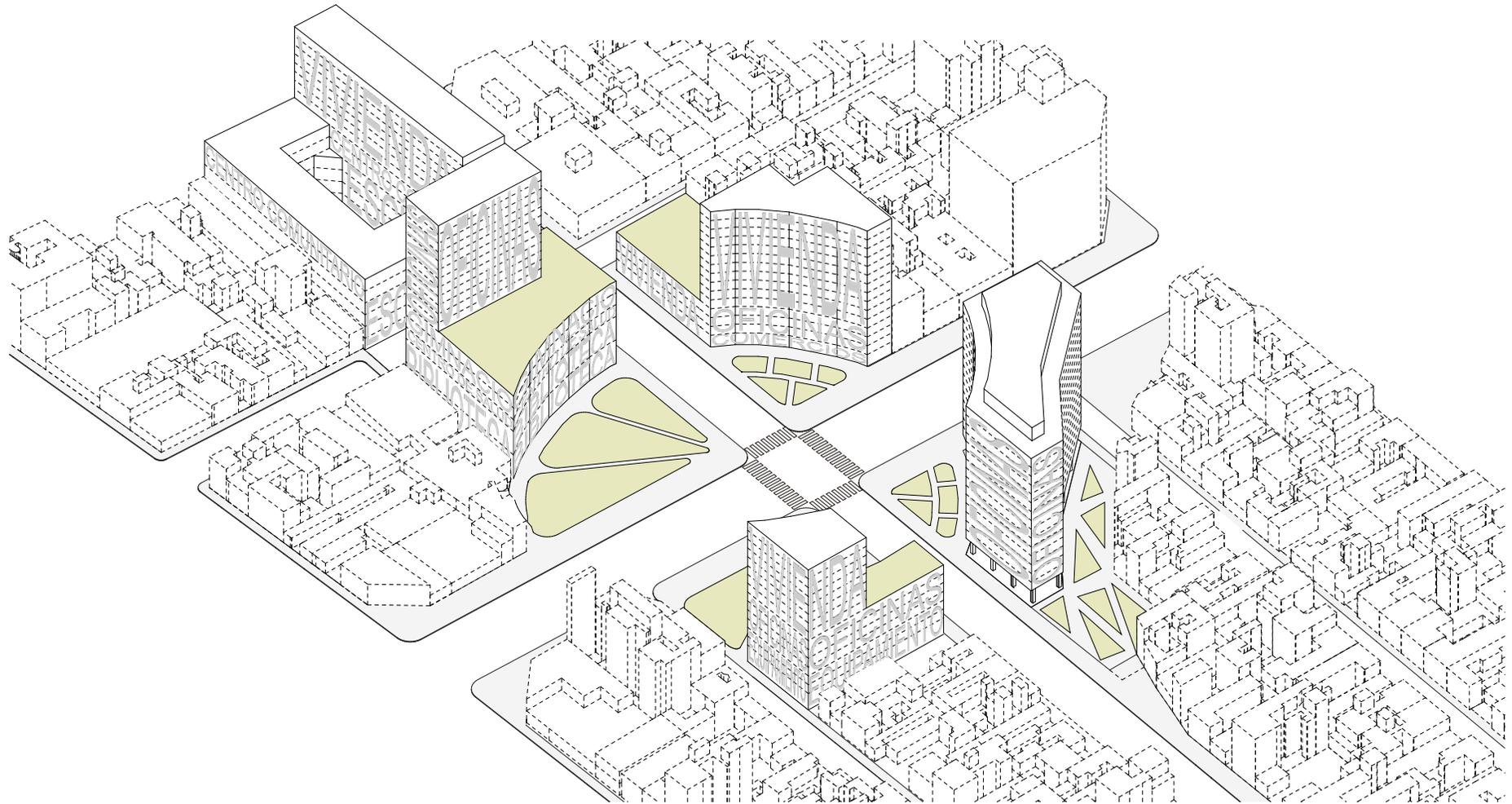
Activar planta baja con usos mixtos y equipamiento

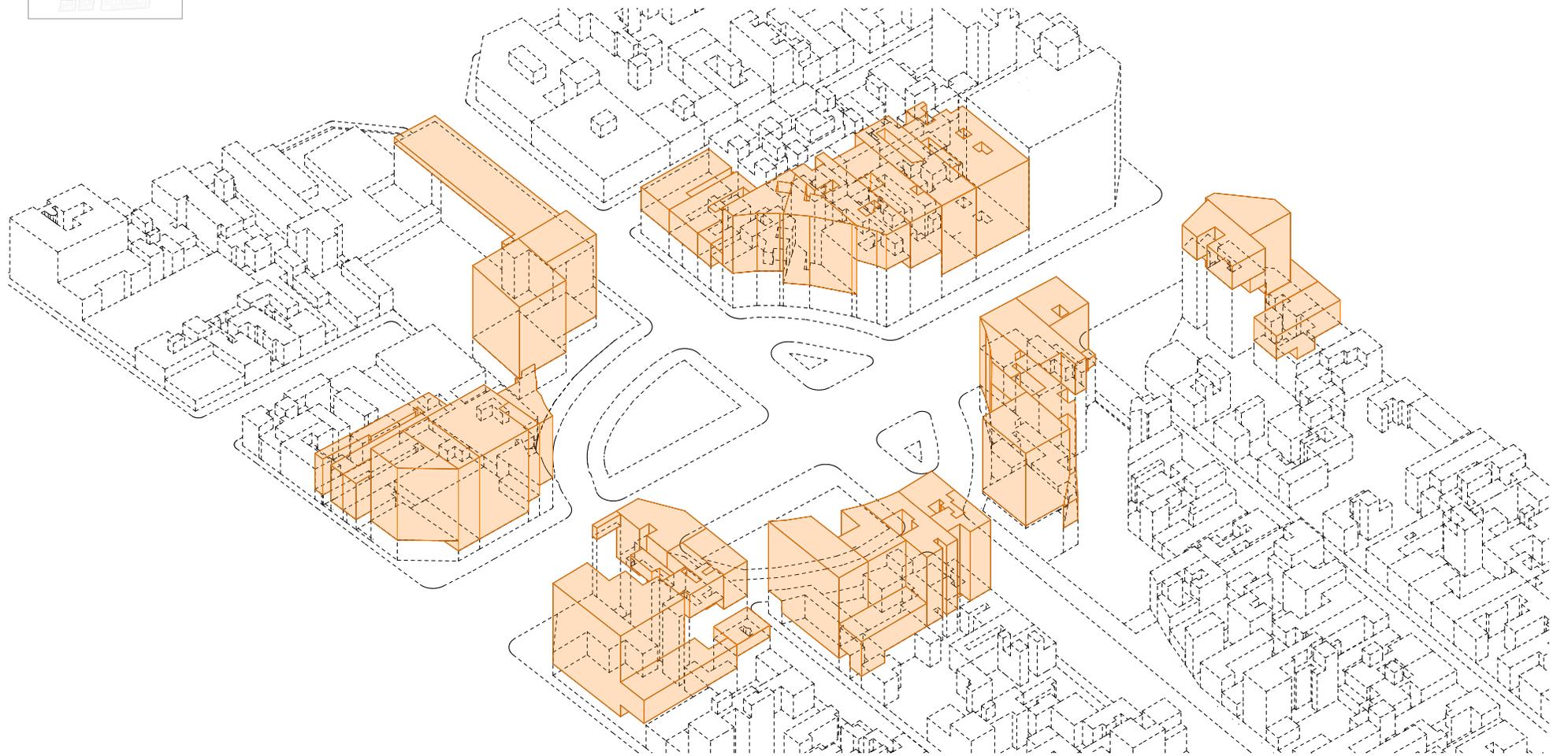


Densificar de acuerdo a la norma vigente



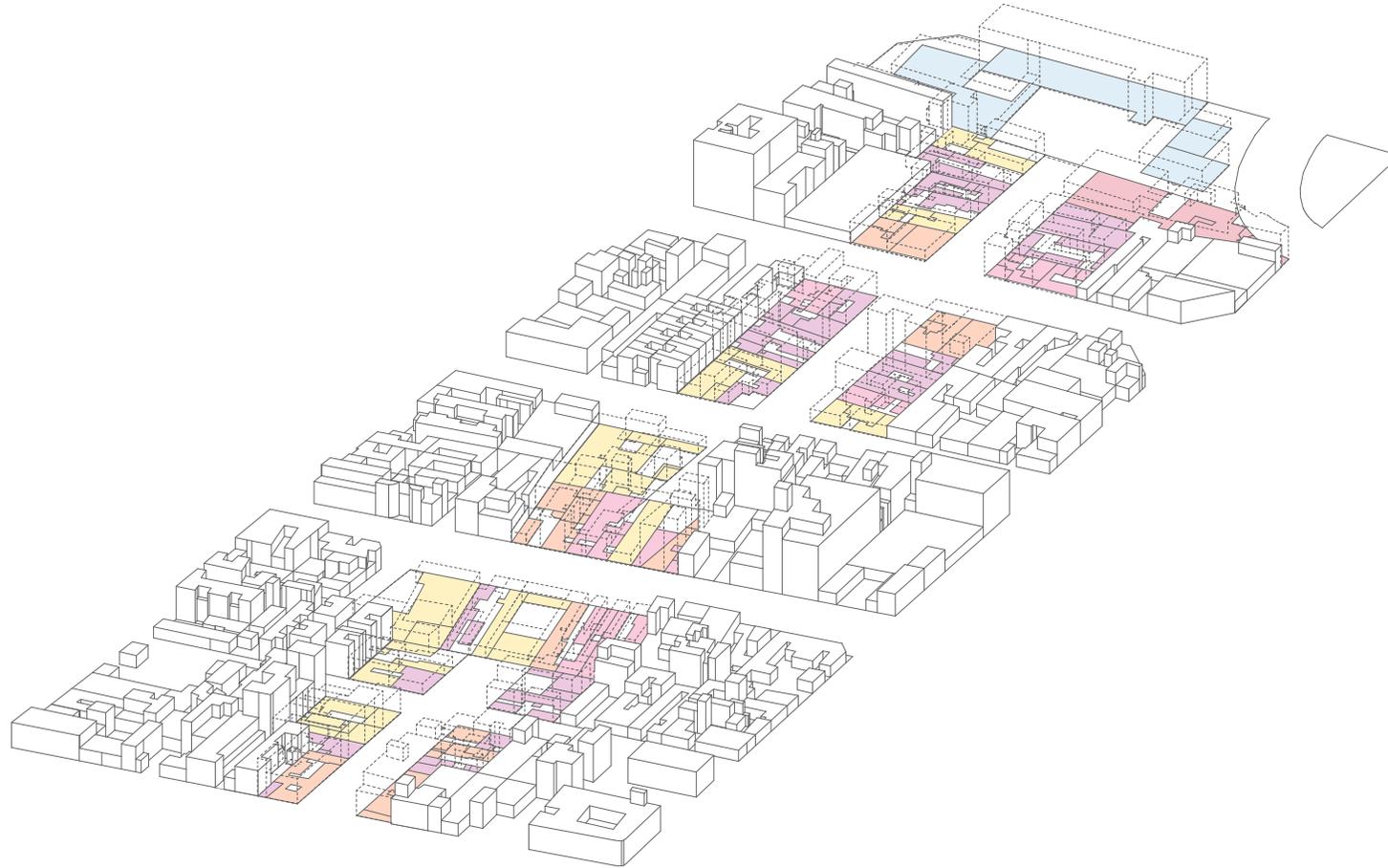
Densificar con transferencia de potencial
Abrir ventanas hacia la colindancia





 Potencial
 Estado actual

<p>Superficie</p>  <p>12,230 m²</p>	<p>82%</p> <p>inutilizado</p>	<p>m² de potencial</p>  <p>35,908 m²</p>	<p>Viviendas</p>  <p>511</p>	<p>Habitantes</p>  <p>1,946</p>
---	--------------------------------------	---	---	--

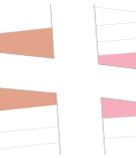
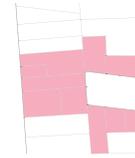
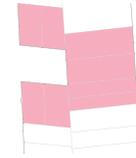
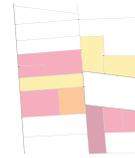
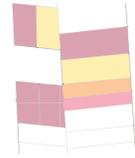


Usos P.B.

- | | |
|---|---|
|  Comercio |  Vivienda |
|  Comercio + vivienda |  Taller / Bodega |
|  Oficinas |  Equipamiento |



Planta



Lotes

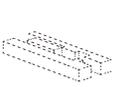
Uso de suelo actual

Uso de suelo catastral

Re-zonificación

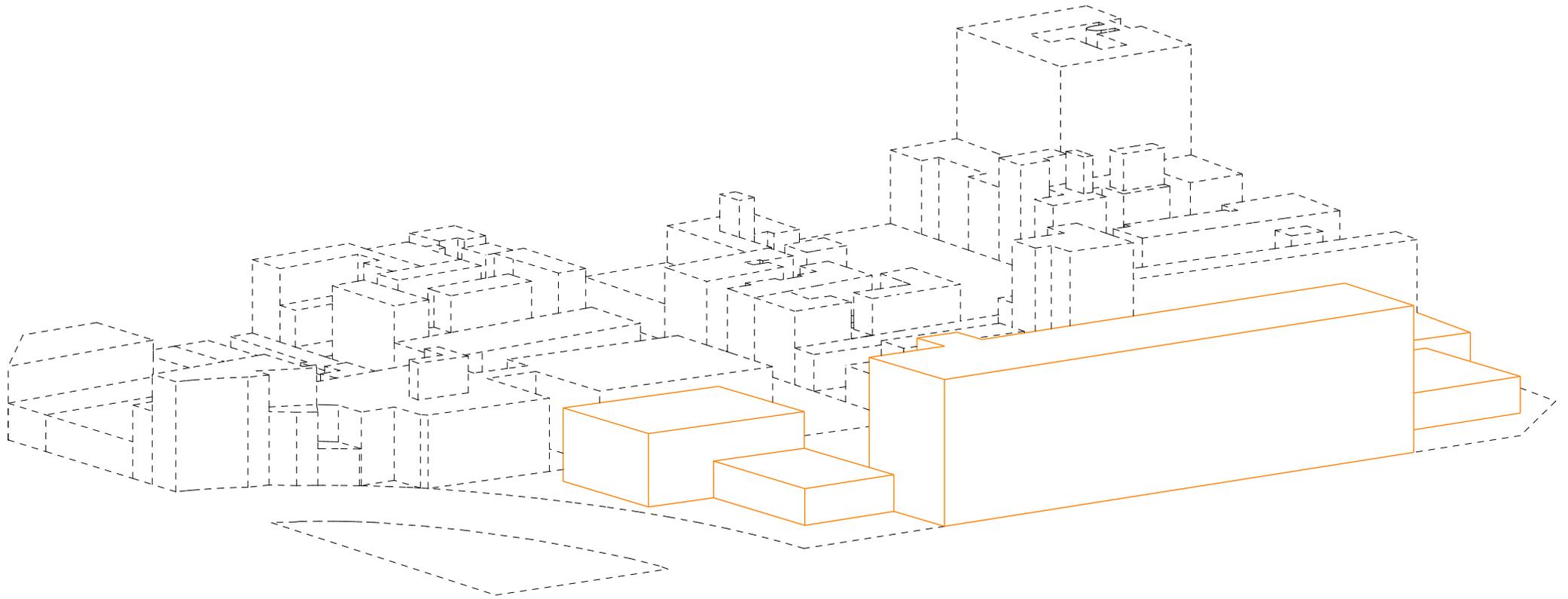
Lote	Ocupación	Potencial	Superficie	Uso	Niveles Potencial	Máx. Construido	m ² Inutilizados	% Inutilizado	# de viviendas por lote	# de personas por lote
24			175 m ²	HC	4	560 m ²	467 m ²	83.39 %	7	26
25			178 m ²	HC	4	213 m ²	348 m ²	61.05 %	5	19
26			265 m ²	HC	4	848 m ²	401 m ²	47.29 %	6	22
27			67 m ²	HC	4	214 m ²	94 m ²	43.93 %	1	5
28			191 m ²	HC	4	579 m ²	304 m ²	52.50 %	4	17
29			221 m ²	HC	4	707 m ²	-117 m ²	-16.55 %	0	0



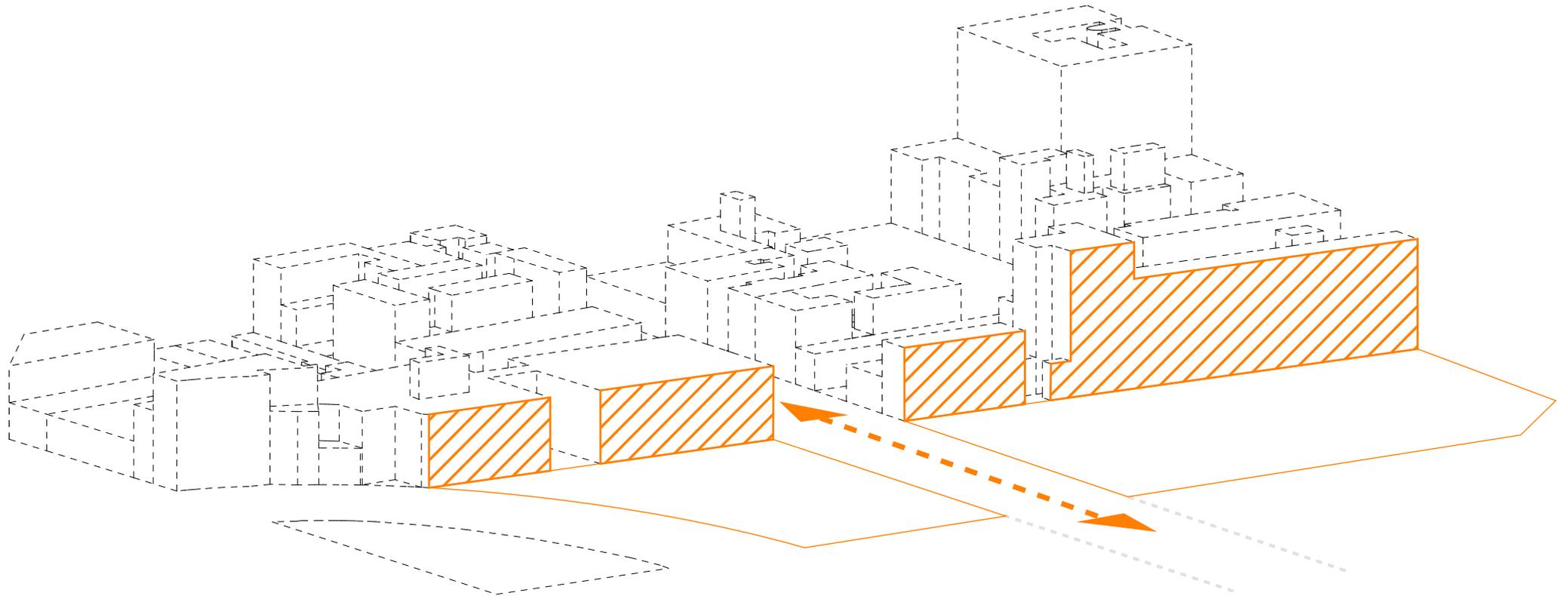
Lote	Ocupación	Potencial	Superficie	Uso	Niveles Potencial	Máx. Construido	m ² Inutilizados	% Inutilizado	# de viviendas por lote	# de personas por lote
30			151 m ²	HC	4	483 m ²	213 m ²	44.10 %	3	11
31			181 m ²	HC	4	579 m ²	-125 m ²	-21.59 %	0	0
32			104 m ²	HC	4	332 m ²	-95 m ²	-28.53 %	0	0
33			98 m ²	HC	4	314 m ²	71 m ²	22.76 %	1	4
34			398 m ²	HC	4	1,274 m ²	1,008 m ²	79.16 %	14	55
35			364 m ²	HC	4	1,166 m ²	972 m ²	83.43 %	14	53



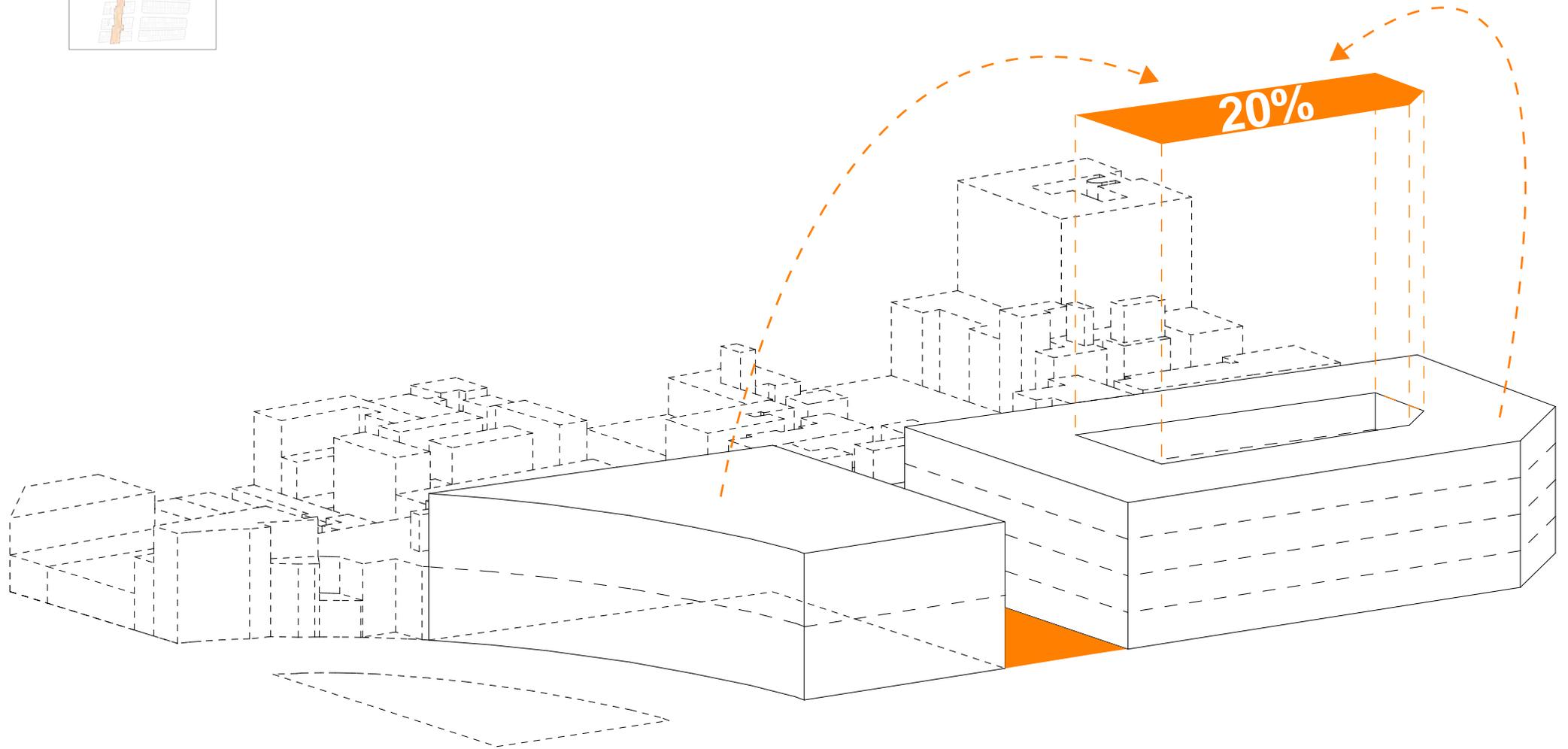
Lote	Ocupación	Potencial	Superficie	Uso	Niveles Potencial	Máx. Construido	m ² Inutilizados	% Inutilizado	# de viviendas por lote	# de personas por lote
36			210 m ²	HC	4	672 m ²	510 m ²	75.95 %	7	28
37			188 m ²	HC	4	602 m ²	490 m ²	81.44 %	7	27
38			206 m ²	HC	4	659 m ²	504 m ²	76.48 %	7	27
39			203 m ²	HC	4	650 m ²	273 m ²	42.08 %	4	15
40			211 m ²	HC	4	674 m ²	379 m ²	56.27 %	5	21
41			203 m ²	HC	4	650 m ²	274 m ²	42.15 %	7	15



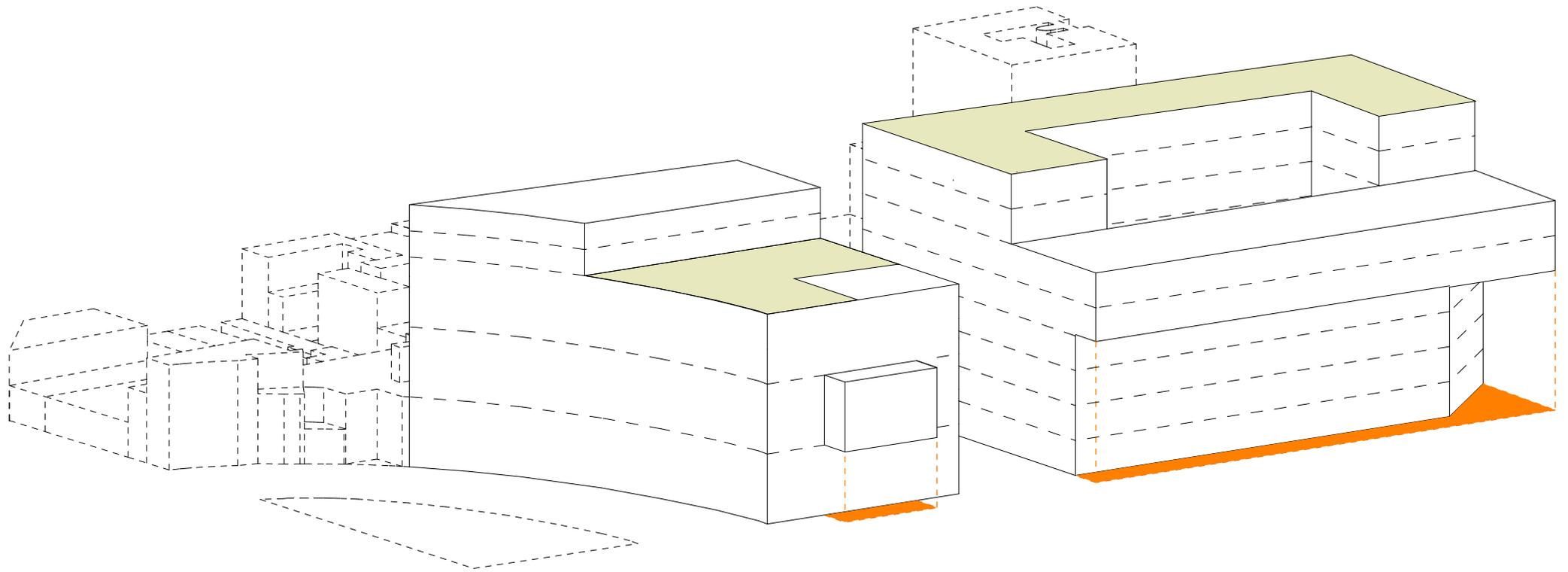
Estado actual



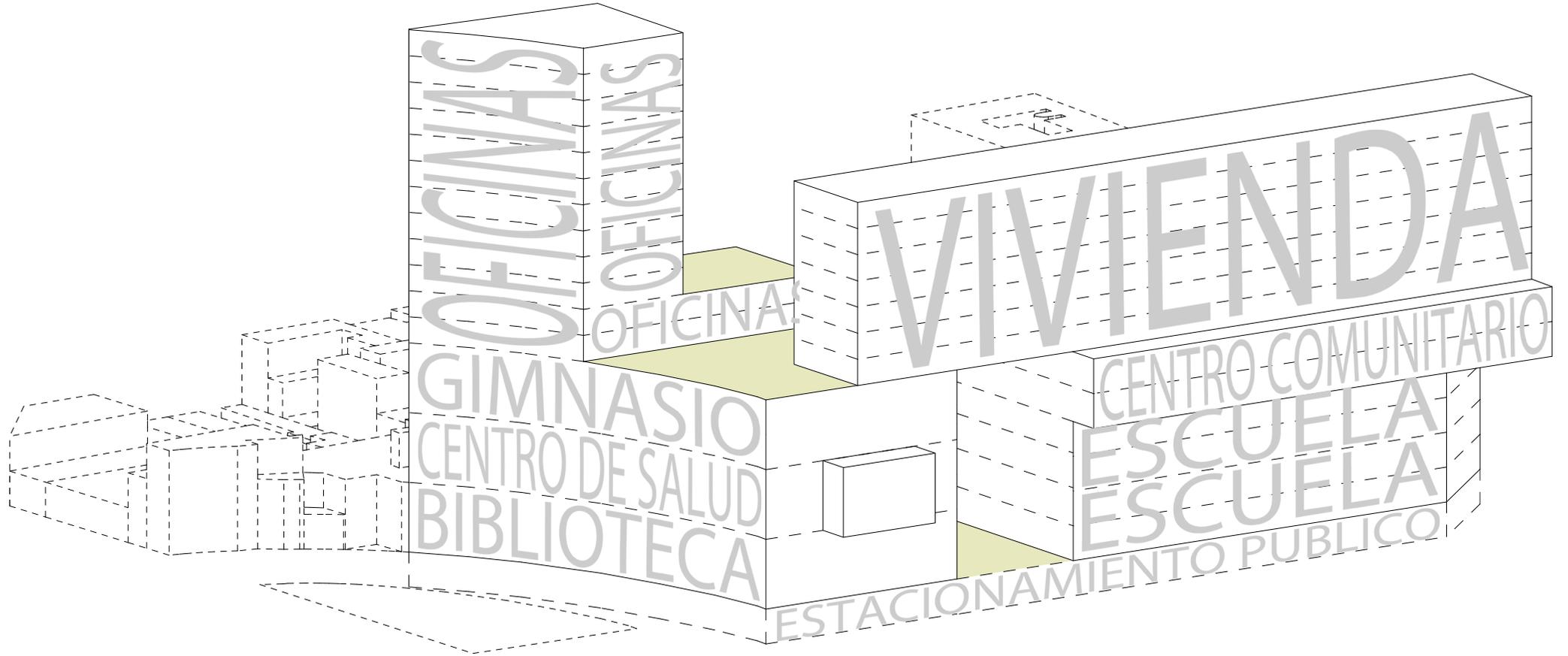
Separación de predio para permitir paso
Mejoramiento de colindancias



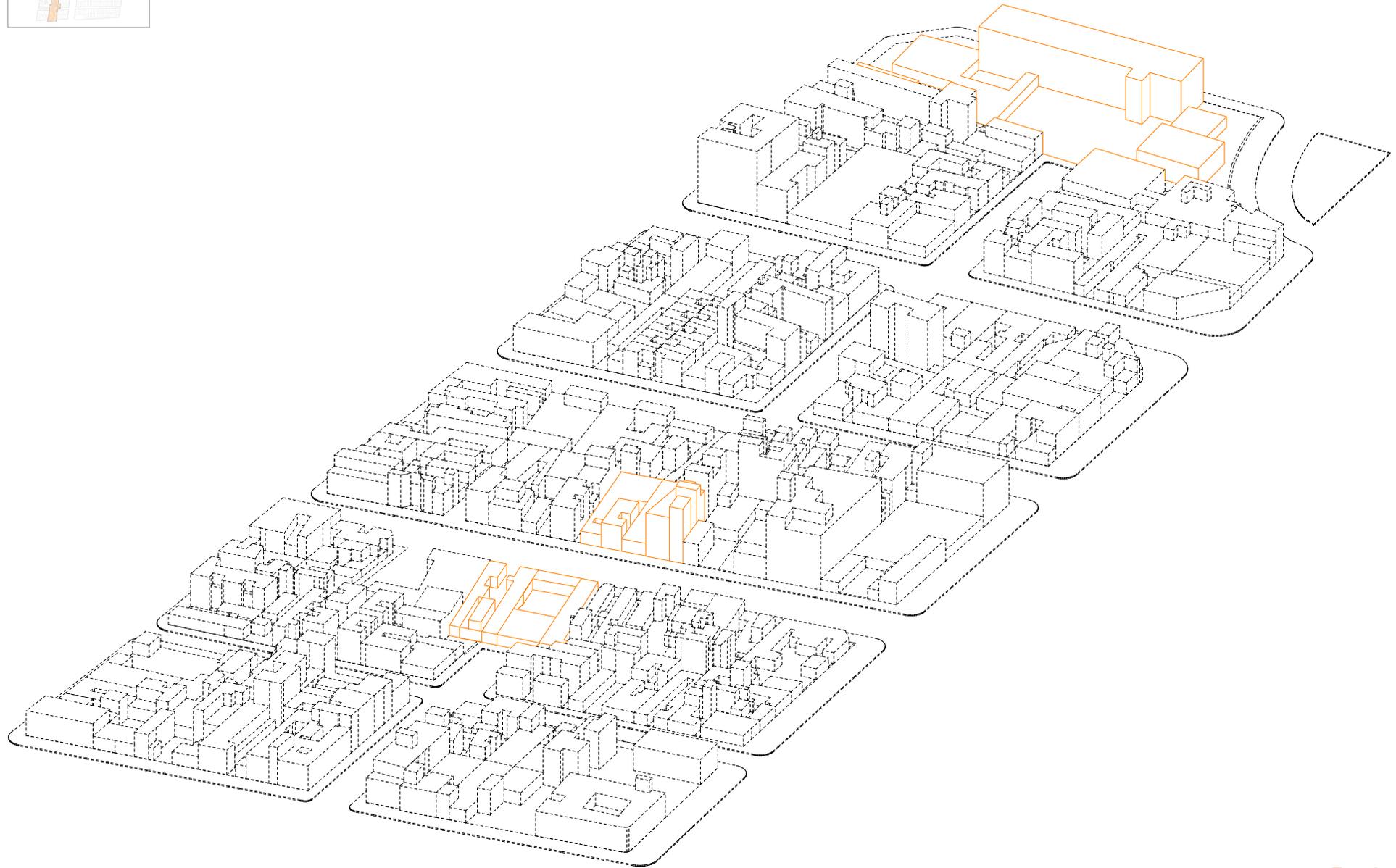
20% área libre
Donación de espacio público



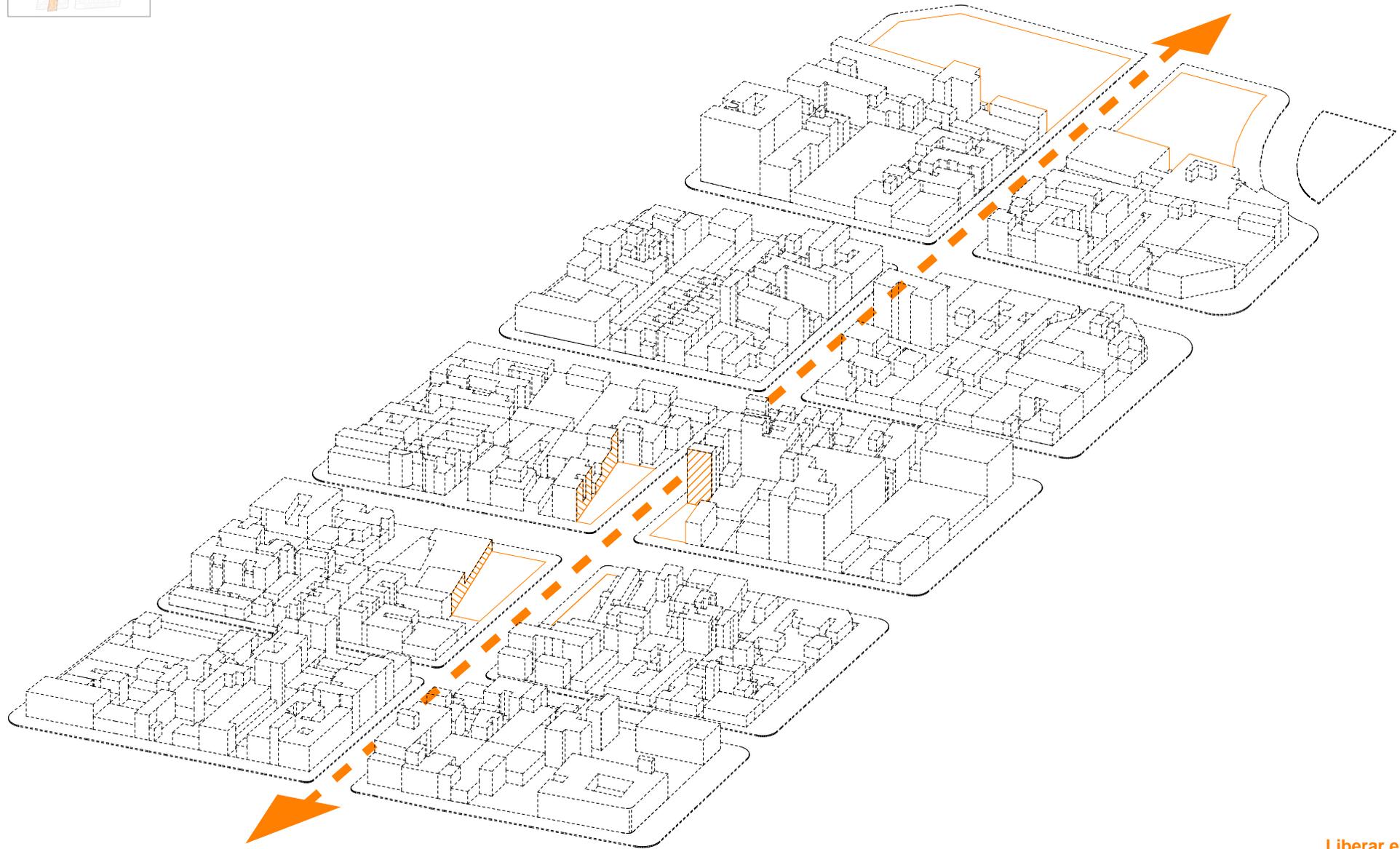
Densificación hasta 8 niveles
Azoteas verdes
Volados sobre banquetas



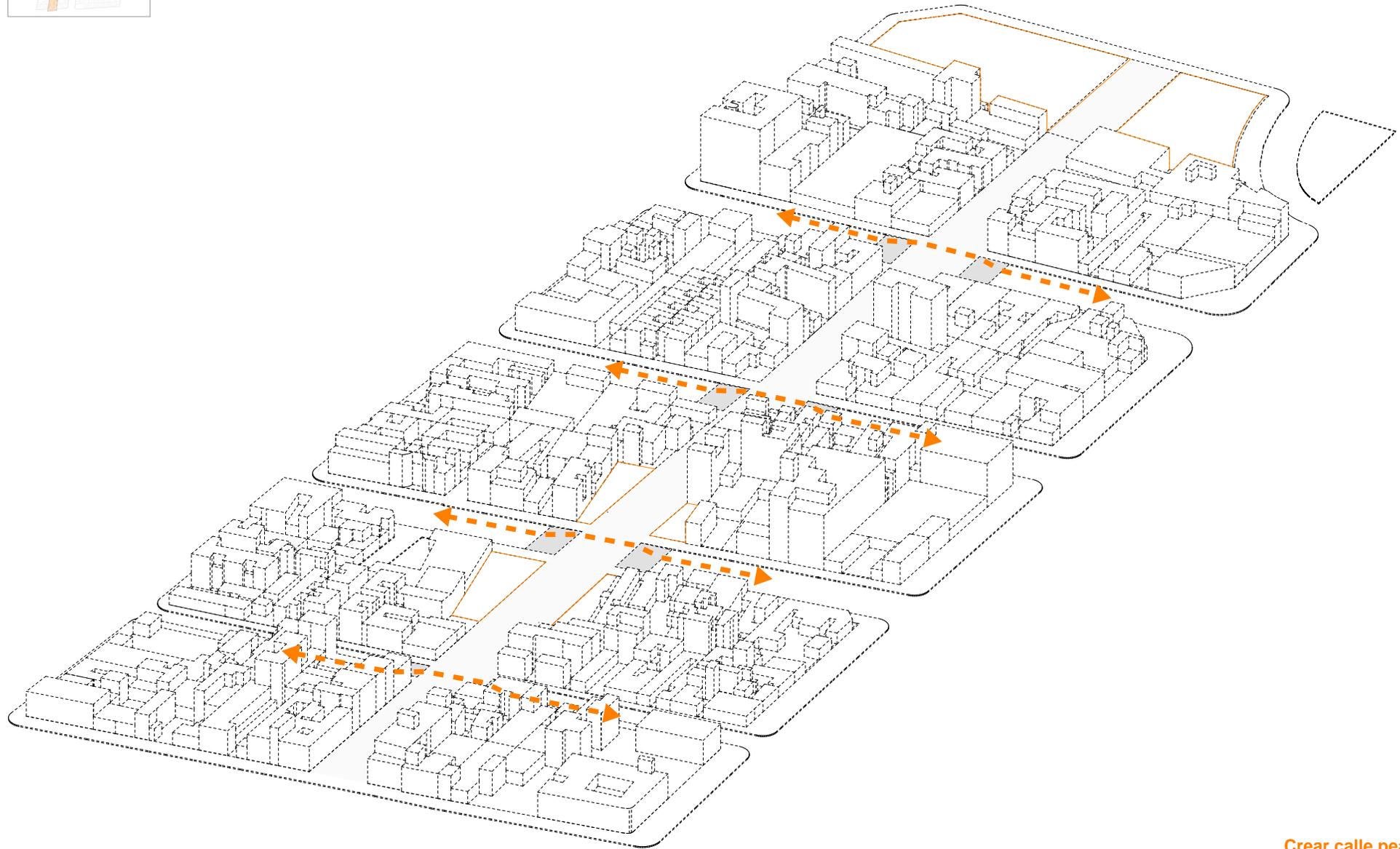
Estacionamiento público abajo del edificio
Usos mixtos y equipamiento



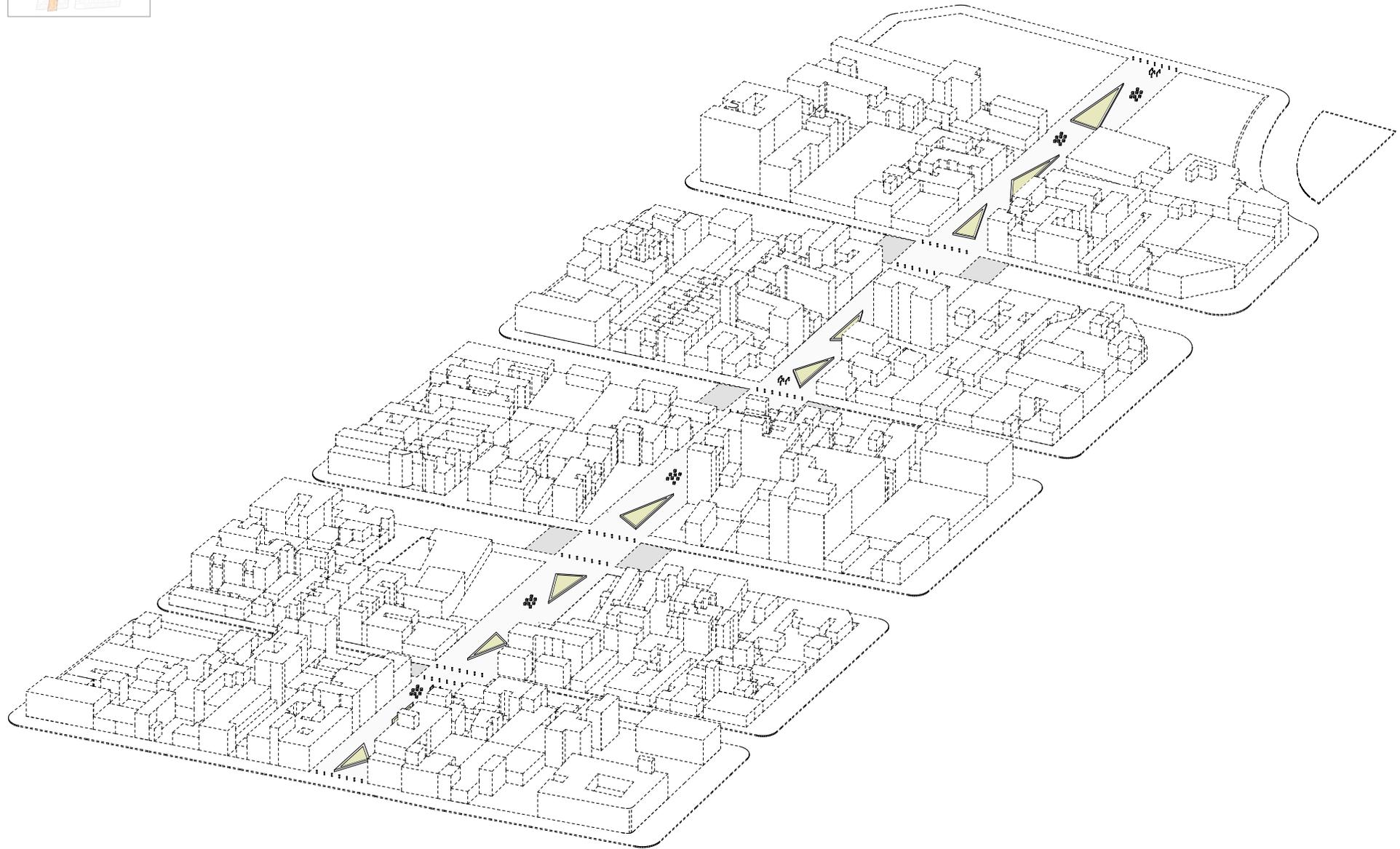
Estado actual



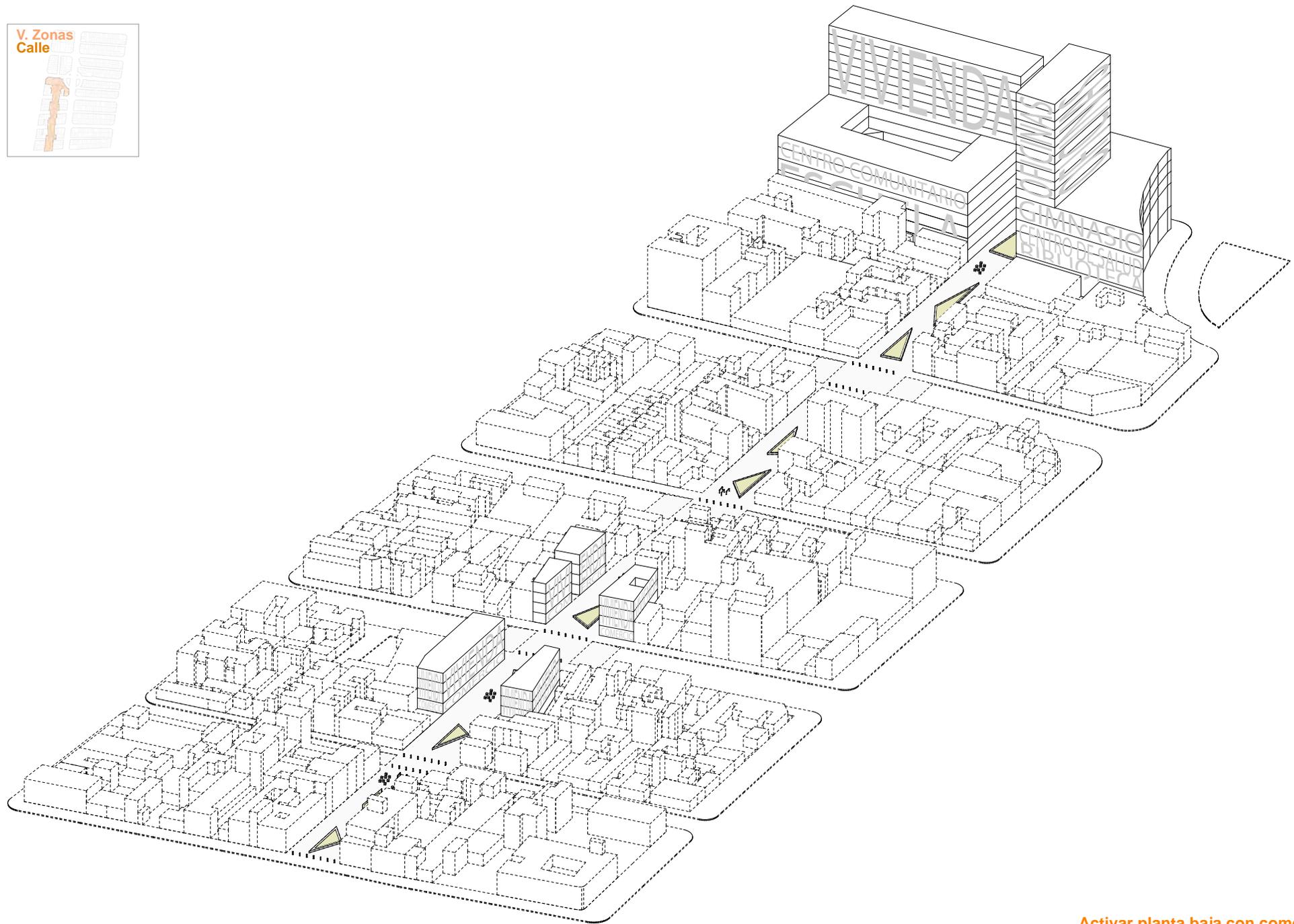
Liberar el paso
Mejorar aspectos de colindancias



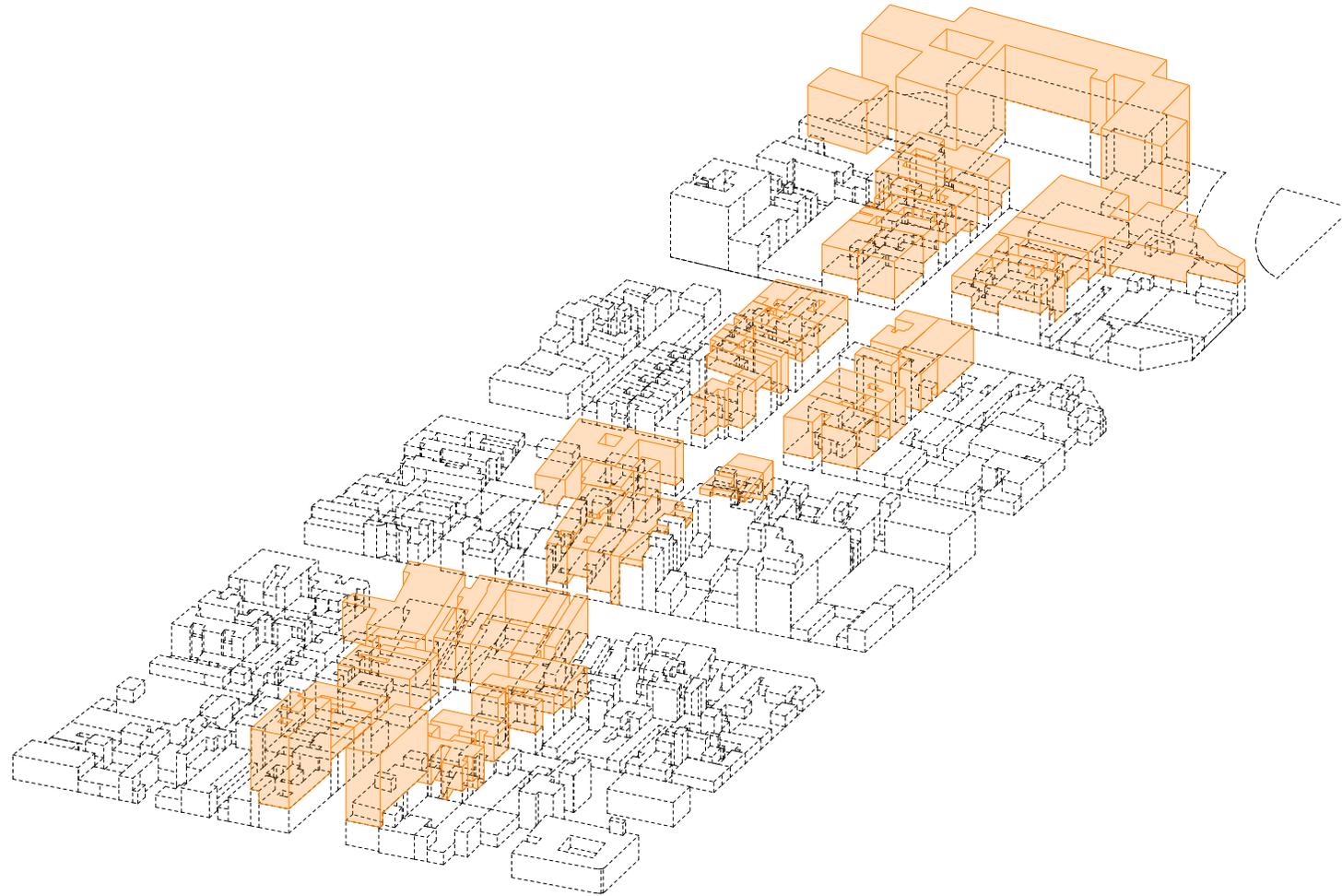
Crear calle peatonal
Frenar circulación automotiva



Mejoramiento de espacio público



Activar planta baja con comercios
Usos mixtos y equipamiento



 Potencial
 Estado actual

Superficie

8,987 m²

56%
inutilizado

m² de potencial

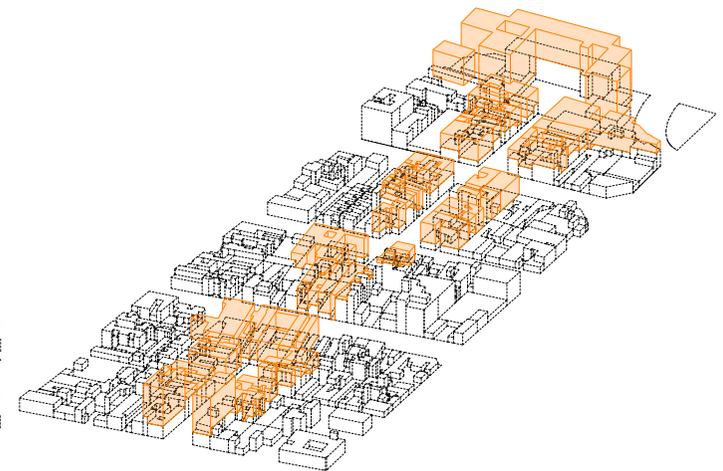
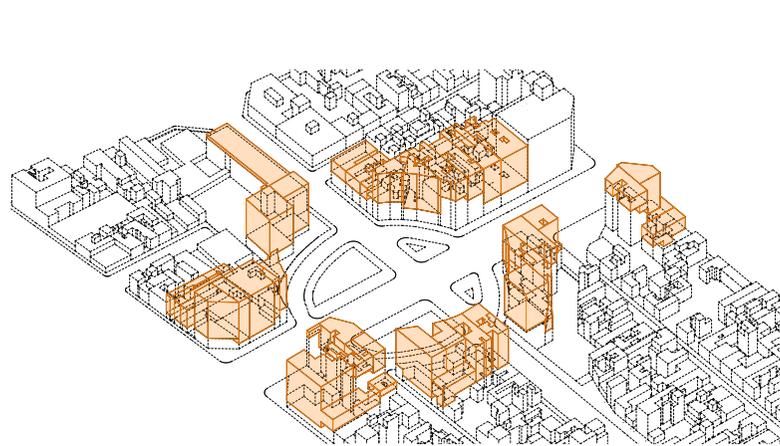
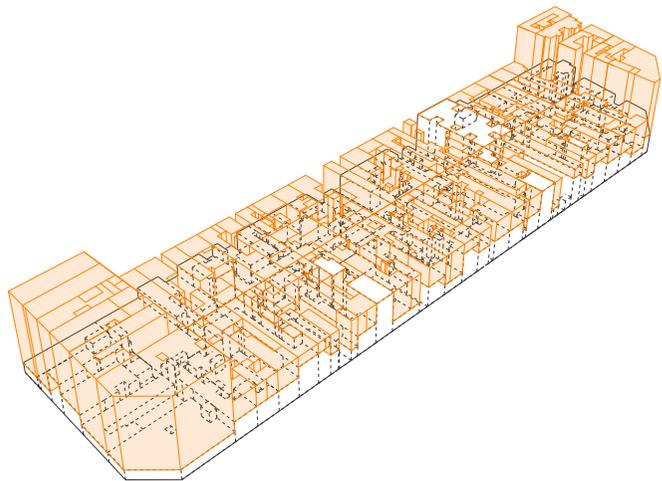
28,485 m²

Viviendas

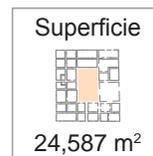
414

Habitantes

1,581



 Potencial
 Estado actual

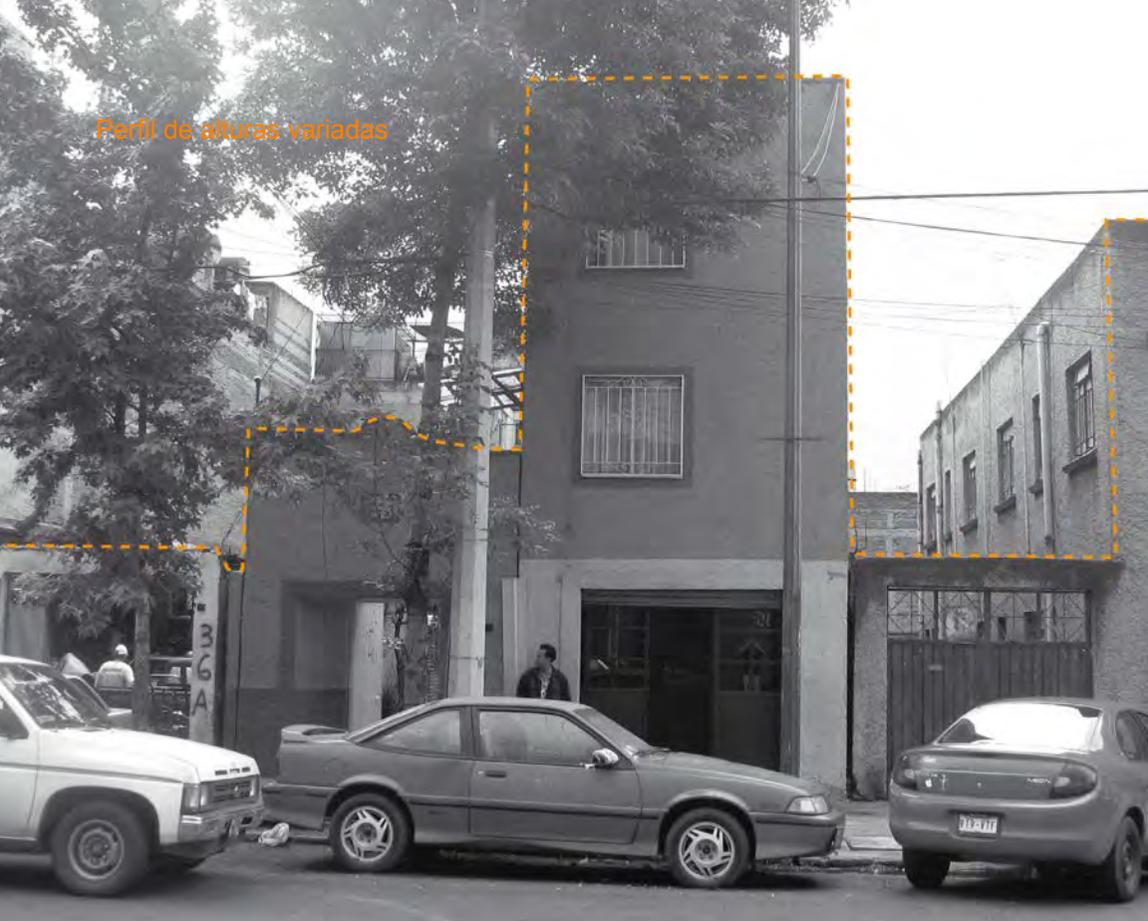


VII. Conclusiones

Normas de Ordenación

1. Coeficiente De Ocupación Del Suelo (Cos) Y Coeficiente De Utilización Del Suelo (Cus)
2. Terrenos Con Pendiente Natural En Suelo Urbano
3. Fusión De Dos O Más Predios Cuando Uno De Ellos Se Ubique En Zonificación Habitacional (H)
4. Área Libre De Construcción Y Recarga De Aguas Pluviales Al Subsuelo
5. Área Construible En Zonificación Denominada Espacios Abiertos (Ea)
6. Área Construible En Zonificación Denominada Áreas De Valor Ambiental (Av)
7. Alturas De Edificación Y Restricciones En La Colindancia Posterior Del Predio
8. Instalaciones Permitidas Por Encima Del Número De Niveles
9. Subdivisión De Predios
10. Alturas Máximas En Vialidades En Función De La Superficie Del Predio Y Restricciones De Construcción Al Fondo Y Laterales
11. Cálculo Del Número De Viviendas Permitidas E Intensidad De Construcción Con Aplicación De Literales.
12. Sistema De Transferencia De Potencialidad De Desarrollo Urbano
13. Locales Con Uso Distinto Al Habitacional En Zonificación Habitacional (H)
14. Usos Del Suelo Dentro De Los Conjuntos Habitacionales
15. Zonas Federales Y Derechos De Vía
16. Predios Con Dos O Más Zonificaciones, Cuando Una De Ellas Sea Área De Valor Ambiental (Av) O Espacio Abierto (Ea)
17. Vía Pública Y Estacionamientos Subterráneos
18. Ampliación De Construcciones Existentes
19. Estudio De Impacto Urbano
20. Suelo De Conservación
21. Barrancas
22. Altura Máxima Y Porcentaje De Área Libre Permitida En Las Zonificaciones; (E) Equipamiento; (Cb) Centro De Barrio; E (I) Industria.
26. Norma Para Impulsar Y Facilitar La Construcción De Vivienda De Interés Social Y Popular En Suelo Urbano
27. De Los Requerimientos Para La Captación De Aguas Pluviales Y Descarga De Aguas Residuales
28. Zonas Y Usos De Riesgo

Perfil de alturas variadas



Patio iluminación típico



Edificio histórico junto a local informal



Superficie colindancia



Cubierta tapando área libre



Edificios un solo nivel



Crecimiento estructura ligera



Altura acceso estacionamiento



Banquetas no accesibles



Distancia mínima, patio de iluminación y área libre lateral



Construcción informal



Balcones habitables



Distintas etapas de construcción



No ventanas a calle



FELIC
"Colegio
GANAD
Olimpiada
Alumno
TAN
DOMING

Balcónes habitables



CLAVISURADO

Dimensión frente predio mínimo



Manzana no perosa



Edificación nueva 6 niveles



Carácter interior de vivienda en la zona



Área de Valor Ambiental Asentamiento Irregular Área de Valor Ambiental Asentamiento Irregular
Coeficiente de Ocupación del Suelo
Derecho de Vía Derecho Adquirido Desarrollo Derecho de Vía Derecho Adquirido Desarrollo
Emplazamiento Equipamiento Escalera Emplazamiento Equipamiento Escalera
Fachada Fraccionamiento Fusión de Predios Fachada Fraccionamiento Fusión de Predios
Lote Manzana Patio Peatón Planta Baja Lote Manzana Patio Peatón Planta Baja
Seguridad Estructural Subdivisión de Predios Subterráneo Seguridad Estructural Subdivisión de Predios Subterráneo
Uso de Suelo Uso Mixto Uso no Especificado Vial Uso de Suelo Uso Mixto Uso no Especificado Vial
Controlado Zona de Riesgo Zona Patrimonial Zonificación Controlado Zona de Riesgo Zona Patrimonial Zonificación
Niveles Ampliación de Construcción Anuncio Área Anuncio Área
Ambiental Asentamiento Irregular Azotea Balcón Banquillo Ambiental Asentamiento Irregular Azotea Balcón Banquillo
del Suelo Coeficiente de Uso de Suelo Condominio del Suelo Coeficiente de Uso de Suelo Condominio del Suelo Coeficiente de Uso de Suelo
Derecho Adquirido Desarrollo Habitación Derecho Adquirido Desarrollo Habitación
Emplazamiento Equipamiento Escalera Espacio Emplazamiento Equipamiento Escalera Espacio
Fraccionamiento Fusión de Predios Habitación Fraccionamiento Fusión de Predios Habitación
Manzana Patio Peatón Planta Baja Plaza Propiedad Manzana Patio Peatón Planta Baja Plaza Propiedad
Estructural Subdivisión de Predios Subterráneo Estructural Subdivisión de Predios Subterráneo
Uso de Suelo Uso Mixto Uso no Especificado Vial Uso de Suelo Uso Mixto Uso no Especificado Vial

Saidee Springall del Villar (México, 1968) es arquitecta egresada de la Universidad Iberoamericana, con maestría en arquitectura por la Graduate School of Design de la Universidad de Harvard. Ha sido becaria del CONACYT así como en el programa de Jóvenes Creadores del Fondo Nacional para la Cultura y las Artes; actualmente forma parte del Sistema Nacional de Creadores de Arte de CONACULTA.

Antes de fundar arquitectura 911sc con Jose Castillo, trabajó en los despachos Springall y Lira, donde dirigió los proyectos del edificio de aulas del Centro de Investigación y Docencia Económica, medalla de plata de la Bienal de Arquitectura Mexicana, los laboratorios del Centro de Investigación para el Mejoramiento del Maíz y el Trigo (CIMMYT) en Texcoco, y el Centro de Abastecimiento de Elektra en Guadalajara, Jalisco.

También trabajó en la oficina de Rafael Moneo en Madrid, España donde participó en el proyecto del Houston Museum of Fine Arts y con Sasaki and Associates en Watertown, Massachusetts, donde desarrolló proyectos de campus universitarios así como concursos internacionales.

Su trabajo y escritos se han publicado en las revistas Arquitectura, Praxis, Arquine, Enlace, 2G, AD, Azure y en el libro 10x10. Ha impartido conferencias en distintas universidades de México y su trabajo ha sido expuesto en Mexico City Dialogues en el Center for Architecture de Nueva York, NY, así como en la Bienal de Sao Paulo en Octubre del 2005 y la Bienal de Róterdam del 2007.