

o Área de Valor Ambiental Asentamiento Irregular
o Coeficiente de Ocupación del Suelo Coeficiente de
sidad Derecho de Vía Derecho Adquirido Desar
ión Emplazamiento Equipamiento Escalera
o Fachada Fraccionamiento Fusión de Pre
Lote Manzana Patio Peatón Planta Baja
Seguridad Estructural Subdivisión de Predios Subte
Uso de Suelo Uso Mixto Uso no Especificado V
Controlado Zona de Riesgo Zona Patrimonial Zonific
Niveles Ampliación de Construcción Anuncio Área Á
Ambiental Asentamiento Irregular Azotea Balcón Banc
del Suelo Coeficiente de Uso de Suelo Condom
Derecho Adquirido Desarrollo Habitacio
on Emplazamiento Equipamiento Escalera Espacio
Fraccionamiento Fusión de Predios Habita
Manzana Patio Peatón Planta Baja Plaza Prop
uctural Subdivisión de Predios Subterrá
e Suelo Uso Mixto Uso no Especificado Via

o Área de Valor Ambiental Asentamiento Irregular
o Coeficiente de Ocupación del Suelo Coeficiente de
sidad Derecho de Vía Derecho Adquirido Desar
ión Emplazamiento Equipamiento Escalera
o Fachada Fraccionamiento Fusión de Pre
Lote Manzana Patio Peatón Planta Baja
Seguridad Estructural Subdivisión de Predios Subte
Uso de Suelo Uso Mixto Uso no Especificado V
controlado Zona de Riesgo Zona Patrimonial Zonific
Niveles Ampliación de Construcción Anuncio Área Á
Ambiental Asentamiento Irregular Azotea Balcón Banc
del Suelo Coeficiente de Uso de Suelo Condom
Derecho Adquirido Desarrollo Habitacio
on Emplazamiento Equipamiento Escalera Espacio
Fraccionamiento Fusión de Predios Habita
Manzana Patio Peatón Planta Baja Plaza Prop
uctural Subdivisión de Predios Subterrá
e Suelo Uso Mixto Uso no Especificado Via

Índice

	pág		pág		
Ab	Accesibilidad Universal	12	Es	Estacionamiento	76
Ac	Acceso	14	Fh	Fachada	78
Ai	Alineamiento	16	Fr	Fraccionamiento	80
Al	Altura Vs Nivel	18	Fp	Fusión de Predios	82
Am	Ampliación de Construcción	20	Hb	Habitabilidad	84
An	Anuncio	22	Hu	Huella	86
Ar	Área	24	Il	Iluminación	88
Al	Área Libre	26	In	Intensidad	90
Ap	Área Potencial de Reciclamiento	28	Lt	Lote	92
Av	Área de Valor Ambiental	30	Mn	Manzana	94
Au	Asentamiento Irregular	32	Pt	Patio	96
Az	Azotea	34	Pn	Peatón	98
Bc	Balcón	36	Pb	Planta Baja	100
Bn	Banqueta	38	Pp	Propiedad Privada	102
Bo	Bono	40	Rm	Remetimiento	104
Cb	Centro de Barrio	42	Rs	Restricción	106
Cos	Coefficiente de Ocupación	44	Se	Seguridad Estructural	108
Cus	Coefficiente de Uso de Suelo	46	Sp	Subdivisión de Predios	110
Cn	Condominio	48	Su	Subterráneo	112
Ct	Contexto	50	Ss	Sustentabilidad	114
Cu	Corredor Urbano	52	Tn	Tapanco	116
Dn	Densidad	54	Tp	Transferecnia de Potencial	118
Dr	Derecho de Vía	56	Us	Uso de Suelo	120
Da	Derechos Adquiridos	58	Um	Uso Mixto	122
Dh	Desarrollo Habitacional	60	VI	Vialidad	124
Dm	Dimensión Mínima	62	Vp	Vivienda Permitida	126
Df	Diversidad y Flexibilidad	64	Vt	Vivir / Trabajar	128
Dn	Donación	66	Zd	Zedec	130
Eq	Equipamiento	68	Zr	Zona de Riesgo	132
El	Escalera	70	Zp	Zona Patrimonial	134
Ep	Espacio Público	72	Zn	Zonificación	136
Er	Espacio Residual	74			

Diccionario Ilustrado de lo Normal y lo Excepcional

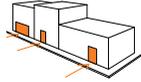
El diccionario es un primer intento por generar y organizar taxonómicamente fenómenos y condiciones de normalidad y excepcionalidad en Ciudad de México. Consta de fotografías, descripciones, explicaciones y diagramas que muestran normas y excepciones en la arquitectura y la ciudad contemporánea. Cada 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.

Ab



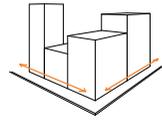
**Accesibilidad
Universal**

Ac



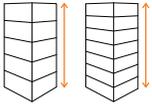
Acceso

Ai



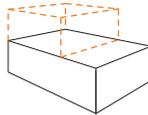
Alineamiento

Al



Altura Vs Niveles

Am



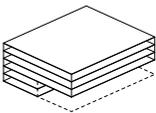
**Ampliación de
Construcción**

An



Anuncio

Ár



Área

Ás



Área Libre

Áp



**Área de Potencial
de Reciclamiento**

Av



**Área de Valor
Ambiental**

Au



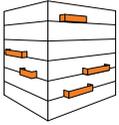
**Asentamiento
Irregular**

Az



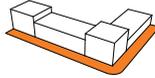
Azotea

Bc



Balcón

Bn



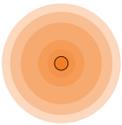
Banqueta

Bo



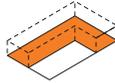
Bono

Cb



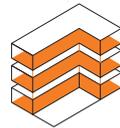
Centro de Barrio

Cos



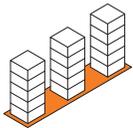
**Coeficiente de
Ocupación de Suelo**

Cus



**Coeficiente de Uso
de Suelo**

Cn



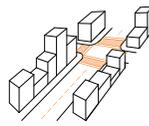
Condominio

Ct



Contexto

Cu



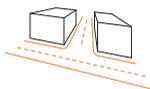
Corredor Urbano

Dn



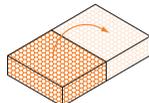
Densidad

Dr



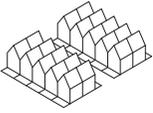
Derecho de Vía

Da



**Derecho
Adquirido**

Dh



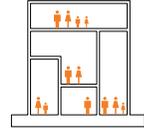
**Desarrollo
Habitacional**

Dm



Dimensión Mínima

Df



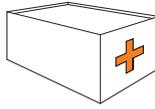
**Diversidad/
flexibilidad**

Dc



Donación

Eq



Equipamiento

Ei



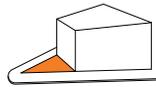
Escalera

Ep



Espacio Público

Er



Espacio Residual

Es



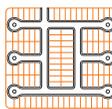
Estacionamiento

Fh



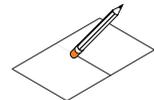
Fachada

Fr

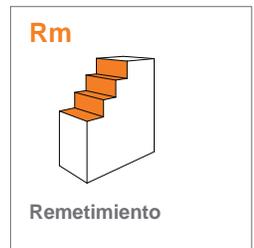
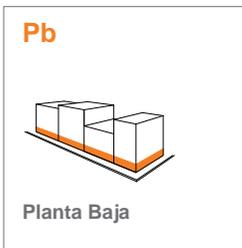
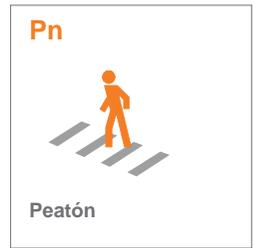
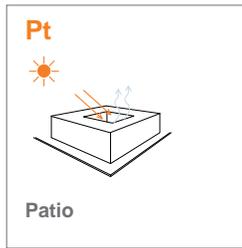
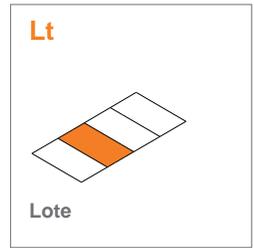
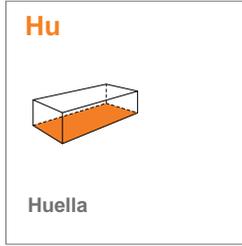
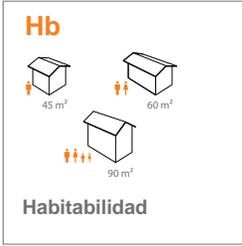


Fraccionamiento

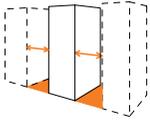
Fp



Fusión de Predios

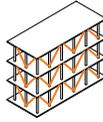


Rs



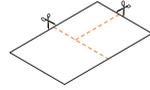
Restricción

Se



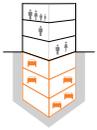
Seguridad Estructural

Sp



Subdivisión de Predios

Su



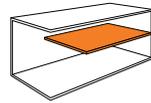
Subterráneo

Ss



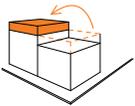
Sustentabilidad

Tn



Tapanco

Tp



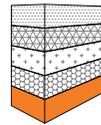
Transferencia de Potencial

Us

H/3/25

Uso de Suelo

Um



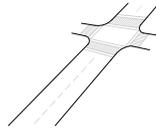
Uso Mixto

Un



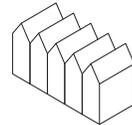
Uso no Especificado

VI



Vialidad

Vp



Vivienda Permitida

Vt



Vivir / Trabajar

Zd



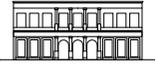
ZEDEC

Zr



Zona de Riesgo

Zp



Zona Patrimonial

Zn



Zonificación

Abreviaturas

RAE - Real Academia de la Lengua Española. Vigésima Segunda Edición.

RAE MX - Academia Mexicana de la Lengua. Diccionario Breve de Mexicanismos.

WIKI - Wikipedia Español

LDU - Ley de Desarrollo Urbano

LFV - Ley Federal de Vivienda

ART 73 - Artículo 73 de la Ley Federal de Vivienda y el Código de Edificación de Vivienda.

NGO - Normas Generales de Ordenación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda (SEDUVI)

RCDF - Reglamento de Construcciones del Distrito Federal

Normas Técnicas - Normas Técnicas Complementarias para el Diseño de Construcciones

GDL - Reglamento de Zonificación Específica para Estaciones de Servicio o Gasolineras del Municipio de Guadalajara

Arq CGL - Doctor en Arquitectura Carlos González Lobo

BrndtInd - Informe Brundtland. Elaborado en 1978 para la ONU

NOM-ENER - Norma Oficial Mexicana de Eficiencia Energética en edificios, envolvente de edificios no residencial

SEDUVI - Normas de Actuación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

DUIS - Requisitos para Certificación como Desarrollo Urbanos Integrale Sustentable de la Sociedad Hipotecaria Federal

CONAVI -Código de Edificación de Vivienda de CONAVI y CONOREVI

NGO - Normas Generales de Ordenación

CBM - C. B. Macpherson

GTF- Glosario de terminos Fonatur

NAA- Normas de areas de actuación SEDUVI

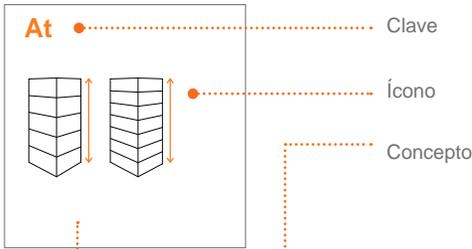
LRSF - Ley reglamentaria del servicio ferroviario

RZDF- Reglamento de zonificación para el Distrito Federal.

SPCH - Seminario permanente "centro historico de la Ciudad de México"

MANUAL DE CRIT. URB - Manual de criterios urbanos del D.F.

Instructivo



Altura Vs Niveles

RAE

Definición

Altura. Límite superior o extremo a que puede llegar la medida de un cuerpo o figura considerada verticalmente desde su base hasta su punto más elevado, etc.
Nivel. Altura que algo alcanza, o a la que está colocado.

WIKI

Altura. Distancia vertical de un cuerpo respecto a la tierra o a cualquier otra superficie tomada como referencia.
Niveles. Hace referencia a una "altura" relativa a otra altura; generalmente se toma como punto de referencia una base.

SEDI

Normativas

Norma de construcción 17. Se refiere al número de niveles de edificación medio nivel por bloque del nivel de base, el número de niveles permitidos se cuenta a partir del nivel más elevado del nivel medio de base. Esta altura podrá tener una altura máxima de 1,85 m sobre el nivel medio de base. Norma de construcción 18. Para edificios con superficies de 1000 m² o más, y con frente mínimo de 15 m, la altura máxima de niveles y separaciones laterales se sujetan a la siguiente tabla:

Superficie del predio (m ²)	Número de niveles máx.	Restricciones laterales mín. (m)	Área libre (%)
1,000 - 1,500 y frente mín. de 15	11	3.0	30
1,501 - 2,000	13	3.0	30
1,501 - 2,000	15	3.0	30
1,501 - 2,000	17	3.5	35
3,001 - 4,000	19	3.5	35
4,000 - en adelante	22	3.5	50

Norma de construcción 20. Alturas de hasta 6 niveles (18 más 3 metros) para los proyectos que se localizan dentro de la demarcación Ciudad Central. Para proyectos localizados dentro del Primer Condonado 2 se podrá estar por alturas de hasta 6 niveles y dentro del Segundo Condonado 2 hasta 6 niveles.

Observaciones

La altura de los edificios suele ser el mejor indicador de ambición y máximo potencial de desarrollo. Las ciudades buscan normal la altura máxima por distintas razones que van desde la equidad, hasta la preservación histórica de vistas, pero paradójicamente sigue siendo un criterio donde se aplica la discrecionalidad y donde las excepciones suceden a menudo.

Sin embargo, no es lo mismo normal la altura máxima que los niveles de un edificio. En algunas normas urbanas lo que prevalece es la altura y en otras el número máximo de niveles.

Mientras la norma permite una altura máxima de 3,60m y mínima de 2,20m existe entre estas un rango intermedio de 1,20 m que puede generar una diferencia de altura importante si nos vamos a los mínimos o a los máximos.

La dependencia de sistemas estructurales y de control ambiental en edificaciones en altura hacen que esas mismas regulaciones no sean ni útiles, ni tampoco cumplidas. Este tipo de normas, de la mano de la voluntad del máximo desarrollo resultan en poca especulación espacial y formal respecto a como la edificación en altura se desarrolla.



Fotografía de un Ejemplo

Fuente Bibliográfica

Ab



Accesibilidad

Definición

RAE Cualidad de poseer entrada o paso.

WIKI Grado en el que todas las personas pueden utilizar un objeto, visitar un lugar o acceder a un servicio, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.

Para promover la accesibilidad se hace uso de facilidades que ayudan a salvar los obstáculos o barreras de accesibilidad, consiguiendo que estas personas realicen la misma acción que pudiera llevar a cabo una persona sin ningún tipo de discapacidad. Estas facilidades son llamadas ayudas técnicas. Entre éstas se encuentran el alfabeto Braille, la lengua de señas, las sillas de ruedas, las señales auditivas de los semáforos, etc.

Normativa

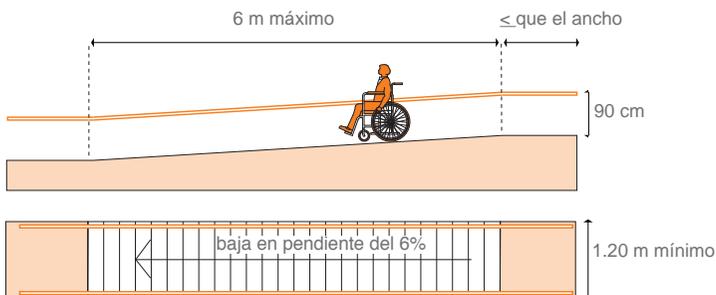
SEDUVI Rampas. Deben tener un ancho mínimo de 1.20 m. Con pavimento antiderrapantes y cambios de textura en cruces o descansos para orientación de ciegos y débiles visuales. Cuando sean exclusivas para personas con discapacidad se recomienda colocar dos barandales en ambos lados del andador, uno a una altura de 0.90 m y otro a 0.75 m, medidos sobre el nivel de banqueta

Manual SCT Superficies con pavimentos antiderrapantes, firmes, uniformes y permeables.
Pendiente máxima en rampas del 8% con longitud máx. de 6.00 m. IDEAL*: Si la pendiente es del 5% la long. Máxima sera de 10.00 m.

CONAVI 904.7.1.1 La vivienda debe contar con una rampa de acceso cuya anchura mínima será de 95 cm considerando el nivel de piso terminado de la banqueta.

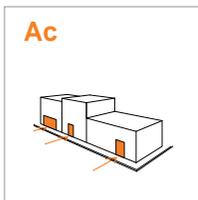
Observaciones

El principio de la accesibilidad universal está en proporcionar un acceso equitativo e igualdad de oportunidades a las personas con capacidades distintas, para que participen más activamente en la sociedad. Este principio, en ocasiones se contraponen con la idea de libertad absoluta de diseño. La accesibilidad cuando es retroactiva, suele requerir de un gran esfuerzo para transformar un edificio existente en uno accesible, modificando radicalmente su carácter y sus virtudes. Aún cuando la accesibilidad parte desde un inicio, ideas centrales a la práctica de la arquitectura como pueden ser escaleras, el pensamiento en sección o cuestiones de dimensiones o proporciones, son radicalmente transformadas, no siempre en beneficio del edificio.





Museo Rufino Tamayo
Teodoro González de León y Abraham Zabludovsky



Acceso

Definición

RAE Entrada o paso

Normativa

Normas Técnicas Puertas con altura mínima de 2.10 y ancho de 0.60 m por cada 100 usuarios o fracción .
Ancho mínimo de puertas en vivienda: principal 0.90; Loc. habitables 0.90; Cocinas y baños 0.75 m.

SEDUVI Hasta 12 viviendas el vestíbulo no será menor a 6.00 m² con un lado mínimo de 2.4 m.
El recorrido máximo a la salida es de 30 m o hasta 45 si existen sistemas de extinción de fuego.

RCDF Art.20. No se permite colocar estructuras, postes o instalaciones en banquetas, que impidan la entrada a un inmueble, obstruyan una rampa o circulación a personas con discapacidad. Si la construcción del acceso es posterior a la estructura, esta deberá ser reubicada su propietario.

CONAVI 703.2 Cuando el estacionamiento sea el único acceso a las viviendas, debe considerarse:
- Un carril de acceso a vehículos de emergencia y de servicios de mínimo 5.40 m de ancho.
- Áreas de retorno cada 360 m, como máximo, que deben medir mínimo 5.40 x 18 m.
- Más de 100 cajones necesitan dos accesos y dos salidas mínimo, o con una entrada doble.
803.5 El acceso mínimo de cocheras para cada automóvil será de 2.4 m de ancho y 2.0 m de alto.
810.2 El vano del acceso principal debe ser no menor de 0.9 m de ancho por 2.0 m de alto.
810.3 El vano del acceso al baño y al 1/2 baño será de mínimo 0.7 m de ancho por 1.9 m de alto.
810.4 El vano del acceso a los espacios restantes sera de mínimo 0.8 m de ancho por 2.0 m de alto.
812.4 Acceso principal de 1.3x2.05 m mínimo hasta 20 viviendas. El ancho aumentará 15 cm por cada 10 viviendas agregadas o fracción.

Observaciones

Las normativas sobre accesos o entradas no sirven unicamente para codificar una relación entre el interior del exterior y lo publico de lo privado sino que también definen una actitud frente a su entorno inmediato.

Una norma de accesos no solo define lo que es una 'puerta', sino que también conlleva la manera en que resulta el espacio de una acera (o la ausencia de ella).

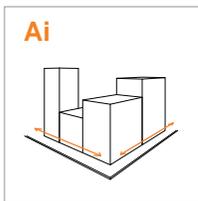
Al ser las entradas puntos de encuentro, la presencia o ausencia de estas también facilitan o impiden una forma de vida social fundamental para la ciudad.



Fraccionamiento Lomas Bosques



Kochicalco, Narvarte



Alineamiento

Definición

- RAE** Línea de fachada que sirve de límite a la construcción de edificios al borde de la vía pública.
- WIKI** En calificación urbanística, línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

Normativa

- Normas Técnicas** El mobiliario y señalización que sobresale de los paramentos debe contar con elementos de altera y detección en los pavimentos, 0.68 m es la altura máxima del borde inferior de cualquier obstáculo y no debe reducir en ancho mínimo de circulación peatonal.
- RCDF** Art. 24 El alineamiento es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados. El alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale la Ley y su reglamento.

Observaciones

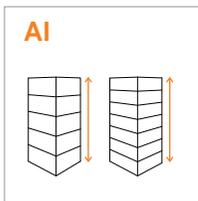
Esa línea abstracta y fina que constituye el alineamiento produce un efecto particular en la lectura y experiencia de la ciudad; la posibilidad de que el todo cuenta más que las individualidades. Al mismo tiempo, se ha convertido en un mal sustituto de otras formas de entender la historia y el patrimonio más vinculadas a materialidades y procesos, haciendo que a veces se convierta en la única forma de validar la 'correcta' inserción en un sitio.



San Ángel



Coyoacán



Altura Vs Niveles

Definición

RAE Altura. Límite superior o extremo a que puede llegar la medida de un cuerpo o figura considerada verticalmente desde su base hasta su punto más elevado.os, etc.
 Nivel. Altura que algo alcanza, o a la que está colocado.

WIKI Altura. Distancia vertical de un cuerpo respecto a la tierra o a cualquier otra superficie tomada como referencia. Niveles. Hace referencia a una "altura" relativa a otra altura; generalmente se toma como punto de referencia una base.

Normativa

SEDUVI Norma de ordenación 01. En el caso de que se construya el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueta.
 Norma de ordenación 10. Para predios con superficies de 1,000 m² o más, y con frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a la siguiente tabla:

Superficie del predio (m ²)	Número de niveles máx.	Restricciones laterales mín. (m)	Área libre (%)
1,000 - 1,500 y frente mín. de 15	11	3.0	30
1,501 - 2,000	13	3.0	30
1,501 - 2,000	15	3.0	30
1,501 - 2,000	17	3.5	35
3,001 - 4,000	19	3.5	35
4,000 - en adelante	22	3.5	50

Norma de ordenación 26. Alturas de hasta 6 niveles (PB más 5 niveles) para los proyectos que se localicen dentro de la denominada Ciudad Central. Para proyectos localizados dentro del Primer Contorno 2 se podrá optar por alturas de hasta 5 niveles y dentro del Segundo Contorno 3 hasta 4 niveles.

Observaciones

La altura de los edificios suele ser el mejor indicador de ambición y máximo potencial de desarrollo. Las ciudades buscan normar la altura máxima por distintas razones que van desde la equidad, hasta la preservación histórica de vistas, pero paradójicamente sigue siendo un criterio donde se aplica la discrecionalidad y donde las excepciones suceden a menudo.

Sin embargo, no es lo mismo normar la altura máxima que los niveles de un edificio:

En algunas normas urbanas lo que prevalece es la altura y en otras el número máximo de niveles.

Mientras la norma permite una altura máxima de 3.60m y mínima de 2.30m existe entre estas un rango intermedio de 1.30 m que puede generar una diferencia de altura importante si nos vamos a los mínimos o a los máximos.

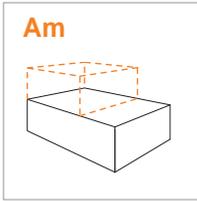
La dependencia de sistemas estructurales y de control ambiental en edificaciones en altura hacen que esas mismas regulaciones no sean ni útiles, ni tampoco cumplidas. Este tipo de normas, de la mano de la voluntad del máximo desarrollo resultan en poca especulación espacial y formal respecto a como la edificación en altura se desarrolla.



34 pisos
161.2 metros
Arcos Bosques
Rodrigo González de León



45 pisos
183 metros
Torre Latinoamericana
Augusto H. Álvarez



Ampliación de construcción

Definición

RAE Acción y efecto de ampliar una obra construida o edificada. Extender.

Normativa

RCDF En las obras de ampliación no se podrán sobrepasar los límites de resistencia estructural, las capacidades de servicio de las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias de las edificaciones en uso

CONAVI 801.7. La vivienda unifamiliar y la agrupada en condominios horizontales deben tener un máximo de tres niveles, la vivienda multifamiliar agrupada en condominios verticales debe tener un máximo de 5 niveles, sin elevador. En ambos casos los posibles sótanos y estacionamientos subterráneos quedan excluidos de la suma de niveles permitidos. Corresponde a las disposiciones particulares de cada zona especificar las alturas máximas permitidas.

Observaciones

Pareciera por momentos que los códigos buscan limitar la manera en que evoluciona un inmueble, evocando lo obvio (la seguridad estructural), pero por el otro es un aspecto que suele buscar cumplirse más socialmente (por vecinos). En un país en constante sub-desarrollo, la ampliación de las construcciones es aspecto fundamental del progreso y del bienestar entendido temporalmente.



An



Anuncios

Definición

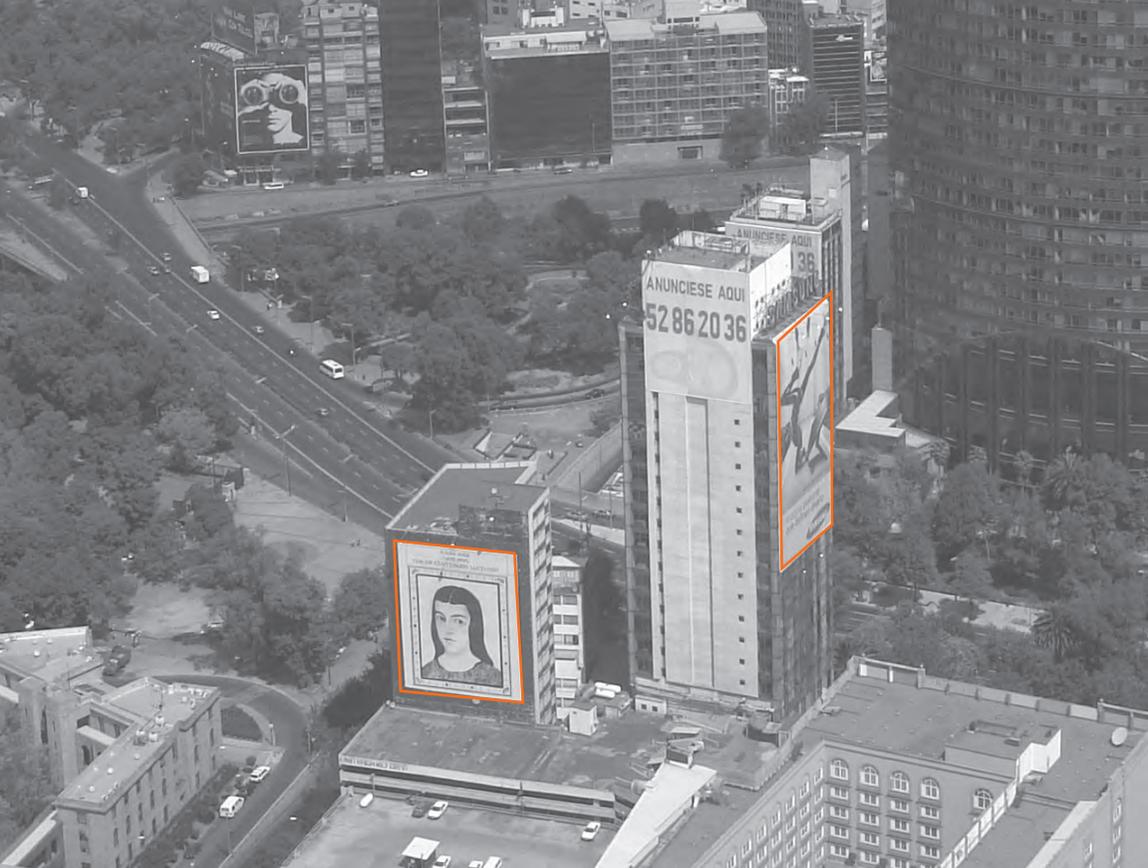
- RAE Publicidad a algo con fines de propaganda comercial.
- WIKI Mensaje destinado a dar a conocer un producto, suceso o similar al público.

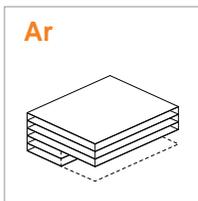
Normativa

- RCDF Queda prohibido fijar anuncios en los siguientes lugares:
- En las casetas o puestos cuando estén instalados en la vía pública. (art 46)
 - En postes pedestales, plataformas, si están sobre la banqueta, arroyo o camellones de la vía pública. (art 38)
 - En las vías rápidas o de circulación continua
 - A menos de 50 metros de cruces de vías primarias o con vías de circulación continuas, de cruces viales con pasos a desnivel y de cruces de ferrocarril.
- RDVCF Art. 4. Dentro del derecho de vía queda prohibida la instalación de anuncios y aparadores.
- Art.144. Los anuncios adosados, colgantes, en azotea, auto soportados y en marquesina, deben ser objeto de diseño estructural en los términos de este Título, con particular atención a los efectos del viento. Deben diseñarse sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y revisar su efecto en la estabilidad de dicha estructura.

Observaciones

En últimos años, pareciera que la más grande batalla respecto a la imagen de la ciudad se ha dado en la regulación (y falta de) sobre los anuncios espectaculares. El espectacular ha dejado de ser un elemento intrínseco al edificio (Ej. Edificio Ermita), para convertirse en una prótesis que coloniza al mismo. Las normas sobre anuncios han buscado regular por un lado aspectos estéticos, de seguridad o incluso económicos, pero se ha perdido la oportunidad de imaginar una ciudad donde la relación entre sus formas y mensajes comerciales sean comunicados de otra manera.





Área

Definición

RAE Espacio de tierra comprendido entre ciertos límites.

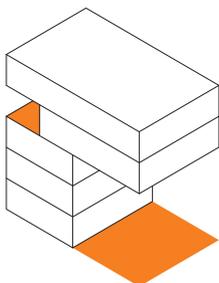
WIKI El área es una medida de la extensión de una superficie, expresada en unidades de medida denominadas superficiales. Para superficies planas el concepto es más intuitivo. Cualquier superficie plana de lados rectos puede triangularse y se puede calcular su área como suma de las áreas de dichos triángulos. Ocasionalmente se usa el término “área” como sinónimo de superficie, cuando no existe confusión entre el concepto geométrico en sí mismo (superficie) y la magnitud métrica asociada al concepto geométrico.

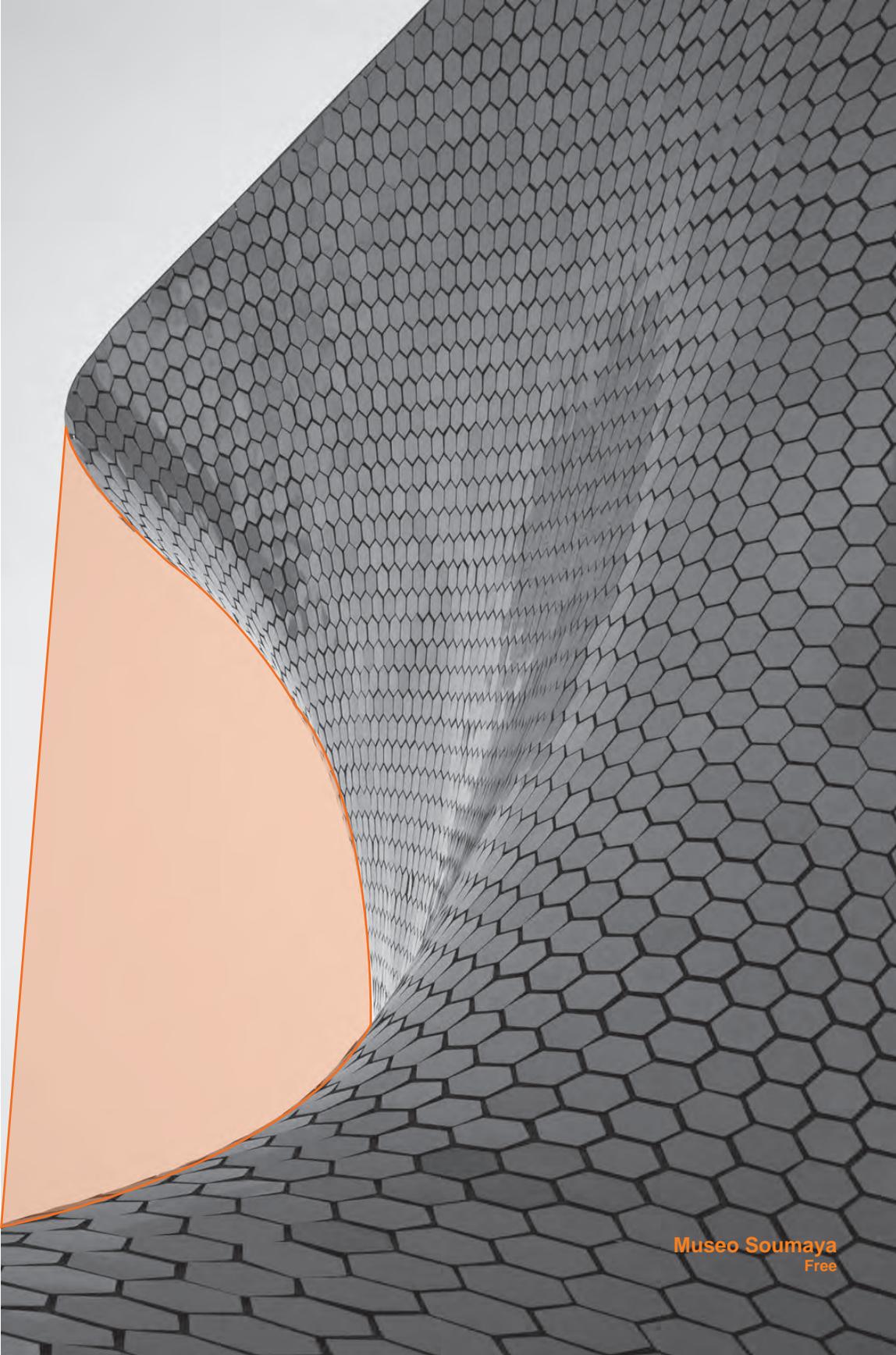
Normativa

SEDUVI	Superficie del predio (m ²)	Número de niveles máximos	Restricciones laterales mínimas (m)	Área libre (%)
	1,000 - 1,500 y frente mínimo de 15	11	3.0	30
	1,501 - 2,000	13	3.0	30
	1,501 - 2,000	15	3.0	30
	1,501 - 2,000	17	3.5	35
	3,001 - 4,000	19	3.5	35
	4,000 - en adelante	22	3.5	50

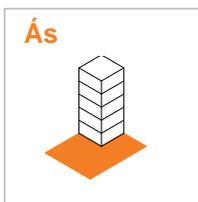
Observaciones

Si la arquitectura trabaja con el espacio, el área es la abstracción normativa que busca cuantificar y regularla. La importancia del concepto de área, sea el tamaño de un lote o de superficie construida de un inmueble, es fundamental para acceder o permanecer fuera de otras normativas, así como de prácticas regulatorias y/o comerciales como pueden ser el pago del predial, escrituras, venta, COS y CUS, costos de licencia, etc. No por aludir a precisión y a abstracción, el concepto es ajeno a ambigüedades que van desde como contabilizarla, hasta como vincularla con otros aspectos normativos y territoriales.





Museo Soumaya
Free



Área libre

Definición

RAE Superficie exenta de ocupación.

Normativa

CONAVI En vivienda de interés social y popular el porcentaje mínimo de área libre a cumplir deberá ser del 20% hasta 60 viviendas y 25% mas de 60 viviendas.

Porcentaje de Donación de áreas verdes por tipo de vivienda

Tipo de Vivienda	Porcentaje del Área Total (%)
Unifamiliar	3- 6
Agrupamiento Horizontal	10 - 19
Agrupamiento Vertical	20 -21

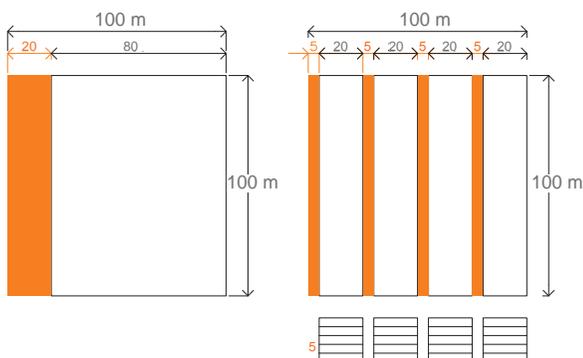
SEDUVI

Norma 10 de ordenación. Cuando se construyan pisos para estacionamiento, circulaciones y vestíbulos arriba del nivel de banqueta, podrán incrementar su superficie de desplante hasta 30% del área libre y 10 m sobre el nivel de banqueta. Estos pisos cuantifican en el número de niveles permitidos por la presente norma.

Norma 4 de ordenación. El área libre deberá mantenerse a partir de la planta baja.

Observaciones

El principio del área libre es quizás uno de los conceptos normativos que más impacto tienen en la forma en que se produce la arquitectura en la ciudad. Las finalidades por las cuales se norma el área libre pueden ser distintas (desde la permeabilidad del terreno o la habitabilidad, hasta tope al potencial de desarrollo de un predio. Sin embargo, no siempre esa área libre logra tener calidades espaciales: el área libre puede ser un cubo de iluminación o ducto, o puede ser patio; puede manifestarse en remetimiento o en un vacío interesante. Quizás la mayor limitante que hoy en día presenta el concepto del área libre es que norma por igual lo que sucede a nivel de azotea que en planta baja, condenando a la arquitectura a obtener su máximo potencial de desarrollo solamente por simple extrusión, en lugar de por otras formas de agregación y sustracción espacial.



Ejemplo de un predio de
100 x 100 m. H/ 5/ 20



Edificio Jaysor
Augusto H. Álvarez

Áp



Área con potencial de reciclamiento

Definición

WIKI Áreas que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad vial y con importante deterioro estructural. Estimula la construcción de vivienda.

Normativa

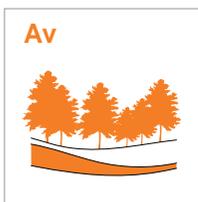
PGDU Considera aquellas áreas que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad vial, generalmente ocupadas por vivienda popular unifamiliar de uno ó dos niveles de altura y con grados importantes de deterioro estructural. Cuenta con viviendas que podrían captar población adicional a través de la ampliación, un uso más densificado del suelo, transferencia de potencialidades de desarrollo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Considera, también, el aprovechamiento de predios subutilizados con estacionamientos, talleres y bodegas que operan bajo la informalidad o que representan un mayor potencial del suelo. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos urbanos y económicos deben reconvertirse y evitar impactos negativos al medio ambiente.

Observaciones

Definición, arbitraria pero informada que permite desarrollar áreas en la ciudad que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos adecuados. Suele seguir una transición de usos industriales a usos habitacionales y de servicios. Lo peculiar es que a veces la norma (y buena voluntad) no necesariamente se convierte en un mecanismo de transformación real.



Azcapotzalco



Área de valor ambiental

Definición

SMA Son las áreas verdes en donde los ambientes originales han sido modificados por las actividades antropogénicas y que requieren ser restauradas o preservadas, en función de que aún mantienen ciertas características biofísicas y escénicas, las cuales les permiten contribuir a mantener la calidad ambiental de la ciudad.

Normativa

SEDUVI Norma 10 de ordenación. En la zonificación Áreas de Valor Ambiental (AV), el área total construida podrá ser de hasta el 5% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 2.5%. Se permitirá la instalación de canchas deportivas, áreas recreativas y de esparcimiento al aire libre.

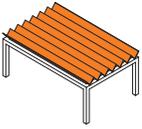
Observaciones

Estrategia privilegiada para regular extensiones naturales no alteradas y que requieren medidas para el control del suelo, así como para desarrollar actividades compatibles con su función ambiental. Son como las pequeñas formas de resistencia al crecimiento urbano.



Barranca Poniente

Au



Asentamiento Irregular

Definición

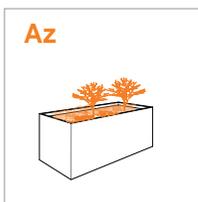
- RAE** Instalación provisional por la autoridad gubernativa de colonos o cultivadores en tierras destinadas a expropiarse.
- WIKI** Lugar donde se establece una persona o lugar, sin cumplir con los parametros establecidos.
- CONAVI** Establecimiento de un conglomerado demográfico de manera ilicita, el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran
- LGAH**

Observaciones

En ningún otro término pareciera tan importante 'el nombre de las cosas'. Al referirse de esta forma a la ocupación (informal o ilegal) que antecede a la urbanización y a la definición dentro de un marco jurídico, se condena a gran parte de la ciudad a tener un origen 'anormal' o irregular. Poco útil como marco conceptual y poco util como herramienta para mejores políticas públicas



El Caracol, Texcoco



Azotea

Definición

RAE Cubierta más o menos llana de un edificio dispuesta, total o parcialmente, arbolado.

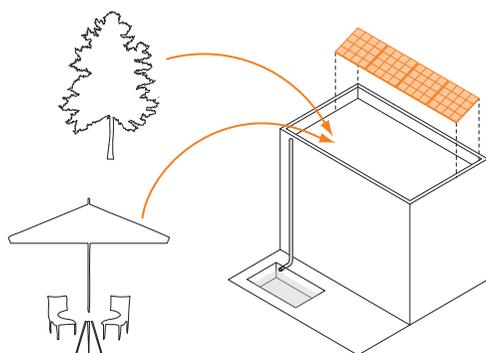
WIKI AZOTEA VERDE. Techo parcial o totalmente cubierto de vegetación, ya sea en suelo o en un medio de cultivo apropiado. No se refiere a techos de color verde, ni tampoco a techos con jardines en macetas. Se refiere en cambio a tecnologías usadas en los techos para mejorar el hábitat o ahorrar consumo de energía. El término techo verde también se usa para indicar otras tecnologías “verdes”, tales como paneles solares fotovoltaicos o módulos fotovoltaicos. Otros nombres para los techos verdes son techos vivientes y techos ecológicos.

Normativa

SEDUVI Norma 8 de ordenación. Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y mendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido

Observaciones

A pesar de que el punto mas alto de los edificios suele ser el más atractivo por vista, las normas que la codifican suele partir de la base que ese espacio se destina únicamente para equipamiento e infraestructura de instalaciones. No en vano, ese desinterés en la azotea ha hecho que la Ciudad de México este saturada de patios de tendido y cuartos de servicio. Actualmente, con el interés en las azoteas verdes, se puede recuperar quizás ese ideal Corbusiano de la 5ª fachada, combinado con una búsqueda de nuevas formas de espacio público y de un mejor desempeño ambiental de las ciudades y los edificios.



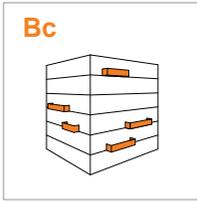
Azotea con integración de vegetación, captación de agua pluvial y uso complementario



Azotea en Acapulco



Azotea del Ayuntamiento



Balcón

Definición

- RAE** Hueco abierto al exterior desde el suelo de la habitación, con barandilla por lo común saliente. Segundo piso de los teatros.
- WIKI** Es una especie de plataforma que se proyecta desde la pared de un edificio, sostenido por columnas o ménsulas, y cerrado mediante una balastrada.

Normativa

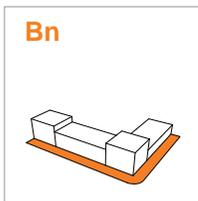
- Normas Técnicas** Los balcones podrán sobresalir del alineamiento hasta 1.00 m. Cuando la banqueta sea de menos de 1.50 m podrán sobresalir un máximo de 0.60 m. Queda prohibida la construcción de balcones y volúmenes sobre las colindancias vecinas. Queda prohibido cerrar o destinar a los balcones como espacios habitables o complementarios para cualquier uso.
- CONAVI** 817.6 Resistencia de Barandales. Cualquier tipo de barandal debe resistir un empuje horizontal de 100 kg sobre metro lineal. Los vidrios y cristales en barandales y pasamanos, incluyendo los soportes cuando sean de cristal deben cumplir con la norma NOM-146-SCFI-2001

Observaciones

Los balcones son un elemento que dan la posibilidad de tener un espacio al aire libre y que sirven como extensión a un espacio interior. Si bien el balcón está regulado en la dimensión que puede sobresalir del paramento y en su carácter fundamentalmente abierto, hoy en día en muchos edificios de vivienda estos balcones son transformados como espacio interior, contraponiendo la norma actual. En otras ciudades como Hong Kong, la ocupación sobre la banqueta a partir de una altura determinada está permitida aún con usos interiores. La normativa sobre el balcón busca negociar los potenciales de lo privado preservando el interés de lo público.



Minerva; La Florida
© Google



Banqueta

Definición

RAE MX Paso para peatones en una calle a lo largo de la fachada de las casas.

RAE ACERA. Orilla de la calle o de otra vía pública, generalmente enlosada, sita junto al paramento de las casas, y particularmente destinada para el tránsito de la gente que va a pie.

WIKI Es un camino para peatones que se sitúa a los costados de una calle. En muchos países existen leyes que fomentan la remoción de las llamadas barreras de infraestructura de las aceras para así reducir las dificultades de los discapacitados. Sus dimensiones dependen del tránsito que deban soportar.

Normativa

Normas Técnicas Ancho mínimo de 1.00 m, pendiente máxima del 10% . Mínimo de 1.20 m para libre desplazamiento de peatones. Las rampas se colocarán en los extremos de las calles y coincidiendo con el cruce de peatones.

RCDF Los camellones contarán con un ancho mínimo de 1.50 m al mismo nivel que el arroyo. Las rampas de los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento.

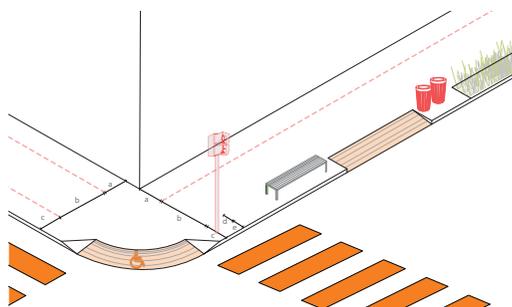
Art 73. Franja de servicio de 0.50 m mínimo y rampas peatonales. Mínimo un arbol de al menos 1.80 m de altura @ 15 m. Edificar cruces vehiculares o peatonales en carreteras y vías de acceso controlado.

CONAVI Su ancho total debe permitir la circulación de cuatro personas en hilera y el 50% de su ancho se destinará a franjas de áreas verdes y arboladas de follaje alto y denso.

Art. 191 Los propietarios están obligados a reparar las banquetetas y guarniciones deterioradas con motivo de obras.

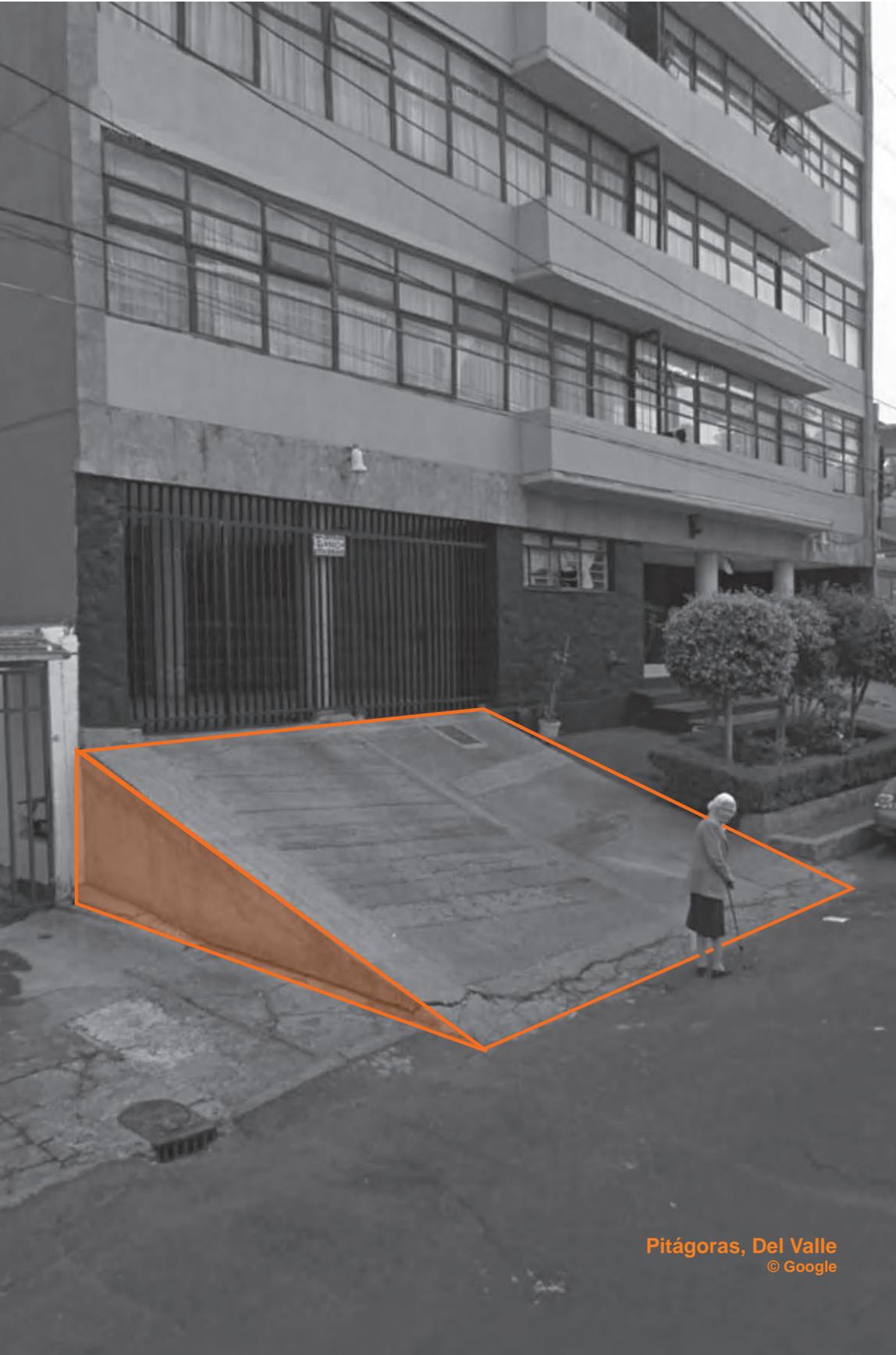
Observaciones

La banqueta es quizás el espacio público por excelencia. Si bien actualmente las banquetetas están reguladas en sus dimensiones y características generales cuando se construyen, no lo están en su mantenimiento y su uso posterior. Se puede afirmar que la calidad de una ciudad está vinculada a la calidad de sus banquetetas. En Ciudad de México existen rampas de acceso vehicular y otros elementos, desde postes hasta casetas telefónicas que interrumpen de forma abrupta el tránsito del peatón. De la misma forma las banquetetas son utilizadas para estacionar coches frente a las cocheras, como bahías de carga y descarga, o como espacio público privatizado por puestos ambulantes y semifijos. Todo esto hace que el circular por las banquetetas sea una pesadilla. El primer gran paso para reconstruir un civismo mínimo de la movilidad y de lo público sería imaginar nuevas normas para el diseño y uso de las banquetetas que permitieran su implementación y las convirtieran de vuelta en ese espacio privilegiado para el peatón.



Diseño de Banquetas

a = franja de servicio 1.20 m mínimo
 b = área para incrementar la franja de circulación peatonal y/o la franja de mobiliario urbano
 c = franja de mobiliario urbano
 d = franja de material permeable
 e = franja de restricción





Bono

Definición

INFONAVIT Incentivo para un desarrollador, comunmente se otorga superficie adicional a cambio de la provisión de una amenidad.

Normativa

HVI Las ecotecnologías que se incorporen en la vivienda deberán garantizar un ahorro mínimo progresivo ligado al nivel del ingreso del trabajador, conforme a la siguiente tabla:

VSM	Ingreso 1		Ahorro mínimo requerido	Monto adicional de credito hasta:	
	De	A			
1 a 6.99 vsm	\$1 818.53	\$12 729.69	\$215.00	10 vsm	\$18 185.28
7 a 11 vsm	\$12 729.70	\$20 003.80	\$290.00	15 vsm	\$27 277.92
11 vsm o más	\$20 003.81	en adelante	\$400.00	20 vsm	\$36 370.56

1 salario diario integrado en pesos
vsm: veces salario mínimo

INFONAVIT El proyecto de 25 mil techos solares promueve el apoyo para disminuir el costo de estos sistemas, y con ello eliminar una de las principales barreras que impiden el uso de la tecnología. Con ello se busca que las familias que adquieran un sistema, reduzcan su consumo de gas hasta en un 75% y por consiguiente contribuyan a proteger el medio ambiente y generen ahorro en su economía.

Observaciones

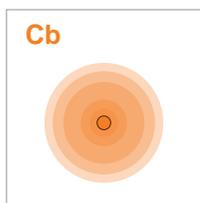
El sistema normativo basado en incentivos (quid pro quo) es uno de los mecanismos más exitosos en ciudades avanzadas. Si uno cumple con esto, el estado te otorga aquello; un bono que permite entender y mediar entre las dinámicas del mercado y los intereses públicos protegidos por el Estado. Los bonos pueden ser originados por beneficios ambientales, sociales y generalmente se reflejan en capacidad de desarrollo.



Calentadores Solares



Panel Solar
Casas Geo



Centro de Barrio

Definición

SPCH Subdivisión con identidad propia, donde se concentran comercios y actividades de carácter barrial que permiten a sus habitantes apropiarse del espacio público.

WIKI Barrio es toda subdivisión con identidad propia de una ciudad, pueblo o parroquia. Su origen puede ser una decisión administrativa (en cuyo caso equivale a un distrito), una iniciativa urbanística (p. ej. el conjunto de casas que una empresa construye para los obreros de una de sus fábricas) o, simplemente, un sentido común de pertenencia de sus habitantes basado en la proximidad o historia, y muchas veces reforzado por el antagonismo con otro barrio contigüo

Normativa

SEDUVI Dosificación de Equipamiento por Centro de Barrio. 20,000 habitantes mínimo, 30,000 habitantes máximo.

Subsistemas/ Elementos			c/20,000 hab	c/ 25,000 hab.	c/30,000 hab
Educación	Educación Preescolar	aula	2	2	3
	Escuela primaria	taller	48	60	72
	Centro de capacitación para el trabajo	aula	1	1	2
	Telesecundaria	aula	7	9	11
	Secundaria general	aula	11	14	17
Cultura	Biblioteca pública	sala	42	53	63
	Centro social popular	m ²	625	781	938
Salud	Centro de salud urbano SSA	cons.	1	2	3
	Unidad de Medicina familiar, IMSS	cons.	2	3	3
Asistencia social	Centro asistencial de desarrollo, DIF	aula	17	22	26
	Centro de desarrollo comunitario, DIF	aula	14	18	21
	Guardería infantil, IMSS	aula	10	12	15
Comercio y abasto	Plaza de usos múltiples (tianguis)	local	165	207	248
	Mercado Público	local	165	207	248
	Tienda CONASUPO LICONSA/FIDELIST	tienda	4	5	6
	Tienda rural regional CONASUPO	tienda	4	5	6
Recreación	Plaza cívica	m ²	3200	4000	4800
	Parque de barrio	m ²	20 000	25 000	30 000
	Sala de cine	butaca	200	250	300

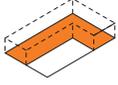
Observaciones

Término peculiar y quizás algo anticuado para imaginar acumulación de urbanidad. Los números que menciona Seduvi para explicar el centro de Barrio 20 a 30mil habitantes, son poco menos que lo que imaginaba Ebenezer Howard para sus ciudades jardín (32mil habitantes). Puede pensarse que los conceptos del centro de barrio como instrumento normativo o de gestión son el DNA en la producción de la ciudad.



Faro de Oriente
Taller de Arquitectura X

Cos



Coeficiente de Ocupación

Definición

WIKI Factor que multiplicado por la superficie total del lote, nos da como resultado el total de m² que se pueden construir únicamente en planta baja (Entendiéndose por superficie construida aquella que está techada)

Normativa

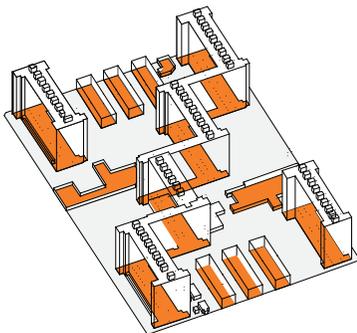
CONAVI 801.5.1 COS. Es la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno, y se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = \frac{\text{\% del área libre en decimales}}{\text{área total del terreno}}$$

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

Observaciones

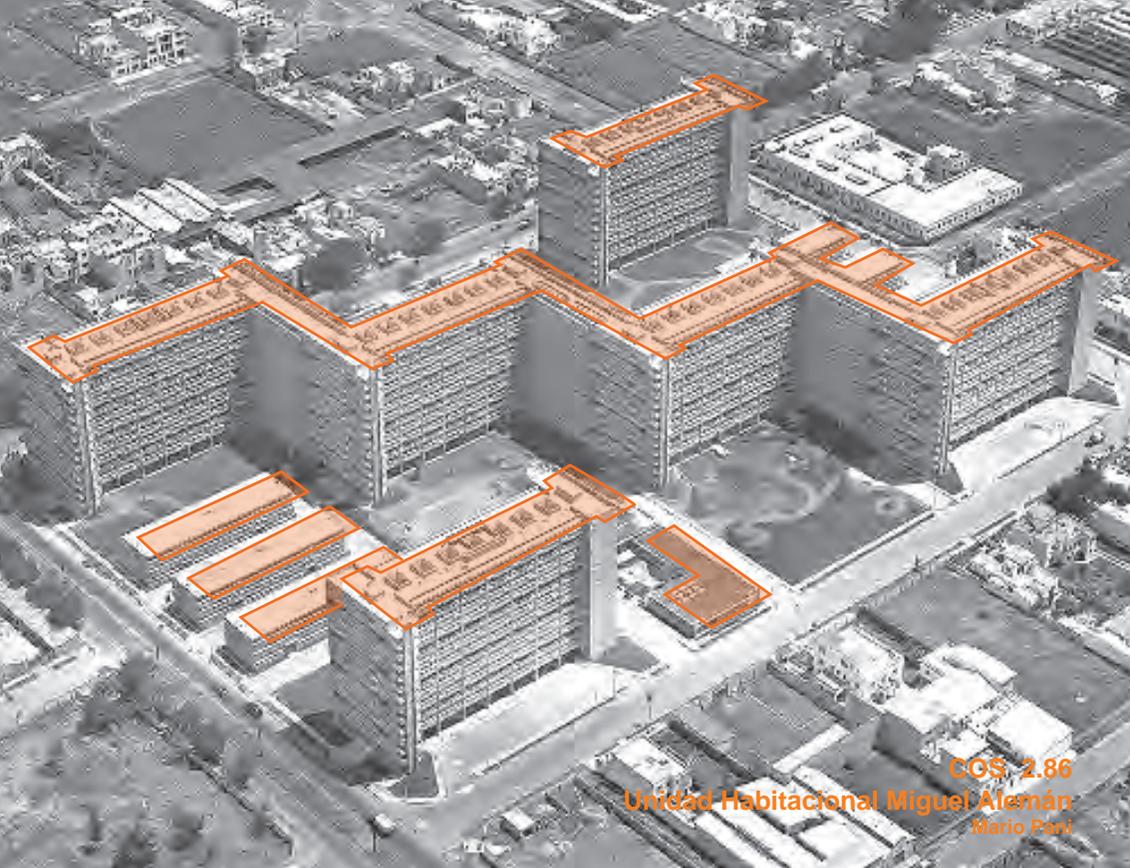
El coeficiente de ocupación del suelo, codifica cuantitativamente el concepto de fondo-figura. Precisamente por su dependencia en la noción (arbitraria) de la planta baja, regula para bien y para mal lo que es la huella y lo que es el área libre. Instrumento central en la producción de la ciudad contemporánea desde Nolli a la fecha.



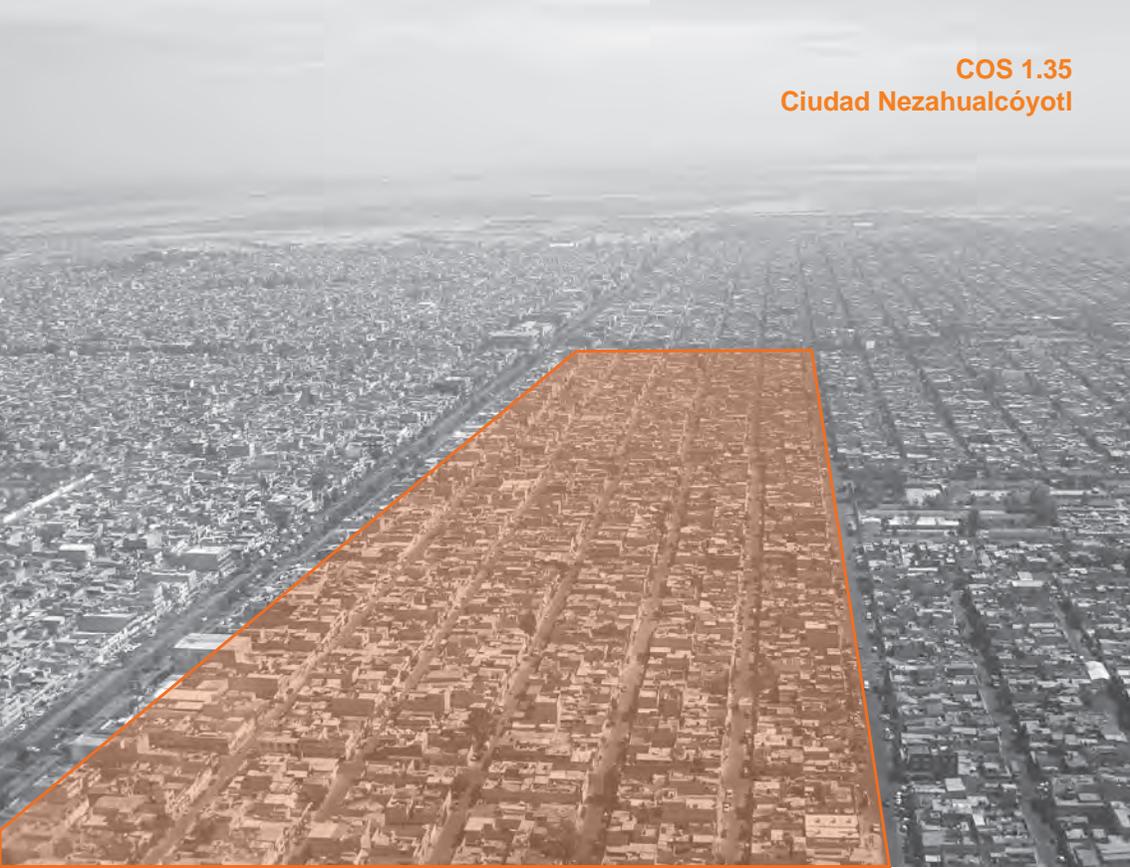
Unidad Independencia

Terreno: 4 ha

Huella: 1.4 ha



COS 2.86
Unidad Habitacional Miguel Alemán
Mario Pórti



COS 1.35
Ciudad Nezahualcóyotl

Cus



Coeficiente de Uso de Suelo

Definición

WIKI Factor que multiplicado por la superficie del lote nos da como resultado el total de m² que se pueden construir, incluyendo los m² resultado del C.O.S.

Normativa

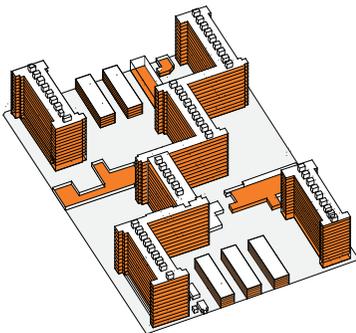
CONAVI 801.5.2 CUS. Es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles del edificio y el área total del predio, y se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS} = \frac{\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles}}{\text{área total del terreno}}$$

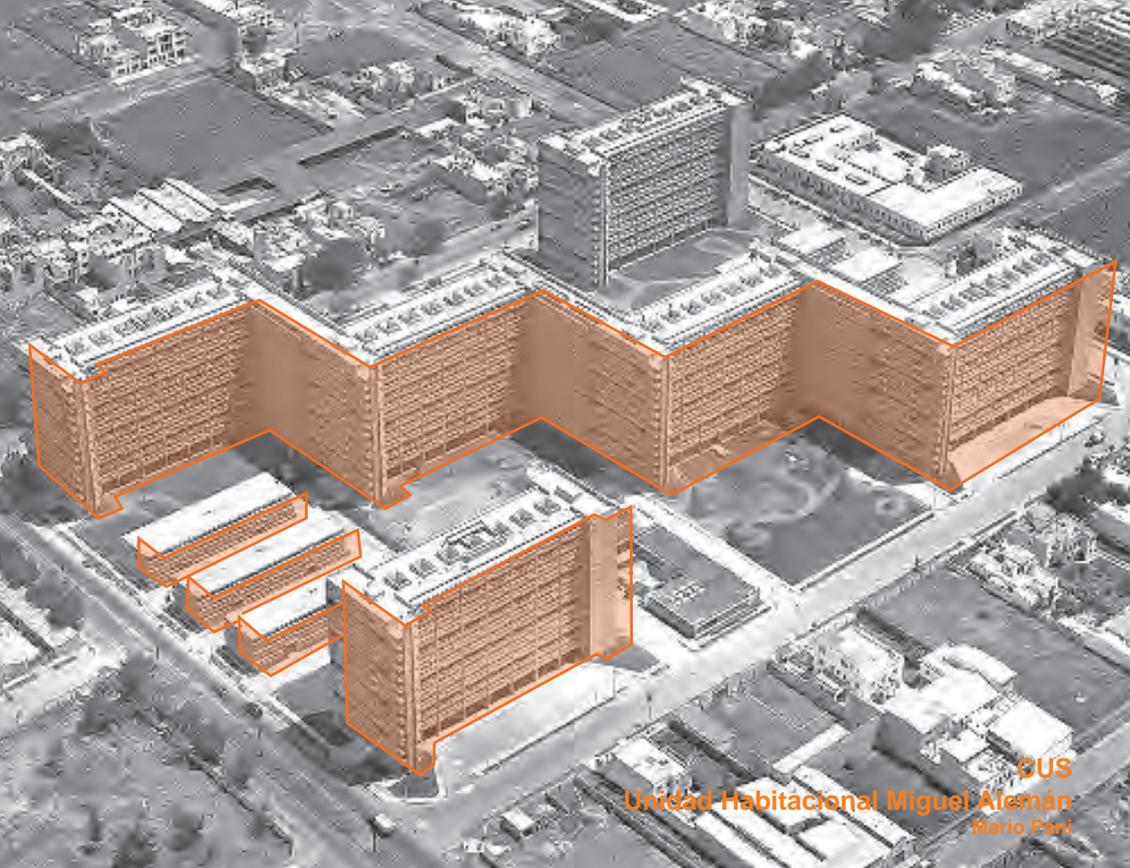
La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por el área del predio

Observaciones

Junto con el COS, el coeficiente de Uso del Suelo, o como le llaman los americanos, el Floor Area Ratio, es el otro gran artífice de la potencialidad de un predio y por lo tanto de la forma en que se produce la ciudad actual. En términos prácticos, equivale a la regulación más inmediata y directa sobre la ambición inmobiliaria y de mercado para desarrollar en un predio.



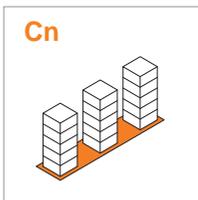
Unidad Independencia
Terreno: 4 ha



CUS
Unidad Habitacional Miguel Alemán
Mario Pertierra

CUS
Ciudad Nezahualcóyotl





Condominio

Definición

- RAE** Dominio de una cosa en común por dos o más personas.
- WIKI** Situación en la que la propiedad de una cosa es compartida por dos o más personas. Por extensión, algunos autores denominan así a un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal.
- CONAVI** Forma de propiedad en la que diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecen a distintos propietarios en forma singular y exclusiva, los cuales además tienen un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble. Dominio de algo perteneciente a dos o más personas en común. Una modalidad de la propiedad, mediante la cual un terreno y, en su caso, sus edificaciones pertenecen en común a distintos propietarios, manteniendo exclusiva propiedad sobre áreas privativas.

Normativa

- CONAVI** 301.4 Todo condominio debe contar con las siguientes áreas:
- Área privativa, de propiedad exclusiva del condómino.
 - Área común, de propiedad común al conjunto de condóminos, y que debe permanecer indivisa y de uso general para los mismos.
 - Área común de uso restringido, de propiedad común a una parte de los condóminos, conforme a las disposiciones establecidas desde su creación o modificadas por la asamblea de condóminos.
- 301.5 Todo condominio debe cubrir al menos con las siguientes recomendaciones:
- Contar con acceso a vía pública reconocida.
 - Presentar un proyecto de Reglamento de Organización a la autoridad municipal correspondiente.
 - Conexiones propias a las redes de agua, alcantarillado, electricidad y demás infraestructura.
 - El mantenimiento periódico de la infraestructura hasta el límite de la vía pública será responsabilidad del condominio.
- 801.4 Un condominio horizontal o vertical debe agrupar un máximo de 60 unidades de vivienda.

Observaciones

Fundamental transformación en la concepción legal del suelo urbano que logra por un lado imaginar los bienes compartidos, pero más importante liberar la lógica de la propiedad, de los límites de un predio al reproducirlo este en vertical. Al mismo tiempo, implica una concepción de organización social determinada, que es al mismo tiempo fuente de utopías (temporales) y de conflictos.



Condominio Reforma
Mario Pani

Ct



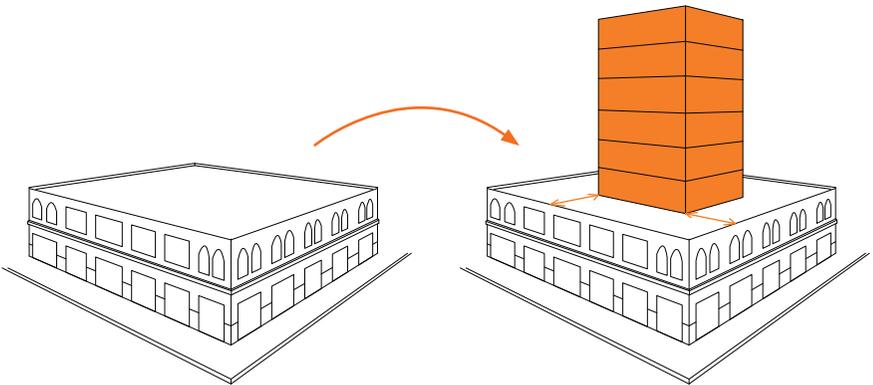
Contexto

Definición

RAE Entorno físico o de situación, ya sea político, histórico, cultural o de cualquier otra índole, en el cual se considera un hecho.

Observaciones

Término legalmente ambiguo invocado más en las normativas sobre preservación del patrimonio histórico que simultáneamente es el paraguas para invocar las malas integraciones, así como para tolerar destrucciones al patrimonio. El contexto por momentos parece la moneda de cambio más barata para entender la ciudad, pero precisamente por su absoluta subjetividad parece haber perdido su valor.



Basamento Histórico

Densificación sobre Edificio Histórico

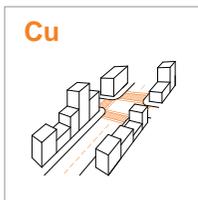


Museo del Tequila
Autoridad del Espacio Público



Casa Estudio Diego Rivera
Juan O'Gorman

Cu



Corredor Urbano

Definición

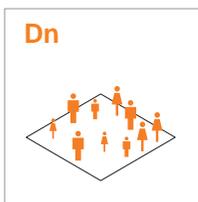
- RAE** Pieza de paso perteneciente o relativo a la ciudad.
- GDL** Está formado por los predios que dan frente a la vialidad, que formando parte de la estructura urbana de los centros de población, permiten establecer usos del suelo en forma ordenada en ambos lados, asociando la intensidad y tipo de la utilización del suelo a la jerarquía vial, para proporcionar fluidez al tránsito de paso y de liga con las arterias colectoras y calles subcolectoras y locales.
- CONAVI** CORREDOR URBANO. Espacios con gran intensidad y diversidad de uso de suelo que se desarrollan en ambos lados de vialidades y que complementan y enlazan a los diversos centros urbanos con los subcentros y el centro de la ciudad. CONAVI

Observaciones

Herramienta que por un principio de jerarquía busca normar procesos y dinámicas urbanas que históricamente se han ido destilado. Lo que antes era un eje, hoy en la lógica inmobiliaria y de desarrollo, se puede convertir en un corredor urbano, sirva para fomentar inversión o normar maneras de actuar con distintos grados de discrecionalidad.



Paseo de la Reforma



Densidad

Definición

RAE Magnitud que expresa la relación entre la masa y el volumen de un cuerpo.

Normativas

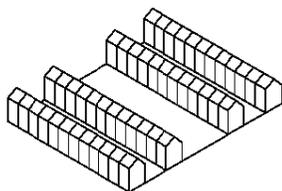
Art. 73 Densidad permitida
 - De 500 a 5,000 habitantes: 60 viviendas/ ha.
 - De 5,0001 a 15,000 habitantes. 70 viviendas/ ha.
 - Más de 15,000 habitantes. 80 viviendas/ ha.

SEDUVI Intensidad de construcción:
 - Densidad Alta: 1/ 33 m2 de terreno
 - Densidad Media: 1/ 50 m2 de terreno
 - Densidad Baja: 1/ 100 m2 de terreno
 - Densidad Media Baja: 1/ 200 m2 de terreno
 - R: 1/500 m2
 - Z: Lo que indique la zonificación del Programa Delegacional

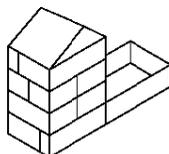
Tipo de Vivienda	Densidad	Habitantes por Hectárea
Unifamiliar	Baja	De 260 hasta 300
Agrupamiento Horizontal	Media	De 400 hasta 600
Agrupamiento Vertical	Alta	De 700 hasta 800

Observaciones

Si bien el concepto de densidad va de la mano del coeficiente del uso de suelo, incluye a su vez significados más amplios como son la idea de viviendas por hectárea, habitaciones por hectárea y habitantes por hectárea. Aún reconociendo que hoy en día se asume la densidad como algo deseable (entre profesionales), es algo que entre sociedad cuesta más trabajo comunicar sus virtudes.



Viviendas por Hectárea



Habitaciones por Hectárea



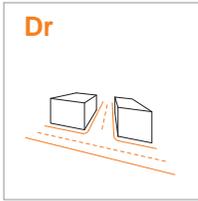
Habitantes por Hectárea



Santa Cruz Meyehualco



Residencial del Bosque
Pelli Clarke Pelli Architects



Derecho de Vía

Definición

- WIKI** Se entiende por derecho de vía a una parte del suelo, de propiedad privada, que tiene un uso limitado por una reglamentación de carácter local o nacional. Se trata, por lo general, de franjas de terreno por donde pasan infraestructuras de propiedad del estado o de compañías concesionarias. Los usos permitidos para estas áreas dependen del motivo por el cual han sido declaradas de uso limitado.
- LRSF** Franja de terreno que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de una vía general de comunicación ferroviaria, cuyas dimensiones y características fije la Secretaría de Comunicaciones y Transportes;

Normativa

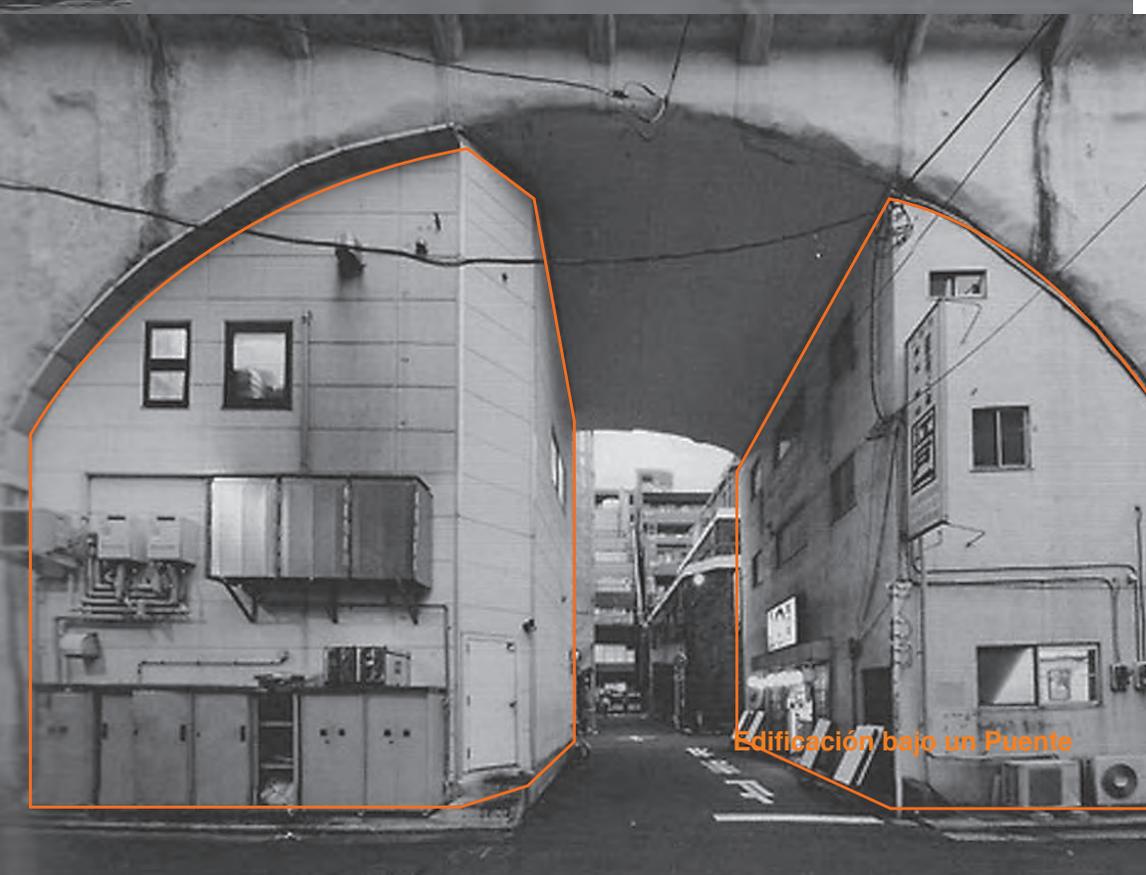
- NRF -030** El ancho mínimo del derecho de vía debe ser de 10 a 25 metros (puede variar según la cantidad de ductos) que debe estar libre de asentamientos y humanos y actividades de construcción".
2009

Observaciones

A pesar que sus orígenes van vinculados a formas de infraestructura, hoy en día el carácter absoluto del derecho de vía parece ser más permeable a usos, ocupaciones y transformaciones que lo pueden transformar, a veces positivamente, a veces negativamente. En una ciudad donde líneas eléctricas, trenes y mismas cuencas de ríos la atraviesan, normas que vayan más allá de la dimensión pura pueden contribuir a transformar estos territorios.

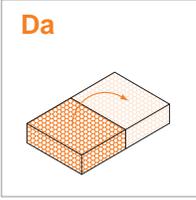


Alta Tensión
© Dante Busquets



Edificación bajo un Puente

Da



Derecho Adquirido

Definición

WIKI Retribución que se cubre a la administración pública, sea federal, local o municipal, por la prestación de un servicio y conforme a una tarifa previamente establecida, así como las contribuciones establecidas en la ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación.

Normativa

SEDUVI Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H). En caso de existir derechos adquiridos para alguno de los predios, estos se perderán o el particular deberá decidir entre la fusión de los predios o los derechos adquiridos.

Observaciones

El derecho adquirido es quizás lo más parecido a una forma de 'aristocracia' de uso o potencial; heredar lo bueno, que un predio o inmueble tiene o tuvo, para continuarlo en su transformación futura. A pesar de esto, las normas actuales castigan quizás de forma excesiva, la manera en que esos derechos se continúan de un momento determinado hacia el futuro, perdiéndolos por ejemplo si el inmueble se demuele.



Brasil 44
JSa

Dh



Desarrollo Habitacional

Definición

- RAE** Cierta número de viviendas que comparten comunes denominadores, tales como el momento de construcción, ser parte de un mismo proyecto constructivo, en grado variable ser de un mismo tipo habitacional, y un valor semejante sino idéntico
- CONAVI** **CONJUNTO HABITACIONAL.** Grupo de viviendas planificado y dispuesto en forma integral, con la dotación e instalación necesarias y adecuadas de los servicios urbanos: vialidad, infraestructura, espacios verdes o abiertos, educación, comercio, servicios asistenciales y de salud.

Normativa

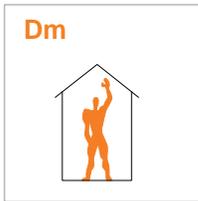
- LDU** Artículo 73. Un conjunto habitacional debe considerar la dotación de la superficie para equipamiento y servicios, misma que podrá comercializar quien la promueva
- Artículo 74. Un conjunto habitacional, mayor a 5,000 m² en suelo urbano, debe transmitir a título gratuito el dominio del 10% del área total del predio, para incorporarlo al patrimonio del Distrito Federal, conforme a la Ley del Régimen Patrimonial y de Servicio Público, y se destinará para reserva territorial.
- CONAVI** 402.3 Clasificación de los conjuntos habitacionales: Urbanos, Turísticos y Campestres.
- 402.4 Conjuntos habitacionales urbanos. Se deben ubicar dentro de los centros de población establecidos en los programas de desarrollo urbano y, dependiendo del tipo de vivienda que contengan, (ver clasificación de la vivienda en la Sección 301 se tipifican de la siguiente manera:
1. Conjunto urbano residencial (R), 2. Conjunto urbano de interés medio (IS), 3. Conjunto urbano popular (P), 4. Conjunto urbano de interés social (IS) y 5. Conjunto urbano social progresivo (SP).
- En todos los tipos de conjuntos se debe permitir la edificación de vivienda unifamiliar o multifamiliar sin infringir los destinos y densidades previstos por la autoridad competente. Solo los conjuntos urbanos social progresivos pueden regirse con programas de construcción por etapas.
- 402.5 Conjuntos habitacionales turísticos (T). Pueden ubicarse fuera de los centros de población establecidos en los programas de desarrollo urbano. De ser así, deben ser gestionados vía planes parciales u otra modalidad prevista por la autoridad competente. Son catalogados como tales cuando el uso de los lotes que contienen es predominantemente recreativo, con venta o renta de viviendas de tipo unifamiliar o multifamiliar, venta o renta de lotes para casas rodantes o desmontables, así como venta de tiempos compartidos y renta de espacios hoteleros.
- 402.6 Conjuntos habitacionales campestres (C). Pueden ubicarse fuera de los centros de población establecidos en los programas de desarrollo urbano. De ser así deben ser gestionados vía planes parciales u otra modalidad prevista por la autoridad competente. Son catalogados como tales cuando el uso de los lotes es predominantemente recreativo, agrícola en pequeña escala o ganadero y avícola en pequeña escala con vivienda unifamiliar con o sin servicios públicos, siempre con sistemas que la provean de luz artificial, agua potable y descarga de aguas residuales aprobado.
- 403.3 Las áreas que forman parte de la estructura urbana de un conjunto habitacional determinado deben estar inscritas en el polígono envolvente del predio o los predios que componen dicho conjunto. De acuerdo al tipo de conjunto que se trate éstas áreas se definen de la siguiente manera:
1. Área total del conjunto habitacional, 2. Área vendible, subdividida en: a. Habitacional b. Estacionamientos comunes. c. Comercial y de servicios. 3. Área de vialidad pública. 4. Área de donación para equipamiento. 5. Área de donación para infraestructura.

Observaciones

Al igual que otros términos como fraccionamiento, el de desarrollo habitacional se convirtió en la bandera legal y normativa para producir vivienda en lugar de producir ciudad. A pesar de la constante mención en leyes y reglamentos a lo 'urbano' de los conjuntos así como de los equipamientos necesarios, generalmente, por su carácter mono uso los desarrollos habitacionales se han convertido en ensanches sub-urbanos e Infra-urbanos que contribuyen poco a la idea de una ciudad densa. Pocos son los desarrollos que desde su condición intra-urbana buscan transformar la vivienda y la ciudad.



Casas de Interés Social
© Livia Corona



Dimensión Mínima

Definición

RAE Limite inferior de magnitud permitida

Normativa

Normas Técnicas Dimensión mínima de los espacios

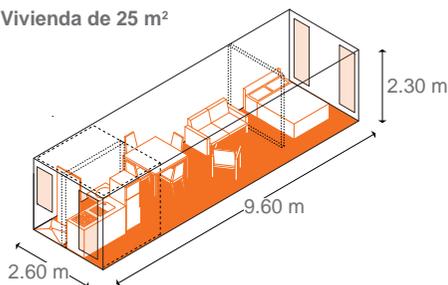
Local	Área mínima (m ²)	Lado mínimo (m)	Altura mínima (m)
Espacio Mínimo habitable	25.00	2.60	2.30

SEDUVI Estancia, comedor y cocina pueden constituir un espacio comúnpero con funcionalidad claramente definida y separada según las actividades particulares de cada espacio superpuesto.

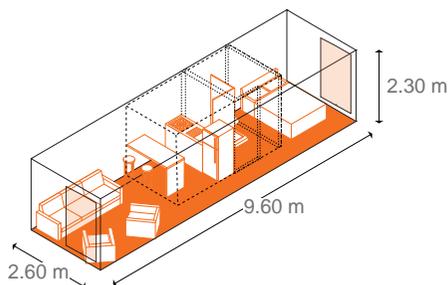
Observaciones

Concepto que de la mano del de habitabilidad buscan codificar lo deseable en arquitectura, en dimensiones determinadas. No deja de ser paradójico que lo que en ciertos lugares consideran condiciones de hacinamiento, en otros lugares sean departamentos de lujo. Al preocuparse más por la parte cuantitativa que por la cualitativa, se condena a la norma a restringir la innovación tipológica, así como otras formas de vida.

Vivienda de 25 m²



17.5 % de iluminación
5% de ventilación
Cocina y baño iluminados naturalmente



17.5 % de iluminación
5% de ventilación
Cocina y baño iluminados indirectamente

Vs



15A
N. CAROLINA
No. 15-7 504
LOPEZ GONZALEZ

Marinela

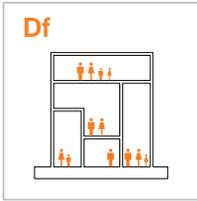
BARCEL

Tor Rosa

WONDER

15

Colonia Obrera



Diversidad y Flexibilidad

Definición

- RAE DIVERSIDAD. Variedad, desemejanza, diferencia.
FLEXIBILIDAD. Cualidad de flexible.
- WIKI Diversidad cultural, en cuanto a la riqueza cultural de un grupo humano.

Normativa

- DUIS Califica la mezcla tipológica. Si el desarrollo cuenta con vivienda dúplex y con vivienda vertical de 3 o más niveles.
Califica la mezcla socioeconómica a partir del porcentaje de cada tipo de vivienda (Social, Económica, Residencial).

Observaciones

La diversidad y flexibilidad se pueden manifestar en uso, espacio, en tamaño y en tiempo. Estos dos aspectos, centrales en la construcción de urbanidad también están paradójicamente ausentes de la normativa. Quizás por su carácter fluido y temporal, son conceptos difíciles de normar.



Amsterdam 58
Dellekamp Arquitectos



Donación

Definición

RAE Liberalidad de alguien que transmite gratuitamente algo que le pertenece a favor de otra persona que lo acepta.

WIKI Una donación es la acción de dar fondos u otros bienes materiales, generalmente por caridad. En algunos ordenamientos jurídicos está regulada como un contrato.

Normativa

RZDF Artículo 30.- La habitación plurifamiliar de más de 50 viviendas se considerará conjunto habitacional y el propietario deberá donar el diez por ciento de la superficie total del predio al Departamento, porción que deberá tener frente a la vía pública y que podrá destinarse a algún fin de uso público o no, según las características de la zona y las disposiciones del Programa Director. Los Programas Parciales determinarán las áreas de equipamiento urbano de que deberán dotarse los conjuntos habitacionales en materia de educación elemental y media, así como de servicios para la salud y para el comercio.

CONAVI 405.2 Para los efectos de este Código la clasificación de las áreas de donación se debe establecer de la siguiente manera:

1. Áreas de donación para equipamiento, las cuales se subdividen en:
Educación. Recreación. Deporte. Salud. Cultura. Administración pública. Abasto.

2. Áreas de donación para infraestructura; se subdividen en:
Vialidades públicas. Andadores. Derechos y servidumbres de paso. Áreas para obras de infraestructura.

405.3 Los porcentajes de donación se calculan de acuerdo a los porcentajes establecidos:

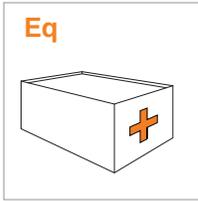
Tipo de Conjunto	De la superficie neta	Urbano	Escolar	Áreas Verdes
Residencial	15	9	3	3
Interés medio	16	10	3	3
Popular	18	12	3	3
Interés social o social progresivo	18	12	3	3
Turístico	-	-	-	-
Campestre	-	-	-	-

Observaciones

Las áreas de donación buscan mediar el desarrollo inmobiliario desenfrenado con los requerimientos de equipamiento y servicios urbanos. Por su naturaleza (de ceder espacio, y no de diseñarlo), difícilmente tienen la capacidad de integrarse plenamente como formas auténticas de urbanidad y sociabilidad en los desarrollos donde se emplean como herramienta.



Conjunto Las Américas
Consortio Ara



Equipamiento

Definición

- RAE** Conjunto de todos los servicios necesarios en industrias, urbanizaciones, ejércitos, etc.
- SEDESOL** Conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, social, cultural y recreativa.
- LGAH** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.
- LDUDF** Conjunto de estructuras urbanas, instituciones e instalaciones especiales cuya misión más importante es prestar servicios al público en general; hasta tal punto que su número y calidad determinan el nivel cualitativo de una comunidad en el orden urbanístico. Se clasifica como equipamiento de enseñanza de cultura y culto, comercial, sanitario social, de espacios verdes, de instalaciones deportivas, de turismo y recreo de servicios financieros y profesionales, de transportación, etc. Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.

Normativa

- CONAVI** 502.6 Para la utilización de equipamiento externo al conjunto habitacional por la población interna, o de equipamiento interno la población externa, es necesario considerar distancias de recorrido conforme a los criterios del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.
- 502.7 El equipamiento debe ubicarse siempre en vinculación con las vías peatonales del conjunto, dotando de estacionamientos cercanos (máximo a 50 m) y la posibilidad de acceso vehicular para servicios.
- 503.1. A partir de los parámetros establecidos para el tamaño de los Conjuntos Habitacionales, de 2,500 a 50,000, para un conjunto de 10,000 viviendas ó 50,000 habitantes se requieren:

MANUAL
CRIT.
URB.

Subsistemas	Elementos de Equipamiento
Cultura	Jardín de niños, escuela primaria, centro de capacitación para el trabajo, secundaria general, secundaria técnica, bachillerato general.
Salud	Centro de salud, unidad de medicina familiar, y centro de salud con hospitalización.
Asistencia social	Centro asistencial de desarrollo infantil y centro de desarrollo comunitario.
Comercio	Plaza de usos múltiples (tianguis), mercado público.
Comunicaciones	Agencia de correos, centro integral de servicios, admin. correos.
Transporte	Estación de taxis.
Recreación	Plaza cívica, juegos infantiles, jardín vecinal, parque barrio, sala cine.
Deporte	Módulo deportivo, gimnasio, alberca y salón deportivo.
Administración pública	Oficinas de gobierno federal y ministerio público

Observaciones

Término que a pesar de ser absolutamente genérico (puede incluir todo...), se convierte a veces en el único mecanismo para otorgar a las formas actuales del crecimiento urbano un mínimo de sentido urbano. A diferencia de su acepción en francés, aquí en México rara vez se emplea como instrumento de política pública de diseño urbano y arquitectónico. Construir bibliotecas, gimnasios o mercados no es un procedimiento muy común, y las normas respecto al equipamiento no contribuyen en mucho.



Mercado San Pablo
Taller de Arquitectura



Escalera

Definición

RAE Serie de escalones que sirven para subir a los pisos de un edificio o a un plano más elevado, o para bajar de ellos.

WIKI Una escalera es una construcción diseñada para comunicar varios espacios situados a diferentes alturas. Está conformada por escalones (peldaños) y puede disponer de varios tramos entre los descansos.

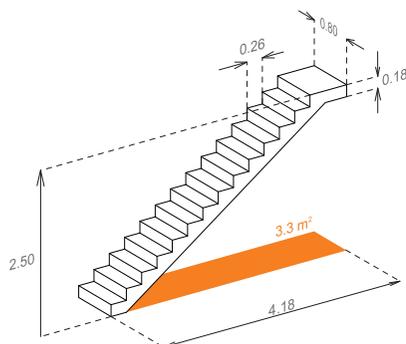
Normativa

RCDF Dimensiones mínimas de las escaleras en vivienda unifamiliar, plurifamiliar y en residencias colectivas:

- Privada interior con muro en un costado: 0.75 m
- Privada interior entre dos muros: 0.90 m
- Común a dos o más viviendas: 0.90 m
- Máximo 15 escalones entre peraltes. Huella mínima de 0.25 m. Peralte entre 0.10 y 0.18, en escaleras de servicio el peralte podrá ser de hasta 0.20 m.
- $0.65\text{ m} < 2\text{ peraltes} + 1\text{ huella} > 0.61\text{ m}$
- Escaleras de caracol de mínimo 1.80 m. de diámetro. 1.20 para escaleras de servicio.
- Las escaleras de tramos de trazo curvo o compensadas deben tener una huella mínima de 0.25 m medida a 0.40 m del barandal del lado interior con un peralte de los escalones de un máximo de 0.18 m y una anchura mínima de la escalera de 0.90 m.
- Las escaleras, excepto en vivienda unifamiliar, deben estar ventiladas en cada nivel por medio de vanos cuya superficie no será menor del 10% de la planta del cubo de la escalera. O por ductos adosados que respondan a la función: Área del ducto = Altura del edificio (Área del cubo de escalera) (200)
- Las escaleras y escalinatas exteriores deben contar con pasamanos a ambos lados o a cada 10 m.
- Huella mínima de 25 cm, peralte máximo de 18 cm. Traslape entre 2.5 y 5 cm. Ancho mínimo de 90 cm.

Observaciones

Históricamente la escalera ha sido un elemento fundamental en la imagen arquitectónica de un edificio. Algunos de los edificios más emblemáticos de la historia de la arquitectura y de la ciudad no serían posibles por las actuales normativas sobre escaleras, no solo en cuanto a sus dimensiones, sino a la localización de barandales, descansos y desarrollo. Quizás hay que reconocer que en la arquitectura actual la escalera ha dejado de ser protagonista central al ser mucho más limitado por sus aspectos normativos. Incluso en el caso de la vivienda, el desarrollo de las escaleras en espacios mínimos habitables ocupa un porcentaje importante del área total de la misma. Paradójicamente no hay excepciones que permitan nuevos modelos de movilidad vertical (ej. Escalera de Scarpa) para estos espacios.



Escalera de una sola rampa con dimensiones mínimas permitidas



Ep



Espacio Público

Definición

RAE Se llama espacio público al lugar donde cualquier persona tiene el derecho de circular, en oposición a los espacios privados, donde el paso puede ser restringido, generalmente por criterios de propiedad privada, reserva gubernamental u otros. Por tanto, espacio público es aquel espacio de propiedad pública, “dominio” y uso público.

WIKI Ámbito que permite la libre y adecuada circulación vehicular y peatonal así como la recreación y la reunión de los habitantes, delimitado por edificaciones o elementos naturales.

Observaciones

A pesar que el espacio público es quizás el aspecto más importante para la construcción cívica de las ciudades, es un aspecto casi ausente en las normativas actuales. El espacio público ha sido eufemísticamente convertido en norma a partir de conceptos como son el área libre o la donación, pero al no ser regulado (algo que quizás no es del todo negativo), se limita su potencial como elemento que produce urbanidad. No en vano las formas más interesantes de espacio público operan en ese límite entre lo legal y lo ilegal, lo normado y lo no regulado.



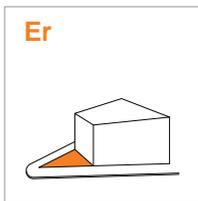
Bajo Puente
Autoridad del Espacio Público



Bajo Puente
Autoridad del Espacio Público

Er

Espacio Residual



Definición

RAE Parte o porción que queda de un terreno, sitio o lugar.

WIKI Cualquier espacio que cuyo dueño considera que no tiene valor suficiente para retenerlo o desarrollarlo.

Arq. CGL RELINGO. Sobrantes de la traza urbana, que son resultado del nuevo trazado de avenidas y/o ejes automovilísticos, los cuales al partir en diagonal las antiguas trazas de la ciudad, dejan predios a manera de residuos, que por su forma y tamaño evitan el poder ser usados de manera regular. El uso regular o habitual de los predios es de muy diversas índoles, pudiendo ser usados con fin habitacional, comercial, de servicios o como área verde, o de manera mixta. Los predios en relingo poseen la cualidad de tener en su mayoría, geometrías irregulares, lo cual de entrada representa un problema a los posibles habitantes, usuarios o desarrolladores de estos, debido a lo cual, en la gran mayoría de los casos estos prefieren dejarlos como sobrantes sin un uso específico. También cabe mencionar que los predios en relingo, son predios en su mayoría en cuanto a superficie de desplante, de una escala muy pequeña en comparación con los predios usados para el desarrollo de habitación, por citar algún uso.

Observaciones

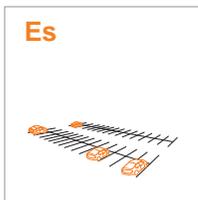
Existen dentro de las ciudades muchos espacios residuales sin uso, muchos de ellos resultado de las transformaciones de las mismas. Estos espacios se convierten en tierra de nadie y en ocasiones son invadidos. Si estos espacios se legalizaran o concesionaran se podrían utilizar como equipamiento (área de juegos, plazas, jardines, pequeños comercios, restaurantes, etc.). Para que esto se pudiera dar estos espacios deberían de estar exentos de normas tales como estacionamiento, dimensiones mínimas, etc.



Edificio Rodin
© Taller de Arquitectura X

Es

Estacionamiento



Definición

RAE Lugares donde puede dejarse un vehículo detenido.

WIKI En relación con los vehículos, se conoce como estacionamiento (o parking, término este último un anglicismo del que derivan otros sinónimos: parqueadero y aparcamiento, e incluso el verbo aparcar) al espacio físico donde se deja el vehículo por un tiempo indeterminado cualquiera.

Normativas

SEDUVI Norma 01 de ordenación. La construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con las Normas de Ordenación 2 y 4. Para la Norma número 2, tratándose de predios con pendiente descendente, el criterio se aplica a espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables.

Norma 10 de ordenación. Cuando aplique esta norma se incrementará el estacionamiento de visitantes en 20% mínimo respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones.

Norma 17 de ordenación. Se permite establecer estacionamientos en cualquier zonificación, excepto en Área Verde (AV), Espacios Abiertos (EA) y Suelo de Conservación. pudiendo ocupar el 85 % del terreno. La Delegación podrá regular el cobro acorde al uso que sirva el estacionamiento.

Norma 22 de ordenación. El porcentaje de cajones deberá ser mínimo de 30 % para vivienda de interés social, en régimen condominal. En el caso de la vivienda de interés popular, será del 60 %.

CONAVI Art. 105. Todo estacionamiento a descubierto debe tener drenaje y bardeado en sus colindancias.

Art. 107. Los estacionamientos públicos deben contar con carriles separados para entrada y salida de los vehículos, espera techada y caseta de control.

RCDF Los cajones de estacionamiento requeridos en los desarrollos habitacionales deberán cumplir con: 50 % de cajones grandes, 50 % de cajones chicos y un cajón para discapacitados / 25 viviendas.

Observaciones

Al igual que el área libre, el estacionamiento es quizás el tema normativo más importante en la producción de ciudad. Durante décadas el coche fue protagonista en como se hacían las ciudades modernas y como tal se fue cediendo el espacio del peatón a los coches reflejándose esto en normas cuyos efectos no previstos seguimos padeciendo.

La norma actualmente exige un número mínimo de cajones de estacionamiento dependiendo del uso. En la vivienda se exige un cajón de estacionamiento por cada unidad de menos de 65m². Un cajón ocupa con todo y circulación no menos de 15m², es decir el 25% del espacio que ocupa la vivienda en el mejor de los casos. Si el espacio mínimo habitable permitido es de 25m² estamos hablando que el cajón ocupa el 60% del área, lo cual es absurdo. Esto lo que hace es incentivar el uso del auto privado y genera plantas bajas que usan la totalidad de esta como estacionamiento.

En edificaciones de altura, se llega a cuestiones absurdas como tener más de 10 niveles de estacionamiento subterráneo.

Transformar las normas de estacionamiento es la transformación más importante que requiere esta ciudad.



Fh



Fachada

Definición

RAE Paramento exterior de un edificio, generalmente el principal.

Normativa

CONAVI Los vidrios o cristales de las ventanas de piso a techo en cualquier edificación, deben cumplir con la norma NOM-146-SCFI-2001, , excepto aquellos que cuenten con barandales o protecciones a una altura de 0.9 m del nivel de piso, diseñados de manera que no permitan el paso de niños a través de ellos, o estar protegidos con elementos que impidan el choque de personas contra ellos

RCDF Las fachadas de colindancia visibles hacia el predio vecino o hacia la vía pública deben presentar muros aplanados con aplicación de pintura vinílica. En el caso de muros de colindancia recubiertos con algún tipo de impermeabilizante se debe aplicar, además, pintura vinílica. Solo se permiten muros aparentes cuando las características de los materiales que los compongan sean las apropiadas para tal fin; ejemplo tabique cerámico, cantera, piedra laja bloques cara de piedra, texturizados o coloreados y otros similares.

Los vanos, ventanas, cristales y espejos de piso a techo, en cualquier edificación, deben contar con barandales y manguetas a una altura de 0.90 m del nivel del piso, diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos, o estar protegidos con elementos que impidan el choque del público contra ellos.

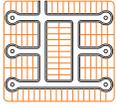
Observaciones

Así como en sus rascacielos de principios de siglo XX, Mies van der Rohe transformó el concepto de fachada, subvirtiéndolo hasta convertirse en norma, hoy en día, los códigos y reglamentos se encuentran limitados para imaginar y regular una condición arquitectónica que tiene poco en común con prácticas de incluso hace un par de décadas. Desde su materialidad, su relación con el plano vertical, hasta cuestiones de seguridad estructural, parece que hoy en día las normas sobre fachadas limitan sus potenciales o peor aún ignoran realidades ya existentes.



Biblioteca de la Universidad Nacional
Juan O'Gorman

Fr



Fraccionamiento

Definición

RAE Acción y efecto de dividir algo en partes.

WIKI De fraccionar, uno o mas terrenos que son divididos para construir en ellos viviendas y/o edificios de departamentos.

SEDESOL Se entiende por fraccionamiento la división de un terreno en manzanas y lotes, que requiera del trazo de una o mas vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le preste servicios urbanos.

Observaciones

Si bien fraccionar es el origen de los 'ensaches' de las ciudades, hoy en día, en sus acepciones legales y de desarrollo, el fraccionamiento se plantea como algo contra la ciudad; un sistema de organización territorial que reproduce segregación, exclusión, intolerancia y fundamentalmente una ruptura con la idea de la ciudad abierta. Si bien no existe norma que impida cerrar fraccionamientos, en la práctica, esta es la constante.

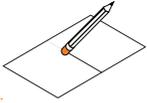


Fraccionamiento



Cumbres de Santa Fe
Serrano Arquitectos

Fp



Fusión de Predios

Definición

RAE Integración de varios terrenos en una sola entidad, que suele estar regulada.

Normativa

SEDUVI Norma 3 de ordenación. Cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso.

En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida y deberá adaptarse al entorno de la zona, de acuerdo a lo señalado en los Programas de Desarrollo Urbano.

En caso de existir derechos adquiridos para alguno de los predios, estos se perderán o el particular deberá decidir entre la fusión de los predios o los derechos adquiridos.

Observaciones

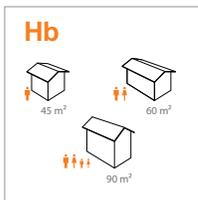
Estrategia y herramienta que parte de la premisa de transformación dinámica de la ciudad. Al requerirse otros usos o densidades, la fusión permite innovar más allá de la unidad tradicional que es el lote. La 'herencia' de los atributos legales del predio menos privilegiado a la fusión, muestran a la vez un mecanismo de protección frente al abuso, así como un conservadurismo frente a las posibilidades que la ciudad cambie radicalmente.



Plaza Carso
Freix



Reforma 222
Teodoro González de León



Habitabilidad

Definición

RAE Que se puede vivir, morar

WIKI Referida al ámbito de la arquitectura, es la parte de esta disciplina dedicada a asegurar unas condiciones mínimas de salud y confort en los edificios.

Normativa

Normas Técnicas Dimensión mínima de los espacios

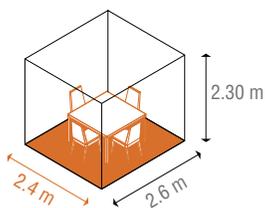
Local	Área mínima (m ²)	Lado mínimo (m)	Altura mínima (m)
Recámara principal	7.00	2.40	2.30
Recámaras adicionales	6.00	2.20	2.30
Sala o Estancia	7.30	2.60	2.30
Comedor	6.30	2.40	2.30
Sala-Comedor	13.00	2.60	2.30
Cocina	3.00	1.50	2.30
Cocina con estancia y comedor	-	2.00	2.30
Cuarto de Lavado	1.68	1.40	2.10
Baños y Sanitarios	-	2.60	2.10

Altura mínima de Baños 2.10. Dimensiones mínimas de los muebles sanitarios en vivienda:

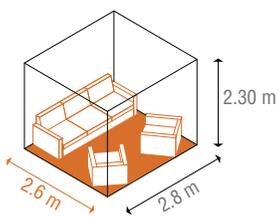
Mueble o Accesorio	Ancho	Fondo
Excusado	0.70	1.05
Lavabo	0.70	0.70
Regadera	0.80	0.80

Observaciones

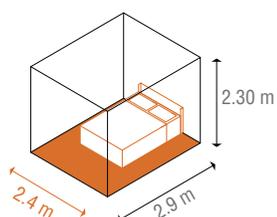
No deja de ser peculiar que uno de los conceptos más elusivos y abstractos sean los que también codifican de manera mas notable los espacios de la arquitectura. Pensar que las dimensiones mínimas generan en sí una mejor arquitectura o una mejor ciudad es cuando menos ilusorio. No es facil tampoco imaginar como un mejor baño, una mejor recámara o una mejor estancia puedan ser codificados de mejor manera.



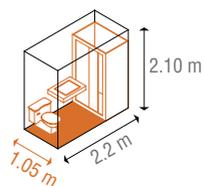
Comedor 6.30 m²



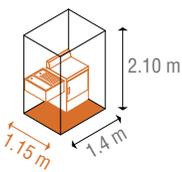
Sala 7.30 m²



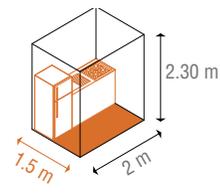
Recámara 7.00 m²



Baño 2.30 m²

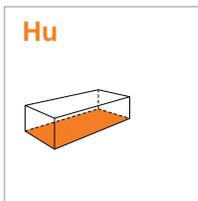


Lavado 1.6 m²



Cocina 3.00 m²





Huella

Definición

- RAE Rastro, seña, vestigio que deja alguien o algo.
- CONAVI Es el area construida ocupada exclusivamente por las viviendas.

Normativa

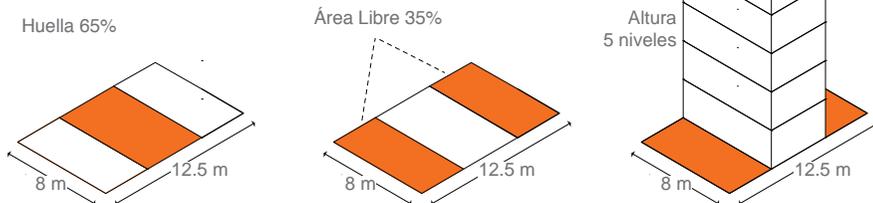
- SEDUVI Norma 5 de ordenación.
En la zonificación denominada espacios abiertos (EA), el área total construida será de hasta el 5% de la superficie del predio y el área de desplante será de hasta 2.5%.
- Norma 6 de ordenación.
En la zonificación "áreas de valor ambiental" (AV), el área total construida será de hasta el 3% de la superficie del predio y el área de desplante será de hasta 1.5%.
- CONAVI La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del terreno.

Observaciones

Es el referente físico del coeficiente de ocupación del suelo. Aunque herencia de los planos de Nolli de Roma, la huella hoy en día sigue heredando una idea de proyección euclidiana donde el máximo desarrollo es simple extrusión de una huella en PB. Sin embargo la huella aplicada a normativa busca generar actitudes (positivas) frente a la ocupación de predios y espacios determinados como pueden ser abiertos, de conservación o incluso urbanos con características particulares.

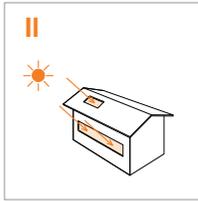
H/5/35

- Área de Terreno 100 m²
- Área de Desplante 65 m²
- Área Libre 45 m²
- Superficie Máxima de Construcción 325 m²





Celanesa
Ricardo Legorreta



Iluminación

Definición

- RAE Conjunto de luces que hay en un lugar para alumbrarlo, darle luz o bañarlo de resplandor.
- WIKI Fenómeno producido al llenar un lugar u objeto de luz.

Normativa

- Normas Técnicas El área de las ventanas no será menor al 17.5% del área del local y del 15% en locales complementarios. El porcentaje mínimo de ventilación será del 5% del área del local.
- El uso de bloques prismáticos no se considera para efectos de iluminación natural.
- SEDUVI Los baños de todo tipo deben contar con un área de ventana no menor a 0.12 m², la mitad de la cual debe abrirse. Se permite la iluminación natural por medio de domos o tragaluces en baño, pasillo y escalera. La superficie del vano no debe ser menor del 5 % de la superficie del espacio.
Circulación 50 luxes
Estacionamiento 30 luxes

Observaciones

Concepto que se norma como herencia de una idea de habitabilidad particular, donde por iluminación generalmente se privilegia la iluminación natural. Hoy en día quizás obras icónicas como la Casa Barragán estarían fuera de la norma por asumir una condición donde la iluminación (o la regulación gradual o hasta ausencia de la misma), son lo que constituyen el carácter de un espacio



In

Intensidad

Definición

RAE Grado de fuerza con que se manifiesta un agente natural, una magnitud física, una cualidad, una expresión, etc.

WIKI El grado de fuerza con que se manifiesta un agente natural, una magnitud física, una cualidad, una expresión, etc.

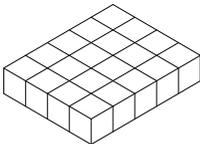
Normativa

CONAVI EL cálculo de la intensidad de uso del suelo se debe hacer dividiendo la superficie construida máxima permitida entre el área total del lote para posteriormente aplicar los indicadores de la tabla:

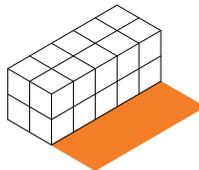
Intensidad de uso del suelo		
Intensidad de uso del suelo	Densidad máxima permitida hab/ha	Superficie construida máxima con respecto al área del predio
Baja	100 a 200	1.5
Media	400	3.5
Alta	800	7.5
11 vsm en adelante	\$20 003.81	en adelante

Observaciones

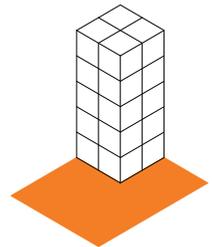
Como el otro lado de la moneda de la densidad, la intensidad como concepto normativo busca solo servir como indicador respecto a una graduación de baja, media y alta. A pesar de asociarse con la simple altura, la intensidad mantiene una relación intrínseca con el terreno en el cual el inmueble se desplanta.



80 m² construidos
0% de área libre



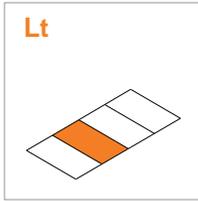
80 m² construidos
50% de área libre



80 m² construidos
75% de área libre



Torre Altus
Augusto H. Álvarez y Adolfo Weichers



Lote

Definición

- RAE** Cada una de las parcelas en que se divide un terreno destinado a la edificación.
- WIKI** Superficie de terreno legalmente conformada o dividida

Normativa

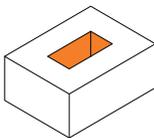
- SEDUVI** Subdivisión de Predios:
 - En lotes menores a 750 m. Mínimo 7 m de frente condicionado a $\frac{1}{4}$ de la profundidad media del predio
 - En lotes mayores a 750 m. Mínimo 15 m de frente condicionado a $\frac{1}{4}$ de la profundidad media.

CONAVI

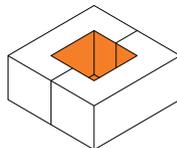
Tipo de Conjunto Habitacional	Superficie del Lote
Residencial	150 - 360
Interés Medio	120 -176
Popular	90
Interés Social o Social Progresivo	60 - 90

Observaciones

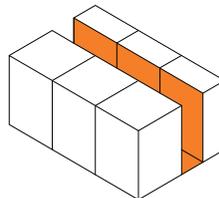
El lote o predio son la unidad básica de transformación arquitectónica. Lo poco que dicen las normas y códigos de cara al lote, sirve a veces para replicar mecanismos de exclusión (piense uno en dimensiones mínimas en colonias determinadas), o para evitar la subdivisión de los mismos. El lote está intrínsecamente vinculado a la manzana y las formas de fraccionar esta, usualmente bajo mecanismos de regularización geométrica, contribuyen en muchos casos a la monotonía y estandarización de barrios completos: al ser todos los lotes iguales, los usos, y las formas de la habitabilidad a veces se pueden equalizar, no sin perjuicio para la ciudad.



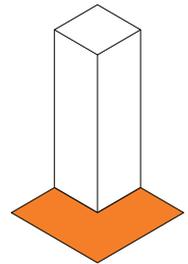
Espacio Suelto



Semi-Adosado



Adosado



Maximizado



Mn

Manzana



Definición

RAE Espacio urbano, edificado o destinado a la edificación, generalmente cuadrangular, delimitado por calles por todos sus lados.

WIKI Unidad de medida básica que surge de la unión de la masa urbana y el tránsito vehicular. Dependiendo del territorio, ésta puede variar en su forma, y en su tamaño. Es una medida de referencia dentro de las comunidades o distritos que conforman una ciudad. Es flexible en su ordenación y uso, por lo general utiliza una misma forma geométrica que es el rectángulo o el cuadrado. En las manzanas se pueden encontrar comercios, tiendas y casas habitación, espacios de recreación y en ocasiones talleres. Las manzanas pueden contener el mismo número de casas o edificios unificando la distribución de las mismas y a veces la altura. La manzana puede significar grandes problemas en las reestructuraciones urbanas.

Observaciones

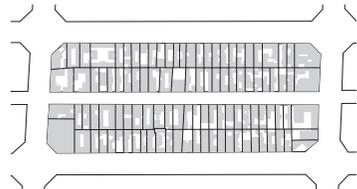
La manzana, como estructura fundamental de la ciudad está paradójicamente poco normada en regulaciones actuales. Las dimensiones de la manzana son la semilla de factores de éxito como son densidad, mezcla de programas y potencial de los lotes.

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.



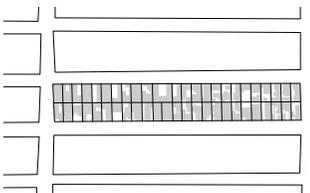
Lomas de Chapultepec

Dimensión promedio de manzana 180 x 100 m



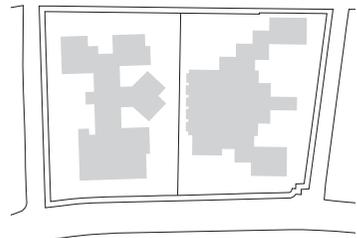
Colonia Obrera

Dimensión promedio de manzana 245 x 45 m



Ciudad Nezahualcoyotl

Dimensión promedio de manzana 225 x 30 m

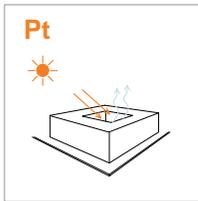


Santa Fe

Dimensión de manzana 260 x 160 m



Ciudad Nezahualcóyotl



Patio

Definición

RAE	Espacio cerrado con paredes o galerías, que en las casas y otros edificios se suele dejar al descubierto
WIKI	En edificios altos de viviendas existen zonas sin techar situadas en el interior de un edificio para dar iluminación a todas las habitaciones de cada piso.

Normativa

Normas Técnicas No debe ser menor de 6.25 m² con lado mínimo de 2.5, éste último medido perpendicularmente al plano de la ventana. Cumpliendo mínimo con las siguientes proporciones con relación a la altura de los paramentos del patio: Locales habitables 1/3. Locales complementarios e Industria 1/4. Se permite la reducción hasta de 1/5 en la dimensión mínima del patio, cuando la dimensión ortogonal tenga por lo menos 1/5 más de la dimensión mínima correspondiente.

En patios completamente abiertos por uno o más de sus lados a vía pública, se permite la reducción hasta la mitad de la dimensión mínima en los lados perpendiculares a dicha vía pública.

Los patios podrán estar techados siempre y cuando tengan una transmisibilidad mínima del 85% del espectro solar y una área de ventilación en la cubierta no menor al 10% del área del piso del patio.

Clasificación de los locales:

Habitables: recámaras, alcobas, salas, comedores, estancias o espacios únicos, salas de televisión y de costura, locales de alojamiento, cuartos para encamados de hospitales, clínicas y similares, aulas de educación básica y media, vestíbulos, locales de trabajo y de reunión.

Complementarios: baños, cocinas, cuartos de lavado y planchado doméstico, circulaciones, servicios y estacionamientos.

No habitables: los destinados al almacenamiento como bodegas, closets, despensas, roperías.

CONAVI 802.1. El área de los patios de iluminación y ventilación natural no debe ser menor de 6.25 m² con lado mínimo de 2.5 m. Su cálculo se hará multiplicando 2.5 m por un tercio de la altura del paramento.

802.3 En cualquier orientación se puede reducir hasta en una quinta parte la dimensión mínima del patio, siempre y cuando la dimensión opuesta tenga, por lo menos, una quinta parte más de la dimensión mínima correspondiente.

802.6 Los patios pueden estar techados por cubiertas o domos, transparentes o translúcidos, siempre y cuando tengan una transmisión solar mínima del 85 % y un área de ventilación en la cubierta no menor al 10 % del área del piso del patio de iluminación y ventilación que se trate.

Observaciones

A pesar de el patio ser una tipología característica de espacio abierto en la arquitectura, esto no necesariamente se refleja como tal en códigos y normas. En que momento se convierte un cubo de iluminación o ventilación en patio? O en que momento un patio se convierte en plaza? Si en un patio se estacionan autos, sigue siendo patio? Hoy en día, el patio se ha convertido en un término que agrupa espacios para la iluminación y ventilación con dimensiones mínimas no habitables para solo cumplir con la normas de habitabilidad.



Patio de Ventilación



Peatón

Definición

RAE Persona que va a pie por una vía pública.

WIKI Dentro de los modos de transporte es el más importante porque hace parte de cualquier viaje, permitiendo el acceso a los estacionamientos y a los lugares de destino, independiente de si un trayecto se hizo en algún otro modo (taxi, bicicleta, automóvil, bus, metro, etc.).

Normativa

RTDF **Art.4** Los peatones tienen derecho de preferencia sobre el tránsito vehicular, para garantizar su integridad física cuando:

I. En los pasos peatonales marcados con rayas para cruces, la señal del semáforo así lo indique; II. Los vehículos vayan a dar vuelta para entrar a otra vía y haya peatones cruzando ésta; III. Los vehículos deban circular sobre el acotamiento y en éste haya peatones transitando que no dispongan de zona peatonal; IV. Los vehículos transiten frente a tropas en formación, comitivas organizadas o filas escolares; V. El peatón transite por la banqueta y algún conductor deba cruzarla para entrar o salir de una cochera, estacionamiento o calle privada, y VI. Habiéndoles correspondido el paso de acuerdo con el ciclo del semáforo no alcancen a cruzar la vía.

Art.6. Los peatones acatarán las previsiones siguientes: I. No transitar por la superficie de rodamiento de la vía pública destinada a la circulación de vehículos, salvo para cruzarla cuando el ciclo del semáforo lo indique. En caso de no existir semáforo, se cruzará la vía tomando las precauciones necesarias; II. Cruzar la superficie de rodamiento de la vía pública por las esquinas o zonas marcadas para tal efecto, excepto en las calles locales o domiciliarias cuando sólo exista un carril para la circulación;

III. Obedecer las indicaciones de los agentes, personal de apoyo vial, promotores voluntarios de seguridad vial y las señales de los dispositivos de control al transitar por la vía pública; IV. Utilizar los puentes o pasos peatonales a desnivel para cruzar la vía pública dotada para ello; y V. No circular diagonalmente en los cruces.

Observaciones

Todos somos peatones, pero no todos actuamos como peatones ni respetamos a los peatones.

En nuestro país el coche es símbolo de estatus, marginando por práctica, que no por norma al peatón a una jerarquía menor. Las leyes que ven por el peatón, lo hacen de manera timorata y hasta neutral frente al auto y las vialidades.

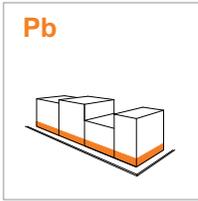
Esta ausencia es quizás otra de las razones centrales por las que la ciudad actual se ha producido de tal manera.



Avenida Chapultepec



Corredor Peatonal Madero
Autoridad del Espacio Público



Planta Baja

Definición

RAE Piso bajo de un edificio.

WIKI Planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro, o bien de la distancia que en su caso señale el planeamiento de forma justificada, en función de las tipologías comunes o tradicionales.

Normativa

SEDUVI Los locales con uso distinto a habitacional en zonificación habitacional desde antes de 2004. Podrán cambiar de giro conforme a lo permitido en la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja.

Observaciones

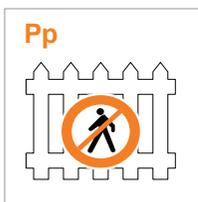
A pesar de la importancia de la planta baja por su posición frente a la calle y su vínculo entre exterior e interior, la planta baja parece solo codificarse en cuanto a su uso. Incluso su tratamiento de dimensiones (ej. mayor altura en PB), o de transparencia o cerramiento son generalmente ausentes de las normas actuales. Es un aspecto donde las excepciones producen mejores resultados.



Farmacias del Ahorro Farmacias del Ahorro Farmacias del Ahorro



16 de Septiembre
José Villagrán García



Propiedad Privada

Definición

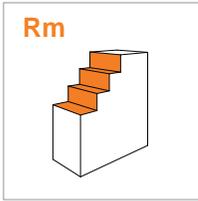
- WIKI Propiedad privada son los derechos de las personas y empresas de obtener, poseer, controlar, emplear, disponer de, y dejar en herencia tierra, capital, cosas y otras formas de propiedad.
- SEDESOL Derecho real que tiene un particular, persona física o moral, para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones establecidas en la ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no perjudique a la colectividad
- CBM Derecho de un individuo de excluir a otros del uso o los beneficios de alguna cosa,

Observaciones

Definición fundamental que da certeza jurídica y de desarrollo a individuos y sociedades. Si bien puede parecer el dominio de la libertad individual, es solamente una definición vinculada a la tenencia de la tierra, es decir quien es dueño del predio. Esto inmediatamente repercute en derechos y obligaciones claramente reguladas y normadas. Para la propiedad privada, similar a como sucede con los individuos, se les permite todo aquello que no se les prohíbe explícitamente.

EL que S S ALTE
ESTAVALLA Y LLO -
LO PILLE EN DENTRO SEBA
AREPENTIR DE ABERNACIO
YJO DE PUTA EL que
SALTE ESTA BALLA
Y MARICONA





Remetimiento

Definición

RAE Encierro, introducción o inclusión de algo más adentro.

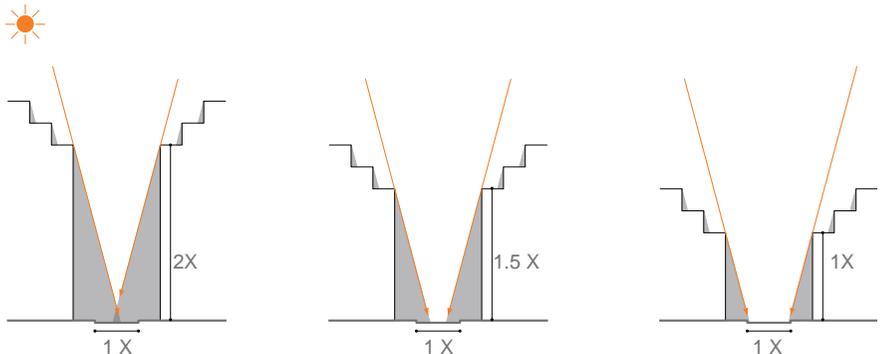
Normativa

Normas Técnicas Los locales cuyas ventanas estén ubicadas bajo un volúmen, se considerarán iluminadas y ventiladas naturalmente cuando dichas ventanas se encuentren remetidas máximo lo equivalente a la altura del local.

SEDUVI Cuando el número de niveles permitidos en la zonificación sea menor a la altura de 2 veces la sección de calle, se podrá incrementar la altura a partir del remetimiento conservando las siguientes proporciones:
 Altura = $2 \times$ (separación entre alineamientos opuestos + remetimiento + 1.5)
 La distancia de la colindancia posterior equivaldrá al 25% de la altura y nunca será menor a 4 m.

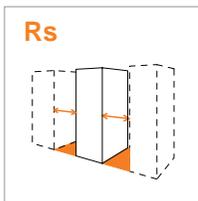
Observaciones

Estrategia formal-volumétrica que busca generar mejores formas de habitabilidad de cara a calles en función de su ancho. Las normas sobre remetimiento influyen ampliamente en la forma en que se produce la arquitectura de la ciudad. Cuando al mismo tiempo se busca maximizar el potencial de desarrollo de un predio y cumplir con normas de remetimiento preciso, la arquitectura llega a límites precisos en altura, o a transformaciones como puede ser el escalonamiento en la fachada del edificio, poco visto en nuestra ciudad pero característico en edificios de una época en NY.





Colonia del Valle



Restricción

Definición

RAE	Ceñir, circunscribir, reducir a menores límites
WIKI	Límite, impedimento o limitación, en la realización de una conducta, proyecto, etc.
LDU	Limitación o afectación que se impone en los planes y Programas de Desarrollo Urbano, las Normas de Ordenación y los Planos Oficiales de Alineamiento y Derecho de Vía. Al uso o aprovechamiento de un predio, para el cumplimiento de los objetivos y estrategias de los programas.

Normativa

RCDF	Toda edificación debe separarse de sus linderos con predios vecinos a una distancia no menor de 5 cm ni menor que el desplazamiento horizontal calculado aumentando en 0.001, 0.003 o 0.006 la altura sobre el terreno en las zonas I, II o III respectivamente. Para estructuras con muros intermedios la separación será 0.006 veces la altura, para estructuras libres de muros será 0.012 veces la altura. Entre cuerpos de igual altura total, altura de niveles intermedios y estructura podrá dejarse la mitad de la separación indicada en el cálculo. Los espacios entre edificaciones deben quedar libres de toda obstrucción, debiendo usar tapajuntas.
Normas Técnicas	No se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia, el uso de bloques prismáticos no se considera para efectos de iluminación natural.
SEDUVI	Las fachadas de colindancia visibles hacia el predio vecino o hacia la vía pública deben presentar muros aplanados con aplicación de pintura vinílica. En el caso de muros de colindancia recubiertos con algún tipo de impermeabilizante se debe aplicar, además, pintura vinílica. Solo se permiten muros aparentes cuando las características de los materiales que los compongan sean las apropiadas para tal fin; ejemplo tabique cerámico, cantera, piedra laja bloques cara de piedra, texturizados o coloreados y otros similares.

Observaciones

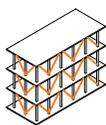
Es el equivalente respecto a los predios laterales de lo que es el remetimiento frontal respecto a la calle. Cuando se utiliza, suele ignorar dinámicas y aproximaciones arquitectónicas distintas como son el muro de colindancia que pudiera organizar un inmueble de forma distinta. Esto a veces resulta en espacios laterales inutilizables y sin carácter, no tan distintos de lo que son los clásicos cubos de ventilación e iluminación, en particular cuando se tienen varios niveles de altura.



Edificación con Ventanas Sobre la Colindancia

Se

Seguridad Estructural



Definición

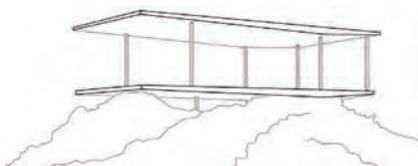
RAE Excentar de todo peligro, daño o riesgo a la armadura, generalmente de acero u hormigón armado, que, fija al suelo, sirve de sustentación a un edificio.

WIKI Serie de condiciones que deben cumplir los edificios para considerar que las actividades para los que fueron diseñados pueden realizarse de forma segura. Estas condiciones aplican tanto para el uso previsto del edificio como para su periodo de construcción.

Observaciones

Es natural pensar que la seguridad de las personas debería ser central para cualquier toma de decisión sobre un código de construcción. Sin embargo, entender como conformamos esos criterios de seguridad es central para imaginar no solo la percepción de seguridad, sino también la imagen y la forma de la ciudad. Un evento contingente como los sismos de 1985 contribuyeron a transformar un código de construcción y obligaron a que una serie de edificios se retro-estructuraran con prótesis extrañas.

De la misma manera, el código anterior genero una iconografía de la arquitectura moderna, como en el caso de Francisco Artigas, que quizás hoy en día no sería posible.



**Caseta de Ventas, Pedregal
Francisco Artigas**

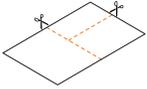


**Columnas acorde al Reglamento de
Construcciones del DF**



Edificio con Refuerzo Estructural sobre Reforma y Juárez
© Google

Sp



Subdivisión de Predios

Definición

RAE Acción y efecto de subdividir terrenos o posesiones inmuebles.

WIKI Un termino para areas urbanas y suburbanas, que han sido parceladas en tramas mas pequeñas para nuevos usos.

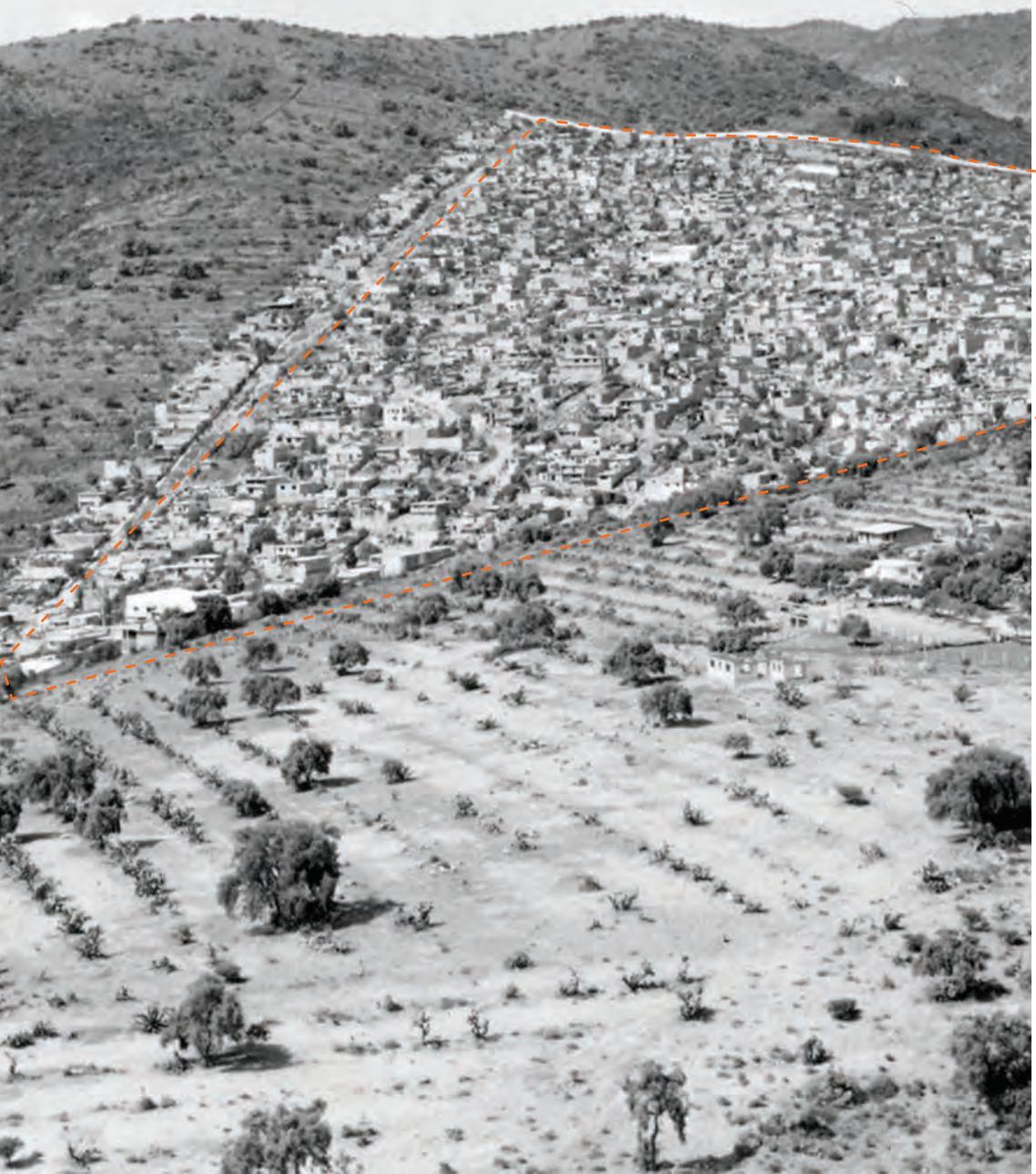
Normativa

SEDUVI La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios será de acuerdo con lo siguiente:

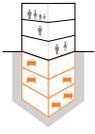
Suelo urbano		Suelo de conservación	
Zonificación	Sup. (m2)	Zonificación	Sup.(m2)
H	150	HRC	250
HC	200	HR	500
HM	750	HRB	1000
HO	500	RE	5000
CB	250	PE	10 000
E	750	PARA	10 000
I	750		

Observaciones

Similar a las herramientas de dimensiones mínimas y de habitabilidad, la ley supone que los predios no pueden ser menores a 150m². No deja de ser paradójico que en situaciones de espacios residuales, incluso menores a esas dimensiones, otras ciudades del mundo como Tokyo han sido capaces de construir arquitecturas notables y con carácter. El carácter limitativo de la norma se refleja en una homogeneidad que tampoco es garantía de urbanidad.



Su



Subterráneo

Definición

- RAE Lugar o espacio que está debajo de tierra.
- WIKI Que está bajo tierra o por debajo de la superficie terrestre.

Normativa

- SEDUVI Norma 01 de ordenación. La construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4.
- NGO El estacionamiento construido por debajo del nivel de banqueta no cuantifica para el número de niveles.

Observaciones

Concepto poco explorado en las normas actuales de nuestro país. Los subterráneos son utilizados únicamente para servicios tales como estacionamiento, bodegas, etc. No existe ninguna norma que codifique el número de niveles máximo permitidos ni profundidad máxima. Es una paradoja (y oportunidad!) que únicamente lo que sobresale del nivel de la calle está normado.



Nivel de calle

Horacio 395
arquitectura 911sc + Isaac Broid



Sustentabilidad

Definición

- RAE** Capacidad de conservarse en su ser o estado.
- WIKI** Se refiere al equilibrio de una especie con los recursos de su entorno. Por extensión se aplica a la explotación de un recurso por debajo del límite de renovación del mismo.
- BrndtInd** Satisfacer las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones.

Normativa

- LFV** El diseño deberá considerar espacios interiores y exteriores; la eficiencia de los sistemas funcionales, constructivos y de servicio; la tipificación y modulación de sus componentes, respetando las distintas zonas del país, los recursos naturales, el ahorro de energía y las modalidades habitacionales.
Materiales y productos que eviten efluentes y emisiones que deterioren el medio ambiente, así como aquellos que propicien ahorro de energía, uso eficiente de agua, un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda
- DUIS** Elaborar:
 - Estudio de valor y fragilidad ambiental.
 - Atlas de Riesgo.
 - Situación de disponibilidad de agua de la cuenca hidrológica donde está ubicado el desarrollo.
 Valorar la instalación de infraestructura y equipamiento e Infraestructura existente.
 Uso de ecotecnias como:
 - Energía Eólica, Solar, por Biogás Si No
 - Reciclaje de aguas pluviales, pozos de infiltración para recarga de mantos acuíferos, pavimentos permeables.
- CONAVI** 2702.3 Iluminación.
 Se debe equipar la vivienda con lámparas compactas fluorescentes que cumplan con la normatividad para la eficiencia energética de lámparas fluorescentes compactas. Límites y métodos de prueba NOM-017-ENER-1997.
- 2702.4.1 Calentador de agua.
 Se debe equipar la vivienda con calentador de agua de paso o instantáneo, que cumpla con la norma de eficiencia térmica de calentadores de agua para uso doméstico y comercial
- 2702.4.2 Estufa.
 Se debe equipar la vivienda con estufa con encendido eléctrico, se debe evitar las estufas de piloto por ser ahorradoras de gas

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.

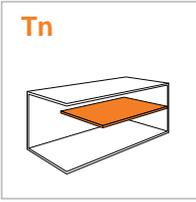


PEDREGAL 24

Has achieved Precertification under Leadership in Energy and Environmental Design LEED® for Core & Shell development GOLD level
Project ID:1000011338

Autorización de proceso de remediación por parte de SEMARNAT mediante oficio No. **DGGIMAR.710/003968** de fecha 8 de junio de 2011

Tn



Tapanco

Definición

RAE MX Desván, ático, tablas horizontales con que se divide una parte (de la altura) de una habitación.

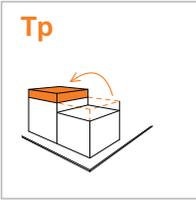
Observaciones

Para el reglamento el tapanco no existe; es un nivel adicional, a pesar que permite crear tipologías interesantes y sacar un mayor provecho del área en condiciones de altura determinadas. El tapanco es una subversión interesante del nivel completo y suele aparecer como excepción más que como norma. Es norma en potencia, pero hay que imaginar la manera en que se codifica en cuanto a dimensiones, habitabilidad y uso.



13 de Septiembre
JSa

Tp



Transferencia de potencial

Definición

RAE Hacer propio la acción que se tiene sobre una cosa que a nadie pertenece, o se transmite a título lucrativo u oneroso, o por prescripción.

LDU SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIAL DE DESARROLLO URBANO: Es el conjunto de Normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero.

Normativa

LDU Se podrán transferir los derechos excedentes en intensidad de construcción permisible, no edificados, de un predio a otro. Los recursos obtenidos se aplicarán a la rehabilitación, mejoramiento y conservación del patrimonio.

LEY DES. URBANO Artículo 47. Para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, las áreas de actuación de conservación patrimonial y en suelo de conservación son exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo, salvo en aquellos casos donde los programas parciales contengan disposiciones particulares. En la aplicación del Sistema se preferencia al potencial proveniente del Centro Histórico y de las Áreas Naturales Protegidas.

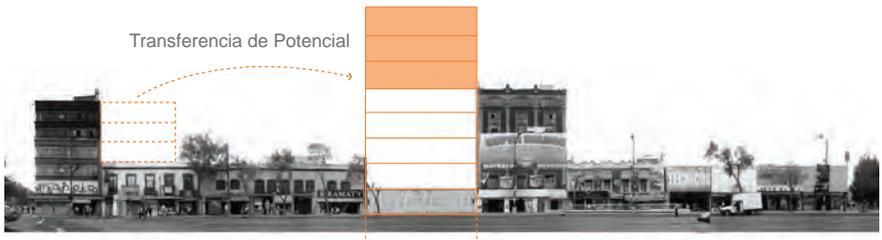
Artículo 49. Las operaciones de transferencia de potencial de desarrollo urbano consisten en:

I. El incremento de niveles de edificación en el predio receptor, sujetándose siempre a los usos del suelo permitidos por los Programas.

II. El aprovechamiento de las áreas libres para un proyecto determinado y que excedan lo permitido en el predio receptor por la normativa que señalan los Programas o, en su caso, por el certificado de acreditación del uso de suelo por derechos adquiridos correspondiente.

Observaciones

Como mecanismo de desarrollo, la transferencia de potencial, pudieran ser de los instrumentos más dinámicos en la producción de ciudad. Reconocer que la suma de individualidades (lotes), puede producir y generar efectos mayores a nivel de la ciudad es un aspecto positivo y progresivo. Quizás la crítica que se le puede hacer al mecanismo es en que solo reconoce el potencial en términos cuantitativos (superficie) y pocas veces como uso, u otra característica.





Torre Amsterdam
JSa

Us

Uso de suelo

H/3/25

Definición

RAE	Hacer servir un territorio para algo.
WIKI	Entendido como cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación.
LDU	Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centro de población.

Normativa

LDU	Los usos de suelo son: - En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento. - En suelo de conservación: Turístico; Recreación; Forestal; Piscícola; Equipamiento rural, Agrícola; Pecuaria; Agroindustrial, áreas de valor ambiental, áreas naturales protegidas y los demás que establezca el reglamento. - En poblados rurales: Habitacional Rural de Baja Densidad; Habitacional Rural; Habitacional Rural con Comercio y Servicios; Equipamiento Rural, y los demás que establezca el reglamento.
SEDUVI	En vivienda plurifamiliar en condominio se podrá solicitar cambio de uso de suelo cuando se trate de usos de bajo impacto urbano en planta baja, que no invadan áreas comunes y que no arriesguen la estructura.

Observaciones

De la mano de la zonificación y de los conceptos de densidad e intensidad, el uso de suelo es quizás el aspecto más relevante en la configuración de la ciudad como la conocemos. Originalmente (desde la Revolución Industrial), planteado como la forma de evitar los riesgos asociados a vivir cercano de programas no deseables (industria), hoy en día sigue siendo el bagaje más notable de la idea de ciudad moderna. Es posible pensar que se puede re-imaginar los objetivos de las normas de uso de suelo, pero de manera que reconozcan por un lado el dinamismo de la ciudad actual, como la contribución directa que tiene la mezcla de usos en la producción de urbanidad.

Hoy en día, el uso de suelo (y sus cambios), son quizás la fuente de mayor conflicto social y entre vecinos en la ciudad.

Información General

Cuenta Catastral 035_032_11

Dirección

Calle y Número: PASEO DE LAS PALMAS 550
Colonia: LOMAS DE CHAPULTEPEC
Código Postal: 11000
Superficie del Predio: 2697 m2

Ubicación del Predio



La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitación / Oficinas / Comercio / Servicios	0	~*~	0	0	Z (Según zonificación.)	0	0

Normas por Ordenación:

Sitios Patrimoniales

Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
Inf. de la Norma Inmueble catalogado / considerado de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	No aplica	No aplica

Factibilidades de uso de suelo, servicios de agua, drenaje, vialidad y medio ambiente

Tipos de terreno para conexión de servicios de agua y drenaje (Art. 202 y 203 Código Financiero)	Tipo I y II
Terreno urbano con dureza media que requiere de equipo manual y mecánico para realizar todo tipo de obras.	
Zona de Impacto Vial (Art. 319 Código Financiero)	Zona 3
De Alto Requerimiento de Medidas de Mitigación.	

Antecedentes

No existen antecedentes de tramites relacionados con este predio.

***A la superficie máxima de construcción se deberá restar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables**

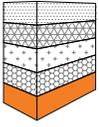
Cuando los Programas de Desarrollo Urbano determinen dos o más normas de ordenación y/o dos o más normas por vialidad para un mismo inmueble, el propietario o poseedor deberá elegir una sola de ellas, renunciando así a la aplicación de las restantes.

El contenido del presente documento es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de esta Secretaría, por lo que en caso de existir errores ortográficos o de redacción, será facultada exclusiva de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda proceder a su rectificación.

Esté Sistema no incorpora la información de los certificados de derechos adquiridos, cambios de uso de suelo, polígonos de actuación o predios receptores sujetos al Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, que impliquen modificaciones sobre uso e intensidad de las construcciones.

Um

Uso Mixto

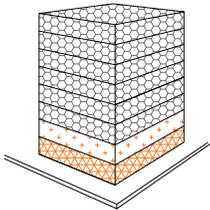


Definición

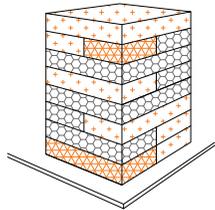
RAE Formado por varios elementos (usos) que se mezclan para componer otro.

Observaciones

Asumimos que la mezcla de uso es intrínsecamente positiva aunque existen lugares donde la ausencia de normativa respecto a los usos, como por ejemplo Houston, TX, no necesariamente resulta en mejores entornos urbanos. Lo que hoy parece dominar es que los usos mixtos para un edificio generan colectivamente mejores barrios. Determinar la mezcla adecuada de tipos de uso y cantidad es lo que constantemente busca las normas, sin necesariamente ser exitosas para su reproducción. Es en este concepto donde quizás se muestren los límites de las normas y los potenciales de las excepciones.



**Uso mixto
segregado por nivel**



**Uso mixto
en todos los niveles**



Usos Primordialmente
Diurnos



Usos Primordialmente
Nocturnos



Conjunto Arístides
Luis Benlliure



Vi

Vialidad

Definición

RAE Calle, plaza, camino u otro sitio por donde transita o circula el pueblo.

WIKI Dotación urbanística, constituida por el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas

Normativa

Art 73.

Tipo de Vialidad	Distancia máxima entre vialidades	Mínimo de carriles y dimensiones.	Mínimo de circulación libre en banqueta (m)
Primaria	1 km	mínimo 2 por sentido: - 1 vehicular de 3.25 m.* - 1 transporte público de 3.50 m.*	2.50
Secundaria	500 m	mínimo 2 carriles por sentido de 3.25 m. mín.*	2.00
Local	150 m	mínimo 2 carriles por sentido de 3.25 m. mín.*	1.50
Con Retorno o Restringida	longitud máxima de calle 100 m.	Puede tener carácter privado	1.00

* El Manual de Ciclociudades de ITDP recomienda evitar vialidades entre 3.00 y 3.80 de ancho.

No se permitirá el uso de la vía pública para:
- Aumentar el área de un predio o construcción.
- Conducir líquidos por su superficie.

Vialidades, sección mínima de 3.00 m. Andadores, calles cerradas y callejones , longitud máxima de 150 m.

Porcentaje de Donación de vialidades por tipo de vivienda

CONAVI

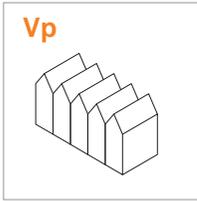
Tipo de Vivienda	Porcentaje del Área Total (%)
Unifamiliar	22 - 25
Agrupamiento Horizontal	hasta 25
Agrupamiento Vertical	hasta 25

Observaciones

La vialidad representa todo aquello emblemático de lo público: aquello que no es la propiedad privada. A pesar de esto, se ha asumido que la vialidad es solamente el espacio para el tránsito del automóvil y de manera emblemática de las concepciones sobre movilidad actual, se piensa que la eficiencia y velocidad de rodamiento es lo que determinan el 'éxito' de una vialidad. La vialidad incluye por igual viaductos, autopistas urbanas, pasos a desnivel o calles de barrio. Cuando la concepción legal y mental de la misma no contempla la existencia del peatón, o del transporte público, se reafirman e incentivan el uso del automóvil privado cuyo resultado para la transformación física de las ciudades suele ser catastrófico.



Viaducto Miguel Alemán



Vivienda permitida

Definición

NGO Número de viviendas factibles considerado la superficie máxima de construcción en relación a la superficie máxima del terreno.

Normativa

SEDUVI Norma 11 de ordenación.
El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, dependen de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad.

Observaciones

Componente vinculado al tamaño del predio, tamaño mínimo de la vivienda y el área libre, que busca más que entender una ciudad y predio en transformación, preservar el status quo. No deja de llamar la atención que a pesar de los cambios demográficos en las ciudades, los parámetros para concebir la vivienda, y estas de cara a los predios y barrios donde se localizan, no han cambiado de forma pareja. Como está expresada de manera de un máximo o un tope, la vivienda permitida se vuelve también bandera de resistencia vecinal, que en aras de no perder valor de sus propiedades, se convierten en mecanismos de exclusión para otras clases sociales.





Vivir/ Trabajar

Definición

RAE Vivir: Habitar o morar en un país. Dicho de una cosa o de una parte de ella: Sufrir la acción de los esfuerzos a que se halla sometida.

Trabajar: Ocuparse en cualquier actividad física o intelectual.

Observaciones

Transformación específica de los usos de suelo, que hoy en día se manifiestan más como excepción que como norma específica. Va íntimamente vinculado a las transformaciones sociales, económicas y tecnológicas de las últimas décadas, donde es posible ser económicamente activo sin la necesidad de una especificidad espacial.



Zd



Zedec - Zona Especial de Desarrollo Controlado

Definición

RAE Zona que presenta características especiales para el desarrollo de usos y destinos encaminados a la conservación y preservación de áreas arboladas y con potencial agropecuario, a construcción de vivienda limitada y a generación de servicios.

Normativa

SEDUVI Hasta antes de 1997, a este nivel de planeación se les llamaba Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC); denominación que cambió a Programas Parciales de Desarrollo Urbano. La homologación de los términos fue oficialmente ratificada y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril de 1997, en cumplimiento a lo señalado por el artículo 6° transitorio de la LDUDF de 1996

Observaciones

Como su nombre lo dice, las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, buscaban regular territorios específicos con normas más particulares que las que el reglamento de construcción y cartas urbanas lo hacían. En general, aunque no en todos los casos, lo hacían bajo una lógica de poca transformación, buscando conservar las cosas como están y no utilizándolas como palancas de desarrollo o inversión. Los ZEDEC's le daban al mismo tiempo privilegios y excepcionalidad a ciertas zonas (generalmente de altos recursos), produciendo asimetrías en cuanto a inversión e interés tanto de actores públicos como privados.



Pasaje Polanco
Francisco Serran y Raúl A. Basurto



Zona de riesgo

Definición

WIKI Zona que presenta características especiales para el desarrollo de usos y destinos encaminados a la conservación y preservación de áreas arboladas y con potencial agropecuario, a construcción de vivienda limitada y a generación de servicios.

Normativa

SEDUVI Norma 17 de ordenación.
Los estacionamientos públicos subterráneos permitidos por los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, no se podrán construir en zonas de riesgo ni patrimoniales e históricas, con excepción de las que obtengan la autorización correspondiente de las áreas competentes.

Observaciones

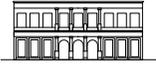
En una ciudad donde hay zonas inundables, barrancas, cuevas, grietas, lechos de río, y otros accidentes geográficos, definir zonas de riesgo, poco propicias para la urbanización es tarea fundamental de las normativas urbanas. A pesar de esto, estas normas parecen ser solo comentarios a posteriori de procesos que suceden al margen de las leyes. La ilegalidad de asentamientos en zonas de riesgo no conllevan ni estrategias de reubicación, ni mucho menos sanción. El riesgo, podría uno concluir, siempre es relativo.



Santa Fe

Zp

Zona patrimonial



Definición

RAE PATRIMONIO. Conjunto de bienes pertenecientes a una persona natural o jurídica, o afectos a un fin, susceptibles de estimación económica.

LDU PATRIMONIO. Conjunto de elementos y bienes inmuebles que expresan los valores y forma de vida materiales y espirituales del Distrito Federal, y que sea declarados tales, por disposición de la Ley o por declaratoria específica de las autoridades en materia de cultura, a petición ciudadana o por vía de las autoridades en materia urbana.

Normativa

Normas Técnicas En los inmuebles y zonas declarados monumentos históricos o artísticos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o por el Instituto Nacional de Bellas Artes, se eximirá a juicio de la Administración, una parte o la totalidad de los cajones de estacionamiento

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

Observaciones

El concepto de patrimonio es problemático por dos razones: Una, porque nos hace preguntar quien y de que manera determinamos aquello que tiene un valor histórico importante. Es acaso el estado, la sociedad, los expertos, o el tiempo lo que destilan importancia. La segunda razón, porque condena al patrimonio a un momento determinado (foto vs. video) que ignora antecedentes (y futuros) posibles de una zona o ciudad. Tarea complicada, pero no por eso menos importante para las instancias e individuos que protegen el patrimonio.



Reforma 222
Teodoro González de León

Zn



Zonificación

Definición

RAE Acción y efecto de zonificar.

WIKI Indica la división de un área geográfica en sectores homogéneos conforme a ciertos criterios. Por ejemplo: capacidad productiva, tipo de construcciones permitidas, intensidad de una amenaza, grado de riesgo, etc.

Normativa

SEDUVI El área libre deberá mantenerse a partir de la PB en todo momento. Hasta el 30% y 50% puede pavimentarse con materiales permeables.

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales tanto de la superficie construida como del área libre requerida.

Área construible en Espacios Abiertos: Desplante máximo 5% máximo. Área construida máxima 10%.

Área construible en Áreas de Valor Ambiental: Desplante máximo 2.5% máximo. Área construida máxima 5%.

CONAVI En vivienda de interés social y popular el porcentaje mínimo de área libre a cumplir deberá ser del 20% hasta 60 viviendas y 25% mas de 60 viviendas.

Porcentaje de Donación de áreas verdes por tipo de vivienda

Tipo de Vivienda	Porcentaje del Área Total (%)
Unifamiliar	3- 6
Agrupamiento Horizontal	10 - 19
Agrupamiento Vertical	20 -21

Observaciones

Nada más emblemático para ejemplificar la grieta que existe entre las normas y deseos de organizar la ciudad legalmente y la realidad misma de la ciudad que una carta urbana que muestra la zonificación de la misma. Herramienta macro que integra el uso del suelo, la densidad y otros instrumentos más, la zonificación parece más bien rayos X que no muestran huesos, o deseos no cumplidos producto de las excepciones y contradicciones que existen entre los actores que generan la ciudad.

o Área de Valor Ambiental Asentamiento Irregular
o Coeficiente de Ocupación del Suelo Coeficiente de
sidad Derecho de Vía Derecho Adquirido Desar
ión Emplazamiento Equipamiento Escalera
o Fachada Fraccionamiento Fusión de Pre
Lote Manzana Patio Peatón Planta Baja
Seguridad Estructural Subdivisión de Predios Subte
Uso de Suelo Uso Mixto Uso no Especificado V
controlado Zona de Riesgo Zona Patrimonial Zonific
Niveles Ampliación de Construcción Anuncio Área Á
Ambiental Asentamiento Irregular Azotea Balcón Banc
del Suelo Coeficiente de Uso de Suelo Condom
Derecho Adquirido Desarrollo Habitacio
on Emplazamiento Equipamiento Escalera Espacio
Fraccionamiento Fusión de Predios Habita
Manzana Patio Peatón Planta Baja Plaza Prop
uctural Subdivisión de Predios Subterrá
e Suelo Uso Mixto Uso no Especificado Via

o Área de Valor Ambiental Asentamiento Irregular
o Coeficiente de Ocupación del Suelo Coeficiente de
sidad Derecho de Vía Derecho Adquirido Desar
ión Emplazamiento Equipamiento Escalera
o Fachada Fraccionamiento Fusión de Pre
Lote Manzana Patio Peatón Planta Baja
Seguridad Estructural Subdivisión de Predios Subte
Uso de Suelo Uso Mixto Uso no Especificado V
Controlado Zona de Riesgo Zona Patrimonial Zonific
Niveles Ampliación de Construcción Anuncio Área Á
Ambiental Asentamiento Irregular Azotea Balcón Banc
del Suelo Coeficiente de Uso de Suelo Condom
Derecho Adquirido Desarrollo Habitacio
ón Emplazamiento Equipamiento Escalera Espacio
Fraccionamiento Fusión de Predios Habita
Manzana Patio Peatón Planta Baja Plaza Prop
uctural Subdivisión de Predios Subterrá
e Suelo Uso Mixto Uso no Especificado Via