

## CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN EN EL TEJIDO CONSOLIDADO

---

- 3.1. Principales tendencias urbanísticas en la ciudad de México
- 3.2. Interpretación de los lineamientos urbanos del área central
- 3.3. Conclusiones del capítulo
- 3.4. Fuentes consultadas en el capítulo



### 3. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN EN EL TEJIDO CONSOLIDADO

La revisión del marco global realizado en el capítulo anterior, permite ahora estudiar aspectos particulares del planeamiento urbano y el desarrollo edilicio en la ciudad de México, así como aquellos documentos que han afectado de forma específica al caso de estudio, bajo el análisis de los contenidos de algunas leyes y reglamentos urbanos y de construcción principalmente, siendo ésta una forma más concreta de **verificar las hipótesis planteadas** durante el análisis morfológico y del desarrollo urbano del caso de estudio, de la segunda parte de la tesis.<sup>1</sup>

Así mismo, este capítulo permite verificar la continuidad o ruptura que propicia cada uno de estos documentos dentro de la evolución del crecimiento urbano y desarrollo arquitectónico, es decir, se busca detectar puntos específicos en las ordenanzas que han llevado a la transformación de los principales elementos urbanos de los tejidos consolidados, como lo es su trama, tipología, parcela, modelo de ordenación, etc.

Una evaluación tanto de mecanismos como lógicas de actuación que permitirá tener un criterio sobre las alternativas que se pueden proponer en la reconfiguración de un territorio y que permita tener siempre una referencia constante a sus características morfológicas, sobre todo que las guías para la actuación ayuden a conseguir la organización física y funcional de un tejido consolidado.

De esta forma, un primer acercamiento al estudio de este universo normativo lo realiza Peter Ward en su estudio sobre la ciudad de México, indicando tres principales etapas del proceso de planeación y reglamentación de la construcción, en base a los instrumentos creados para cada fin.<sup>2</sup> Un esquema al se considera necesario la incorporación de una etapa más, para cubrir el periodo analizado en la tesis, quedando las fases de la siguiente manera:

- a) **1928-1952.**- Aprobación de varias leyes importantes, como la Ley de Planeación y Zonificación en 1936, la cual conforma la base de planeación de la ciudad hasta 1970.
- b) **1953-1970.**- Ausencia casi total de cualquier iniciativa o legislación para la planeación.
- c) **1970-1988.**- Diseño de varios instrumentos de control urbano y edilicio importantes.
- d) **1988-2006.**- Revisión de programas y creación de planes específicos para la regulación por zonas, desligándose de un proyecto de ciudad.

En base a esta estructura de análisis, se procede a una primera revisión general de las tendencias urbanísticas que influyeron en la elaboración, gestión y aplicación de diferentes planes y ordenanzas en la ciudad de México, y de forma particular en el ámbito en el que se ubica el caso de estudio, que corresponde al planeamiento urbano de la delegación Miguel Hidalgo.

---

<sup>1</sup> Cabe mencionar que el desglose completo de los instrumentos creados durante el periodo analizado, se encuentran en el anexo 1.1 de la tesis, para no distraer la atención del objeto de estudio que corresponde a los lineamientos que han afectado de forma directa e indirecta a nuestro caso de estudio.

<sup>2</sup> Para mayor referencia sobre la influencia de los procesos urbanos en la ciudad de México y los hechos bajo los que fueron generados, ver el cuadro comparativo que se ubica en el anexo 1.2 de la tesis.

### 3.1. PRINCIPALES TENDENCIAS URBANISTICAS EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Dentro del marco regulatorio de la ciudad, se puede observar que existen **reglas no escritas** o no oficiales, resultado de las primeras iniciativas de urbanización a mediados del siglo XIX, que respondieron a la proliferación de varias ideas o modelos, que buscaron una determinada forma de vida deseada. Así mismo, muchas de las acciones de modificación del tejido consolidado como lo es su saturación, también se llevaron a cabo sin una normativa clara que lo respaldara, simplemente obedecieron a cuestiones puntuales de residentes y usuarios que en un momento dado no tuvieron otra solución disponible.

De tal forma, que este capítulo explora a partir de este hecho, las **tendencias urbanas** que han dado pie a las diferentes pautas de ordenamiento que respondieron en algunas de las ocasiones a dichas necesidades y otras que se aplicaron en función a la observación de otras actuaciones urbanas generadas en otras latitudes, cuya imposición en muchas de las ocasiones causó mayor daño que el número de problemas que pretendían resolver.

El año 1928, es la fecha en la que varias municipalidades se anexaron a la ciudad de México y que en 1929 conformaron al conjunto denominado "Distrito Federal", momento en el que se puede considerar que las decisiones políticas respecto a futuros planes y proyectos urbanos se formularon de forma conjunta, por parte de las estructuras administrativas que pertenecían a dichas localidades cercanas. Por lo que anterior a esta fecha no se había contado con documentos de planeación que regularan las **acciones urbanas** en dichos territorios aledaños, como corresponde a nuestro caso de estudio.

A partir de aquí, la planeación urbana de México y en particular en la ciudad de México, se dio en torno al **crecimiento económico** de esta última, centro del poder del país, pero sin contar con un instrumento jurídico que pudiera sancionar claramente tanto a ciudadanos como autoridades en sus actuaciones urbanas.<sup>3</sup> Las cuales, se centraron en la ampliación y generación de nuevas vialidades bajo el modelo urbanístico europeo de "ensanche" de finales del siglo XIX y principios del XX, así como en el establecimiento de instituciones y otros cuerpos representativos del país, en donde predominó la localización entorno al Centro Histórico.

El resto de las acciones urbanas se desarrollaron por parte de **promotores inmobiliarios**, en su mayoría propietarios de terrenos rurales, para cada una de las colonias residenciales y tipo de sector de población, para lo cual existieron escasos lineamientos y ordenanzas para regular su forma física. La participación de estos *actores sociales* denunció de alguna forma la *precariedad* y *hacinamiento* de los sectores populares ubicados en el centro de la ciudad, por lo que a raíz de esta situación se comienza a pensar en nuevas formas de ocupación del suelo sin llegar el Estado a normar en gran medida el establecimiento de los nuevos **fraccionamientos**.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Emilio Duhau hace referencia a los conflictos que durante un largo periodo se dieron en la Ciudad de México, hasta la aparición de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en 1976, en "Planeación urbana y políticas medioambientales" en el libro "*Dinámica urbana y procesos socio-políticos: lecturas de actualización sobre la ciudad de México*", René Coulomb y Emilio Duhau (coord.), Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, Cenvi A.C, 1993, p. 188.

<sup>4</sup> Para ampliar el contenido de este aspecto en particular, ver la revisión que se hace en el apartado 3.2.5. de las ordenanzas urbanas aplicadas en 1942.

Posteriormente, desde los años 30 a los años 50, se ejerció una presión política para responder a los requerimientos de un **planteamiento económico** en busca del desarrollo nacional reflejado en el desarrollo económico de la ciudad de México, por lo que el planeamiento urbano giró en torno a la *organización y apropiación* del espacio urbano, en donde el modelo europeo fue sustituido por un modelo norteamericano que promovió **nuevos centros** para el desarrollo inmobiliario en zonas intermedias y periféricas de la ciudad, junto con la *descentralización* de la industria.

De esta forma, la dinámica de crecimiento de la Ciudad de México generó distintos procesos de *consolidación, densificación, expansión y expulsión* de población que dio lugar a una migración o movilidad de población intraurbana, es decir, dentro de la ciudad y los municipios conurbados, causando problemas que se volvieron incontrolables para la gestión de los servicios urbanos y demás equipamientos de la ciudad, sobre todo causaron grandes **deficiencias** al interior de la estructura física de la misma.

Y no es hasta la década de los años 70 cuando se dio realmente un **planeamiento físico urbano** a consecuencia del crecimiento y movimiento poblacional, que generó la expansión física del área urbana y la especulación del suelo; hechos que llevaron a la institucionalización de la planeación en torno a un fenómeno que inició la transformación de la *dinámica* del espacio urbano. Por lo que se recurrió al uso de nuevos planes urbanos, los cuales sirvieron de justificantes para diversas acciones políticas,<sup>5</sup> basándose principalmente en una normatividad urbana en torno al **zoning**, formulado desde los años 20 en los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna –**CIAM**–, para conseguir una mejor funcionalidad de la ciudad.<sup>6</sup>

Un hecho que incrementó la *degradación* del tejido existente con la consecuente *destrucción* de áreas homogéneas por la inserción de nuevos equipamientos urbanos y la permisibilidad de nuevas tipologías. Creando para ello los instrumentos que en teoría apoyarían la gestión urbana para la **resolución** de problemas de *ocupación* del espacio urbano; planificando la estructura física para albergar a la población de menores ingresos, convirtiéndose este aspecto en el principal eje de acción estatal que financió la **vivienda social**, construida y comercializada por parte del sector privado, dejando el resto de procesos y problemas urbanos al margen de las actuaciones.<sup>7</sup>

Como resultado, en la siguiente década se realizaron formalmente las intervenciones de **reordenamiento urbano** pero bajo el predominio de la planeación económica en torno al control y la consolidación del territorio, por lo que la estructura jurídica en las que estas actuaciones fueron albergadas –los Programas Delegacionales, que corresponden a planes municipales y especialmente los ZEDECs, planes aplicados a Zonas Especiales de Desarrollo Controlado–, supusieron acciones aisladas en cuanto a *uso, densidad y destino* del suelo, que no correspondieron del todo a un plan global.

---

<sup>5</sup> En este sentido, Peter Ward menciona que la ejecución de dichos planes ya había sido pensada antes de plasmarla en un documento, sin embargo cabe resaltar que en general, los planes sirvieron para dar la fundamentación jurídica al planeamiento de asentamientos humanos que anteriormente se daba casi de forma espontánea y a conveniencia de los particulares. Ward, Peter, "Mexico City. The production and reproduction of the urban environment", World Cities Series, Department of Geography, University of Cambridge and Fellow of Fitzwilliam College, Belhaven Press, London, 1990, p. 115.

<sup>6</sup> Una forma de pensamiento que tuvo una aplicación de más de cuarenta años, a partir de 1928 y su mayor auge alcanzado en varias intervenciones en el continente americano durante la década de los años 60, quedando al día de hoy una fuerte influencia en los planes urbanos que se formulan sin tomar en cuenta el tipo de contextos al que se aplican.

<sup>7</sup> Como lo menciona Mario Lungo en su análisis relacionado con la privatización de la gestión urbana y el retroceso de la participación del Estado en "*Globalización, grandes proyectos y privatización de la gestión urbana*". Recurso en Internet: <http://www.mundourbano.und.edu.ar>

Así mismo, se acentuaron las contradicciones urbanas que fueron encargadas al **mercado inmobiliario**, siendo las mejores condiciones y servicios otorgadas a quienes pudieron pagarlo, modificándose a conveniencia de ciertos sectores las condiciones de las relaciones público-privadas.<sup>8</sup>

En este sentido, el Estado se mantuvo como un apoyo en la planeación urbana, pero ya no bajo el enfoque de un desarrollo urbano caracterizado por las grandes obras de infraestructuras o equipamientos, ya que se adoptaron técnicas de planeación en base al modelo anglosajón funcionalista y a los *plans d'utilisation du sol* franceses, en los que se tuvo una *visión mecanicista* de planeación, convirtiéndose su **metodología** en la principal limitante de aplicación al utilizarse de forma semejante en **distintas escalas urbanas**, considerando unas variables de población y actividades compatibles de forma indistinta para una u otra zona de la ciudad.

Así mismo, los ZEDEC's correspondieron a una figura de planeación urbana similar a las *Zonas de Ordenación Concertada* de París en el que se buscó la renovación habitacional de los **barrios céntricos deteriorados**, con apoyo de la inversión privada, una figura similar a las *Zonas de Desarrollo* -Enterprise Zones- establecidas en Gran Bretaña para revitalizar las ciudades interiores -*inner cities*- junto con la creación de áreas de negocio.<sup>9</sup> Sin embargo en los ZEDEC's, la intervención privada sólo consiguió incrementar el precio del suelo al construir obras muy puntuales sin llegar a resolver la problemática local.

A partir de este punto, los programas delegacionales y los ZEDEC's, se convirtieron en los únicos instrumentos para **conciliar los intereses** del *capital inmobiliario* y *vecinos afectados*, en donde la zonificación fue la herramienta de control público sobre el uso del suelo, cuyo objetivo debía ser el de la regularización de las formas de apropiación privada del mismo, junto con los requerimientos de desarrollo y demandas sociales, así como los bienes colectivos y la vivienda.<sup>10</sup>

Sin embargo, su alto grado de **generalización** no correspondió a la diversidad de desarrollo que caracteriza a cada zona de la ciudad, ni a las distintas fuerzas sociales e intereses en juego; más bien se trató nuevamente de una nueva forma de gestión urbana para el beneficio de un modelo económico predominante, en el que en un principio se excluyó la participación de otros componentes sociales, como se mencionó en el capítulo 2.

En la década de los años 90, se modificó la figura de los ZEDEC's para convertirse en *Planes Parciales de Desarrollo Urbano*, generados para las 16 delegaciones del Distrito Federal, como una forma más de normar la acción pública y establecer lineamientos más adecuados respecto a una **zona específica**, sobre todo para tratar de responder una problemática diversa como lo fue el auge de actividades comerciales en la zona central de la ciudad, la escasez de vivienda, la infraestructura deteriorada y la distribución de servicios públicos y equipamientos urbanos, con la idea de resolver tanto las necesidades inmediatas como futuras de una localidad.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> En este sentido, Lungo hace hincapié en el cambio que comienza a darse en la gestión urbana, al volverse cada vez más privada, conforme los nuevos modelos económicos que se estructuraron en los años 80 y 90.

<sup>9</sup> Ángel Mercado señala que la idea de estos planes es el de liberar la normatividad de una ciudad a favor de las fuerzas del mercado en cooperación con el gobierno en cuanto a sus medidas administrativas y fiscales, en "Programas parciales de desarrollo urbano" revista Ciudades vol. 14, no. 53, enero – marzo de 2002, RNIU, Puebla, 2002, p. 42.

<sup>10</sup> En base al análisis que hace Emilio Duhau en su escrito "*Planeación urbana y políticas medio ambientales*" Op. Cit., p. 185-186.

<sup>11</sup> Cuyas condiciones de reordenación territorial en teoría ya no son dirigidas por una comisión de planeación regional, si no por las autoridades locales y sus habitantes.

Sin embargo, la realidad superó a la programación y en este caso la diversidad de componentes sociales e intereses en juego no tuvieron posibilidades reales de ver sus demandas concretadas en dichos planes, ya que como menciona Emilio Duhau, este tipo de instrumentos no tomó en cuenta ni la **problemática de la propiedad del suelo**, ni la **dinámica económica**, ni el comportamiento real de la **inversión inmobiliaria**, por lo que las propuestas de usos e intensidad del suelo no correspondieron a la estructura urbana existente.<sup>12</sup>

En este sentido, cabe señalar que a día de hoy existe un largo **periodo** entre la fase de diseño de los planes de desarrollo, su aprobación y posterior puesta en práctica,<sup>13</sup> por lo que cualquier factor que haya sido programado con anterioridad podía verse rebasado por los factores cambiantes de la realidad. Así mismo cualquier otro aspecto que quisiera añadirse a un plan tenía que esperar por lo menos 10 años para su actualización, con lo cual ese aspecto podía incluso **caducar** antes de haber sido resuelto, sobre todo por los constantes cambios espaciales.

Posteriormente, en el año 2000, se dictaron los llamados “bandos informativos” por parte del Jefe de Gobierno de la Ciudad de México y no por el organismo de planeación oficial, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda -SEDUVI-, un hecho que ha **desmembrado el proyecto de ciudad** que se buscaba conciliar con el resto de planes y programas urbanos, ya que estos bandos establecieron programas de vivienda en las delegaciones centrales para revertir la tendencia del despoblamiento, sin considerar la estructura física de base que pudiera soportar mayores densidades. Situación que en la actualidad está causando graves problemas, denunciados día a día por parte de los vecinos residentes, quienes se ven forzados a pedir la **formulación de planes parciales** o de **salvaguarda** para sus barrios o colonias.

De tal forma, que el planeamiento propuesto a partir de la década de los años 80 y especialmente en esta época, en torno al repoblamiento de esa zona central, se pensó sin tomar en cuenta **cuestiones internas del tejido urbano** -como lo es su deterioro físico y los vacíos urbanos sin ordenar-, a diferencia del planeamiento en décadas anteriores que intentaron armar un “paquete” de acciones urbanas; una meta que hoy en día ha sobrepasado las expectativas planteadas, con la consecutiva saturación y mayor deterioro del marco construido, que solo se valora bajo la oportunidad de localizar o generar parcelas vacías para ejecutar proyectos de alto impacto físico y social.

Así mismo, el planeamiento actual carece de ordenanzas que ayuden a **regular las nuevas actuaciones**, como sucede en el caso de estudio, ya que se limitan a señalar *actividades e intensidades de construcción* en base a las leyes de mercado actuales y presiones inmobiliarias; factores que dirigen la **gestión urbana** de la ciudad, ajenos a los patrones de ocupación del suelo de carácter tradicional, eliminando servicios y otras funciones que otorgaban hasta hace poco el carácter de barrio, colonia o centro poblacional a emplazamientos como la colonia San Miguel Chapultepec, que se consideran sitios que satisfacen las necesidades de sus residentes.

Cabe mencionar que desde el año 2005 se está realizando una revisión de los Planes Delegacionales, dentro de un foro que busca la mayor participación de los habitantes, sin embargo muchas de las propuestas elaboradas por los planificadores técnicos, mantienen el **desarraigo** de muchas de las funciones y servicios locales de ciertos barrios y colonias, al contemplar únicamente un uso habitacional y eliminar el pequeño comercio ubicándolo en puntos concentrados, cambiando la dinámica de los usos tradicionales de estos sitios.

---

<sup>12</sup> Duhau, Emilio, Op. Cit., p. 198.

<sup>13</sup> Como lo indican Mario Bassols y Socorro Arzaluz en su escrito: “Avatares de la planeación urbana en el DF” publicado en la revista Ciudades, Vol. 14, no. 53, enero-marzo de 2002, RNIU, Puebla, pp. 33-40.

Por otro lado, continúan las deficiencias normativas en cuanto a la regulación edificatoria, presentándose un **desentendimiento de la morfología original** de cada zona, como lo es la no definición de la forma de desplante de las edificaciones en las parcelas, o el planteamiento de niveles máximos de altura que pueden ser modificados con la introducción de medios niveles por debajo de la acera para la creación de aparcamientos semi-subterráneos, o la ubicación de instalaciones en la azotea en la parte frontal de la fachada; cuestiones que no han estudiados a detalle para conciliar las nuevas formas edificadas con el contexto tradicional que las alberga.

Como evaluación general, varios autores coinciden en que las políticas de desarrollo económico bajo las cuales el Estado ha llevado a cabo la mayoría de los planes urbanos durante el periodo analizado, han generado un **crecimiento urbano atrofiado** de la ciudad de México,<sup>14</sup> ya que muchos de los problemas básicos como lo son el mantenimiento y actualización de infraestructura y equipamientos, la adopción y control de las medidas necesarias para la conservación de su patrimonio urbano, así como la adecuada aplicación de una normativa edificatoria, no se resolvieron de la mejor forma y por lo tanto se han manifestado como puntos débiles en el desarrollo urbano actual; quedando varias lagunas pendientes por resolver en relación a un mejor *desenvolvimiento* y *continuidad* de la forma física de la ciudad.

Por otro lado, algunos autores han mencionado que la oportunidad de ordenar el crecimiento de la ciudad de México se perdió durante el siglo XX, “*cuando los espacios urbanos eran aún manejables y se tenía un mayor control de las variables económicas*”,<sup>15</sup> sin embargo esta tesis señala que cualquier situación en la que se encuentre la estructura de la ciudad puede ser **intervenida** para obtener las mejores variables para su ordenamiento, sobre todo si se tiene un adecuado *conocimiento* de su desarrollo urbano y de las *necesidades actuales* por resolver, dejando lineamientos claros para su futuro desenvolvimiento físico y funcional, como se busca mostrar en las propuestas para resolver el reordenamiento del caso de estudio.

### 3.2. INTERPRETACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANOS DEL AREA CENTRAL DE LA CIUDAD

En base al esquema presentado al inicio del capítulo, se revisan a continuación las **principales aportaciones** de aquellas leyes y reglamentos que dirigieron la planeación y construcción en la ciudad de México, señalando que este análisis comienza en el momento en el que se encuentran establecidas las primeras colonias residenciales, finales de los años 20 y principios de los años 30. En este sentido, se revisan aquellos instrumentos urbanos que ocasionaron los principales cambios en la conformación y transformación del espacio urbano de las áreas centrales y en particular en el caso de estudio.

De esta forma, se presenta en orden cronológico y de forma intercalada las leyes de planeación y los reglamentos que regulan aspectos específicos de dichas leyes, junto con los reglamentos de construcción, los cuales en este caso, también son necesarios para poder seguir y detectar dichos cambios en la forma urbana de un tejido consolidado, ya que no todos los aspectos físicos se localizan en los planes urbanos, por lo que se recurre al análisis de la variación de aspectos como lo son la definición de áreas libres y construidas, alturas, pozos de luz, etc.

---

<sup>14</sup> Como lo menciona Carlos Bustamante Lemus en su escrito “Crecimiento metropolitano y políticas urbanas, 1970.1992” dentro del libro “Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Complejo geográfico, socioeconómico y político”, Instituto de Investigaciones Estéticas, D.D.F., Colección: La estructura económica y social de México, 1993, p. 151.

<sup>15</sup> Sánchez Ruiz, Gerardo G. “Pertenencias culturales y la construcción de una postmodernidad desigual. La ciudad de México al iniciarse el siglo XXI”, Recurso en Internet: <http://concienciaenarquitectura.aztecaonline.net/urbanismo/urbcca001.htm>

### 3.2.1. LA PLANEACIÓN VISIONARIA: Ley de Planeación y Zonificación del Distrito Federal (1936)

Publicada el 31 de agosto de 1936 en el Diario Oficial de la Federación, resultado de una Comisión de Planificación y una comisión mixta para el elaborar el plan financiero y el presupuesto de un Plan Maestro que operó con efectividad para la apertura de nuevas calles y plazas bajo la cooperación de los propietarios de los predios utilizados, junto con el control de la construcción, uso, altura y tamaño de las edificaciones del Centro Histórico.<sup>16</sup>

Un plan que tuvo una vigencia de 40 años, desarrollado bajo una **metodología de análisis urbano** basada en la aquella utilizada en las oficinas de planeación en los Estados Unidos Norteamérica, en donde la recolección de datos censales relacionados con la situación existente de la ciudad y la propuesta de una planificación en función a una zonificación básica fueron las principales guías para el diseño de un plan urbano. Sin embargo, este método no tomó en cuenta la mezcla de usos que se encontraban traslapados físicamente en la ciudad de México, como lo eran los usos urbanos y suburbanos, los rurales y residenciales, los comerciales e industriales; en cambio la finalidad de la aplicación de esta forma de planeación fue el conseguir una *plusvalía* en nuevas zonas a desarrollar.<sup>17</sup>

Por lo pronto, la principal aportación de esta forma de planeamiento fue el *estudio y proyección* de las **vialidades** primarias y secundarias que rodearían y se extenderían para responder al futuro crecimiento urbano de la ciudad, así como la ubicación de nuevas **zonas industriales** en la periferia de la ciudad y futuras **extensiones residenciales** en el norte, poniente y sur de la ciudad, sin embargo dicha concentración de usos especializados en las nuevas ubicaciones, significó una intensificación en la **segregación** de los grupos sociales en el espacio, ya que se estableció un marcado costo diferencial del suelo y el transporte, aspecto que anteriormente se daba de forma progresiva.<sup>18</sup>

En el ámbito que corresponde al caso de estudio, se aplicó la apertura y ensanchamiento de algunas de las principales vialidades que rodean a la zona de estudio, como lo son la avenida Constituyentes al norte de la ordenación, la avenida Parque Lira en el poniente y la incorporación de un Circuito Interior que se conectó con la avenida José Vasconcelos en el oriente, para dar continuidad a la circulación proveniente del norte de la ciudad con dirección hacia el sur. (Fig. 1)

De esta forma, comienza a ejercerse una presión inmobiliaria muy fuerte en las parcelas colindantes a dichas vías, que llevan a la consecuente sustitución edificatoria, por lo que el uso de suelo en estos puntos se modifica, así como la



FIG. 1. DELIMITACIÓN DE LAS PRINCIPALES VIALIDADES QUE RODEAN AL CASO DE ESTUDIO EN DONDE SE EFECTUARON OBRAS DE ENSANCHAMIENTO Y CONEXIÓN EN LOS AÑOS 30:  
 A) AVENIDA CONSTITUYENTES  
 B) AVENIDA PARQUE LIRA  
 C) AVENIDA JOSÉ VASCONCELOS.

<sup>16</sup> Tal fue el caso de las acciones de apertura de vialidades a través del tejido antiguo, como se muestra en el capítulo 2, como lo fue la apertura de las calles San Juan de Letrán y la Avenida 20 de noviembre, que se abrieron paso entre calles estrechas y viejos edificios, con el fin de tender extensiones posteriores hacia plazas y bulevares que cruzan la ciudad en forma diagonal y mejorar así el acceso al núcleo histórico.

<sup>17</sup> Basado en el análisis que hace Francis Violich, sobre los principales planes urbanos desarrollados en Latinoamérica durante las primeras tres décadas del siglo XX, en "Cities of Latin America: Housing and planning to the south", New York: Reinhold Publishing, 1944, pp. 90-101.

<sup>18</sup> En base a Odilia E. Suárez, quien analiza las transformaciones de la ciudad latinoamericana durante la primera mitad del siglo XX, en "El diseño urbano en América Latina" dentro del libro "La urbanización en América Latina, desde sus orígenes hasta nuestros días", Jorge Enrique Hardoy (coord.), Buenos Aires: Editorial del Instituto, 1971, pp. 224 y 225.

intensidad de construcción, ocasionando una transformación del hábitat y la forma de la vivienda tradicional colindante.

### 3.2.2. BASES PARA ELABORAR UN PLAN URBANO: Reglamento de la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal (1936)

Documento publicado el 31 de agosto de 1936 en el Diario Oficial de la Federación como refuerzo a los planteamientos de la Ley de Planeación y Zonificación, en donde se explica básicamente la forma en la que deben realizarse los **croquis** para levantar las medidas perimetrales de las manzanas de la ciudad y la realización de los correspondientes cálculos de las poligonales, como uno de los principales objetivos del levantamiento del catastro de la ciudad, para posteriormente llevar a cabo las expropiaciones y realización de vialidades con miras de mejorar el tránsito y solucionar problemas de zonificación.

Así mismo, estas acciones permitieron el **mejoramiento de algunas zonas**, al establecer un nuevo aprovechamiento de las parcelas en base a nuevos tipos edificatorios –que comienzan a darse en esa época y que se ven reflejados en el caso de estudio-<sup>19</sup>, es decir un mejor aprovechamiento de la “lotificación” o parcelación existente para la realización de edificios más altos y con mayor área construida.

Por otro lado, dicho reglamento definió las **zonas comerciales, industriales y residenciales** de la ciudad, que hasta entonces estaban diferenciadas únicamente por el tipo de colonias que ya se habían construido y aquellas que se encontraban en proyecto de realización, por lo que anteriormente, dichos usos no se habían ubicado en función a ningún plan específico.<sup>20</sup>

También, los estudios y proyectos realizados en este reglamento sirvieron de base para formar el posterior Plano Regulador del Distrito Federal de 1938, como se señaló en el capítulo 2, en el que se vio reflejado la aplicación de la correspondiente **normativa de zonificación**, junto con la indicación de las principales acciones en relación a las vialidades que conectan los distintos polos de la ciudad, pensando ya en las futuras actividades de los mismos.

Esta situación sucedió en el barrio de Tacubaya, polo de atracción desde la época prehispánica, zona colindante a nuestro caso de estudio en donde las acciones planteadas para convertirla en un subcentro urbano, generaron un cambio importante en su fisonomía y en la funcionalidad de este territorio, ya que varios de sus ejes viarios se convirtieron en corredores comerciales, generando un mayor tránsito en la zona, sobre todo al establecer las oficinas principales de la delegación Miguel Hidalgo en una zona adyacente a la avenida Parque Lira.

Cambios que modificaron la dinámica y fisonomía de la colonia San Miguel Chapultepec en su sección sur, que es la que colinda con el barrio de Tacubaya, al ampliarse el concepto de corredor comercial hacia ese punto, y que en años posteriores dicho uso, junto con el de oficinas buscó introducirse en el tejido, que gracias a la cohesión del mismo no permitió una transformación radical de su morfología.

---

<sup>19</sup> Ver ejemplos correspondientes a esta época, dentro del análisis morfológico del caso de estudio.

<sup>20</sup> Ver hipótesis relacionadas con la supuesta presencia de un plan para el establecimiento de las primeras colonias residenciales, dentro del análisis que realizo sobre el Ensanche de la Ciudad de México.

### 3.2.3. CARACTERIZACIÓN DE LAS VIALIDADES PRIMARIAS: Reglamento de Zonificación de las arterias principales de la Ciudad de México (1938)

Publicado el 4 de enero de 1938 en el Diario Oficial de la Federación como refuerzo a los planteamientos de la Ley de Planeación y Zonificación, definiendo principalmente el **frente mínimo** de los edificios ubicados en las principales vialidades de la ciudad, establecido en veinte metros. Con lo que se fundamenta la observación del apartado 3.2.1., respecto al cambio en la configuración de los perímetros de las zonas tradicionales como se dio en el caso de estudio, del que se señalan los principales cambios tipológicos en el capítulo 6 de esta tesis.

### 3.2.4. CAMBIOS EN EL URBANISMO TRADICIONAL: Reglamento sobre Fraccionamientos de Terrenos del Distrito Federal (1941)

Publicado el 31 de diciembre de 1941 en el Diario Oficial de la Federación; fue creado para compensar las lagunas relacionadas con la formación de **fraccionamientos** tanto residenciales como industriales que no tomaban en cuenta y no contribuían con los servicios públicos de la ciudad. En donde la apertura de nuevas calles y la venta de parcelas residenciales tenían que ser aprobados en concordancia con el plan maestro para la ciudad, presentándose este reglamento de forma rezagada, ante el panorama del gran número de colonias y fraccionamientos que para esa fecha ya se habían autorizados o ya estaban construidos.

Por otro lado, se normó el uso de "**chaflanes**" en las esquinas de las manzanas, sin embargo vemos que esta solución ya había sido adoptada con anterioridad en las primeras colonias creadas a principios del siglo XX y que pocos de los nuevos establecimientos hicieron caso a este señalamiento.<sup>21</sup>

Así mismo, una de sus disposiciones prohibió la existencia de calles cerradas o privadas en los nuevos fraccionamientos, sin embargo podemos ver que una de las características del llamado **urbanismo tradicional**<sup>22</sup> del caso de estudio y de otras colonias, es el uso de este tipo de calles tipo "pasaje" para resolver la subdivisión de una misma parcela y obtener un mayor beneficio con la subventa o renta de las viviendas resultantes. (Fig. 2)

Una morfología considerada por el reglamento como una *inducción al error* por considerar como vía pública un terreno que no lo es; incidencia que busca ser solventada al exigir contratos con cláusulas restrictivas en relación a la no división de las parcelas en dimensiones menores a las autorizadas.

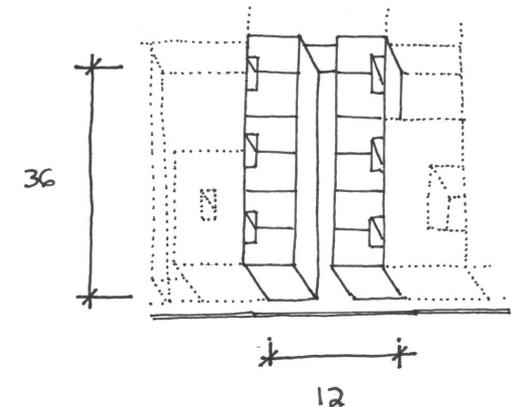


FIG. 2. ESQUEMA DE UNA CALLE PASAJE QUE PERTENECE AL URBANISMO TRADICIONAL DE ALGUNAS COLONIAS RESIDENCIALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

<sup>21</sup> Ver las referencias morfológicas de las colonias residenciales en el capítulo 4.

<sup>22</sup> Este término lo utilizo para nombrar todas aquellas actuaciones que sin estar normadas dentro de un reglamento o plan se ejecutan simultáneamente en diferentes partes de la ciudad, incluso en otras localidades, ya fuera por influencia directa o por la aplicación de una lógica para la resolución similar de diferentes casos, como ocurre con el desarrollo de casas de vecindad, analizadas en un siguiente apartado.

También, el ancho de las calles se estableció en doce metros, medida que ya se reflejaba en la mayoría de las ordenaciones creadas anterior al reglamento; limitando el frente de parcela en fraccionamientos residenciales en siete metros de frente y una superficie mínima de 120 m<sup>2</sup>, cuando en la arquitectura tradicional existen parcelas con 6 metros de frente y menores superficies. De esta forma se modificó nuevamente las condiciones del urbanismo tradicional que resolvía en **pequeñas parcelas** los requerimientos de una pequeña vivienda unifamiliar o para un local comercial (Fig. 3)

### 3.2.5. INICIO DE LA SATURACIÓN DEL TEJIDO CONSOLIDADO: Reglamento de las Construcciones y de los Servicios Urbanos en el D.F. (1942)

Publicado el 23 de julio de 1942 en el Diario Oficial de la Federación, fue creado en función a las nuevas condiciones de vida que experimentaba la ciudad, un reglamento que se coordinó con otras leyes y reglamentos que regían al Distrito Federal, abarcando una **mayor jurisdicción**, ya que anteriormente sólo se ocupaba de la ciudad de México y que desde 1929 abarcó antiguas municipalidades en las que no había claros lineamientos de construcción.

Como parte de las nuevas disposiciones, se norma el **uso de la vía pública**, introduciendo para tal efecto la limitación a la altura de las construcciones en relación con la anchura de las calles, de acorde a un plan maestro; la vigilancia del uso y apropiación de las parcelas desocupadas, lo que puso freno a las acciones de agrupación y subdivisión de las mismas que modificaba su configuración original, como se dio en el caso de estudio; el uso de un espacio para aparcamiento adecuado al interior de las construcciones como una modalidad de modernidad que buscaba solucionar el aumento del número de **automóviles** en la ciudad;<sup>23</sup> así como la exigencia del tipo edificatorio correspondiente al tipo de fraccionamientos y zonas de replanificación (Fig. 3).

En cuanto a la **altura de las edificaciones**, el reglamento tomó en cuenta la existencia de calles con anchos menores a los doce metros, definiendo en 14 metros la altura máxima de las edificaciones y estableciendo una fórmula para calles cuya anchura fuera mayor a los seis metros:  $A=1,5 B+5$ . En donde A es la altura de la fachada y B el ancho de la calle, por lo que en una calle de 12 metros se permitía una altura de hasta 23 metros y cualquier elemento del edificio que sobrepasara esa altura debía ser remetido para no sobrepasar el ángulo de 56° 20' respecto a la horizontal (Fig. 4.)

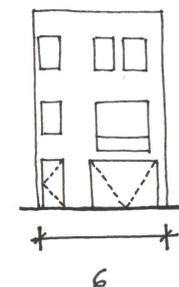


FIG. 3. ESQUEMA DE UNA CASA TRADICIONAL CON APARCAMIENTO INTEGRADO EN LA CONSTRUCCIÓN, 1940.

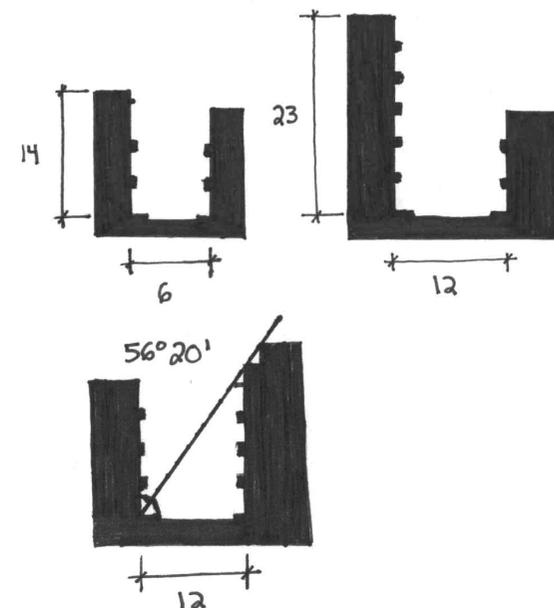


FIG. 4. ESQUEMA DE ALTURAS MÁXIMAS EN 1942.

<sup>23</sup> Sobre todo, esta medida se busca aplicar en aquellos edificios con una altura mayor a los 18,50 metros para destinar un espacio para el estacionamiento de vehículos de las personas que habitan dichos edificios o en su caso, el pago de un impuesto proporcional a su superficie al no poder desarrollarlos en su interior, o la ubicación del estacionamiento en locales separados de la parcela. Con lo que comienza la proliferación de este tipo de locales en varias partes de la ciudad y el consecuente cambio en la morfología de la zona central de la ciudad.

Otra de las modalidades que se normó en este reglamento, fue el permiso para **construir sin seguir el alineamiento**, de forma que parte de una parcela podía ser construida hacia el interior de la misma, ya fuera para erigir cuerpos salientes, manteniendo el requisito de paralelismo respecto a la calle y la exigencia de indicar el alineamiento sobre el terreno de alguna manera – rejas, pilones, cadenas, setos, etc.-. Aspecto que anteriormente en muchas de las construcciones de las colonias desde finales del siglo XIX y principios del siglo XX ya se realizaba de esta forma, bajo el modelo de la casa aislada.

Así mismo, se estableció que la **altura de los edificios ubicados en esquina** podía tomarse con la relación de altura respecto al ancho de la calle más amplia y trasladarla sobre la fachada de la calle angosta hasta una distancia igual a la mitad de la altura -disposición que se mantiene hasta el día de hoy-, cambiando nuevamente la imagen de la fachada continua del urbanismo tradicional (Fig. 5).

Por otro lado, se estableció el **área libre** de una parcela en la que se desplanta un edificio, como una quinta parte del área total, por lo que para una superficie de 200 m<sup>2</sup>, el área libre correspondiente fue de 40 m<sup>2</sup>, modificándose la relación 60% construido y 40% libre del urbanismo tradicional, sin dejar de ser una solución aceptable respecto a las que se establecieron en los reglamentos posteriores.

Dentro de la modificación de áreas, se estableció una **superficie construida** del 75% para una casa unifamiliar o plurifamiliar, con una superficie libre no menor al 25%, disminuyéndose también la relación tradicional de áreas, modificada también por la permisibilidad en el uso de varios patios de ventilación.<sup>24</sup> (Fig. 6)

En este sentido, se delimitó un **patio de ventilación** de 6 m<sup>2</sup> de superficie para una altura de muro de 4 metros; 9 m<sup>2</sup> para el de 7 metros; 12 m<sup>2</sup> para el de 10 metros; 21,5 m<sup>2</sup> para el de 12,5 metros; 30 m<sup>2</sup> para el de 15 metros y 44 m<sup>2</sup> para el de 18,5 metros de altura. Siendo la dimensión mínima en planta, igual a un tercio de la altura del muro aproximadamente. (Fig. 7 y 8)

De esta forma, las nuevas disposiciones respecto a la ocupación del área libre de una parcela, llevó a la **saturación de los antiguos patios y jardines** con pequeñas construcciones en las edificaciones existentes, eliminando también la relación original de áreas.

Otro elemento que posteriormente causó controversia, fue el uso de **voladizos o salientes** sobre la vía pública, otorgándose en esta ocasión un permiso de hasta 10 centímetros para los elementos

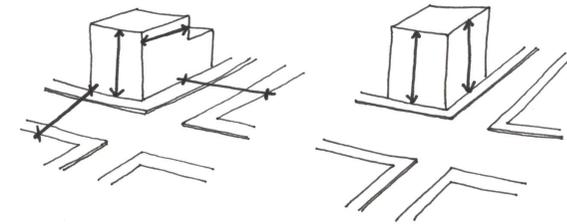


FIG. 5. ESQUEMA QUE COMPARA LA TOMA DE DIMENSIONES RESPECTO A LA CALLE ANCHA Y ANGOSTA EN EL PLANEAMIENTO DE 1942 (IZQUIERDA) Y LA FORMA TRADICIONAL (DERECHA).

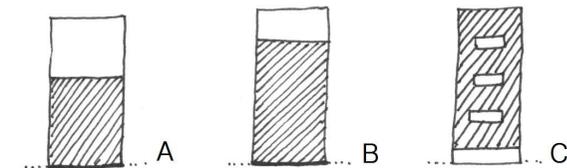


FIG. 6. MODIFICACIÓN EN LA RELACIÓN DE ÁREAS CONSTRUIDAS Y LIBRES DE LA FORMA TRADICIONAL A (60% CONSTRUIDO Y 40% LIBRE), B (75%-25%) Y C (90%-10%).

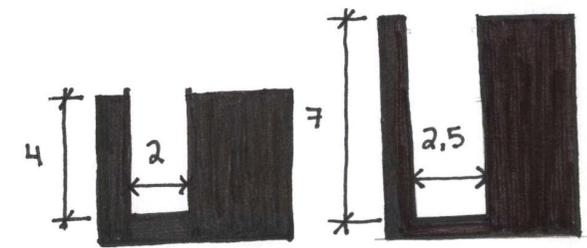


FIG. 7. ESQUEMA DE PATIOS INTERIORES EN 1942.

<sup>24</sup> En este reglamento se establecen las dimensiones mínimas de los patios aun cuando en su suma produzcan el total de superficie de terreno libre exigido, con lo que se modifica la configuración tradicional de área construida y área libre reunida en una misma superficie, sin embargo dichas dimensiones respecto a un muro colindante, no son más generosas que las establecidas en reglamentos posteriores como se comparará más adelante.

arquitectónicos de la fachada y de 70 centímetros para los balcones ubicados a partir de 2,50 metros de altura. Veremos cómo esta disposición se modificó con el tiempo y fue interpretada a conveniencia de los proyectos arquitectónicos.

Así mismo, otro punto que modifica la calidad de las dimensiones de las habitaciones tradicionales fue el establecimiento de una **superficie habitable** de  $9 \text{ m}^2$  con una altura de 2,80 metros, cuando anteriormente las tipologías contaban con habitaciones de  $16 \text{ m}^2$  en promedio. Teniendo como vivienda mínima aquella compuesta por una habitación de  $12 \text{ m}^2$ , un baño de  $2 \text{ m}^2$  y una cocina de  $1 \text{ m}^2$ , por lo que comenzó la construcción de nuevas formas de vivienda colectiva que también formaron parte de la morfología del caso de estudio.

En cuanto a la iluminación y ventilación de las habitaciones se redujo la superficie de los claros de iluminación a una octava parte de la superficie de cada habitación, por lo que si anteriormente había  $2 \text{ m}^2$  de ventana para una habitación de  $16 \text{ m}^2$  -como dimensión media para las ventanas de la arquitectura tradicional-, esta superficie se redujo a  $1 \text{ m}^2$  aproximadamente, cambiando su forma y disposición en fachada.

### 3.2.6. INTRODUCCIÓN AL ZONING: Ley de Planificación del Distrito Federal (1953)

Publicado el 30 de diciembre de 1953 en el Diario Oficial de la Federación, en donde por primera vez se trató de planificar con mayor especificidad las **funciones** de la vida urbana -vivienda, trabajo, cultura, deporte, recreación, asistencia médica y comercio-, tanto de la ciudad central como para la creación de **centros urbanos** que ayudaran a organizar el resto del territorio del Distrito Federal. Para este fin se mantuvo la zonificación de zonas rústicas y regiones destinadas a la industria, introduciendo aquellas zonas para el establecimiento de servicios públicos y viviendas masivas, como ocurrió en la zona aledaña al caso de estudio, el barrio de Tacubaya.

Así mismo, se diferenciaron las zonas de industria en general, de la industria de carácter doméstico, ubicando las primeras todavía dentro de la unidad urbana sobre las principales calzadas, siendo la explotación de minas en Tacubaya una de las más cercanas al núcleo urbano. Por otro lado, se reconocieron las **industrias de carácter doméstico** como aquellas que proveen de servicios y artículos de primera necesidad a los residentes de las zonas habitacionales inmediatas -las cuales hasta hace poco proliferaban de forma equilibrada en el caso de estudio-, en donde la ley buscó su ubicación en zonas de comercio

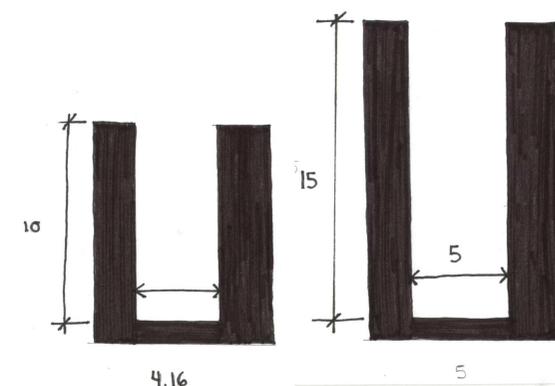


FIG. 8. ESQUEMA DE PATIOS INTERIORES EN 1942 PARA ALTURAS MAYORES A 10 METROS.



FIG. 9. UBICACIÓN DE USOS NO RESIDENCIALES EN EL CASO DE ESTUDIO DURANTE LOS AÑOS 50.

delimitadas para cada barrio y colonia de la ciudad.<sup>25</sup>

También, se reconocieron las **zonas mixtas**, por la posibilidad de mezclar varios usos en un mismo establecimiento, al combinarse los usos habitacionales, con los comerciales o de oficinas dada la presión por parte del mercado inmobiliario para cambiar los usos de suelo en las zonas centrales de la ciudad. Permitiéndose también el establecimiento de la industria farmacéutica, y laboratorios de carácter doméstico, talleres para el servicio de automóviles y otros locales con fines sociales; sin embargo la normativa no definió dimensiones mínimas para estos establecimientos, por lo que algunos de ellos ocasionaron un cambio en la imagen de los pequeños locales de los barrios y colonias tradicionales (Fig. 9).

### 3.2.7. LA URBANIZACIÓN DE TERRENOS IRREGULARES: Decreto que modifica al Reglamento de las Construcciones y de los Servicios Urbanos del Distrito Federal de 1942 (1952)

Publicado el 22 de febrero de 1952 en el Diario Oficial de la Federación, con el que se pretendió reforzar algunas reglas tanto para la construcción de vialidades y edificios adyacentes, así como para definir el **uso de las parcelas** ubicadas sobre estas vialidades, junto con la aprobación de nuevos fraccionamientos.

Así mismo, se dieron las primeras concesiones para establecer **áreas de aparcamiento** en parcelas libres, a diferencia del Reglamento de Construcciones de 1942 que exigía la introducción del aparcamiento en las construcciones; un hecho que fue condicionado por el gran número de parcelas vacías que se encontraban dispersas en los barrios y colonias de la ciudad, ya fuera por que no habían sido ocupadas o porque sus edificios antiguos y deteriorados ya habían sido demolidos –como ocurrió en el caso de estudio–.

Por otro lado, se mantuvo la dimensión de 120 m<sup>2</sup> de superficie para la parcela mínima y los 7 metros de frente edificado, introduciendo la modalidad de edificación en parcelas de 60 m<sup>2</sup> con forma **rectangular o trapezoidal** y de 80 m<sup>2</sup> los de forma triangular, dadas las afecciones de las obras de planificación. Hecho que benefició particularmente a varias parcelas del caso de estudio, ya que el trazado diagonal de la Avenida Constituyentes condicionó desde un inicio la generación de parcelas de formas irregulares y que no habían sido edificadas en su totalidad en años anteriores y que bajo este decreto se generan nuevas tipologías edificatorias, analizadas en el capítulo 6. (Fig. 10)



FIG. 10. MANZANAS TRIANGULARES CUYAS PARCELAS IRREGULARES SE BENEFICIARON DEL DECRETO DE 1952.

<sup>25</sup> Por lo que se puede reconocer una calle transversal en el caso de estudio –Vicente Eguía–, como aquella destinada a la zona de comercio de la colonia, suponiendo que el uso de la misma se destinó en base a esta ley y que se mantiene con el carácter de zona fronteriza respecto al barrio vecino de Tacubaya.

### 3.2.8. LA REDUCCIÓN DE DIMENSIONES: Reglamento de Ingeniería Sanitaria. Relativo a Edificios (1964)

Instrumento que modificó las ordenanzas establecidas en el Reglamento de las Construcciones de 1942 en relación a las dimensiones de viviendas mínimas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 1964. Considerando la **vivienda mínima**, como aquella conformada por dos piezas –cada habitación de 7,50 m<sup>2</sup> o lo que es igual a 4,5 m<sup>2</sup> menos que lo especificado en el reglamento anterior-, una cocina de mayores dimensiones -6 m<sup>2</sup> -, un baño de 2 m<sup>2</sup> y la introducción de un patio de servicio de 4 m<sup>2</sup>, para un total de 27 m<sup>2</sup> de área habitable; reduciendo también la altura de las habitaciones al permitir un mínimo de 2,30 metros.

Esta medida, benefició a la vivienda social colectiva, que generó nuevos tipos edificatorios que se beneficiaron también de la introducción de patios de ventilación, para mayor aprovechamiento de la superficie de parcela, la cual en la mayoría de los casos mantuvo sus dimensiones originales y todavía no se pensaba en la agrupación parcelaria para la generación de tipologías más densas construidas en un tejido consolidado.

También se redujo la **altura máxima** de las edificaciones, al modificar la fórmula para calcular la altura y definirla en 1,75 veces la distancia horizontal entre lindero y lindero de manzana, permitiendo todavía la excepción en altura para miradores y torres, como los que se utilizaron en algunos modelos de casas aisladas. Por lo que en teoría la altura máxima para una edificación ubicada en una calle de 12 metros de ancho debió ser de 21 metros, dos metros menos respecto al reglamento anterior (Fig. 11).

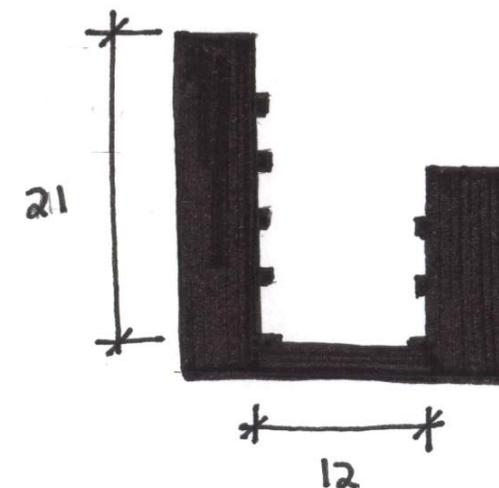


FIG. 11. ALTURA MÁXIMA DEFINIDA PARA LA EDIFICACIÓN EN 1964.

### 3.2.9. MODIFICACIÓN DEL AMBIENTE CONSTRUIDO: Reglamento de las Construcciones para el Distrito Federal (1975)

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de diciembre de 1975, abarcó un mayor número de actuaciones relativas a los edificios debido al número de **ampliaciones, reparaciones y demoliciones** que buscaron la adecuación de los edificios existentes en las zonas centrales de la ciudad; acciones que fueron autorizadas sobre todo para la adecuación de instalaciones para albergar nuevos usos –por ejemplo la transformación de residencia a oficinas o comercio-. También se definieron los usos, destinos y reservas de las parcelas de la ciudad, para determinar en base a ello, las densidades de población permisibles ante la eminente congestión de la ciudad, siguiendo las pautas de un Plan Director.

Ante esta situación, se mantuvo más que nunca el **uso mixto en los edificios**, estableciendo el uso de las parcelas en base al tipo, clase y altura de las construcciones o instalaciones que podían desarrollarse en ellas. Por otro lado, se redujeron nuevamente las **dimensiones para la parcela mínima** en 90 m<sup>2</sup> de superficie con 6 metros de frente, permitiendo la edificación en parcelas de 45 m<sup>2</sup> de forma rectangular o trapezoidal y de 60 m<sup>2</sup> para las parcelas triangulares resultantes de las obras urbanas realizadas.

En relación a la **altura máxima de las construcciones**, ésta se indicó como dos veces la distancia máxima al alineamiento opuesto –3 metros más de altura respecto a la normativa de 1964, respecto a una calle de 12 metros de ancho-, ampliando 5 metros dicha distancia si el edificio se ubicaba frente a una plaza o jardín, lo que implicó una altura de 24 metros. (Fig. 12)

Así mismo, se modificó la disposición de los **patios de ventilación** en las construcciones, ya que no se manejaron áreas como en el reglamento de 1942, sino en base a dimensiones mínimas que buscaron mejorar la posibilidad de una buena iluminación y ventilación para las habitaciones ubicadas en torno a éstos. Teniendo ahora 2,5 metros de ancho para un patio ubicado junto a un muro de 4 metros de altura; 3,25 metros para el de 8 metros de altura; 4 metros para el de 12 metros de altura, manteniendo el criterio de la relación de un tercio de altura para muros mayores de 12 metros (Fig. 13).

Por lo que si tratamos de calcular las **áreas** que corresponderían a estos patios, veremos que superan a las establecidas anteriormente.<sup>26</sup> Quedando una superficie mínima de 6,25 m<sup>2</sup> en relación a la altura de un muro de 4 metros; 10,56 m<sup>2</sup> para un muro de 8 metros y 16 m<sup>2</sup> para un muro de 12 metros, sin embargo estos patios no dejan de ser unos espacios mínimos comparados con la disposición del área libre en las construcciones tradicionales.

Otro aspecto que se introdujo en esta normativa y que se interpretó para la ventaja de los desarrollos inmobiliarios, se refirió a la **separación mínima** de 1 metro respecto de un edificio a otro, para poder ubicar ventanas en la colindancia, transformando la necesidad de ventilación por la del aprovechamiento máximo de la parcela.

Dentro de las nuevas modalidades de construcción, se normaron las características de los edificios de 12 o más niveles con 50 o más viviendas, en las que se pidió incluir **zonas de comercios y servicios para los conjuntos de más de 120 viviendas**; así mismo, se comenzó a cuantificar el número de plazas de aparcamiento en relación a la superficie construida de estos edificios multifamiliares, de oficinas y/o comercios que llegaron a unificar varias manzanas dentro de la ciudad para crear estos megaproyectos.

Otro aspecto que se modificó respecto al reglamento anterior, fue la **dimensión mínima de la pieza habitable** que se redujo a 6 m<sup>2</sup>, pero no se mencionó cuales debían de ser las características generales ni dimensiones de la vivienda mínima, la cual generalmente se situó en torno a los 39 m<sup>2</sup>, conforme se puede observar en los proyectos realizados en esa época.

Por otro lado, se cambió la dimensión de los **elementos salientes** –ya fueran balcones u otras estructuras- de las edificaciones, hasta 1 metro por encima de los 2,50 metros de altura, con lo que se comenzó a interpretar el uso de este elemento a conveniencia de cada proyecto.

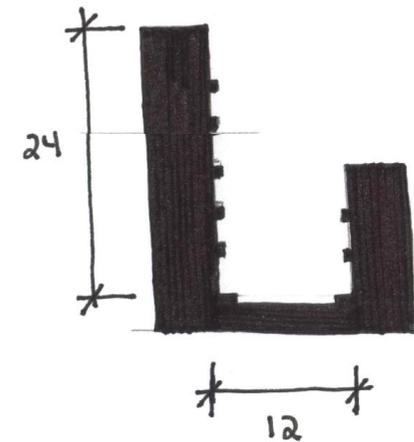


FIG. 12. ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN UBICADA FRENTE A UNA PLAZA O JARDÍN, 1975.

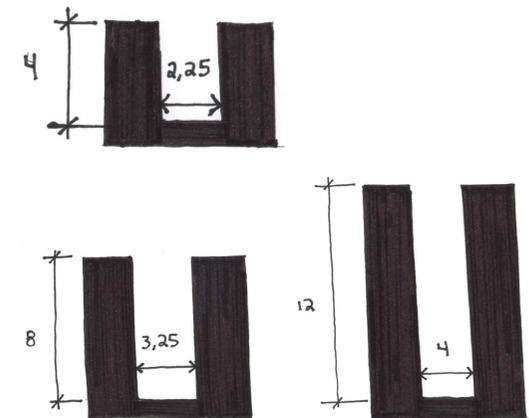


FIG. 13. ESQUEMA DE PATIOS DE VENTILACIÓN EN 1975.

<sup>26</sup> Esto se obtuvo al multiplicar la dimensión mínima de uno de los lados del patio por dos, suponiendo que el lado del patio que no estuvo definido fuera por lo menos la misma dimensión del que se sí estaba regulado.

### 3.2.10. LA PLANIFICACIÓN ESTADÍSTICA: Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (1976)

Ley que derogó la anterior Ley de Planificación del Departamento del Distrito Federal del 30 de diciembre de 1953; publicado el 7 de enero de 1976 en el Diario Oficial de la Federación. En donde por primera vez se mencionó el **ordenamiento del desarrollo urbano** del Distrito Federal, junto con la conservación y mejoramiento del territorio, ya que la industria y la expansión urbana habían deteriorado en gran medida al territorio, por lo que se plantean **programas de regeneración**, determinando usos, destinos y reservas. Todo esto realizado en función a los procesos demográficos, sociales, económicos y políticos de la ciudad, tomando en cuenta los censos de población y estadísticas que apoyaron a la planeación.

También se indicó la utilidad pública e interés social para planear y ordenar los usos y destinos, por lo que inició un proceso para incluir la **opinión de la comunidad afectada**, sobre todo para evitar la especulación excesiva en donde la concentración de la propiedad –monopolizado por el sector terciario–, impedía el acceso a la misma.

En lo referente a la mejora del territorio, se buscó el **acondicionamiento** de la infraestructura, equipamiento y servicios, así como su reordenamiento, estableciendo para ello nuevos centros de trabajo, organización del abasto y desconcentración de las instituciones administrativas. Acciones que se vieron reflejadas en el caso de estudio, en donde se destinaron parcelas para el establecimiento de servicios y fines públicos, como lo fue la instalación de estaciones de metros y escuelas públicas, junto con proyectos de ampliación de las redes de vías públicas (Fig. 14).

Por otro lado, se determinó la **reordenación, renovación y protección** de zonas deterioradas de la ciudad para el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y la ubicación de elementos para la mejora del acondicionamiento del espacio, previniendo futuras concentraciones dentro de los llamados *programas de mejoramiento* que constituyeron los anteproyectos de los programas delegacionales y los planes parciales aplicados en zonas específicas dentro de las delegaciones de la ciudad.

Así mismo, se hizo la referencia a zonas, edificaciones y elementos del **patrimonio urbano**, ya que anteriormente sólo se habían considerado como zonas típicas, aquellas que albergaban a la estructura urbana tradicional -como algunos barrios y colonias antiguas-, pero sin reglamentar su situación, por lo que se buscó preservarlos bajo una normativa específica y darle un uso adecuado.<sup>27</sup>

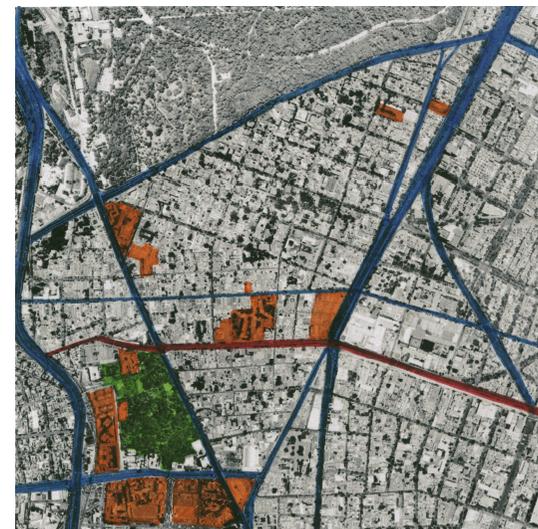


FIG. 14. ZONAS DE EQUIPAMIENTO EN LA ZONA DE ESTUDIO (EN COLOR NARANJA), UBICADAS EN CONTACTO CON LAS PRINCIPALES VIALIDADES, 1976.

<sup>27</sup> Esta situación se dio con el apoyo de la Ley de Monumentos promulgada en 1974, que estableció los criterios necesarios para la edificación, modificación y preservación de construcciones catalogadas como patrimonio de la ciudad, así como la conservación de algunas zonas patrimoniales referentes al patrimonio prehispánico, colonial y aquellas desarrolladas antes de 1910.

Se amplió la **clasificación de viviendas**, distinguiendo las viviendas unifamiliares y bifamiliares de las viviendas plurifamiliares y conjuntos habitacionales que contaban dentro de su organización con equipamientos y servicios propios; siendo uno de los principales esfuerzos del Estado la promoción de fraccionamientos populares aprovechando las reservas territoriales y remanentes al interior de la estructura urbana, bajo la edificación de conjuntos aislados. (Fig. 15)

### 3.2.11. LA ENTIDAD METROPOLITANA: Actualización del Plan General del Plan Director del Distrito Federal (1980)

Nombrado Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado el 18 de marzo de 1980, basado en la Ley de Desarrollo Urbano del mismo año; fue creado en función a la proliferación de **servicios especializados** y ubicación estratégica de empresas multinacionales y otras entidades financieras en la zona central de la ciudad y dado el fenómeno de expansión de la misma, la cual comienza a denominarse Zona Metropolitana de la Ciudad de México –ZMCM-.<sup>28</sup>

Por lo que el Plan de Desarrollo buscó crear **centros de población periféricos** que satisficieran las demandas urbanas y por otro lado, densificar y saturar las áreas que ya estuvieran provistas de infraestructuras y servicios para aprovechar la capacidad instalada, como ocurre en el caso de estudio. Siendo ésta la principal política de crecimiento la densificación de las zonas subutilizadas, ordenando la estructura urbana en un sistema de centros urbanos autosuficientes con los servicios administrativos correspondientes y abasto en un mismo lugar.

Creando también la figura de los **subcentros urbanos** para que en menor jerarquía tuvieran usos complementarios al sector privado y público, junto con los centros de barrio en los que se ubicaran los servicios básicos de uso cotidiano, que en nuestro caso corresponde a la sección sur de la colonia San Miguel Chapultepec, indicado formalmente en un plan posterior.

También se reubicó el transporte urbano y las parcelas para aparcamiento en torno a los ejes viales y áreas circunvecinas a los centros urbanos, como ocurrió en la zona de Tacubaya, definiendo los **corredores urbanos** en donde se permitió la alta densidad de construcción y usos de suelo intensivos de hasta 210 hab/ha, modificando física y funcionalmente el área perimetral de la colonia, en la que contrastan altos edificios con aquellos originales de dos niveles (Fig. 16).



FIG. 15. VISTA DE LOS CONJUNTOS DE VIVIENDA CREADOS EN LA DÉCADA DE LOS AÑOS 70.



FIG. 16. ZONIFICACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DELIMITACIÓN DE CORREDORES URBANOS – EN ROJO-, JUNTO CON LA CREACIÓN DEL SUBCENTRO URBANO DE TACUBAYA EN 1980.

<sup>28</sup> Integrada por 16 delegaciones, 12 municipios conurbados con una superficie de 1.000 km<sup>2</sup> y 14 millones de habitantes, siendo el centro urbano más importante en tamaño, población, dinamismo demográfico y económico del país.

Así mismo, se establecieron cuatro usos de vivienda:

- a) **Baja**.- que correspondió a 100 – 140 hab/ha o lo que es igual a 25 viv/ha
- b) **Media**.- para 200 – 240 hab/ha o 50 viv/ha y
- c) **Alta**.- de más de 300 hab/ha o 65 viv/ha.

Siendo la meta de planificación la construcción de 60.000 unidades de viviendas para la población de escasos recursos dentro de un programa de regeneración urbana de la ciudad y el uso de 750 ha de parcelas vacías en todo el territorio, con un alto porcentaje de ellas ubicadas en las delegaciones centrales.

Por otro lado, se creó la figura de los Planes Parciales como un **instrumento** para ordenar y regular el desarrollo urbano en zonas o conjuntos de zonas señaladas como prioritarias, sin embargo para la zona de estudio no se creó ningún plan especial y se mantuvo como una ordenación en la que sólo se reguló algunos usos de suelo y densidades sin pensar en la dinámica real del tejido.

Así mismo, dentro del mejoramiento de la infraestructura existente, se propuso la **ampliación de algunas vialidades**, junto con la mejora de algunos alineamientos, por lo que en varias zonas de la ciudad, como en el caso de estudio, se establecieron algunas restricciones sobre la construcción de nuevos edificios sobre el alineamiento, teniendo algunos de ellos que retranquearse entre 10 y 15 metros, conforme lo dispusiera el trazado de las ampliación de calles; sin embargo, muchos de los edificios quedaron claramente diferenciados respecto a la configuración original del tejido, sobre todo cuando ya no se llevó a cabo la ampliación de dichas vialidades. (Fig. 17).

### 3.2.12. PRIMEROS INTENTOS POR RECUPERAR EL TEJIDO CONSOLIDADO: Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (1996)

Publicada el 7 de febrero de 1996 en el Diario Oficial de la Federación, con la actualización de algunos artículos el día 29 de enero de 2004; una ley orientada para propiciar el **arraigo de la población** y **redensificar las delegaciones centrales**, junto con la regulación, protección, recuperación y conservación de los elementos del paisaje urbano y sus características tradicionales, los cuales que comenzaron a ser valoradas por varios actores sociales. Para llevar a cabo este objetivo, la ley se apoyó en los planes delegacionales para delimitar las zonas, áreas y parcelas propicias para ubicar nuevas actuaciones, así como para la definición de las **relotificaciones** que estarían destinadas a la vivienda de carácter social.

En el caso de algunos barrios o colonias de las delegaciones centrales, como nuestro caso de estudio, se les consideró como áreas con un alto **potencial de reciclamiento**, por contar con infraestructura vial y de transporte, así como contar con servicios urbanos adecuados, localizados sobre todo en zonas de gran accesibilidad y ocupados por viviendas unifamiliares de uno o dos niveles con cierto grado de deterioro; zonas para las cuales se buscó un uso más densificado del suelo (Fig. 18).



FIG. 17. SEÑALAMIENTO PARA LA AMPLIACIÓN DE VIALIDADES EN LA ZONA DE ESTUDIO, AÑOS 80.

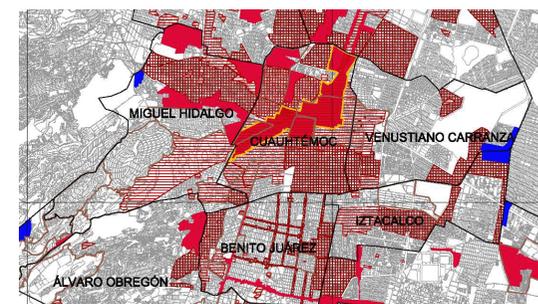


FIG. 18. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS PROPICIAS PARA SU RECICLAJE URBANO -EN ROJO-, 1996.

La ley reconoció también, parte del **patrimonio cultural** urbano de aquellos barrios, calles históricas o típicas, para los cuales se indicó que fueran señalados dentro de los planes delegacionales como áreas de conservación, pero sin indicar una normativa específica para estas zonas. Tal es el caso del área patrimonial delimitada en el caso de estudio, como se señala en el siguiente punto, que en la actualidad sufre grandes modificaciones a pesar de este señalamiento.

Por otro lado, se especificó la imposibilidad de **división de los predios**, cuando la superficie resultante fuera igual al de la parcela mínima, que en nuestro caso corresponde a 250 m<sup>2</sup>, de aquí que se fomentara el desarrollo de la vivienda plurifamiliar en torre, reduciendo la posibilidad de establecer un modelo de vivienda unifamiliar.

En caso contrario, la ley permitió las **reparcelaciones** necesarias para el mejoramiento urbano, sin embargo esta disposición fue interpretada a conveniencia de los proyectos arquitectónicos, al realizarse desarrollos de vivienda de interés social de gran densidad bajo este tipo de acciones, más que pensar en primer lugar en los requerimientos de los habitantes de cada localidad, en cuanto a mejoramiento de los servicios y equipamientos de sus localidades, antes de la ubicación de estas estructuras.

Por último, se definió una superficie de 250 m<sup>2</sup> para el establecimiento de locales comerciales, de servicios, administrativos y oficinas de bajo impacto urbano, sin dejar opción al establecimiento de pequeños comercios, como los que se ubicaban anteriormente en barrios y colonias tradicionales; aspecto que se modificó en el siguiente planteamiento urbano.

### 3.2.13. EL RETORNO A LA PLANIFICACIÓN LOCAL: Programa Delegacional de Miguel Hidalgo (1997)

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril de 1997; instrumento que fue creado ante la disminución de la tasa de crecimiento dada la concentración de equipamiento metropolitano, obras viales y la terciarización que llevó al abandono de viviendas y a la sustitución de usos,<sup>29</sup> con la consecuente subutilización de la infraestructura y equipamiento existentes; por lo que este instrumento busca promover la participación de todos los agentes sociales en el proceso de **re población**, considerando el alto índice de urbanización, el grado de consolidación urbana de su territorio, el número de parcelas desocupadas y el número de vialidades en comunicación con el resto de la ciudad.

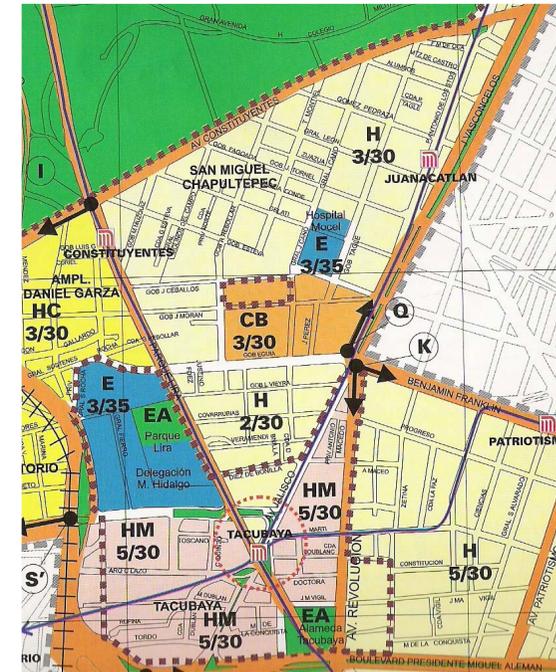


FIG. 19. ZONIFICACIÓN DEL PLAN DELEGACIONAL EN 1997, EN DONDE SE GENERAN ÁREAS DE EQUIPAMIENTO AL INTERIOR DE LA COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC.

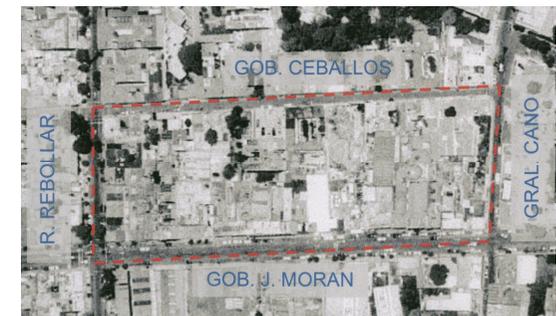


FIG. 20. VISTA DE LA ÚNICA ÁREA PATRIMONIAL SEÑALADA PARA EL CASO DE ESTUDIO, 1997.

<sup>29</sup> Con la proliferación de oficinas, despachos, consultorios y entidades educativas que han llegado a saturar y modificar la dinámica social y configuración física de la colonia.

Definiendo para este fin **nuevos usos y características** a la zona perimetral perteneciente al caso de estudio, como lo son las avenidas Parque Lira, Constituyentes y José Vasconcelos, designados como Corredores Urbanos dado su potencial de incrementar servicios y comercios en edificios de seis niveles de altura; así como la definición del Centro de Barrio en seis manzanas comprendidas entre las calles Vicente Eguía –que forma parte del Eje 3 Sur- y General Cano, y una reducida zona de Equipamiento en la que se hace difícil generar las instalaciones adecuadas para salud, recreación, deporte y cultura (Fig. 19).

Así mismo, la colonia San Miguel Chapultepec no fue considerada en 1992 para la elaboración de su Plan Parcial, ya que la finalidad de dichos planes era el de incorporar comercio y servicios con la vivienda, estando la colonia conformada por vivienda de interés medio unifamiliar y condominal, que requería de otro tipo de acciones para detener el proceso de **terciarización**, hacinamiento, proliferación de vecindades y deterioro de sus viviendas.

Por otro lado, este programa reconoce las características homogéneas de la colonia, por su trazado definido, tipología, alturas, áreas libres y elementos constructivos, por lo que la reorientación de su crecimiento urbano debía de conservar tanto su vocación residencial como su característica tradicional, sin embargo sólo se delimita una pequeña manzana como zona patrimonial – calles Cevallos, General Cano, Gob. J. Moran y R. Rebollar-, regulando poco las actuaciones realizadas en ella en cuanto a niveles, áreas libres y características generales de las construcciones (Fig. 20).

De tal forma, que el uso de suelo asignado a la colonia en general, junto con la definición de alturas y áreas libres buscaron estar acorde con la zona, sin embargo el hecho de **generalizar la clasificación residencial** en gran parte de la colonia, eliminó definitivamente la posibilidad de combinar el uso de la vivienda con pequeños locales comerciales,<sup>30</sup> que son los que facilitaban los servicios básicos a la residencia y que a partir de entonces fueron concentrados en el denominado Centro de Barrio, el cual la tesis considera una ubicación muy puntual para la dinámica real de la colonia.

En este mismo sentido, la colonia San Miguel Chapultepec fue considerada una zona con **potencial para la reutilización urbana**, por el tipo de parcelación, antigüedad de sus construcciones y posibilidad de realizar una reinversión inmobiliaria, al incrementar el número de viviendas en un 50% en base al nivel extra de construcción que permitía mantener la imagen urbana del tipo unifamiliar. Pero lo que no se previó, fue la forma de reparcelación actual que ha generado parcelas cuyas dimensiones exceden a las tradicionales, generando conjuntos habitacionales que contrastan fuertemente con el resto del tejido.

Así mismo, para la **regulación de las construcciones**, este programa contó con sus propias Normas de Ordenación Generales, en las que se especificaron aspectos de ocupación y utilización del suelo, áreas libres, subdivisión de parcelas, alturas máximas y elementos sobresalientes en fachada, siendo muchos de estos aspectos que quedaron pendientes por resolver compositivamente, para poder mantener la imagen y carácter del conjunto urbano como se expone a continuación:

---

<sup>30</sup> Servicios propios para la vivienda –abarrotes, mercerías, tintorerías, florerías, librerías, venta de periódico y revistas-, así como los pequeños talleres -herrería, ferretería, carpintería, tapicería y reparación de automóviles-, condicionando la característica de variabilidad y sociabilidad de la colonia.

**a) Forma de ocupación del suelo.**- con la zonificación H3/30 se determinó el número de niveles permitidos (3) y el porcentaje del área libre con relación a la superficie del terreno (30%), siendo ésta sustituible por la utilización de varios patios de ventilación cuya suma de áreas sea igual al área libre permitida, por lo que varios tipos edificatorios en forma de bloque cerrado predominaron entre las nuevas actuaciones, llegando a sustituir a aquellos tipo que permitían tener áreas libres completas y que generaban los espacios abiertos interiores que identifican a la colonia.<sup>31</sup> (Fig. 21)

**b) Subdivisión de parcelas.**- la superficie mínima resultante de la subdivisión de parcelas respondió a la de cada zonificación, teniendo 250 m<sup>2</sup> para la zona habitacional, 250 m<sup>2</sup> para el centro de barrio y 750 m<sup>2</sup> para la de equipamiento; cualquiera de los tres casos queda dentro de la superficie media del tipo de parcelas originales de la colonia. Sin embargo, como se mencionó anteriormente, no existió una indicación correspondiente a la superficie máxima de reparcelación o agregación de parcelas, lo que dio a lugar a la creación de parcelas que sobrepasaron la superficie media, creando un fuerte contraste físico y funcional respecto al tejido existente.<sup>32</sup>

**c) Dimensión del predio en el alineamiento.**- o lo que es lo mismo, medida del frente de parcela, establecido como una tercera parte de la profundidad media de la parcela, o en su caso no menor a 7 metros para una superficie de 750 m<sup>2</sup> y no menor a quince metros para superficies mayores a 750 m<sup>2</sup>, bajo la idea de mantener una proporción rectangular de las parcelas. Sin embargo, no se indicó la aplicación del tercio de la profundidad media a parcelas con fondos menores a 45 metros, ya que si se tomaba la profundidad media de una parcela con 40 metros de fondo, hubieran sido 20 metros divididos entre 3 metros lo que daría una dimensión menor a los 7 metros de frente. Tampoco se exigió mantener esta característica dentro de la agrupación de parcelas, por lo que se pueden encontrar algunos ejemplos con frentes en mayor proporción respecto a la profundidad.

**d) Altura máxima de edificación.**- se estableció como dos veces la distancia a un plano vertical localizado en el alineamiento opuesto de la calle ( $H=2d$ ), incrementando cinco metros a esa distancia cuando las parcelas se ubicaran frente a plazas o jardines. Y en el caso en que la altura obtenida por número de niveles permitido de la zonificación fuera mayor a la primera ecuación, la edificación debía remeterse o “retranquearse” la distancia necesaria hasta que la altura cumpla con la siguiente relación:

$$H = 2 \times [\text{separación entre paramentos opuestos} + \text{remetimiento} + 1,50 \text{ metros}]$$

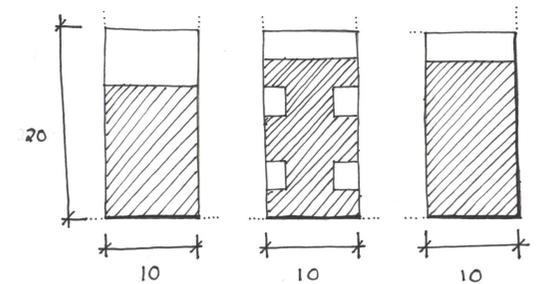


FIG. 21. ESQUEMA DE MODIFICACIÓN DEL ÁREA LIBRE TRADICIONAL (DERECHA), BAJO LA PERMISIÓN DE INCLUIR PATIOS DE VENTILACIÓN (CENTRO) O EN SU CASO DEJAR UN PATIO POSTERIOR DE VENTILACIÓN EN LAS CONSTRUCCIONES UBICADAS EN ESQUINA (DERECHA).

<sup>31</sup> Este aspecto se lleva a cabo inclusive en los casos en los que existen árboles en las parcelas, aún cuando el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, pide que se garantice su sobrevivencia. Ver la relación de tipos edificatorios tradicionales dentro del análisis morfológico del caso de estudio.

<sup>32</sup> Ver la relación del tipo de parcelas originales dentro del análisis morfológico del caso de estudio.

Sin embargo, el Programa Delegacional señaló que la **altura máxima** de entrepiso es de 3,60 metros, lo que correspondía a 10,80 metros de altura para los tres niveles permitidos para la zona habitacional y 21,6 metros de altura para la zona perimetral en la que se permiten seis niveles de oficinas. Por lo que la relación con el ancho de calles existentes en la colonia -que van de los 6 a los 12 metros de ancho, hasta 27 metros de ancho en las avenidas-, en teoría no debían sobrepasar la primera ecuación y por lo tanto no existía la necesidad de remeter el edificio respecto al alineamiento.<sup>33</sup> (Fig. 22).

Así mismo, no se hizo mención a la **altura máxima de pretil**, ocasionando una interpretación libre en la forma de rematar las nuevas edificaciones y por lo tanto una variedad no regulada de las alturas totales. Lo mismo ocurrió al contabilizar la altura total de la edificación a partir del medio nivel por arriba del nivel de la acera, al contar con una zona de **aparcamiento** medio nivel por debajo del nivel de la acera, lo que generó un incremento en la altura total de la edificación y una indefinición en la composición de la planta baja que presentó una nueva forma de relación respecto a la calle, distinta a la de los tipos tradicionales de portones para el acceso al garaje. (Fig. 23)

Por otro lado, se consintió la ubicación de **instalaciones diversas** -tanques de agua, cajas de los ascensores, etc.- por arriba del tercer nivel y al frente de la edificación, llegando a tener por ello diferentes alturas totales en las edificaciones, sin normar ni la forma ni la disposición de estas instalaciones, llegando en ocasiones a resaltar en gran medida respecto al resto de las construcciones.

Otro elemento que se encontró poco regulado fue el tema de los **elementos que sobresalen de la fachada**, ya que anteriormente se trataba de cornisas, sardineles de ventanas y balcones que correspondían a la arquitectura tradicional y que no formaban parte del espacio interior del edificio, sin embargo actualmente se aprovecha la permisibilidad de elementos volados de hasta 1 metro, para convertirlos en espacios semihabitables o simplemente darles un uso de terraza más que de balcones, cambiando la configuración tradicional de estos elementos en fachada.

### 3.2.14. DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR A LA PLURIFAMILIAR: Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias (2004)

Publicado el 29 de enero de 2004 en el Diario Oficial de la Federación, en el que se señalaron otros **aspectos generales de las construcciones** y que condicionaron algunos puntos planteados dentro de los Programas Delegacionales, sobre todo respecto a criterios de diseño en el proyecto arquitectónico y a aspectos técnicos que tenían que ver con la seguridad de las edificaciones.

<sup>33</sup> Sin embargo, las parcelas que dan a la avenida José Vasconcelos si tienen que cumplir con la norma de Ordenación General no. 10, que les indica una franja libre de 7 metros al frente de las mismas.

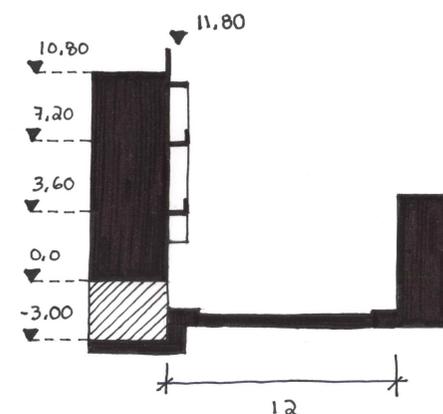


FIG. 22. ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN, 1997.

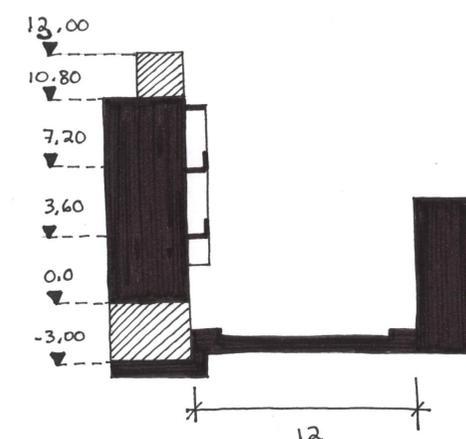


FIG. 23. INCREMENTO DE ALTURA CON LA UBICACIÓN DE INSTALACIONES Y APARCAMIENTO SEMISUBTERRÁNEO, 1997.

De estos aspectos, el que interesa conocer es aquel relacionado con los **patios de iluminación y ventilación natural**, ya que su dimensión mínima se mantuvo en 2,50 metros y en el otro sentido correspondió a 1/3 de la altura de los muros colindantes, pudiéndose reducir en un 50% si uno o dos de sus lados colindaban con la vía pública, por lo que se redujo aún más la característica del espacio abierto en las parcelas. Por otro lado la distancia de 2,50 metros fue válida también para separar edificios plurifamiliares de hasta 50 viviendas entre sí, que en las estructuras realizadas en el caso de estudio se ubicaron hasta 12 viviendas por edificio dada la altura permitida, pero que su separación entre edificios fue menor a la mínima establecida.

Por otro lado, se estableció la **superficie mínima** para los diferentes tipos de viviendas, quedando bajo la relación de géneros y rangos de magnitud, señalada en la Tabla 3, en donde se mantiene la clasificación para la vivienda residencial y las viviendas de interés social, introduciendo la modalidad de vivienda de interés medio, para aquellos residentes que podían permitirse una vivienda de mayores dimensiones y acabados de mejor calidad que las de interés social. De esta forma, el número de viviendas permitidas se calculó en base al área construible de una parcela entre la superficie de vivienda, en este caso de la superficie total de la viviendas a edificar en un mismo edificio.

Así mismo, se establecieron las **dimensiones mínimas** para las habitaciones que componen a cada tipo de vivienda, diferenciando únicamente el aspecto de separación del área de comedor y estancia en la vivienda unifamiliar, respecto al área unificada considerada como estancia en la vivienda plurifamiliar, como lo señala la Tabla 4.

De esta forma y con estos dos últimos puntos se puede comprobar que la **calidad de la vivienda** se ha demeritado respecto a las normativas anteriores, hecho del que se aprovecharon los desarrolladores inmobiliarios para colocar el mayor número de viviendas por edificio, aprovechándose también de la interpretación de la normativa en general respecto a las alturas de los mismos, como se verá en el análisis morfológico del caso de estudio en el capítulo 6.

SUPERFICIE MÍNIMA HABITABLE EN LOS DIFERENTES TIPOS DE VIVIENDA	
I. UNIFAMILIARES	a) 24 m <sup>2</sup> de vivienda mínima para mejoramiento de la vivienda existente, al ampliar con una pieza habitable, cocina y baño.
	b) 33 m <sup>2</sup> para vivienda nueva progresiva popular.
	c) 60 - 90 m <sup>2</sup> para vivienda de interés medio.
	d) 90 - 120 m <sup>2</sup> para vivienda residencial
II. PLURIFAMILIARES (3 - 50 viviendas)*	a) 45 m <sup>2</sup> - 60 m <sup>2</sup> vivienda interés social
	b) 60 - 90 m <sup>2</sup> vivienda interés medio
	c) 90 - 120 m <sup>2</sup> vivienda residencial
III. CONJUNTOS HABITACIONALES (Más de 50 viviendas)*	a) 45 m <sup>2</sup> - 60 m <sup>2</sup> vivienda interés social
	b) 60 - 90 m <sup>2</sup> vivienda interés medio
	c) 90 - 120 m <sup>2</sup> vivienda residencial

\* Desarrollados desde 4 a 10 niveles de altura.

TABLA 3. Fuente: Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, 2004.

DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS HABITACIONES POR TIPO DE VIVIENDA			
Vivienda Unifamiliar	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Vivienda Plurifamiliar	Área mínima (m <sup>2</sup> )
Recámara principal	7,00	Recámara principal	7,00
Recámara adicional	6,00	Recámara adicional	6,00
Sala o estancia	7,30	Sala-comedor	13,00
Comedor	6,30		
Cocina	3,00	Cocina	3,00
Baño	1,68	Baño	1,68
Cuarto de Lavado	1,68	Cuarto de Lavado	1,68
		Estancia o espacio único habitable	25,00

TABLA 4. Fuente: Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, 2004.

**3.2.15. LA APUESTA POR LA DENSIFICACIÓN: Bando Informativo número 2, Impulso del crecimiento habitacional del centro de la Ciudad de México (2000).**

Publicado el 7 de diciembre de 2000 por la Jefatura del Gobierno del Distrito Federal para revertir la tendencia del desdoblamiento de las delegaciones centrales –Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza-, para aprovechar las infraestructuras y servicios que en ese momento estaban **subutilizadas**, a través de un programa de construcción de vivienda de interés social.

Conforme se emitió este informe, comenzó a darse un **boom inmobiliario** en estas delegaciones para desarrollar no únicamente vivienda de interés social si no vivienda media y de lujo -que son los tipos que se están desarrollando actualmente en el caso de estudio-, con poca verificación respecto a las alturas, disminución de áreas libres y otros aspectos de proyecto en general, sobre todo aquellos que no se adecuan al contexto tradicional de algunas colonias y cuyas obras tienen un impacto negativo en los servicios urbanos.

Como ejemplo de esta situación, se presenta una relación del número de viviendas construidas en las principales colonias de dos de las principales delegaciones centrales en los últimos seis años:

NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS ENTRE 1999-2005	
<b>1. Delegación Miguel Hidalgo</b>	
Colonia Polanco	3.000 - 5.000
Colonia Escandón	669 en zona patrimonial
Colonia Tacubaya	272 en zona patrimonial
Colonia San Miguel Chapultepec	140-200
<b>2. Delegación Benito Juárez</b>	
Colonia Nápoles	1.300
Colonia Álamos	1.899
Colonia San Pedro de los Pinos	1.016

TABLA 5. Fuente: Datos obtenidos del periódico Reforma, 6 de junio y 15 de agosto de 2005.

Finalmente, para demostrar los **cambios producidos** a lo largo del siglo XX y comienzos del XXI, se presentan a continuación tablas comparativas, que permiten entender hacia dónde se está delineando la configuración urbana en base a la normativa edilicia; un análisis que permitirá comprobar posteriormente cómo ha afectado esta situación al caso de estudio y poder proponer nuevos parámetros urbanos y

arquitectónicos que ayuden a mantener la característica física y funcional de la colonia San Miguel Chapultepec.

De esta forma, las siguientes **tablas comparativas** se refieren a la evolución edificatoria y a la configuración urbana generada durante el siglo XX al XXI, elaboradas en base a las especificaciones estipuladas en los diferentes reglamentos de construcción:

I. TAMAÑO MÍNIMO DE LAS HABITACIONES 1940-2006				
	1942	1964	1975	2004
	Sup. (m2)	Sup. (m2)	Sup. (m2)	Sup. (m2)
Recámara	12	7,5	6	7
Recámara adicional	/	/	/	6
Cocina	1	6	6	3
Baño	2	2	2	1,68
Patio de servicio	/	4	4	1,68
Altura	2,8 m	2,3 - 2,8 m	2,8 m	2,1 - 2,3m

TABLA 6.  
Elaboración propia

TABLA 6. MUESTRA LA REDUCCIÓN DE LAS DIMENSIONES DE LAS HABITACIONES EN LA VIVIENDA Y POR LO TANTO LA REALIZACIÓN DE UN MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS POR CONJUNTO HABITACIONAL.

II. ALTURA MÁXIMA DE LAS CONSTRUCCIONES 1940-2006				
	1942	1964	1975	2004
Calle menor a 6 m ancho	14 m	/	/	/
Calle mayor a 6 m ancho	$H=1,5D+5$	$1,7D$	$2D$	$H=2D+1,5$
Ejemplo calle 12 m ancho	23 m	21 m	24 m	25,5 m
Límite	$56^{\circ}20'$			
Con aparcamiento medio nivel debajo de la acera				Contabiliza a partir del medio nivel por arriba de la acera
H (altura)				
D (distancia entre parámetros opuestos de una calle)				

TABLA 7. VARIACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA QUE NO LLEGA A ACLANZARSE EN LA ACTUALIDAD POR LA DEFINICIÓN DEL NÚMERO DE NIVELES, MÁS QUE LA RELACIÓN RESPECTO AL ANCHO DE CALLE.

TABLA 7. Elaboración propia

III. TAMAÑO MÍNIMO DE LAS PARCELAS 1940-2006				
	1942	1952	1975	2004
Frente mínimo	7 m	7 m	6 m	7 m
Superficie mínima	120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Forma rectangular o trapezoidal	/	60 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	/
Forma triangular	/	80	60	/

TABLA 8. Elaboración propia

TABLA 8. SE MANTIENE UN FRENTE EDIFICADO DE 7 METROS EN TODAS LAS ETAPAS, SIN EMBARGO SE MODIFICA LA SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA, CAMBIANDO EL TIPO TRADICIONAL DE PARCELA Y EDIFICACIÓN.

IV. DIMENSIONES MÍNIMAS PATIOS DE VENTILACIÓN 1940-2006					
	1942		1975		2004
Altura muro (m)	Dimensiones mínimas (m)	Área resultante (m <sup>2</sup> )	Dimensión mínima (m)	Área resultante (m <sup>2</sup> )	Dimensión mínima (m)
4	2,00 x 3,00	6,00	2,50	6,25	2,50
7	2,5 x 3,60	9,00	/	/	1/3 de la altura del muro y si éste colinda a la vía pública, se puede reducir en un 50% la dimensión perpendicular al muro.
8	/	/	3,50	10,56	
10	3,00 x 4,00	12,00	/	/	
12	/	/	4,00	16,00	
12,5	4,16 x 5,16	21,50	A partir de 12 m de altura se contabiliza como 1/3 de la altura del muro.		
15	5,00 x 6,00	30,00			
18,5	6,16 x 7,16	44,00			

TABLA 9. Elaboración propia

TABLA 9. LA REGULACIÓN DE LAS DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE VENTILACIÓN SE REDUJO EN EL TIEMPO, GENERANDO TIPOS CONSTRUCTIVOS QUE SE DIFERENCIARON FUERTEMENTE DE AQUELLOS TIPOS TRADICIONALES.

<b>V. ELEMENTOS SALIENTES O VOLADIZOS 1940-2006</b>				
	1942 (m)	1952 (m)	1975 (m)	2004 (m)
Elemento saliente por arriba de 2,5 m de altura	0,10	/	/	0,10 por debajo de 2,5 m altura.
Balcones por arriba de 2,5 m de altura	0,70	0,50	1,00	1,00 Cambio de uso de balcón a terraza

TABLA 10.  
Elaboración propia

TABLA 10. LA INTERPRETACIÓN DE LOS ELEMENTOS SALIENTES SIEMPRE SE DIO BAJO LA CONVENIENCIA DE CADA PROYECTO ARQUITECTÓNICO, LLEGANDO A CAMBIAR POR COMPLETO EL CONCEPTO DE LA IMAGEN Y USO DE LOS MISMOS.

### 3.3. CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO

Bajo el análisis de los dos últimos capítulos, se ha podido observar cómo las **medidas de planeamiento y de reglamentación urbana** han alterado el funcionamiento del mercado y los precios del suelo urbano en la Ciudad de México y éstos a su vez, han modificado la forma urbana resultante, siendo estos últimos – los factores económicos-, que han condicionado los procesos de planeamiento en la actualidad, encausando con voz propia la dinámica urbana a seguir de las delegaciones centrales de esta gran capital.

Es un hecho también, que los cambios en la **forma de migración** o movilidad intraurbana de los principales actores que han residido en la zona central de la Ciudad de México durante el período analizado, han generado cambios en su forma física, bajo aspectos de fragmentación y segregación de los espacios centrales, expresados visualmente y que se ven reflejados en la actualidad, por un mayor grado de cerramiento, al limitar al máximo las relaciones entre espacio público y privado.

Un conjunto de cambios que en los últimos años han producido una **transformación morfológica, funcional y social de la zona central de la Ciudad de México** y que no han podido ser resueltas por el planeamiento urbano ni por las ordenanzas arquitectónicas, dada la incongruencia entre los lineamientos de planeación y la dinámica real del espacio construido, la cual ha sido dictada en los últimos años, por las conveniencias sociopolíticas y socioeconómicas de las autoridades y por un número reducido de la población.

Así mismo, el cambio en el tipo de **gestión urbana**, pasando de medidas prescriptivas de los planes a medidas altamente regulatorias, han eliminado la posibilidad de mantener el elemento de “heterogeneidad” de algunas zonas tradicionales –barrios y colonias-, como el de nuestro caso de estudio, facilitando la acción de los agentes inmobiliarios que dentro de un escenario a largo plazo no se detienen a considerar ni analizar el alcance que tienen sus actuaciones en la transformación urbana física y funcional de un tejido urbano consolidado.

De aquí surge la preocupación por **revalorizar** las características que aún subsisten en los contextos tradicionales, por medio del diseño urbano, con el fin de recuperar su identidad urbanística y patrimonial, al replantear algunos aspectos normativos que puedan proveer de una mayor *coherencia, consolidación e integración* -tanto en forma como en función-, a las futuras actuaciones urbanas en un tejido como el del caso de estudio.

### 3.4. FUENTES CONSULTADAS EN EL CAPÍTULO

- Bassols, Mario y Arsaluz, Socorro *Avatares de la planeación urbana en el DF* publicado en la revista Ciudades, Vol. 14, no. 53, enero-marzo de 2002, RNIU, Puebla, pp. 33-40.
- Bustamante Lemus, Carlos “Crecimiento metropolitano y políticas urbanas, 1970.1992” dentro del libro “Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Complejo geográfico, socioeconómico y político”, Instituto de Investigaciones Estéticas, D.D.F., Colección: La estructura económica y social de México, 1993, pp. 149-151.
- Duhau, Emilio “Planeación urbana y políticas medioambientales” en el libro “Dinámica urbana y procesos socio-políticos: lecturas de actualización sobre la ciudad de México”, René Coulomb y Emilio Duhau (coord.), Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, Cenvi A.C, 1993, pp. 180-188.
- Hernández, Mirtha “Saturan con vivienda la Benito Juárez”, periódico Reforma, sección “Ciudad”, 1 de agosto de 2005.
- Lungo, Mario “Globalización, grandes proyectos y privatización de la gestión urbana”. Recurso en Internet: <http://www.mundourbano.und.edu.ar>
- Mercado, Ángel “Programas parciales de desarrollo urbano” revista Ciudades vol. 14, no. 53, enero – marzo de 2002, RNIU, Puebla, 2002, pp. 40-44.
- Ramírez, Kenya “Duplica la Nápoles su población”, periódico Reforma, sección “Ciudad”, 15 de agosto de 2005.
- Sánchez Ruíz, Gerardo “Pertenencias culturales y la construcción de una postmodernidad desigual. La ciudad de México al iniciarse el siglo XXI”, Recurso en Internet: <http://concienciaenarquitectura.aztecaonline.net/urbanismo/urbcca001.htm>
- Sánders, Nadia “Acapara Polanco inversión en vivienda”, periódico Reforma, sección “Ciudad”, 6 de junio de 2005.
- “Impulsan vivienda en la Miguel Hidalgo”, periódico Reforma, sección “Ciudad”, 1 de agosto de 2005.
- Suárez, Odilia E. El diseño urbano en América Latina” dentro del libro “La urbanización en América Latina, desde sus orígenes hasta nuestros días”, Jorge Enrique Hardoy (coord.), Buenos Aires: Editorial del Instituto, 1971, pp. 220-225.
- Violich, Francis “Cities of LatinAmerica: Housing and planning to the south”, New York: Reinhold Publishing, 1944, pp. 90-101.

### PLANES URBANOS

Ley de Planeación y Zonificación del Distrito Federal, publicada el 31 de agosto de 1936 en el Diario Oficial de la Federación.

Reglamento de la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal, publicado el 31 de agosto de 1936 en el Diario Oficial de la Federación.

Reglamento de Zonificación de las arterias principales de la Ciudad de México, publicado el 4 de enero de 1938 en el Diario Oficial de la Federación.

Reglamento sobre Fraccionamientos de Terrenos del Distrito Federal, publicado el 31 de diciembre de 1941 en el Diario Oficial de la Federación.

Ley de Planificación del Distrito Federal, publicado el 30 de diciembre de 1953 en el Diario Oficial de la Federación.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el 7 de enero de 1976 en el Diario Oficial de la Federación.

Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado el 18 de marzo de 1980 en el Diario Oficial de la Federación.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada el 7 de febrero de 1996 en el Diario Oficial de la Federación.

Programa Delegacional de Miguel Hidalgo, publicado el 10 de abril de 1997 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Bando Informativo número 2, Impulso del crecimiento habitacional del centro de la Ciudad de México, publicado el 7 de diciembre de 2000 por la Jefatura del Gobierno del Distrito Federal.

## **REGLAMENTOS DE CONSTRUCCIONES**

Reglamento de las Construcciones y de los Servicios Urbanos en el D.F., publicado el 23 de julio de 1942 en el Diario Oficial de la Federación

Decreto que modifica al Reglamento de las Construcciones y de los Servicios Urbanos del Distrito Federal de 1942, publicado el 22 de febrero de 1952 en el Diario Oficial de la Federación.

Reglamento de Ingeniería Sanitaria. Relativo a Edificios, publicado el 20 de mayo de 1964 en el Diario Oficial de la Federación.

Reglamento de las Construcciones para el Distrito Federal, publicado el 14 de diciembre de 1975 en el Diario Oficial de la Federación.

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, publicado el 29 de enero de 2004 en el Diario Oficial de la Federación.

