



Mtra. María de Jesús Gómez Cruz
Directora de la División de Ciencias y Artes para el Diseño
UAM Xochimilco

INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI)

Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano

Periodo: **1 de Julio de 2015 al 4 de Enero de 2016**

Proyecto: **“Planeación, Ordenamiento y Políticas de Regulación del Desarrollo Urbano”**

Clave: **008.15.1.2015**



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



Jazmín Alejandra Granados Palafox

Matrícula: **209329429**

Licenciatura: **Planeación Territorial**

División de Ciencias y Artes para el Diseño

Tel: 55637321

Cel: 044 55 39355193

Correo electrónico: alecita_js@hotmail.com

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA

08 ENE 2016

UNIDAD DEPARTAMENTAL DE
CAPACITACIÓN Y PRESTACIONES

Mtra. Liliána I. Alemán Solís

Jefa de la Unidad Departamental de
Capacitación y Prestaciones y
Responsable del Programa de Servicio
Social.

Urb. Maricela Gómez Rábago

Subdirectora de Planeación del
Desarrollo Urbano

Fernando Antonio Aguilar Méndez

Asesor Interno Miembro del Personal
Académico. Responsable del Programa
de Servicio Social.

Introducción

Dentro de este informe final de Servicio Social, se detalla principalmente las actividades realizadas a lo largo de la estancia en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), como prestadora de servicio social. De igual manera se describen los trabajos y diligencias realizadas y encomendadas dentro de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, los temas que se tomaron de referencia y apoyo para realizar las actividades que fueron estipuladas relacionadas específicamente con las Normas Generales de Ordenación publicadas en la G.O.D.F. (Gaceta Oficial del Distrito Federal) así como también las Normas Particulares de Ordenación por delegación; así mismo aplicando habilidades de análisis, investigación, representación espacial urbana complementados básicamente con los conocimientos adquiridos a lo largo del periodo comprendido del 1 de Julio de 2015 al 4 de Enero de 2016.

Objetivo General

- Llevar a la práctica los conocimientos adquiridos en la licenciatura en Planeación Territorial, así como en el servicio social realizado en SEDUVI, esto con el objetivo de tener una visión integral así como una mejor perspectiva sobre los problemas que enfrenta actualmente la Ciudad de México en cuanto a temas de Desarrollo Urbano.

Objetivos Específicos

- Consolidar la formación académica mediante un mayor acercamiento a la problemática en la práctica que enfrenta la Ciudad de México en el ámbito urbano.
- Emplear y complementar conocimientos académicos conforme las actividades asignadas, y con asesoría profesional y experiencia en temas relacionados relacionadas con el Desarrollo Urbano y la vivienda.
- Aprender y comprender la manera en que se gestionan algunos procesos desarrollados dentro de la SEDUVI y específicamente en la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano.
- Cumplir con las actividades planteadas a lo largo del servicio social de manera práctica y proactiva.
- Trabajar de Manera Multidisciplinaria con diversos ramos que tienen que ver con la planificación territorial para poder tener una visión más completa de cada caso y desde diversos puntos de vista y disciplinas.

Metodología Utilizada

La metodología utilizada durante la estancia en el servicio social fue principalmente con base en el instrumento normativo: "*Normas de Ordenación Generales publicadas por la Gaceta Oficial del Distrito Federal (G.O.D.F. del 8 de abril de 2005)*".

Asimismo el análisis fue una herramienta fundamental para la realización de la metodología utilizada para la elaboración de un esquema explicativo de las Normas Generales de Ordenación mediante la herramienta digital PowerPoint. De este modo dicho análisis pretende ser una herramienta/guía para el mejor entendimiento de algunas de las Normas de Ordenación Generales que no cumplen de acuerdo a los resultados del análisis, con coherencia y claridad para el público en general. A continuación se presenta dicha metodología de manera ordenada y sistematizada para su mejor comprensión:

- 1) Planeación y análisis de cada una de las Normas Generales de Ordenación con el fin de identificar el objetivo y función principal de cada una de las Normas de Ordenación Generales, esto con el fin de identificar contradicciones, o elementos poco entendibles dentro de las mismas."
- 2) Recopilación de información y análisis por Delegación de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano (PDDU) específicamente en su apartado *IV Ordenamiento Territorial; 4.4.2 Norma de Ordenación Generales* para identificar las características de su aplicación de manera puntual.
- 3) Comparación y análisis: Con base en la información recopilada de los PDDU en su apartado de Normas Generales de Ordenación, en la cual se hizo una clasificación de las dichas Normas que no han sido actualizadas o no están citadas conforme a la versión más reciente del 8 de abril de 2005 de la G.O.D.F.
- 4) Elaboración de la presentación en PowerPoint en la cual se presentó la información recopilada y la cual se compuso por diferentes apartados en los cuales se encuentra en primera instancia la Norma de Ordenación General actualizada por la G.O.D.F y en la página de SEDUVI; y en segunda instancia se encuentra el apartado de "análisis de Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano".
- 5) Elaboración de la segunda parte de la presentación la cual contiene elementos explicativos de cada una de las Normas de Ordenación Generales expresadas de una manera entendible para el público en general. Dichos elementos se formularon en los siguientes apartados: ¿Para qué sirve?, la cual propone una explicación de manera clara respecto a la Norma de General de Ordenación7; el segundo apartado de observaciones, tramites y por último un gráfico por cada una de la Normas de Ordenación Generales.
- 6) Análisis, selección y propuesta de las Normas de Ordenación Generales con diferentes potenciales y deficiencias en cuanto su aplicación. Así se preparó un proyecto para cambiar, homologar o complementar algunas de éstas Normas Generales de Ordenación dependiendo el resultado de dicho análisis.

f

- 7) Elaboración de materiales de apoyo y cuadros conceptuales para la evaluación de las Normas de Ordenación General propuestas a cambiar homologar o complementar. y en este caso la Norma de Ordenación General 7 de *Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio*.
- 8) Resultados: Elaboración de cuadros y gráficos de la Norma de Ordenación General 7 que fue previamente analizada; esto con el fin y función de proporcionar material que facilite el mejor entendimiento de la población en general.

Actividades Realizadas

Como primera etapa durante el servicio social se realizó un análisis de cada una de las Normas de Ordenación Generales tomando cada uno de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano; sin embargo es importante dar una definición conceptual y explicativa de la función del instrumento normativo "Normas de Ordenación Generales", las cuales conforme se establece en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: *"regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano y el impulso de la vivienda de interés social y popular"*. Asimismo se realizó un análisis y recopilación para identificar las Normas de Ordenación Generales no vigentes, para lo cual se observó una constante en cuanto a desactualización de Normas de Ordenación Generales específicamente en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de la Delegación Magdalena Contreras y Cuajimalpa principalmente como se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro 1: Resultados de Normas de Ordenación Generales desactualizados con relación a la última versión de las Normas de Ordenación Generales publicada por la G.O.D.F.

Norma 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	
PDDU Magdalena Contreras 2005	PDDU Cuajimalpa 1997
Norma 2. Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano	
PDDU Magdalena Contreras 2005	
Norma 3. Fusión de 2 o más predios cuando uno de ellos se ubica en zonificación habitacional	
PDDU Magdalena Contreras 2005	
Norma 4. Área libre de ocupación y recarga de aguas pluviales al subsuelo	
PDDU Magdalena Contreras 2005	
Norma 5. Área construible en zonificación denominada Espacios Abiertos (EA)	
PDDU Magdalena Contreras 2005	
Norma 6. Área en zonificación denominada Áreas de Valor Ambiental (AV)	
PDDU Magdalena Contreras 2005	
Norma 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.	
PDDU Magdalena Contreras 2005	
Norma 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.	
PDDU Magdalena Contreras 2005	

Fuente: Elaboración propia con base en el PDDU Magdalena Contreras 2005 y PDDU Cuajimalpa 1997.

f

Con base a dicho análisis y resultado y bajo la coordinación y supervisión de la Subdirectora y urbanista Maricela Gómez Rábago de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, se creó una base de datos la cual se utilizó para realizar una presentación gráfica, que estuvo compuesta por diferentes elementos analizados, asimismo estos sirvieron para mostrar cada aspecto que se analizó y que se consideró importante en el ejercicio y los cuales se trabajaron por etapas de realización que se expresan a continuación.

Las Normas de Ordenación General publicadas en la G.O.D.F. son las que fueron utilizadas para la realización de este trabajo.

En el apartado de "Análisis de programas Delegacionales de Desarrollo Urbano" se establece aquellas que ya están desactualizadas tal fue el caso del PDDU de la Magdalena Contreras 2005 y el PDDU de Cuajimalpa 1997. (Ver Anexo 1).

Se prosiguió la realización de la segunda etapa de elaboración de la presentación en PowerPoint acerca de las Normas de Ordenación Generales. Esta consistió en responder y aclarar diferentes aspectos, comprendiendo estas a las deficiencias, inconsistencias y poca claridad que algunas de las Normas Generales de Ordenación presentaron, con el fin que estas sean explícitas y gráficas algunas de éstas Normas Generales de Ordenación para la población en general.

Con lo anterior se tomó como caso de estudio la Norma de Ordenación General 7 Para el siguiente apartado puntualiza las observaciones en cada una de las Normas Generales de Ordenación; es decir especifica y conceptualiza aspectos técnicos para la ejecución de dicha Norma. Igualmente se agregó un apartado de "requisitos", sólo en algunas de las Normas Generales de Ordenación, este apartado, indica trámites y especificaciones para obtener permisos, además de aclaraciones conceptuales. Como complemento; finalmente se agregó un gráfico explicativo de aplicación de la dicha Norma General de Ordenación. (Ver Anexo 2).

Así mismo se estableció una explicación más resumida de la NOG 7, la cual establece la forma de regular la altura de las construcciones en relación a la sección de las vialidades y las construcciones colindantes. Señala las alturas máximas de entresijos para habitación y el uso de espacios bajo techos inclinados, ya que la zonificación solo establece el número de niveles, pero no las alturas máximas de los edificios y, proporciona una fórmula especial a cumplir para el remetimiento cuando la sección de la calle no sea suficiente, sólo para el caso q de que se pueda aplicar la Norma 10.

f

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

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta.

a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta. En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

Altura = 2 x (separación entre alineamientos opuestos + remetimiento + 1.50 m)

b) La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.

c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General número 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueteta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueteta.

d) Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con respecto a patios de iluminación y ventilación. Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sea similar y hasta dos niveles menos.

e) Alturas cuando los predios tienen más de un frente: Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina. Uno de ellos da a una calle de menor sección; la altura resultante deberá mantenerse hasta una distancia de un 1/3 del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura.

Con dos frentes en esquina: La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.

Con tres frentes: La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles o remeterse para lograr la altura.

Con cuatro frentes: La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de 4 calles o remeterse para lograr la altura. De acuerdo al proyecto, se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado Polígono de Actuación, que permite, al tratarse de más de dos predios, la relocalización de usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.

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

Asimismo la Norma 7 de Ordenación General como ya antes se había mencionado es una de las Normas más técnicas, por lo cual fue necesario hacer una serie de ejercicios para su optimización. De esta manera y en resumen cabe mencionar que la función de dicha Norma radica en la función de establecer la forma de regular la altura de las construcciones en relación a la sección de las vialidades y las construcciones colindantes. Igualmente señala las alturas máximas de entresijos para habitación y el uso de espacios bajo techos inclinados, ya que la zonificación solo establece el número de niveles, pero no las alturas máximas de los edificios y, proporciona una fórmula especial a cumplir para el remetimiento cuando la sección de la calle no sea suficiente, sólo para el caso de que se pueda aplicar la Norma 10.

Asimismo se agregó un apartado de observaciones el cual señala: La alturas se miden de acuerdo a los niveles establecidos en la zonificación, generalmente a partir del nivel de banqueta, considerando una altura máxima de entresijo de 3.600 m para vivienda de 4.70 m para usos diferentes. En el caso de estacionamientos construidos medio nivel abajo del nivel medio de banqueta, la altura o los niveles se medirán a partir de medio nivel arriba, o en caso de terrenos con pendiente, lo que señala la Norma 1 en su último párrafo para espacios habitables. En el caso de construcciones de más de 4 niveles la restricción a la colindancia posterior se tomará a partir del nivel de banqueta ó de los espacios habitables- En el caso de predios en esquina esta restricción no se aplica, se considera suficiente la observación del área libre que señala la zonificación a partir del nivel de banqueta.

f

Para el análisis de la Norma General de Ordenación 7 de *"Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio"* se utilizó una metodología en la cual, después de análisis supervisado por la urbanista Maricela Gómez Rábago; se realizó inicialmente una evaluación de conceptos y párrafos dentro de la Norma 7 de Ordenación General, ya que dicha Norma siendo una de las Normas más sistemáticas, tiende a ser confusa de entender o poco clara para la población en general, además que los gráficos utilizados para explicar dicha Norma no abarcan todos los conceptos y especificaciones que contiene dicha Norma y en consecuencia resulta compleja de entender.

Así, se generó un método más hacedero de comprender y dinámico, el cual tomó en cuenta tanto aspectos conceptuales como aspectos gráficos para tratar de depurar dicha Norma, de igual modo se inició una etapa de trabajo en la cual se trabajó en conjunción de 3 visiones distintas del análisis de la Norma 7 de Ordenación General.

Cabe mencionar que dicho trabajo y análisis fue realizado tres representantes principales, en los cuales figuran: dos estudiantes prestadores de servicio social, egresados de las carreras de: Arquitectura y Planeación Territorial, asesorados por la Urbanista Maricela Gómez Rábago, por lo cual se pudo conformar trabajo en equipo y complementación de conocimientos y estructura. Asimismo se puede concluir que en general se trató de un ejercicio el cual retoma aspectos desde diferentes visiones acerca de la Norma de Ordenación general 7 de *"Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio"*.

Por esto y teniendo el concepto básico, se creó un mapa conceptual en donde se explican los aspectos generales de dicha Norma de manera indicativa sin dejar de lado el aspecto técnico, de igual manera se explican: procesos, leyes y conceptos sustentados por otros instrumentos de Ordenación. Tal es el caso de a fórmula para calcular el *"remetimiento"*, la cual según el documento de las Normas Generales de Ordenación publicado por la G.O.D.F. explica que debe ser señalada y respetada, sin embargo en la Norma General de Ordenación 7 no se encuentra dicha fórmula, así que se tuvo que despejar y probar la fórmula propuesta en dicho documento publicado por la G.O.D.F.

Posteriormente se evaluó la coherencia y también el hecho de verificar si se cumplía con el objetivo planteado de facilitar el desarrollo de las ideas y la comprensión del texto que, comprende la Norma General de Ordenación 7 y si su aplicación de organizar y representar las ideas principales de dicha Norma de una manera simple, para de esta forma servir de apoyo y/o retroalimentación del contenido presentado, esto también con la supervisión de la urbanista Maricela Gómez Rábago de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano y en conjunción de trabajo en equipo, se hizo dicho mapa conceptual y lo cual dio paso a la siguiente actividad relacionada con dicha Norma General de Ordenación.

De igual manera se puede mencionar y haciendo un paréntesis para un hacer señalamiento que éste trabajo fue de carácter interdisciplinario dadas las mociones que se presentaron a lo largo de la realización de éste trabajo ya que hubo deferentes visiones acerca de cómo debían llevarse a cabo los procesos urbanos que se trabajaron. Sin embargo fue sumamente enriquecedor ya que con la ayuda profesional y experiencia de la Urbanista Maricela Gómez

Rábago, se tornó sumamente interesante el debate y la manera de trabajar de cada uno de los integrantes del equipo de trabajo.

Asimismo se presentó el resultado final del cuadro sinóptico generado a partir del análisis e investigación desde diferentes puntos de vista y siendo trabajo en conjunto. (Ver Anexo 3)

Igualmente y como ya antes se había mencionado se inició una etapa de trabajo, la cual consistió en representar la Norma General de Ordenación 7 de "*Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio*" con gráficos que a pesar de que igualmente fueron publicados por la G.O.D.F y según el análisis realizado anteriormente faltan elementos explicativos. De este modo la creación de dichos gráficos ejemplifica la manera en que debería ser aplicada la norma en diferentes casos, y muestra de manera aclarativa elementos importantes que deben ser tomados en cuenta en el ejercicio y tomando en cuenta el cuadro conceptual creado anteriormente. De esta manera se agregaron conceptos y elementos que no estaban contemplados en los anteriores gráficos, tal es el caso de la aplicación de la fórmula para calcular el "*remetimiento*" el cual como anteriormente se había mencionado estaba contemplado en la versión de las Normas Generales de Ordenación publicada por la G.O.D.F, ya que no había una guía que expresara la manera de aplicar este requerimiento, por esto, se creó la ejemplificación dentro del gráfico para mostrar su aplicación. (Ver Anexo 4).

Al igual que el gráfico explicado anteriormente se crearon más gráficos con el fin de corregir y explicar los diferentes elementos técnicos que contiene la Norma General de Ordenación 7; esto con el fin de cumplir el objetivo de hacer explicativa y dinámica cada una de las partes técnicas de dicha Norma. El resultado final se puede observar en el contenido ya antes expuesto, y con sus respectivos ejemplos y aplicación de fórmula para el caso del anexo 4.

Del mismo modo, como se puede observar en el anexo 4 y como antes ya se había mencionado, se hizo uso de un ejemplo el cual explica y calcula fórmula elaborada y propuesta por los tres participantes en esta actividad, la cual explica también la altura máxima permitida que igualmente deberá ser igual a dos veces la sección de la calle, así como también el medio nivel de banqueteta que deberá ser de 1.8 m y la restricción de la separación posterior de la altura, la cual explica que deberá cumplir con un 15% de la altura y nunca menor a 4 m.

Finalmente se revisó el cuadro sinóptico realizado en una etapa anterior de trabajo y la cuál fue el punto de partida para la creación de los gráficos realizados como complementos los cuales servirán como elementos gráficos y representativos. Ya que si bien no todos los casos son iguales, se buscó elaborar una guía consultiva y que queda en un estatus pendiente en cuestión de consulta pública. Sin embargo el ejercicio fue enriquecedor laboralmente hablando.

f

Y así conforme a lo antes mencionado referente con este ejercicio y acorde al avance de las etapas se pudo observar la manera de estructuración de las Normas Generales de Ordenación y especial de la Normas 7 que es la Norma con más especificaciones y restricciones y con la cual concluye la etapa de trabajo, ya que fue la Norma en la cual más se tomó enfoque debido a su complejidad y técnica y con lo cual se buscó hacerla más factible y hacedera de comprender desde un punto de vista ciudadano.

Con la conclusión de ésta etapa de trabajo que comprendió trabajo multidisciplinario que comprendió, arquitectura, Planeación Territorial y Urbanismo, el cual englobó el análisis de cada una de las Normas de Ordenación Generales y posteriormente la revisión de las Normas que no cumplieron con un esquema entendible para el punto de vista ciudadano para la generación a través de un esquema gráfico para la Norma de Ordenación 7 en específico; se formó un modelo el cual puede ser utilizado posteriormente para las demás Normas Generales de Ordenación.

Asimismo uno de los señalamientos más importantes de este trabajo el cuál se realizó a lo largo de 6 meses de realización de servicio social y en conjunto con otros procesos de trabajo, cabe mencionar que uno de los factores más importantes fue sin duda el trabajo realizado en conjunto con tres disciplinas afines entre sí para lograr un resultado satisfactorio y con presentables entendibles y que cumplieran con el objetivo inicial. Así que se concluye como un trabajo consumado y elaborado como material consultivo y que además contó como ya antes se ha mencionado con tres puntos de vista distintos y sobre todo en diferentes ámbitos. De igual manera el servicio social en mi caso personal se puede decir que fue una experiencia que se acercó en demasía al ámbito laboral; la manera de integración laboral y el ambiente profesional fueron una mezcla indicada la consolidación de un servicio social provechoso.



Y así conforme a lo antes mencionado referente con este ejercicio y acorde al avance de las etapas se pudo observar la manera de estructuración de las Normas Generales de Ordenación y especial de la Normas 7 que es la Norma con más especificaciones y restricciones y con la cual concluye la etapa de trabajo, ya que fue la Norma en la cual más se tomó enfoque debido a su complejidad y técnica y con lo cual se buscó hacerla más factible y hacedera de comprender desde un punto de vista ciudadano.

Con la conclusión de ésta etapa de trabajo que comprendió trabajo multidisciplinario que comprendió, arquitectura, Planeación Territorial y Urbanismo, el cual englobó el análisis de cada una de las Normas de Ordenación Generales y posteriormente la revisión de las Normas que no cumplieron con un esquema entendible para el punto de vista ciudadano para la generación a través de un esquema gráfico para la Norma de Ordenación 7 en específico; se formó un modelo el cual puede ser utilizado posteriormente para las demás Normas Generales de Ordenación.

Asimismo uno de los señalamientos más importantes de este trabajo el cuál se realizó a lo largo de 6 meses de realización de servicio social y en conjunto con otros procesos de trabajo, cabe mencionar que uno de los factores más importantes fue sin duda el trabajo realizado en conjunto con tres disciplinas afines entre sí para lograr un resultado satisfactorio y con presentables entendibles y que cumplieran con el objetivo inicial. Así que se concluye como un trabajo consumado y elaborado como material consultivo y que además contó como ya antes se ha mencionado con tres puntos de vista distintos y sobre todo en diferentes ámbitos. De igual manera el servicio social en mi caso personal se puede decir que fue una experiencia que se acercó en demasía al ámbito laboral; la manera de integración laboral y el ambiente profesional fueron una mezcla indicada la consolidación de un servicio social provechoso.



Objetivos y Metas Alcanzados

Los objetivos planteados así como las metas fueron cumplidos, ya que se experimentó el trabajo en el campo laboral e integral de una manera profesional con un grupo multidisciplinario y proactivo permitiendo una experiencia profesional, congruente y práctica. Asimismo los conocimientos adquiridos durante la licenciatura, fueron puestos en práctica y se consideró una parte fundamental durante el desarrollo de todas las actividades realizadas durante la etapa de realización de Servicio Social en la SEDUVI y en específico en la Dirección de Planeación de Desarrollo Urbano.

Resultados y Conclusiones

Los resultados para la SEDUVI fueron: 1) Análisis de las Normas Generales de Ordenación por Delegación. 2) Presentación elaborada en la herramienta de PowerPoint con el contenido el análisis antes mencionado y con contenido gráfico, explicativo y analítico. 3) Base de datos por Delegación de las Normas de Ordenación generales que forman parte de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano donde se especifican las Normas de Ordenación Generales que no están publicadas acorde con la publicación de la G.O.D.F del 8 de abril de 2005. 4) Cuadro sinóptico, análisis y modificación de la Norma de Ordenación 7 de "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio". 5) Gráficos explicativos de cada una de las partes técnicas de la Norma 7. Este permitió conocer cada uno de los procesos requeridos en el diseño, desarrollo y aplicación de la Normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

Recomendaciones

La recomendación inicial es que en general el servicio social sea integral, participativo, proactivo y práctico para todos los prestadores de Servicio Social ya que la práctica es lo más importante si se desea tener en claro los conceptos que conforman la parte de instrumentación del Desarrollo Urbano en todos los aspectos y etapas de la realización de servicio social.

Bibliografía

- Normas Generales de Ordenación (publicadas por la G.O.D.F el 8 de abril de 2005)
- Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de todas las Delegaciones
- Planos E-3 Estrategia de los Programa Delegacionales de Desarrollo Urbano de todas las Delegaciones.
- Presentaciones en PowerPoint que me fueron proporcionadas por la SEDUVI únicamente para documentarme.
- www.seduvi.df.gob.mx
- <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi>
- <http://www.inegi.org.mx/>
- <http://www.conavi.gob.mx>
- <http://www.normateca.sedesol.gob.mx/>
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal
- Normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico.

f

Anexo 1: primera etapa de elaboración de presentación en PowerPoint

NOG 1

GODF 8 DE ABRIL DE 2005

1 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

En la zonificación se determina el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) se establece para calcular la superficie de desarrollo en áreas bajo zonificación del total de la superficie del predio al porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la siguiente fórmula:

$$COS = (1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimal)}) / \text{superficie total del predio}$$

La superficie de desarrollo es el resultado de multiplicar el COS por la superficie total del predio.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la siguiente fórmula:

$$CUS = \text{superficie de desarrollo} + \text{número de niveles permitidos} / \text{superficie total del predio}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio. La construcción total en el nivel de banqueta se construye dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo establecido en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4. Para los casos de la Norma número 2, la construcción de predios con pendiente descendente solo deberá ser sobre el nivel de banqueta permitida para edificaciones habitacionales y viviendas.

En predios, terrenos o zonas, en donde el área libre establecida en la zonificación sea del 60% o mayor, se podrá optar por un área libre de hasta un 30%, siempre y cuando no se rebaje la superficie máxima de construcción permitida. Para los edificios habitacionales dentro del área o cuando el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo establecido en la Ley Ambiental del Distrito Federal. En los casos donde exista necesidad de autorizar el área libre por la presencia de árboles y estructuras se podrá optar al presente, respetando el CUS establecido en la zonificación del predio. Los edificios, predios o terrenos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que se autoriza construir los edificios y áreas libres autorizadas.

ANÁLISIS DE PROGRAMAS DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO

PDDU MAGDALENA CONTRERAS 2005

1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

En la zonificación se determinan entre otras normas el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre autorizada en la superficie del terreno.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es la relación aritmética existente entre la superficie construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la siguiente fórmula:

$$COS = (1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimal)}) / \text{superficie total del predio}$$

La superficie de desarrollo es el resultado de multiplicar el COS por la superficie total del predio. La construcción total en el nivel de banqueta se construye dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo establecido en las Normas No. 2 y 4. Para los casos de la Norma No. 2, la construcción de predios con pendiente ascendente, solo deberá ser sobre el nivel de banqueta permitida para edificaciones habitacionales y viviendas.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la siguiente fórmula:

$$CUS = \text{superficie de desarrollo} + \text{número de niveles permitidos} / \text{superficie total del predio}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

La construcción total en el nivel de banqueta se construye dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo establecido en las Normas No. 2 y 4. Para los casos de la Norma No. 2, la construcción de predios con pendiente ascendente, solo deberá ser sobre el nivel de banqueta permitida para edificaciones habitacionales y viviendas.

En las Normas Generales de Ordenación No. 1 de la Delegación Magdalena Contreras no están contemplados los límites de la Norma General de Ordenación No. 1, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 2 de abril de 2005, de los cuales el segundo párrafo está incorporado a la Norma General de Ordenación No. 2 de la Delegación Magdalena Contreras, que hablan sobre el incremento de área libre por presencia de árboles y estructuras o al otorgarse en la Ley Ambiental del Distrito Federal (incorporada a la Norma General de Ordenación No. 2 de la Delegación Magdalena Contreras) y de la reducción de área libre por la superficie del predio.

DELEGACIÓN	APLICACIÓN	
	SU	SC
1 Álvaro Obregón		●
2 Azcapotzalco		●
3 Benito Juárez		●
4 Coyoacán	●	●
5 Cuajimalpa		●
6 Cuauhtémoc		●
7 Gustavo A. Madero		●
8 Itzacoatlco	●	●
9 Iztapalapa		●
10 Magdalena Contreras		●
11 Miguel Alemán		●
12 Milpa Alta		●
13 Tláhuac		●
14 Tlalpan		●
15 Venustiano Carranza		●
16 Xochimilco		●

vigente

PDDU CUAJIMALPA 1997

1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

En la zonificación se determinan entre otras normas el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre autorizada en la superficie del terreno.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es la relación aritmética existente entre la superficie construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la siguiente fórmula:

$$COS = (1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimal)}) / \text{superficie total del predio}$$

La superficie de desarrollo es el resultado de multiplicar el COS por la superficie total del predio. La construcción total en el nivel de banqueta se construye dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo establecido en las Normas No. 2 y 4. Para los casos de la Norma No. 2, la construcción de predios con pendiente ascendente, solo deberá ser sobre el nivel de banqueta permitida para edificaciones habitacionales y viviendas.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la siguiente fórmula:

$$CUS = \text{superficie de desarrollo} + \text{número de niveles permitidos} / \text{superficie total del predio}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

La construcción total en el nivel de banqueta se construye dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo establecido en las Normas No. 2 y 4. Para los casos de la Norma No. 2, la construcción de predios con pendiente ascendente, solo deberá ser sobre el nivel de banqueta permitida para edificaciones habitacionales y viviendas.

En las Normas Generales de Ordenación No. 1 de la Delegación Cuajimalpa de las Américas no están contemplados los límites de la Norma General de Ordenación No. 1, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 2 de abril de 2005, de los cuales el segundo párrafo está incorporado a la Norma General de Ordenación No. 2 de la Delegación Cuajimalpa de las Américas, que hablan sobre el incremento de área libre por presencia de árboles y estructuras o al otorgarse en la Ley Ambiental del Distrito Federal (incorporada a la Norma General de Ordenación No. 2 de la Delegación Cuajimalpa de las Américas) y de la reducción de área libre por la superficie del predio.

En caso de:

Fuente: Elaboración propia con base en las Normas de Ordenación Generales publicadas por la G.O.D.F el 8 de abril de 2005

Imagen 2: segunda etapa de elaboración de presentación en PowerPoint

NOG 2

GODF 6 DE ABRIL DE 2005

¿Para qué sirve?

Para proteger las características naturales de los terrenos con pendientes mayores al "25%" y que sus construcciones se adapten a la topografía del terreno en aquellas zonas con pendientes menores, evitando obras que requieran movimientos de tierras y muros de contención visibles que alteren la topografía natural y la vegetación existentes.

Requisitos:

• Previo al trámite para la licencia de construcción, el interesado deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, análisis de pendientes, estudio fotográfico de la zona y anteproyecto de sembrada en el área de pendientes menores al 65% en planta y corte para su visto bueno y obtener el dictamen favorable de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica, en el sentido de no estar ubicado el proyecto en área de escurrimiento hidráulico.

• No se considera barranca si en el fondo se ubica una vialidad o no es escurrimiento hidráulico establecido por la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica.

• En tanto se definen los límites de los linderos de las barrancas conforme al decreto publicado en la Gaceta Oficial Distrito Federal el 17 de junio de 1997, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda los determinará con fundamento en el Artículo del reglamento de la Ley de desarrollo Urbano, y de conformidad con las Normas de Ordenación General 2 y 16 de los Programas Delegaciones de Desarrollo Urbano. El dictamen correspondiente será remitido al registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano para inscripción, así como la expedición del certificado respectivo.

Observaciones:

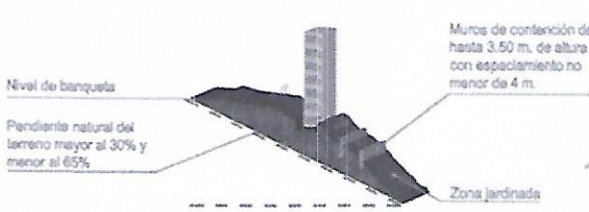
• Tanto en pendientes mayores como menores al 65%, los muros de contención visibles o cortes al terreno, no podrán ser mayores de 3.5 m de altura.

• De acuerdo con lo que señala la Norma General 1, los niveles ubicados por debajo del nivel de la banqueta adicionales a los indicados por la zonificación serán sólo para espacios no habitables complementarios con el uso del suelo, tales como: estacionamientos, cuartos de máquinas y bodegas de uso doméstico.

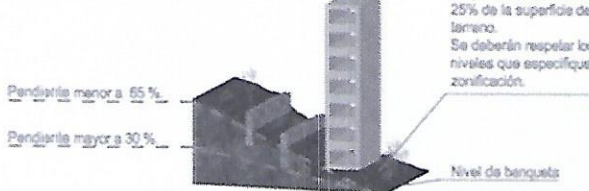
• El 10% del área libre se podrá pavimentar; el resto podrá cubrirse con adopato.

• En el caso de que la superficie con pendientes superiores a 65% sea mayor al área libre especificada por la zonificación, se podrá utilizar el Coeficiente de Utilización (CUS), bajo el nivel de banqueta como espacio habitable, hasta completar el señalado por la zonificación; debiendo presentar el anteproyecto para su visto bueno a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

a) En pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banqueta.



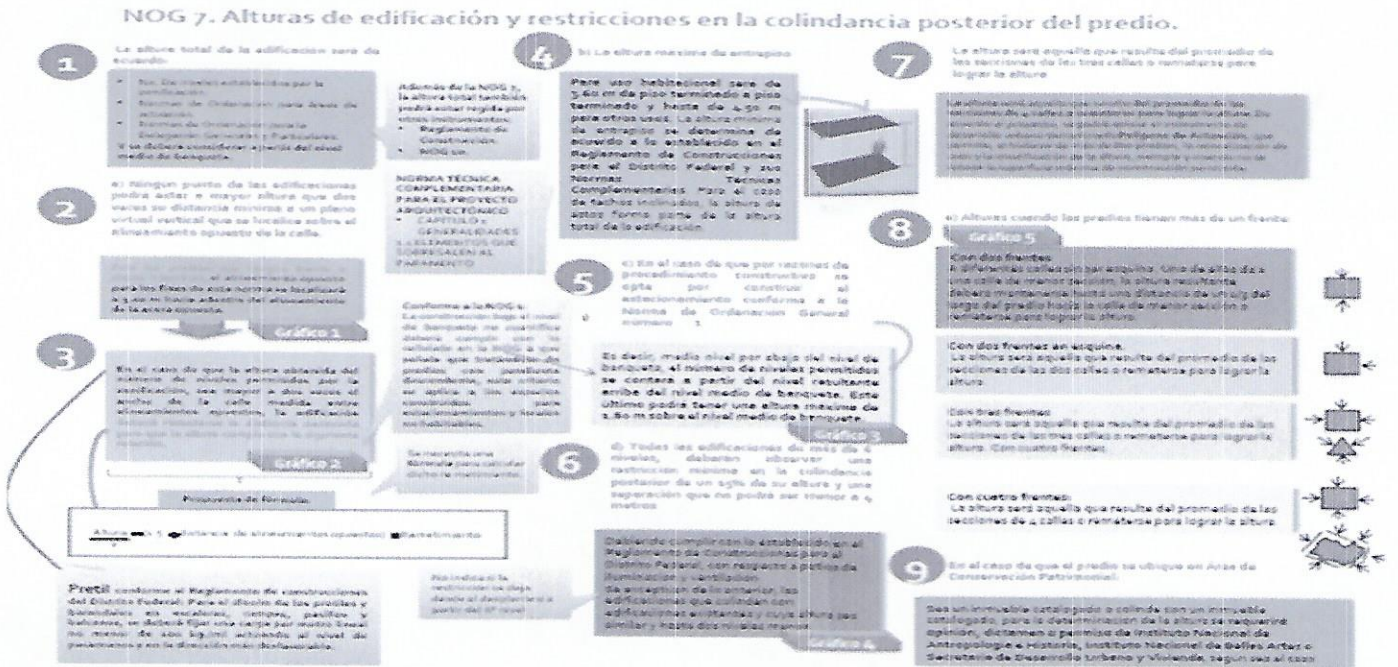
b) En pendiente ascendente, en relación con la ubicación de la banqueta.



Fuente: Elaboración propia con base en las Normas de Ordenación Generales publicadas por la G.O.D.F el 8 de abril de 2005

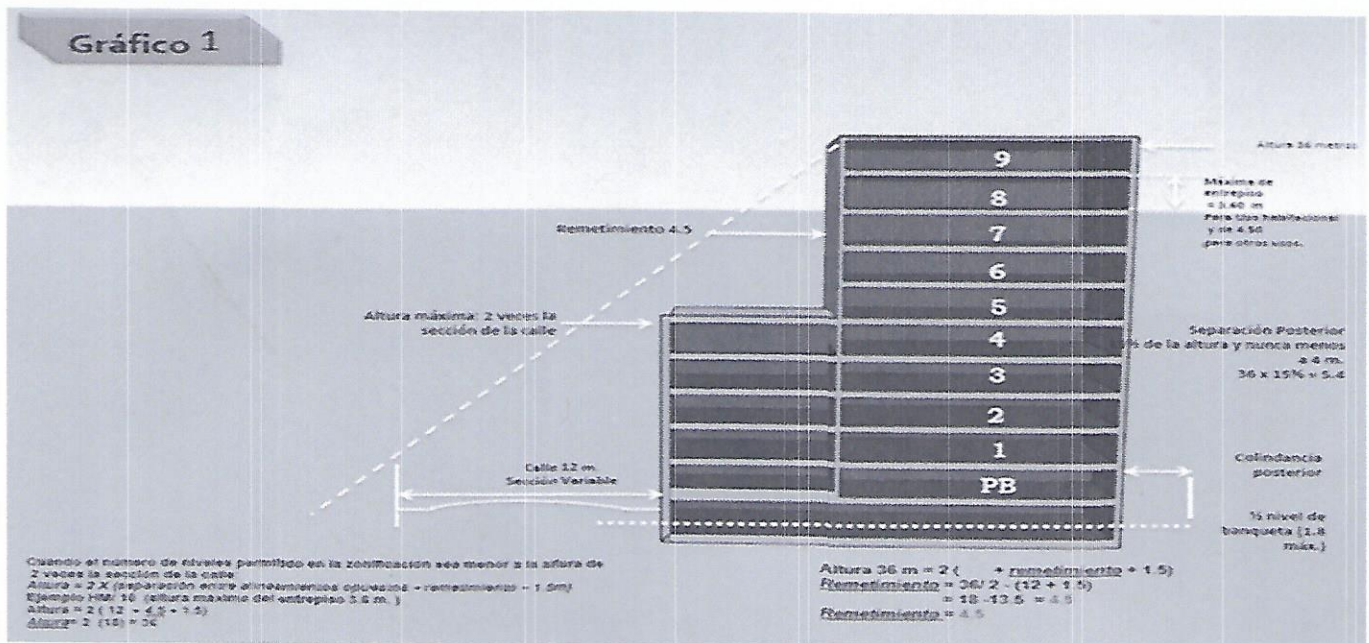
[Firma manuscrita]

Anexo 3: elaboración de cuadro sinóptico de Norma General de Ordenación 7 de Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.



Fuente: Elaboración propia con base en las Normas de Ordenación Generales publicadas por la G.O.D.F el 8 de abril de 2005

Anexo 4: Gráfico número 1 respecto a la Norma General de Ordenación 7 de "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio".



Fuente: Elaboración propia con base en las Normas de Ordenación Generales publicadas por la G.O.D.F el 8 de abril de 2005

K