

MTRA. María de Jesús Gómez Cruz

Directora de la División de Ciencias y Artes para
el Diseño UAM Xochimilco

INFORME FINAL SERVICIO SOCIAL

Delegación Xochimilco Subdirección de Desarrollo Urbano

Proyecto: Genérico GDF clave 1.8.90

Clave: XCAD000319

Hugo Montiel Tavares Matricula 206239188

Licenciatura: planeación Territorial

División de Ciencias y Artes para el Diseño

Tel: 55485078

Cel: 5542631635

Correo electrónico: lic.pt-hugomontiel@hotmail.com

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
OBJETIVO GENERAL.....	1
OBJETIVO ESPECÍFICO.....	2
METODOLOGIA UTILIZADA.....	2
ACTIVIDADES REALIZADAS.....	3
OBJETIVOS Y METAS ALCANZADOS.....	3
RESULTADOS Y CONCLUSIONES OBTENIDOS EN EL PROYECTO.....	7
RECOMENDACIONES.....	8
Bibliografía.....	10
Anexo.....	12

INTRODUCCIÓN

Los conocimientos adquiridos durante la enseñanza teórica y práctica en la Licenciatura en Planeación Territorial incluyen temas como: Proceso de Urbanización, Desarrollo Regional, Asentamientos Rurales, Estructura Urbana, Espacio Urbano para la Producción, Intercambio y Circulación de Bienes y Servicios, Espacio Urbano para la Reproducción Social, Políticas estatales y Planeación Urbana, Instrumentación y Administración Urbana y Agentes Sociales y Gestión Urbana. Los cuales forman un sustento para la formación de las diversas acciones que se deben de aplicar a los problemas urbanos y los cuales afectan al territorio.

Con el propósito de cumplir con los requisitos que establece la Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco para la Titulación se elabora un informe sobre las actividades desarrolladas dentro de la Subdirección de Desarrollo Urbano en la Delegación Xochimilco.

El presente informe incluye las actividades básicas llevadas a cabo en la Subdirección de Desarrollo Urbano las cuales son basadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2005 y con la coordinación revisión y seguimiento de los estudios de impacto urbano ambiental y la relación de las diferentes instancias de gobierno como la relación existente entre la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y la Delegación Xochimilco.

OBJETIVO GENERAL

Actualizar los diferentes apoyos como estudios, planos y bases de datos para una mejor agilización de los trámites que se lleva a cabo por parte de los diferentes asentamientos humanos que se encuentran en procesos de regularización, los cuales permitan mejorar la calidad de vida de los distintos asentamientos humanos.

OBJETIVO ESPECÍFICO

Aplicar los diversos conocimientos adquiridos en la resolución de problemas urbanos y ambientales para el apoyo de los asentamientos humanos.

El desarrollo de proyectos que estén destinados al equipamiento y los servicios que sean necesarios o carezcan de éstos para mejorar la calidad de vida.

Contribuir a una actualización de los datos que conforman los estudios, los cuales son una herramienta de apoyo para la subdirección de desarrollo urbano.

Frenar el crecimiento de la mancha urbana y con esta la pérdida de suelo de conservación ecológica y que afecta el impacto ambiental.

Delimitar y localizar los polígonos de aplicación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente con el fin de conocer sus impactos, tendencias y garantizar su desarrollo, sin afectar ni perjudicar al medio natural, social o urbano.

Detectar las alteraciones al medio físico (aire, agua y suelo), de los polígonos de aplicación.

Proponer las medidas de prevención, mitigación o compensación del medio físico (aire, agua y suelo), que permita el ordenamiento urbano y garantice el bienestar social.

Promover la participación de los habitantes para no generar impactos negativos al medio ambiente.

Dotar de elementos técnicos y normativos a las autoridades delegacionales, para garantizar la ordenación y regulación del desarrollo urbano.

METODOLOGÍA UTILIZADA

De acuerdo a las diferentes actividades realizadas dentro de la subdirección de desarrollo urbano la mejor metodología que se adecuaba es la teórica-práctica ya que debido a que esta área de la delegación es la más relacionada con los problemas que aquejan y son los asentamientos irregulares.

A lo largo de la formación académica conocimos y estudiamos la forma de pensar de varios autores y profesores, analizamos sus puntos de vista sobre la formación y crecimiento de las ciudades en el territorio, desde los primeros asentamientos hasta la apropiación y transformación del territorio de acuerdo a sus necesidades,

Un ejemplo es el de Jan Bazant S. el cual tiene diferentes estudios sobre el desarrollo urbano y en especial a los asentamientos irregulares de cómo a lo largo del tiempo ha existido este problema y como se relacionan con el crecimiento de las ciudades e intervienen factores políticos.

Cuando estás en la práctica, están presentes esos factores y tienes en mente como puedes intentar dar soluciones y específicas para resolver las problemáticas.

ACTIVIDADES REALIZADAS

Atender a la población que vive en la delegación Xochimilco, quienes se encontraban en una situación donde sus terrenos no contaban con un uso de suelo destinado al habitacional, ayudando a la formación de asentamientos irregulares, las cuales me encargué de notificarlas de su situación y las acciones a realizar.

Por tal motivo lleve un control de la documentación y la formación de carpetas con planos de sus terrenos.

Realicé una actualización de la información que contaba la delegación de cada colonia con presencia de asentamientos irregulares. Con esta información actualizada se tenía el conocimiento del total de colonias para poder informales sobre su situación y los pasos y acciones a seguir.

También llevé la medición de los terrenos que conformaban los asentamientos irregulares para obtener el cálculo a pagar por el impacto al medio ambiente.

Con la obtención del cálculo de pago de impacto ambiental elaboré un documento con la información obtenida y así obtener el costo de impacto ambiental.

OBJETIVOS Y METAS ALCANZADOS

En México se ha presentado un proceso que no ha cesado, el crecimiento de la ciudad pierde esta relación con el campo; ya que éste ha dejado de ser productivo por un sinnúmero de circunstancias dejando su principal papel como la construcción de

vivienda etc, lo cual a provocado un crecimiento urbano que se realiza debido a la integración de las tierras dedicadas a la agricultura.

Para poder tener en mente los objetivos y las metas que se quieren alcanzar es necesario saber con qué información se cuenta y cuáles son los mecanismos que están realizando para poder resolver este problema que no sólo se presenta en Xochimilco sino en la mayor parte de nuestro país.

Formar estudios son de vital importancia ya que éstos son herramientas que serán de gran ayuda para poder empezar a ordenar nuestro territorio y poder garantizar una mejor calidad de vida.

Estas hectáreas de terrenos por lo regular son de ejidatarios y pierden el uso destinado a la agricultura o destinadas para reservas naturales, son devoradas por el crecimiento de las infraestructuras, pero no siempre estas tierras son las más construibles o las mejores localizadas y la introducción de estas tierras al mercado no es muy adecuada.

En tanto las más construibles y mejor localizadas tendrán precios elevados y por sus altos costos estos predios serán ocupadas por fraccionamientos para sectores de altos ingresos o para actividades de alta rentabilidad como comercio.

La ocupación de tierras ejidales o comunales por lo regular de nivel económico bajo es ocupado de una manera ilegal, en ocasiones esta apropiación determina el crecimiento urbano y el funcionamiento del mercado del suelo ya que por lo regular entran en un proceso de regularización.

La formación de estos asentamientos irregulares se caracterizan por una población que no le fue posible conseguir una vivienda y en su afán de poder tener un lugar donde vivir encuentran la posibilidad de asentarse en las periferias de las ciudades. Estas zonas cuentan con un diferente uso de suelo que puede ser desde reservas ecológicas hasta destinados a la agricultura. Al ser terrenos irregulares y de bajo costo no cuentan con el equipamiento y los servicios necesarios.

Esta población al contar con un espacio donde vivir empieza la auto construcción de vivienda usando materiales reciclables como cartón, láminas, etc, hasta consolidarse.

De acuerdo con el análisis y actualización de los diferentes estudios específicos de los asentamientos irregulares que están dentro de la Delegación Xochimilco, se constituye como un instrumento técnico – normativo que en materia de planeación urbana se describen e identifican los impactos y se establecen las diferentes medidas de prevención, mitigación o compensación aplicables al ámbito del área de estudio, que garanticen el desarrollo sustentable y equilibrado con el medio natural, urbano y social.

Con este estudio la Dirección de Obra y la población buscan garantizar la existencia de mecanismos de planeación y de regulación de la propiedad, acordes a la dinámica económica y poblacional, por lo que constituye un instrumento clave para orientar el proceso de Desarrollo Urbano en la Delegación Xochimilco.

Los diferentes asentamientos irregulares que se encuentran dentro de la demarcación de Xochimilco presentan similitudes de impacto por lo que el estudio aplica para cualquier asentamiento y alcanzando nuestras metas de darle una solución a estos.

El crecimiento alcanzado durante la última década, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación social, económica y política que se presenta actualmente, hacen necesaria la tarea de realizar dicho estudio específico.

Esta política se implementará a través de la definición de tres usos del suelo para los asentamientos irregulares ubicados en Suelo de Conservación, los cuales son:

Habitacional Rural (HR), Habitacional rural con comercio (HRC) y habitacional rural baja densidad (HRB), con normas particulares referentes a lineamientos de compatibilidad con el entorno natural, así como de control del crecimiento urbano y que requiere la realización del Estudio de Impacto Urbano y Ambiental.

El emplazamiento representa un gran impacto ambiental en términos de alteraciones a la biodiversidad, cambio de uso del suelo forestal y afectación a las

zonas de recarga de acuíferos y por lo que me pude dar cuenta la mayoría de los asentamientos irregulares tienen un uso de suelo **PRA/HRB** (Producción Rural Agroindustrial-Habitacional Rural Baja densidad).

El estudio específico tiene la finalidad de llevar a cabo obras y acciones que mitiguen los efectos causados por estos asentamientos a su entorno ecológico además de frenar el crecimiento del área urbana y que al mismo tiempo se eleve la calidad de vida de la población. Estos estudios son enviados a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) el cual se encarga de revisarlos y dar el visto bueno si procede el cambio de uso de suelo.

El desarrollo del estudio específico empieza con la solicitud de los diferentes documentos de cada terreno que conforma el polígono de estudio, estos lotes son medidos tanto en su superficie como en su construcción, los cuales dependiendo de su clasificación se llega a un total de efectivo que se tiene que pagar, éste es depositado en un fidecomiso a nombre de cada propietario el cual es destinado al asentamiento a esto se le llama pago por pérdida de servicios ambientales.

La clasificación que se maneja dentro de la delegación para el pago de pérdida de servicios ambientales es la siguiente:

Tipología A) Vivienda de un nivel con materiales provisionales.

Esta vivienda está construida con materiales de lámina de cartón o reciclables.

Tipología B) Vivienda de un nivel.

Cuneta con materiales duraderos como tabique, pero no cuenta con castillos o pisos de cemento.

Tipología C) Vivienda de dos niveles sin terminar.

Son como se conocen obras negras no tiene acabados.

Tipología D) Vivienda de dos niveles terminada.

Cuenta con materiales duraderos y está terminada en la construcción.

Tipología E) Vivienda de más de dos niveles o de Lujo.

Cuentan con materiales de lujo grandes patios o piscinas y como lo dice el nombre son de tres niveles o más.

Tipología F) Baldío

No cuenta con ninguna construcción.

Para tener una mejor imagen de cómo se observan esta tipología de vivienda se anexan imágenes.

La formación de estos polígonos de estudio tiene como punto cubrir los siguientes objetivos:

Delimitar y localizar los polígonos de aplicación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente con el fin de conocer sus impactos, tendencias y garantizar su desarrollo, sin afectar ni perjudicar al medio natural, social o urbano.

Con la formación de este estudio alcanzamos la meta para poder aplicar estas normas dentro de nuestra zona de estudio y así tener nuestras metas y objetivos que tendremos.

Detectar las alteraciones al medio físico (aire, agua y suelo) de los polígonos de aplicación.

Proponer las medidas de prevención, mitigación o compensación del medio físico (aire, agua y suelo), que permita el ordenamiento urbano y garantice el bienestar social.

Promover la participación de los habitantes para no generar impactos negativos al medio ambiente.

RESULTADOS Y CONCLUSIONES OBTENIDOS EN EL PROYECTO

Es necesario orientar el desarrollo urbano bajo sus principales vertientes que inciden dentro de la problemática urbana ambiental, mediante un ordenamiento territorial sustentable que de no considerarse esta vertiente tendrá varias consecuencias de tipo físico ambiental, social y económico para la Delegación y su

entorno que lo rodea, además de no realizar tal estudio tendrá consecuencias por la pérdida del suelo de conservación de manera acelerada y en desorden causando un impacto negativo para la administración y gestión urbana de la Delegación.

A pesar de que desde 1986 se han elaborado instrumentos de planeación, los logros del ordenamiento territorial han sido poco alentadores, uno de los problemas más graves que presenta Xochimilco, es la pérdida de extensiones de suelo de conservación por su fraccionamiento, creando asentamientos humanos irregulares, ya que están ubicados en una zonificación de Uso Habitacional prohibido de acuerdo a los programas delegacionales de Desarrollo Urbano.

La Delegación, entendiendo el problema que representa la necesidad vivienda, pero considerando de gran importancia conservar y proteger el medio ambiente, ha propuesto a través del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2005 (PDDU), realizar estudios, con la finalidad de llevar a cabo obras y acciones que mitiguen el daño que estos asentamientos han causado a su entorno ecológico, y que frenen el crecimiento de la mancha urbana y al mismo tiempo se eleve la calidad de vida de la población.

Con el apoyo del servicio social que realicé logré apoyar el correcto funcionamiento de los planes y objetivos que se propusieron, para tratar de frenar el crecimiento y la recuperación de las reservas ecológicas para frenar el deterioro de éstas.

RECOMENDACIONES

Es difícil tomar una postura a favor o en contra de los asentamientos irregulares ya que éstos son fáciles de manipularlos con falsas promesas a cambio de ofrecerles beneficios.

En temas de impacto ambiental es la pérdida de reservas ecológicas y perdidas de terrenos para el aprovechamiento al sector de campo.

Hay que tomar en serio el problema de la irregularidad en los asentamientos humanos la corrupción ha marcado este punto de partida desde que se asientan las colonias de una forma irregular. Ya que se encuentran líderes, que con el consenso

de la comunidad se encargada de llevar las dudas y necesidades de la comunidad para empezar a tener esta relación con el gobierno y a la vez sea asesorado. Pero sólo esto marca el beneficio del poder de unos cuantos. Estos líderes buscan el apoyo con votos, mítines, marchas, etc.

Marcándose como principal beneficio a este punto, como un esperanzador de la regularización de los asentamientos irregulares, porque con promesas consiguen el apoyo deseado.

En algunas ocasiones, diferentes colonias que se encuentran en esta situación se las han ingeniado para conseguir la infraestructura y equipamiento con faenas entre los vecinos, comprando terrenos, para poder tener una calle aunque suena una forma muy descabellada.

Marcando como un punto esperanzador para otras colonias irregulares preguntándose y dando pie a que este problema siga surgiendo y presentado los mismos problemas convirtiéndose en un círculo vicioso y viéndolo como un mal necesario.

Este fenómeno que se presenta en todas las ciudades es un problema grave, que se acentúa y no existe una forma de poder controlar esta formación de asentamientos irregulares.

Ya que principalmente en México es vista y marcada por su corrupción formada por varios puntos, entre éstos la irregularidad ya que este fenómeno es utilizado para imponer nuevos partidarios hacia un poder político, con promesas de regularizar sus colonias y ofrecerles en donde vivir.

Los lugares donde les consiguen no son los apropiados para la vivienda ya que por lo regular no tienen el uso de suelo, principalmente los lugares destinados para esta formación de asentamientos irregulares son de reservas ecológicas, ejidales destinados a la agricultura y de zonas de riesgos ubicados en barrancas o en zonas de minas las cuales se ablanda el suelo en temporadas de lluvias.

Con el término de este documento y el final de este estudio específico se lograron alcanzar varias metas para el rescate de Xochimilco y el mejoramiento de la calidad de vida de su población.

Estos alcances fueron el estudio y con esto las propuestas y la participación de la población ya que no se tomaba en cuenta.

En algunos asentamientos quedaron como propuestas y en otros se llegaron a realizar como la construcción de bardas perimetrales para evitar el crecimiento del asentamiento en temas como el agua, la captación del agua fluvial ya que esta no es aprovechada.

Se presentaba pérdida de bosques con Apoyo de la población y trabajo temporal se implemento una reforestación de la zona

Y con el proceso de la regularización y el pago de impacto ambiental se fue equipando de servicios e infraestructura a asentamiento así mejorar la calidad de vida de la población.

En conclusión, los conocimientos adquiridos en mi carrera fueron aplicados en apoyo a la comunidad de Xochimilco y lograr una relación con el gobierno que conforma la demarcación. Y que es posible llevar un ordenamiento del territorio y no formar un desequilibrio con la ecología ya que estos espacios se pueden rescatar del deterioro en el cual se presentan.

Y que existen mecanismos para lograr esta regularización de los asentamientos irregulares sin necesidad de llegar a la corrupción y el beneficio de unos para poder alcanzar esta meta.

Bibliografía

S. Bazant, Jan, 2004 “Asentamientos Irregulares Guía de Soluciones Urbanas”, Trillas, México

Azuela, Antonio, Tomas, Francois, 1996 “El acceso de los pobres al suelo urbano”, Centro de estudios mexicanos y centro americanos, México

SEDUVI, 2005, "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Xochimilco", GODF, México

Iracheta, Alfonso, 2003, "Mecanismos para enfrentar la pobreza urbana", El Colegio mexiquense A.C. México

Anexo

Tipología de vivienda



Vivienda tipo A
tipo C



Vivienda tipo B



Vivienda



Vivienda tipo D
tipo F



Vivienda tipo E



Lote baldío

Imágenes relacionadas con la descripción de la tipología de la vivienda