



43  
**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

FACULTAD DE ARQUITECTURA

**REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y PROPUESTA  
DE ZONA COMERCIAL EN TEZIUTLAN, PUE.**

**T E S I S**

Que para obtener el Título de:

**ARQUITECTO**

P r e s e n t a :

Manuel Sánchez Jiménez



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# I N D I C E G E N E R A L

1. ANTECEDENTES HISTORICOS
  - 1.1 Período Prehispánico
  - 1.2 Período Colonial
  - 1.3 Período Independiente y Contemporáneo
  
2. LOCALIZACION Y DELIMITACION GEOGRAFICA
  - 2.1 Situación Geográfica del Estado de Puebla
  - 2.2 Delimitación del Municipio de Teziutlán, Pue.
  - 2.3 Descripción de la ciudad de Teziutlán, Pue.
  - 2.4 Zona de trabajo.
  - 2.5 Plano Base.
  
3. POLITICAS DEL ESTADO
  
4. METODOLOGIA PARA LA INVESTIGACION
  - 4.1 Estructura Urbana.
    - 4.1.1 Densidad de Población
    - 4.1.2 Densidad de Construcción
    - 4.1.3 Densidad de Vialidad
    - 4.1.4 Vivienda.
  - 4.2 Estructura Física.

- 4.2.1 Valor Catastral.
- 4.2.2 Valor Comercial
- 4.2.3 Ingresos por Familia
- 4.2.4 Renta por mes.

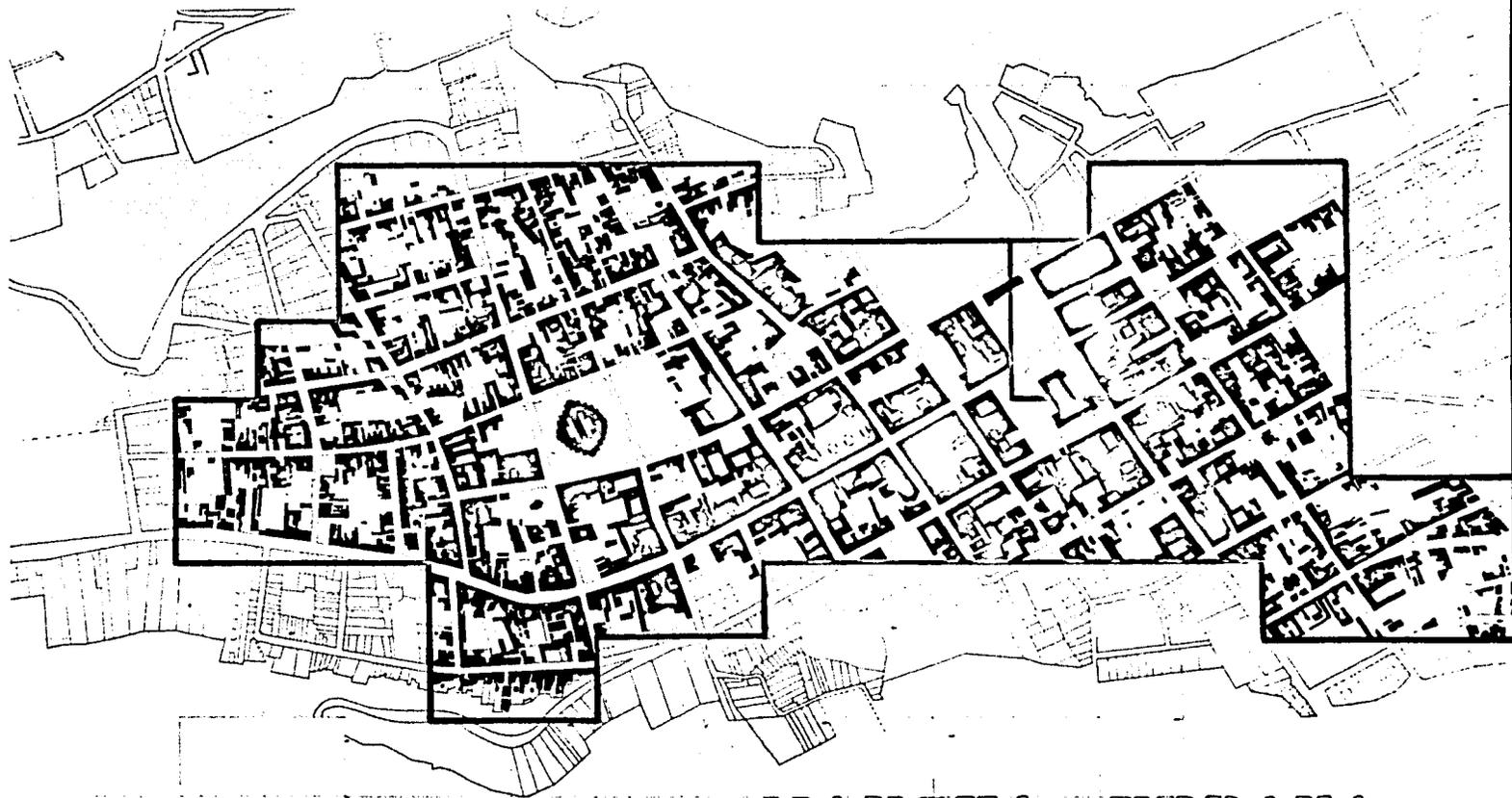
4.3 Infraestructura Urbana

- 4.3.1 Agua Potable
- 4.3.2 Drenaje
- 4.3.3 Energía Eléctrica.

4.4 Equipamiento Urbano

5. DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

- 5.1 Rehabilitación de una vecindad y propuesta de zona comercial



MANCHA URBANA

## 1. ANTECEDENTES HISTORICOS

### 1.1 PERIODO PREHISPANICO;

La ciudad de Teziutlán tomó su nombre del cerro denominado en el antiguo náhuatl; teziuyotépetl (cerca del cerro donde graniza) su escritura original debió ser Teciuhyotepetzintlán.

Durante el siglo XV, los pueblos de los contornos de Teziutlán como Chignautla, Mexcal, Cuautla, Tzimpaco, Atempan entre otros, estuvieron bajo la influencia azteca ya que así lo prueban los vestigios arqueológicos en Ziotetelco, el barrio de Cuahicalco (perteneciente a Chignautla), Tlatlauqui, y Jalancingo. El centro político de la antigua provincia teziuteca lo era Mexcalcuautla con enorme riqueza mineral de oro.

Las diversas zonas que ocupan la ciudad actual de Teziutlán eran:

Teziuhyotepetzintlan.- (Lugar al pie del cerro) abarcaba lo que hoy es la calle Mina, incluyendo los terrenos de la Magdalena, Buenavista, Barrio Alto y San Rafael.

Teziuhyotepexpan.- (frente al cerro), con éste nombre se conocía lo que en la actualidad es la calle Lerdo, los barrios de la Merced, los Caracoles, Centro y Lavaderos.

Teziuhyotepexpanan.- Comprendería lo que actualmente son los barrios -

de Coahuaco, San Francisco y el Carmen.

## 1.2 PERIODO COLONIAL.

Teziutlán fué fundado el 15 de marzo de 1552; era Segundo Virrey de la Nueva España Don Luis de Velazco. El Paraje en aquella época se denominaba Teziuhyotepetzintlan, cuyo significado en el idioma azteca es lugar cerca del cerro donde hay piedritas como granizo.

Se eligió éste lugar para fundación y asiento del nuevo pueblo porque reunía las ventajas de tener agua abundante, bosques y estar cerca del camino real de Puebla, que comunicaba con San Juan de los Llanos y conducía a Tierra caliente (Nautla, Ver.).

Entre los años 1560 y 1582 había 303 familias de indios, 102 familias españolas, 163 familias de mestizos y 65 familias de mulatos.

El 4 de junio de 1567 se eligió como centro para la composición de la ciudad una Torre aislada en el ángulo del atrio de la Catedral haciendo contraesquina en el actual palacio municipal, se le dió 500 varas de tierra al pueblo cabecera.

Los límites de Teziutlán, se definieron por cédula real el 16 de enero de 1710.

La alcaldía mayor de Teziutlán, entró a formar parte de la intendencia de Puebla en 1767.

Teziutlán tenía las siguientes estancias:

1. San Juan
2. Chignautla
3. Mexcalcuautla
4. Tzimpaco
5. Tzontlachimula
6. Hueytamalco.

Es importante mencionar que desde el siglo XVI las autoridades virreinales consideraban al pueblo de Teziutlán como punto clave para la administración de los pueblos de tierra caliente, por ser el paso obligado de las recuas que transportaban mercancías a Veracruz.

### 1.3 PERIODO INDEPENDIENTE Y CONTEMPORANEO

Una vez lograda la independencia de México, Teziutlán recibió, en febrero de 1847, por un decreto promulgado por el gobernador del Estado Don Domingo Ibarra el título de Villa de Teziutlán.

El 10 de agosto de 1861, adquirió el rango de Ciudad de Teziutlán de Mejía, en memoria del ilustre general Don José Antonio Mejía.

En el año de 1900 contaba el municipio con 31,000 habitantes y la cabecera con 15,472 habitantes.

Por éstos años también se desarrolló la minera Autlán, en la zona de nominada Mexcalcuautla y en las faldas del coerro Ozoma Chico que dieron vida al complejo llamado hasta hace poco tiempo "The Teziutlán Cooper Compañy" que fué explotada por compañías norteamericanas.

En el año de 1937 las calles de Teziutlán en la zona centro, se encontraban trazadas como se encuentran actualmente, y los nombres de sus tres principales avenidas: Cuauhtémoc, Hidalgo y Juárez aparecen todavía, la ciudad crece hacia San Cayetano por el noreste; hacia Ahuateno por el oriente; Taxcala, Chignaulingo por el norte; el arroyo de Ozcocapan, el Charco, Francia y Coyotzingo por el poniente. Limitaba hacia el norte con San Cayetano y al sur con la estación de F.F.C.C., tenía 2,500 m de longitud por 1,000 m. de ancho. Tenía urbanizadas 77-manzanas, con 13 avenidas y 16 calles, la extensión del municipio era de mas de 148 km. cuadrados. La densidad de población era de 117 habitantes por Km. cuadrado.

Las calles del centro se pavimentaron después de 1937, por éstos años se construyó el hospital "General Maximino Avila Camacho". En el año de 1946 se remodeló el Palacio Municipal, el mercado municipal y el Estadio, se introdujeron las redes de agua potable y alcantarillado y se abrió la carretera a Nautla, Ver., con esto Teziutlán se consolidó como salida de todos los productos agrícolas de tierra caliente y de la región; hacia los centros de consumo como: Veracruz, Puebla y México. Contaba en este año el municipio con 27,977 habitantes, y 12,591 habitantes en la cabecera. En 1950 con 27,172 habitantes en el municipio y en la cabecera au

mentaría a 13,536 habitantes.

#### CONDICIONES ACTUALES EN LA CIUDAD DE TEZIUTLAN

La ciudad de Teziutlán se encuentra a 2030 m. sobre el nivel del mar (anden de FF.CC.), su topografía es accidentada y con inclinación hidrográfica sur-noreste; es como ya se dijo la cabecera municipal, predominan las casas apartamentos en zonas cercanas al centro, sus habitantes son empleados públicos, profesionistas y trabajadores de la Comisión Federal de Electricidad, las rentas varían de \$2,000.00 hasta \$5,000.00, viven de 8 a 10 familias, pero también existen viviendas colectivas (vecindades) en la zona centro y en sus alrededores, constituidas éstas por 10 o hasta 20 cuartos; sus habitantes son trabajadores de las fábricas de ropa, albañiles, obreros de la minera Autlán o bien comerciantes que poseen su tienda anexa a la habitación, viven hasta 8 miembros en cada vivienda, en los --cuales se realizan las actividades cotidianas de una casa.

Cabe señalar aquí que la vivienda colectiva, como se manifiesta actualmente en la forma de vecindad, no siempre fué así; pues en su mayoría inicialmente fueron construidas para vivienda unifamiliar, que al pasar el tiempo y ante la demanda de vivienda de los hijos casados, los propietarios iniciales se vieron en la necesidad de convertir esas casonas en vivienda colectiva. En la actualidad esas viviendas son rentadas a particulares por la gran demanda de vivienda económica.

La vivienda unifamiliar se encuentra en la zona cercana al centro y en la zona periférica, como son los fraccionamientos de instituciones privadas o bien por propiedades familiares que pasan de padres a hijos.

Se puede apreciar en ésta ciudad varias zonas inter-relacionadas como:

Zona Habitacional  
Zona Comercial  
Zona de Recreación  
Zona de Producción  
Zona de Servicios  
Zona Deportiva.

Existen 12 secciones rurales que también forman parte de la ciudad:

- 1.- Ahuateno
- 2.- Chignaulingo
- 3.- Taxcala
- 4.- Xoloco
- 5.- Ixticpan
- 6.- Huehueymico
- 7.- Ixtlahuiata
- 8.- Calcahualco
- 9.- Texcal
- 10.-Xoloateno

11.-La Garita

12.-Ixtlahuacan.

En éstas Secciones la situación habitacional es la siguiente:

En su mayoría las familias viven en casa propia (en los barrios de - Francia, Chignaulingo, Xoloco y Ahuateno) en algunos casos se agrega a la vivienda el comercio.

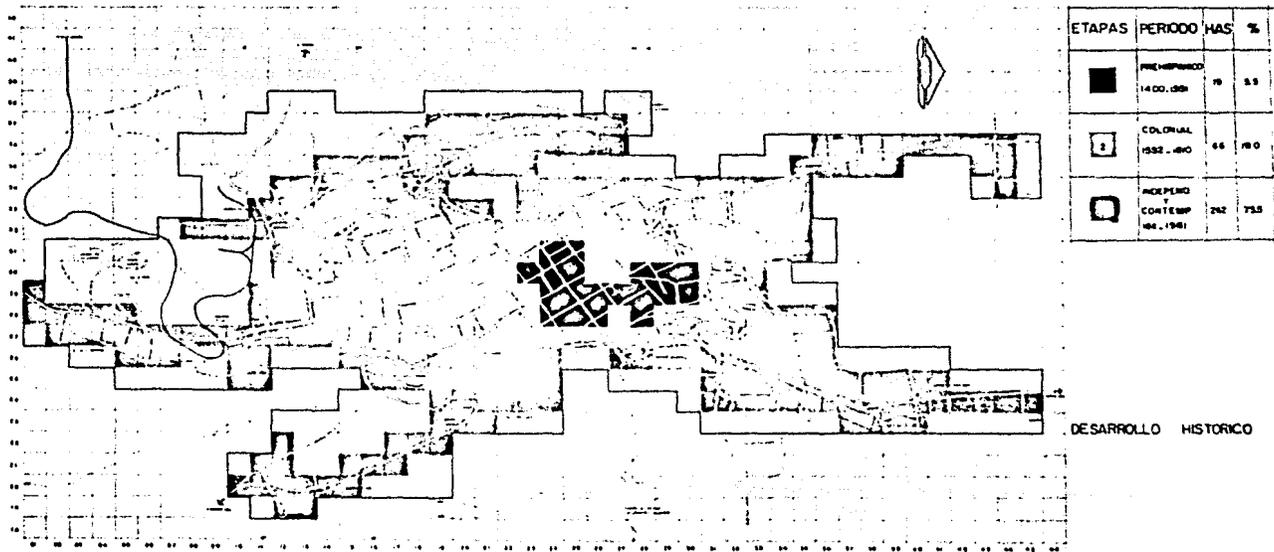
Según datos estadísticos del censo de 1980 de los 27,000 habitantes\_ concentradas en las secciones rurales, del 30% que pagan renta, sus vi--- viendas son colectivas, tienen servicios sanitarios en forma colectiva, - con una sola toma de agua potable en la entrada de la vecindad.

La renta por un cuarto es de \$350.00 a \$900.00 mensuales, sus habi--- tantes tienen un grado de instrucción hasta 4o. año de primaria en su ma--- yoría.

El deseo y arraigo de pertenecer en éstos lugares, obedece a la cer--- canía de sus fuentes de trabajo y a la falta de vivienda en el centro de\_ la ciudad.

En cuanto a la actividad comercial, ésta se manifiesta en dos for--- mas:

Una interna que se desarrolla en los mercados, dedicados a la venta\_



TEZIUTLAN PUE .

de ropa, comestibles y ferretería.

La otra actividad es externa que tienen lugar en los locales comerciales independientes, bajo los más diversos giros comerciales, localizados en las tres avenidas principales de la ciudad: Hidalgo, Juárez y Cuauhtémoc.

El desequilibrio urbanístico del centro de la ciudad, es debido a la mala organización del tránsito, la incapacidad del mercado que propicia el tianguis y la falta de estacionamientos públicos.

La actividad comercial es fundamental en la economía de la zona, sobre todo en lo referente al pequeño comerciante, aunque también existen familias asalariadas, quedando al margen de la adquisición de una casa propia o un lote.

Ante esta visión general se da una cuenta de las necesidades existentes en la ciudad, así como su crecimiento natural que ocasiona trastornos de tipo urbanístico-arquitectónico, de ahí la inquietud de estudio de este Seminario de Tesis y la elaboración de este trabajo.

## 2. LOCALIZACION Y DELIMITACION GEOGRAFICA

### 2.1 SITUACION GEOGRAFICA DEL ESTADO DE PUEBLA.

#### UBICACION Y SUPERFICIES

Geográficamente Puebla se ubica en la porción sur-oriental del alti-

plano central del país. La mayor dimensión de norte a sur es aproximadamente 328 km. y su mayor anchura, de este a oeste 240 km.

La superficie territorial del estado de Puebla es de 33,919 km. cuadrados (ocupa el 21o. lugar) representando el 1.73% de la nacional. El territorio está comprendido entre los paralelos 17°52' y 20°32' de latitud norte, y los meridianos 90°44' 12" y 90°04'41" de longitud este.

Los límites territoriales con otros estados son: al norte con Veracruz, al sur con Oaxaca; al este con Veracruz; al oeste con Morelos, Estado de México y Tlaxcala; al Noroeste con Veracruz e Hidalgo; y al suroeste con Guerrero.

#### DIVISION INTERREGIONAL.

El Estado de Puebla se divide de acuerdo a características históricas, étnicas, sociológicas, morfológicas y económicas en 7 regiones:

1. Huauchinango
2. Teziutlán.
3. Tepeaca
4. San Pedro Cholula.
5. Puebla
6. Izúcar de Matamoros
7. Tehuacán.

Se pretendió con ésto diseñar planes y programas y dar lugar a la explotación de los recursos naturales existentes en cada una de las regiones, además de su aprovechamiento; buscando detener la emigración de la población hacia los polos de desarrollo industrial.

Teziutlán está situado en la región 2, siendo la cabecera de la misma y aglutina 32 municipios subdivididos en 808 localidades, que según el censo de 1980 registró 300,000 habitantes.

## 2.2 DELIMITACION DEL MUNICIPIO DE TEZIUTLAN, PUE.

El municipio de Teziutlán forma parte del ex-distrito del mismo nombre, está situado en el extremo noroeste del estado, región que se llama Sierra Norte del Estado de Puebla.

El municipio de Teziutlán limita: al norte, con el municipio de Huey tamalco; al sur con los municipios de Chignautla y Xiutetelco; al este -- con el municipio de Xiutetelco y una parte del municipio de Jalacingo del estado de Veracruz y al oeste con el municipio de Chignautla y una parte de Hueyapan.

### SUPERFICIE

Su superficie es de 2,400 Km. cuadrados aproximadamente.

### ALTURA S.N.M.

Su altura sobre el nivel del mar es de 1,800 m. a 2,000 m.

**CLIMA**

Su clima es templado húmedo con lluvias en el verano, existe una humedad media anual del 69%

**TEMPERATURA**

Su temperatura mínima 15°C, promedio 16.5°C, máxima 28°C.

**PRECIPITACION PLUVIAL ANUAL.**

Tiene una precipitación pluvial anual de 2,500 mm. siendo 150 a 200 días lluviosos durante el año.

**VIENTOS DOMINANTES**

Los vientos dominantes son del norte durante el día y del sur en la noche.

**TOPOGRAFIAA**

Toda la región es muy accidentada, por ser parte de la vertiente de la sierra hacia el Golfo de México.

La ciudad de Teziutlán y los pueblos están situados entre dos grandes cuencas principales que descienden hacia el norte y que con la afluencia de algunos arroyos en sus cauces, forman dos ríos de importancia, que desaguan en el Golfo de México. Por el oriente, el arroyo denominado el Calvario que como tributario del arroyo María de la Torre, Pozas, Robos y otros más, forman el río Nautla que desemboca en la barra del mismo nombre. Por el poniente, se encuentra el Arroyo Xoloatl que nace en las faldas del cerro de Chignautla, al que se le unen otros mas y que cambia de nombre conforme al lugar que va atravesando como Acateno, de la Ventilla,

de Cerro Viejo, todos tributan sus aguas al Apulco que forman el río Tecolutla y éste desemboca en el Golfo de México.

### 2.3 DESCRIPCION DE LA CIUDAD DE TEZIUTLAN, PUES

La ciudad cabecera está situada a los 19°49'30" de latitud norte y - 1°44'56" de longitud este del meridiano de la ciudad de México.

Teziutlán estaba delimitada de forma diferente a la actual, el desarrollo urbano de la ciudad desde tiempos de los aztecas hasta nuestros días ha sufrido grandes cambios. Actualmente está delimitada de la siguiente manera: al norte con Taxcala y Chignaulingo, al sur con la Garita, al este con la finca San Cayetano y el barrio de Ahuateno y al oeste con el barrio de Francia y Coyotzingo.

Está dividida en 10 secciones urbanas que son:

1. Coahuaco
2. San Francisco
3. El Carmen
4. El Camposanto
5. La Gloria
6. El Centro
7. Los Lavaderos
8. Los Caracoles

9. La Merced
10. San Rafael.

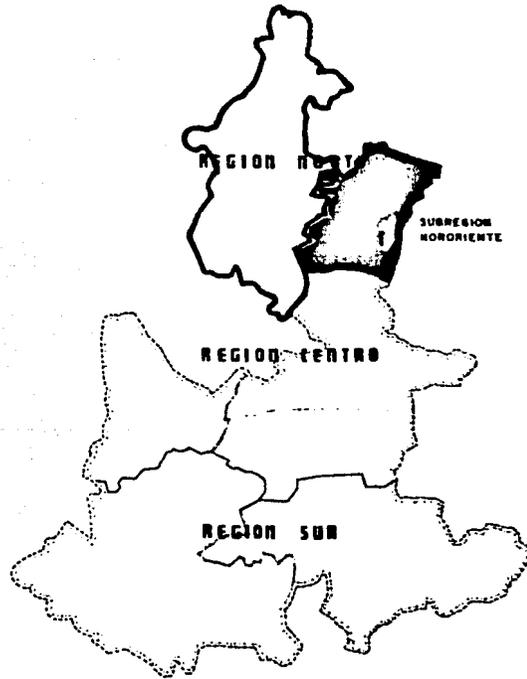
Y 14 Secciones rurales que son:

1. Ahuateno
2. Chignaulingo
3. Taxcala
4. Xoloco
5. Ixticpan
6. Ixtlahuita
7. Calcahualco
8. Texcal
9. Xoloateno
10. La Garita
11. El Fresnillo
12. Vista Hermosa.
13. Ixtlahuacan
14. San Juan Tezonco.

Además 5 juntas auxiliares que son:

1. Atoluca
2. San Diego
3. San Juan Acateno
4. San Sebastián
5. Mexcalcuautla.

# UBICACION DEL MUNICIPIO EN EL CONTEXTO ESTATAL



## SIMBOLOGIA

- LIMITE DEL ESTADO
- ESTRUCTURA REGIONAL
- ESTRUCTURA SUBREGIONAL
- ESTRUCTURA MUNICIPAL
- ESCALA GRÁFICA 1 REGION
- FUENTE

Las actividades de la población son: el comercio y la industria, actualmente existen 4 grandes industrias que son: compañía Minera Auxtlán, S.A. de C.V., Cales Teziutecas, Originales Finos, S.A. y Confecciones Rummilla.

Los lugares de mayor importancia; en lo político, Palacio Municipal, y Plaza Cívica; en el aspecto social, la clínica del IMSS, Clínica del -- ISSSTE, Hospital Guadalupeana, Cine Real y Cine Variedades; en el aspecto Cultural; los monumentos a Juárez y a Hidalgo.

#### 2.4 ZONA DE TRABAJO.

Para delimitar la zona de trabajo se tomó en cuenta lo siguiente:

1. Localización de fuentes de trabajo, dentro de la zona de estudio
2. Muestreos para definir los diferentes lugares de procedencia y tiempos de recorrido a los lugares de trabajo.
3. Se determinaron puntos de referencia en las diferentes vías de comunicación que conducen a las fuentes de trabajo, se trazó una poligonal.
  - 1.1 a) Minera Auxtlán, localizada sobre la carretera Federal de Teziutlán, vía oriental.
  - b) Planta Hidratadora de cal "El Fresnillo", localizada sobre la carretera Federal Teziutlán, vía oriental.
  - c) Confecciones de ropa, localizada sobre la carretera Teziutlán-Xalapa, vía Perote.

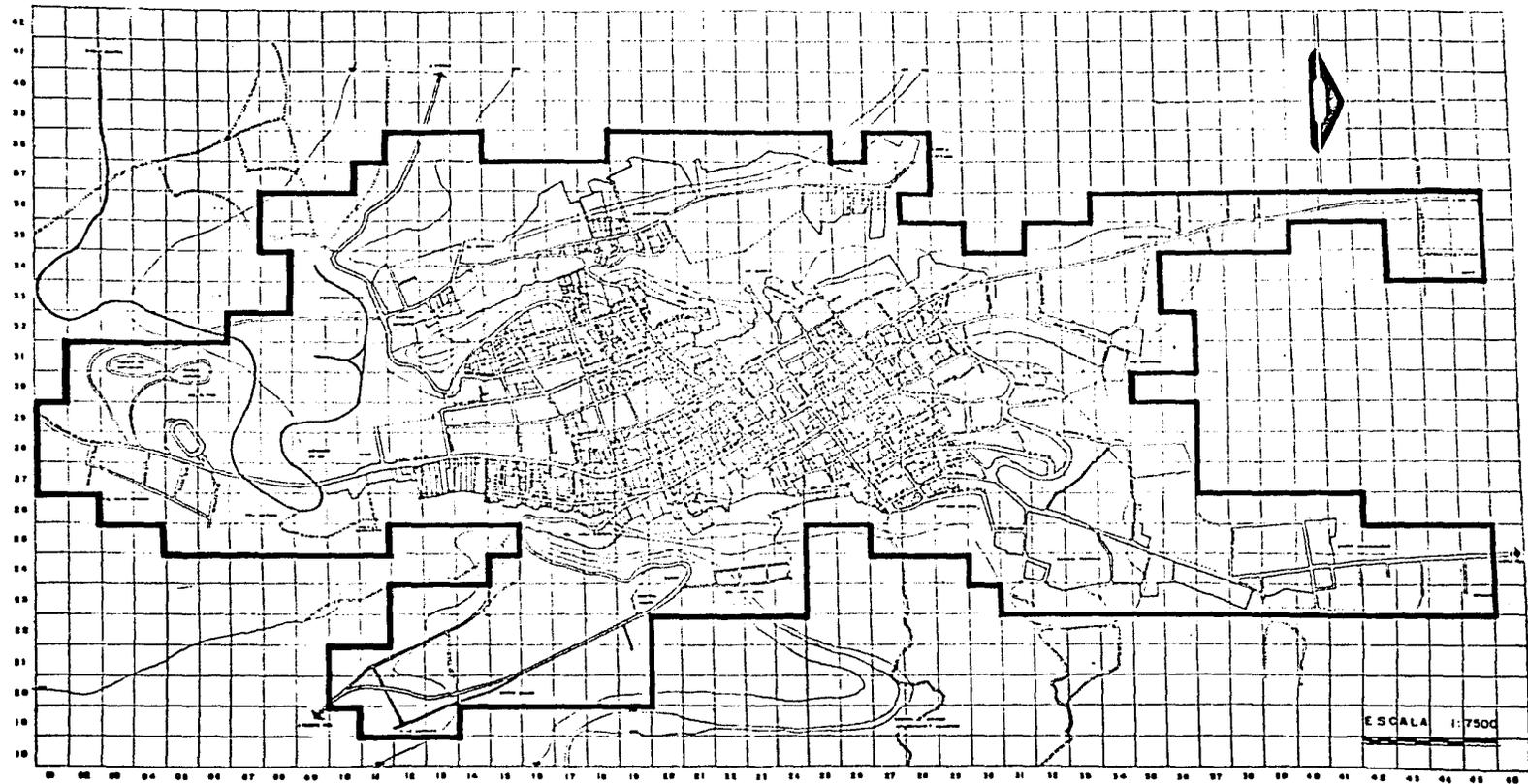
- 2.1 Se hicieron preguntas a grupos de 5 a 10 personas, dichas preguntas eran: Procedencia, medio de traslado al trabajo y tiempo empleado en su recorrido.
- 3.1 Sumando todos los tiempos de recorrido a las fuentes de trabajo y dividiéndolos en el mismo número, se obtuvo un tiempo promedio de 20 - minutos.

#### DETERMINACION DE LA POLIGONAL

Los puntos localizados para el trazo fueron determinados por el recorrido de los medios de transporte, aplicando el tiempo promedio, éstos -- puntos son:

- a) Desviación a Coahixco, sobre la carretera Federal Teziutlán, Pue. vía Oriental.
- b) Desviación a Ixtlahuaca, localizado sobre la carretera Teziutlán-Xalapa, vía Perote.
- c) Desviación a San Sebastián sobre el camino Teziutlán-Aire Libre.

Uniendo éstos puntos se determinó el trazo de la poligonal y en ella queda comprendida la zona de trabajo, se desecharon las poblaciones que no tienen ningún problema similar al caso urbano y no son afectados por el crecimiento de la ciudad, éstas poblaciones circunvecinas tienen un número de habitantes que oscilan entre 500, 1,200 y 3,000.



Quedó una zona de estudio con una extensión de 517 hectáreas, que corresponde a la zona urbana de Teziutlán, Pue.

## 2.5 PLANO BASE.

Tomando como punto de partida la fotografía aérea de la zona de estudio y la delimitación de la zona, se elaboró el plano base que contempla los asentamientos que están en relación inmediata con la ciudad, también comprende calles, manzanas, nomenclatura de barrios y de una manera esquemática, la localización de las principales avenidas y vías de acceso.

Se efectuó la numeración de manzanas y la división por hectáreas, dentro de un trazo reticular siendo de ésta manera posible elaborar un estudio sistemático en el cual se localizan los diferentes elementos urbanos que determinan la condición de la zona, la numeración de la cuadrícula se tomó a partir del cruce de los ejes de latitud y longitud, y por comodidad de nomenclatura se eligió números enteros.

En este plano se vaciará toda la información obtenida por estudios de campo, encuestas y datos bibliográficos, para su procesamiento.

## 3 POLITICAS DEL ESTADO

Dentro de la planeación interregional, ha sido un acierto la creación del Comité Promotor de Desarrollo Socio-económico del Estado, cuya labor es la coordinación y planeación de las inversiones federales en el Estado

con base a los requerimientos mas apremiantes de las poblaciones.

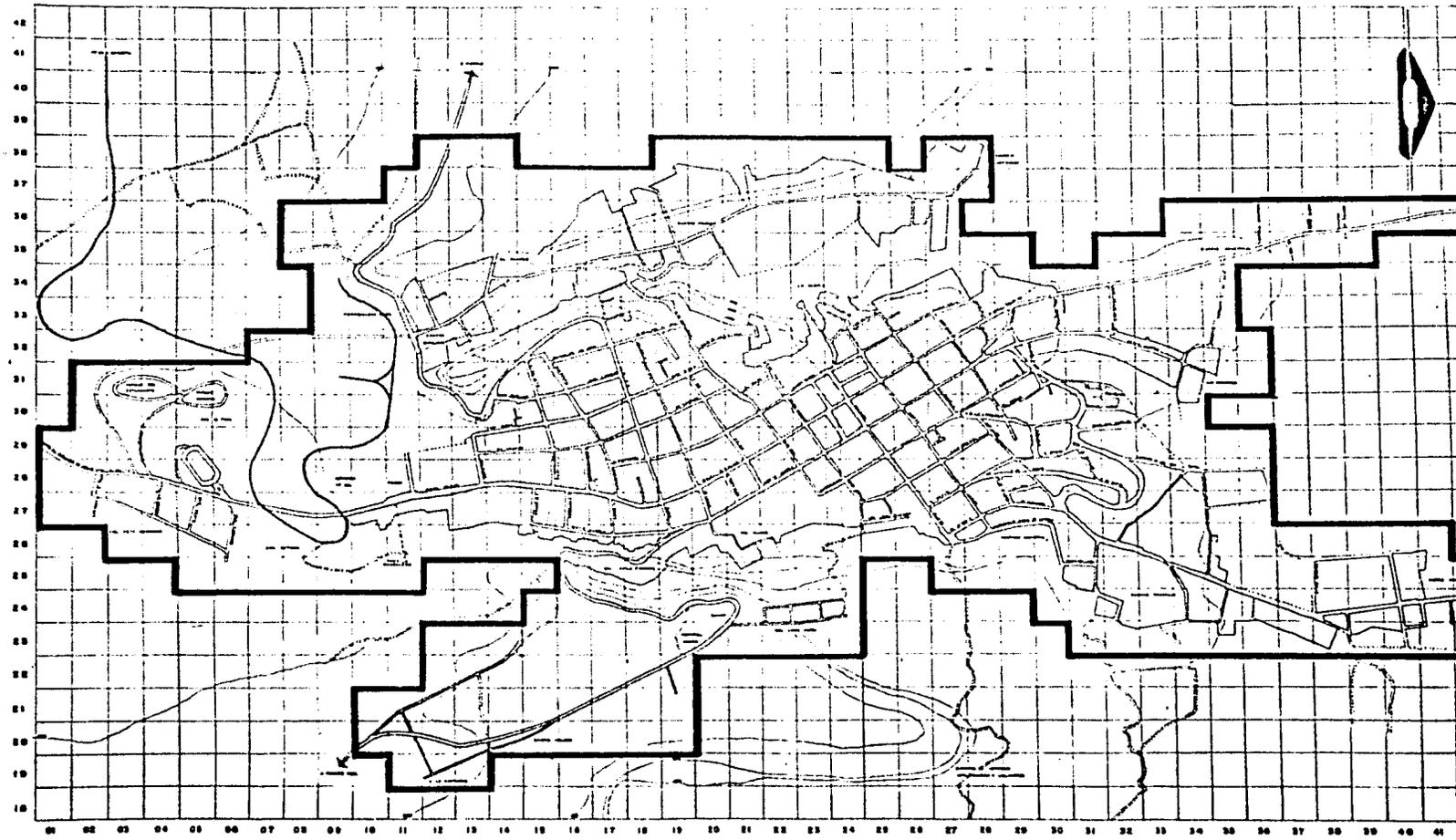
El objetivo del Comité, es la descentralización de las áreas mas -- afectadas, estimulando a los polos de desarrollo y sus anexos para que -- proporcionen incentivos a sus habitantes y conjuntamente desarrollen una actividad creadora y expansionista que se calcula propiciará, en última instancia, el desarrollo integral del Estado.

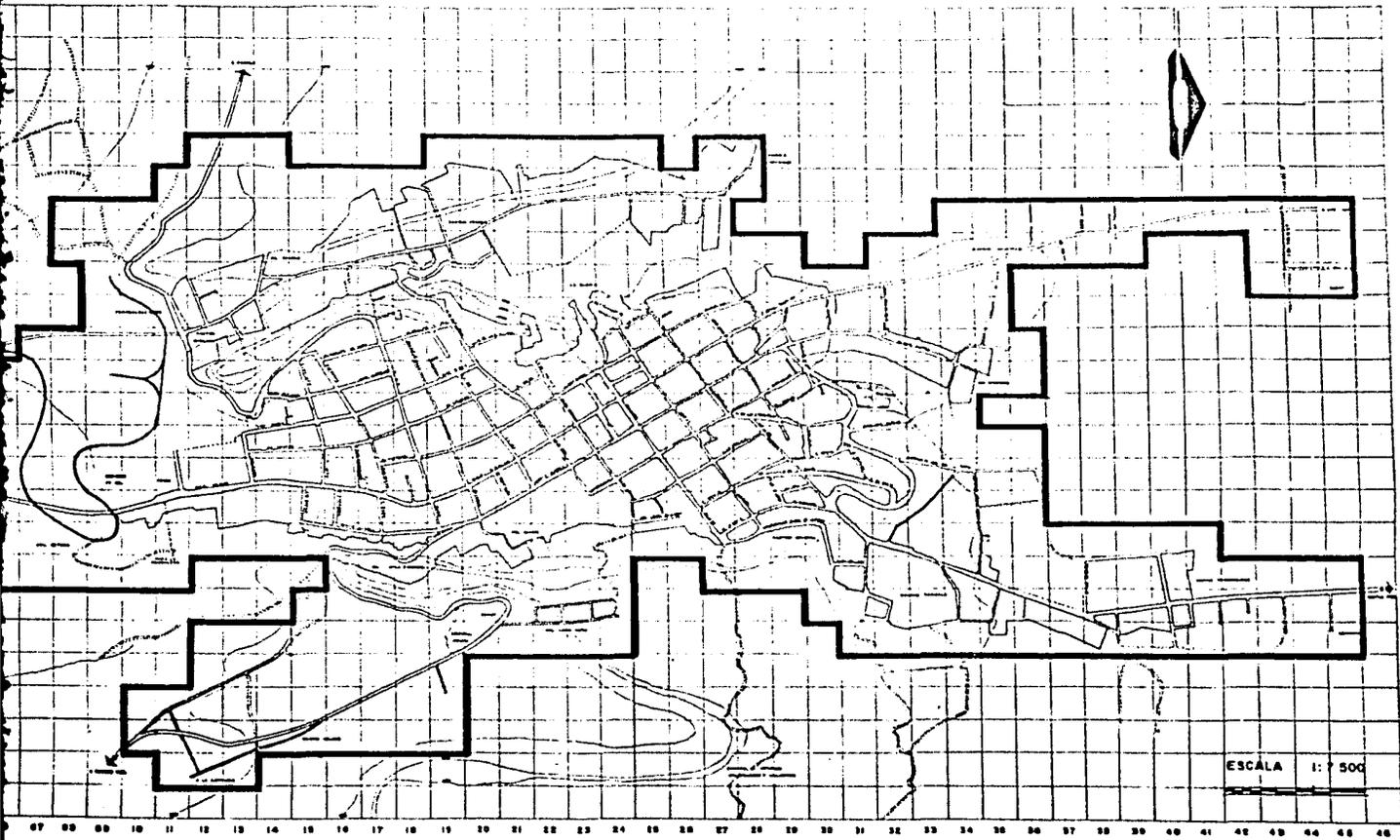
Como ya se dijo en el Estado de Puebla ha sido dividido en siete regiones, en cada una de ellas se ha detectado diferentes polos de desarrollo. Se determina como polos de desarrollo, aquellos municipios q ue debido a sus características de infraestructura social básica y de recursos existentes se han convertido en los municipios piloto de una determinada área regional, manifestándose como centros de atracción económica.

El crecimiento desigual de la industria y agricultura junto con las trabas que limitan la transformación de las áreas rurales, convierten dichos polos de desarrollo en modernos enclaves dentro de áreas periféricas; es decir, la alta o mediana tecnología no absorbe la mano de obra de las regiones y lo que se produce no es consumido localmente, debido al precario nivel de vida de la población.

Un crecimiento equilibrado de una serie de sectores de la economía autosostenida y vinculada siempre a la idea social de desarrollo. Desde éste punto de vista se puede hablar de una verdadera planificación regional, cuyos objetivos permitan alcanzar una redistribución de la población

sobre el territorio en concordancia con los centros productivos acompañados por la expansión de infraestructuras y servicios sociales, pero éstas premisas no corresponden al modelo territorial de la sociedad capitalista dependiente, rígidamente condicionada por los intereses de clase y la explotación del proletariado en general.





ESCALA 1:7500

07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48

#### 4. METODOLOGIA PARA LA INVESTIGACION

##### 4.1 ESTRUCTURA URBANA

###### 4.1.1 DENSIDAD DE POBLACION

En cuanto a la densidad de población de los 4 rangos establecidos, - los rangos 1 y 2 representan el 65%, el rango No. 3 el 17% y el rango No. 4 el 18% del total de hectáreas.

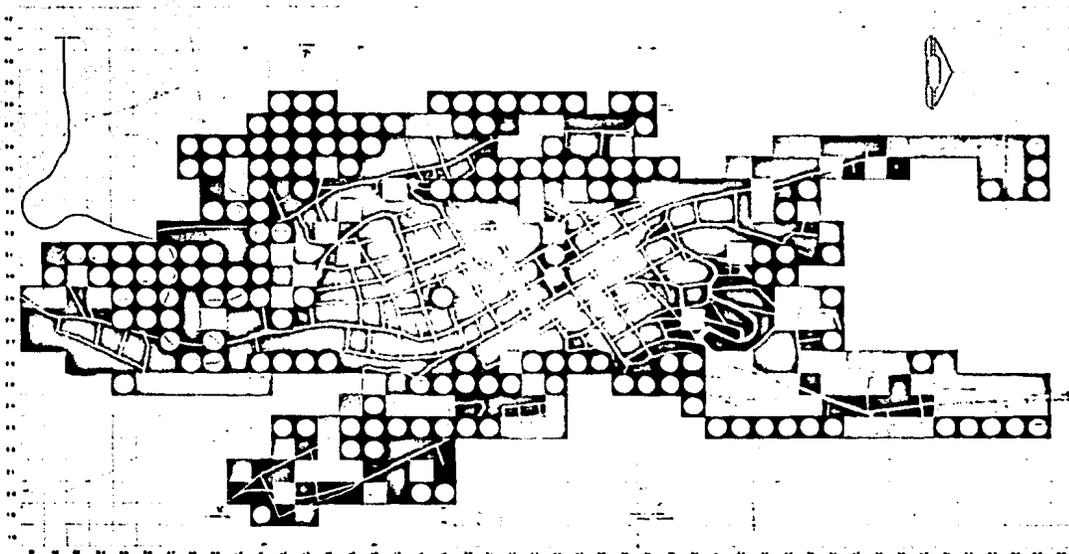
El rango No. 1 con una densidad de población de 1 a 20 habitantes -- por hectárea, con un porcentaje de 32% del total de hectáreas. Por ser el valor más bajo se localiza sólo en la periferia, en las zonas de creci--- miento principalmente en los barrios de Chignaulingo, Xoloco y Taxcala; o sea en las vías de acceso, por las carreteras a Perote y a Nautla, Ver.

La media resultante se da en el rango número 2 con valores de 21 a - 60 habitantes por hectárea, con un porcentaje de 33% del total, se en--- cuentra también cerca de la zona periférica.

Los rangos 3 y 4 con valores de 61 a 190; y de 191 a 310 habitantes\_ por hectárea, respectivamente; se localizan en su mayoría en la zona cen- tro y esporádicamente en la periferia.

###### OBSERVACION .

La mayor densidad de población se da en el centro de la ciudad repre



RANGO	NO HAB	HAB	%
	1..20	114	32
	21..60	171	33
	61..150	81	17
	151..340	64	18

DENSIDAD DE POBLACION

sentados por los rangos 3 y 4. Los valores menores de densidad se dan en la periferia, de 1 a 20 y de 21 a 60 habitantes por hectárea, lo que significa que existe un proceso de urbanización más o menos acelerado.

**POBLACION:**

a) Población total	70,000 habitantes
b) Hombres	33,000 - 49.10%
c) Mujeres	37,000 - 50.40%
d) Población urbana	43,000 - habitantes - 60%
e) Población Rural	27,000 habitantes - 40%
f) Población analfabeta de 12 años y más	7,000 h - 10%
g) Población de 6 a 14 años	10,000 h - 13%
h) Población económicamente activa	17,128 h
i) Población Económicamente inactiva	52,872 h

**POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA EN 1980**

ACTIVIDAD	PERSONAS	PORCENTAJE
Agricultura, Ganadería, Caza y Pesca	5,000	23. %
Industria y Petróleo	21	.16%
Industria Extractiva	57	.44%
Industria de Transformación	3,000	17.51%
Construcción	1,000	5.37%
Generación y Distribución de Energía Eléctrica.	200	1.23

Comercio	2,000	14.3%
Transportes	850	4.08%
Servicios	3,350	22.52%
Gobierno	350	2.54%
Insuficientemente especifica	<u>1,300</u>	<u>8.43%</u>
	17,128 h	100 %

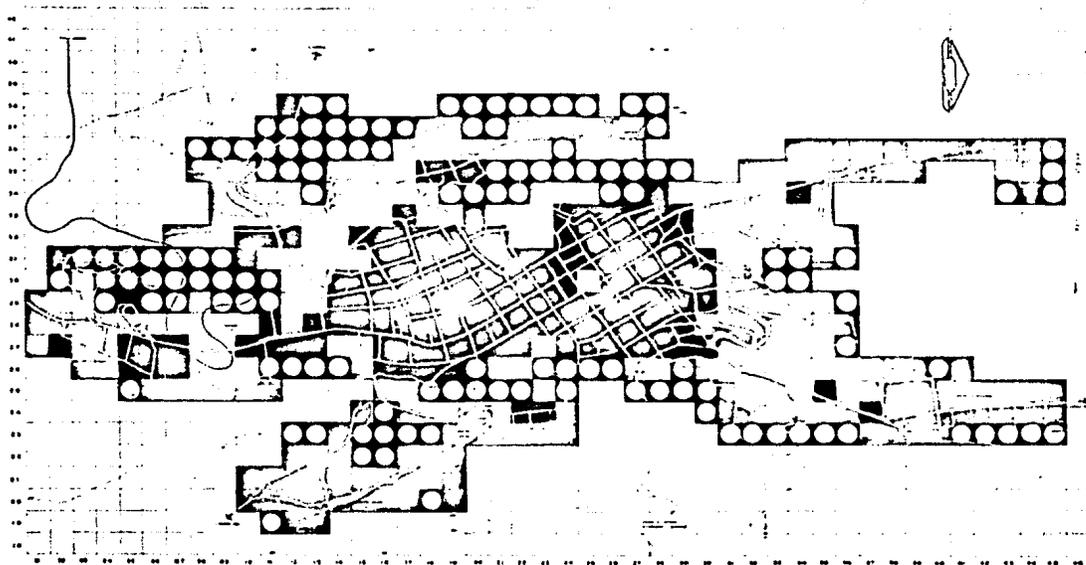
#### 4.12 DENSIDAD DE CONSTRUCCION

La actual situación del lugar da como resultado lo que a continuación se menciona.

Destaca como valor medio el rango número 1 cuyo valor es de 1,250 metros cuadrados por hectárea con un porcentaje de 66.5%. Por encima de estos valores se encuentran los rangos 2 y 3 diseminados en la zona, con valores que van de 1,751 hasta 6,750 metros cuadrados por hectárea con un porcentaje de 18.8%, en el área del centro el valor es de 9,250 metros cuadrados de construcción por hectárea, éste valor corresponde al rango 4 con un porcentaje de 14.7%.

#### OBSERVACION.

La alta concentración de construcción se manifiesta en la zona centro en diferentes tipos, pero predomina la construcción antigua de tipo colonial, se nota una desintegración y monotonía creada por la ausencia -



RANGO	M <sup>2</sup> /HA.	HAS.	%
■	250.-1750	258	64.5
■	175.-5250	34	9.8
■	525.-6750	35	9.0
■	675.-9250	37	14.7

DENSIDAD DE CONSTRUCCION

de elementos que integran las nuevas construcciones con las antiguas.

En la periferia donde prevalecen los rangos 1 y 2 su baja densidad de construcción se debe a la topografía del terreno y las vías de acceso, además de ser zonas relativamente nuevas que apenas incrementan sus construcciones, en éstas zonas existen áreas libres que favorecerán su desarrollo.

Se debe conservar la construcción de tipo tradicional y típico del centro de Teziutlán (estilo colonial), crear diferentes modelos de áreas buscando la homogeneidad de la construcción de la ciudad, lotificar adecuadamente las nuevas zonas de crecimiento y preservar las áreas verdes existentes, planificar las nuevas construcciones de tal forma que se aprovechen las limitantes naturales de la zona.

#### 4.1.3 DENSIDAD DE VIALIDAD.

Se obtuvo cuantificando directamente la superficie de calles y avenidas en el plano base. La situación del área vial en la zona, da como valor medio: 1,000 metros cuadrados por hectárea, representado por el rango 2 que tiene un porcentaje de 46%.

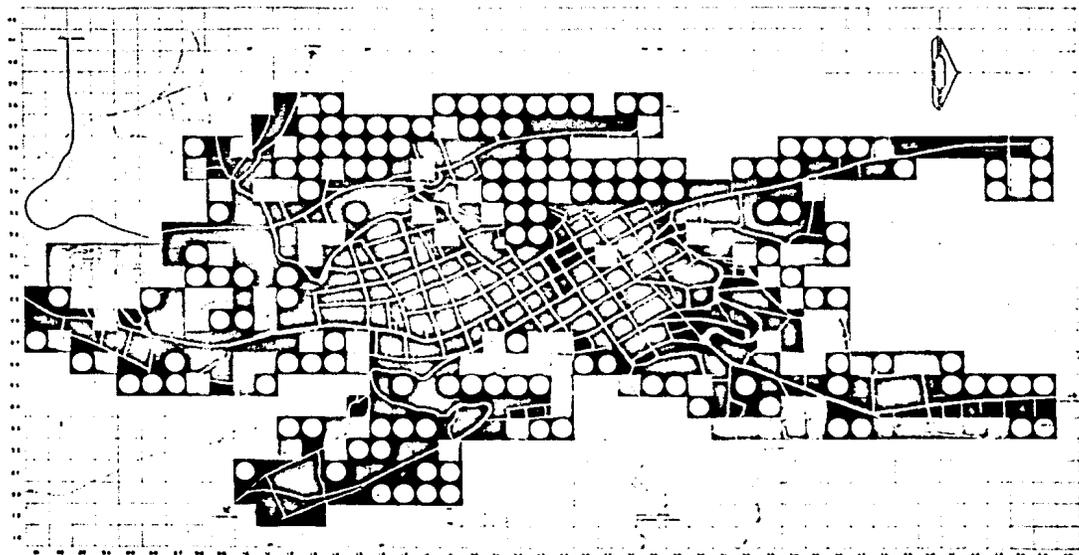
Por debajo de éste valor aparece el rango 1 cuyo valor es de 500 metros cuadrados por hectárea, con un porcentaje de 27.7%; colocándose por encima de éstos valores, están los rangos 3 y 4 con valores fluctuando entre 2,000 y 3,000 metros cuadrados por hectárea.

Dentro del rango 3 se encuentran localizadas algunas partes de la pe riferia. Las áreas del valor medio se encuentran en toda la zona.

#### OBSERVACION;

La ciudad cuenta con 3 vías principales de acceso que provienen de - Puebla, Pue., Perote, Ver. y Náutla, Ver., esto motiva que se incremente el número de vehículos que forzosamente tienen que pasar por las avenidas principales del centro debido a que no se cuenta con un libramiento urbano, además ante la falta de estacionamientos, las vías de circulación se convierten en estacionamientos públicos, reduciendo lógicamente las áreas viales y con ello causando congestionamientos. La mala situación de las terminales de autotransportes foráneos, y la presencia de bodegas en la zona centro, contribuyen a desequilibrar la vialidad.

Debe hacerse un ordenamiento en cuanto a organización de sentidos pa ra las circulaciones de autobuses urbanos, dar uso a las calles periféricas trasladando las terminales fuera del centro, proporcionar un adecuado mobiliario urbano a la zona; con semáforos en sitios estratégicos, diseñar andadores peatonales para dar protección y seguridad al peatón, diseñar casetas de espera de camiones en carreteras en las que el peatón ascienda y descienda protegido. Dotar de bodegas al autotransporte en la zo na periférica para que no afecten la circulación del centro y por último ordenar sentidos y nomenclaturas en las zonas periféricas. Estructurar en una forma total la vialidad y romper con la anarquía actual en cuanto a -



RANGOS	M	HAS.	%
0	1-500	104	27.7
	500-1000	173	44.0
	1000-2000	80	21.3
	2000-3200	19	5.0

VIALIDAD

TEZIUTLAN. PUE.

a circulaciones se refiere.

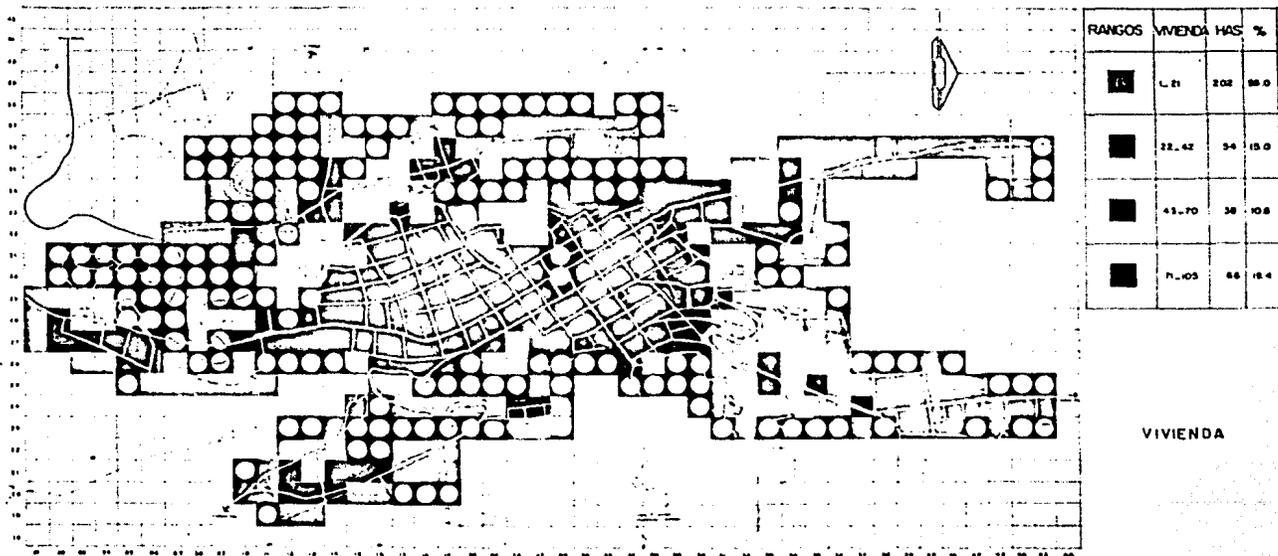
#### 4.1.4 VIVIENDA

Al analizar el número de viviendas por hectárea se contempla como valor medio el rango número 1 con 21 viviendas por hectárea y un porcentaje de 56%, se localiza principalmente en las zonas periféricas. Por encima - de este valor se encuentran los rangos 2 y 3 con valores de 22 a 42 viviendas por hectárea y 43 a 70 viviendas por hectárea respectivamente, se encuentran rodeando la zona centro de la ciudad, actuando como zona de trancisión a la zona de mayor concentración de viviendas que es el representado por el rango 4 cuyo valor va de 71 a 105 viviendas por hectárea, con - un porcentaje de 18.4%.

#### OBSERVACION;

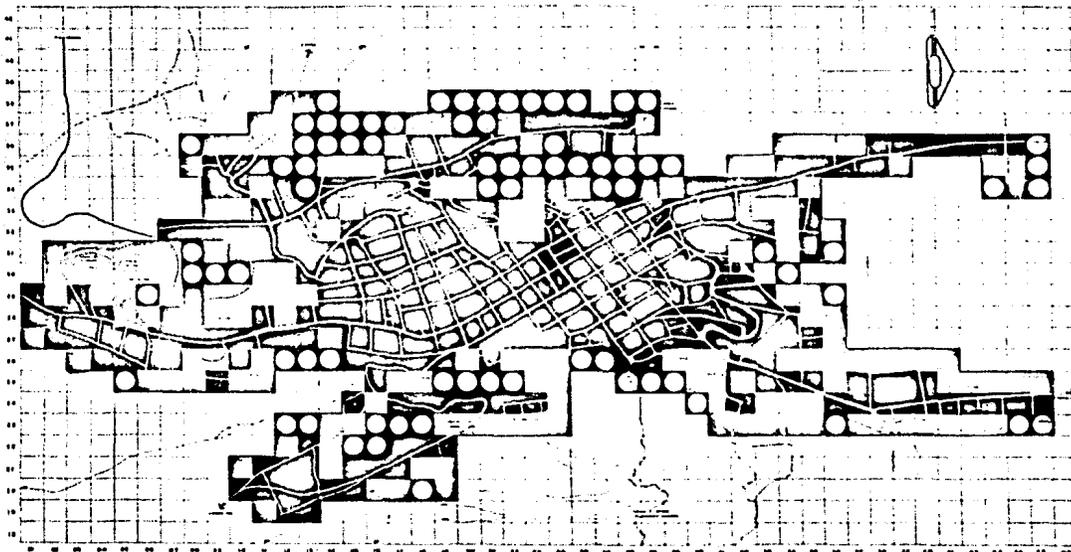
La concentración de viviendas en el centro obedece en primer término a la presencia de servicios tales como agua potable, luz, drenaje, calles pavimentadas y la situación de servicios públicos y privados. Originalmente las viviendas se establecieron siguiendo la topografía que es favora--ble en ésta zona de la ciudad.

La demanda de vivienda en el centro de la ciudad es muy grande, realmente ya no hay vivienda para renta. Las vecindades que pudieran aliviar\_ un poco la situación. Se encuentran ocupadas como bodegas, establecimien-



VIVIENDA

TEZIUTLAN PUE.



GRUPO	SUMA DE VALORES DE CONSTRUC O POP	HAS	%
1	3	160	36.4
4 - 6	139	34.1	
7 - 11	121	27.3	

ESTRUCTURA URBANA

tos comerciales o deshabitadas por encontrarse en mal estado físico. La renta ha incrementado considerablemente en los edificios para apartamentos ante la escasez de la vivienda.

En la periferia, la vivienda ha incrementado debido a la cercanía de fuentes de trabajo y a la cercanía de las carreteras, además no olvidar que el centro se encuentra saturado y en muchos casos mal aprovechados, las condiciones en ésta zona son en general malas.

Se debe favorecer y conservar la vivienda colectiva en el centro de la ciudad (vecindades), como una alternativa de vivienda barata. En zonas periféricas se debe propiciar nuevos asentamientos de una manera racional y planeada, procurando adecuada distribución de ésta en las diferentes secciones y que satisfagan necesidades futuras, lotificando las nuevas zonas de crecimiento natural, respetando áreas verdes y adaptándolas a las necesidades de los pobladores.

#### 4.2 ESTRUCTURA FISICA

##### 4.2.1 VALOR CATASTRAL.

El análisis realizado sobre el valor del suelo presenta la siguiente situación:

Arroja como valor medio el representado con el rango 1, el cual se -

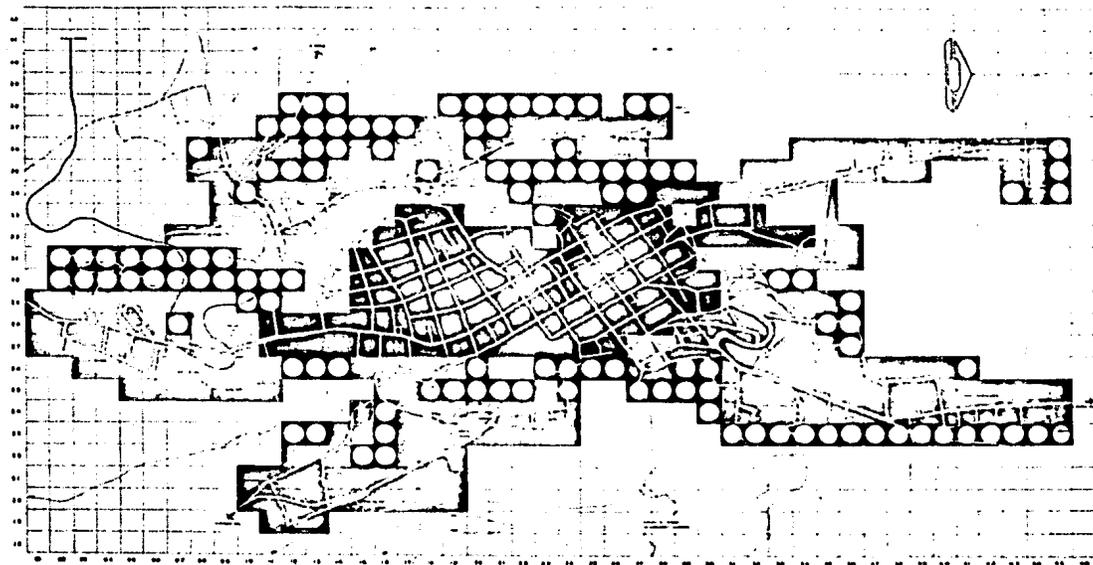
localiza en la zona periférica de la ciudad. Abarca lo que se puede considerar como área urbana, su porcentaje es de 71.5% toda esta área se utiliza básicamente para habitación.

Por arriba de éste valor medio están los representados por los rangos 2, 3 y 4. Se observa que los rangos 2 y 3 están rodeando el primer cuadro de la ciudad y le corresponde un porcentaje de 24.2%.

El valor catastral alcanza su mayor incremento en el primer cuadro, limitándose ésta zona por el norte con la calle Lerdo, por el sur con la calle Colón, por el éste con la calle Zaragoza y al oeste con la avenida Cuauhtémoc, con un porcentaje de 4.3% representado por el rango número 4.

#### OBSERVACION;

Actualmente el uso del suelo en Teziutlán es en forma arbitraria, no existe como relación de usos. El primer cuadro concentra una gran cantidad de servicios. En la zona que lo rodea se observan lo mismo una tienda comercial, una vecindad, un taller mecánico o una casa habitación. En las zonas periféricas existen deficiencias en las vías de comunicación, así como drenaje y agua potable.



RANGOS	PESOS	HAS.	%
■	1.-10	294	75.5
■	11.-40	61	15.4
■	41.-70	38	9.6
■	71.-135	17	4.3

VALOR CATASTRAL

TEZIUTLAN PUE.

#### 4.2.2 VALOR COMERCIAL.

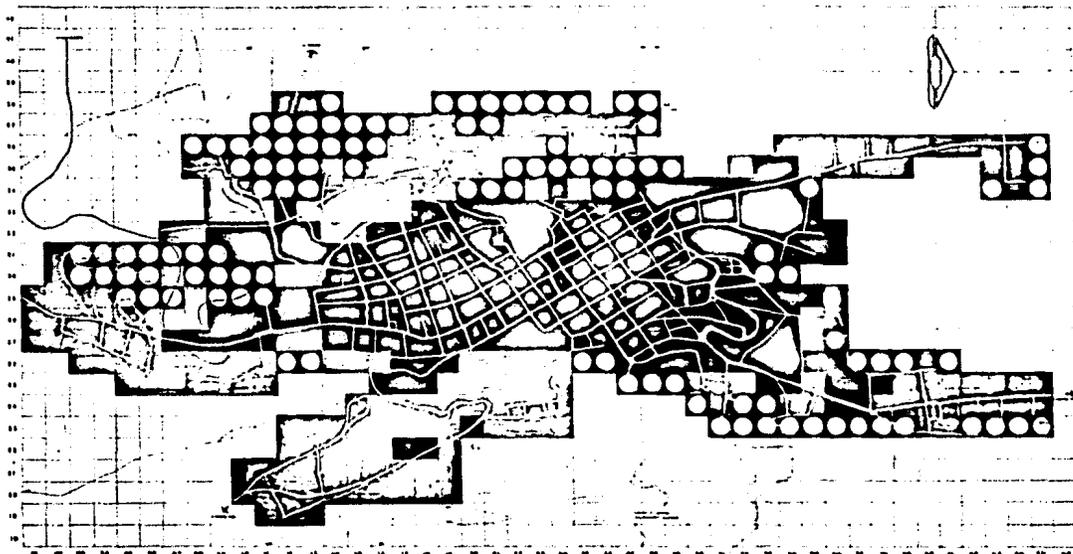
El análisis realizado sobre el valor comercial presenta los siguientes datos:

Se contempla como valor medio el representado por el rango número 1- con un valor de \$200.00 metros cuadrados, su porcentaje es de 50.6% del total de la zona y se encuentra en la periferia de la ciudad.

Por arriba de este valor se encuentra el representado por el rango 2 que es de \$201.00 a \$1,000.00 el metro cuadrado, el cual alcanza un porcentaje de 35.7% de toda la zona y se encuentra rodeando la zona centro de la ciudad. Después están los rangos 3 y 4 con un valor que vá de ----- \$1001.0 o a \$5,000.00 el metro cuadrados y su porcentaje es de 13.7%, el cual es prácticamente el primer cuadro de la ciudad.

Se puede apreciar que el valor comercial de un alto valor, no se justifica porque existe la problemática de no incrementar los servicios urbanos, así como el equipamiento de la mayoría de los locales comerciales y habitacionales.

En el primer cuadro existe una escala de valores comerciales arbitrarios, por la carencia de una reglamentación que controle la voracidad de los terratenientes urbanos.



RANGOS	PESOS MAS	HAS	%
■	1.-200	207	99.6
■	201.-1000	146	28.7
■	1001.-2100	34	6.8
■	2101.-5000	20	4.8

VALOR COMERCIAL

#### OBSERVACION.

Se hace necesaria una planeación y organización de las áreas, para el desarrollo de las actividades comerciales que se dan en la zona, mediante la proposición de modelos que permiten realizar nuevas inversiones así como mejorar los servicios urbanos de mantenimiento y reglamentar los valores comerciales, se debe buscar que las proposiciones estén de acuerdo y en equilibrio con la situación económica y social de los trabajadores.

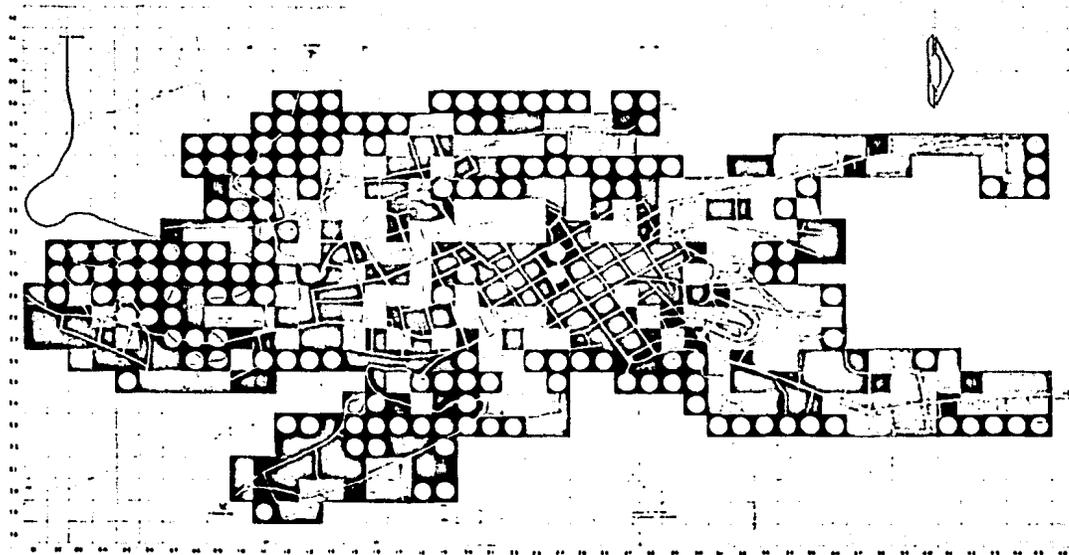
#### 4.2.3 INGRESOS POR FAMILIA

Los datos obtenidos en la investigación del nivel de ingresos por familia son los siguientes:

El valor medio es el representado por el rango número 2 que va de -- \$3,001 a \$5,000 al mes, con un porcentaje sobre el total de familias de - 28%. Este nivel de ingresos por mes se encuentra disperso por toda la zona.

Por debajo de este rango, se encuentra el rango número 1 con valores de \$1,000.00 a \$3,000.00, y con un porcentaje de 55.6% del total. Este nivel de ingresos no se encuentra en el centro de una manera general, sino en la periferia y en los barrios.

Los más altos valores se encuentran en los rangos 3 y 4 que van de -



RANGOS	PESOS HAS	%
1	000,3000	198 56.6
2	300,5000	100 28
3	500,8000	44 12.4
4	800 - 30 000	14 4.0

INGRESOS POR FAMILIA

\$5,001.00 a \$8,000.00 y de \$8,001.00 a \$30,000.00 respectivamente, con un porcentaje de 16.4%. El rango 3 se localiza disperso por toda la zona. El rango 4 lo encontramos en la zona centro y en zonas exclusivas de la periferia (Finca de la Magdalena y San Cayetano entre otros), con el 4.0% de porcentaje.

#### OBSERVACION.

Más de la mitad de las familias tienen ingresos entre \$1,000.00 y - \$3,000.00. Esto es debido a la escasez de fuentes de trabajo pues las fábricas de ropa, la industria de metales, como fuentes principales de trabajo, no alcanzan a absorber toda la fuerza de trabajo disponible en la zona, así es como una parte se dedica al comercio, a la albañilería, a pequeñas industrias (talleres) y otras actividades. Otra buena parte es subempleada o desempleada. Es decir las fuentes de trabajo no son marementadas en proporción al crecimiento de la población.

#### 4.2.4 RENTA POR MES

Las encuestas realizadas en la zona de estudio sobre la renta por -- mes, dieron como resaltado los siguientes datos:

Como valor medio el representado por el rango 2 que va de \$401.00 a \$700.00 de renta mensual, con un porcentaje del total de hectáreas de -- 33.6%, se encuentra disperso por toda la zona.

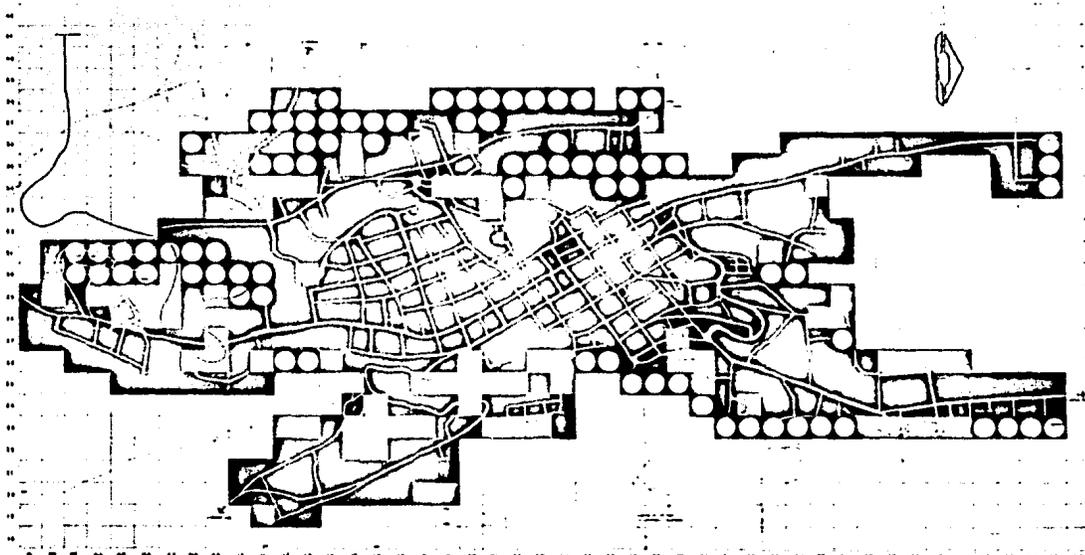
Por debajo de éste rango se encuentra el rango 1 con valores que van de \$100.00 a \$400.00, con un porcentaje de 54.8% y lo encontramos en la zona periférica.

Los valores altos se encuentran en los rangos 3 y 4 con valores que van de \$701.00 a \$1,200.00 y de \$1,201.00 a \$19,000.00, con un porcentaje de 9.4% y 2.2% respectivamente.

El rango 3 se localiza en los alrededores del centro y el rango 4 en el centro de la ciudad.

#### OBSERVACION

Es evidente que la mayoría de los pobladores pagan renta consecuentemente carecen de vivienda propia. Es necesario y urgente proporcionarles vivienda barata, dada la condición social de los pobladores. Una forma de obtener una vivienda barata es la vivienda colectiva, conservando y adecuando las vecindades del centro como una alternativa a la problemática habitacional.



GRUPO	SUMA V. CATAST. V. COMERC. INDUS. SOC.	HAS	%
1	1.2	97	19.8
3-4	106	24.2	
5-6	146	33.8	
7-11	97	22.2	

ESTRUCTURA FISICA

### 4.3 INFRAESTRUCTURA URBANA

#### 4.3.1 AGUA POTABLE.

Estos datos se obtuvo cuantificando directamente la longitud de calles y avenidas de la zona en el plano base.

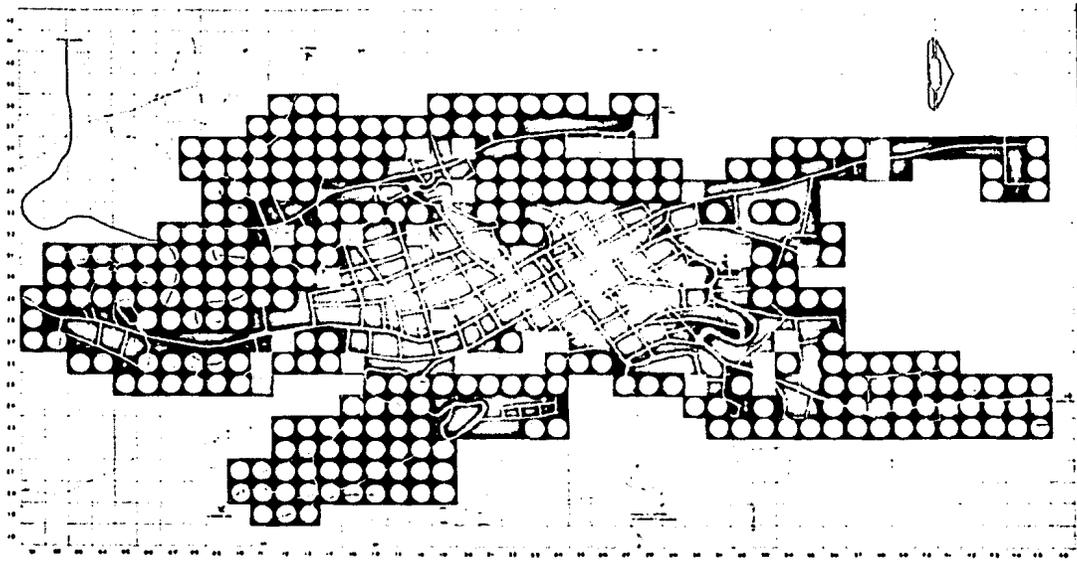
Como valor medio se tiene el representado por el rango 2 con un valor de 125 metros por hectárea, su porcentaje es de 52.5% del total de hectáreas y se localiza en toda la zona dispersa.

Por debajo de éste valor aparece el rango 1 cuyo valor vá de 25 a 75 metros por hectárea, su porcentaje es de 13.4% se localiza en la zona periférica. Por encima de estos valores señalados están los rangos 3 y 4 -- con valores que van de 126 a 175 metros por hectárea, y de 176 a 255 metros por hectárea respectivamente.

Los valores del rango 3 se encuentran en los alrededores de la zona centro y el rango 4 se localiza precisamente en la zona centro.

#### OBSERVACION

La población cuenta con suficiente agua para satisfacer sus necesidades básicas, de acuerdo a las normas mínimas de la OMS. Su calidad es de un 80% aproximadamente.



RANGOS	METROS	HAS.	%
0	25 - 75	32	0.4
	76 - 125	125	32.3
	126 - 175	58	24.4
	176 - 225	23	9.7

AGUA POTABLE

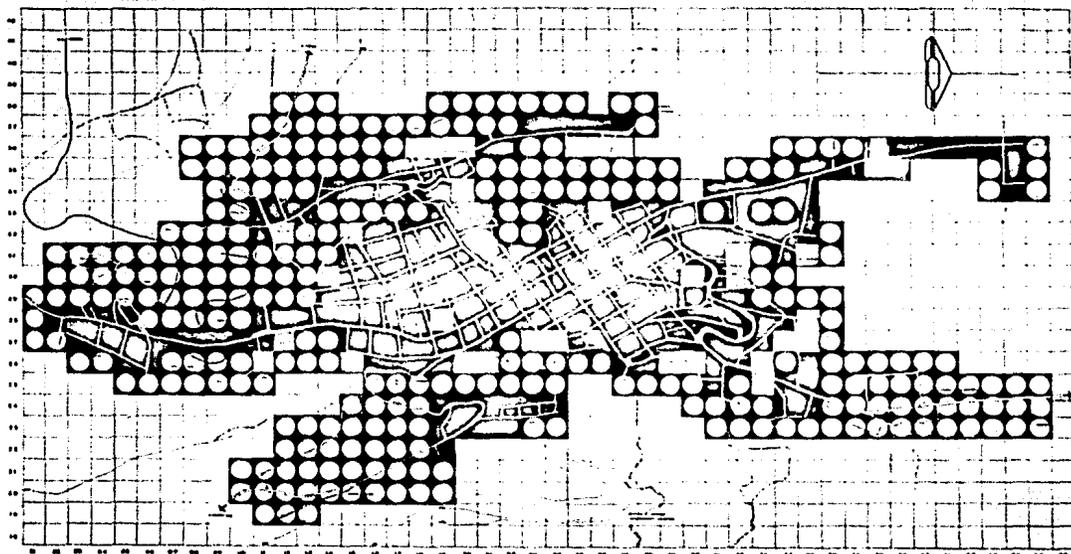
El sistema red usada data de una antigüedad de 50 años, la cual se ha ido modificando de acuerdo a las necesidades del mismo, se complementa con ataques de sedimentación y filtración en el medio urbano. El agua se toma en veneros y manantiales. Se calcula que el 90% de la población cuenta con agua potable entubada y con tomas de agua y medidores.

#### 4.3.2 DRENAJE

Los datos obtenidos de la red de drenaje fué mediante la cuantificación, directa de la longitud de calles y avenidas de la zona, en el plano base.

El valor medio es representado por el rango 2 con un valor de 125 metros por hectáreas, su porcentaje del total de hectáreas es de 50.4% y se localiza disperso en toda la zona.

Por debajo de éste valor se encuentra el rango 1 con un valor de 75 metros por hectárea, su porcentaje es de 15.3%; éste rango se localiza en la periferia. Por encima de estos valores se encuentran los rangos 3 y 4 con valores de 175 metros por hectárea y 225 metros por hectáreas respectivamente, estos valores representan el 34.3% del total de hectáreas. El rango 3 se localiza alrededor de la zona centro y el rango 4 en el centro de la ciudad.



RANGOS	METROS HAS	%
25-75	34	8.3
75-125	112	30.4
125-175	54	14.3
175-225	22	6.0

DRENAJE

TEZIUTLAN PUE .

#### OBSERVACION

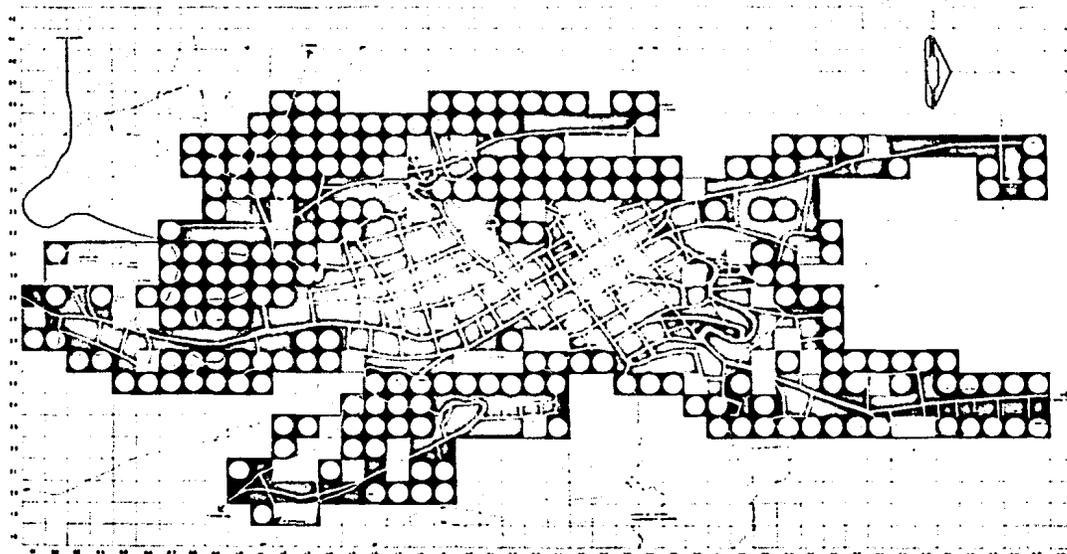
Teziutlán cuenta con el servicio de drenaje y alcantarillado desde -- hace más de 50 años. Debido a la topografía del terreno que tienen una -- inclinación de sur-noreste, no existen problemas en la red de drenaje y -- alcantarillado. Las aguas servidas y pluviales tienen libre circulación, -- no existen desbordamientos. En las zonas periféricas este servicio es de- -- ficiente pues debido a las barreras físicas (barrancas) no es posible do- -- tarlos de este servicio a toda la población.

#### 4.3.3 ENERGIA ELECTRICA

Los datos sobre electrificación en ésta ciudad, se obtuvo cuantifi-- cando directamente de las calles y avenidas de la zona de estudio, en el -- plano base.

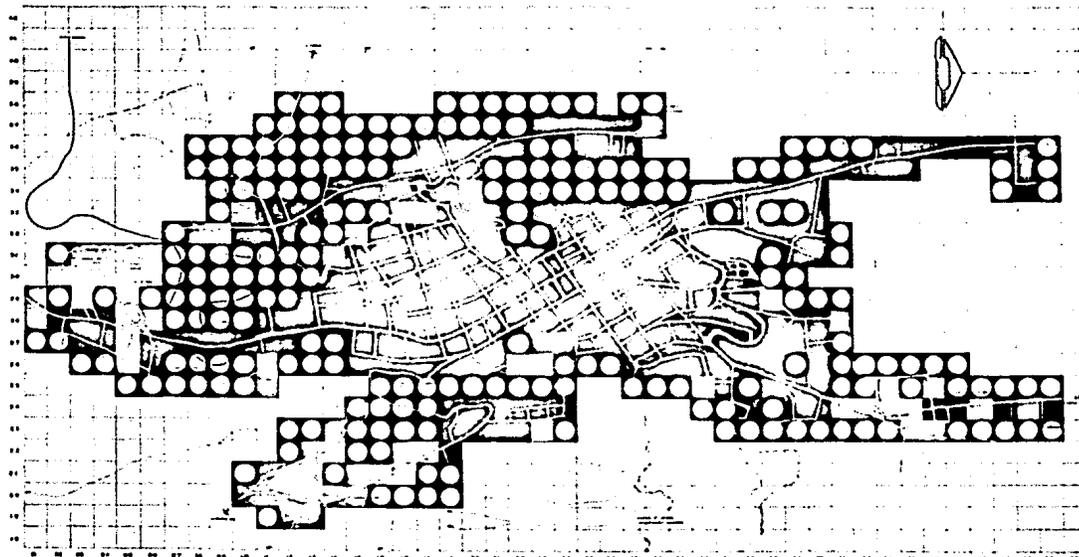
El valor medio se encuentra representado por el rango 2 con un valor de 125 metros por hectárea con un porcentaje del total de hectáreas de -- 32.8%, se localiza en toda la zona.

Por debajo de este valor aparece el rango 1 con un valor de 75 me--- tros por hectárea. Su porcentaje es de 31.2% del total de hectáreas en es- -- tudio. Se localiza en las zonas periféricas. Los rangos 3 y 4 con valores de 175 metros y 225 metros por hectárea, con un porcentaje de 25.8% y --- 10.2% respectivamente del total de hectáreas.



RANGOS	METROS HAS.	%
1	25..75	58 34.2
2	75..125	61 32.8
3	125..175	48 25.8
4	175..225	19 10.2

ENERGIA ELECTRICA



GRUPO	SUMA DRENAJE AGUA POT. & ELECT.	HAS	%
1	1-2	62	21.4
2	3-5	43	14.6
3	6	93	32.0
4	7-12	90	31.0

INFRAESTRUCTURA

El rango de mayor valor que es el rango 4, se localiza en el centro de la ciudad, el rango 3 se localiza rodeando la zona centro.

#### OBSERVACION.

En cuanto a la electrificación, la red de éste sistema abarca toda la ciudad en el medio urbano, el alumbrado público es eficiente. Se encuentran electrificadas 20 localidades con un porcentaje de 80% del total. Reciben éste beneficio 65,000 habitantes, con un porcentaje de 93.19% del total de la población.

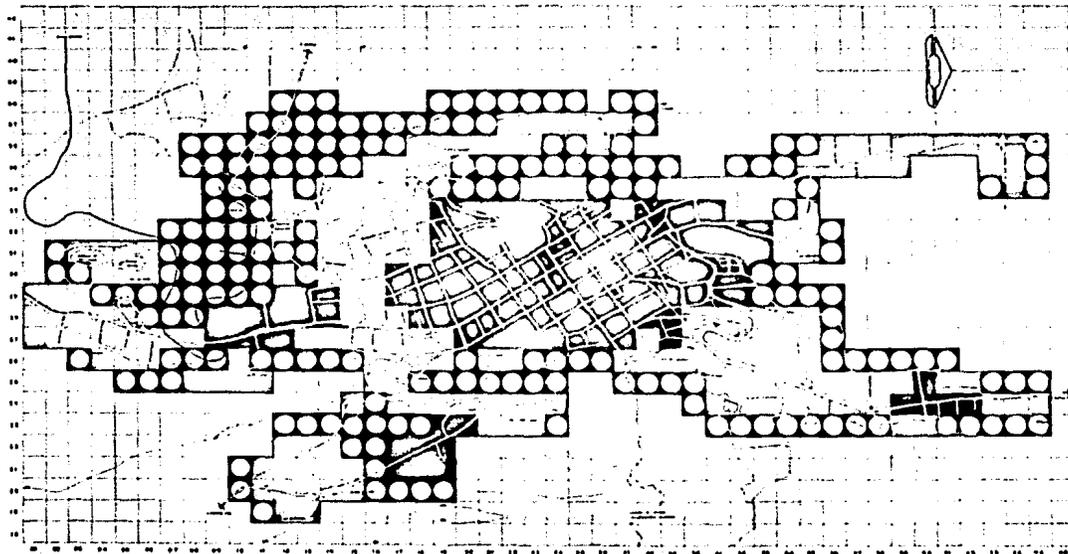
#### 4.4 EQUIPAMIENTO URBANO

Al analizar el equipamiento urbano por hectárea. Se contempla como valor medio el rango número 1, este rango tiene un valor de 1 a 2 servicios por hectárea, con un porcentaje de 62.7% del total de hectáreas, se localiza principalmente en las zonas periféricas.

Por encima de éste valor se encuentran los rangos 2 y 3 con valores que van de 3 a 4 servicios y de 5 a 6 servicios por hectárea respectivamente. Su porcentaje es de 31.7%. El rango 3 se localiza alrededor de la zona centro, el rango 2 sirve de transición entre los rangos 1 y 3. El rango de mayor valor es el representado por el rango número 4 con valores de 7 a 8 servicios por hectárea, su porcentaje es de 5.6% del total de hectáreas. Se localiza principalmente en la zona centro de la ciudad.

## OBSERVACION;

Es muy notorio la concentración de servicios en el primer cuadro, - conforme va uno hacia la periferia van disminuyendo los servicios en forma clara, de tal manera que en la zona periférica solamente cuentan con 1 o 2 servicios por hectárea, ésto es debido a las barreras físicas de la zona (barrancas).



RANGOS	SERV.	HAS	%
	1 - 2	200	62,7
	3 - 4	78	24
	5 - 6	25	7,7
	7 - 8	18	5,6

EQUIPAMENTO URBANO

## 5. DISEÑO ARQUITECTONICO Y URBANO

### 5.1 REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL;

#### DEFINICION DEL TEMA.

El trabajo de Tesis comprende 5 viviendas, 2 locales para oficinas - en la planta alta y 6 locales comerciales en la planta baja, rehabilitados respetando los elementos estructurales ya que éstos se encuentran en buen estado, se conservaron espacios comunes como la zona de lavaderos, - la zona de tendido de ropa y los patios ya que en éstos espacios se contempla el desarrollo de otras actividades que propician y fomentan la relación y convivencia entre los habitantes, como: fiestas, juegos de niños, reuniones familiares, etc. A cada vivienda y local comercial se les propone servicio sanitario, ventilación e iluminación naturales.

Se plantea además una zona comercial de tipo artesanal con 9 locales, con medio baño cada uno. Se establece una jerarquización con respecto a otros espacios exteriores, con un corredor que nace en la entrada de la vecindad (Av. Juárez) continúa en el patio posterior; en donde se plantea un espacio al aire libre para eventos artísticos, culturales y recreativos; desemboca a otro espacio en donde se propone una zona comercial para artesanías de la región y finalmente conecta con la calle Zaragoza.

Así es como se establece un recorrido peatonal que comunica la zona

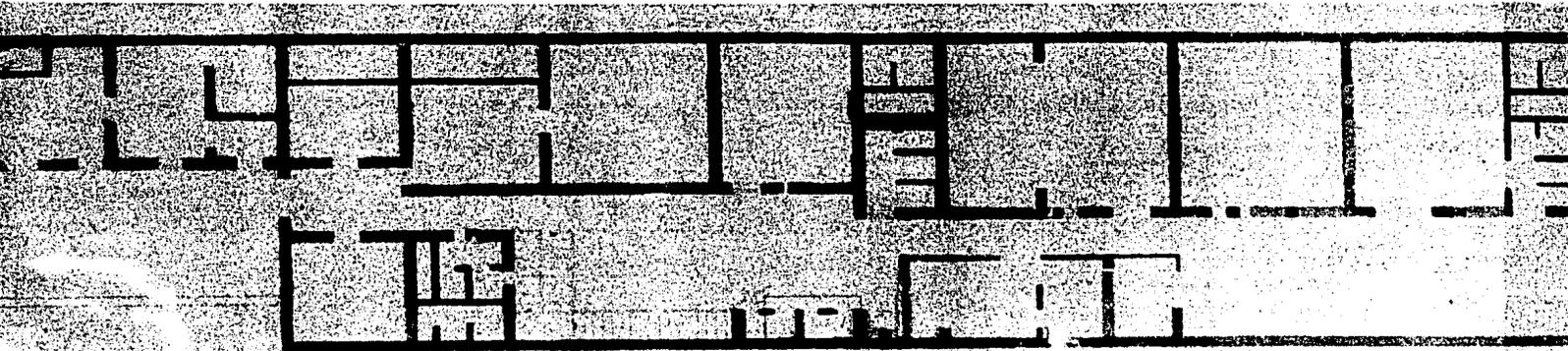
centro con una zona comercial artesanal pasando por la vecindad.

#### JUSTIFICACION DEL TEMA

La ciudad de Teziutlán, Pue. tiende a modernizarse con lo cual pierde su carácter de ciudad colonial. En la actualidad la zona histórica aún conserva sus edificios coloniales que es un atractivo turístico y un patrimonio histórico; pero, ya se están derrumbando vecindades que forman parte del contexto urbano de la zona centro, para construir edificios destinados a oficinas o condominios de aspecto moderno, con lo cual se rompe totalmente con la tipología del lugar, pues lo mismo se ven edificaciones modernas de estilos diversos que fachadas coloniales con tratamientos de piedra de cantera y hermosos balcones de hierro forjado.

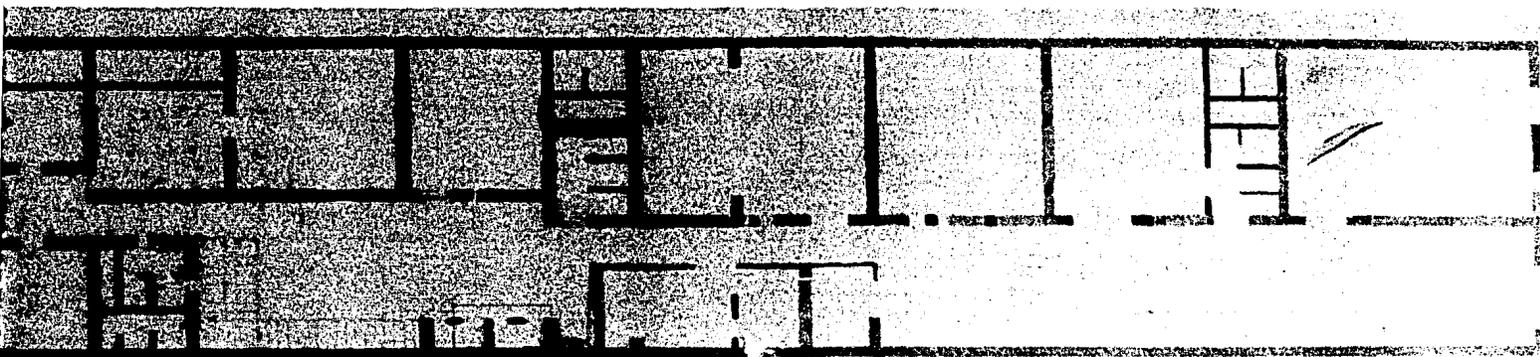
Un aspecto importante son los habitantes de éstas vecindades, con plena identificación con la vida colectiva, así como la cercanía de su trabajo, ya que casi en su totalidad son comerciantes en pequeños vendedores ambulantes y obreros no calificados.

Se determinó conservar y rehabilitar aquellas vecindades que ofrecen alternativas arquitectónicas interesantes y que están ubicadas dentro del primer cuadro de la ciudad, tomando en cuenta que al desalojo de usuarios crea problemas de tipo habitacional tanto a las personas que son afectadas directamente, así como a la sociedad en general. Con la conservación y rehabilitación de vecindades se pretende aminorar la gran demanda de vivienda que padece la ciudad, se ofrecen mejores condiciones de vida



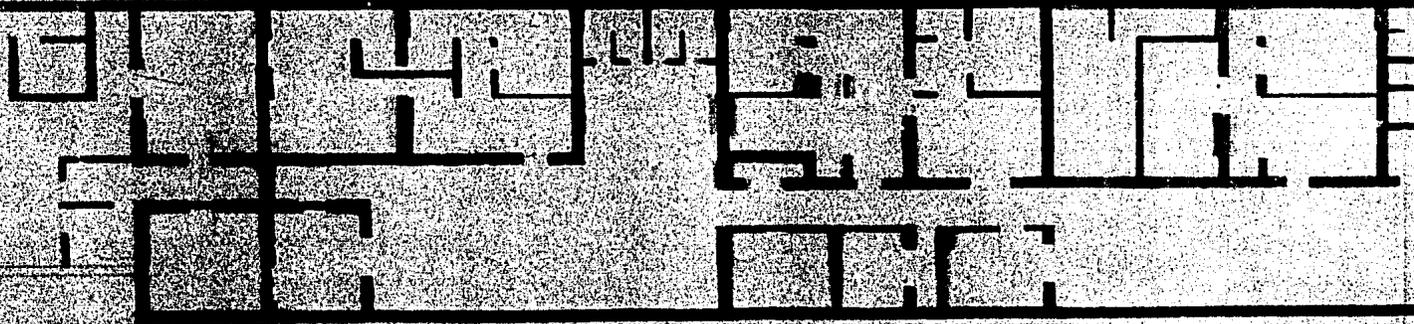
PLANTA BAJA

APERTURA DE PUERTAS  
CONSTRUCCION NUEVA  
CONST. ESTAD. ACTUAL



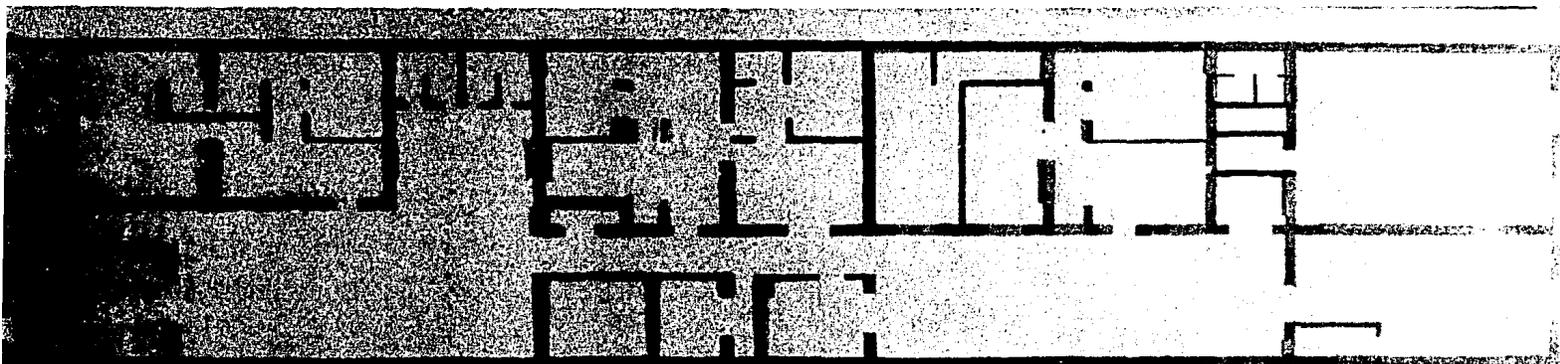
PLANTA BAJA

APERTURA DE MUROS	
CONSTRUCCION NUEVA	
CONST. ESTADO ACTUAL	



PLANTA ALTA

APERTURA DE PUERTOS  
CONSERVACION SUVA  
CONST. ESTADO ACTUAL



PLANTA ALTA

APERTURA DE MUROS   
CONSTRUCCION NUEVA   
CONST. ESTADO ACTUAL 

y se aprovechan aquellas viviendas que por antibigiénicas habían sido --- abandonadas.

#### OBJETIVOS;

Por lo tanto éste trabajo de tesis consiste en un plan de conserva-- ción y rehabilitación de viviendas en la forma de vecindad para personas\_ de escasos recursos económicos agrupados en una Cooperativa de Producción y Consumo, cuyo comité tendrá unas funciones específicas:

La adquisición de los terrenos.

La organización de la producción de materiales para la rehabilita--- ción y construcción.

La organización de los grupos de trabajo para la rehabilitación de - viviendas y locales comerciales.

La administración de las viviendas y locales comerciales para impe-- dir la especulación.

Junto al patio posterior de la vecindad, existe un terreno desocupa\_ do; se plantea su adecuación y su utilización como zona comercial y como\_ prolongación del andador arbolado a lo largo del que se darán actividades comerciales y eventos culturales, artísticos y recreativos.

Se trata de generar y promover la convivencia entre los habitantes - y fomentar el pequeño comercio en Teziutlán, Pue.

## METODOLOGIA DEL DISEÑO.

Se consideró importante la conservación de la vivienda popular en la vecindad y la necesidad apremiante de rescatar aquellos valores arquitectónicos que están por extinguirse. La vida de vecindad debe ser elemento fundamental en la concepción arquitectónica y urbana de la zona centro. - Por eso la conservación y rehabilitación de las vecindades debía cumplir los siguientes objetivos.

- a) Fomentar la convivencia entre los habitantes.
- b) Organizarlos y agruparlos para evitar sean desalojados de sus viviendas.
- c) Propiciar una alternativa para la conservación de la vecindad.

## LOCALIZACION.

La vecindad se localiza en el centro de la ciudad, dentro de la primera etapa de desarrollo histórico. En la manzana 69 que limita al noroeste con la calle Lerdo, al sureste con la calle Allende, al Noreste con la calle Zaragoza y el acceso es por la Av. Juárez al suroeste, se encuentra frente a la catedral de la ciudad, a una cuadra del zócalo, del Palacio Municipal y del mercado Municipal.

La vecindad ocupa una superficie de 900 metros cuadrados incluyendo el patio. En la parte posterior de esta vecindad se localiza el terreno en el cual se propone una zona comercial artesanal, el terreno es ligeramente inclinado con una superficie de 465 metros cuadrados.

## PROGRAMA ARQUITECTONICO

## PLANTA ALTA (VIVIENDA)

Sala de estar  
Comedor  
Cocina  
Dormitorio 1  
Dormitorio 2  
Cuarto de aseo  
Tapanco  
Patio de lavado y tendido.

## PLANTA BAJA (LOCALES COMERCIALES)

Ventas  
Guardado (Tapanco)  
Exposición  
Mostrador  
Cuarto de Aseo  
Corredor.

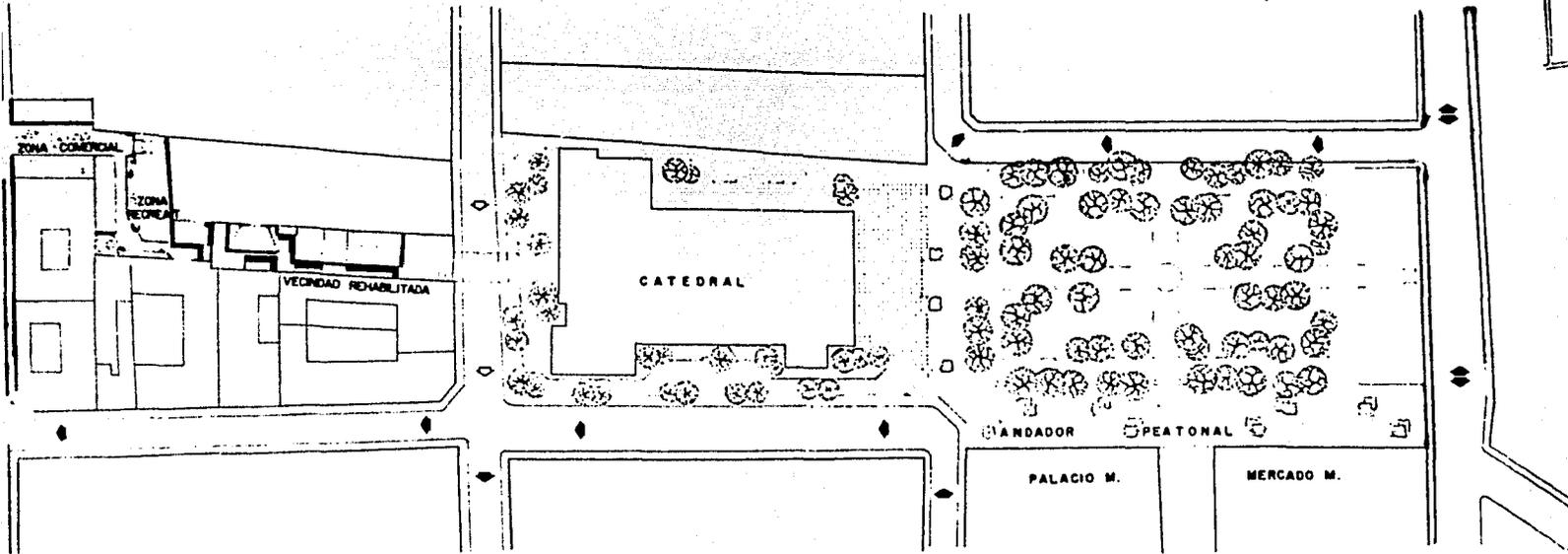
## PROYECTO ARQUITECTONICO .

Planta Arquitectónica P.B.  
Planta Arquitectónica P.A.

Esc.1:50

Esc.1:50

Planta Arquitectónica P.A. 1	Esc.1:50
Cortes transversales 4	Esc.1:50
Corte Longitudinal	Esc.1:50
Fachada Principal y Posterior	Esc:1:50
Detalles Constructivos	Esc:1:10
Planta de Techos	Esc:1:50
Planta de Viguería	Esc:1:50
Planta Arquitectónica de conjunto incluyendo vecindad y zona comercial	Esc.1:100
Planta de conjunto incluye la Alameda, - la Catedral y el Mercado Municipal.	Esc.1:200



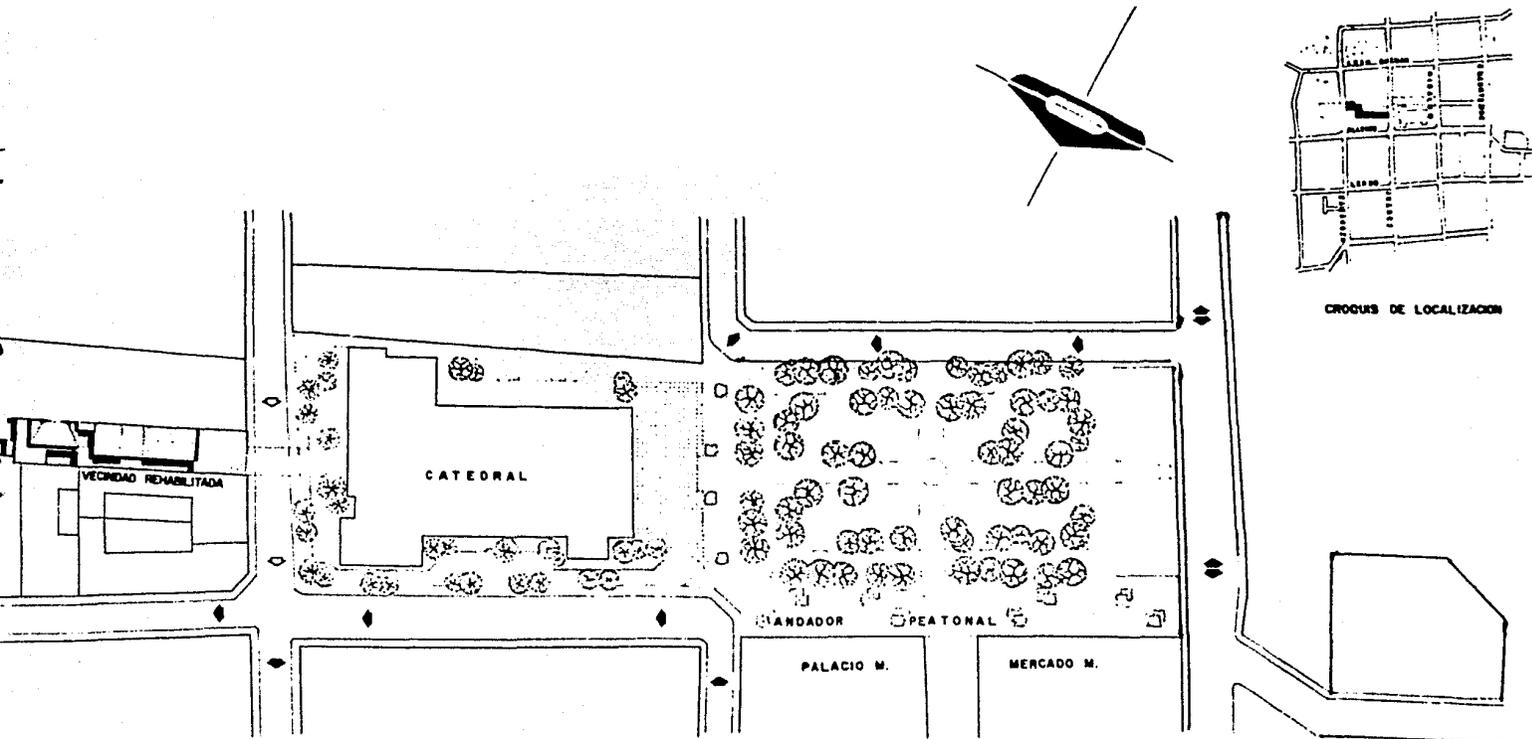
**REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
TEZIUTLAN, PUE.**

examen profesional  
**MANUEL SANCHEZ JIMENEZ**

acotamiento:  
EN METROS

escala:  
1:200

**A**



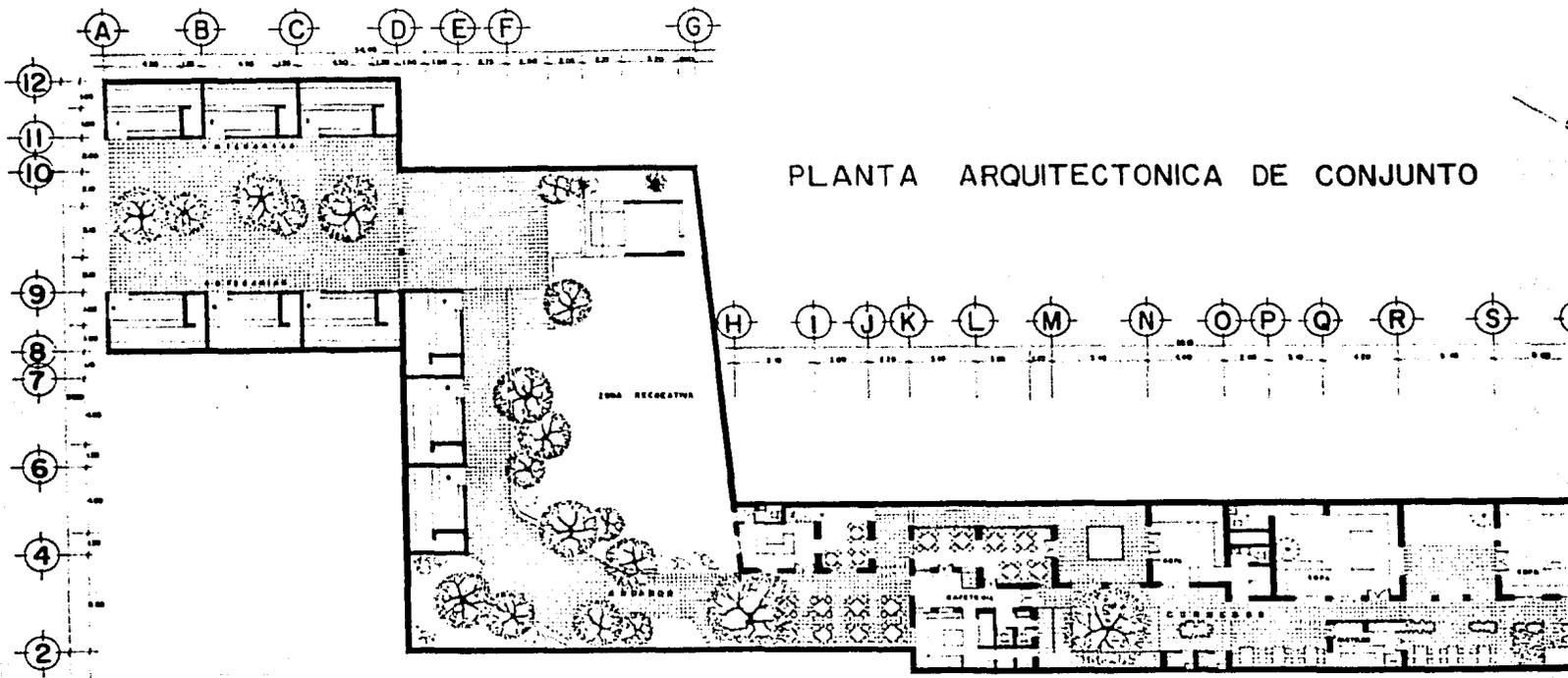
**REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
TEZIUTLAN, PUE.**

examen profesional  
**MANUEL SANCHEZ JIMENEZ**

acotamiento:  
EN METROS

escala:  
1: 2 0 0

**A-1**



PLANTA ARQUITECTONICA DE CONJUNTO



REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
 PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
 TEZIUTLAN, PUE.

examen profesional  
 MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

acotamiento:  
 EN METROS

escala:  
 1:100

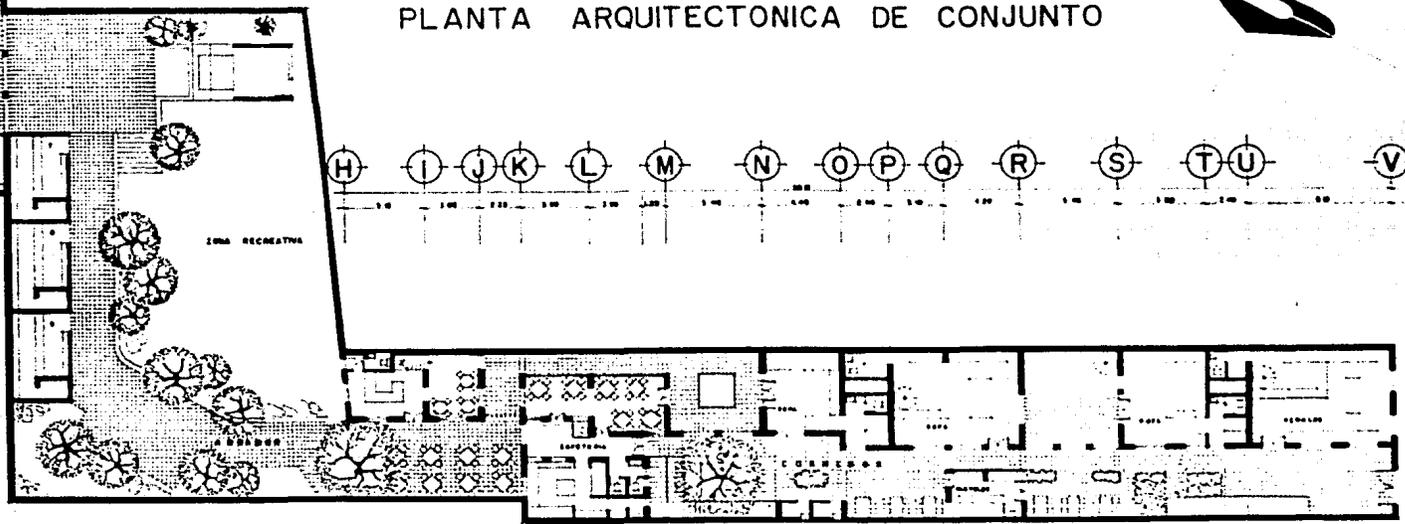
A-2

D E F G

# PLANTA ARQUITECTONICA DE CONJUNTO



H I J K L M N O P Q R S T U V



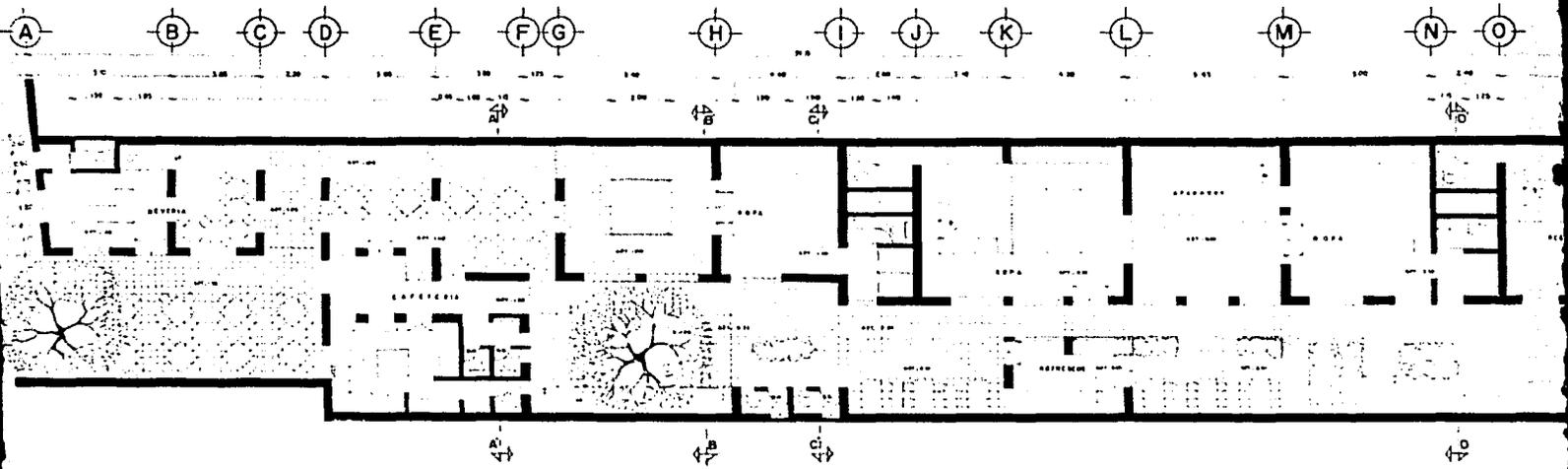
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1

**REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
TEZIUTLAN, PUE.**

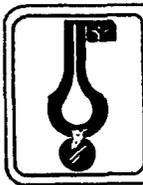
examen profesional  
MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

acotamiento: escala:  
EN METROS 1:100

**A-2**



PLANTA BAJA



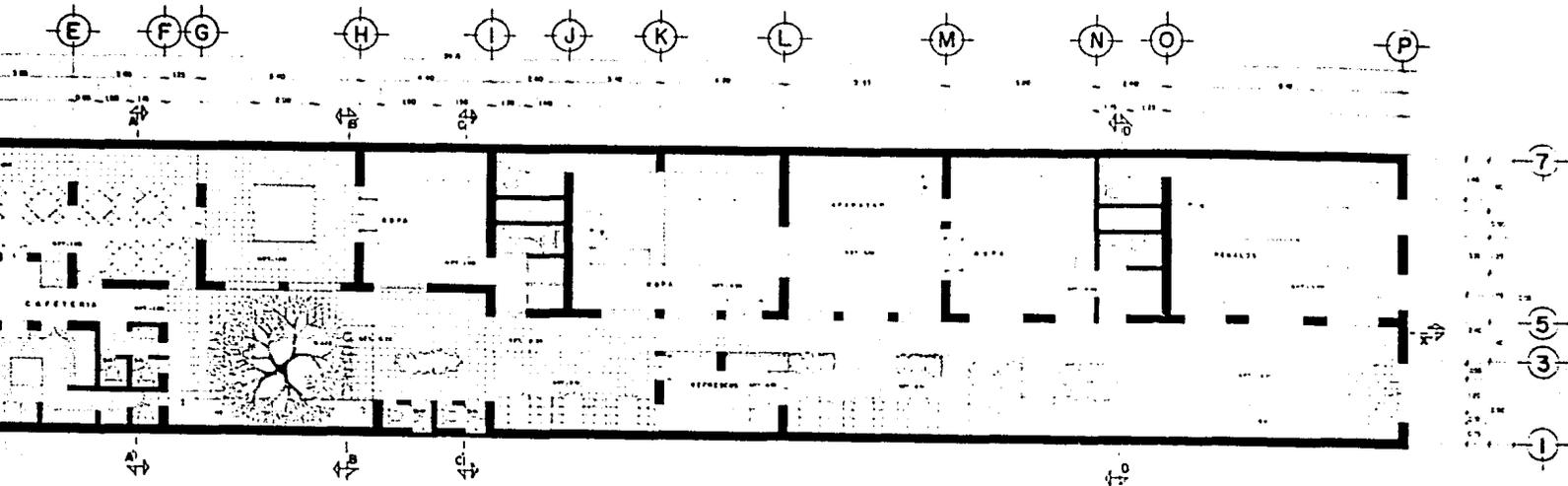
REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
 PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
 TEZIUTLAN, PUE.

examen profesional  
 MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

acotamiento  
 EN METROS

escala  
 1:50

A.



PLANTA BAJA

REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
 PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
 TEZIUTLAN, PUE.

examen profesional  
 MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

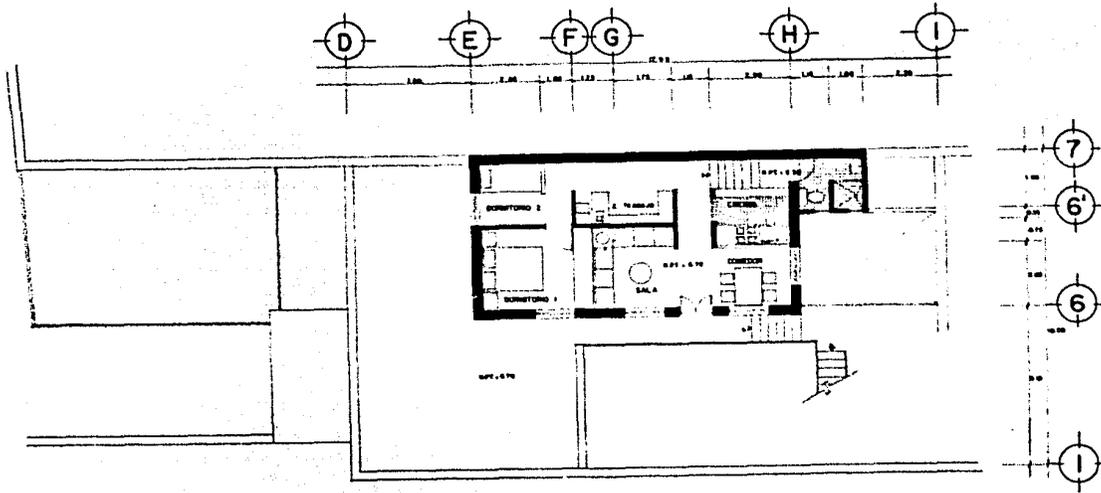
acotamiento  
 EN METROS

escala  
 1 : 50

**A-3**

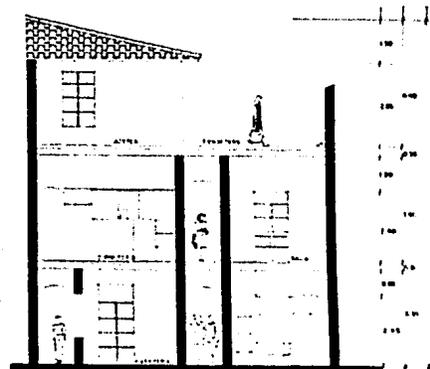




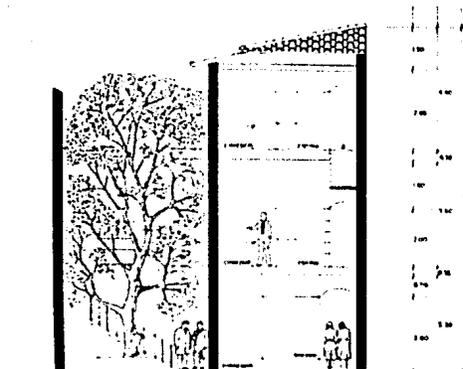


PLANTA ALTA 2º NIVEL

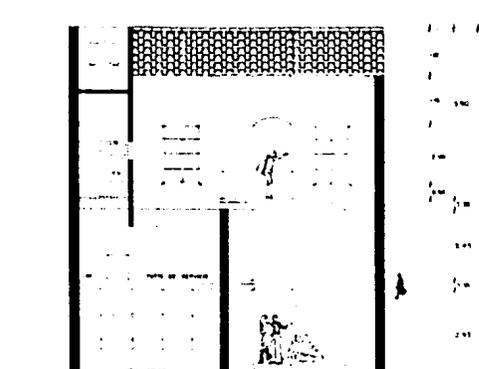
	<b>REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN TEZIUTLAN, PUE.</b>	ex a m e n p r o f e s i o n a l <b>MANUEL SANCHEZ JIMENEZ</b>	<b>A-5</b>	
		a c o f a m i e n t o . <b>EN METROS</b>		e s c a l a : <b>1: 5 0</b>



CORTE A\_A'



CORTE B\_B'



CORTE C\_C'

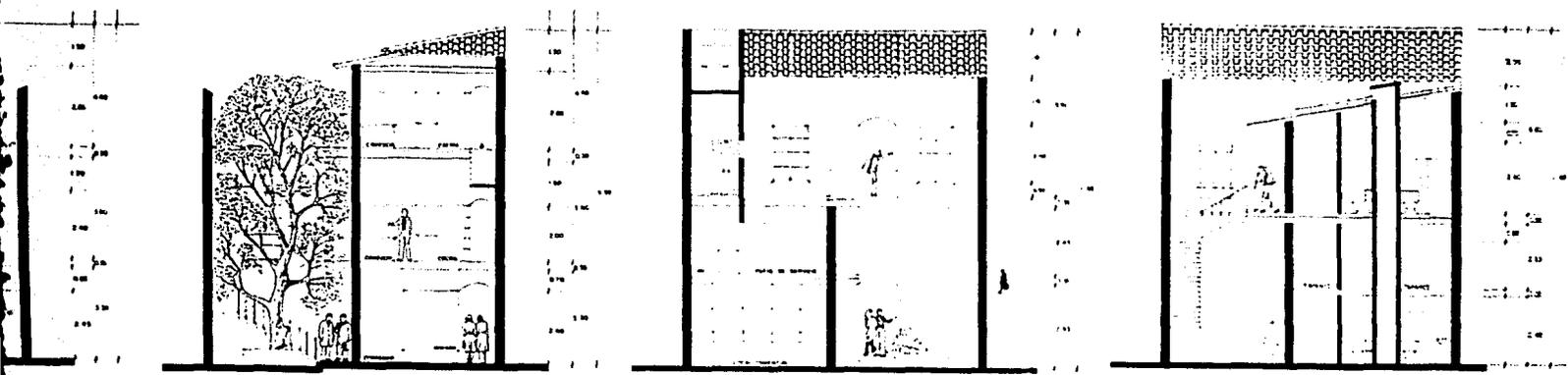


REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
TEZIUTLAN, PUE.

examen profesional  
MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

acotamiento  
EN METROS

escala  
1:50



A-A'

CORTE B-B'

CORTE C-C'

CORTE D-D'



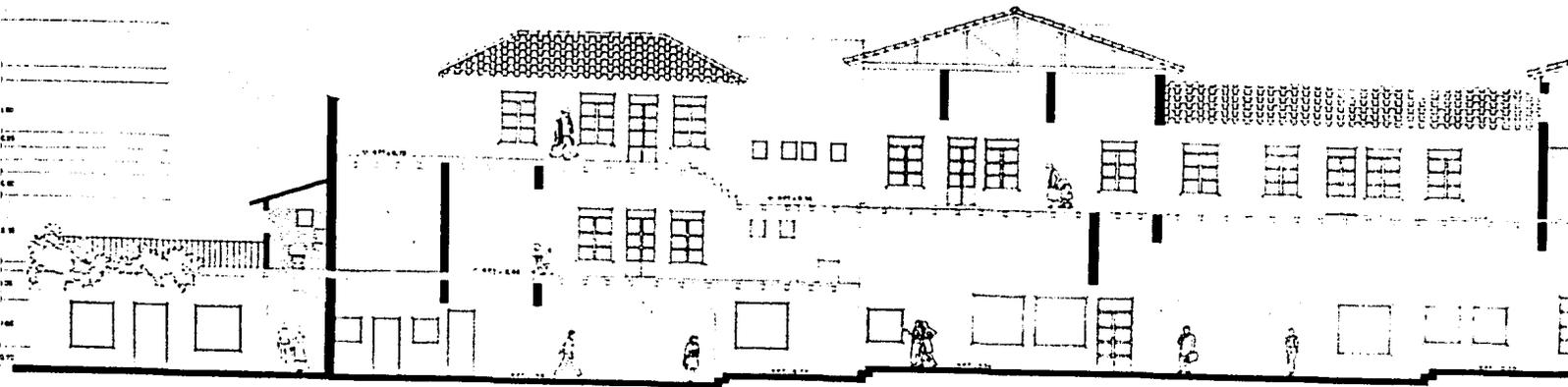
REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
TEZIUTLAN, PUE.

examen profesional  
MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

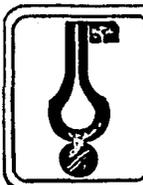
acotamiento  
EN METROS

escala  
1:50

A\_6



CORTE POR FACHA



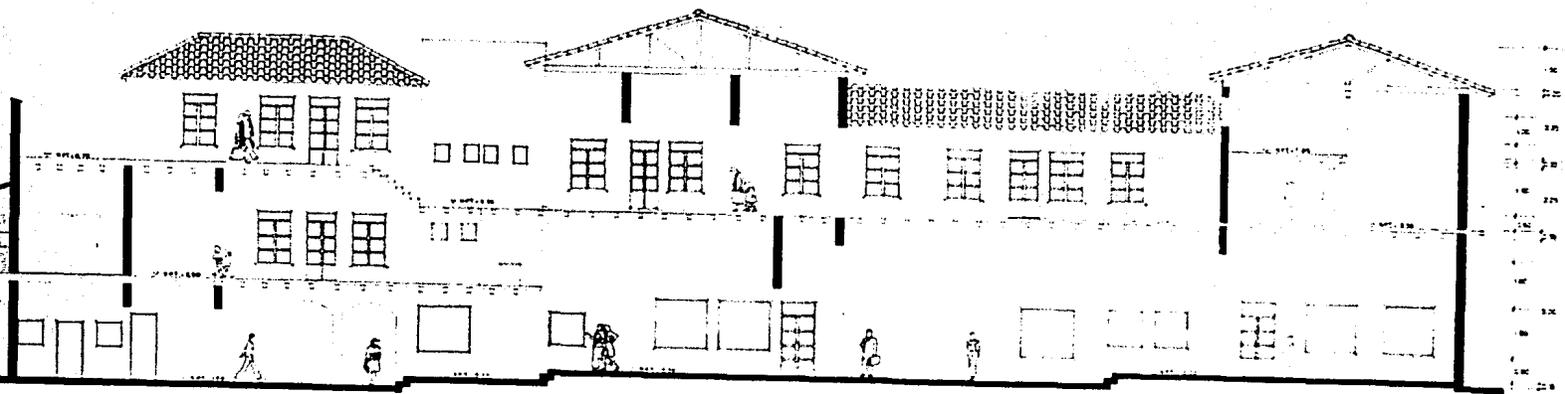
REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
TEZIUTLAN, PUE.

examen profesional  
MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

acotamiento  
EN METROS

escala  
1:50

A



CORTE POR FACHADA



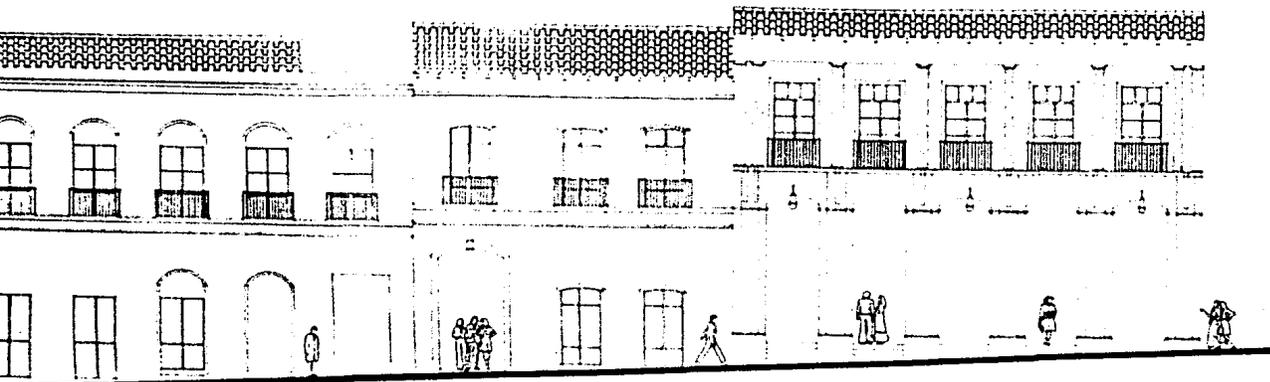
REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
TEZIUTLAN, PUE.

examen profesional  
MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

acotamiento  
EN METROS

escala  
1:50

A-7



FACHADA PRINCIPAL

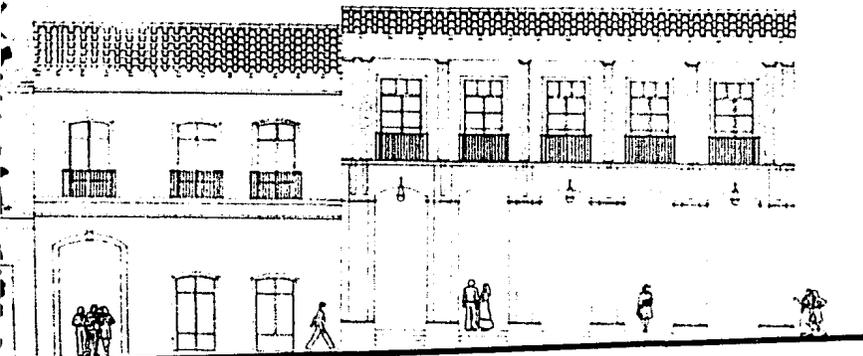


REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
TEZIUTLAN, PUE.

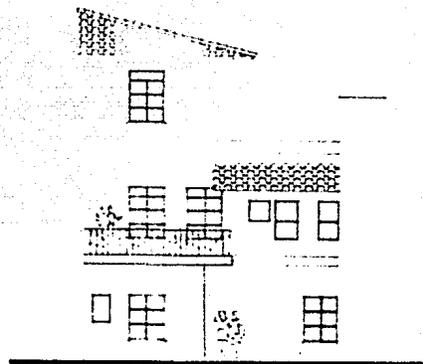
examen profesional  
MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

acotamiento  
EN METROS

escala  
1:50



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA POSTERIOR

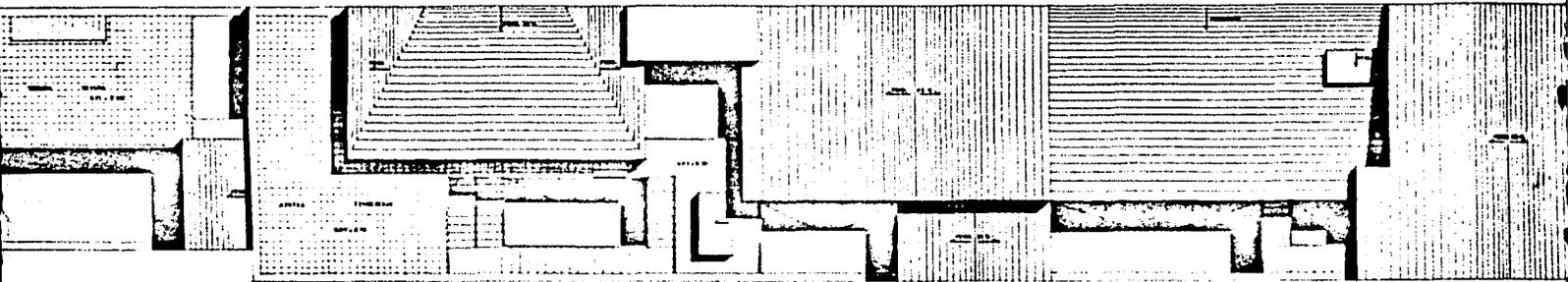
**REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
TEZIUTLAN, PUE.**

examen profesional  
MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

acotamiento  
EN METROS

escala  
1:50

**A-8**



PLANTA DE TECHOS



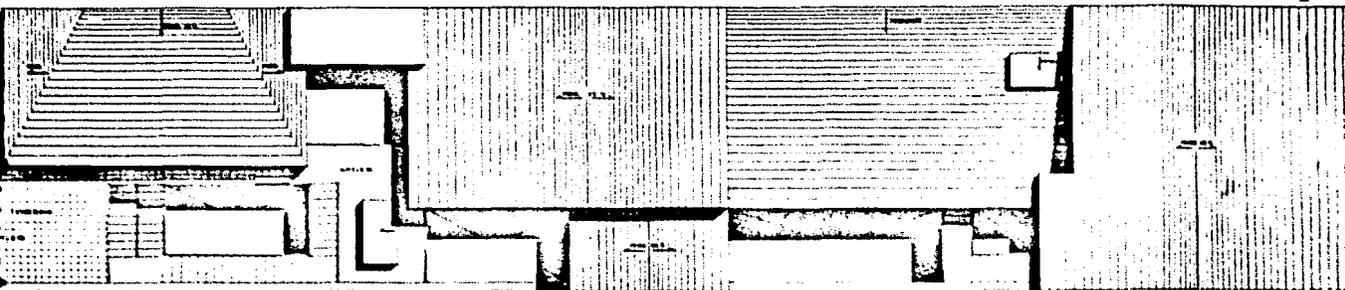
REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
TEZIUTLAN, PUE.

examen profesional  
MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

acotamiento  
EN METROS

escala  
1:50

AJO



PLANTA DE TECHOS

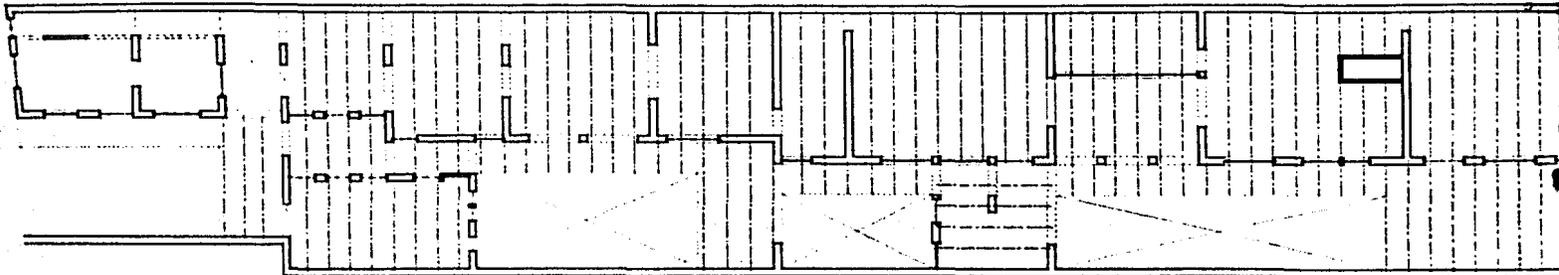
REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
TEZIUTLAN, PUE.

examen profesional  
MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

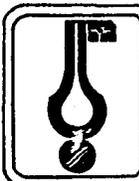
acotamiento  
EN METROS

escala  
1:50

A-10



PLANTA DE VIGUERIA



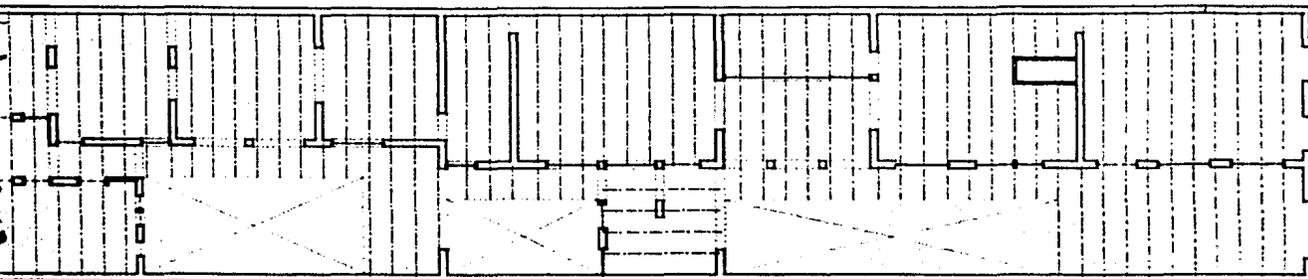
REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
TEZIUTLAN, PUE.

examen profesional  
MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

acotamiento  
EN METROS

escala  
1:50

A-11



- pared
- pared con puerta
- puerta
- muebles
- escalera

PLANTA DE VIGUERIA

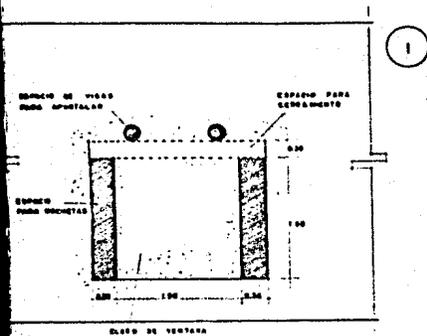
REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
 PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
 TEZIU TLAN, PUE.

examen profesional  
 MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

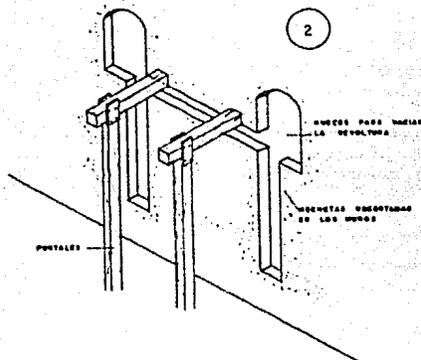
acotamiento  
 EN METROS

escala  
 1:50

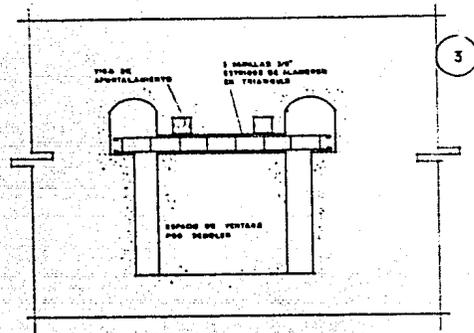
A-II



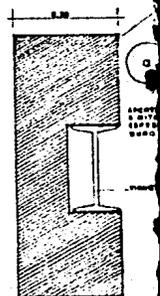
1



2



3

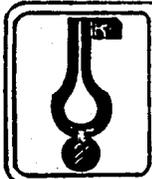


ANCHO DE LA VENTANA  
ESPESOR DEL MURO

DEFINICION DE ESPACIOS POR ABRIR

APERTURA DE HUECOS PUERTAS Y VENTANAS

CERRAMIENTOS



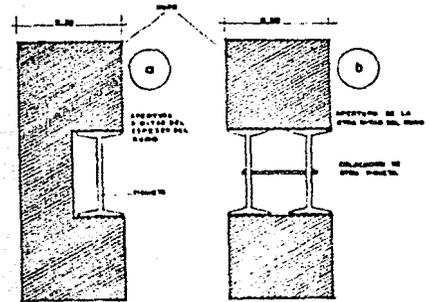
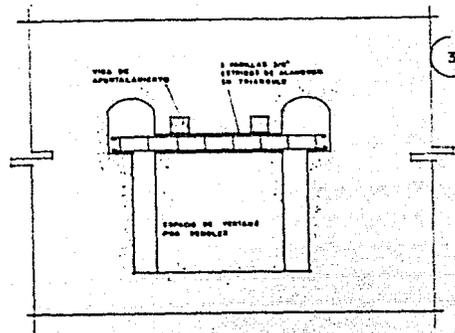
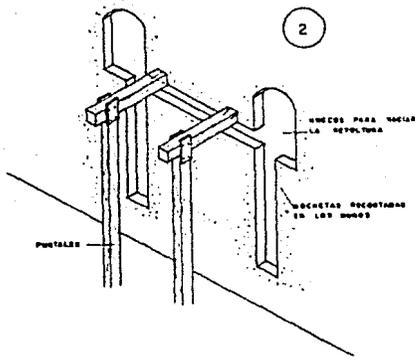
REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
TEZIUTLAN, PUE.

examen profesional  
MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

acotamiento  
EN METROS

escala  
1:50

A.I.



APERTURA DE HUECOS PUERTAS Y VENTANAS

CERRAMIENTOS

**REHABILITACION DE UNA VECINDAD Y  
PROPUESTA DE ZONA COMERCIAL EN  
TEZIUTLAN, PUE.**

examen profesional  
MANUEL SANCHEZ JIMENEZ

acotamiento  
EN METROS

escala  
1: 50

**A-13**