



Universidad Nacional
Autónoma de México

FACULTAD DE ARQUITECTURA



203
233

PROPUESTA DE VIVIENDA NUEVA
EN EL BARRIO DE LOS ANGELES
COLONIA GUERRERO

T E S I S
Que para obtener el título de
arquitecto
presentan:

SANDRA L. OLGUIN CANDELARIA,
HUGO PAEZ SALAZAR
GUADALUPE PAREDES ALMARAZ



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 está 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.

INDICE

- I. INTRODUCCION
2. DIAGNOSTICO DEL BARRIO
 - 2.1. Localización
 - 2.2. Antecedentes Históricos
 - 2.3. Estructura Urbana
 - 2.4. Uso del suelo.
 - 2.5. Equipamiento
 - 2.6. Infraestructura
 - 2.7. Elementos de Influencia al barrio
 - 2.8. Conclusiones
3. DIAGNOSTICO DE VIVIENDA
 - 3.1. Antecedentes
 - 3.2. Características de Vivienda
 - 3.3. Características del Lote
 - 3.4. Respuesta Social
 - 3.5. Estudio Económico y de Factibilidad
 - 3.6. Aspectos Legales
 - 3.7. Conclusiones
4. PROPUESTA DEL TEMA ESPECIFICO
 - 4.1. Selección del Terreno
 - 4.2. Lote Seleccionado
 - 4.3. Infraestructura y Servicios
 - 4.4. Características de la Vecindad
 - 4.4.1. Población
 - 4.4.2. Financiamiento
 - 4.4.3. Capacidad del Sistema
 - 4.4.4. Aspectos Físicos de la Vivienda
 - 4.4.5. Las Viviendas, sus Locales y Mobiliario
 - 4.4.6. Análisis del Funcionamiento de la Vecindad.
 - 4.4.7. Matriz de Interacción
 - 4.4.8. Aspectos Constructivos
 - 4.4.9. Conclusiones
5. PROPUESTA DE CONCEPTO
 - 5.1. Ideas Fundamentales
 - 5.2. Planteamiento Formal
 - 5.3. Planteamiento Funcional
 - 5.4. Planteamiento Social
 - 5.5. Planteamiento Técnico
6. MOMERIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO
7. PROGRAMA ARQUITECTONICO
8. DESARROLLO ARQUITECTONICO
9. PRESUPUESTO

I. INTRODUCCION

A raíz de los sismos acontecidos los días 19 y 20 de septiembre de 1985 en la ciudad de México, el sistema habitacional de la Colonia Guerrero se vió seriamente afectado, por lo que se propone desarrollar en esta tesis el tema de "Vivienda Nueva". Que además de que por el deterioro mismo de la zona se requiere de proyectos para la construcción en programas surtidos por diferentes organismos.

En virtud que la vivienda es un elemento importante del contexto en que se ubica, se hace necesario que antes del desarrollo concreto del tema se analicen las características del contexto, por lo que se delimita y ubica como zona de estudio el barrio de los Angeles en la colonia Guerrero, por ser este un sector con un deterioro de vivienda considerable y accesible para tener contacto con sus habitantes.

De esta manera se elabora un diagnóstico del barrio con sus elementos de déficit identificados y para los cuales se establecen algunas sugerencias.

Debido a que actualmente la necesidad de vivienda es un problema que requiere de solu

ciones reales y concretas, se hace necesario un análisis de las características de las viviendas de la zona y lote específico de trabajo, cuya forma habitacional característica es la vecindad, para que así tras este análisis se conozcan y entiendan las necesidades reales del usuario y proponer un diseño de vivienda mínima acorde con su forma de vida y condición socio-económica.

Por representar la vecindad una forma habitacional rica en tradiciones, costumbres y trato social se propone continuar con este esquema de vida que identifica a la zona urbana estudiada, esto se hará mediante la propuesta arquitectónica de un conjunto de 23 viviendas y 10 accesorias con el esquema de vecindad.

También son analizadas las condiciones de financiamiento de organismos como INFONAVIT, FOVISSSTE, UNION DE VECINOS DE LA COLONIA GUERRERO y el ORGANISMO DE RENOVACION HABITACIONAL POPULAR.

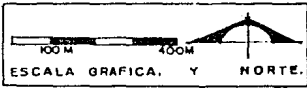
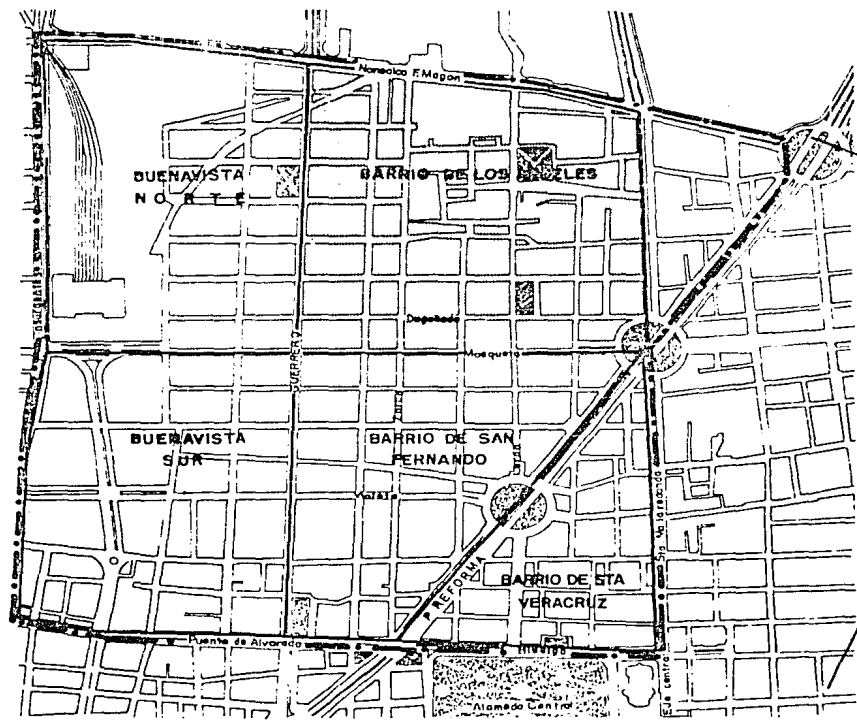
2.- DIAGNOSTICO DEL BARRIO

2.1.- LOCALIZACION.

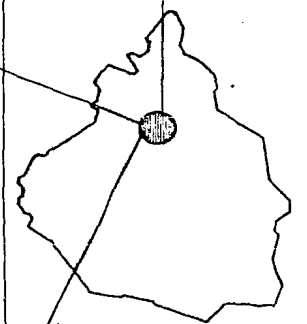
El barrio de los Angeles.

Se localiza en la colonia Guerrero al noroeste del centro de la ciudad de México, lo limitan al norte la calzada Flores Magón antes av. - Nonoalco, al sur la avenida Mosqueta, al este el eje central Lázaro Cardenas antes avenida Santa Ma. la Redonda y al oeste el eje Guerrero.

Los Angeles es uno de los cinco barrios - que forman la colonia Guerrero, es la zona más - antigua y deteriorada, cuenta con una superficie aproximada de 68.2 hectáreas con 36,085 habitantes en 7435 viviendas, según censo de 1980.



NOTAS Y SIMBOLOGIA
 DELEGACION CUAUHEMOC



- LIMITE COL. GUERRERO
- LIMITACION DE BARRIOS O SECTORES URBANOS SIGNIFICATIVOS
- BARRIO DE LOS ANGELES
- MANZANA SELECCIONADA

TITULO DEL PLANO: LOCALIZACION DEL BARRIO DE LOS ANGELES

CLAVE: 1

2.2.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL BARRIO (1)

EPOCA PREHISPANICA.

Los antecedentes históricos del barrio de los Angeles se remontan a la época prehispánica, formó parte de 4 barrios de ese período; Coahuatlán, Xolalpa, Tlaxoxiuco y Acozac, se localizaba en la parte noreste de la colonia y estaba limitada por la avenida Nonoalco, Santa María y las calles de Camelia y Zarco.

Existía una acequia en la actual calle de Mosqueta, que marcó el límite entre Tenochtitlan y Tlatelolco, zona a la que pertenecía el Barrio de los Angeles.

EPOCA COLONIAL.

Después de la conquista la traza urbana de la zona se basó en un patrón lineal, que permitió el surgimiento de instalaciones conventuales como el santuario de los Angeles, San Diego, San Fernando y hospitales como el de San Juan de Dios y San Hipólito.

La colonia Guerrero surge durante los siglos XVI y XVII, el barrio de los Angeles surge como tal durante el siglo XVIII, cuyo nombre

tiene su origen en la virgen de Izayoque, rescatada de una inundación, se le construyó una capilla que posteriormente se constituiría en el santuario de los Angeles.

EPOCA INDEPENDIENTE

A consecuencia de la desamortización de los bienes del clero en 1870, sus conventos e instituciones entran al mercado de los bienes raíces lo que provoca un cambio en la estructura urbana de la zona, surgiendo así otros barrios en estos terrenos.

El barrio de los Angeles surge como resultado del fraccionamiento de los terrenos del potrero, del colegio de propaganda Fide de Sn. Fernando y las propiedades fraccionadas del Lic. Rafael Martínez de la Torre.

Una vez autorizados los fraccionamientos por el municipio, la colonia surge en forma con sus calles y manzanas.

EPOCA PORFIRISTA.

Hacia 1873 la colonia Guerrero, donde se ubica el barrio de los Angeles queda rodeada por estaciones de ferrocarril como; el ferrocarril mexicano en terrenos de Buena Vista norte,

el F.F.C.C. Sullivan en Nonoalco, el F.F.C.C. Hidalgo en Peralvillo y la aduana en Tlatelolco, este hecho motiva el surgimiento de las vecindades como el negocio de la vivienda de alquiler para los obreros de dichas fuentes de trabajo.

De ésta manera da inicio esta forma habitacional en la zona para familias de escasos recursos, las vecindades son construidas con materiales como; el adobe, tepetate y posteriormente el ladrillo.

EPOCA MODERNA.

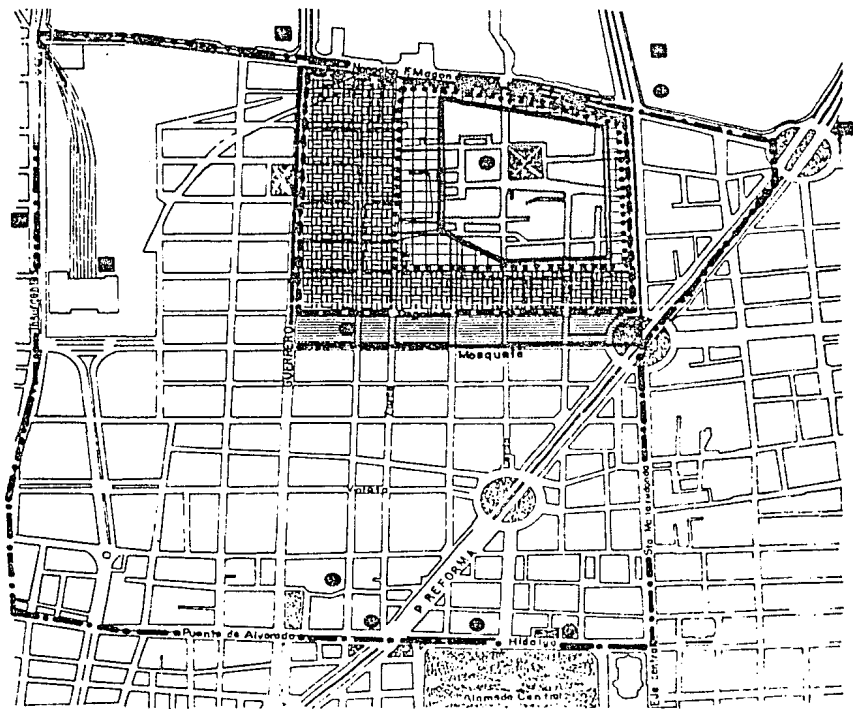
Durante los años 60' la zona sufre una transformación en su estructura con la prolongación del paseo de la Reforma, la divide en 2 zonas; esta fue la primer etapa de un proyecto para transformar la zona centro del D.F.

Aparece la unidad habitacional de Nonoalco Tlatelolco, sin que resuelva el problema de vivienda en la zona y si creando problemas sociales entre las colonias aledañas y un proceso de deterioro y despoblamiento del lugar.

En los años 80' la traza del barrio de los Angeles queda definitivamente limitada con la construcción de ejes viales; en las calles de Guerrero, Flores Magón, Mosqueta y Lázaro Cárdenas,

lo que también da como resultado que la colonia quede dividida en 5 sectores, incrementando la especulación inmobiliaria y un avance en el cambio de uso del suelo habitacional a servicios. (ver plano 2).

- (1) Pareyón Suarez, Alejandro
La Col. Guerrero un caso de Deterioro
México, UNAM, 1977.



NOTAS Y SIMBOLOGIA
 LIMITE COL. GUERRERO

- EPOCA PREHISPANICA
- EPOCA COLONIAL
- INSTALACIONES CONVENTUALES DE LA COLONIA.
- EPOCA INDEPENDIENTE.
- EPOCA PORFIRISTA
- INSTALACIONES DE FERRO-CARRIL APARECIDAS EN EL PORFIRIATO.
- EPOCA MODERNA

TITULO DEL PLANO:
 DESARROLLO
 HISTORICO DEL
 BARRIO,

CLAVE
 2

2.3.- ESTRUCTURA URBANA.

2.4.- USO DEL SUELO.

El barrio de los Angeles se divide en 3 zonas, de acuerdo al uso del suelo existente.

La mayor zona con 21.56 hectáreas y que representa el 37.04% del área del barrio, tiene un uso mixto formado por habitacion-comercio y habitación-taller; se considera uso mixto aquellos lotes que comparten el uso habitacional -- con otro uso.

Existe otra zona de 19.2 hectáreas que representa el 32.9% del barrio que se destina -- únicamente para uso habitacional

Una zona de 10.45 hectáreas que representa el 17.95% del área del barrio destinada a -- servicios, principalmente el comercio.

Del área del barrio, 5.50 hectáreas que -- representa el 6.5% de la zona, son terrenos baldíos que no han sido ocupados en los últimos 5 años, lo que significa que no hubo ningún interés por los dueños en ocuparlos debido a la especulación urbana.

Como puede observarse el barrio de los Angeles -- es una zona eminentemente habitacional, el 70% de superficie en terreno útil del barrio, lo -- constituyen las viviendas. Con base en la investigación de campo realizada en la zona se observó que es característica del barrio la interrelación que existe entre la función habitacional y las funciones comercial, productiva y de servicios, se desarrolla también, en calles, patios y viviendas, que lo hace ser un barrio de gran vitalidad.

DENSIDAD.

Las densidades existentes en el barrio se especifican de la siguiente manera:

Densidad media	201 a 450 hab/ha.
Densidad alta	451 a 800 hab/ha
Densidad bruta	
barrio	418 hab/ha
Densidad neta	
barrio	794 hab/ha
Densidad propuesta para la zona	201 a 450 hab/ha

2.5.- EQUIPAMIENTO .

El equipamiento del Barrio de los Angeles se constituye de la siguiente manera:
(ver plano 3).

I- EDUCACION .51%

Esta formado por :

- 1 escuela primaria pública 36 aulas.
- 1 escuela primaria privada 24 aulas.
- 1 secundaria 36 aulas.
- 1 jardín de niños 18 aulas.

II- RECREACION .06%

De acuerdo al estudio de campo efectuado en la zona, existen:

- 19 centros de recreo (billares).
- 1 cine.
- 1 Salón de baile.

III- ESPACIOS JARDINADOS 2.35%

La plaza de los Angeles con 13,700 m²

IV PRODUCCION 7.62%

En el barrio existen 322 establecimientos, de estos:
31 son de artesanías.
277 son talleres

24 Pequeña industria

Hay una presencia mayoritaria de talleres, sobre todo mecánicos.

V- COMERCIO 7.02%

Esta formado por 555 establecimientos de los cuales:

229 son para uso cotidiano, es ---- decir para productos de consumo inmediato, pan, tortilla, leche - etc .

176 para uso frecuente, comercio con productos de consumo diferido - medicamentos, cuadernos etc .

150 para uso eventual, comercio con muebles, zapatos etc.

VI SALUD. 10%

- 4 consultorios
- 1 hospital infantil de la S.S.
- A. con 36 camas.

VII- RELIGION .12%

- 2 iglesias.
- El santuario del barrio de los Angeles.
- Iglesia de San Andres.

VIII- VIVIENDA.

Del 100% de viviendas

existentes en el barrio

Viviendas en vecindad 57.09%

Viviendas en edificio 40.61%

Viviendas unifamiliar 36.17%

Existen 223 vecindades dentro del barrio de los Angeles.

IX.- ESTACIONAMIENTOS 6.18%

Existen solo 2 en el barrio.

2.6.- INFRAESTRUCTURA

VIALIDAD - 17%

La zona se encuentra rodeada por ejes -- viales que la comunican con el resto de la ciudad, se divide de la siguiente manera:

- VIALIDAD PRIMARIA.

Paseo de la Reforma

Eje 2 norte (F. Magón)

Eje 1 poniente (Guerrero)

Eje central 2 poniente

Eje 1 norte (Mosqueta)

Puente de Alvarado

-VIALIDAD SECUNDARIA

La calle de:

Lerdo

Degollado

Camelia

Sol

Las calles antes mencionadas son accesibles a los vehículos automotores; la mayoría de las calles tienen un ancho de 4 a 5 mts. y las aceras en algunas calles son insuficientes debido a que están ocupadas por pequeños talleres o como estacionamiento.

SERVICIOS.

TRANSPORTE.

Con base en la investigación de campo -- realizada, se observó que existe una insuficiencia de transporte en el eje 1 norte hacia la zona poniente que corresponde a Tepito y la Lagunilla, aun cuando este eje es el que cuenta con el mayor número de rutas de camión y colectivos.

Por otra parte sobre esta misma zona existe una gran afluencia de personas, en la estación del metro Guerrero, lo que hace más crítica

tico el transporte, sobre todo a las horas llamadas "pico".

Esto se debe principalmente a que el 70% de la población trabajadora del barrio se traslada hacia la zona de la Lagunilla y Tepito, - para asistir a su lugar de trabajo.

En contraste con esta zona, encontramos que el eje Guerrero que se dirige hacia la zona sur de la colonia, cuenta con 2 rutas de camiones y colectivos que resultan suficientes - para la zona.

Por otro lado tenemos que existen puntos de intersección conflictiva en la colonia Guerrero, los de congestión se encuentran - en la av. Insurgentes y Lázaro Cárdenas.

Con lo anterior nos damos cuenta de las deficiencias y problemas de circulación y --- transporte que existen en la zona debido al desequilibrio entre la localización de la oferta de empleo y el lugar de habitación de la población trabajadora y por otro lado a la alta concentración de habitantes en la zona.

2.7.- ELEMENTOS DE INFLUENCIA AL BARRIO

Los elementos que mayor influencia ejercen son aquellos que tienen un déficit notorio en el barrio, estos son; canchas deportivas, lugares de recreo, espacios abiertos, escuelas -- primarias y jardín de niños.

La unidad habitacional Nonoalco Tlatelolco, que fue presentada como una alternativa, a la - problemática de vivienda en la zona, creando -- problemas sociales entre los habitantes de la colonia Guerrero y Tlatelolco.

La avenida paseo de la Reforma, que constituye una vialidad primaria e importante para la zona a la vez que marca el límite físico de la colonia Guerrero.

Los ejes viales que se constituyen como - vialidades primarias y demarcan los sectores - que integran la colonia Guerrero.

La Alameda central es un elemento de gran influencia al barrio, debido a la notoria carencia de este tipo de espacios en la zona y por - ser el más cercano al mismo.



NOTAS Y SIMBOLOGIA

USO GENERAL DEL SUELO

MIXTO HABITACION-TALLER
HABITACION-COMERCIO.

HABITACIONAL
SERVICIOS (COMERCIO)

EQUIPAMIENTO

VIVIENDA 28.30 HA

EDUCACION 0.30

COMERCIO 4.00

ZONA DE MAYOR ACTIVIDAD COMERCIAL.

SALUD 0.06

RECREACION 0.04

RELIGION 0.07

ESPACIOS JARDINADOS.

PRODUCCION 4.44

ESTACIONAMIENTOS 3.60

LOTES BALDIOS 5.50

SUP NETA 68.21

LIMITE DEL BARRIO

MANZANA SELECCIONADA

FUENTE PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO
INVESTIGACION DE CAMPO

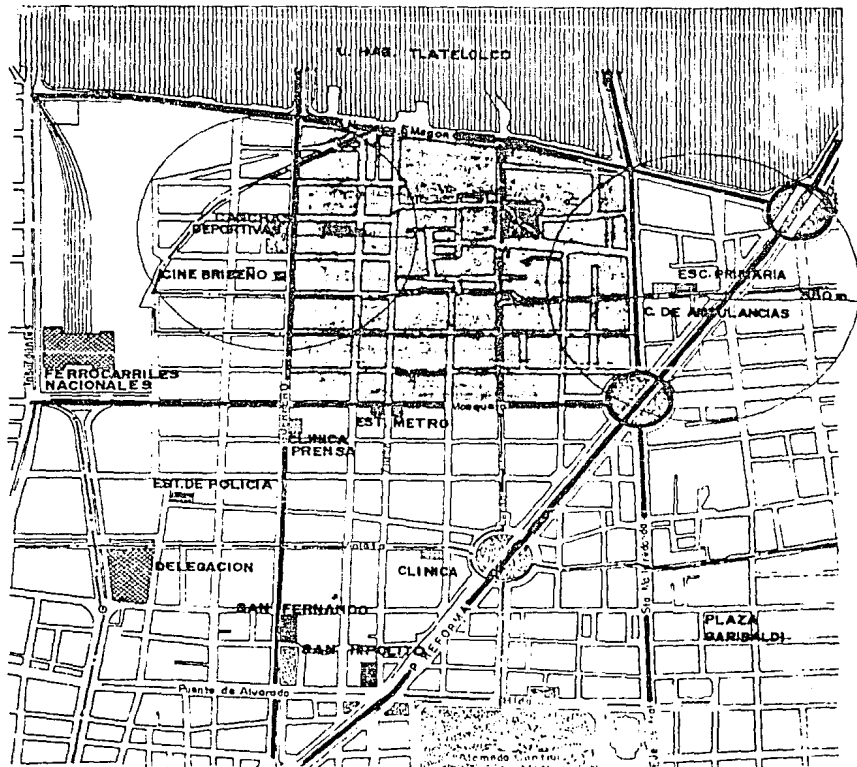
TITULO DEL PLANO:

CLAVE.

USO DEL SUELO.














EQUIPAMIENTO,

3



ESCALA GRAFICA. Y NORTE.

NOTAS Y SIMBOLOGIA

- VIALIDAD**
- VIALIDAD PRIMARIA 
 - VIALIDAD SECUNDARIA 
 - BARRIO DE LOS ANGELES 
- PRINCIPALES ELEMENTOS DE INFLUENCIA AL BARRIO.**
- ZONA HABITACIONAL 
 - SERVICIOS 
 - RELIGION 
 - SALUD 
 - EDUCACION 
 - ESTACION DEL METRO 
 - PLAZAS Y ESPACIOS 
 - JARDINADAS. 
 - LIMITE DEL BARRIO. 
 - RADIO DE INFLUENCIA 

TITULO DEL PLANO: CLAVE.

VIALIDAD Y
ELEMENTOS DE IN-
FLUENCIA EN EL BA-
RRIO.

4

2.8.- CONCLUSIONES.

El barrio de los Angeles se escogio como zona de trabajo por las siguientes razones:

Es una zona donde existe una demanda real de vivienda con programas para remodelación, reparación y vivienda nueva por parte de un grupo organizado; la Unión de Vecinos de la colonia Guerrero, se han unido para proporcionar mantenimiento y mejorar las condiciones físicas de sus viviendas, así como evitar el desalojo de la zona.

Dentro de sus objetivos contemplan la reconstrucción de la zona y tienen posibilidad de financiar los proyectos de vivienda, dentro del barrio.

Por los antecedentes históricos de la zona y su tradición religiosa que aún conserva, se perfila como la zona centro de la colonia Guerrero, que la hace ser la más importante, es una zona perfectamente delimitada a pesar de haber sido afectada por diferentes etapas de urbanización; tales como la apertura de ejes viales, la construcción de edificios de departamentos que no son accesibles a los habitantes de la zona, por su bajo ingreso económi-

co.

De los 5 sectores que forman la colonia Guerrero, el barrio es el que presenta el mayor deterioro urbano y es la zona que representa mayor interés para realizar nuestro estudio, además de que hay la oportunidad de establecer contacto con los habitantes de la zona para comprender su modo de vida, rico en tradiciones, costumbres y contacto social.

DIAGNOSTICO DEL BARRIO.

Existe una carencia notoria de zonas verdes, se cuenta solo con 55 cm² del área verde por habitante, lo mismo que centros deportivos y de recreo, por lo que las calles son el lugar común de juego con el peligro que esto implica y las molestias inherentes a los vecinos y conductores de vehículos. También hay un alto índice de contaminación debido a la gran cantidad de autos que circulan por la zona y a la falta de áreas verdes.

Encontramos un alto déficit en guarderías y jardines de niños, en el barrio solo hay uno; y una gran cantidad de población infantil sale del barrio para asistir a estos centros de educación. Carece también de cen-

tros de educación. Carece también de centros - recreativos y de cultura donde puedan realizarse actividades de este tipo.

Existen en el área 5.50 hectáreas en terrenos baldíos que incrementan la contaminación, por ser ocupados como basureros.

En cuanto a la vialidad, la mayoría de las calles interiores del barrio son accesibles a los vehículos, pero las aceras en algunos casos son insuficientes debido a que están ocupadas por otros usos, como estacionamientos y zona de trabajo de talleres.

PROPUESTAS.

Se propone la adecuación de la calle peatonal para rescatarla como espacio de convivencia comunitaria y recreativa, mediante la dotación de árboles y mobiliario urbano.

El cierre de circulaciones vehiculares - no necesarias para dirigir un circuito interno.

Eliminar usos no deseables como lotes - baldíos en cuyos predios pueda construirse cualquier de los elementos de déficit urbano ya señalados anteriormente y así reducir su contribu-

ción al deterioro ambiental urbano.

Establecer criterios de construcción para la zona y su vigilancia, para evitar la falta de respeto a la imagen urbana del barrio.

Se propone la construcción de edificios para la recreación, el deporte y la cultura como:

Centros Sociales
Centros Culturales
Centros Deportivos

Con base en la investigación del equipamiento existente en la zona, se observó que hay una gran cantidad de talleres por lo que se proponen escuelas técnicas y artesanales.

3.- DIAGNOSTICO DE VIVIENDA.

3.1.- ANTECEDENTES.

La zona sirvió de recepción para la población proveniente del interior del país, buscando vivienda de alquiler a bajo precio, el uso predominante en la zona ha sido el de habitación para gente de escasos recursos económicos.

Debido a la evolución que ha tenido el barrio, las viviendas tuvieron 2 ó 3 etapas de construcción, lo que modificó el funcionamiento y aprovechamiento del espacio original, ya que las vecindades se adaptaron sobre antiguos edificios de la segunda mitad del siglo XIX.

DETERIORO.

El deterioro en las condiciones originales de los elementos que conforman el barrio y el medio ambiente se debe principalmente a las siguientes causas:

1.- EL MANTENIMIENTO.

En el barrio existen construcciones muy

antiguas, construidas con adobe y tepetate que se han deteriorado por falta de mantenimiento.

Las rentas congeladas constituyen un pretexto de los propietarios para negarse a dar mantenimiento a sus inmuebles, aunque en algunos casos solo se tenga un mínimo de viviendas sujetas a éste régimen de congelación de rentas.

2.- POR ALTERACIONES.

Las alteraciones que ha sufrido el barrio son:

a) Cambio de uso del suelo hacia usos no relacionados con la habitación. Con la apertura de ejes viales se destruyeron numerosas vecindades que constituían la vivienda de un gran número de familias, cambiando el uso del suelo habitacional por el comercial.

b) El desplazamiento de los frentes de trabajo. La desaparición de los talleres de ferrocarril, la aduana e industrias instaladas en las inmediaciones del barrio obligaron a emigrar al poblador de bajos ingresos, buscando la cercanía de su lugar de trabajo.

c) Abandono de la zona. El cambio de uso comercial hizo del suelo del barrio una zona más redituable económicamente, permitiendo el acceso de una población de mayores recursos, capaz de pagar el nuevo costo del suelo.

d) Inadecuación original de los edificios para cumplir con la función destinada de acuerdo a su construcción.

3) POR SISMO.

Con los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985, las viviendas que se encontraban deterioradas por alguna de las causas ya mencionadas, aumentaron su deterioro hasta quedar en algunos casos inhabitables.

(ver plano 6).

SERVICIOS.

El servicio sanitario generalmente es común para toda la vecindad, esto ha provocado problemas de insalubridad por falta de limpieza del mismo y que los habitantes, realicen alteraciones a sus viviendas destinando un espacio que originalmente era usado para otra actividad a sanitario, dando como resultado un local que no cumple con las condiciones sanitarias indis-

pensables.

Existe también una carencia de agua, normalmente hay una toma que es común para la vecindad, el suministro de agua es a determinadas horas del día y es insuficiente para abastecer a la población de la zona.

AREAS COMUNES.

La densidad de población y la demanda de habitación ha originado un hacinamiento fuerte, por lo que los propietarios de las vecindades edifican más viviendas reduciendo así el espacio común a solo pasillos, mismos que son usados para juego de niños y tendido de ropa.



DERRUMBE POR SISMO.



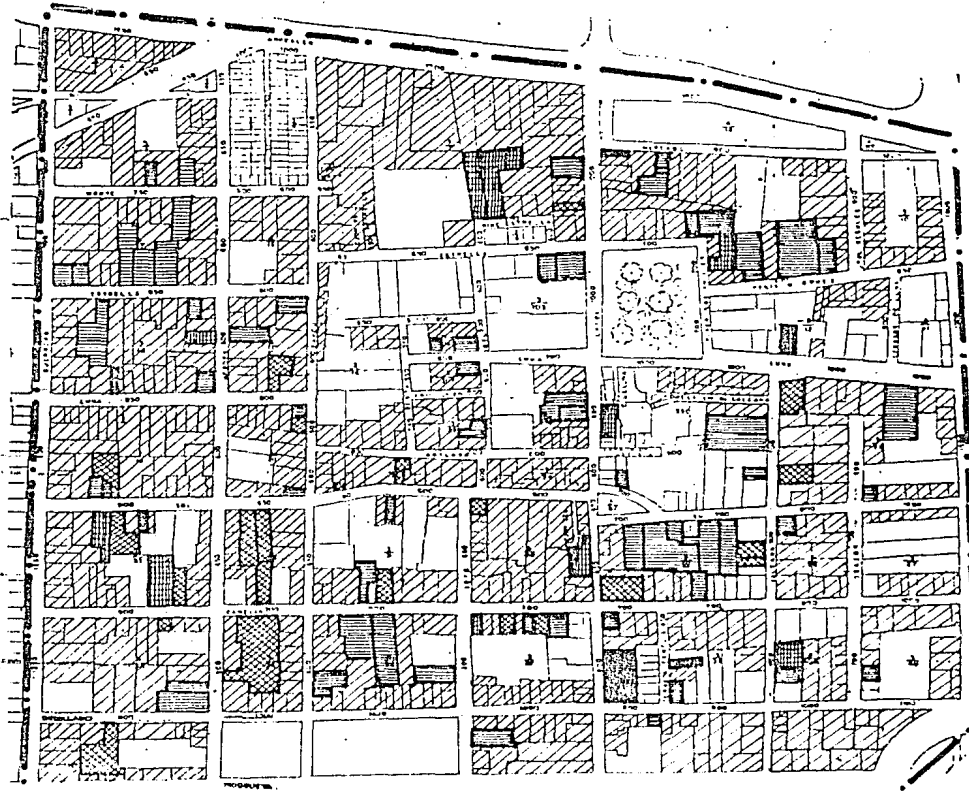
ESCALA GRAFICA. Y NORTE.

NOTAS Y SIMBOLOGIA

- TOTAL DE VECINDADES 223
- VECINDADES PARA VIENDA NUEVA 15
- REPARACION MENOR 64
- REHABILITACION 27
- VECINDAD SELECCIONADA
- LIMITE DEL BARRIO DE LOS ANGELES

TITULO DEL PLANO: ACCIONES DE TRABAJO PARA EL BARRIO

CLAVE: 6



3.2 .- CARACTERISTICAS DE VIVIENDA.

El estudio de vivienda se realizó mediante la aplicación de señales diseñadas por el equipo de trabajo de esta tesis.

Estas encuestas se elaboraron con el propósito de conocer datos suficientes de la vivienda en la zona, para que el diseño de futuros prototipos sea el más adecuado y tener así una fundamentación plena y clara de los espacios requeridos por el usuario.

Con esta encuesta se conocerán los sistemas constructivos empleados en la zona para tener así los datos suficientes que nos permitan modificarlos o mejorarlos. Se conocerán las deficiencias y capacidad de la infraestructura de la vecindad y se recopilarán datos suficientes que nos permita tener una visión clara y precisa de las características de los usuarios que requieren de este tipo de acción (vivienda nueva) y los patrones conductuales de sus habitantes.

Obtendremos también datos que nos permitirán conocer la disponibilidad financiera de los usuarios para definir así las modalidades de aplicación según las necesidades específicas de los mismos.

Los criterios para determinar las viviendas a encuestar fueron:

Que la vivienda fuera en régimen de vecindad menor a 10 viviendas.

De un mínimo de 10 viviendas y un máximo de 3 niveles de edificación.

De uso habitacional o mixto.

Se dejaron el mayor número de encuestas para vivienda mixta, por ser un área mayor de la zona de estudio, que es una característica de la zona.

TAMAÑO DE LA MUESTRA.

Se analizó una vivienda por cada lote encuestado, lo que hace una muestra de 45 viviendas encuestadas.

(ver tabla No. 1)

CARACTERISTICAS DE VIVIENDA

LOCALIZACION	AREA POR VIVIENDA	TIPO DE VIV.		SERVICIOS		MATERIALES Y SIST. CONSTRUC.			No. DE NIVELES	ETAPAS DE CONTRUCCION
		CTO. RED.	DES.	INT.	COM.	PISOS	MUROS	TECHOS		
LUNA - 12	34 m ²	•		•		CONCRETO	ADOBE Y TER.	B. CATALANA	1 y 2	1
LUNA - 21	48		•	•		CONCRETO	ADOBE	B. CATALANA	1	1
LUNA - 29	40		•	•		CONCRETO	ADOBE Y CON.	B. CATALANA	2	1
GALEANA 109	45		•	•		MOSAICO	TAB. Y ADOBE	B. CATALANA	1	1
GALEANA 196	36	•		•		CONCRETO	ADOBE	B. CATALANA	1	1
GALEANA 202	62		•	•		CONCRETO	ADOBE	CONCRETO	2	1
OGAZON 24,28,32	44		•	•		MOSAICO	TABIQUE	CONCRETO	1	1
OGAZON 34	26	•		•		MOSAICO	TABIQUE	CONCRETO	1	1
SOL - 23	61	•		•		CONCRETO	TABIQUE	B. CATALANA	2	1
SOL - 28	28	•			•	CONCRETO	TABIQUE	B. CATALANA	1	1
ESTRELLA 83	31	•			•	CONCRETO	ADOBE	CONCRETO	2	1
HEROES - 191	26	•			•	CONCRETO	ADOBE	TERRADO	1	1
HEROES - 195	26	•			•	CONCRETO	ADOBE	B. CATALANA	1	2
HEROES - 211	57		•	•		CONCRETO	TER. Y LADR.	B. CATALANA	2	1
LUNA - 134	43		•	•		CONCRETO	TEPETATE	CONCRETO	2	1
LUNA - 186	29	•			•	CONCRETO	ADOBE	CON. TERRADO	1	1
MARTE - 84	68	•		•		CONCRETO	ADOBE	B. CAT. CONC.	1	1
MARTE - 95	51	•		•		CONCRETO	TEPETATE	TERRADO	1	1
SOL - 161	27	•			•	CONCRETO	ADOBE	TERRADO	1	1
ZARCO - 178	60		•			CONCRETO	TEPETATE	LOSA DE CON.	2	1
SOL - 130	17	•			•	CONCRETO	TEPETATE	B. CATALANA	1	1
CAMELIA - 125	59		•	•		CONCRETO	TAB. BARRO	CONCRETO	2 y 3	1
CAMELIA - 128	47		•	•		CONCRETO	TAB. BARRO	B. CATALANA	3 y 2	1
CAMELIA - 130	16	•			•	CONCRETO	ADOBE	B. CATALANA	3 y 1	2
CAMELIA - 141	46	•			•	CONCRETO	ADOBE	TERRADO	1	1
SOTO - 252	35	•			•	CONCRETO	TAB. ROJO	B. CATALANA	1	1
SOTO - 244	45		•	•		CONCRETO	TAB. ROJO	TERRADO	2 y 3	1
ZARCO - 161	133		•	•		CONCRETO	TAB. ROJO	TERRADO	2	1

SIMBOLOGIA

CTO. RED. CUARTO REDONDO
DES. DESARROLLADA

INT. INTEGRADOS
COM. COMUNES

LA VIVIENDA.

Dentro de las vecindades analizadas el 45% de las viviendas que la conforman son desaholladas, es decir que mínimo cuentan con cocina, una o dos recámaras y estancia-comedor, - en áreas perfectamente delimitadas.

El 55% de las viviendas son del tipo conocido como "cuarto redondo", es una sola habitación donde se realizan todas las funciones; - comer, dormir, estar y en algunos casos es pequeño taller, a éste tipo de vivienda se accede por un pequeño patio privado llamado "zotahuela".

Se desarrolla en un área aproximada de 20 a 30 metros cuadrados, con una sola puerta para acceso, iluminación y ventilación.

El 57% de las viviendas tienen servicios integrados, el espacio de la "zotahuela" se cubre con algún tipo de lámina y se integra la cocina, el baño, el taller o simplemente es una ampliación de la vivienda, esto hace que la iluminación y ventilación sean deficientes.

El otro 43% usa los servicios comunes, - que en la mayoría son insalubres por falta de

mantenimiento, se detectó también que el 50% de las viviendas tienen tapanco de madera debido a que los techos son suficientemente altos, de 4.20 mts. aproximadamente, este se utiliza como dormitorio dejando alturas libres que fluctúan entre 2.40 y 3.40 mts. en la parte baja y 1.60 a 1.80 mts. en la parte alta.

En un estudio hecho por INDECO y CODEUR, concluyen que el área promedio por vivienda con tapanco fluctúa en los 28 mts².

HACINAMIENTO.

Según el censo de 1980, el hacinamiento en el barrio es de 5.35 hab. por cuarto, se observó que existen varios casos donde en una sola vivienda habitan más de una familia, de acuerdo a un estudio realizado por CODEUR en 1978 el 11% de las viviendas albergan a 2 familias y el 3% a tres familias o más.

MATERIALES.

Los materiales empleados en los elementos de las viviendas se encuentran en los siguientes porcentajes:

Muros de adobe	48 %
" " tepetate	13 %
" " adobe y tepetate	8 %
" " tabique	31 %

Techos.

Predomina el uso de la bóveda catalana - en un 48% del total de las viviendas.

Terrado	24 %
Losa de concreto	28 %

Pisos.

Concreto	90 %
Mosaico	74 %
Tierra	3 %

NIVELES DE EDIFICACION.

Existe un predominio de las viviendas - de un nivel de edificación, con una altura promedio de 4 a 6 mts., lo que permite la construcción del tapanco.

Viviendas de 1 nivel	50 %
2 niveles	34 %
3 niveles	16 %

PORCENTAJE DE TERRENO CONSTRUIDO.

Este porcentaje se obtuvo mediante la - aplicación de la siguiente expresión.

$$\frac{\text{AREA CONSTRUIDA}}{\text{AREA DEL LOTE}} = \% \text{ CONSTRUIDO POR LOTE}$$

De acuerdo a este análisis se considera como índice máximo de construcción del 81% al 100% y representa el 27% de las vecindades. Un índice medio del 71 al 80% y representa el 60% de las vecindades.

Un índice mínimo del 66% al 70% que representa el 13% de las vecindades.

NUMERO DE VIVIENDAS POR VECINDAD.

Se determino que el 65% de las vecindades esta formada de 20 a 75 viviendas.

El 21% lo forman de 20 a 30 viviendas y el 14% lo forman de 31 a más viviendas.

CARACTERISTICAS FORMALES DE LA VECINDAD.

FORMA HABITACIONAL PREDOMINANTE
EN LA ZONA

EL PATIO

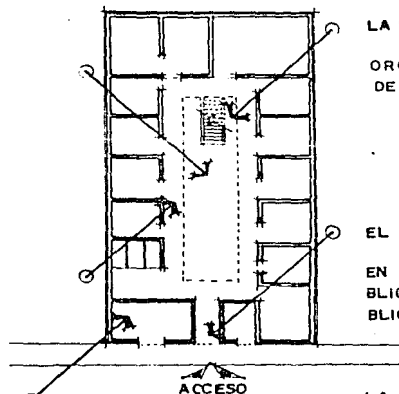
LO SEMIPUBLICO O COMUNAL

EL PASILLO

EXTENSION DEL PATIO COMUN

LA VIVIENDA

LO PRIVADO O FAMILIAR.



LA ESCALERA

ORGANIZA EL ESPACIO Y SIRVE
DE REMATE VISUAL.

EL ESPACIO DE TRANSICION

EN EL ACCESO, DELIMITA LO PU -
BLICO O URBANO DE LO SEMIPU -
BLICO O COMUNAL.

ACCESO

LA CALLE

LO PUBLICO



3.3 .- CARACTERISTICAS DEL LOTE.

El estudio de las características del lote se llevó a cabo mediante la aplicación de cédulas diseñadas por el equipo de trabajo de ésta tesis y a través de un recorrido por la zona.

Se elaboró esta encuesta con el fin de obtener datos básicos en cuanto a proporción del lote, porcentaje de superficie construida y número de viviendas, para tener así un panorama global de la relación lote-vivienda dentro de la zona.

Previamente se estableció que existían lotes con uso únicamente habitacional y habitacional-comercio, por lo que la aplicación de las encuestas se dividió entre estas 2 zonas. También de cada lote se analizó una vivienda. (ver tabla 2).

TAMAÑO DE LA MUESTRA.

De acuerdo a los 950 lotes que existen en el barrio se considera que el tamaño de la muestra representativa de estos puede ser seleccionada en forma aleatoria.

Se considera que el 5% de los 950 lotes del barrio es una muestra representativa, ya que el mínimo a encuestar por zona es de 20 lotes y el 5% equivale a 45 lotes.

PROPORCION DEL LOTE.

Con base en el análisis efectuado de los lotes de la zona se concluye que existen 4 tipos de acuerdo a sus proporciones en los siguientes porcentajes:

1:1	-	1%
1:2	-	66%
1:3	-	18%
1:4	-	15%

Por lo tanto tomamos como lote predominante en la zona el de proporciones 1:2 cuyas medidas fluctúan entre los 16 y 20 mts. de frente y de 30 a 50 mts. de largo.

FORMA DE CONSTRUCCION EN EL LOTE.

Con respecto a la organización de la superficie construida y el área libre se concluye que existen 3 tipos en los siguientes porcentajes.

1.- Vivienda alrededor de un patio	74%
2.- Dos patios centrales con vivienda alrededor	13%
3.- Patio y construcción lateral	13%

CARACTERISTICAS DE LOTE

2

LOCALIZACION	Nº. DE VIVIENDA	Nº. DE NIVELES	SUP. DEL LOTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA	% DE TERRENO CONSTRUIDO	ETAPAS DE CONSTRUCCION	SERVICIOS INT. COM.	RELACION DEL LOTE
LUNA - 12	56	1y2	2162.6	1922.6	89	1	INTEGRADOS	1:2
LUNA - 21	25	1	1365	1285	94	1	INTEGRADOS	1:2
LUNA - 29	16	2	472.5	379.5	80	1	INTEGRADOS	1:2.6
GALEANA 189	11	1	531	431	82	1	INTEGRADOS	1:1.6
GALEANA 196	15	1	652.5	550.4	84	1	INTEGRADOS	1:2.5
GALEANA 202	24	2	990	750	76	1	INTEGRADOS	1:3.3
OGAZON 24,28,32	10	1	522	436	83	1	INTEGRADOS	1:1.5
OGAZON 34	10	1	297	253	85	1	INTEGRADOS	1:3.5
SOL - 23	12	2	459	409.5	89	1	INTEGRADOS	1:1
SOL - 28	12	1	410	360	87	1	COMUNES	1:2
ESTRELLA 85	36	2	632	558	88	1	COMUNES	1:2
HEROES - 191	16	1	512	422	82	1	COMUNES	1:2.5
HEROES - 195	16	1	493	397	80	2	COMUNES	1:2.5
HEROES - 211	15	2	514	428	83	1	INTEGRADOS	1:2.5
LUNA - 134	14	2	346	302	87	1	INTEGRADOS	1:3
LUNA - 166	12	1	413	348	84	1	COMUNES	1:5.5
MARTE - 84	13	1	1220	1060	86	1	INTEGRADOS	1:5
MARTE - 95	10	1	887	667	75	1	INTEGRADOS	1:3
SOL - 161	25	1	913	643.5	90	1	COMUNES	1:1.75
ZARCO - 178	21	2	507	423	83	1	INTEGRADOS	1:1.75
SOL - 138	25	1	735	603	82	1	COMUNES	1:4
CAMELIA - 125	20	2y3	651	592	95	1	INTEGRADOS	1:2
CAMELIA - 128	40	3y2	1110	950	90	1	INTEGRADOS	1:4.5
CAMELIA - 131	13	1	1129	1007	89	1	COMUNES	1:2
CAMELIA - 138	31	3y1	1129	1007	89	2	COMUNES	1:2
CAMELIA - 141	11	1	543	510	73	1	COMUNES	1:2
SOTO 252	11	1	510	385	75	1	COMUNES	1:2
SOTO 228	16	2	639	560	88	2	INTEGRADOS	1:3
SOTO 244	25	2y3	615	564	91	1	INTEGRADOS	1:2
ZARCO 181	12	2	1063	903	85	1	INTEGRADOS	1:2

3.4.- RESPUESTA SOCIAL ANTE EL PROBLEMA.

I- NONOALCO TLATELOLCO.

La unidad habitacional Nonoalco Tlatelolco aparece después de que las autoridades se dedicaron varios años a dar respuestas aisladas, parciales y sin ninguna estrategia al problema de la vivienda, aparece en 1962 como una alternativa de solución al problema habitacional de la zona, se pretendía que fuera el inicio de una operación de renovación urbana de la zona de deterioro en donde las familias de escasos recursos que habitaban edificios viejos e insalubres podrían acceder a una vivienda "digna".

II- EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

Aparecen los ejes viales en 1978, pensados por el D.D.F., como un proyecto que pretende transformar radicalmente la zona central de la Cd. de México, que lejos de tratar mejorarla, provoca el cambio de uso del suelo habitacional a comercial.

Con esto el deterioro de las viviendas en la zona se hace cada vez mayor y el D.D.F., construye conjuntos habitacionales a todo lo largo del eje Guerrero y Mosqueta, desaloja a

los habitantes de esa zona y construye edificios de vivienda de 4 niveles, inaccesibles para los habitantes del barrio por su bajo ingreso económico.

III- LA COMUNIDAD.

Tras la indignación que causa entre los vecinos de la Col. Guerrero, la muerte de 2 niños en el derrumbe de una vecindad, el 13 de Octubre de 1976 deciden unirse dando así nacimiento a la actual UNION DE VECINOS DE LA COL. GUERRERO, cuyo objetivo es lograr la permanencia de los inquilinos en la colonia, luchando contra la contingua alza de las rentas y contra los desalojos, tratan también de tener en buen estado sus viviendas haciendo las reparaciones que requiere para evitar los derrumbes e insalubridad.

IV- EL DECRETO DE EXPROPIACION Y EL ORGANISMO DE RENOVACION HABITACIONAL POPULAR.

El problema habitacional no deja de agravarse y con los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985 se acentua más por lo que el gobierno

no toma medidas respecto al problema y el 11 y 21 de Octubre de 1985 aparece la expropiación de algunos predios de la zona de deterioro por decreto presidencial, con este suceso se forma el Organismo de Renovación Habitacional Popular en el D.F. con el objetivo de reconstruir y organizar las zonas marginadas y deterioradas.

3.5.- ESTUDIO ECONOMICO Y DE FACTIBILIDAD.

I - ORGANISMOS DE FINANCIAMIENTO

Los organismos con la capacidad de otorgar crédito son los siguientes:

INFONAVIT Y FOVISSSTE

Otorgan un crédito con un monto de 1,200 a 2,000 veces el salario mínimo, para viviendas de 60 m² terminadas con un 4% anual sobre saldos insolutos.

FONHAPO

Otorga un crédito de 720 - 1,000 veces el salario mínimo para 60 m² de 18 a 20 viviendas mínimo con una tasa anual del 9 al 11% sobre saldos insolutos incrementando el 10% anual.

FOVI Y FOGA

Otorga crédito de 720 - 1,000 veces salario mínimo para 60 m² terminados en donde la tasa de interés inicial no será superior a la señalada por el Banco de México.

II - EL PROGRAMA EMERGENTE DE RENOVACION HABITACIONAL POPULAR.

Otorga un crédito de 1759 veces el salario mínimo para una vivienda de 40 m² a pagar en 8 años con el 35% mensual del salario total familiar. Este programa es aplicable a la población de los predios expropiados el 14 de octubre de 1985.

III - LA UNION DE VECINOS DE LA COLONIA GUERRERO.

Otorga un crédito de 377 veces el salario mínimo para un pie de casa de 25 m² con posibilidad de crecimiento, para las vecindades dentro de esta organización.

El plazo de pago se determina de acuerdo a la capacidad económica de la familia, en donde los pagos no excederán de la quinta parte -- (20%) del ingreso familiar.

PROGRAMAS A LOS CUALES SE OTORGA CREDITO.

Vivienda terminada.- Deberá diseñarse - la vivienda de manera que brinde comodidad a sus habitantes, se evite la promiscuidad y se creen - condiciones de aseo e higiene para las personas que la habitan.

Deberá garantizar un resguardo seguro respecto al medio ambiente, en cuanto a condiciones de temperatura, humedad, vientos, polvos, precipitación pluvial, asoleamiento y contaminación.

Construida con materiales duraderos. La duración de los materiales, estructura y construcción en general, será no menor de 20 años.

Tener una superficie funcional mínima de 60 m². constituida cuando menos por un área de cocina, baño, una recámara y un espacio para estar y comer, así como un patio de servicio, no necesariamente cubierto.

Deberá estar acabada en todas sus componentes fundamentales, tales como cimientos, muros, techos, instalaciones hidráulicas y eléctricas.

El valor de los terrenos urbanizados no -

deberá exceder del 35% del importe total de crédito.

Tratándose de conjuntos de vivienda, por lo menos el 10% del área total bruta deberá destinarse a zonas verdes comunales.

En conjunto de edificios multifamiliares, la altura de estos se limitará a cinco niveles si no cuenta con ascensores.

En su caso, deberá cumplir con las disposiciones oficiales para el régimen de propiedad en condominio.

Vivienda Progresiva.

Para el otorgamiento de crédito a programas de vivienda progresiva se requiere que estas tengan una sup. funcional mínima de 18m², distribuidos en un área de cocina, un baño, y un espacio de usos múltiples.

3.6.- ASPECTOS LEGALES.

LEY DE CONGELACION DE RENTAS.

El 10 de junio de 1942 el General Avila Camacho decreta la congelación de rentas, quedando establecido que las rentas no podían ser aumentadas por ningún motivo.

El presidente Miguel Aleman decreta el 24 de diciembre de 1948 una prórroga a lo establecido en el decreto de 1942, el cual continúa vigente hasta la fecha, de este decreto destacan los siguientes puntos:

No quedaban comprendidos en la prórroga los contratos con rentas mayores a \$ 300.00, y cuando se tratará de industria o comercio.

Los contratos serían rescindidos cuando existiera falta de pago, por traspaso sin consentimiento del dueño, cuando se alteraran las condiciones del inmueble, cuando las condiciones sanitarias exigieran la desocupación.

La rescisión por las causas antes mencionadas no dan derecho a indemnización alguna.

El 22% de las vecindades dentro del ba--

rrío tienen renta congelada.

REGLAMENTOS APLICABLES AL LUGAR.

1.- Plan parcial de desarrollo urbano.

Determina el uso del suelo en la zona, predominando el uso habitacional del comercio y servicios.

2.- PLAN GLOBAL DE DESARROLLO.

Trata lo relativo a proveer mínimos de bienestar, en especial a la población marginada rural y urbana.

3.- PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO.

Cuyo objeto tiende a distribuir las actividades económicas y a la población en el territorio nacional.

4.- PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA.

Establece el marco general de acción en materia de vivienda así como las bases de coordinación con los gobiernos estatales.

5.- DECLARATORIA DE ZONIFICACION.

Especificar los usos del suelo de cada zona con base en las normas establecidas.

6.- REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL -
D.D.F. en sus artículos.

Dimensión de patios, iluminación y ven-
tilación de habitaciones, servicios sanitarios,
piezas habitables y no habitables, abasteci-
miento de agua potable, construcciones y obras
dentro de zonas de monumentos y de patrimonio
cultural.

7.- DECRETO DE EXPROPIACION DICTADO POR
EL PRESIDENTE MIGUEL DE LA MADRID H.

Art. 3° Objetivos del programa de -
Renovación Habitacional Popular en el D.F.

3.7.- CONCLUSIONES.

Como ya se ha mencionado, la tipología de vivienda en el barrio se divide en dos formas predominantes, las viviendas desarrolladas que representan el 45% y el "cuarto redondo" el 55% de los lotes.

Estos dos tipos de vivienda se organizan dentro del sistema vecindad, de gran tradición y antigüedad.

Por su origen especulativo y por su inadecuación para cumplir con la función habitacional, la vivienda de vecindad tiene serias deficiencias.

Se construyen viviendas con dimensiones mínimas, "Cuarto Redondo" en un promedio de 28 metros cuadrados y un nivel de hacinamiento alto (5,35 hab/cuarto), estos se agrupan en hilera, dejando pasillos estrechos que van desde 1.20 a 3 m; o alrededor del patio, se provocan en algunos lotes densidades altas.

La iluminación y ventilación es por la puerta de acceso o por pequeñas ventanas por lo que el 100% de las viviendas presentan alto grado de humedad por lo que son frías, aunado a -

que son muy oscuras.

Los sanitarios presentan alto grado de deterioro, los comunes son insalubres e insuficientes.

Los integrados a la vivienda, tienen sus instalaciones casi inservibles.

Sus baños no cuentan con regadera, en su mayoría utilizan baños públicos o se instalan tinas en las "azotehuelas."

La mayoría de las instalaciones, hidráulica, sanitaria, eléctrica y de gas son improvisadas por lo que son insuficientes y presentan alto grado de deterioro por falta de mantenimiento especialmente el drenaje, pues el hundimiento progresivo de los edificios hace cada vez más difícil el desalojo de aguas negras y pluviales hacia el colector general, ocasionando inundaciones sobre todo en tiempo de lluvias.

Debido a que la mayoría de viviendas en vecindad son de baja renta, en muchos casos renta congelada, los propietarios dejaron de prestarles mantenimiento, pues no les resulto rentable para negocio y el inquilino tampoco lo hace, ésto a incrementado más el deterioro de los ma-

teriales que la conforman, por lo que no dan ninguna seguridad física para ser habitados.

El uso del espacio en algunas viviendas es mixto se mezclan en ella usos habitacionales y comerciales, ya sea taller o bodega. El 56% de las viviendas improvisan un tapanco, lo que lo hace ser una zona con malas condiciones de ventilación e iluminación.

Son estos los principales problemas que enfrenta el sistema habitacional del barrio, y como puede verse podría objetarse la vecindad como un modo de habitar, pero consideramos que su valor estriba en ese modo de vida compartida y solidaria de sus habitantes, el patio de la vecindad es resguardo por una puerta o pórtico, la intimidad del grupo vecinal, la comunicación y el trato social etc.

En cuanto al estudio de factibilidad realizado, tenemos que el INFONAVIT y FOVISSSTE, suspenden créditos para la región 3 a la cual pertenece la colonia Guerrero, ya que a raíz de los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985 se deja el financiamiento de vivienda para damnificados al Organismo de Renovación Habitacional Popular.

La Unión de vecinos de la colonia Guerrero otorga un financiamiento muy limitado para la construcción de un pie de casa de 25 m², otorgando \$500,000.00 únicamente.

Por lo tanto la Unión de vecinos de la colonia Guerrero y el Organismo de Renovación Habitacional son las 2 formas de financiamiento más viables.

4.- PROPUESTA DE TEMA ESPECIFICO.

PORQUE EL TEMA DE VIVIENDA.

Con los sismos acontecidos el 19 y 20 - de septiembre en la ciudad de México, la función habitacional en la colonia Guerrero se al tero considerablemente.

Los problemas existentes en las viviendas se hacen aun más graves, se incrementa la demanda real de remodelación, rehabilitación y vivienda nueva en el barrio de los Angeles, -- existe la posibilidad de financiar los proyectos, por lo que se propone el desarrollo del tema vivienda nueva en el barrio de los Angeles.

4.1. SELECCION DEL TERRENO.

El terreno específico de trabajo para el desarrollo del tema, fue seleccionado de tres alternativas propuestas en acuerdo con la Unión de Vecinos de la colonia Guerrero, para que dicho terreno estuviera dentro de los programas de la misma.

Los terrenos propuestos dentro del barrio de los Angeles fueron los siguientes:

Terreno A ubicado en Camelia 179
Terreno B ubicado en Héroes 210.
Terreno C ubicado en Degollado 73 y Lerdo 99, 103 y 107.

Para la selección del terreno se analizaron los siguientes aspectos:

USO DEL SUELO.

Se busco que el terreno estuviera ubicado dentro de la zona con uso del suelo habitacional y comercial, con el objeto de poder proponer vivienda-comercio por ser éste característico de la zona.

DIMENSIONES.

Tomando en cuenta el análisis realizado sobre tipología de lotes en la zona, se busco que el terreno tuviera las características del lote tipo, que es una proporción de 2 a 1 y se marco como una condicionante una superficie mínima a 1000 m² con el objeto de poder tener un número considerable de viviendas para aplicar diferentes alternativas de solución, según sea el caso.

Terreno A	B	C
18 x 50 m	21 x 20	29.4 x 55.40
900 m ²	240 m ²	1620 m ²
1:1.5	2:1	2:1

No. DE VIVIENDAS.

Se marcó como condicionante en la elección del terreno, que fueran lotes con más de 10 viviendas en vecindad.

Terreno A	B	C
18	11.VIV	19 viviendas
		3 accesorias funcionando y 7 derruidas.

No. DE NIVELES DE EDIFICACION.

Terreno A	B	C
2 niveles	3 niveles	1 nivel

ASPECTO LEGAL.

Tenencia de la tierra.

Los 3 lotes de expropiación del 4 de octubre de 1985.

De la ponderación hecha de los puntos mencionados, se seleccionó el terreno C, nombrado por la Unión de Vecinos como el lote 10, ubicado en la manzana 23 en las calles de Lerdo número 99,103 y 107 esquina con Degollado No. 73.

4.2.- LOTE SELECCIONADO.

Cuenta actualmente con 19 viviendas repartidas en 3 vecindades, 98 habitantes y una orientación sur-poniente en 1620 m² de superficie.

Las fachadas de las calles Lerdo y Degollado están destinadas para comercios y en funcionamiento solo 3.

4.3.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

En cuanto a la infraestructura se detectó lo siguiente:

Existe una sola toma de agua conectada por la calle de Degollado, pasa a través de las 3 vecindades del lote 10, en donde se observa insuficiencia en la presión y el gasto, en la última de las 3 vecindades existe irregularidad de este servicio.

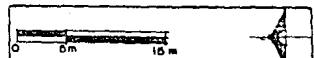
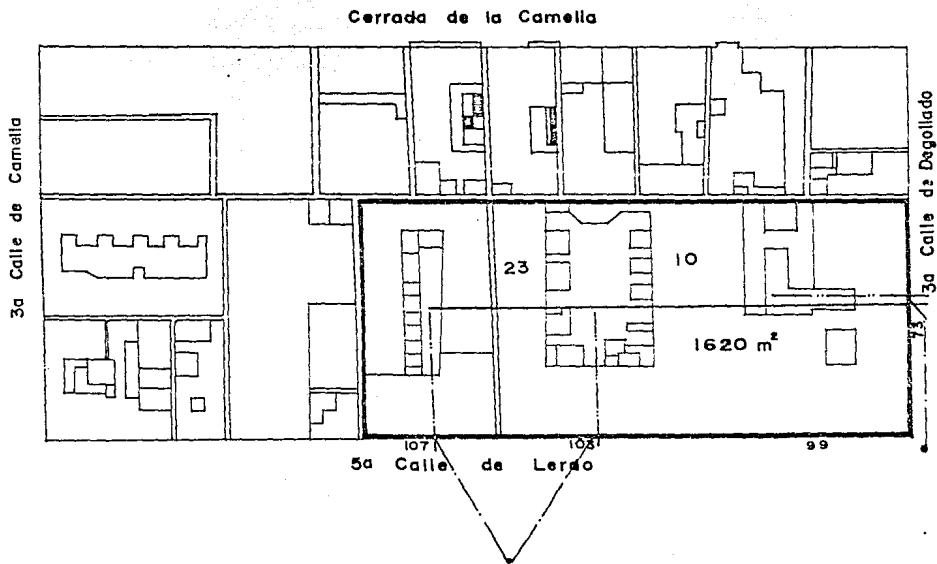
cio.

El diámetro de la tubería principal dentro de la vecindad es de 1 1/2 plg. y la toma domiciliaria es de 1 plg.

El drenaje en el interior de las vecindades no está entubado, solo existe un canal rudimentario superficial y registros con tapas improvisadas que provocan malos olores, dicho drenaje está conectado hacia las calles de Degollado y Lerdo.

La infraestructura eléctrica no presenta problemas debido a que los transformadores se localizan a cada 150 m. por la calle de Degollado, cuya capacidad es de 112.5 KVA, las alimentaciones se localizan en la calle de Lerdo entre las vecindades 103 y 107.

(ver plano No. 7).



ESCALA GRAFICA. Y NORTE.

NOTAS Y SIMBOLOGIA

- TOMA DE AGUA _____
- DRENAJE _____
- INTALACION ELECTRICA _____
- POSTE DE LUZ •

TITULO DEL PLANO: INFRAESTRUCTURA	CLAVE: 7
---	--------------------

4.4. CARACTERISTICAS DE LA VECINDAD.

Se analiza cada una de las 19 viviendas que componen a las vecindades del predio estudiado. Estos datos se toman como básicos para llegar a una propuesta arquitectónica; partiendo del análisis del tipo de vivienda, su superficie, número de locales y las actividades que se desarrollan en cada uno de ellos, el mobiliario y las características de sus habitantes.

Con este análisis se pretende conocer el modo de vida que desarrollan, para poder proponer la vivienda que satisfaga sus necesidades, condicionando esto al nivel socioeconómico de cada familia.

4.4.1. POBLACION.

De acuerdo al estudio realizado a la población de las 19 viviendas en el predio seleccionado para trabajo, se concluyen los siguientes aspectos:

INGRESO ECONOMICO.

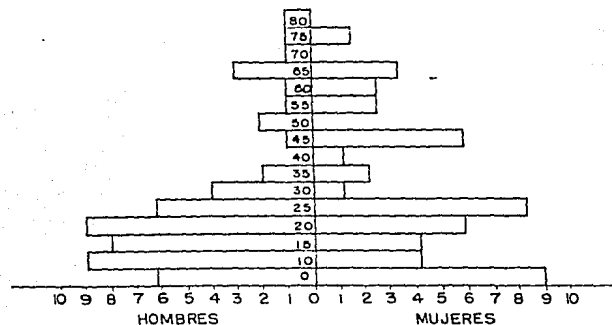
Del 100% de la población trabajadora el 47% tiene un ingreso de 1.5 V.S.M.

El 42% de 1 V.S.M. y solo el 11% gana 2 V.S.M.

EMPLEO

Del mismo 100% de la población trabajadora en la vecindad predominan las personas con empleo estable ya que representa el 61%, el 24% son subempleados y el 15% eventuales.

PIRAMIDE DE EDADES



Se concluye que también a nivel de vecindad se refleja el predominio de la población joven en la zona de 0 a 30 años de edad.

4.4.2. FINANCIAMIENTO.

ANALISIS DE LOS FINANCIAMIENTOS VIABLES PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA.			
SUPERFICIE DE VIVIENDA FINANCIADA	COSTO APROX. POR M2	CREDITO TOTAL POR VIV.	CREDITO TOTAL POR ACCESORIA
UNION DE VECINOS DE LA COLONIA GUERRERO			
25 M2	\$24,000.00	\$600.000	NO OTORGA CREDITO
RENOVACION HABITACIONAL		POPULAR	
40 M ²	\$70,000.00	\$2'800,000	2'800,000

De acuerdo a la tabla anterior, con el -- financiamiento que otorga la Unión de Vecinos -- de la Colonia Guerrero de \$ 600,000.00 se pre-- tende la autoconstrucción de un pie de casa de-- 25 m² con posibilidad de crecimiento a 50 m², -- lo cual resulta muy limitado ya que el fondo de los créditos se forma en base a las aportacio-- nes de particulares, fundaciones privadas nacio-- nales y extranjeras por lo que dicho programa -- no otorga crédito para la rehabilitación y cong-- trucción de accesorias, las cuales ocupan los -- frentes de la vecindad seleccionada para traba-- jar y cuyo financiamiento tendría que correr a-- cargo de los habitantes de dicho predio.

El financiamiento otorgado por el Organismo de Renovación Habitacional popular de ----- 2'800,000.00 contempla, la construcción de vivienda terminada de 40 m². Otorga también un crédito similar para accesorias, lo que resulta más viable para que la edificación en dicho predio sea real.

4.4.3. CAPACIDAD DEL SISTEMA

Una vez definidas las formas de financiamiento para la construcción de la vecindad, se presentaron a los habitantes de ésta y a la coordinación técnica de la Unión de Vecinos de la colonia Guerrero (U.V.C.G.) para su aprobación, se decidió que la vecindad no fuera financiada por la U.V.C.G. ya que el crédito proporcionado era muy limitado y con la auto-construcción del 50% de área de vivienda.

La construcción de las viviendas entraría en una 2a. etapa de financiamiento en la zona por lo que la U.V.C.G. no precisaba el monto y la fecha de inicio por estar en proceso de constituirse como asociación civil y ser así susceptibles de crédito de otras instituciones, no fue conseguido por lo que no mostraron la capacidad financiera suficiente para la construcción de dicha vecindad de acuerdo a sus lineamientos de construir el mismo número de viviendas existentes en el predio.

Después de 3 asambleas realizadas en la sede de la U.V.C.G. y en la vecindad misma, estando presentes la coordinación técnica de la U.V.C.G., los habitantes de la vecindad y el equipo de trabajo de esta tesis, se decide que el financiamiento sea a través del Organismo

de Renovación Habitacional que se solicitaría a través del área social de la U.V.C.G.

Ya definida la forma de proceder según el financiamiento seleccionado, se toman en cuenta los lineamientos de abril de 1986 del Organismo de Renovación Habitacional popular en donde se propone que la densidad de vivienda a trabajar en el predio se incrementará de 137 viv/ha a 205 viv/ha de donde 23 serán viviendas y 10 accesorias.

Los lineamientos proponen que se mantenga un número similar de viviendas existentes, por lo que solo se proponen 4 viviendas más, así se cumple con la densidad propuesta para la zona de 201 a 450 viv/ha.

Por lo tanto la población a atender será de 138 habitantes.

De esta forma se realiza una participación directa de la U.N.A.M. y concretamente del taller Juan O' Gorman, Facultad de Arquitectura con el Organismo de Renovación Habitacional Popular; dado el acuerdo entre dicho Organismo y el equipo de trabajo formado para el desarrollo de esta tesis, de respetar los trabajos a desarrollar en dicho predio asignado oficialmente por el Organismo de Renovación

Habitacional Popular, se realizará un análisis de las características de la vecindad, con lo - que se pretende desarrollar una propuesta arquitectónica de vivienda y conjunto acorde con su forma de vida, condición y características físicas que identifican a la vecindad como tal.

Lo anterior con la finalidad que la propuesta a desarrollar tenga todas las posibilidades de ser financiada y por lo tanto construida por el Organismo antes mencionado.

4.4.4. ASPECTOS FISICOS DE LA VECINDAD.

ANTECEDENTES

En base a la investigación de campo realizada se sabe que las 3 vecindades estudiadas forman parte de un solo predio cuya área es de 1620 m².

Originalmente fue edificada como casa real a principios del siglo XIX, fue esta una de las primeras edificaciones hechas con tabique rojo de barro recocido en medidas reales de 7 x 14 x 28 cms. en la zona.

El cuerpo más importante de dicha edificación se localiza sobre la calle de Degollado, es esta la que correspondió propiamente a

la casa real y en su parte posterior se localizaba un gran patio que se designaba como zona comercial, cuyo acceso era a través de un portal formado por arcos en la calle de Lerdo.

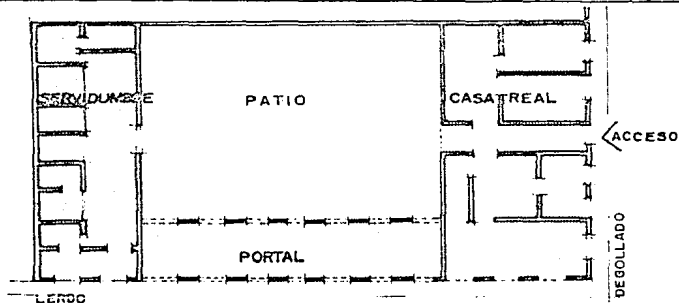
Lo que actualmente es la vecindad de Lerdo 107 fue en aquella época la zona de servidumbre de la casa real.

(Ver plano 8)

Posteriormente fue transformada en 3 vecindades con divisiones de muros de adobe, debido a la demanda de vivienda barata por los trabajadores del ferrocarril Mexicano en Buena Vista norte y la estación del ferrocarril Sullivan en Nonoalco.

(Ver plano 9)

CONFIGURACION FORMAL Y ESPACIAL DE LA VECINDAD SIGLO XIX Y XX.

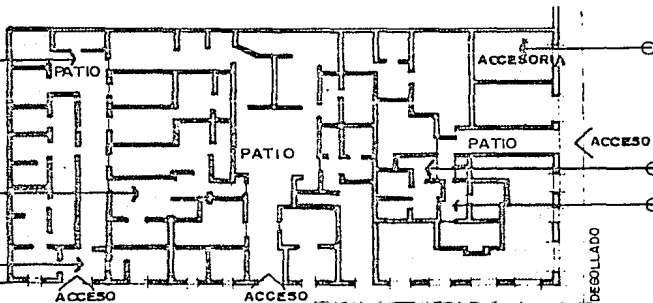


EDIFICACION ORIGINAL SIGLO XIX (PLANO 8)

EL PATIO ELEMENTO CARACTERISTICO DE LA VECINDAD.

VIVIENDAS ALREDEDOR DEL PATIO, CON DISPOSICION LINEAL Y ACCESO A TRAVES DEL PATIO.

ESPACIO DE TRANSICION ENLAZA LO PUBLICO Y LO COMUNITARIO.



EDIFICACION ESTADO ACTUAL (PLANO 9)

LOS LOCALES COMERCIALES SE UBICAN AL FRENTE DEL PREDIO.

VIVIENDAS DE UN NIVEL EJEMPLO DE ARQUITECTURA POPULAR

PREDOMINIO DE LAS CIRCULACIONES HORIZONTALES

3 VECINDADES EN EL MISMO PREDIO

ANALISIS DEL ESTILO - IMAGEN.

Se presenta el análisis de las fachadas de la vecindad y su entorno, con el fin de conocer que elementos son importantes para la integración de las fachadas interiores a la imagen del proyecto e integración al contexto, así como saber que elementos de la fachada exterior ameritan sean rescatados con una remodelación de la misma como primer propuesta de imagen.

Las fachadas de la vecindad representan el tipo de arquitectura popular y los elementos formales identificados como constantes son:

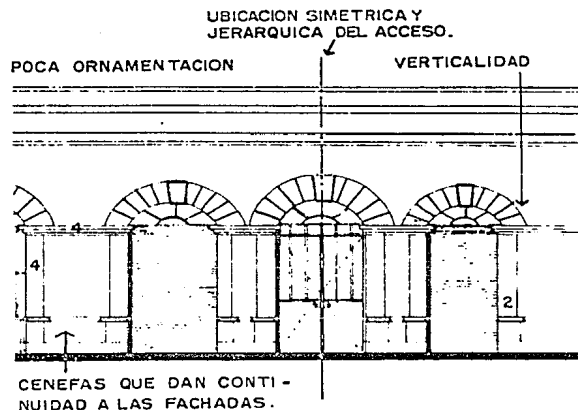
Poca ornamentación en los casos de arquitectura popular.

La verticalidad y el ritmo es creado por la proporción y ornamentación de vanos.

Los accesos a la vecindad se ubican en forma simétrica y con jerarquía.

Se emplean cenefas para dar continuidad en las fachadas y se da un remate al edificio por medio de pilastras.

Para las fachadas se emplean materiales aparentes como la cantera y el ladrillo de barro recocido predominando los colores o tonos ocre, verde y azul.



ELEMENTOS FORMALES DE FACHADAS EN LA VECINDAD

CONFIGURACION DE LA FACHADA EN LA VECINDAD.

(CALLE DE DEGOLLADO).

EXISTE UN PREDOMINIO DEL VANO SOBRE EL MACIZO Y SU DECORADO ACENTUA LA PROPORCION VERTICAL Y EL RITMO DE LA FACHADA.

LOS ACCESOS DE LOS COMERCIOS ROMPEN EL RITMO DE LA FACHADA POR LA MODIFICACION QUE SE LES HACE.

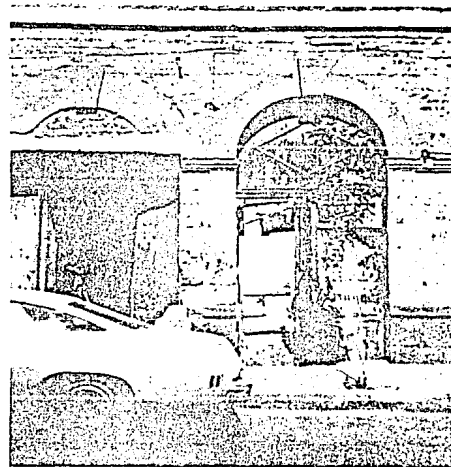
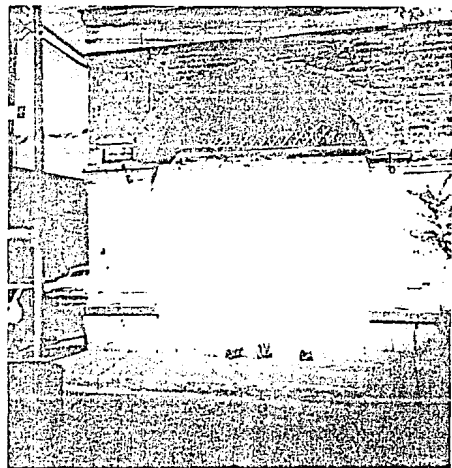
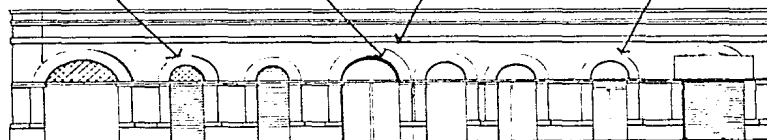
NO EXISTE UNA DISPOSICION SIMETRICA NI JERARQUIA DEL ACCESO

LA PROPORCION DE LAS PILASTRAS Y LOS ARCOS DEMARCA UNA VERTICALIDAD QUE CONTRASTA CON LA HORIZONTALIDAD DE LA FACHADA.

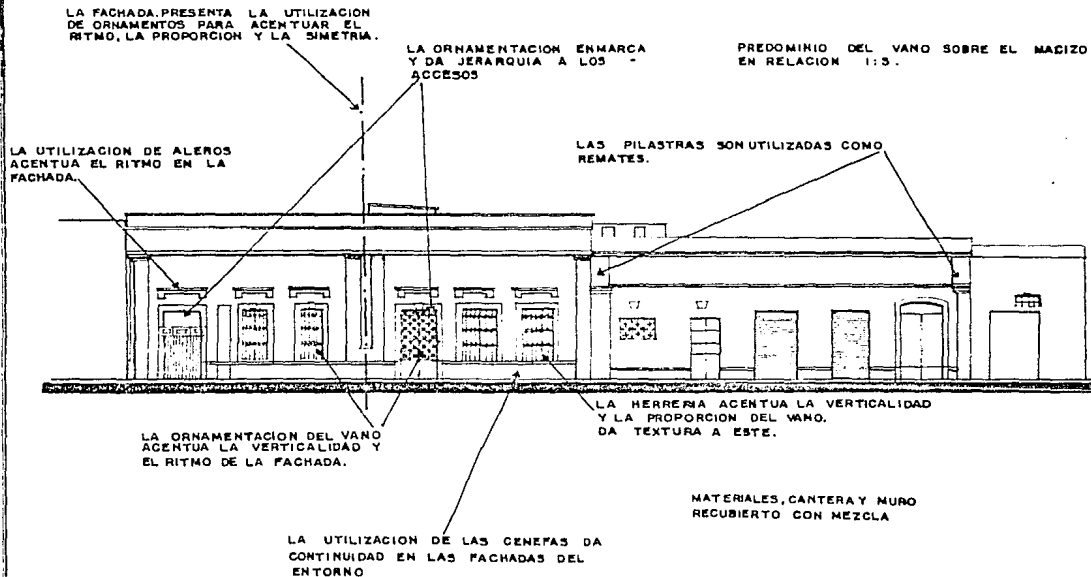
EXISTE LA UTILIZACION DE MATERIALES APARENTES - COMO EL TABIQUE ROJO DE BARRO RECOCIDO Y LA CANTEANA, QUE DAN EL COLOR Y TEXTURA CARACTERISTICA DE ESTOS MATERIALES.

LAS ORNAMENTACIONES SON UNICAMENTE LAS NECESARIAS CON UN SENTIDO FUNCIONAL.

(CORNISAS Y PRETILES.)



CONFIGURACION DEL ENTORNO .



4.4.5.- LAS VIVIENDAS, SUS LOCALES Y MOBILIARIO.

A N A L

DE GOLLADO 73.										LERDO										
INT 1	F	E	INT 3	F	E	INT 4	F	E	INT A	F	E	INT 1	F	E	INT 2	F	E	INT 3		
COCINA COMEDOR SALA	N	36	COCINA COMEDOR SALA	M	14				COCINA COMEDOR SALA	M	18				COCINA	M	6	COCINA	I	0
						COCINA COMEDOR	M	12										COCINA COMEDOR		
												COMEDOR SALA	M	22	COMEDOR SALA	M	14			
						SALA	M	10												
						RECAMARA	M	17				RECAMARA	M	10	RECAMARA	M	15	RECAMARA		
						RECAMARA	M	7												
TAPANCO	M	26	TAPANCO	M	10	TAPANCO	M	12	TAPANCO	M	14				TAPANCO	O	15			
						P DE SERV	I	2							P DE SERV	I	8	P DE SERV		
						BARO	I	3							BARO	I	1,5			
																		SANTO Y DUCHA		
																		BODEGA		
AREA TOTAL			25			63			20			49			60			42		
NO DE LOCALES			2			7			2			4			6			5		
NO DE HABIT.			4			6			12			5			4			3		
NO DE FAM.			1			1			2			1			1			1		

4.4.5.- LAS VIVIENDAS, SUS LOCALES Y MOBILIARIO.

De las viviendas analizadas se concluye que ---
existen 2 tipos de viviendas predominantes:

1.- CUARTO REDONDO, es la vivienda que cuenta con un solo local donde se desarrollan todas las actividades, representa el 23.59% de las viviendas de la vecindad.

2.- VIVIENDA DESARROLLADA, es el tipo de vivienda que cuenta con un local para cada actividad, representa el 76.4% de las viviendas de la vecindad estudiada.

DIMENSIONES DE LAS VIVIENDAS.

Del total de viviendas observadas:

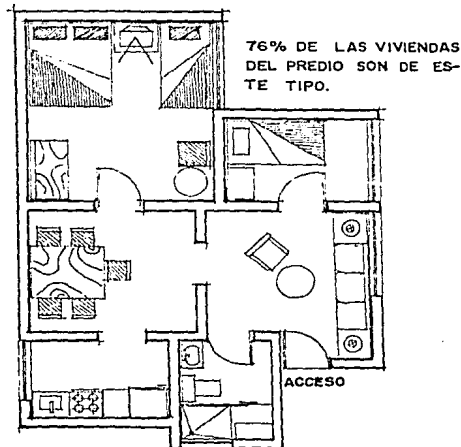
El 1% tiene una superficie mayor de 50m².

El 23% tiene una superficie entre 19 y 34 m².

El 76% tiene una superficie entre 40 y 60 m².

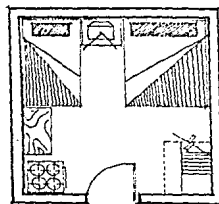
En base a sus dimensiones se concluyen los siguientes tipos de vivienda:

VIVIENDA DESARROLLADA DE 40 a 70m²



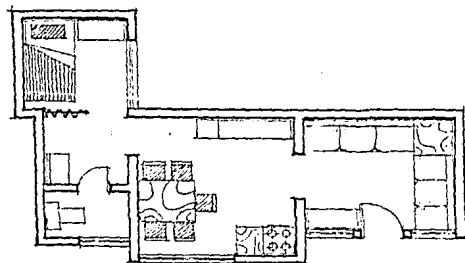
TIENE DE 4 a 7 LOCALES CON UN PROMEDIO
DE 3 a 6 PERSONAS

CUARTO REDONDO



Actividades: dormir
estar, comer, ver t.v.
estudiar, cocinar.

APARECE EN UN 23% y De 19 a 34 m²



APARECE EL 1% CON UNA AREA De 60m²

El tipo 1 que es la vivienda desarrollada cuenta con los siguientes locales: Cocina, comedor, sala, recámara, baño y patio de servicio.

El tipo 2 es la vivienda que tiene una superficie de 19 a 34 m² lo constituye el 23% del total de las viviendas. Es un "cuarto redondo" en donde se realizan casi todas las actividades como preparado de alimentos, comer, dormir, reunión familiar, ver televisión, tareas, etc.

No cuenta con los servicios básicos integrados a la vivienda, sanitario y patio de servicio, usan los servicios comunes.

El tipo 3 son viviendas con más de 70 m² de superficie, es vivienda desarrollada y se compone de 6 y 7 locales que son: cocina, comedor, sala, baño, bodega, recámara y tapanco.


















ANALISIS DE MOBILIARIO DE SISTEMAS OBSERVADOS

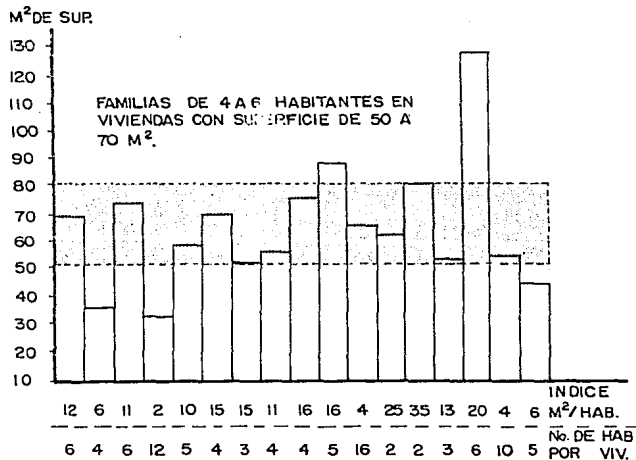
4

LOCALES	ELEMENTOS	DEGOLLADO 75			LERDO 105					LERDO 107							%	CONSTANTE	OPCIONAL
		1	3	4	A	1	2	3	5	6	1	2	3	4	5	6			
COCINA	ESTUFA	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	100	ESTUFA	
	FREGADERO				*	*											25		FREGADERO
	TRASTERO				*								*			*	16.75		TRASTERO
	MESA				*				*				*	*	*	*	37.5		MESA
	ALACENA	*		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	81.25	ALACENA	
	LAVADERO				*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	43.75		LAVADERO
	REFRIGERADOR	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	43.75		REFRIGERADOR
LUGAR PARA DUCHA																5.68		DUCHA	
BAÑO	INODORO			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	75	INODORO	
	LAVABO			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	25		LAVABO
	REGADERA			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	31.25		REGADERA
COMEDOR	MESA	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	93.75	MESA	
	SILLAS	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	93.75	SILLAS	
	VITRINA				*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	37.5		VITRINA
	TRINCHADOR				*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	16.75		TRINCHADOR
SALA	MESA DE CENTRO				*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	6.25		MESA DE CEN
	SILLONES	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	66.75	SILLONES	
	SOFA				*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	31.25		SOFA
	MESA ESQUINERO			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	31.25		MESA ESQ.
	T.V.	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	81.25	T.V.	
	ESTEREO	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	50	ESTEREO	
	BANCOS				*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	6.25		BANCOS
	SILLAS	*			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	16.75		SILLAS
	LIBRERO				*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	12.5		LIBRERO
RECAMARA	CAMA MATRIMONIAL	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	93.75	CAMA MAT.	
	CAMA INDIVIDUAL	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	100	CAMA IND.	
	ROPERO	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	93.75	ROPERO	
	TOCADOR			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	25		TOCADOR
	MAQUINA DE COSER				*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	12.5		MAQ. D'COSER
PATIO DE SERV.	LAVADERO				*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	37.5		LAVADERO
	LAVADORA			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	25		LAVADORA
	CALENTADOR			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	50		CALENTADOR

CONCLUSION DE MOBILIARIO EN LAS VIVIENDAS

5

LOCAL	MUEBLE	Nº DE ELEMENTOS	DIMENSION DEL MUEBLE	AREA DEL MUEBLE	DIMENSION DE ESPACIO DE TRABAJO	AREA	TOTAL
COCINA		1	ESTUFA 0.61 X 0.60	0.36	0.60 X 0.60 = 0.36	0.72	2.40
		1	FREBADERO 0.85 X 0.50	0.42	0.60 X 0.65 = 0.51	0.93	
		1	REFRIGERADOR 0.60 X 0.70	0.42	0.60 X 0.70 = 0.42	0.84	
COMEDOR		6	SILLAS 0.45 X 0.40	0.18	0.30 X 0.40 = 0.13	0.31	1.0
		1	MESA 1.25 X 0.60	0.76		0.75	
		1	TRINCHADOR 1.20 X .40	0.48	0.30 X 1.20 = 0.36	0.84	
SALA		1	SILLON 0.70 X 0.70	0.49	0.30 X 0.70 = 0.21	0.70	3.94
		1	SOFA 2.00 X 0.70	1.4	0.30 X 2.00 = 0.60	2.00	
		1	MESA PARA T.V. 1.00 X 0.40	0.40	0.24 + 0.60 = 0.84	1.24	
ALCOBA		2	CAMA INDIVIDUAL 1.00 X 0.90	1.71	0.60 X 1.90 = 1.14	2.85	5.70
RECAMARA		1	CAMA MATRINONIAL 1.90 X 1.40	2.66	1.20 X 1.90 = 2.28 + 0.84 = 3.12	5.78	7.28
		1	ROPERO 1.20 X 0.65	0.78	0.60 X 1.20 = 0.72	1.50	
BAÑO		1	INODORO 0.67 X 0.52	0.348	0.32 X 0.62 = 0.32	0.67	1.960
		1	REGADERA 0.90 X 0.90	0.81		0.81	
		1	LAVABO 0.60 X 0.60	0.3	0.30 X 0.60 = 0.18	0.48	
PATIO DE		1	LAVADERO 0.73 X 0.65	0.47	0.65 X 0.60 = 0.39	0.86	0.86
		1	CALENTADOR Y CILINDRO DE GAS 0.30 DE DIAMETRO				



RELACION N° DE HABITANTES
SUPERFICIE DE VIVIENDA.

De acuerdo a este análisis, las familias numerosas con más de 6 integrantes ocupan menor superficie, entre 19.75 y 56 m² de vivienda en comparación con las familias que solo se componen de 2 personas, las cuales tienen una vivienda con superficie de 51 m² a 69.25 m² (vérgáfica).

Concluimos también que predominan las familias de 4 a 6 integrantes con una superficie de 50 a 70 m².

FAMILIAS MAYORES A 6 INTEGRANTES EN VIV. DE ---
19.75 a 56 m² con un índice de 3 a 9 M²/HAB.

FAMILIAS DE 2 INTEGRANTES EN VIV. DE 51 a -
69 m² con un índice de 8.5 a 11.60 M²/HAB.

FAMILIAS DE 4 a 6 INTEGRANTES OCUPAN VIV. DE 50
a 70 m² con un índice de 8 a 11.60 M²/Hab.

INDICE M²/HAB.

El índice que predomina es de 10 a 16 -- m²/hab, lo que nos indica que el 80% de los habitantes en la vecindad habitan viviendas grandes de 50 a 70 m².

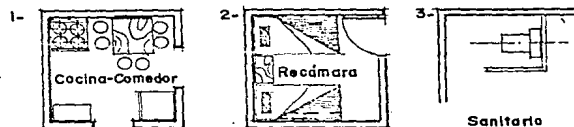
TABLA DE ANALISIS DE LOCALES CONSTANTES Y OPCIONALES.

LOCAL	PORCENTAJE	APARECE-COMO/EN
COCINA	29.50%	CTO REDONDO
	35.29	COCINA AISLADA
	<u>41.17</u>	COCINA-COMEDOR
	100%	
COMEDOR	23.59	CTO REDONDO
	41.17	COCINA-COMEDOR
	17.64	COMEDOR
	<u>17.64</u>	COMEDOR-SALA.
	100.0%	
SALA	17.64	SALA-COMEDOR
	<u>23.52</u>	SALA
	41.16%	
RECAMARA	11.76	RECAMARA SOLA
	23.52	1 RECAMARA Y TAPANCO
	5.88	2 RECAMARAS Y TAPANCO
	<u>29.41</u>	TAPANCO
	100%	
BODEGA	29.41	LOCAL SOLO
BAÑO	43.79	UNICAMENTE SANITARIO
	31.25	SANITARIO-REG.
PATIO DE SERVICIO	58.82	INTEGRADO A LA VIVIENDA.

CONCLUSION DE LOCALES CONSTANTES Y OPCIONALES.

De acuerdo al análisis de los datos de la tabla, se concluye que los locales constantes son aquellos en que su porcentaje de repetición es mayor al 40% del total de viviendas analizadas. Los locales constantes son:

- 1.- COCINA-COMEDOR
- 2.- 1 RECAMARA Y UN TAPANCO
- 3.- UNICAMENTE SANITARIO
- 4.- PATIO DE SERVICIO.

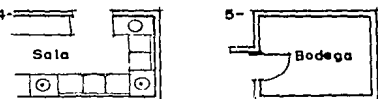


LOCALES OPCIONALES

Aquellos locales que tienen un uso esporádico y su frecuencia es mínima; estos son:

- SALA
- BODEGA

La sala, aunque su porcentaje de repetición es considerable, se toma como local opcional ya que tenemos como base que solo el 41.16% del total de viviendas estudiadas cuentan con este local.



DIMENSION DE LOS LOCALES

El análisis, se aplica únicamente para aquellos que se obtuvieron de la conclusión (tabla de análisis de locales constantes y opcionales) que van a influir directamente en la elaboración del programa arquitectónico.

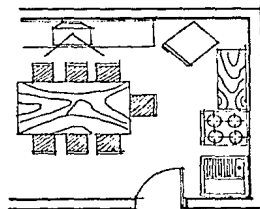
TABLA DE DIMENSION DE LOCALES

LOCAL	AREA
COCINA - COMEDOR	12-20 m ²
RECAMARA	14-17 m ²
TAPANCO	10-17 m ²
PATIO DE SERVICIO	5- 9 m ²
BAÑO	2- 3 m ²
BODEGA	10-14 m ²
SALA	15 m ²

De acuerdo al análisis de los locales que componen a cada una de las viviendas observadas se concluye que el local de mayor dimensión es la cocina-comedor, esto va directamente relacionado con el número de actividades que en este local se desarrollan. (las actividades de cada local se determinan en el punto uso-función).

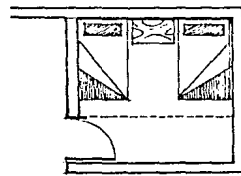
El siguiente local por sus dimensiones -- es la recámara-tapanco con un área de 14 a 17 m² y un tapanco de 10 a 17 m².

El local de menor superficie es el sanitario, cuenta con un inodoro y su área va de 1.5 a 3 m² y el 16% de las viviendas cuentan con recámaras y lavabo.



COCINA - COMEDOR

Local de mayor dimensión.



RECAMARA Y TAPANCO



SANITARIO

Local de mínima dimensión

USO - FUNCION

1.- CUARTO REDONDO.

Es la vivienda que se desarrolla en un solo local de dimensiones mínimas donde se llevan a cabo todas las funciones propias de una vivienda, como son:

Preparado de alimentos, comer, dormir, reunirse, ver T.V., estudiar etc.

Por la misma necesidad de espacio se adapta un tapanco que es usado como recámara.

2.- COCINA - COMEDOR.

Es el local cuyas actividades básicas son; preparado de alimentos y comer; además es usado como lugar de reunión familiar, planchado de ropa, estudio y ver T.V. Este local sustituye a la sala por ser el lugar donde también se reciben a las visitas.

Cabe mencionar que por las actividades que se realizan, este local es el más grande en superficie de todos los locales analizados.

LAVADO DE TRASTES Y ALIMENTOS

Cocina con fregadero

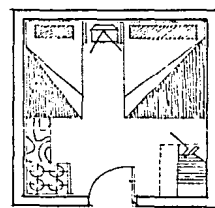
6.25%

Cocina con lavadero	18.75%
Patio de servicio con lavadero	50%
Patio común con lavadero	25%

El lavado de trastes, utensilios y alimentos se lleva a cabo en un 50% en el lavadero del patio de servicios.

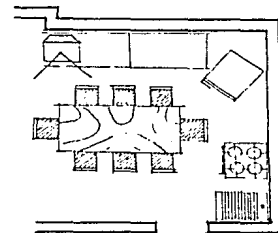
FUNCIONES

Reunión Familiar, Ver T.V.
Estudiar, Planchar, Guardar
Dormir, Preparar, Comer.
Mueblario: estufa, mesa,
sillas, camas, t.v.



CUARTO REDONDO.

Reunión Familiar
Recibir Visitas
Hacer Tareas
Mueblario: alacena,
estufa, sillas, mesa.



COCINA COMEDOR

ANALISIS DE LA FUNCION ASEO

1.- Baño con Regadera			29.41%
Calle	No.	Interior	
Lerdo	107	1	
	107	4	
	107	5	
	103	2	
Degollado	73	4	
2.- Baño con inodoro y espacio para ducha			41.17%
Calle	No.	Interior	
Lerdo	107	2	
	107	3	
	107	6	
Lerdo	103	3	
	103	4	
	103	5	
	103	6	
3.- Ducha en la cocina			5.88%
Calle	No.	Interior	
Lerdo	103	1	
4.- Ducha en sanitario común			23.52%
Calle	No.	Interior	
Lerdo	107	7	
Lerdo	103	A	
Degollado	73	3	
	73	1	

3.- FUNCION ASEO.

Lugar donde realizan la Función Aseo.

El 23.52% del total de las viviendas no tienen sanitario con ducha integrado por lo que sus habitantes realizan la función aseo en el sanitario con ducha común que se encuentra en el patio.

El 29.41% de viviendas cuenta con baño completo integrado, se compone de inodoro, regadera y lavabo.

En el 41.17% de viviendas sus habitantes se asean en el sanitario integrado, no cuenta con regadera ni lavabo, pero tiene espacio suficiente para poder ducharse.

Sólo en el 5.88% de las viviendas usan la cocina para ducharse.

Lugar donde los habitantes realizan la función aseo de cara y manos.

El 75% no cuentan con lavabo, la función de aarsearse la cara y manos la hacen en el lavadero (hace las veces de lavabo).

El 25% se asea la cara y manos en el lavabo común que se encuentra en el patio.

El 12.5% se asea en el lavadero que se encuentra en la cocina.

De acuerdo al análisis anterior predomina el local con sanitario y espacio para ducha integrado a la vivienda, el aseo de cara y manos se realiza en el lavadero.

4.- PATIO DE SERVICIO.

Es aquel local para lavado y tendido de ropa, usado como bodega de objetos para limpieza, cajas, muebles viejos, lugar para el calentador y en el 50% de las viviendas para cilindros de gas, además de que es un acceso a la vivienda.

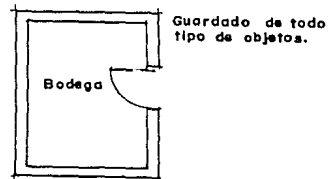
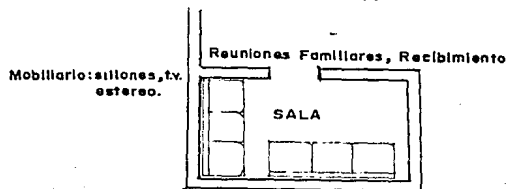
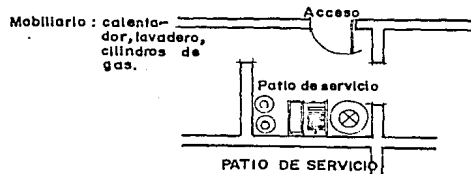
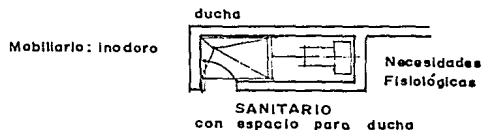
5.- SALA

Es un local poco usado, solo el 41.16% de las viviendas analizadas lo tienen. Su frecuencia de uso es mínima, es para la llegada y recibimiento de visitas. Algunas veces es donde se reúne la familia.

6.- BODEGA.

Es un local que solo aparece como cuarto independiente en un 29.41% del total de vi-

viendas analizadas, usado para el guardado de todo tipo de objetos.



ANALISIS DE AREAS COMUNES

TABLA DE ANALISIS DE ACTIVIDADES EN AREAS COMUNES.

ACTIVIDAD	LERDO 107							LERDO 103						DEGOLLADO 73				AREA
	1	2	3	4	5	6	7	A	1	2	3	4	5	6	1	2	3	
LAVADO																		2.70
TENDIDO																		121.69
JUEGO																		171.31
SANITARIO C.																		4.05

Se concluye que la relación vivienda-patio es frecuente, el 78.94% del total de las viviendas lo utiliza para tendido, el 16% para el lavado y uso del sanitario, debido a que no cuentan con estos servicios integrados a la vivienda.

Los niños juegan dentro de las viviendas, el 16% utiliza el patio como zona de juego debido al grado de deterioro del mismo.

La convivencia en el patio se da debido a que algunos miembros de las vecindades son familiares y el resto se reúne para hacer uso de los servicios comunes.

El patio básicamente tiene las funciones de lavado, tendido, convivencia, juego de los niños y uso del sanitario común.

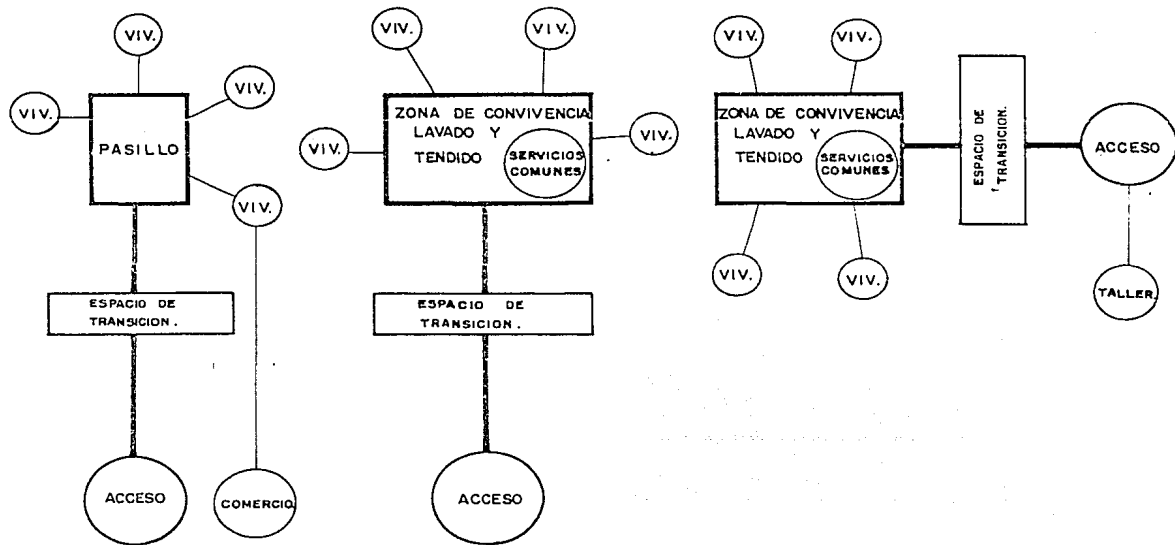
Flexibilidad de los Espacios.

Se concluye que el 82.35% del total de las viviendas presenta una flexibilidad en sus espacios debido al número de actividades que en ellos se realizan.

El local Cocina-Comedor es uno de los espacios con mayor flexibilidad, además de cumplir con sus funciones propias es también, estar, cuarto de T.V. y lugar de estudio.

"El Cuarto Redondo" es el espacio más flexible, en el se desarrollan casi todas las actividades por falta de espacio, como; cocinar, comer, planchar, platicar, ver televisión e incluso dormir. Por la necesidad de privacidad para la zona de dormitorio se adapta un tapanco.

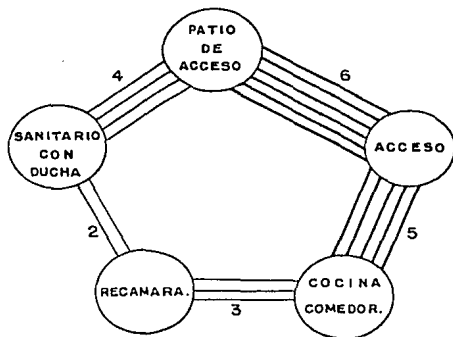
446-ANALISIS DEL FUNCIONAMIENTO DE LA VECINDAD (ACTUAL)



FUNCIONAMIENTO DE LA VECINDAD.

De acuerdo al diagrama anterior las 3 -- vecindades que conforman el predio de estudio -- tienen un esquema de funcionamiento similar; -- del acceso al espacio de transición entre lo público y lo semipúblico y de ahí a la vivienda -- en torno al patio o pasillo común, el cual sirve como elemento de indentificación de cada vecindad del predio, debido al contacto social que -- en ellos se genera.

GRAFO DE INTERACCION PREDOMINANTE EN LOS SISTE
MAS OBSERVADOS.



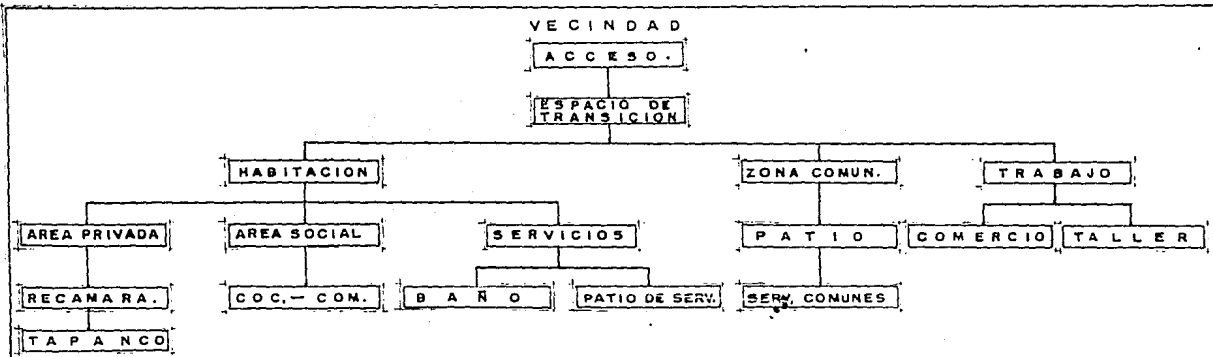
FRECUENCIA DE RELACION

- 2-3 FRECUENCIA MINIMA
- 4 FRECUENCIA MEDIA
- 5-6 FRECUENCIA IMPORTANTE

De acuerdo a la frecuencia de interacción de los locales analizados en esta gráfica se concluye que la relación más importante es del acceso al patio de servicio y al local cocina-comedor, lo que significa que son estos -- los primeros locales a donde se accede en la -- vivienda.

La relación patio de servicio-sanitario con ducha se considera de frecuencia media debido a que en algunos casos el acceso al sanitario es a través del patio de servicio.

ARBOL DEL SISTEMA ESPACIAL ACTUAL.



S I S T E M A V E C I N D A D .					447. M A T R I Z DE INTERACCIONES	
SUB-SISTEMA	COMPONENTE	NO.	L O C A L	ACTIVIDAD		
HABITACION	Z O N A PRIVADA	1	T A P A N C O	D O R M I R G U A R D A R E S T U D I A R		
	C O M U N .	2	R E C A M A R A	D O R M I R		
	S E R V I C I O S	3	C O C I N A C O M E D O R	C O M E R E S T U D I A R V E R T V .		C O C I N A R R E U N I O N P L A N C H A R
		4	B A Ñ O	A S E O		
		5	P A T I O D E S E R V .	L A V A D O T E N D I D O G U A R D A D O		
		6	B O D E G A	G U A R D A D O		
		7	P A T I O C O M U N	R E U N I O N J U E G O F E S T E J O		
		8	A C C E S O G R A L .	A C C E D E R		

RELACION
 DIRECTA
 INDIRECTA

4.4.8.- ASPECTOS CONSTRUCTIVOS.

Con base en la inspección física realizada, se encontró que la vecindad está construida con materiales como el adobe y tepetate.

Los muros de carga de las viviendas son de adobe, estos presentan un alto grado de deterioro por la falta de mantenimiento. El tepetate se usó principalmente en los muros de carga de las accesorias y su deterioro no es grave por lo que tienen posibilidades de ser rehabilitados.

En cuanto a los techos predomina el uso de la bóveda catalana y terrados, pero su deterioro es tal que no tienen la posibilidad de la restauración.

Como puede verse la construcción de las nuevas viviendas deberá de realizarse con otro tipo de materiales ya que los mencionados requieren de un mantenimiento que podría elevar considerablemente el costo de las viviendas

4.4.9.- CONCLUSIONES.

Ha sido importante conocer los elementos que caracterizan a la vecindad como tal, para

ser considerados en el diseño, podemos concluir que estos elementos son:

El espacio de transición exterior-interior.

El patio, espacio comunitario donde se juega, tiende la ropa, se organizan asambleas etc., con disposición de las viviendas en cruz y un uso compartido del espacio exterior.

Se concluye también que existen 3 tipos de viviendas: "cuarto redondo", vivienda mixta y vivienda desarrollada, en las cuales aparece el local cocina-comedor como el más importante de la vivienda ya que es ahí donde se realizan el mayor número de actividades en la vivienda.

Existe también el trato social entre los habitantes de las 3 vecindades, este se lleva a cabo en el patio de Lerdo No. 103 que por sus dimensiones es el más adecuado para el tendido, juego, asambleas etc.

5. PROPUESTA DE CONCEPTO.

CONCEPTO DE LA VECINDAD.

De acuerdo al análisis efectuado de las 3 vecindades sabemos que el patio es el elemento característico y entorno al cual se genera la vida de la vecindad.

Existen 3 vecindades independientes -- con patio cada una como elemento de identificación y apropiación del espacio, estas se integran por las relaciones que hay entre sus habitantes. El lugar donde llevan a cabo sus reuniones se convierte en el espacio comunitario -- "el espacio de todos".

Por lo que la vida comunitaria es esencial para la vecindad.

DE ESTA MANERA PODEMOS EXPRESAR NUESTRO CONCEPTO CON LA IDEA DE 3 VECINDADES CON LAS VIVIENDAS EN TORNO A UN PATIO Y UNIDOS POR UNA ZONA COMUN DE CONVIVENCIA.

CONCEPTO DE VIVIENDA.

Con base en el estudio realizado de las viviendas, sabemos que existe un local en el

cual se realizan las actividades de cocinar, -- comer, ver T.V. platicar etc., esto lo hace -- ser el espacio de interrelación, encuentro y -- convivencia, manteniendo así una integración -- de la familia.

Partiendo de este análisis podemos expresar nuestro concepto de vivienda con la -- idea de MANTENER LA CONTINUIDAD DE LA FORMA DE VIDA EXISTENTE Y LA INTEGRACION DE LA FAMILIA.

Proponemos que la vivienda tenga los locales, básicos para las necesidades de los usuarios; comer, dormir, estar, cocinar etc.

El local más importante será la cocina-comedor por las actividades que ahí se realizan y por ser el lugar de interrelación de la familia. Esta zona estará relacionada tanto con la zona privada como con los servicios.

5.1. IDEAS FUNDAMENTALES

CARACTER.

El carácter de vecindad se dará en plan ta mediante la continuidad en el diseño de los elementos que la caracterizan como tal, estos elementos son de acuerdo al análisis realizado:

El patio, la vivienda agrupada en hilera y en torno a un patio, el espacio de transición y el uso compartido del espacio.

En alzado el carácter se dará conservando el acceso original, según los antecedentes - históricos de la misma, ubicándose nuevamente - en forma simétrica a la fachada, se utilizarán colores en tonos ocre; característico de este - tipo de agrupación de viviendas.

PATRONES DE DISEÑO.

Debido a que la vecindad se ha constituido como una forma habitacional de arraigo para la zona urbana estudiada, se pretende rescatar los valores sociales y espaciales con que cuenta:

- Continuidad con una forma de vida ya -

establecida, mediante la propuesta arquitectónica de vivienda acorde a sus necesidades.

- Conservar el patio central y considerar de importancia vital los espacios comunes.
- El espacio de transición exterior e interior.
- Una relación directa con el suelo mediante la construcción de viviendas - de 1 a 2 niveles.
- Entrada directa del patio a la vivienda.
- Vivienda barata.
- Se pretende mantener una continuidad con el contexto en lo que se refiere a la forma de vida de la población y las características físicas de las viviendas.

5.2.- PLANTEAMIENTO FORMAL.

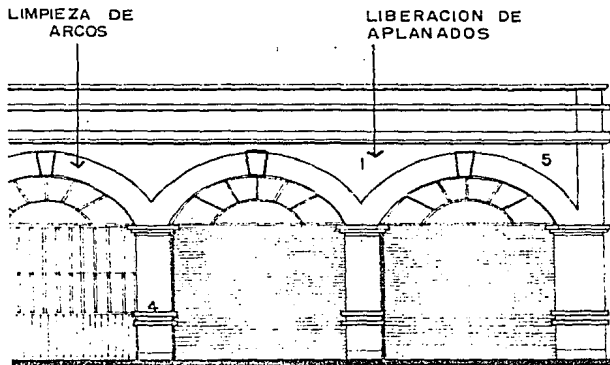
IMAGEN.

Se pretende conservar el estilo de la vecindad, (arquitectura popular) mediante la continuidad del esquema compositivo de las fachadas, respetando los arcos y los elementos formales ya identificados como constantes en el capítulo 4, que son ritmo, proporción y modulación que nos marcan los arcos y pilastras.

Se buscará la organización simétrica de las fachadas marcando como eje de simetría el acceso.

Se propone la restauración de las fachadas mediante la limpieza de arcos, liberación de aplanados y cambio o restauración de las piezas deterioradas en la fachada. Se proponen 10 accesorias con dimensión cada una de 2 módulos de arco y pilastra, conservando así un ritmo y verticalidad.

Para las fachadas interiores se manejarán los mismos elementos formales ya analizados, -- así como el color y textura predominante en la zona, que permitan ligar el exterior con el interior de la vecindad



CONSERVAR EL MISMO ESQUEMA COMPOSITIVO POR MEDIO DE LA REMODELACION DE FACHADAS.

5.3.- PLANTEAMIENTO FUNCIONAL

Para definir los locales que integrarán la vivienda se toman como base las conclusiones de la tabla de sistemas observados. (ver tabla)

Por lo que los locales constantes como - cocina-comedor, baño, patio de servicio, tapanco, recámara y espacio de usos varios se considerarán espacios básicos requeridos.

Los espacios como otra recámara o que el espacio de usos varios adquiera la función de - zona de dormir, serán complementarios al programa.

También se toma en cuenta la forma de vida y utilización de los espacios, la relación - entre el espacio más usado y el área que ocupa, así como la superficie, el mobiliario y utilización de áreas comunes

Para el área destinada a cada vivienda se consideran también las características del crédito otorgado.

PROPUESTA DE FUNCIONAMIENTO DE LA VECINDAD.

La propuesta de funcionamiento, apoyada en

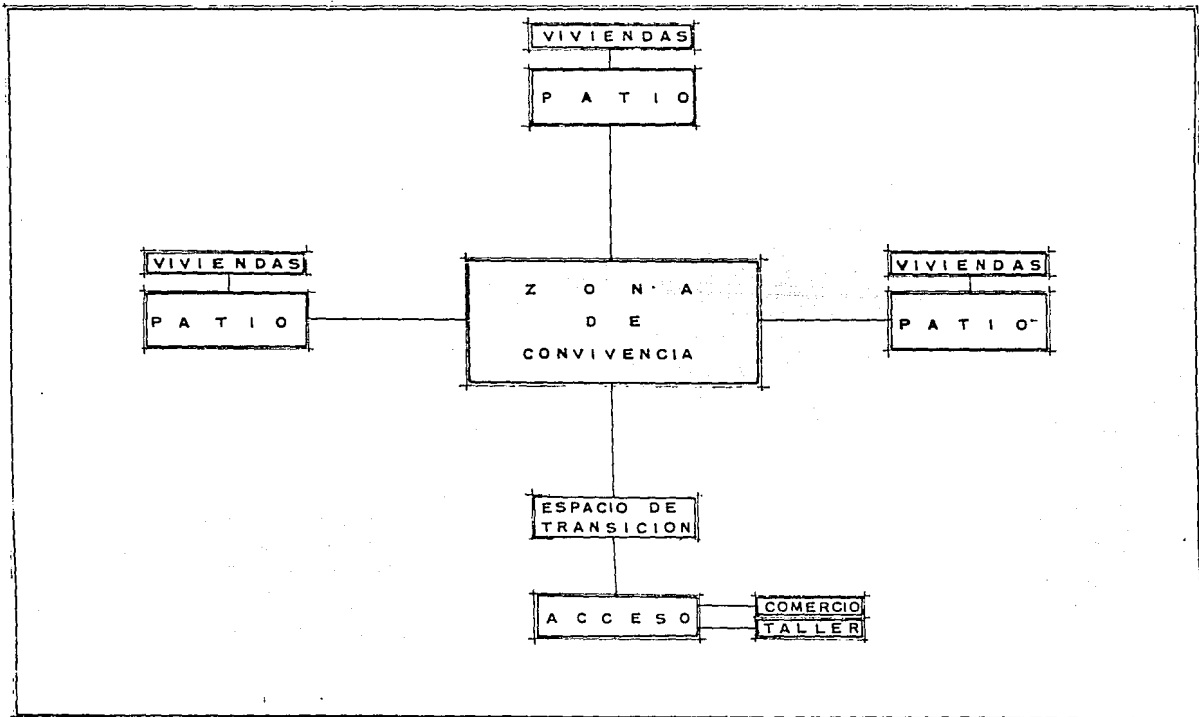
el análisis realizado, consiste básicamente en conservar los elementos característicos de la vecindad.

El acceso a través del espacio de transición de lo público a lo semipúblico.

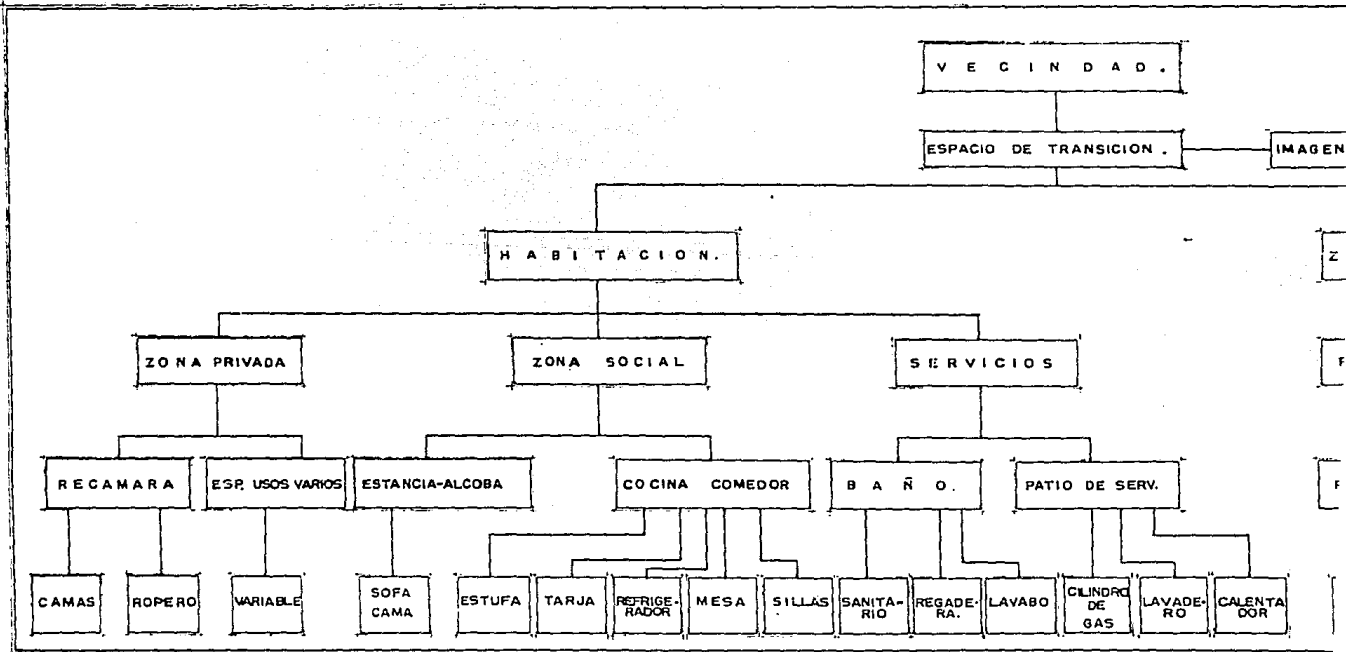
Tres grupos de viviendas en torno a un patio cada uno como elemento de identificación de estas y ligadas a la zona de convivencia - común.

(ver diagrama propuesto de funcionamiento de la vecindad.)

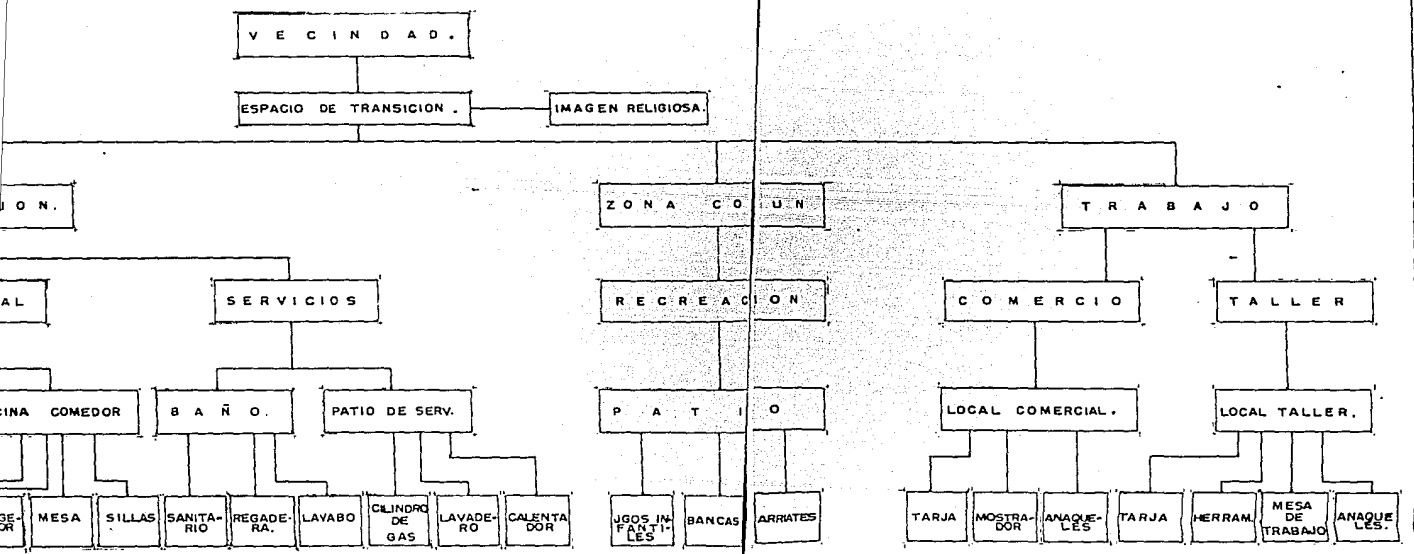
DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO PROPUESTO PARA LA VECINDAD.



A R B O L D E L S I S T E M A E S



DEL SISTEMA ESPACIAL



VIVIENDA

PROPUESTA DE BAÑO.

El análisis de la función aseo nos muestra la necesidad de considerar la regadera dentro del baño, aun cuando el 70.19% de las viviendas no cuenten con regadera, pero si se duchan dentro del sanitario, solo un bajo porcentaje el 23.52% se duchan en baños públicos o en el baño común ubicado en el patio, por lo que proponemos integrar la regadera al sanitario y este a la vivienda.

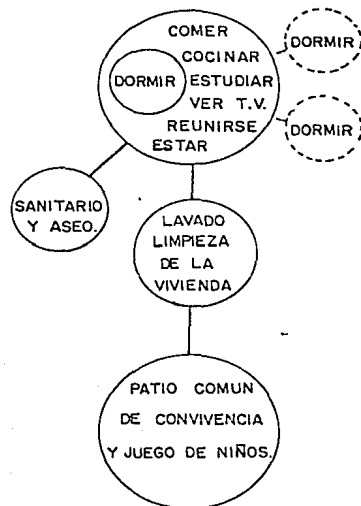
La función aseo de cara y manos sin que sea ducha, la realizan en un 75% en el lavadero.

Por lo que se propone que cuente el baño con regadera, inodoro y lavabo.

PROPUESTA DE COCINA.

Por la necesidad de reunir las funciones de preparado de alimentos y por la frecuencia con que se lavan trastes, proponemos que la cocina cuente con estufa, fregadero o tarja, así como con refrigerador según tabla de mobiliario de sistemas observados.

DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO PROPUESTO PARA VIVIENDA MINIMA



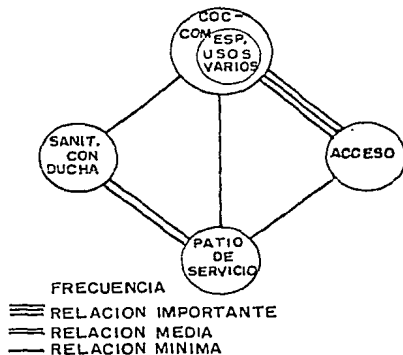
Proponemos el acceso a la vivienda directamente del patio, que bien puede ser el patio de servicio o el patio común.

En este tipo de vivienda las actividades de interacción familiar serán en el local coci-

na-comedor.

Tendra la posibilidad de crecimiento y - se integrará un sanitario con ducha y a la cocina una tarja para el lavado de trastes.

GRAFO DE INTERACCION PROPUESTO PARA VIVIENDA MINIMA

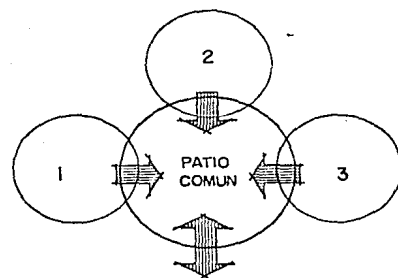


Para este caso se propone la frecuencia de relación más importante entre el acceso y el local cocina-comedor por ser el primer local al que se accede en la vivienda, es el local que se interactúa con los demás locales.

5.4.- PLANTEAMIENTO SOCIAL

Se pretende que los habitantes de las 3 vecindades, se relacionen y se fomente entre ellos la convivencia, que es característico de las vecindades. Que esta relación sea a través de un patio de convivencia común que una a las 3 vecindades, un lugar que por la circulación misma sea el espacio de encuentro casual o para asambleas.

Se pretende que sea el lugar de juego y vida comunitaria.



LA RELACION DE LAS 3 VECINDADES A TRAVES DEL PATIO COMUN.

LO PUBLICO

LA RELACION ENTRE SUS HABITANTES PUEDE SER ORGANIZADA O CASUAL POR LA UBICACION DEL PATIO.

5.5. PLANTEAMIENTO TECNICO .

INSTALACIONES REQUERIDAS		RECAMARA	COMEDOR	COCINA	ESCALERA	BAÑO	PATIO DE SERVICIO	PATIO COMUN	BODEGA	COMERCIO	ACCESO GENERAL	REQUERIMIENTO.
HIDRAULICA.	AGUA CALIENTE			☉		☉						600 LTS.
	AGUA FRIA			☉		☉	☉			☉		
SANITARIA	ALBAÑAL			☉		☉	☉			☉		4" Ø
ELECTRICA	MONOFASICA	☉	☉	☉	☉	☉	☉		☉	☉		2690 WATT S.
	CONTACTO MONOFASICO	☉	☉	☉		☉	☉			☉		
	APAGADOR	☉	☉	☉	☉	☉	☉		☉	☉		
	SALIDA EN MURO	☉	☉	☉	☉	☉				☉		
	ILUMINACION INCANDESCENTE								☉		☉	
ESPECIAL	GAS			☉		☉						40 KG.
	CALENTADOR						☉					40 LTS.
OTRAS	RADIO		☉									ANTENA AEREA
	TELEVISION		☉									
	TIMBRE			☉								UNA SALIDA
	TELEFONO		☉									UNA SALIDA


PROPUESTA DE MATERIALES

-A-

MATERIALES ANALIZADOS	E S P E C I F I C A C I O N E S				VENTAJAS	DESVENTAJAS	CONCLUSION
	MEDIDAS	RESISTENCIA	No. DE PZAS. POR M ²	COSTO			
- MUROS BLOCK HUECO VERTICAL DE BARRO COMPRESO, UNA CARA ASENTADA CON MORTERO (CEMENTO - ARENA).	10X10X20	150 Kg/cm ²	43	2,240	SU ACABADO PERMITE UNA PERFECTA ADHERENCIA, MAYOR IMPERMEABILIZACION, COSTO.	POCA RESISTENCIA Y MENOR ABSORCION.	DESPUES DE ANALIZAR LOS MATERIALES ANTERIORES, EN CUANTO A SUS VENTAJAS Y DESVENTAJAS SE CLASIFICARON LOS SIGUIENTES:
BLOCK HUECO VERTICAL DE CONCRETO ACABADO APARENTE, UNA CARA ASENTADA CON MORTERO (CEMENTO-ARENA).	12X20X40	650 kg/cm ²	12.5	2,280	COSTO, LIGEREZA BUENA AISLANTE TERMICO Y ACUSTICO.	---	- MUROS DE BLOCK HUECO VERTICAL DE 12 X 20 X 40. - ENTREPISOS, VIGUETA Y BOVEDILLA.
TABICON PENSADO LIGERO PARA MANO.	15X20X40	300kg/cm ²	12.5	4,500	BUENA RESISTENCIA Y LIGERO.	ALTO COSTO	- PISOS DE CONCRETO Y CIMENTOS DE ZAPATA CORRIDA.
PANEL BLOCK, FIBRAS DE MADERA QUE SON MINERALIZADAS EN UN PROCESO QUIMICO Y LUEGO IMPREGNADAS CON CEMENTO.	10X61X24	180Kg/cm ²	15	3,800	AISLANTE TERMICO Y ACUSTICO LIGEREZA, SEGURIDAD Y DURABILIDAD.	ALTO COSTO Y POCA RESISTENCIA.	NOTA: LOS MATERIALES EMPLEADOS POR RENOVACION HABITACIONAL, VARIAN DE LOS NUESTROS YA QUE, EMPLEAN CRITERIOS DIFERENTES, EN LOS ENTREPISOS Y EN LA CIMENTACION, POR TAL EL PROYECTO PRESENTADO, ESTA BASADO A LAS NORMAS DE ELLOS.
- CIMENTOS DE MAMPOSTERIA DE PIEDRA BRAZA, ASENTADA CON MORTERO (CEM. ARENA)	---	---	---	10,882.80m	MAYOR RESISTENCIA	MUY PESADO Y PROBLEMAS DE MANEJABILIDAD.	- EMPLEAN CRITERIOS DIFERENTES, EN LOS ENTREPISOS Y EN LA CIMENTACION, POR TAL EL PROYECTO PRESENTADO, ESTA BASADO A LAS NORMAS DE ELLOS.
ZAPATA CORRIDA DE CONCRETO	---	---	---	10,641.60m	COSTO Y MANEJABILIDAD.	---	- EMPLEAN CRITERIOS DIFERENTES, EN LOS ENTREPISOS Y EN LA CIMENTACION, POR TAL EL PROYECTO PRESENTADO, ESTA BASADO A LAS NORMAS DE ELLOS.
- PISOS DE CONCRETO F ₁₀ =100 Kg/cm ² SIN TERMINADO ESPECIAL, INCLUYE PREPARACION DE CURADO. F ₁₀ = 150 Kg/cm ²	5 cm de ESP. 7 cm. " " 10 cm. " " 5 cm. " " 7 cm. " " 10 cm. " "	---	---	705.00 1,070.00 1,448.00 902.00 1,290.00 1,548.00	FACIL MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA EN SU CONSTRUCCION.	ABRIETAMIENTO	- EMPLEAN CRITERIOS DIFERENTES, EN LOS ENTREPISOS Y EN LA CIMENTACION, POR TAL EL PROYECTO PRESENTADO, ESTA BASADO A LAS NORMAS DE ELLOS.

PROPUESTA DE MATERIALES

-B-

CUBIERTAS	E S P E C I F I C A C I O N E S.				VENTAJAS	DESVENTAJAS	
	CARGA UTIL	ESPESOR	LONGITUD	COSTO m ²			
SIPOREX ES DE 3 A 6 VECES MAS AISLANTE QUE EL LADRILLO Y DE 8 A 10 MAS QUE EL CONC.	350 kg/m ²	10 cm.	250 cm.	5,500 m ²	RESISTENCIA AL-FUEGO, ESTABILIDAD DIMENSIONAL, ADHERENCIA AL FIERRO DE REFUERZO, MANEOBRABILIDAD - CLAROS DE 5.50	VIBRACIONES QUE AFECTAN EL ACABADO, FORMANDO GRIETAS.	
VIGUETA Y BOVEDILLA	250 kg/m ²	VIGUETA 16 BOVEDILLA 16	LOSA 20	CLARO 3-4 mts. 5 mts.	3,800 4,300	ADHERENCIA, ABSORCION, LIGEREZA ECONOMIA, SISTEMA PREFABRICADO, AHORRO DE CIBRA, AISLANTE TERMICO Y ACUSTICO.	COSTO, GRIETAS EN JUNTAS QUE AFECTAN LOS ACABADOS FINALES
LOSA PLANA	300 kg/m ²	10 A 15 cm. de Espesor		8,000	ES UN SISTEMA -- MUY CONOCIDO, AISLANTE TERMICO Y ACUSTICO, SE TRABAJA EN 3 DIMENSIONES, ES LIMPIO.	MUY PESADO Y LABORIOSO, NO AISLANTE ACUSTICO	
LAMINA DE ASBESTO			PERALTE 25 cm. LONGITUD 9.87	2,250	LIGEREZA, MODULACION, IMPERMEABLE, FACIL MANTENIMIENTO Y ECONOMICO.	PROBLEMAS DE --- TRASLAPES Y NECESITA ELEMENTOS PORTANTES	
MULTIPANEL	PESO 15 kg/m ²	CLAROS-LIBRES 3.75 cm.	CAPACIDAD DE CARGA 100 kg/m ²	6,500	SISTEMA PREFABRICADO RAPIDA COLOCACION Y FABRICACION AHORRO DE CIBRA -- SISTEMA LIMPIO.	PROBLEMA DE --- TRASLAPES (GOTERAS Y CUMBRERAS).	

ETAPAS DE CONSTRUCCION.

Se pretende que la construcción de la ve-
cindad sea realizada en 2 etapas:

1a. ETAPA.

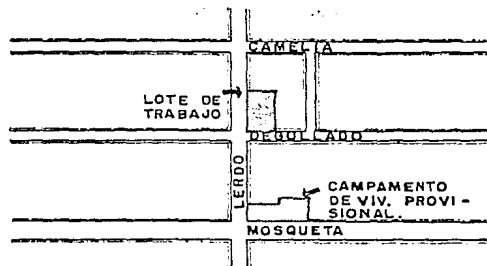
Se realiza el traslado de los habitantes
de las 19 viviendas existentes en el predio --
(Lerdo 99, 103, 107 y Degollado 73), al campa-
mento de vivienda transitoria que proporcionará
el módulo 5 norte de Renovación Habitacional -
Popular ubicado en las calles de Mosqueta y Ler-
do, una vez trasladados en esta etapa se reali-
za la demolición de viviendas.

2a. ETAPA.

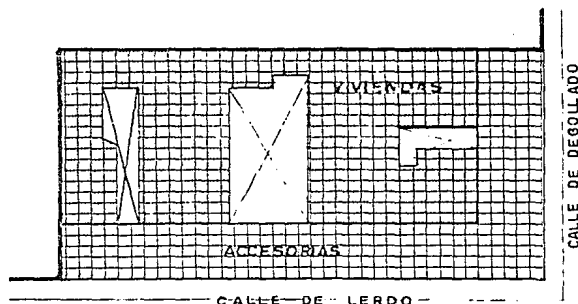
Construcción de las 23 viviendas propues-
tas, remodelación de las fachadas y rehabilita-
ción de las accesorias, se inicia este frente -
de trabajo, para evitar que con la demolición -
se dañe más la franja de fachada.

Para el desarrollo de esta propuesta se
estima un costo aproximado de :

1a. etapa	-	\$ 6'548,363.00
2a. etapa	-	\$54'834,784.00



UBICACION DEL CAMPAMENTO DE VIVIEN-
DA TRANSITORIA.



ETAPAS DE CONSTRUCCION.

1ª ETAPA	
2ª ETAPA	

6.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

El proyecto arquitectónico se desarrolló para el financiamiento del Organismo de Renovación Habitacional popular, basado en el estudio aquí presentado y en los lineamientos de dicho Organismo, se pretendió que esta propuesta, tanto de vivienda como de conjunto, mantuvieran -- las características físicas y espaciales de la zona urbana estudiada y la propuesta de una vivienda barata.

Lo anterior se logra desarrollando el -- proyecto de una vivienda mínima de 40 m², que queda asentada con una superficie mínima de desplante, permite tener así una mayor superficie para las áreas comunes, andadores, jardines y un patio común de convivencia, por considerar los espacios vitales en el proyecto del conjunto.

Esto permite reducir los gastos de cimentación al mínimo, en beneficio del costo total de la obra, consecuentemente el prototipo se desarrolla en 2 niveles:

PLANTA BAJA

Consta de un local de usos varios para

las funciones comunes de la familia; estar, ver T.V., platicar, recibir etc., puede ser usado -- como alcoba y otra zona en el mismo local para las funciones de trabajo doméstico; cocinar, lavado de trastes y comer, además de un espacio -- exterior para lavado y tendido.

Se logró ubicar la cocina en contacto -- con las áreas comunes puesto que las amas de -- casa pasan la mayor parte del tiempo en este -- local.

PRIMER NIVEL.

Consta de 2 locales, una recámara con -- posibilidad de dividirse en recámara matrimonial y alcoba y otra zona para área de trabajo o bien otra alcoba.

Debido a que los habitantes de dichas -- viviendas usan generalmente el espacio de usos varios para cocinar, comer, estar y en algunos casos para dormir (alcoba) se propone para estas funciones un ambiente sin muros divisorios reservando estos para los locales que requieren mayor intimidad como el baño y la recámara.

Los materiales empleados fueron los siguientes:

Muros de carga con block hueco de cemento-arena de 15x20x40 tipo intermedio y ligero.

Entrepiso y cubierta con losa de concreto armado.

Pisos de cemento pulido integral al firme de concreto.

Acabados aparentes.

Para este proyecto se propone un sembrado o conjunto que consta de 23 viviendas y 10 accesorias, se lograron 3 espacios comunes como elementos de identificación de las 3 vecindades antes existentes en dicho predio y un patio común de convivencia para el desarrollo de las actividades comunitarias características de los habitantes de la vecindad.

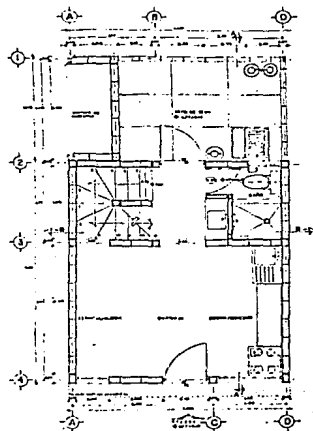
Se logró conservar las fachadas formadas a base de pilastras y arcos, mediante su remodelación y la rehabilitación de los frentes del predio como zona de comercios, financiados por el Organismo de Renovación Habitacional Popular.

De esta forma se logra la participación de la U.N.A.M. Taller Juan O' Gorman, Facultad de Arquitectura con el Organismo de Renovación Habitacional Popular, mediante el desarrollo y aprobación del proyecto arquitectónico en su totalidad, para el predio asignado por dicho Organismo.

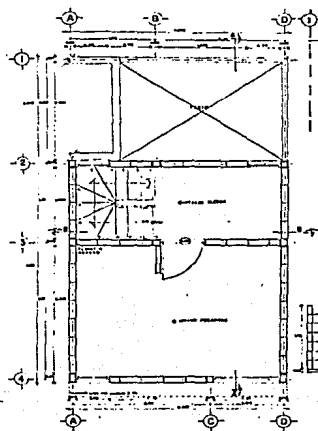
7. TABLA DE PROGRAMA ARQUITECTONICO Y AREAS

Locales x Vivienda	Areas	Actividad
Estancia - Alcoba	4.48 m ²	Descansar, Reunión, Dormir, Ver, T.V. Comer, --
Cocina - Comedor	6.15 m ²	Estudiar, Cocinar.
Alcoba	3.52 m ²	Dormir, Planchar,
Recámara	10.83 m ²	Dormir
Baño	2.24 m ²	Aseo
Patio de Servicio	6.54 m ²	Lavado, Tendido, Guardado.
Planta Baja	19.70 m ²	
planta ler. Nivel	19.70 m ²	
	<u>39.40 m²</u>	
No. de Viviendas en el proyecto	23	920.00 m ²
No. de Accesorias en el proyecto.	10	361.00 m ²
Superficie Construida		1281.00 m ²
Areas Verdes		339.00 m ²
Superficie Total del predio		1620.00 m ²

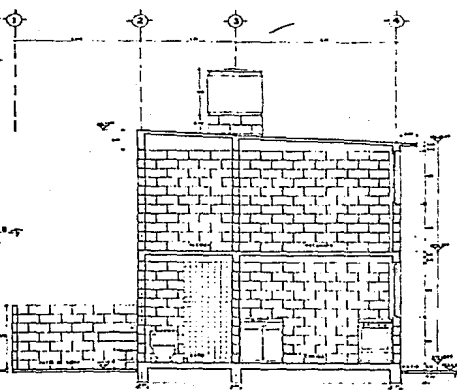
8. DESARROLLO ARQUITECTONICO



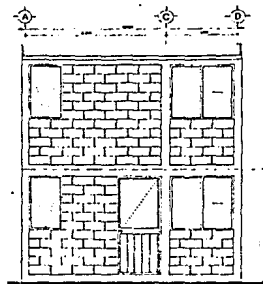
PLANTA BAJA



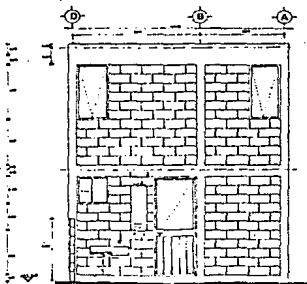
PLANTA ALTA



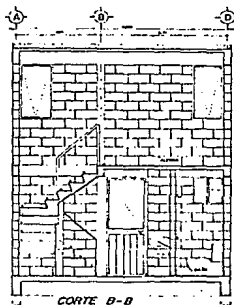
CORTE A-A



FACHADA ANTERIOR



FACHADA POSTERIOR

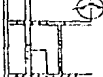


CORTE B-B

NOTAS.

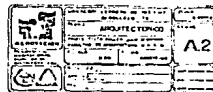
1. LAS PAREDES TIENEN UN ESPESOR DE 20 CM.
2. LAS PUERTAS Y LAS VENTANAS SON DE ALUMINIO.
3. LAS ESCALERAS TIENEN UN ESPESOR DE 10 CM.
4. LAS ESCALERAS TIENEN UN ESPESOR DE 10 CM.
5. LAS ESCALERAS TIENEN UN ESPESOR DE 10 CM.
6. LAS ESCALERAS TIENEN UN ESPESOR DE 10 CM.
7. LAS ESCALERAS TIENEN UN ESPESOR DE 10 CM.

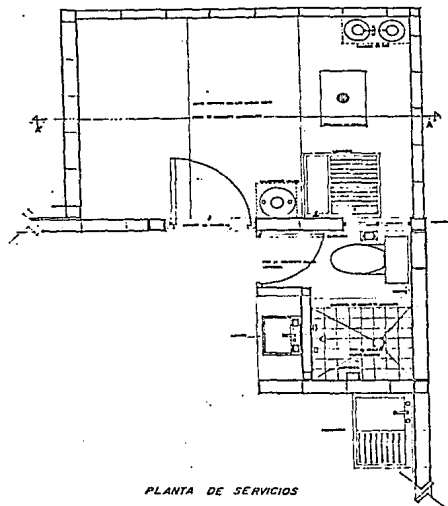
ESQUEMA DE LOCALIZACION



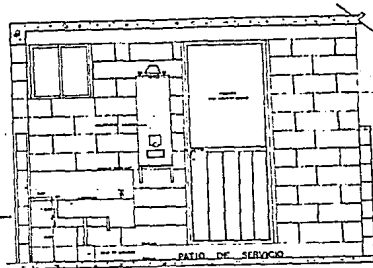
CUADRO DE AREAS.

AREA TOTAL	100,00
AREA DE PAVIMENTO	100,00
AREA DE CONSTRUCCION	100,00
AREA DE VERDE	100,00
AREA DE ESTACIONAMIENTO	100,00
AREA DE OBRAS DE SERVICIO	100,00

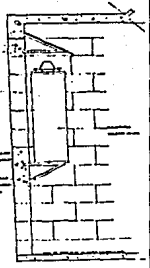




PLANTA DE SERVICIOS



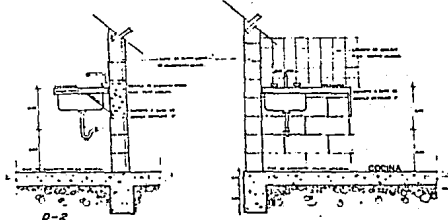
CORTE A-A'



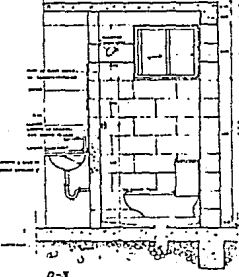
D-4

FORMAS DE LADRILLO Y COCINA

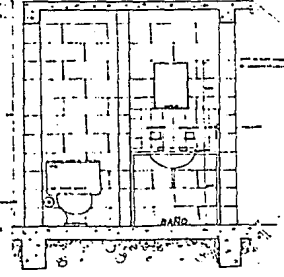
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20



D-2



D-3



BAÑO

NOTAS

1. LADRILLO COMUECADO 20x20x5
2. LADRILLO COMUECADO 10x20x5
3. LADRILLO COMUECADO 10x10x5
4. LADRILLO COMUECADO 10x10x3
5. LADRILLO COMUECADO 10x10x2
6. LADRILLO COMUECADO 10x10x1
7. LADRILLO COMUECADO 10x10x0.5
8. LADRILLO COMUECADO 10x10x0.25
9. LADRILLO COMUECADO 10x10x0.125
10. LADRILLO COMUECADO 10x10x0.0625

PROYECTO DE UNIFICACION

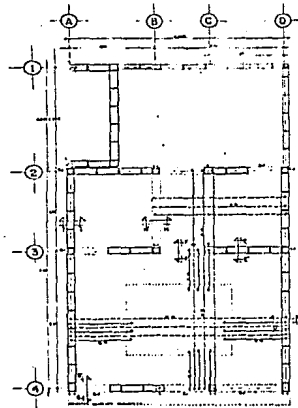
CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL	100.00
AREA CONSTRUIDA	80.00
AREA DE SERVICIOS	20.00
AREA DE BAÑO	10.00
AREA DE COCINA	10.00
AREA DE PATIO	10.00

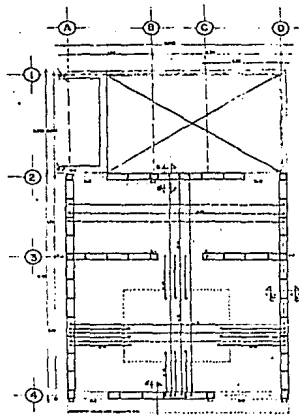
AL-I

SERVICIOS

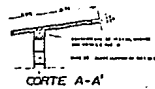
AL-I



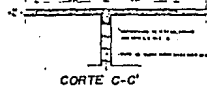
PLANTA NIVEL I



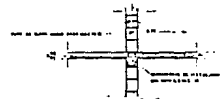
PLANTA NIVEL AZOTEA



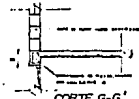
CORTE A-A'



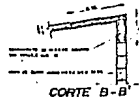
CORTE C-C'



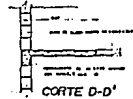
CORTE E-E'



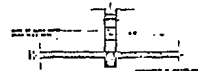
CORTE G-G'



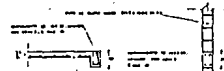
CORTE B-B'



CORTE D-D'

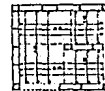


CORTE F-F'



CORTE H-H'

CORTE I-I'



ARMADO DE ESCALERA

NOTAS

ARMADO: VERIFICAR DATOS
 PLANOS DE REFERENCIA: VERIFICAR DATOS
 FORMA DE ARMADO: VERIFICAR DATOS
 LAS DIMENSIONES DE LOS ELEMENTOS DE ARMADO DEBEN SER VERIFICADAS EN EL LUGAR DE EJECUCIÓN DEL TRABAJO. EN CASO DE HABER CUALQUIER DIFERENCIA ENTRE EL DISEÑO Y EL TRABAJO REALIZADO, DEBE SER EL PROYECTANTE QUIEN LA RESOLVA. EN CASO DE HABER CUALQUIER DIFERENCIA ENTRE EL DISEÑO Y EL TRABAJO REALIZADO, DEBE SER EL PROYECTANTE QUIEN LA RESOLVA.

CONTENIDO DE ARMADO

SIMBOLOGIA

1. LINEA SÓLIDA: BARRA DE ACERO
 2. LINEA PUNTEADA: BARRA DE ACERO DE TIPO PASIVO EN LAZOS
 3. LINEA TRAZADA: BARRA DE ACERO DE TIPO PASIVO EN LAZOS
 4. CUADRO: BARRA DE ACERO

NOTAS

1. LAS BARRAS DEBEN SER DE TIPO PASIVO
 2. LAS BARRAS DEBEN SER DE TIPO PASIVO EN LAZOS
 3. LAS BARRAS DEBEN SER DE TIPO PASIVO EN LAZOS
 4. LAS BARRAS DEBEN SER DE TIPO PASIVO EN LAZOS

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

CANTIDAD DE BARRAS

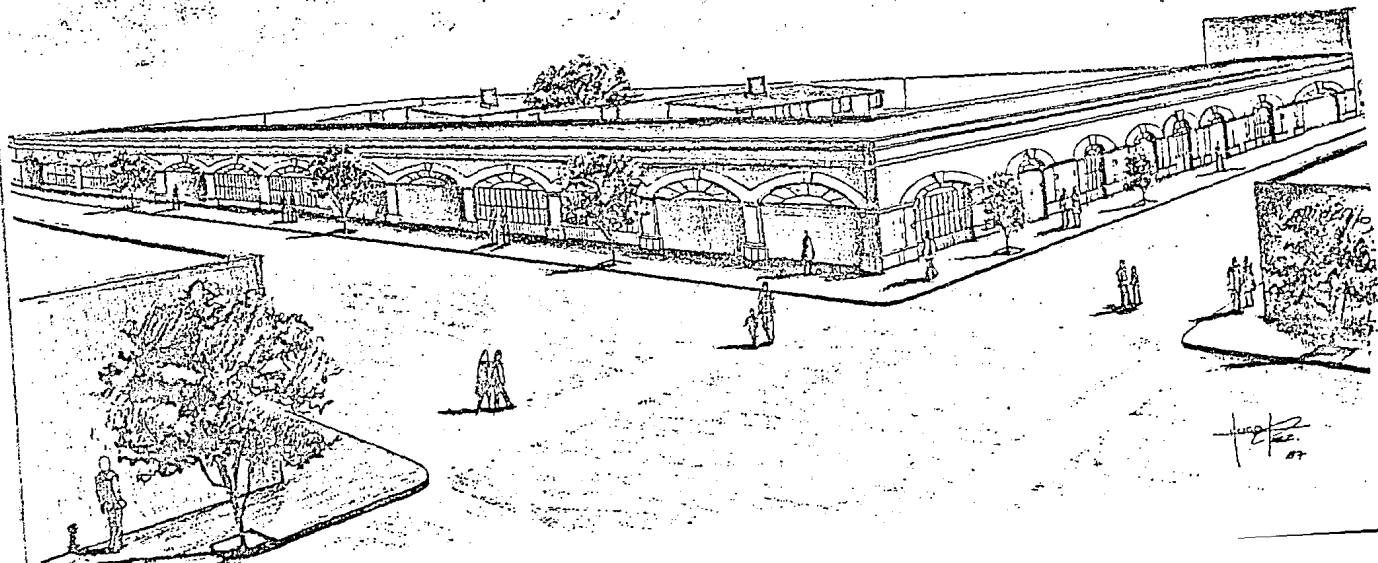
TIPO DE BARRA	CANTIDAD
BARRA DE ACERO	10.000
BARRA DE ACERO DE TIPO PASIVO EN LAZOS	10.000
BARRA DE ACERO DE TIPO PASIVO EN LAZOS	10.000
BARRA DE ACERO DE TIPO PASIVO EN LAZOS	10.000
BARRA DE ACERO DE TIPO PASIVO EN LAZOS	10.000
BARRA DE ACERO DE TIPO PASIVO EN LAZOS	10.000

ES-1

ESTRUCTURAL

ESTRUC. 1

ES-1





CONCEPTO	PRECIO TOTAL
Obra Exterior	
Albañilería	1'804,611.20
Jardinería	305,728.60
Instalación Hidráulica	976,691.10
Instalación Sanitaria	1'597,614.30
Instalación Eléctrica	1'047,997.00
Rehabilitación de Accesorias	
Preliminares	1,391.25
Cimentación	451,148.28
Albañilería	6'638,134.29
Instalación Hidráulica	42,468.50
Instalación Sanitaria	9,934.00
Instalación Eléctrica	14,109.88
Muebles y accesorios de baño	63,657.33
Herrería	773,200.00
Carpintería y Cerrajería	25,654.02
Pintura	282,478.29
Vidriería	349,551.00
Impermeabilización	1'091,915.48
Vivienda Nueva	
Preliminares	1,337.58
Cimentación	344,110.00

Albañilería	1'025,810.35
Instalación Hidráulica	146,011.27
Instalación Sanitaria	103,017.60
Instalación Eléctrica	195,239.90
Muebles y accesorios de baño	142,444.63
Herrería	155,759.43
Carpintería	25,654.02
Pintura	3,895.52
Vidriería	12,341.28
Impermeabilización	73,227.79
Instalación de gas.	860.00
COSTO TOTAL POR VIVIENDA	2'240,710.10
COSTO TOTAL POR ACCESORIA	974,344.29
OBRA EXTERIOR	5'743,772.92
10 Accesorias	9'743,772.92
23 Viviendas	51'536,332.30
TOTAL	\$ 67'012,747.92

La realización de esta tesis a sido para mí una satisfacción más a lo largo de la carrera, ya que de ella obtuve una serie de experiencias como fue el, tener un tema real, en el que participariamos con el Organismo de Renovación Habitacional, representando al Taller Juan O'Gorman de la Facultad de Arquitectura U.N.A.M. Desarrollando el Proyecto Arquitectónico de Vivienda Nueva.

Para ello tuvimos que realizar una serie de estudios que sostienen los llamados barrios bajos de la Ciudad de México, conociendo sus necesidades y carencias nos vimos comprometidos a brindarles, un prototipo de vivienda mínima, que cumpliera con una serie de requisitos, entre ellos el costo, ya que tenía que ir de acuerdo al salario de sus habitantes.

También nos enfrentamos a una serie de problemas, los cuales fuimos resolviendo satisfactoriamente, ya que se trataban de puntos que se presentaran día con día en el perfil profesional de la carrera

Por otra parte la asesoría recibida por los Arquitectos

- Virginia Barrios Fernandez
- Hector Polanco Bracho

- Cesar Mora Velasco
y muchas otras personas que colaboraron con nosotros, fue bastante amplia y completa para poder brindar una verdadera tesis profesional a la Facultad de Arquitectura, U.N.A.M.

SANDRA LETICIA OLGUIN CANDELARIA

B I B L I O G R A F I A

- Cámara Nacional de la Industria y de la Construcción. Los Costos en la Industria de la Construcción, 1971.
- Ching, F. Arquitectura Forma y Espacio, Ed. Gustavo Gili, 1979
- Eco, Umberto, Como Hacer una Tesis. Ed. Sociedad Anónima, 1976
- Engels, Fiedrick. La Cuestión de la Vivienda Ed. Fondo de la Cultura Popular, 1930
- Fiedemann, Wild. Casas Unifamiliares Aislados Ed. Gustavo Gili, 1978
- Instituto Nacional de la Vivienda. Restructuración Habitacional, Ed. I.N.V., 1970
- Kubler, Jorge, Arquitectura Colonial en México. Ed. UNAM. 1975
- Lewis, Oscar. Antropología de la Pobreza. Ed. Joaquín Mortíz, 1969
- Lewis, Oscar. Los Hijos de Sánchez Ed. Joaquín Mortíz, 1979
- Marsall, Raúl. Clasificación del Suelo Cd. de México, Ed. UNAM, 1969
- Martínez, J. Rehabilitación de la Vivienda Ed. Gustavo Gili, 1980
- Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Delegación Cuauhtemoc., 1980
- Rob, Kienr. El Espacio Urbano. Ed. Gustavo Gili, 1981
- Suárez, Pareyon Alejandro. Revistas de Autogobierno No. 7, 8 y 9 Ed. UNAM. Investigación de la Colonia Guerrero.
- Unikel, Luis Desarrollo Urbano. Ed. Fondo de la Cultura Económica, 1975

OTRAS FUENTES DE INFORMACION

Casa y Ciudad . Estudios y Proyectos Urbanos
 . Antecedentes de la Colonia Guerrero. 1985

U.V.C.G. (Unión de Vecinos de la Colonia Guerrero)
 . Censos de Población
 . Registros de Vivienda por Vecindad
 . Planos Catastrales
 . Levantamientos
 . Evaluación de Daños por Vecindad
 . Antecedentes de la U.V.C.G.

Tesis Profesional Plan Tepito. Taller 5 UNAM. 1979-1980

Datos básicos, físicos, históricos y sociales del barrio de los Angeles, Col. Guerrero, Enero --
1976.

. Boletín Informativo C.O.P.E.V.I.