



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA — AUTOGOBIERNO

58
20

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por
el pequeño comercio y el poblador.

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
A R Q U I T E C T O
P R E S E N T A N
COPADO ZARATE JOSE ANTONIO
LOPEZ GOMEZ ALEJANDRO



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.

58
20

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

T E M A

REGENERACION DE VIVIENDA Y APROPIACION
DEL ESPACIO URBANO POR EL POBLADOR Y -
EL PEQUEÑO COMERCIO EN EL " CENTRO HIS
TORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO "

FACULTAD DE
ARQUITECTURA
AUTORIZADO



COORDINACION
ACADEMICO
PEDAGOGICA

P R E S E N T A N

COPADO ZARATE JOSE ANTONIO

LOPEZ GOMEZ ALEJANDRO

PARA OBTENER EL TITULO DE
" ARQUITECTO "

1 9 8 8

C O N T E N I D O

PROLOGO

INTRODUCCION

CAPITULO I.- Antecedentes Históricos
(Aspectos Históricos-Urbanos)

CAPITULO II.- Diagnóstico Urbano.

CAPITULO III.- Planteamiento Metodológico.

CAPITULO IV.- Programación de Propuestas.

CAPITULO V.- Información Básica de la Zona
de Estudio.

CAPITULO VI.- Propuesta para el Partido
Urbano.

CAPITULO VII.- Conceptualización Formal y
Funcional del Proyecto.

CAPITULO VIII.- Propuesta de Mejoramiento
de Vivienda.

CAPITULO IX.- Programa de Vivienda para el
Centro Histórico de la Ciudad
de México.

CAPITULO X.- Propuesta Arquitectónica del
Proyecto.

CAPITULO XI.- Estudio Fotográfico.

PROLOGO

El presente documento constituye un esfuerzo encaminado a estudiar uno de los aspectos de la urbanización que en la actualidad cobra la mayor relevancia en México y otros países en el mundo, nos referimos al deterioro de las ciudades y al proceso de reurbanización que lleva consigo.

Desde el inicio del trabajo de investigación, nuestra decisión fué abordar un tema dentro del contexto de la problemática que se observa actualmente en las ciudades sujetas a una acelerada urbanización y que, por esa razón, altera el equilibrio de sus áreas centrales en lo que hace a los usos del suelo y funciones urbanas que ahí se asientan.

Desde luego la elaboración de planes de desarrollo urbano de cualquier género, no pueden por sí solos incidir significativamente en la estructura económica del país, ni hacen

posible cambiar la dirección de la actividad económica precedente, sin embargo, debemos insistir en considerar una distribución más justa y racional de los recursos disponibles, orientando el uso y destino del suelo urbano y regulando el funcionamiento de la estructura urbana, con el propósito de mejorar las condiciones del habitat. Con la existencia de diversos recursos asentados, ya sea del sector público, del privado o del social, debemos establecer una estrategia compartida mediante su participación coordinada a fin de alcanzar la mayor cobertura posible en las necesidades sociales de la población.

Creemos que la regeneración urbana es una alternativa que ofrece grandes atractivos para atacar en muchos frentes al fenómeno del deterioro urbano y a las causas y efectos que lo originan, enmarcada en acciones que tiendan a satisfacer las necesidades de la población.

Consideramos así mismo, que uno de los factores que han ayudado al mantenimiento de las viviendas existentes en áreas centrales de la ciudad, es la "Congelación de Rentas", pues de no haberse aplicado esta medida, habría desaparecido en su totalidad el uso habitacional en el centro de la ciudad. Esto tiene efectos significativos sobre la especulación inmobiliaria, pues mantiene en bajos niveles el arrendamiento de viviendas, siendo un factor potencial que amenaza a todo programa de regeneración urbana, la acción especulativa del espacio urbano, el congelamiento de rentas ha servido de obstáculo al retrasar los cambios en el uso del suelo. No obstante, continúa la destrucción de edificios que poseen valores históricos, artísticos y arquitectónicos relevantes, agudizando cada vez más el problema habitacional.

Hemos constatado que el Centro Histórico posee un gran potencial de uso, ya que su

gran riqueza dista mucho de estar racional e integramente aprovechada, por lo que al generar nuevas fórmulas de uso y apropiación del espacio se apreciarán más los valores y conceptos Histórico-Políticos fundamentales en el Desarrollo de la Cultura Nacional.

El alcance de nuestro trabajo propone el establecimiento de una estrategia de revalorización del suelo en la zona del Centro Histórico mediante la realización de tres propuestas, las cuales se desarrollan a distintos niveles de estudio.

- a) Propuesta Vial.- Con lo que hemos definido como perímetro base del Centro Histórico que garantice un fácil acceso a la zona y proporcione una relación adecuada de vías, tanto para uso vehicular como peatonal con respecto al uso del suelo.

b) *Propuesta de un corredor comercial.*
Que de una tipificación a una zona del centro y que así vaya incorporando usos congruentes en la zona.

c) *Propuesta de Regeneración y Vivienda Nueva.- Como una respuesta que sirva de base al desarrollo de - - otras alternativas acordes en la - que la participación del usuario - vaya en aumento para generar su estabilidad política, social y económica.*

Bajo este panorama, nos proponemos intervenir en el proceso socio urbano, aspirando alcanzar las condiciones, de Desarrollo, Producción y Bienestar, requeridos por las condiciones de vida y calidades humanas dentro del entorno del Centro Histórico de la ciudad de México.

INTRODUCCION.

Desde muchos años atrás, casi tantos como los que tiene la ciudad de México, la zona central fué también el centro de abastecimiento de productos perecederos.

Tlateloleo, la Plaza Mayor, el parian el volador, antecedieron a la merced.

Con el tiempo, ésta última que originalmente fué lugar de habitación de la Nonarqusa Virreynal, fué cambiando hasta llegar a ser en los ochentas una zona con una rica diversidad de actividades.

A la compraventa de productos perecederos, se le sumó la producción y comercio de textiles, cuero, plástico, papel, etc.

Solamente de productos perecederos -- llegaban semanalmente cerca de 50 mil toneladas, implicando el movimiento de aproximadamente 800

camiones diarios, y la actividad cotidiana de más de 14,500 personas de las cuales en su mayoría eran trabajadores dedicados a la carga y descarga y almacenamiento de viveres, muchos de ellos habitaban y consumían en la zona.

El cambio de ubicación de la principal zona de abasto de la ciudad de México y su área metropolitana a la nueva central de abastos, ha evidenciado e incrementado la vieja problemática de la merced y ha descubierto un amplio potencial de transformación y desarrollo de ésta importante área central de la ciudad.

La cual está territorialmente comprendida, dentro de los límites del casco antiguo de la ciudad formando parte de la zona denominada Centro Histórico de la ciudad de México.

Este trabajo tiene como propósito servir de marco de referencia para definir y desa-

rollar las alternativas manifiestas a la problemática actual, basados en trabajos elaborados en el transcurso del curso, como a trabajos recopilados a los que haremos referencia donde se describe la situación actual como producto de una serie de transformaciones históricas manifiestas en una estructura urbana; producto de un orden económico y social.

Se analiza su potencial de cambio y mejoramiento, se proponen diferentes alternativas para lograr dicho proceso, así como la conservación regeneración, renovación reutilización y mejoramiento de diversas áreas.

La obtención de una mezcla de usos más balanceada, favoreciendo la vivienda de interés social, se propone desalentar la actual concentración excesiva de actividades y servicios para mejorar sus condiciones de habitabilidad.

Se optó por conservar el carácter social de la zona, logrando conceptualizarlo como un proceso de reforzamiento, tanto de la comunidad que actualmente la habita como de la zona en su función de espacio popular, manteniendo una política de retención de la población y mejoramiento de su patrimonio físico espacial.

El reordenamiento y definición de las funciones urbanas logrando una congruencia en los usos del suelo propuestos particularmente, habitación y actividades productivas.

La recuperación y enriquecimiento de los espacios públicos y el patrimonio histórico que aunados al reordenamiento de las funciones urbanas permita lograr congruencia entre los objetivos de orden social y funcional de la zona.

La racionalización de la estructura vial, la cual necesariamente debe jerarquizarse

y regularse.

En este sentido estamos seguros de -- que el cambio funcional en si mismo, de que la erradicación del sistema de bodegas y de que la zonificación de funciones y servicios habrá de influir en el desplazamiento de los rasgos urbanos menos deseables y aún de la población menos asimilable desde el punto de vista socio-económico.

Es por ello que se plantea esta propuesta, en la que los factores de cambio están fuertemente ligados a la vida comunal existente, basado a través del estudio de los antecedentes históricos, tanto del pasado como los más recientes. Al conservarse las condiciones físicas ambientales, ésta zona establece la interrelación de la población con su pasado histórico -- principal fuente de identidad del hombre con su medio.

ANTECEDENTES HISTORICOS
ASPECTOS HISTORICO-URBANOS

A través de más de seis siglos de - - asentamiento poblacional, El Centro Histórico - de la Ciudad de México, ha mantenido su ocupación conformado en el siguiente esquema:

En el periodo prehispánico, el territorio es dividido en centros productivos comunicados por canales y chinampas con la Ciudad, la cuál es conformada por Edificios y Plazas -- destinadas a actividades religiosas y comerciales, localizadas en el centro y barrios habitacionales, rodeando éste es donde concurren los tres principales poderes: Religioso, Político y Comercial.

En la Ciudad Colonial, se reutilizan las principales acequias para delimitar la nueva traza que también mantiene, estratégicamente la ubicación de los aparatos de poder, es decir la Iglesia y el Gobierno Virreynal, en el Centro mismo de la Ciudad.

Por otra parte la actividad comercial se desarrolla también en mercados donde se concentran a clientes y vendedores, en éste periodo surgen los pequeños comerciantes y artesanos independientes, que le darán una característica exclusiva a la Ciudad, con sus pequeñas tiendas de barrio y talleres artesanales, que se localizaban en ramas de actividad en ciertas calles, -- cabe señalar que estos talleres artesanales son la semilla de lo que después se convertiría en industria y con ésta misma el cambio de modo de producción a la forma capitalista.

También aquí aparecen agentes sociales que concentran en pocas manos la propiedad inmobiliaria, como lo son: La Iglesia y la Nobleza. La traza reticular, expresión de una -- práctica social extendida entre los conquistadores y misioneros ibéricos y expuesta por Felipe II en sus ordenanzas, permitió la repartición de grandes superficies de suelo en pocas propiedades.

tarios.

En la época de Independencia, la Ciudad alcanza un esplendor digno de mención, por lo que se le llamó "LA CIUDAD DE LOS PALACIOS", con 137,000 habitantes y una superficie de 10.7 KM², dentro del área urbana se encuentra el llamado Paseo Nuevo (BUCARELI), y un tramo de la - ahora Avenida Chapultepec, iniciándose la conformación de los barrios de la Lagunilla y Tepi to, se genera el eje urbano hacia la Villa de - Guadalupe y el barrio de Nonoalco, incorporando se a Tlatelolco, uniéndose al sur de los barrios de Romita, Belén, San Salvador el Seco, Tlax coaque, San Antonio Abad y Zoquiapa.

Durante la colonia se delimitó la traza actual del Centro Histórico. La localización de Parques, Conventos e Iglesias, así como el diseño de la vialidad y la organización de las manzanas sigue siendo prácticamente el mis-

mo.

Con la influencia en el desarrollo de la Ciudad de tres polos importantes, se extiende de la urbe hacia el poniente, Tacuba (la antigua Tlacopan), Tacubaya y después por la época del Imperio Chapultepec, en estas condiciones se orienta el crecimiento de la ciudad hacia el poniente. De esta manera en 1845, La Calzada - México-Tacuba, se conurbaba a la altura de la - Tlaxpana, (en el cruce con el actual circuito interior), perpendicularmente a esta avenida se comunicó otra que llegó hasta la alameda de Santa María.

Por estas fechas la colonia Guerrero se empieza a conformar en su parte Sur-Oriente en los alrededores del barrio de los Angeles, - también en el Sur se inicia el crecimiento sobre la calzada San Antonio Abad, llegando hasta el barrio Xocongo.

A principios del Siglo XIX, se observaba un proceso de fragmentación de la gran propiedad anterior, la cual estaba concentrada entre la iglesia y los grandes propietarios particulares los cuales poseían el 47% y el 44% respectivamente de los inmuebles existentes, este proceso es iniciado con la desamortización de los bienes del clérigo y su subasta, los cuales pasan a manos de agentes sociales privados aislados. Esto es observado dentro de la tendencia general que ocurre en esas fechas consistente en un movimiento hacia la periferia del poblamiento, en el sentido del eje Ave. Juárez Reforma, por parte de la clase pudiente que pasan a habitar residencias nuevas fuera del viejo casco central, que es ocupado en ese entonces por población de escasos recursos, en forma de arrendamiento de cuartos y accesorias en los que se dividió las grandes residencias de la colonia.

Para 1900 ya se encuentran definidos los ejes urbanos que corresponden a la calzada de Nonoalco, calzada México-Tacuba, el Paseo de la Reforma y la Avenida Chapultepec. En ese entonces la superficie de la Ciudad alcanzaba los 27 KM², y su población se elevaba a 500,000 habitantes.

Con la conformación de estas nuevas vías, se rompe el esquema ortogonal que se había mantenido en la traza de la ciudad hasta ese momento.

La aparición y localización de las instalaciones del ferrocarril, fué factor determinante que marcó una pauta en el crecimiento de la metrópoli a fines del siglo pasado y a principios del actual. Su ubicación prácticamente se limitó la ciudad hacia el norte y noroeste, formando lo que se llamó la "HERRADURA DE LA MISERIA".

Estos límites serían rebazados solo hasta el primer cuarto del presente siglo. Encontramos sectores bien definidos, como la Colonia Guerrero, Santa María la Rivera, San Rafael, la primera sección de la Colonia Juárez y la Colonia de los Doctores, Tepito y Parte de las colonias Morelos y Peralvillo. Dentro de los límites de la actual Delegación Cuauhtémoc, hacia los años pre-revolucionarios guardando la imagen de la urbe. La conurbación con el pueblo de Tacubaya se realiza con la ocupación de la calzada que la une con Chapultepec.

Se inicia la gran expansión de la metrópoli entre los años 1920 - 1930, misma que aún perdura. En éste lapso de tiempo son rebazados los límites de nuestra zona de estudio.

Casi se duplica el área ocupada por la urbe, quedando conurbadas: Al sureste la Colonia Asturias, Paulino Navarro, y al noreste -

la Colonia Santa María Insurgentes, en la siguiente década de los 40's. de entonces a la fecha, ésta zona se ha considerado el núcleo de la gran metrópoli.

Se han materializado diferentes etapas históricas en los edificios, monumentos, plazas y calles del Centro Histórico, que lamentablemente han sufrido deterioro debido al abandono en que los tienen sus propietarios.

Ha ayudado a perjudicar aún más éstos elementos históricos, carácter y definición de nuestra ciudad, la forma de vida de la sociedad dominante ya que han antepuesto el anuncio publicitario comercial a la expresión cultural.

DIAGNOSTICO URBANO

Para determinar un diagnóstico urbano, se hace imprescindible asentar la base de partida que es la Ciudad, y está definida y delimitada desde diversos puntos de vista, como lo son: Económico, social, físico, demográfico, etc., - con excepción del político o administrativo. - Así se define la Ciudad como el área habitada o urbanizada con usos de suelo que parten de un núcleo central; delimitada en un sistema de formas -y espacio y articulada por las prácticas sociales desarrolladas en su seno mismo. En base de estas actividades sociales, se crean las instalaciones necesarias bajo ciertas formas sociales, con modulaciones especiales que dan lugar a las "Unidades Urbanas", éstas definen las funciones producidas por la práctica social, de limitada y normada por ciertos intereses económicos, de ésta manera se constituyen los efectos necesarios para que la comunicación de los sujetos sea posible.

" El Espacio Urbano ", se define como la estructura urbana organizada a través de una unidad definida. Se entiende como el articulador de las instancias de la estructura social - en una unidad que regula la práctica de las relaciones sociales; éstas son entre los elementos de la estructura urbana: Vivienda, equipamiento y vialidad, la saturación de éstos elementos, dependiendo del cause que siga el uso del suelo, y esto lo podemos apreciar en el caso del Centro de la Ciudad de México, al desplazamiento habitacional, por la especialización del centro, incrementando el equipamiento urbano.

Esta especialización del centro, es - debido a la nueva dirección que va tomando la zona por el tipo de interrelación no reproductivas que ahí dan lugar. Es decir el reemplazo - inducido del tejido urbano, es un proceso en el cual se da el cambio de actividades urbanas, y

que también introducen usos de suelo más rentables, los cuales paulatinamente dejan atrás a los usos asentados anteriormente, llegando a un grado de especialización en la actividad que fija esa mayor rentabilidad, como se observa en algunas áreas del centro de la Ciudad de México.

El resultado de esta especialización es el desplazamiento habitacional y la transformación de barrios y espacios en centros relacionados con la actividad de cambio y de intercambio de producción, y por esto sin una correspondencia social a la expresión del medio urbano para poder concebir y analizar en un marco realista y efectivo.

Para poder concebir y analizar eficaz y verasmente la problemática a la que se enfoca este estudio; la agruparemos en 3 apartados que permitan de manera clara determinar el diagnóstico urbano de la zona.

- 1) VIVIENDA
- 2) VIABILIDAD
- 3) USO DE SUELO DE LA ZONA.

En el primero observaremos los aspectos de los edificios existentes y las causas de su deterioro físico, y los factores que han propiciado el desplazamiento de la vivienda.

El segundo se refiere a los problemas que presentan los conflictos viales de la zona y el déficit del transporte urbano.

El tercero se refiere a las relaciones sociales y productivas, y las actividades económicas que han generado la especialización de la zona y la organización especial del lugar, así como las condiciones socioeconómicas y culturales de la población.

Los elementos que analizaremos en es-

te concepto son los que caracterizan de forma integral a la estructura urbana de la zona y éstos conjuntamente con las condiciones económicas y sociales, conforman la base en que se logra su desarrollo, comportamiento e integración, de aquí se desprenden los siguientes elementos:

- La utilización del uso del suelo y la diversificación de las actividades asentadas en la zona de estudio.
- Los valores que ha adquirido la tierra, con la especialización y aprobación del suelo.
- La localización de valores arquitectónicos relevantes en edificios catalogados como parte del patrimonio cultural.
- La infraestructura vial y peatonal

de las arterias del lugar de estudio.

- El sistema de transporte con que cuenta la zona.
- El análisis de la estructura socio-económica de la población.
- Algunos aspectos constructivos utilizados en la vivienda, así como los espacios urbanos disponibles y usos predominantes.

En función de los elementos enunciados nos vemos obligados a mantener la magnitud que se determinó en los objetivos iniciales del plan de regeneración del Centro Histórico de la Ciudad de México, pues con ella y su localización estratégica dentro de la zona, permitirá asegurar una permanencia más o menos estable

del plan, sin que la intervención de otros factores inductivos lo elimine.

Dentro del diagnóstico se encontró -- que uno de los problemas más graves que aquejan a zona, es el desajuste de funciones socioeconómicas con el estado físico de los edificios. -- Por otro lado en el empleo, se dividen de las características socioeconómicas y de captación con que cuenta la población, escasos recursos -- de la zona por medio del sub-empleo, y también -- observa el efecto que causan las rentas congeladas, que si bien ha mantenido ciertas condiciones favorables al usuario, también han servido de reguladoras en el espacio social en su estructura, han provocado la falta de mantenimiento de los inmuebles, a tal grado que el deterioro ha llegado en algunos casos a ser un peligro para sus habitantes.

Es en base a éstas condiciones que im

planta la estructura urbana de la zona, que se puede dar la programación del plan de regeneración urbana del Centro Histórico de la Ciudad -- de México, con su debido tratamiento para su -- efecto.

Para identificar verasmente ésta situación, presentamos algunos datos físicos y sociales de la zona, y posteriormente los planos que ayudaron a conducir el diagnóstico.

PLANTEAMIENTO METODOLOGICO

MARCO METODOLOGICO

El plan de regeneración urbana en el Centro Histórico de la Ciudad de México, viene a ser un instrumento de población que soporta - los procedimientos técnicos y metodológicos que nos conducen al conocimiento claro de las condiciones físicas, sociales y económicas que se observan en su estructura urbana, precisando las causas generales y los factores específicos que originan el deterioro de los elementos que conforman la vida pública, las funciones y las actividades que ahí se desarrollan.

Para ello se plantea la siguiente metodología, la cual ampara en una mecánica sencilla, el conocimiento de la "Realidad Observada", y apoyándose en imágenes representativas que facilitan sus análisis y entendimiento así la reproducción de propuestas se conciben en la conclusión de los resultados obtenidos en el estu-

dio de la "Realidad Analizada", formulando las alternativas viables para su solución.

Esta metodología contiene los siguientes pasos:

- A) Universo del estudio.
- B) Planteamiento de los objetivos políticos y metas.
- C) Antecedentes históricos de la zona de estudio.
- D) El procesamiento del diagnóstico urbano de toda la gama de necesidades y actividades de los habitantes y usuarios del lugar.
- E) Programación de propuestas que resultan a partir de los puntos anteriores, que contengan la solución de los problemas erradicados y que involucre a todos los sectores en el lugar.
- F) Dentro de los alcances de la tesis,

se determina el proyecto de un elemento arquitectónico, siendo éste el de la vivienda, por la importancia que representa para el marco estratégico del plan de regeneración urbana del Centro Histórico de la Ciudad de México.

G) La formulación de un programa de vivienda.

I.I UNIVERSO DEL ESTUDIO.

La Ciudad de México, se acuna al sur este de la cuenca del valle de México, ésta se encuentra ubicada en la parte central de la República, constituye una cuenca cerrada, en cuyas partes más bajas existieron antiguamente grandes lagos, que se comunicaban entre sí, cuando se elevaba su nivel. Las partes bajas de la región son básicamente lacustres y se en-

contraron sedimentos de este tipo hasta con mil metros de espesor, el vulcanismo también caracteriza la región, hay volcanes aislados y series volcánicas en el interior de la cuenca y en sus bordes.

La ubicación geográfica de la Ciudad de México, se encuentra ubicada a los 19 grados, 26 minutos latitud norte y 99 grados, 08 minutos longitud oeste del meridiano de Greenwich, con la altitud aproximada de 2,240 mts. sobre el nivel del mar y una superficie de 1,493 Km².

El clima se considera templado regular, con una temperatura media anual de 15.1 °C. y una oscilación térmica de 6.1 °C., el mes más caliente es mayo, con un promedio de 17.4 °C., y el mes más frío es enero, con un promedio de 12.1 °C., y con una humedad media anual, que oscila entre un 50 y 70 %.

El régimen de lluvias es muy variado en los distintos meses del año, pero se registra mayor precipitación pluvial en la época del verano, y una precipitación anual de 550,5 mm.

La delimitación territorial del objeto de estudio se establecerá mediante tres alcances o niveles, mediante los cuales se podrá hacer un análisis más profundo y concretizar, de una manera más adecuada nuestra zona de trabajo para la propuesta de tesis.

El Primer Nivel, lo llamamos al estudio que se realizará en las Delegaciones, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, de las cuales retomaremos el análisis de la problemática urbana que refleja, y las repercusiones que éstas originan hacia nuestra zona de estudio específica.

El Segundo Nivel, lo consideramos el

análisis que se llevará a cabo en la zona del Centro Histórico de la Ciudad de México, el cual se encuentra ubicado dentro de las Delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza; en donde se realizarán una serie de investigaciones con el objeto de analizar más claramente la problemática que se ha desarrollado en torno a ésta, debido al desmesurado uso comercial y burocrático-administrativo, que se ha ido consolidando en el centro de la Ciudad de México.

El Tercer y último nivel, lo referimos hacia aquella zona que de acuerdo al diagnóstico de las investigaciones que se realizaron nos refleja parte de la problemática actual de la zona, y en la cual se establecerá el punto de partida para la estrategia de las acciones programadas dentro del plan de regeneración urbana del Centro Histórico de la Ciudad de México, dicha zona se caracteriza por conservar en la mayor parte su estructura urbana el uso

habitacional, es decir que se sigue manteniendo y conservando la vivienda, aunque ésta se encuentra en un estado muy deteriorado, sin embargo las viviendas del barrio se siguen conservando de una manera arraigada, razón por la cual su población sigue soportando toda clase de penalidades alrededor de su estructura urbana,

Este grado de deterioro es el que ha ido provocando en algunos casos el desalojo de los inmuebles y por dicha causa el abandono del lugar, el cual paulatinamente cae en manos del gran capital, cambiando con esto el uso del suelo que se da en toda la parte del Centro de la Ciudad, provocando al mismo tiempo el cambio de uso original como lo es el habitacional por el de servicios, generando lugares desocupados y desolados, y con riesgo a quedar inertes.

Las acciones programadas hasta ahora por el estado, han establecido lugares dentro

del centro en las cuales la escenografía es pre dominante, sin considerar dentro de un programa el factor socioeconómico de los pobladores, los cuáles ni siquiera son tomados en cuenta para establecer programas urbanos en los que se reffieran sus estructuras físico-espaciales y de actividades económicas del lugar.

Son por éstas razones por las cuales la zona que hemos designado toma un papel muy importante para la estrategia que se establece en el plan de regeneración urbana del Centro Histórico de la Ciudad de México, ya que nuestras acciones van encaminadas en primer lugar a retener a los actuales pobladores por medio del uso habitacional, es decir que se pretende consolidar dicho uso, creando una zona homogénea en donde se establezcan todos aquellos servicios que sean compatibles y ayuden al desarrollo de la vivienda; para esto se ha planteado un programa de vivienda nueva y de regeneración

de vivienda, con el fin de redensificar esta zona, y en segundo lugar se proponen establecer espacios de interés público, creando calles peatonales, desalentando el uso del vehículo, para con esto beneficiar al peatón, sea éste usuario o poblador de la zona lugar en donde pueda desarrollarse cualquier actividad pública, desinteresándose del problema que llegan a ocasionar los camiones de transporte público y los automóviles particulares que cruzan la zona.

Se pretende crear con esto un prototipo de regeneración que pueda aplicarse repetitivamente en diferentes sectores del Centro Histórico de la Ciudad de México, y poder establecer ciertas políticas que permitan en un plazo no muy lejano, tratar de que el uso habitacional vuelva a consolidarse, desalojándose de una manera paulatina el uso excesivo comercial especializado, que tanto ha venido perjudicando y degenerando todo el centro de la Ciudad de - -

México.

Esta zona de estudio la hemos localizado en la parte norte del centro y la cual queda circunscrita entre las siguientes calles:

Al Norte con : Eje 1 Norte
 Al Sur con : Calle San Pablo
 Al Oriente con : Ave. Circunvalación
 Al Poniente con : Eje Central.

I.2 PLANTEAMIENTO DE LOS OBJETIVOS POLITICOS Y METAS.

Ante el deterioro físico y social que presenta el Centro Histórico de la Ciudad de México y las condiciones económicas en que se encuentran sus habitantes, el plan de regeneración urbana plantea una orientación que permita conjugar la capacidad del sector público, del sector privado y del sector social, para armoni

sar sus esfuerzos en materia de desarrollo urbano, arquitectónico, constructivos de organización y de participación, en la implementación de acciones claras y precisas que contribuyan a detener el agobio físico-social del centro. Alcanzando de éste modo, cierto grado de autosuficiencia en el funcionamiento de su estructura y ampliando sus beneficios a todos los habitantes y usuarios del lugar.

OBJETIVOS.

Orientar la existencia de los diversos intereses asentados en el centro de la Ciudad, ya sea del sector público, privado o social, en una estrategia compartida y tendiente a una mayor eficiencia y equidad de la estructura urbana, mediante la participación coordinada de sus recursos y así atender la cobertura de toda la gama de necesidades reales del lugar.

Ordenar el uso y destino del suelo, en donde se regularice el crecimiento de la estructura urbana, que en sus componentes de vivienda, equipamiento, infraestructura y de áreas verdes o de donación, permitan establecer en su conjunto un habitat más eficiente y funcional.

Establecer acciones directas y operativas que detengan el deterioro que sufre el centro de la Ciudad, en sus ámbitos urbano, social y económico, mediante los lineamientos que a continuación se mencionan:

- a) En la remodelación de los edificios catalogados como monumentos artísticos e históricos aún saludables conservando su uso original al que fueron diseñados.
- b) En la rehabilitación de aquellos edificios afectados en sus elemen-

tos estructurales que se consideran aún saludables y se conserve el uso y el diseño original al que fueron destinados.

- c) En la renovación de edificios de vivienda no saludables, volviendo a levantar en su lugar más viviendas.
- d) En la redensificación de vivienda nueva con el fin de fortalecer su uso dentro de la estructura urbana e impidiendo que éste elemento desaparezca.
- e) En la rentabilización de actividades económicas que articulen a las existentes en la introducción de otras nuevas que conformen un sistema socioeconómico casi autosufi-

ciente para los usuarios y habitantes del Centro de la Ciudad de México.

Propiciar las condiciones favorables del desarrollo de producción y de bienestar, que permitan canalizar los recursos financieros en programa de mayor nivel de vida hacia un habitante más justo.

POLITICAS.

Dirigir las acciones del sector público y privado a la realización de obra que respondan a la disponibilidad económica de sus habitantes y se amplíen sus posibilidades de acceso en programas en donde resulten directamente beneficiados.

Realizar acciones paralelas de regeneración urbana, que impulsen al funcionamiento -

Óptimo de la estructura urbana del lugar, minimicen los efectos del uso y del tiempo en las edificaciones que aún se encuentran en condiciones de utilidad, alcanzando así los índices de confort, de bienestar y de eficiencia que se requieren en su habitat.

Integrar en un marco estructural los elementos que inciden en su conjunto en el proceso de desarrollo, de producción y de bienestar del lugar, en un mecanismo en el que respete los diferentes intereses y área de competencia existentes, así como la canalización de recursos para la realización y ejecución del plan de regeneración del Centro Histórico de la Ciudad de México.

METAS.

Las metas del plan de regeneración del Centro Histórico de la Ciudad de México, --

pretende cumplir con los objetivos planteados, concretizando la acción a llevarse a cabo:

- Regularizar el uso del suelo con la estructura urbana del centro de la Ciudad, mediante el fortalecimiento del uso habitacional y del área de uso común, los cuales funcionan como factores de ordenamiento territorial y de estructuración interna.
- Mantener el porcentaje existente de equipamiento urbano hasta un 40 % del total de la estructura urbana, evitando de que éste uso se especifique en un sólo destino.
- Incrementar a la vivienda del lugar hasta un 30 % del total de su estructura urbana, mediante el impulso de recursos financieros y fiscales.

dirigiendo a cubrir la demanda existente,

- Establecer los mecanismos adecuados que estimulen y apoyen la conservación, mejoramiento y uso racional de las viviendas existentes,
- Fortalecer y reconceptualizar el uso del espacio público, mediante la creación de áreas verdes, peatonales, recreativas y deportivas, que desarrollen nuevas formas de convivencia humanas,
- Desarrollar mecanismos operativos tendientes a consolidar las acciones que en materia de regeneración urbana realicen las dependencias de la administración pública, gestionando con las autoridades de la De-

legación Cuauhtémoc, la implementación de un plan de regeneración urbana del Centro Histórico de la Ciudad de México.

- Redensificar la población del lugar, mediante umbrales de crecimiento -- acordados al grupo social al que pertenecen, intensificando a los de bajos ingresos hasta un 50%, en la de medianos ingresos hasta un 40% y la de altos ingresos un 10% del total del núcleo social que habita en el Centro de la Ciudad de México.
- Preservar y conservar el inventario existente de edificaciones del lugar, mediante acciones de mejoramiento que remodelen los edificios catalogados con valor artístico-históricos reelevantes: Se rehabiliten

los edificios afectados en su estructura de sótán y se revitalizen edificios en sus actividades económicas. El mantenimiento de los edificios que presenten un regular estado físico, se encarga a los particulares.

- Reparaciones, mantenimiento y modernización de servicios públicos, tales como alcantarillado, agua potable, electrificación, instalaciones telefónicas, reglamentación para anuncios publicitarios en la vía pública y de establecimientos comerciales, tratando con ésto de mejorar la imágen urbana del centro de la Ciudad de México.

PROGRAMACION DE PROPUESTAS.

Con las condiciones ambientales y socio-económicas que la población de las zonas centrales de la ciudad enfrentan y a la ausencia de programas que contrarresten la acción del tiempo y la apropiación del suelo urbano, el centro histórico, ha sido abandonado al desinterés de la planeación urbana institucional, que visualiza a esta parte del conjunto urbano, como un obstáculo al desarrollo del proceso evolutivo que va experimentando. La planeación urbana en México, sólo existe a nivel teórico, con realizaciones de planes maestros que tan sólo son un manejo de buenas intenciones, que en la mayoría de los casos, son incongruentes con la realidad, pues no concilian en la práctica con los encontrados intereses económicos, sociales o físicos del mercado urbano, siendo inefectivos, porque no pueden llevarse a cabo por la desarticulación administrativa

de los organismos públicos, supuestamente reguladores del desarrollo urbano; y peor aún, son parciales aunque se digan integrales, ya que tratan a la ciudad básicamente en términos físico-espaciales sin llegar a proponer la organización de su economía ni las formas de integración de su población.

A lo largo del trabajo de diagnóstico y análisis del centro histórico, nos hemos encontrado básicamente con los principales problemas de rentabilidad del suelo. Esto nos hace reflexionar del proceso de valorización del capital, en donde una parte del suelo produce ganancias de renta extraordinaria y otro que no se puede reproducir debido al uso al que fue destinado. En el sistema desarrollado de producción capitalista de las mercancías inmobiliarias, adopta dos formas concretas: la ganancia extraordinaria de plusvalía por la especulación, por una parte y el precio del suelo por otra. -

¿Pero en que consisten estas ganancias extraordinarias?, existen ciertas condiciones en el caso de inmuebles que son estrictamente no reproducibles por un capital particular, esto es en otras palabras, los usos habitacionales que existen en las áreas centrales de la ciudad presentan para la reproducción capitalista, el estancamiento de un producto reinvertible de baja rentabilidad, que al ser transferido en usos más rentables, aumentan su precio y derraman una plusvalía que produce grandes ganancias extraordinarias para los especuladores que terminan, con la estabilidad de la estructura urbana.

La formación de los valores económicos de índole urbano, expresan en el espacio los límites capitalistas de considerar a algunos elementos de la estructura urbana, como usos rentables desde el punto de vista económico, viéndolo desde este enfoque, la renta del suelo modela al espacio y a la ciudad y consti-

tuye el origen de la segregación urbana, o sea en otros términos, las rentas del suelo, son los activos de ganancia de usos capitalistas del espacio, que tienen precisamente como fundamento la rentabilidad, y que impone que devuelva al capital su propio movimiento.

No obstante, la propiedad privada del suelo, tiende a transformarse en un mecanismo de asignación espacial de las actividades rentables capitalistas, que la propia especulación de la que es motivo, van a obstaculizar a su vez la formación de otros valores de uso urbano.

Pero este carácter no reproductible puede ser obstáculo para la misma especulación, digamos que este carácter es relativo, cuando el suelo produce una renta al propietario, el capital recupera su ciclo comprometido, más es así cuando está asignado a un uso habitacional y más si está inmobilizado por rentas conge-

ladas, de esta forma, funciona como amortiguador regulando al mercado inmobiliario en las zonas donde potencialmente, el mercado mismo ya se hubiera encargado de destruir por medio de los precios inflados artificialmente. Las relaciones de cambio que están funcionando en la estructura urbana del centro de la ciudad, en la mayoría de los casos, son bastantes complejas, pero se pueden plantear en un ciclo de capital inmobiliario rentista, que funciona como capital de circulación y que permite recobrar su importe, pero que generalmente, el capital que ha tomado la forma de mercancía, son inadecuados a los tipos de salarios que se ubican en la zona.

Este capital de circulación tiende a desaparecer por otros valores de uso, desapareciendo también así el de vivienda. Otra forma de cambio, es el capital de préstamo, el cual, sólo un porcentaje de la población accede a este tipo de cambio, en algunos de los casos, - -

siendo derecho-habientes de los organismos públicos del estado, entran en préstamos que debido a su escala social, tienden a desvalorizarse. La otra parte de la población no entra ni en las condiciones de crédito establecidas por las instituciones financieras privadas.

Como hemos podido ver, la problemática urbana del centro histórico de la ciudad de México, la podemos sintetizar en tres puntos, en primer término, la disposición y uso del suelo existente, luego la deteriorización física del inventario existente, y por último la que se deriva del crecimiento natural de la población. De esta forma, se presenta la programación de propuestas que este Plan de Regeneración Urbana del Centro Histórico de la Ciudad de México, aporta y en respuesta a la demandante problemática que enfrenta el lugar y sus habitantes.

INFORMACION BASICA DE LA
ZONA DE ESTUDIO

Aspectos Socio-económicos:

- Empleo: Las principales fuentes de trabajo, son pequeños y medianos comercios, así como talleres que dan empleos a los habitantes de la zona. Se observa, que un número elevado de habitantes viven cerca de su trabajo, aún así existe subempleo y la desocupación,

- Procedencia: De acuerdo a los datos censales, el 78% de la población, nació en el D.F., las tradiciones y costumbres del lugar indican cierto arraigo de sus pobladores,

- Nivel Económico: El 30% de los jefes de familia, tienen ingresos menores al salario mínimo, el 60% entre 1.5 a 2.4 v.s.m. y el restante más de 3.0 v.s.m.

- Población Económicamente Activa: Representa del 35 al 36% de la población total, -

constituyendo uno de los porcentajes más bajos de la Ciudad de México, aunque muchas mujeres y menores de edad trabajan eventualmente.

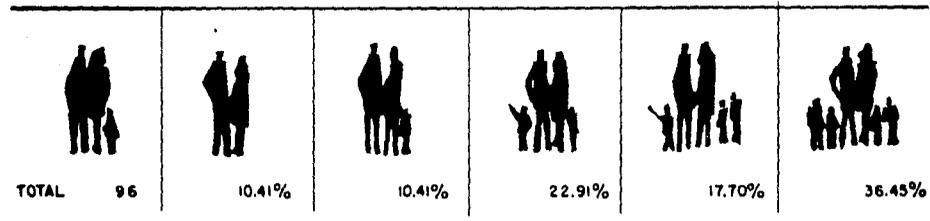
- Escolaridad: El nivel de escolaridad es medio, entre el 40 y 60% de la población de 18 a 21 años, ha cursado un nivel medio de estudios,

- Estructura Familiar: La tasa familiar, es baja a la medida del D.F., se calcula que cada jefe de familia mantiene a 4.4 miembros, en promedio.

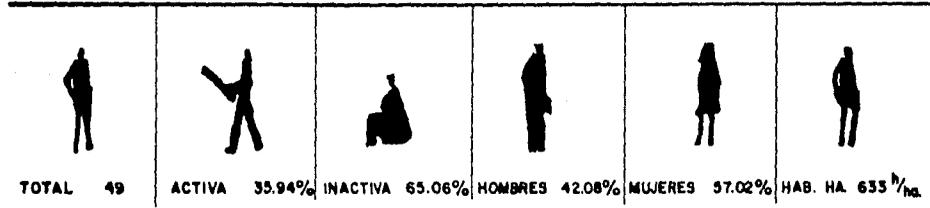
Vivienda

- Densidad de Población: De 200 a 300 hab./ha. a pesar que la densidad de población no es muy alta, se presenta sin embargo un alto grado de hacinamiento.

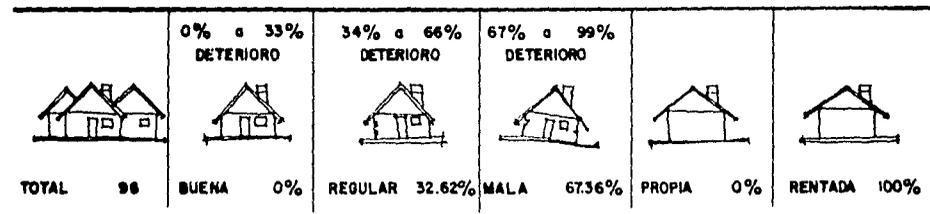
COMPOSICION FAMILIAR



POBLACION



VIVIENDA

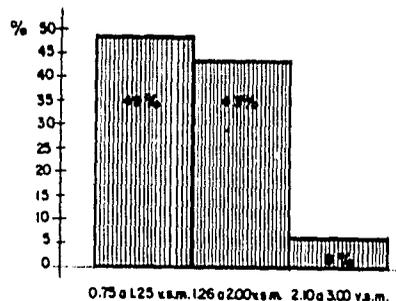


FACULTAD DE ARQUITECTURA

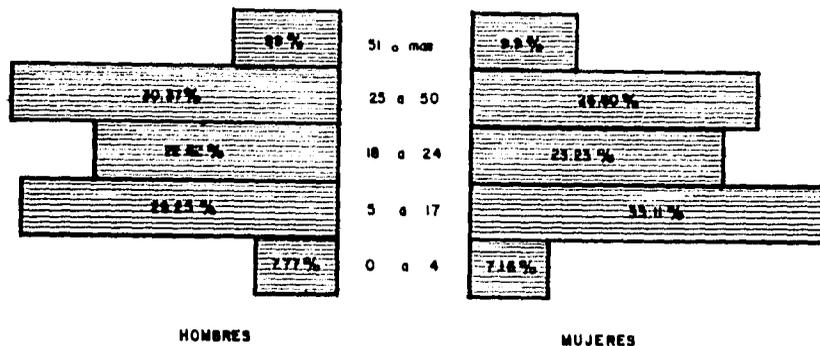
Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



PIRAMIDE DE EDADES



 UNAM	FACULTAD DE ARQUITECTURA	
	Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador	
	CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO	Tesis Profesional

- Índice de hacinamiento: 5,5 hab./ha, Existen aún así, manzanas sin habitantes,

- Servicios Públicos: El 98% de las viviendas cuentan con todos los servicios, Algunas son deficientes por el deterioro y falta de mantenimiento.

- Régimen de Tenencia: Predomina la vivienda rentada, Las causas propias y unifamiliares son del 3% del total de las viviendas. Existen rentas congeladas, alrededor del 30% del total de las habitaciones, que en lo general, los edificios se encuentran afectados. Las rentas varían de \$ 3,000.00 a \$ 20,000.00 mensuales, considerándose bajas.

Vialidad y Paisaje Urbano:

- Vialidad: La circulación es alta, debido a los automóviles que cruzan diariamente

para ir y venir del centro de la ciudad, así como la gran cantidad de automóviles que acuden a estacionarse.

- Espacios Verdes: Aún el centro de la ciudad, con algunas plazas provistas de áreas verdes y recreativas, son insuficientes, utilizándose en algunas calles para jugar pelota.

- Consideraciones Ambientales: El uso intensivo de anuncios luminosos en fachadas y parámetros, cableados y postes, descomponen la fisonomía urbana del centro, así como algunas construcciones han sufrido cambios que han transformado su identidad arquitectónica.

- Valor del Suelo:

Valor Catastral: De 1,700.00 a 6,000.00 pesos M2.

Valor Comercial: De 14,300.00 a 36,500.00 pesos M2

PROPUESTA PARA EL PARTIDO URBANO,

La propuesta para el partido urbano del centro histórico orienta la existencia de los diversos usos del suelo asentados en él, en una estrategia tendiente a una mayor eficiencia y equidad de la estructura urbana, en la cual se alcance un cierto grado de autosuficiencia en su funcionamiento; preservando por un lado, el beneficio social de la tierra y por otro generándose los usos y destinos que en propiedad común o privada, constituyan factores de desarrollo social económico y de ordenamiento territorial para la estructuración interna del centro de la ciudad,

La propuesta plantea las siguientes acciones:

-Vivienda:

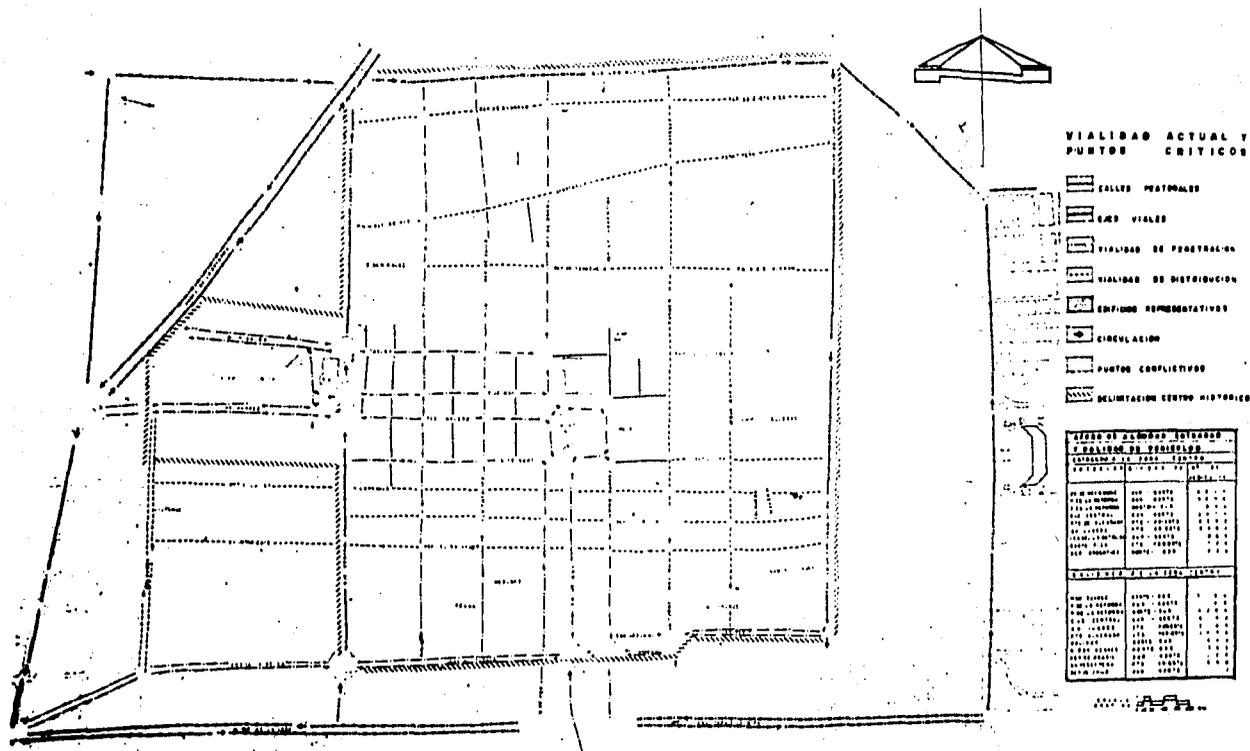
Incrementar en la estructura urbana de la zona, el porcentaje del uso del suelo destinado para vivienda; mediante acciones que apoyen al inventariado existente y atiendan el crecimiento de la población.

-Equipamiento Urbano:

Mantener el porcentaje actual del equipamiento urbano, respetando el inventario existente y evitando que se siga incrementando, mediante acciones de regularización y reglamentación de usos del suelo, considerando que este elemento además de dar un servicio al barrio, lo da a la ciudad misma. De esta manera, se mantiene el porcentaje existente.

-Vialidad:

Reducir en la estructura urbana de la zona, el porcentaje actual de vialidad, reduciendo



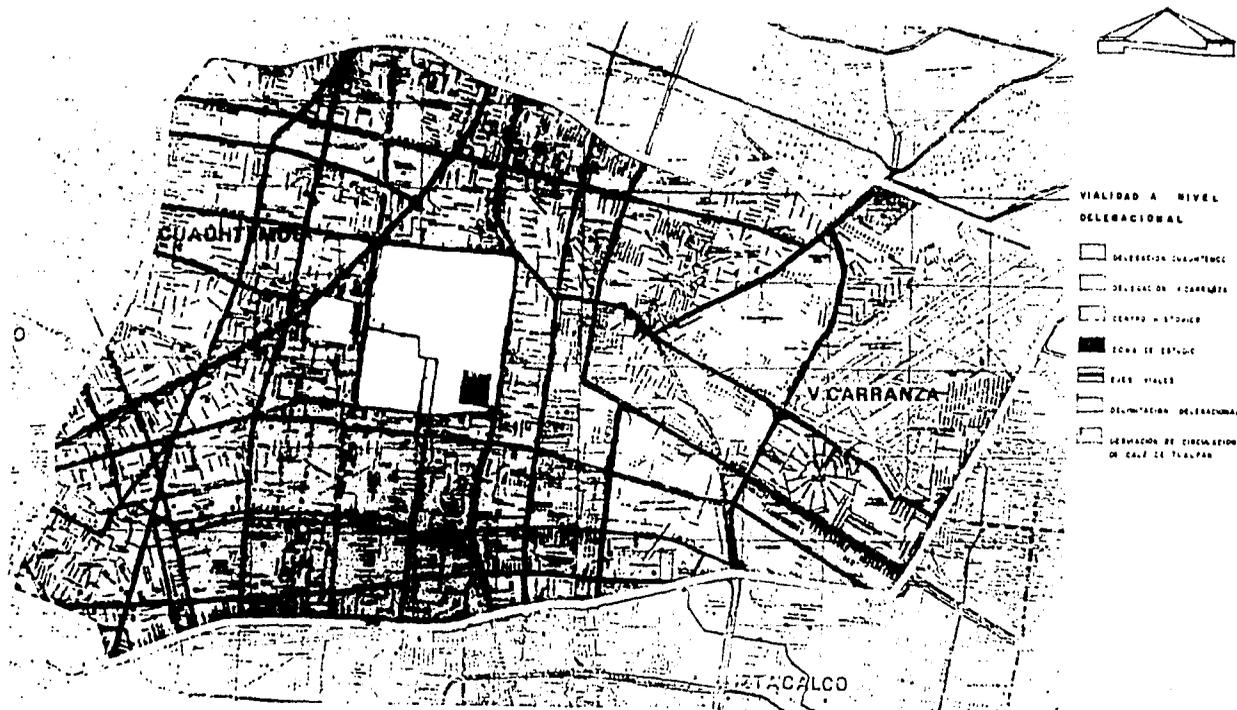
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



	FACULTAD DE ARQUITECTURA	
	Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador	
	UNAM	CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

dose a un 5% del total del terreno. El resultado es la ganancia de más en áreas de uso común, descongestionando así las calles agobiadas por el estacionamiento y tránsito vehicular.

-Áreas de Donación:

Inducir usos del suelo de bienestar común, que integran en un conjunto de convivencia comunitaria las condiciones propicias de desarrollo socio-culturales y recreativos, en beneficio de los actuales habitantes del centro de la ciudad. Siendo éste uso denominado como "Donación", para pasajes peatonales y áreas verdes.

Programas de Acciones del Plan de Regeneración Urbana del Centro Histórico de la Ciudad de México:

Los criterios normativos contemplados

para la programación de acciones del plan de regeneración, permiten atender a toda la gama de necesidades del lugar, definiéndose en tres líneas básicas de acción a la tipología de programas operativos que apoyan su acción. Tenemos por un lado las acciones que responden a un proceso de regeneración mediante la optimización del inventario existente, por otro, las que se derivan del crecimiento de la población que debe atenderse mediante vivienda nueva, y por último las que van sujetas a los aspectos que configuran el paisaje urbano y a las actividades dependientes de los espacios abiertos, siendo éstos, las áreas dedicadas a usos públicos y semipúblicos en donde se desarrollan actividades de uso colectivo.

Las tres líneas de acción en cada caso, diversas variantes que permiten diversificar los programas de operación de acuerdo a sus características particulares que en seguida se

plantean:

-Programas de Regeneración Urbana:

El deterioro de la vivienda aceptable debe enfrentarse con acciones preventivas y de mejoramiento que consoliden su recuperación y sean dirigidas a mantener el inventario existente, considerando que debido a la demanda habitacional que registra la población del centro de la ciudad, no es posible seguir desplazando a la ya asentada anteriormente. Se han considerado cuatro programas operativos para esta línea de acción:

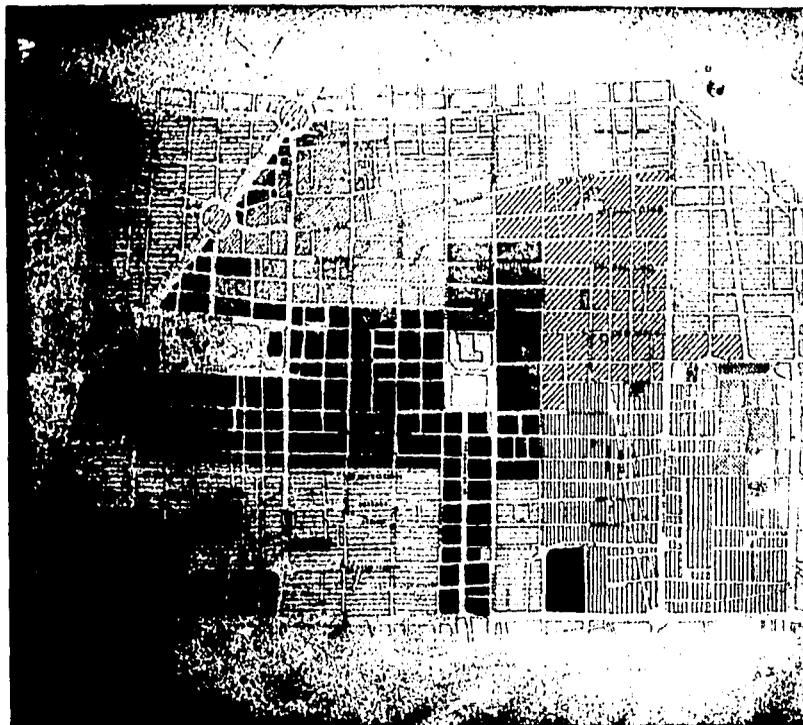
a).- Remodelar los edificios que presentan deterioro en su estado físico, a fin de conservar su fisonomía y uso original al que fueron diseñados, remozando principalmente sus fachadas y basamentos exteriores que por su relevancia arquitectónica, conforman la identidad

(primogenia) del lugar,

b).- Rehabiliten los edificios que en sus elementos estructurales han sido afectados por el desgaste del tiempo, reforzando así su estructura de sostén y conservando el diseño al que fueron destinados.

c).- Revitalizar las actividades económicas existentes en el lugar, así como la introducción de otras nuevas que articulen a las ya asentadas, para así lograr estructurar, un sistema socio-económico casi autosuficiente en su funcionamiento.

d).- Mantener el inventario existente de los edificios que se encuentran en óptimas condiciones, con el fin de preservar el servicio que ofrecen y/o las actividades que ahí se desarrollan, logrando mantener el equilibrio integral de la estructura urbana en su conjunto.



ZONA B HOMOGÉNEA

- ZONA DE INTERIO POR SUAVES
CONDICIONES Y VENTILACION
- ZONA DE SUAVIZACION POR
UNO DETERMINADO
- ▨ ZONA PARCIALMENTE SUAVIZADA
Y SUAVIZADA POR UN DETERMINADO
- ▨ ZONA SUAVIZADA Y SUAVIZADA
EN UNO DE LOS DETERMINADOS
- ▨ ZONA SUAVIZADA POR SU SUAVIZACION
CONDICIONES Y ADMINISTRATIVAS
- ▨ ZONA DE INTERIO POR SUAVIZACION
PARCIALMENTE SUAVIZADA
- ▨ ZONA SUAVIZADA

UNAM



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional

-Programas de Redensificación de Vi -
viendas:

Se han considerado para este líneas -
de acción, dos programas operativos:

a).- Redensificar vivienda en favor -
de los habitantes del lugar, en una estrategia -
tendiente a adquirir los predios baldíos, esta -
cionamientos al descubierto y viviendas ruino -
sas, edificando en su lugar más vivienda en sen -
tido vertical, para así abatir los costos de --
construcción y de adquisición del terreno. Es -
ta línea de acción adicionalmente facilita la -
integración pública, en virtud de que se encuen -
tran ya la infraestructura apropiada y no es ne -
cesario desarrollar largos procesos para su ins -
talación, los programas de redensificación re -
presentan además, una alternativa de reanima --
ción del espacio urbano, recobrando la posibili -
dad de una mayor recaudación de fondos fiscales,

internalizando de tal manera, las aportaciones -
de los que residen y usan el centro de la ciu -
dad.

b).- Renovar las viviendas que debido
al fuerte deterioro que sufren no son ya posi -
bles de recuperar, las cuales, se sustituyen --
por otras nuevas aprovechando el equipamiento y
la infraestructura existente, que adicionalmen -
te es posible trazar en una estrategia de incre -
mentación de población, mediante edificaciones -
nuevas en altura, canalizando un porcentaje más
alto de la inversión a la vivienda en sí misma -
y prorrateando entre un número mayor de habitan -
tes el costo del suelo.

-Programa de Beneficio Común:

Esta línea de acción se ha contempla -
do como un elemento adicional a los programas -
de regeneración y redensificación del lugar, pa

ra complementar la acción estratégica del plan de regeneración urbana del centro histórico de la ciudad de México, para ello se proponen dos programas operativos; el primero va dirigido a la vialidad de la zona y el segundo, contempla, la creación y enriquecimiento de las áreas comunes.

a).- Mejorar la vialidad y la infraestructura de apoyo al centro de la ciudad, mediante restricciones de estacionamiento y circulación de vehículos, en especial en las arterias de paso.

b).- Generar espacios, corazonas de manzana para la recreación y el deporte, en áreas de "donación", que resulten en la aplicación del plan de regeneración del centro histórico de la ciudad de México,

Finalmente, para dejar claro el enfo-

que de estas acciones se señala la intención -- del programa. Cuando se presenta a la regeneración urbana como el medio de reimpulsar a la ciudad, es necesario precisar en que términos, porque nadie se preocupará de detener o frenar el proceso de difusión urbana, más importante es aún, el papel de la regeneración a nivel de la reproducción ampliada del espacio en relación con lo simbólico urbano, en el sentido -- van también. La reproducción de las tendencias sociales al nivel de las formas urbanas.

Como una precisión importante, la regeneración urbana de las áreas centrales de la ciudad de México, es por tanto, la intervención del sector público auspiciado del privado que acelera las tendencias sociales y la reproducción del sistema urbano, en el nivel de las relaciones productivas y de la estratificación urbana. A partir de lo cual, la regeneración urbana más que una respuesta a la crisis de las -

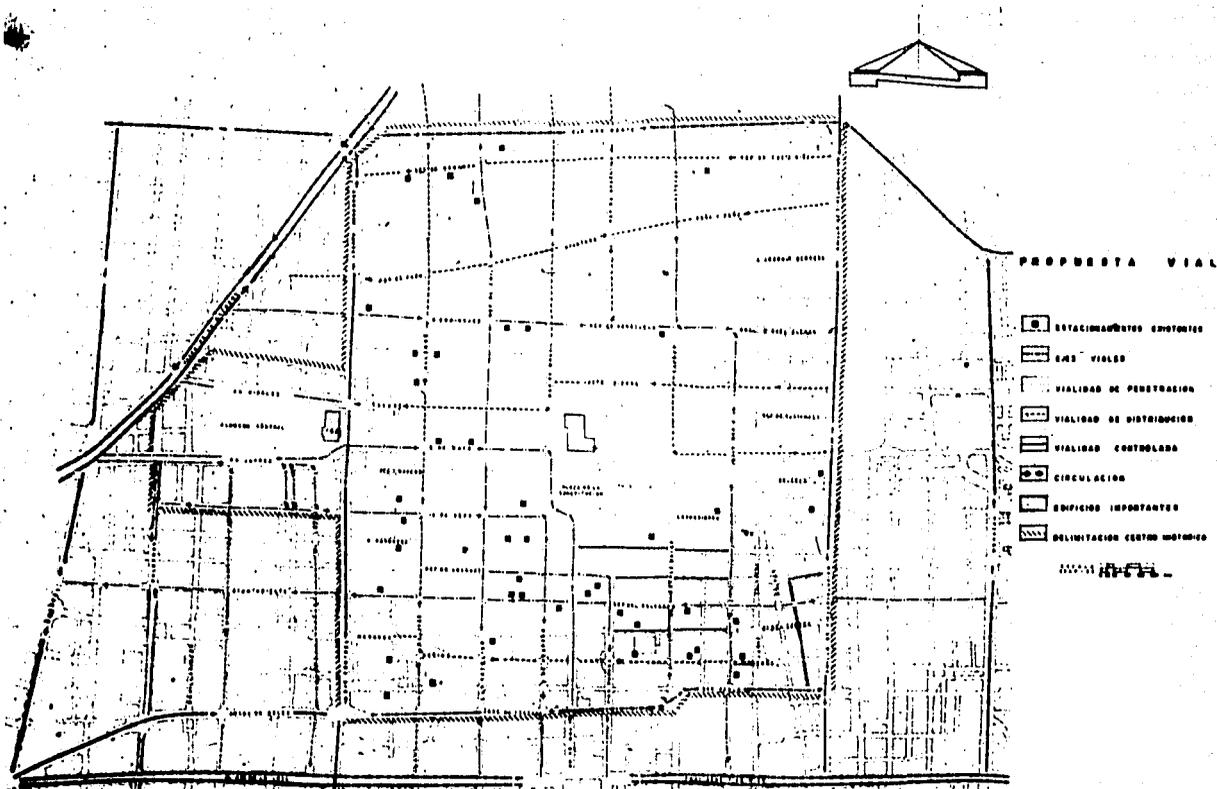
ciudades, debe ser comprendida como un proceso evolutivo de la estructuración urbana,

Lo que acabamos de exponer, parece ir en el sentido de una transformación profunda -- del contenido urbano de la ciudad de México, -- sin embargo, marca ideológicamente un fin en sí, en medida de que toda emisión reestructurante -- produce un efecto en su recepción, y este de -- muestra las instancias resultantes, tenemos muchas posibilidades de encontrar una correspondencia entre la reivindicación de la población -- y las formas urbanas, más bien entre sus contenidos sociales y el conjunto de los elementos -- donde actúan.

Aparece, en la investigación concreta, la atención particular a la vivienda, que se debe consagrar en una intervención constatada al -- a loance del dominio social; la liga de ésta con los demás elementos de la estructura urbana com

binados entre sí, podrían ser organizados en un sistema axiomático actuando sobre todo como multiplicador de las prácticas y contradicciones -- de la estructura dominante, más que como fuente de ellos mismos.

La orientación sugerida para cada uno de ellos, se debe también a la intención de ordenar y regular la disponibilidad del suelo en -- donde los sectores públicos y privados, procuran apropiarse de él sin fin, en tanto que las rigideces sociales heredadas de otros periodos, se les da la oportunidad de encadenarse en un -- núcleo que cubra en modo alguno los efectos del movimiento de la estructura urbana, que la constituyen en sus relaciones e intercambio de los -- procesos que se expresan a través suyo.



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional

CONCEPTUALIZACION FORMAL Y FUNCIONAL
DEL PROYECTO

Para la elaboración del proyecto de vivienda nueva, se realizaron una serie de análisis, en los que se tomaron en consideración algunas formas y funciones que se dieron originalmente en el lugar, y que hasta la fecha siguen siendo elementos que predominan en el habitat de los actuales pobladores; éstos elementos tanto formales como funcionales son retomados de la arquitectura colonial principalmente, ya que actualmente encontramos diversidad de edificios de esta época, considerados como patrimonio histórico, y que rigen el contexto urbano del lugar, de ésta forma tratamos de rescatar formas y funciones de este periodo y dándole un carácter de contemporaneidad que refleje una arquitectura actual, tratando de contrastar con el resto de los edificios que se encuentran a su alrededor estableciendo un diálogo de la arquitectura del pasado con la del presente.

Es de esta manera como a continuación

mencionamos aquellos elementos arquitectónicos que retomamos y consideramos para la elaboración del proyecto de vivienda nueva en el centro histórico de la ciudad de México:

En primer lugar la concepción formal del proyecto se derivó básicamente del predominio de la arquitectura colonial, se quiso retomar esta forma principalmente por tratar de recuperar ciertos elementos que existieron en este lugar, contrastando con los edificios que existen actualmente en esta zona, adaptándose al contexto urbano y tratando de generar una característica especial en las viviendas modernas que se desarrollen principalmente en el centro histórico de la ciudad de México.

Hemos retomado el elemento de la plaza central en el interior del conjunto, el cual se dió en la arquitectura prehispánica y colonial, elemento que se propone para fomentar la

convivencia social y la recreación; ésta plaza cuenta con una serie de desniveles que nos permiten evitar que se desarrollen ahí actividades que pudieran molestar a las viviendas que se encuentran ubicadas en la planta baja de los edificios que tienen vista hacia la plaza.

Con el objeto de repetir la traza urbana propuesta desde la antigua ciudad de Tenochtitlán y conservada por los españoles, se respeta el alineamiento de la manzana.

Por otra parte los edificios no rebasan la altura de cuatro niveles, ya que en esta zona es la altura predominante, tratando con esto de adecuar satisfactoriamente la nueva propuesta con la imagen urbana actual.

En cuanto a las fachadas, se respeta la proporción que rige en los edificios de la arquitectura colonial y del Porfiriato, que son

los que se dan en el lugar y cuya proporción se basa en el 60% de macizo, por 40% de vano; las ventanas balcón son otro elemento retomado de la arquitectura colonial, conservando las proporciones de éstas.

La función de las zonas de lavado y tendido de ropa, son de uso colectivo, como se diera en las viejas vecindades que provienen de la época colonial, con el objeto de fomentar las relaciones sociales.

El éxito de los patios interiores de las viejas vecindades, parte de la relación que existe entre el espacio abierto y la altura del edificio, es por esta motivo que existen diferencias de alturas en los edificios, con lo cual se pretende aprovechar las azoteas de los edificios de dos niveles, que funcionan como patios para las viviendas altas.

Estos patios además de contar con la zona de lavaderos y tendido de ropa, cuentan con áreas especiales para juegos infantiles, con el objeto de que las madres tengan un mejor cuidado y control de sus hijos.

La planta baja de algunos edificios que tienen acceso por la calle, es aprovechada como zona comercial, retomando en ésta la idea del pórtico, elemento que se dió en la arquitectura colonial.

Otro aspecto importante fué la elección de los colores en los edificios, éstos fueron escogidos entre la gama de colores ocre y pasteles, que son los que más predominan en la zona.

Además dentro del conjunto se proponen áreas verdes jardinadas y elementos como jardineras y macetones, con el fin de revitali-

zar el área con este tipo de elementos, que son muy necesarios por ser tan escasos en toda la zona del centro histórico de la ciudad de México, y que cumplen una doble función al darle privacidad a las viviendas que se encuentran ubicadas en la planta baja del conjunto.

Son éstos básicamente los elementos que se retomaron para la elaboración de la nueva propuesta arquitectónica de vivienda, y con los cuales se pretende dar una nueva fisonomía en cuanto al concepto del tipo de arquitectura que debe darse en la zona del centro histórico de la ciudad de México.

INSTALACIONES

HIDRAULICA.

Se resuelve mediante el almacenamiento de agua en la cisterna, la cuál será alimentada por la toma de la calle; dicha cisterna se diseñó considerando la utilización diaria por habitante, así como por cualquier accidente de incendio; el sistema de alimentación a los tanques elevados será por medio de un sistema de bombeo programado y la distribución a los departamentos será por gravedad; en determinadas zonas se cuenta con válvulas que permiten los cierres parciales de circuitos sin necesidad de cortar la línea de abastecimiento general.

Los diámetros de las tuberías se proponen según la demanda de agua que exista en cada caso, dicha tubería se propone de Fo. galvanizado.

SANITARIA.

En lo que respecta a la instalación sanitaria se propone con material de P.V.C. considerando también los diámetros que se requieran según el cálculo.

La salida de las aguas negras, jabonosas y pluviales será conducida por medio de registros de 40 X 60 cms. y con tubería de asbesto-cemento con diámetro variante de acuerdo al cálculo, hacia el colector general municipal.

ELECTRICA.

El suministro de la energía eléctrica será por conducto de la Cfa. de Luz, ésta se recibirá en la sub-estación eléctrica, misma que transmitirá a los centros de carga según la demanda requerida tanto en la zona de vivienda como en la de alumbrado exterior.

El alumbrado exterior será controlado

mediante el tablero general que se ubica junto a la sub-estación eléctrica y respecto a los departamentos, éstos se controlarán independientemente -nos de otros. Todas las redes se conducen por plafón, pisos o muros según el caso.

ESPECIFICACIONES GENERALES

El criterio estructural que se eligió, se basó principalmente en la economía de los materiales propuestos, así como por las características que presenta el terreno en nuestro lugar de estudio, cuya resistencia es muy baja.

Como resultado del estudio de la baja da de cargas, se propone un sistema de losa de cimentación con contratraves.

Por lo que respecta al resto del sistema constructivo se proponen de acuerdo al proyecto, en algunos casos estructura a base de columnas y trabes y en otros muros de carga de tabique rojo de 7 X 14 X 28 cms. asentado con mortero cemento arena en proporción 1:5 a nivel y plomo con juntas no mayores a 2 cms., considerando además los refuerzos de los castillos que serán armados con 4 ϕ 3/8" y estribos de 1/4" a cada 20 cms. y una f'c de 250 kg/cm².; considerando también las cadenas en muros que se arma-

rán de la misma manera.

El recubrimiento que se propone en muros es a base de aplanados de yeso en el interior de las viviendas y en fachadas se proponen aplanados de mezcla.

El sistema de entrepisos se resuelve a base de losa reticular, elementos que se proponen por las condiciones óptimas que se requieren en la elaboración de nuestro proyecto; el recubrimiento final en plafones se propone a base de aplanados de yeso y el terminado en azoteas se llevará a cabo con los rellenos que se especifican en los planos correspondientes.

PROPUESTA DE MEJORAMIENTO
DE VIVIENDA

Este programa está dirigido fundamentalmente a eliminar el deterioro que sufren las viviendas existentes, debido al abandono de sus habitantes y dueños. En muchos de los casos, pese al fuerte deterioro, es posible mejorar viviendas privadas, viviendas aisladas o departamentos y con una inversión relativamente baja, adecuarlas a su función habitacional. Las acciones deberán destinarse preferentemente, en su orden a servicios (cocina, baño), zona de dormir (recamaras), techos, pisos y fachadas exteriores; los inmuebles que vayan a ser objeto de mejora, deberán de dotarse de los principales servicios (agua, drenaje y electrificación).

Para establecer el programa de mejoramiento de vivienda como parte de la estrategia al plan de regeneración urbana, hemos desarrollado una serie de estudios encaminados al diagnóstico de aquellos edificios afectados; así --

fué como pudimos detectar algunas construcciones que requerían de este programa de mejoramiento de vivienda y que junto con la propuesta de redensificación y saturación de vivienda conformaban parte de los elementos estratégicos para el óptimo funcionamiento y desarrollo del plan de regeneración urbana del centro histórico de la ciudad de México.

El programa de la propuesta de mejoramiento de vivienda se fundamenta básicamente en tratar de aprovechar al máximo los espacios internos de los edificios para obtener un mayor número de viviendas con mejores condiciones de habitabilidad; también se trata de recuperar las fachadas originales, las cuales se encuentran muy deterioradas y descompuestas de como fueron concebidas.

PROGRAMA ARQUITECTONICO DE
VIVIENDA NUEVA TERMINADA.

VIVIENDA TIPO 1.

Para 4 miembros de familia.

Con un total de 36 departamentos.

Cada Depto. posee una área construida de:
70.42 m².

Cada Depto. está constituido por: estancia, comedor, baño, cocina, 2 recámaras, alcoba y área de lavado y tendido de ropa en zona común.

VIVIENDA TIPO 2.

Para 6 miembros de familia.

Con un total de 36 departamentos.

Cada Depto. posee una =area construída de:
79.00 m².

Cada Depto. está constituido por: estancia, comedor, baño, cocina, 3 recámaras y área de lavado y tendido de ropa en zona común.

VIVIENDA TIPO 3.

Para 8 miembros de familia.

Con un total de 48 departamentos.

Cada Depto. posee una área construída de:
86.55 m².

Cada Depto. está constituido por: estancia, comedor, baño, cocina, 3 recámaras y área de lavado y tendido de ropa en zona común.

TOTAL DE VIVIENDAS NUEVAS TERMINADAS: 120 UNIDADES.

Además de la zona de vivienda, se propone también una zona para comercios integrada a cada núcleo de viviendas y cuyas áreas se mencionan a continuación:

Area Comercial: 1907.00 m².

Plazas y Areas Verdes: 2978.25 m².

ANALISIS DE AREAS PARA VIVIENDA MINIMA

ACTIVIDAD:
2 OCUPANTES

CONCEPTO

BURO
CAMA MATRIMONIAL
CLOSET

SUPERFICIE NETA
CIRCULACION
MOBILIARIO

ACTIVIDAD:
2 a 3 OCUPANTES

CONCEPTO

BURO
CAMA INDIVIDUAL
CLOSET

SUPERFICIE NETA
CIRCULACION
MOBILIARIO

ACTIVIDAD:
6 OCUPANTES

CONCEPTO

MESA DE CENTRO
SILLON
SOFA 2 PIEZAS.
SOFA 3 PIEZAS.
MESA ESQUINERO
MESA COMEDOR
SILLA
VITRINA

SUPERFICIE NETA
CIRCULACION
MOBILIARIO

DORMIR

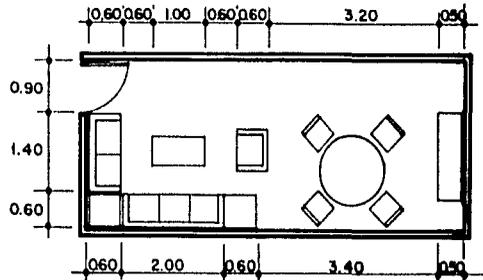
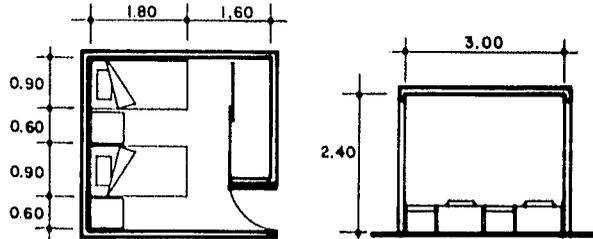
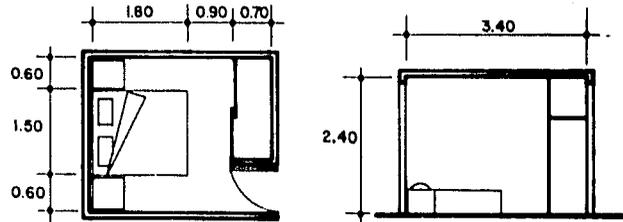
LARGO	ANCHO	TOTAL
0.45	0.45	0.20
1.80	1.50	2.70
1.70	0.70	1.19
	9.180	m ²
	6.915	m ²
	2.263	m ²

DORMIR

LARGO	ANCHO	TOTAL
0.45	0.45	0.20
1.80	0.90	1.62
2.00	0.70	1.40
	10.20	m ²
	5.16	m ²
	5.04	m ²

ESTAR ó COMER

LARGO	ANCHO	TOTAL
1.00	0.50	0.50
0.60	0.60	0.36
1.40	0.60	0.84
2.00	0.60	1.20
0.45	0.45	0.20
	1.40 Ø	1.54
0.45	0.45	0.20
1.60	0.50	0.80
	21.60	m ²
	15.16	m ²
	6.44	m ²



FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

UNAM

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

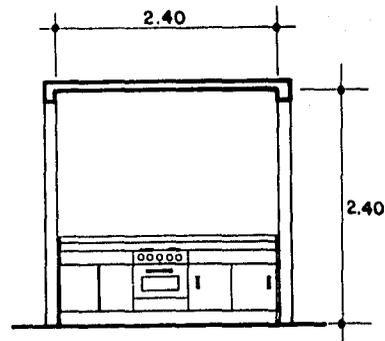
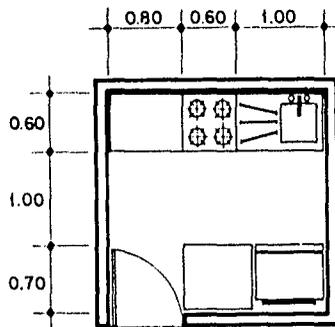
Testis Profesional

ACTIVIDAD:**COCINAR****CONCEPTO**

LARGO ANCHO TOTAL

MESA	0.80	0.60	0.48
ESTUFA	0.60	0.60	0.36
FREGADERO	1.00	0.60	0.60
REFRIGERADOR	0.80	0.70	0.56
ALACENA	0.80	0.70	0.56

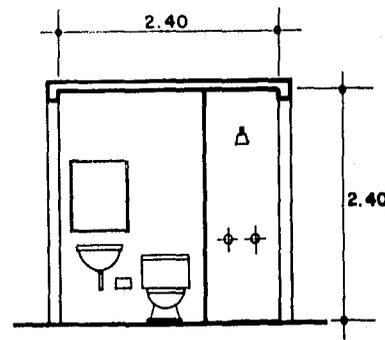
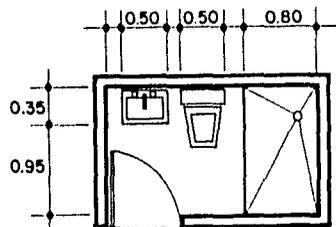
SUPERFICIE NETA	5.52 m ²
CIRCULACION	2.96 m ²
MOBILIARIO	2.56 m ²

**ACTIVIDAD: ASEARSE Y EXCRETAR****CONCEPTO**

LARGO ANCHO TOTAL

LAVABO	0.50	0.35	0.175
EXCUSADO	0.65	0.50	0.455
REGADERA	1.30	0.80	1.040

SUPERFICIE NETA	3.12 m ²
CIRCULACION	1.45 m ²
MOBILIARIO	1.67 m ²

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

UNAM

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL CENTRO
HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO.

Resulta evidente el conocimiento general, las necesidades de vivienda que en las grandes ciudades se están registrando, permanentemente, como resultados de la crisis que surgen de la lógica de la acumulación capitalista y la incapacidad de proveer los elementos de soporte necesarios a la población que la habita, específicamente a los que se refieren a la producción de bienes y servicios de consumo colectivo. De ahí que la vivienda, ha sido el centro de una estructura incapaz de redistribuir en una equidad social los beneficios del crecimiento económico, en donde las situaciones derivadas por contar con una vivienda basta y adecuada son muchas, pero ésta en cuanto atañe a las necesidades vitales de la población, afecta a su economía familiar que no va separada de las condiciones socio-económicas en que habita.

El contenido del presente ensayo, expresa la intención de acercarnos al problema ha

bitacional de la Ciudad de México, ubicándonos dentro de uno de los lugares que integran su centro urbano, en el cual la investigación llevada a cabo en el plan de regeneración urbana del Centro Histórico de la Ciudad de México, la consideramos indispensable para llevar el planteamiento de un programa de vivienda para el centro de la ciudad, tomando los conceptos básicos de su diagnóstico urbano que nos ha servido como punto de partida.

El propósito de abordar la actual situación habitacional del lugar, por ello al hablar de la vivienda que se encuentra dentro de los lugares centrales de la Ciudad, está actuando en las necesidades que demanda su población en distintas condiciones de habitat que van con las características que presenta la estructuración urbana de la ciudad, aunque es difícil definir sus necesidades presentes de vivienda, por ser tan variables como variados los

estándares donde habitan, es factible hacerlo de manera particular, a nivel de barrio o de colonia, articulados a los distintos niveles de la población. En esencia, la cuantía de habitantes que demandan vivienda, constituye un punto de partida para determinar las políticas, estrategias y recursos necesarios para solucionarlo.

OBJETIVOS, POLÍTICAS Y METAS,

A) Objetivos. Derivando de las necesidades establecidas en el diagnóstico y análisis de la estructura urbana del centro de la Ciudad el programa de viviendas plantea orientar la distribución de los recursos que se asientan en el lugar, hacia la acción habitacional a mejorar las condiciones de habitación de la población. Para ello se

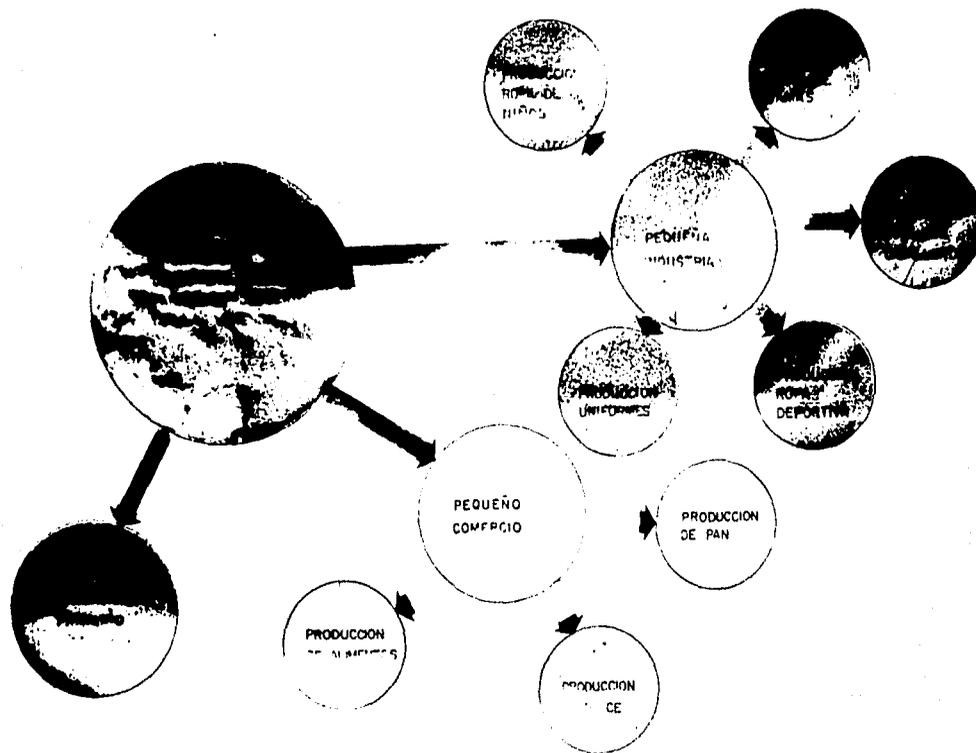
plantean los siguientes objetivos:

- Abrir alternativas que permitan beneficiar a un número mayor de familias, ampliando y diversificando la oferta para adecuarla a las características socio-económicas de la población.
- Reducir los costos de vivienda y sus insumos, mediante mecanismos que vayan dirigidos a la vivienda popular.
- Aplicar los recursos disponibles, tanto humanos como institucionales, estatales y particulares, maximizando sus efectos en ocasiones de vivienda nueva en el lugar y en la redistribución de inversiones que vaya a aplicarse para su financiamiento.

- Incrementar nuevas actividades económicas dentro del lugar, vinculadas a las acciones de vivienda y -- que se correlacionen con la exis -- tentes,
 - Reconceptualizar a la vivienda como elemento básico de ordenamiento interno en el lugar y de reestructuración de su tasa urbana,
 - Crear usos del suelo de bienestar común (áreas verdes, corredores peatonales, espacios deportivos, re -- creativos, culturales, etc.), que fomenten la convivencia comunitaria, desarrollando procesos de evalua -- ción social y económica,
- B) Políticas. Siendo la vivienda y -- por consiguiente su habitante, el -

medio más idóneo para evitar el desequilibrio del buen funcionamiento de la estructura urbana, es necesario conservarla, mejorarla y reproducirla como único elemento que podría salvar al centro de la ciudad de su transformación física y so -- cial. Para ello es necesario determinar las políticas habitacionales que sean capaces de sostener ésta -- tesis.

- Implementar acciones de vivienda -- que atiendan a los grupos sociales -- que actualmente habitan en el lugar e incrementando la densidad pobla -- cional en el futuro.
- Ejecutar acciones de regeneración -- en los edificios que presentan dete -- rioro en su estado físico, dirigi --



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional

das a remodelación, rehabilitación, revitalización y mantenimiento de ellos.

- Aplicar acciones de renovación de vivienda no recuperable, sustituyéndola por más vivienda en altura, o bien mediante programas de saturación que aprovechen los lotes baldíos existentes.
- Preservar el destino y uso de los edificios catalogados como monumentos Históricos y Artísticos.
- Promover estímulos y exenciones fiscales a particulares que integren y participen en el plan de regeneración urbana del centro Histórico de la Ciudad de México, siempre y cuando destinen parte de sus

recursos devengados al mantenimiento y mejoramiento de los edificios que poseen.

- Coordinar las acciones que establece el programa nacional para el desarrollo de la vivienda, en particular las que contemplan a las áreas centrales de la ciudad de México, con las propuestas en éste programa

de vivienda para el Centro Histórico de la Ciudad de México.

- C) En lo que se refiere a las metas, se dan los logros que se pretenden alcanzar, concretizando los objetivos planteados en éste programa de vivienda.

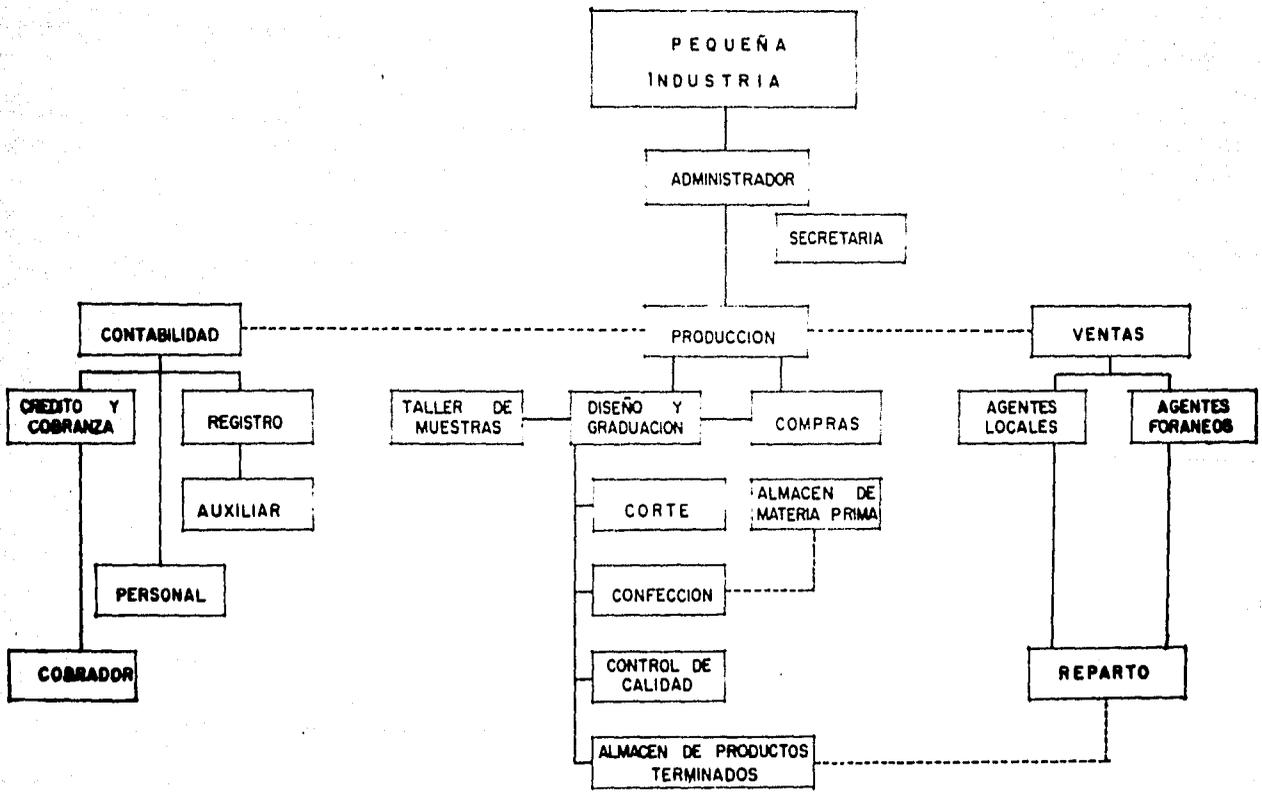
- Dirigir acciones de viviendas a los

grupos sociales que se orientan en el lugar, diversificando la oferta en tres diferentes rangos: Viviendas para los grupos sociales de medianos ingresos y viviendas para los grupos sociales de altos ingresos.

- Coordinar la participación del sector público y privado, mediante la formación de un fideicomiso que se encargue de canalizar los recursos de los organismos y dependencias de crédito e hipotecarias participantes de tal forma que se establezca un mecanismo de operación para la implementación y ejecución del programa de vivienda.
- Cubrir la demanda habitacional del centro de la Ciudad, mediante acciones

de redensificación de vivienda nueva atendiendo las necesidades futuras de los actuales pobladores.

- Utilizar los espacios disponibles existentes, en acciones de redensificación de vivienda, aprovechando de esta forma, la infraestructura y los servicios ya instalados.
- Ejecutar acciones de mejoramiento de la vivienda existente en el centro de la Ciudad, preservando el uso y destino al que fueron diseñados, principalmente de los edificios catalogados como monumentos Artísticos e Históricos.
- Desarrollar disposiciones jurídicas que sean consideradas dentro de la ley de desarrollo urbano para el D.



FACULTAD DE ARQUITECTURA

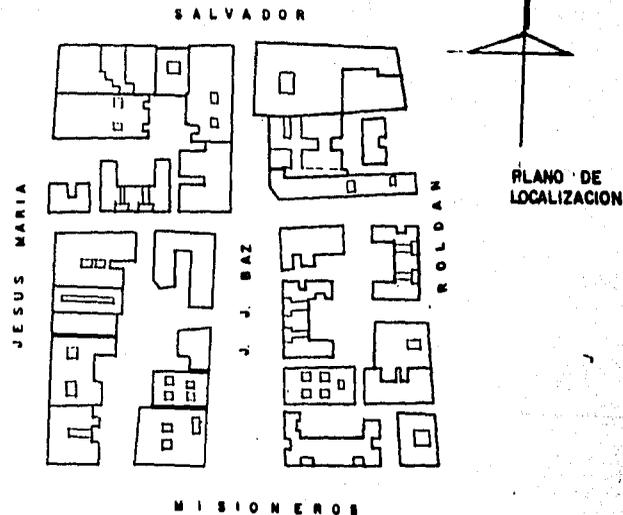
Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional

E., para la congelación de los valores catastrales y del arrendamiento de vivienda, que evite la especulación de la que sería motivo el terreno del centro de la Ciudad al inicio de las obras de construcción.

PROPUESTA ARQUITECTONICA DEL PROYECTO



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

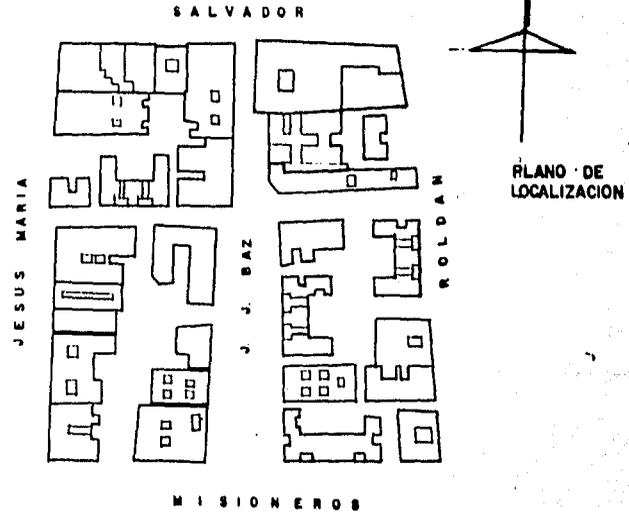
Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional

A.- PROYECTO DE CONJUNTO

- A-1 LOCALIZACION DEL PROYECTO.
- A-2 PLANO ARQUITECTONICO DE CONJUNTO.
- A-3 PLANO ARQUITECTONICO DE CONJUNTO
(TRATAMIENTO DE PLAZAS).
- A-4 PERSPECTIVA-PROPUESTA DE TRATAMIENTO
- A-5 DETALLES DE OBRA EXTERIOR



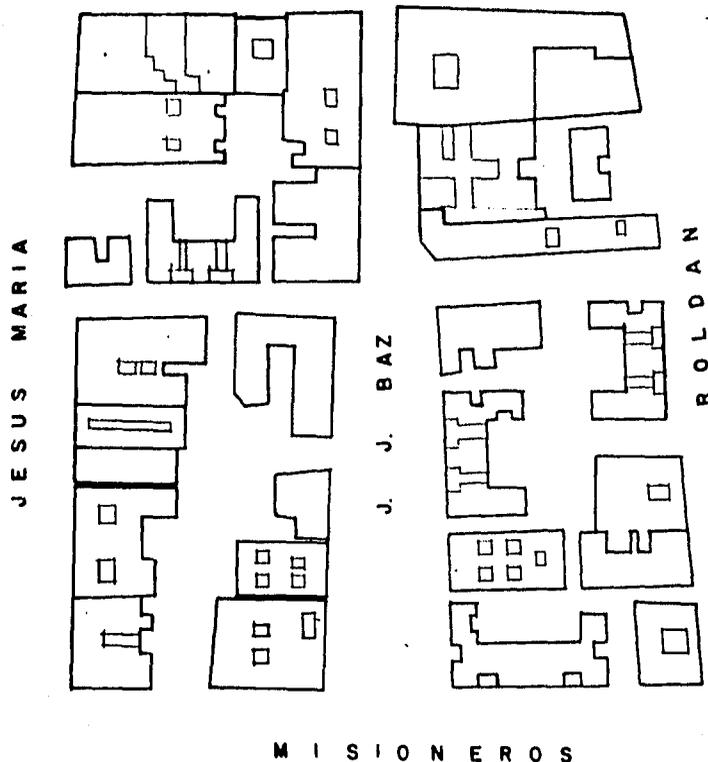
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



PLANO DE
LOCALIZACION

A1



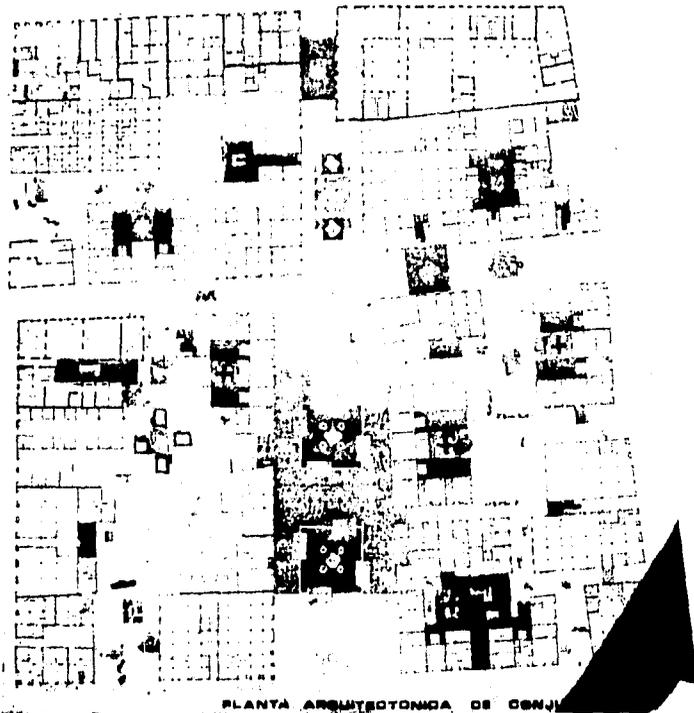
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



PLANTA ARQUITECTONICA DE CONJUNTO

A 2



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



PLANTA ARQUITECTONICA DE

A 3



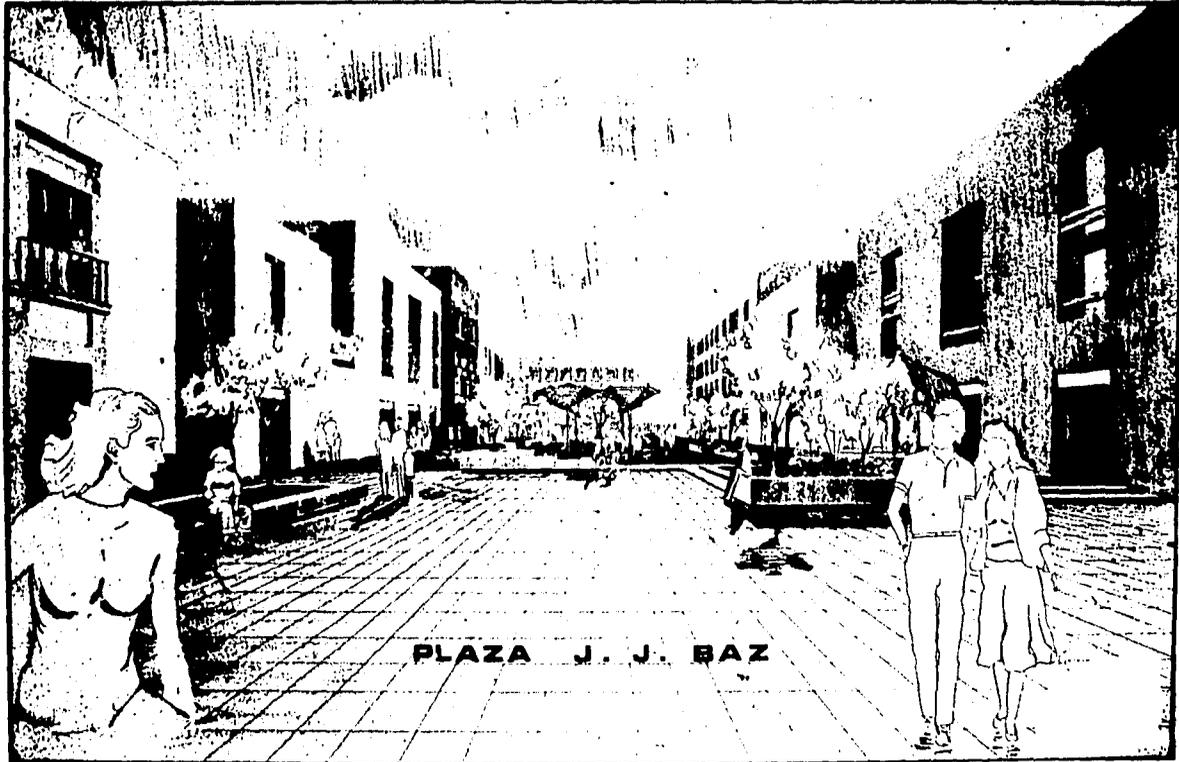
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



A 4



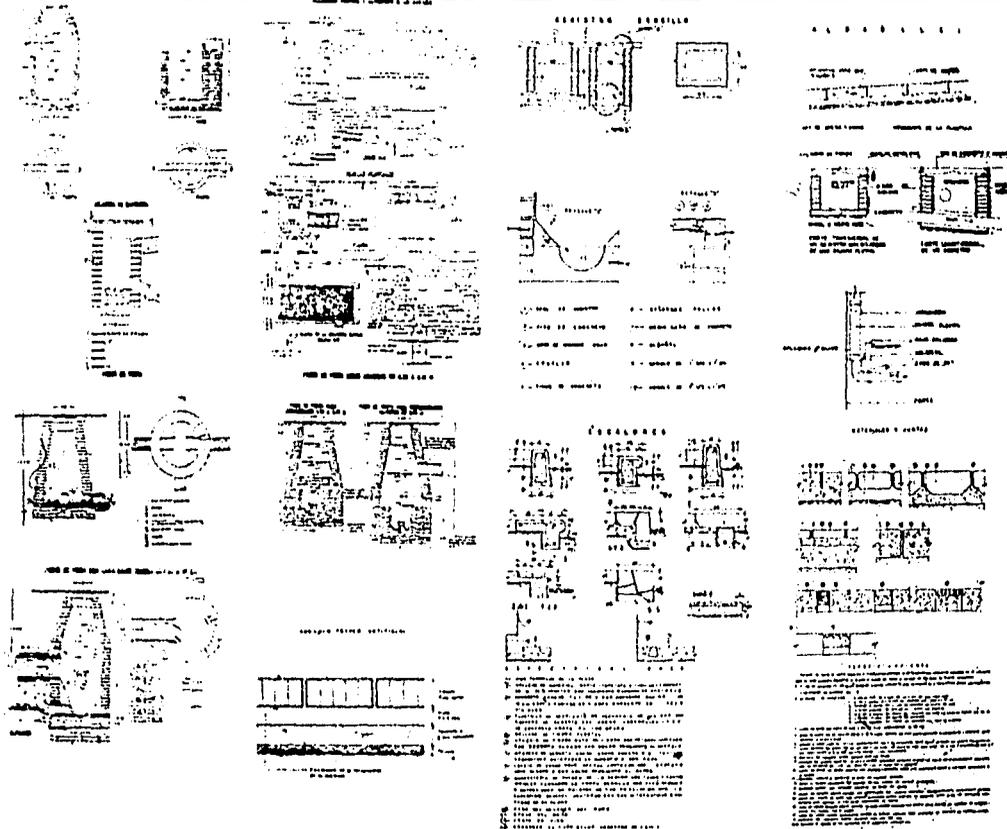
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



DETALLES DE OBRA EXTERIOR A 5



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

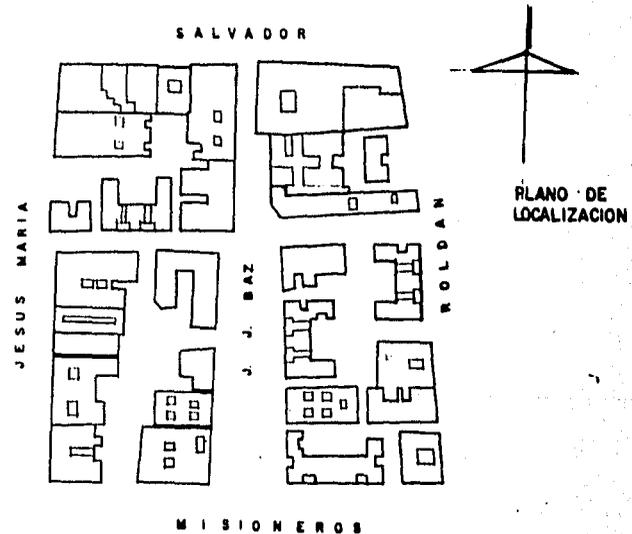
Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional

**B.-REGENERACION DE VIVIENDA Y
PEQUEÑO COMERCIO**

- B-1 PLANTA ARQUITECTONICA, ESTADO ACTUAL.
- B-2 PLANTA BAJA ARQUITECTONICA PROPUESTA.
- B-3 PLANTA ALTA ARQUITECTONICA PROPUESTA.
- B-4 CORTES.
- B-5 INSTALACION ELECTRICA.
- B-6 ACABADOS.



	FACULTAD DE ARQUITECTURA	
	Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador	
	CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO	Tesis Profesional



P. B. ESTADO ACTUAL

B 1



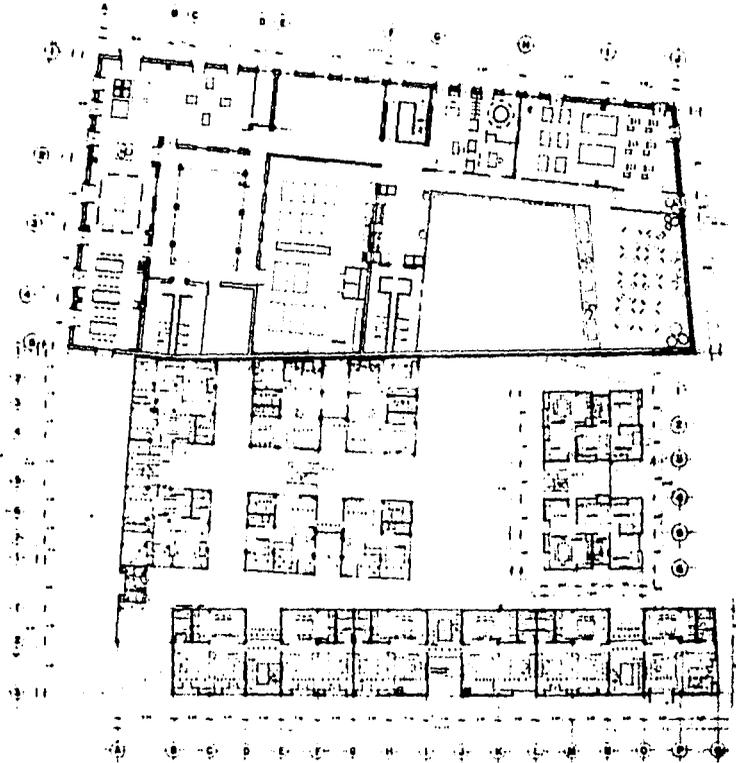
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



PLANTA ALTA ARQUITECTONICA

B 3



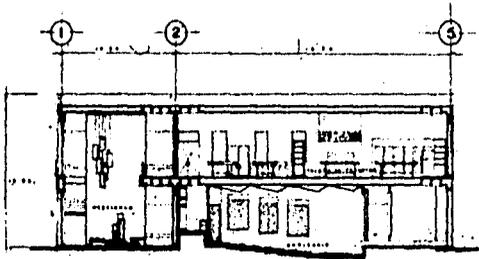
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

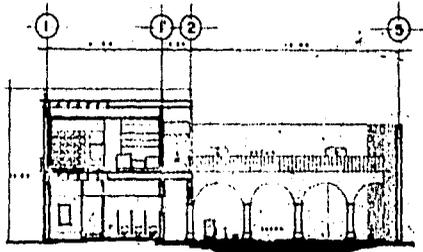
Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

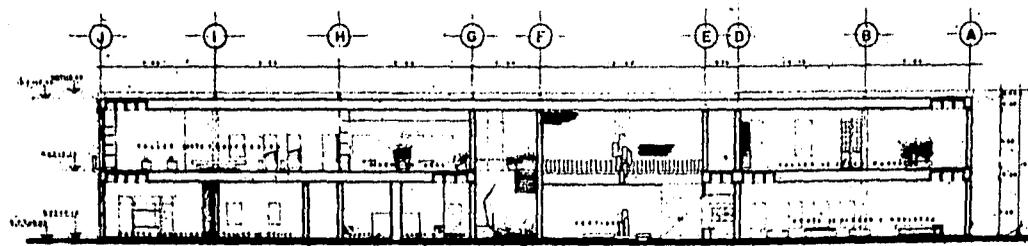
Tesis Profesional



CORTE TRANSVERSAL d-d'



CORTE TRANSVERSAL e-e'

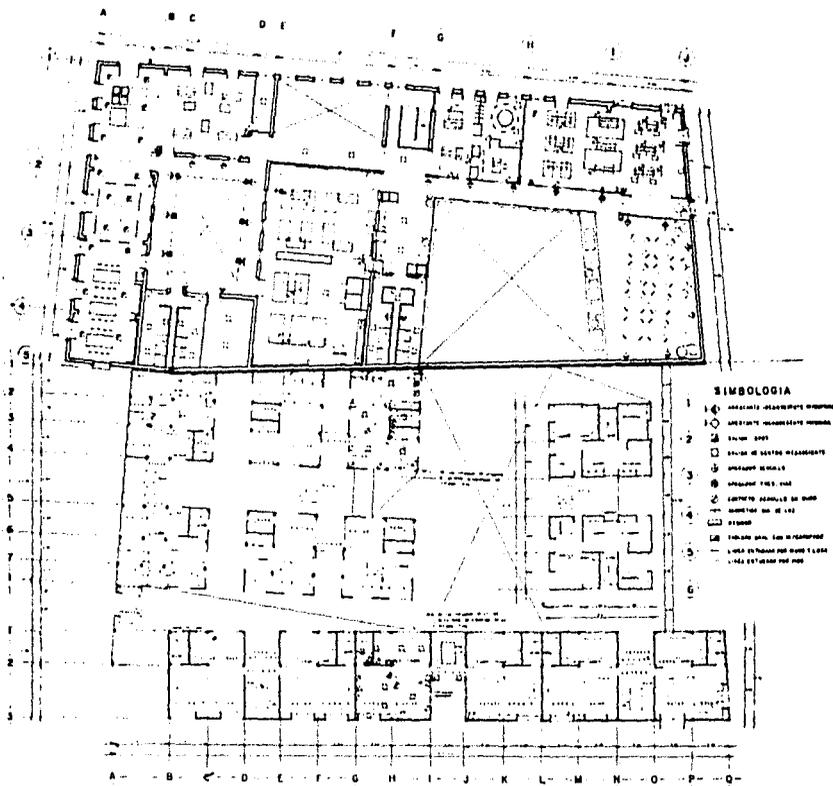


CORTE LONGITUDINAL c-c'

B 4



FACULTAD DE ARQUITECTURA	
Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador	
CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO	Tesis Profesional



P. ALTA I. ELECTRICA

B5



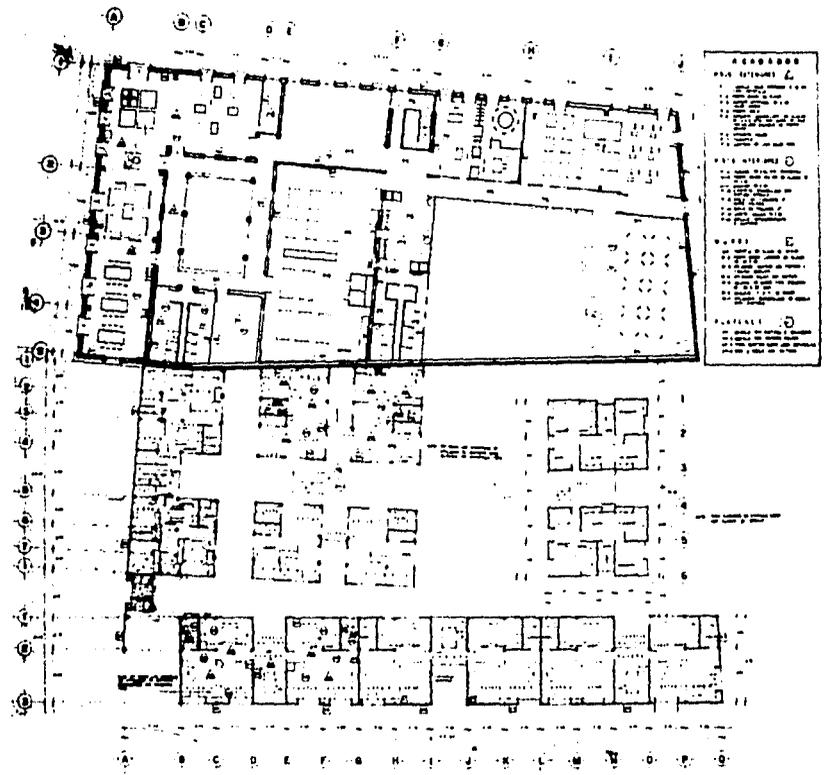
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



P. ALTA ACABADOS

B6



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

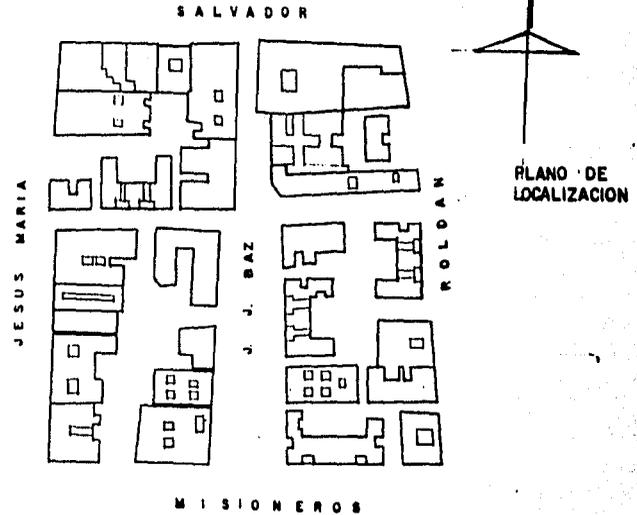
Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional

C.- TRATAMIENTO DE FACHADAS DE LA ZONA

- C-1 REPUBLICA DEL SALVADOR.
- C-2 RAMON CORONA Y MESONES.
- C-3 MISIONEROS.
- C-4 RAMON CORONA Y MESONES.
- C-5 JESUS MARIA.
- C-6 ROLDAN.



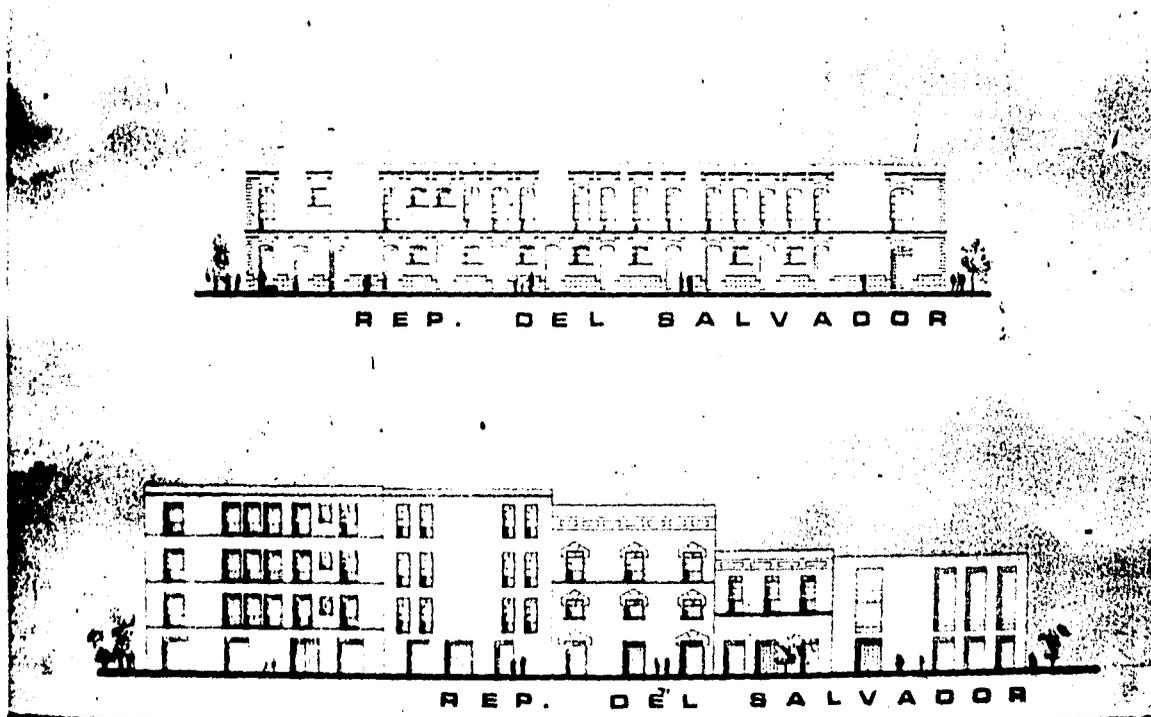
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



C1



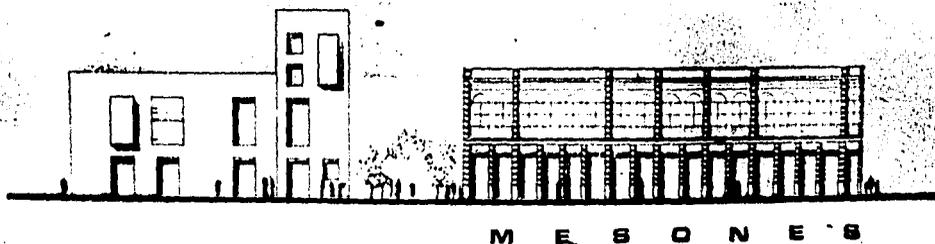
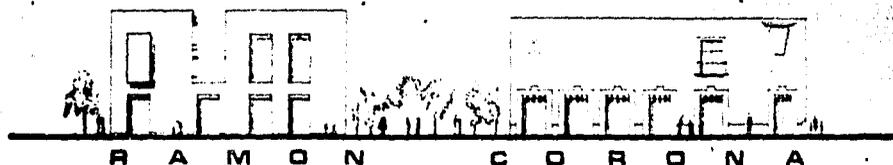
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



C2



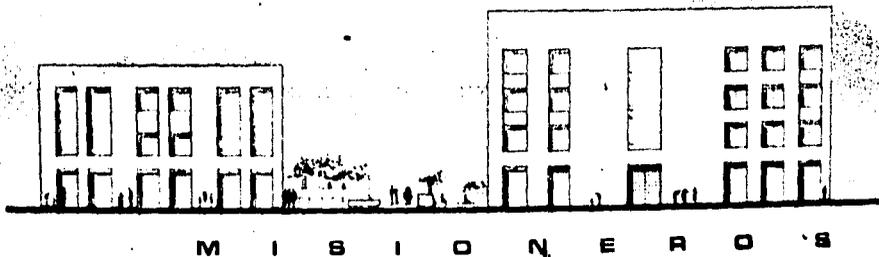
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



C3



UNAM

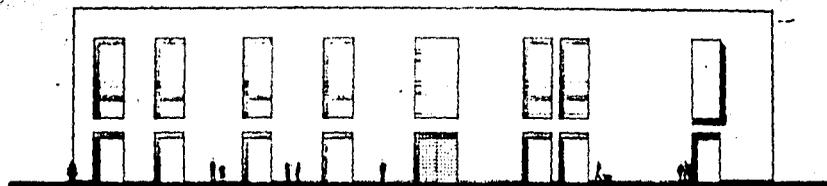
FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

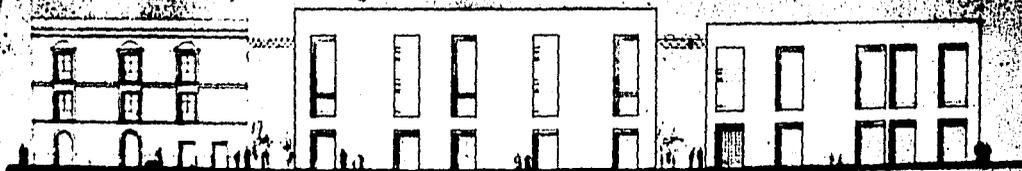
CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Teste Profesional

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA



R A M O N C O R O N A



M E S O N E S

C4



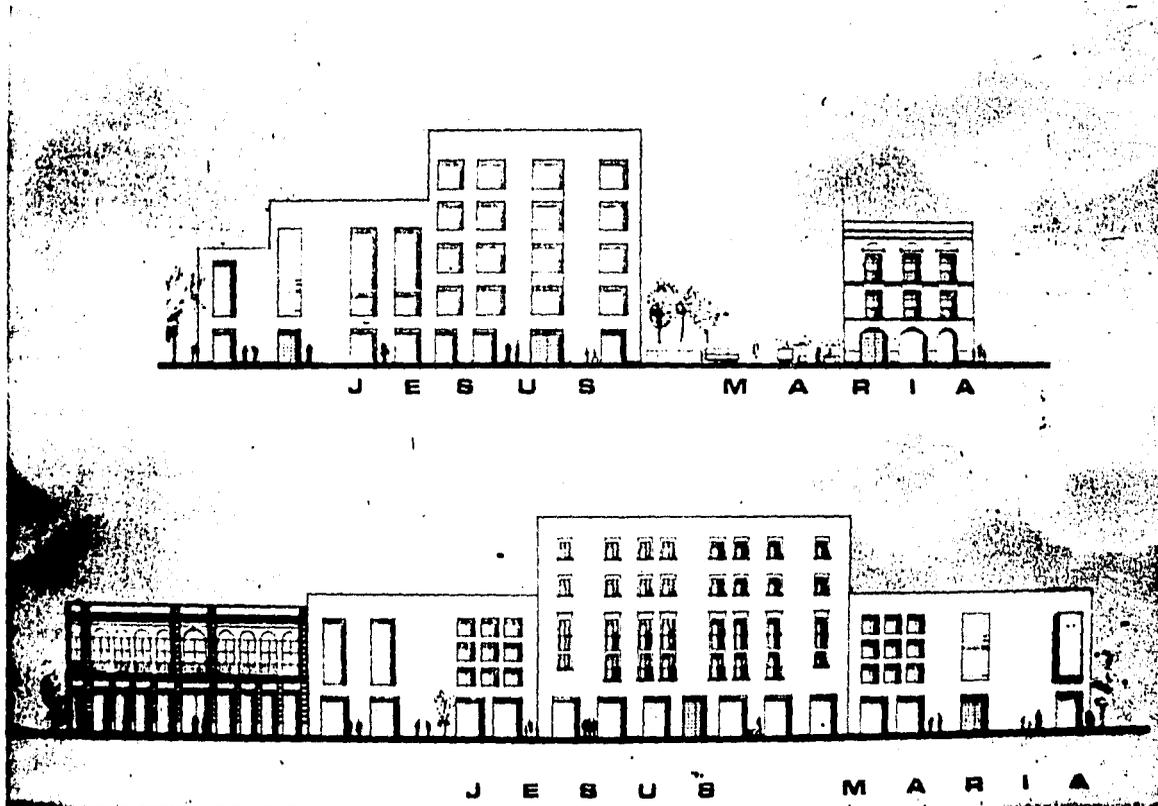
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Tests Profesional



C5

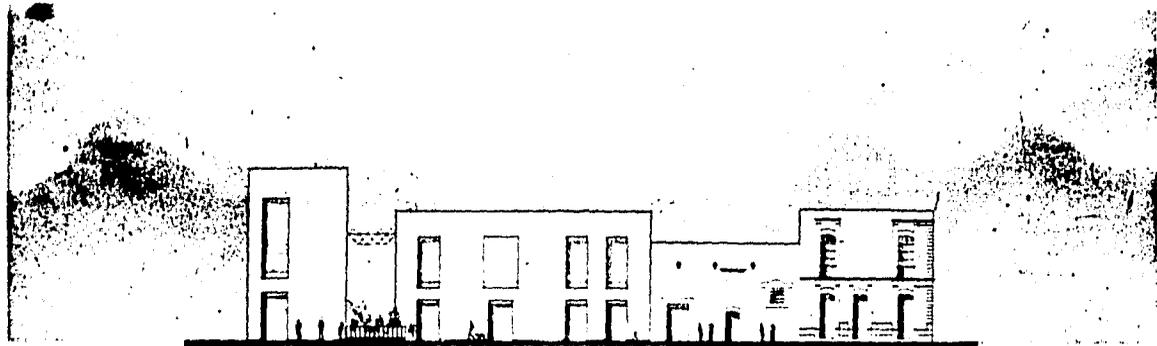


FACULTAD DE ARQUITECTURA

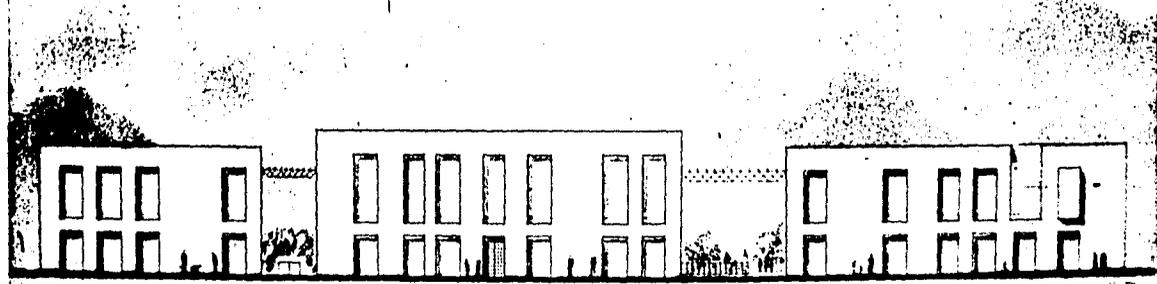
Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



R O L D A N



R O L D A N

C6



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

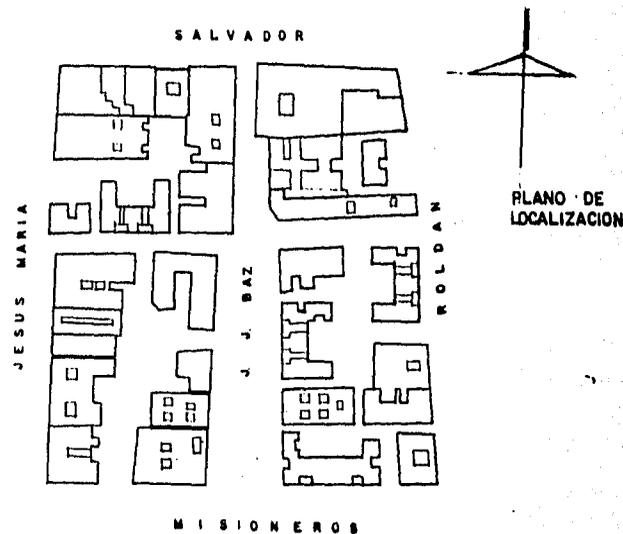
Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional

D.- PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA

- D-1 PLANTA DE CONJUNTO.
- D-2 PLANTA ARQUITECTONICA P.B.
- D-3 PLANTA ARQUITECTONICA 1er. NIVEL.
- D-4 PLANTA ARQUITECTONICA 2º NIVEL.
- D-5 PLANTA ARQUITECTONICA 3er. NIVEL.
- D-6 FACHADA ESTE PLAZA J.J. BAZ
- D-7 FACHADA NORTE ACCESO AL INTERIOR DE MANZANA.
- D-8 FACHADA SUR ACCESO AL INTERIOR DE MANZANA
- D-9 CORTE LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL.
- D-10 CORTE LONGITUDINAL X - X'
- D-11 CORTE TRANSVERSAL Y - Y'
- D-12 PROYECTO ESTRUCTURAL.
- D-13 DETALLES ESTRUCTURALES.



UNAM

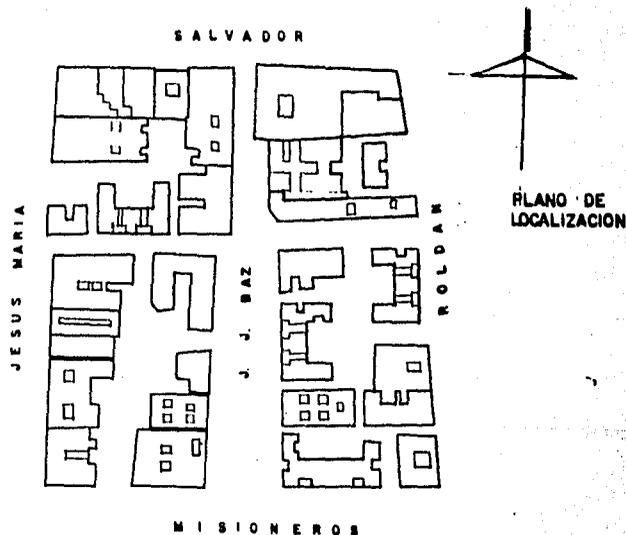
FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional

- D-14 DETALLES DE ALBAÑILERIA.
- D-15 CORTE POR FACHADA.
- D-16 INSTALACION ELECTRICA P.B.
- D-17 INSTALACION ELECTRICA TIPO .
- D-18 INSTALACION SANITARIA E HIDRAULICA.
- D-19 INSTALACION SANITARIA E HIDRAULICA.
- D-20 DRENAJE
- D-21 ACABADOS P.B.
- D-22 ACABADOS TIPO
- D-23 DETALLES DE HERRERIA
- D-25 ESTUDIO FOTOGRAFICO - MAQUETA VIVIENDA NUEVA.



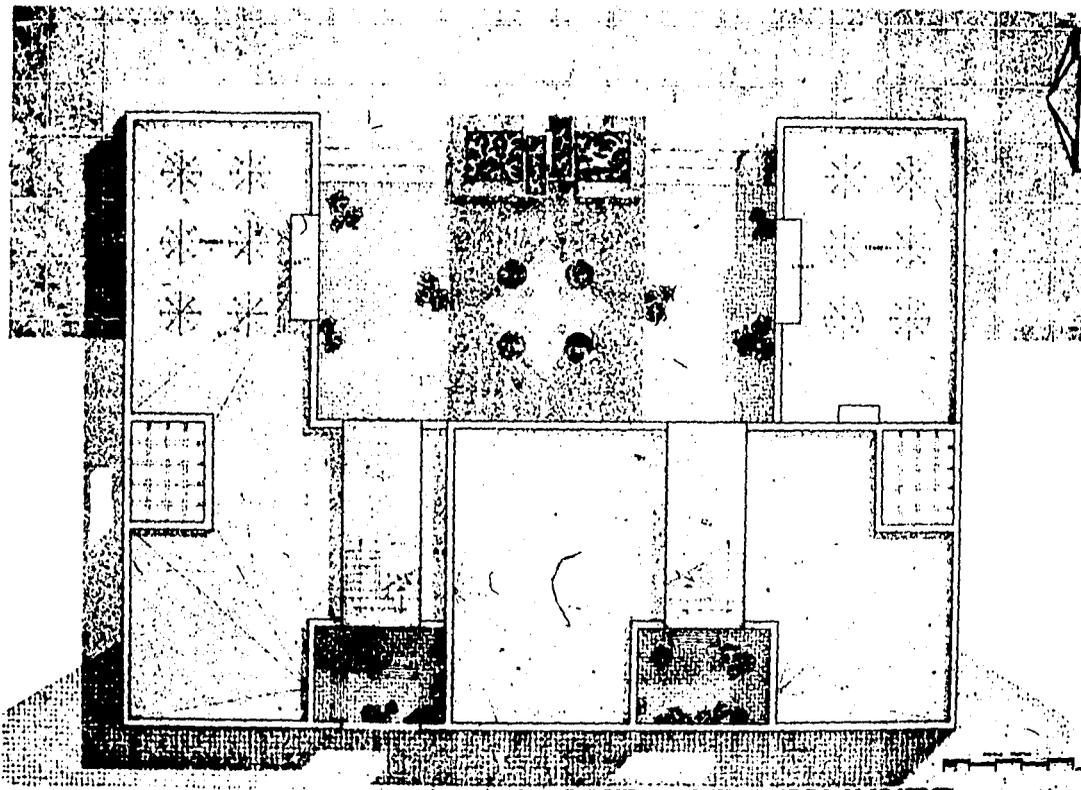
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



PLANTA DE CONJUNTO

D1



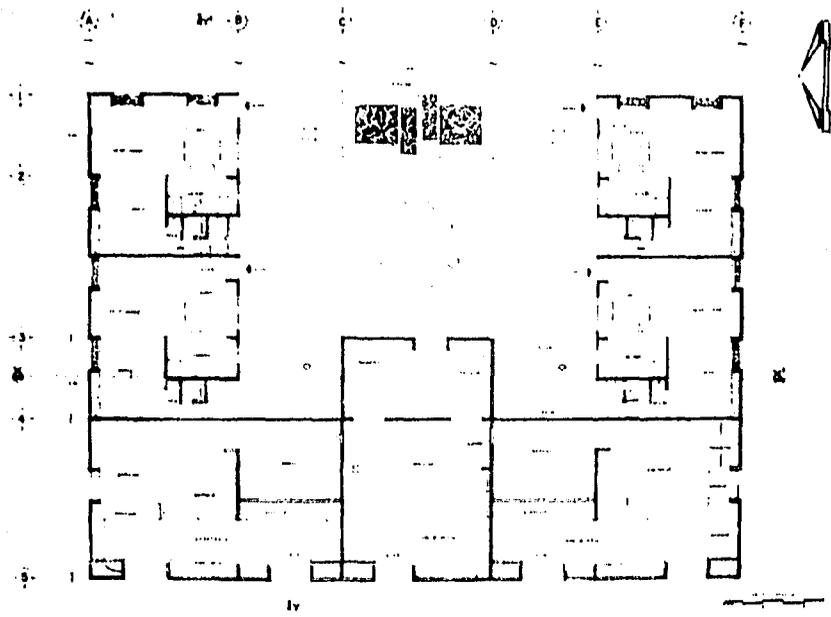
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Tests Profesional



PLANTA ARQUITECTONICA P. B.

D 2



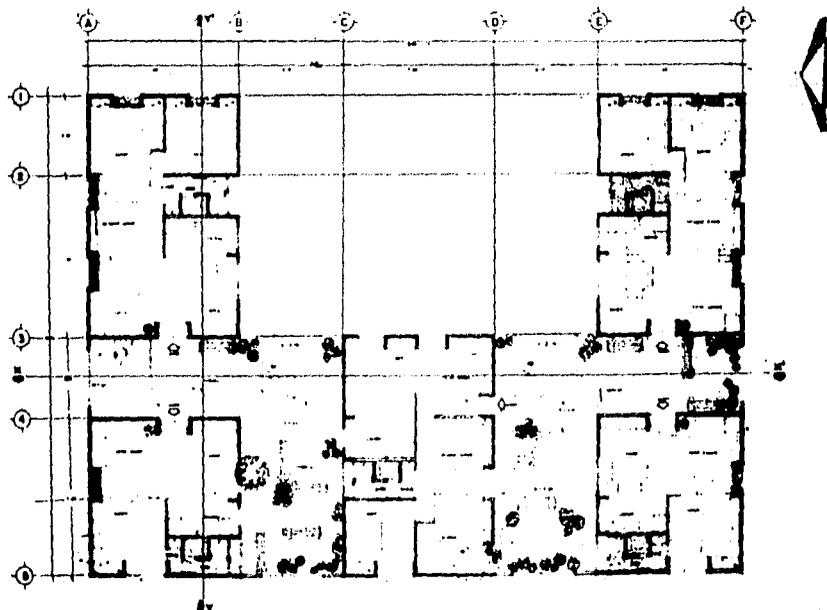
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



PLANTA ARQUITECTONICA 1º NIVEL

D 3



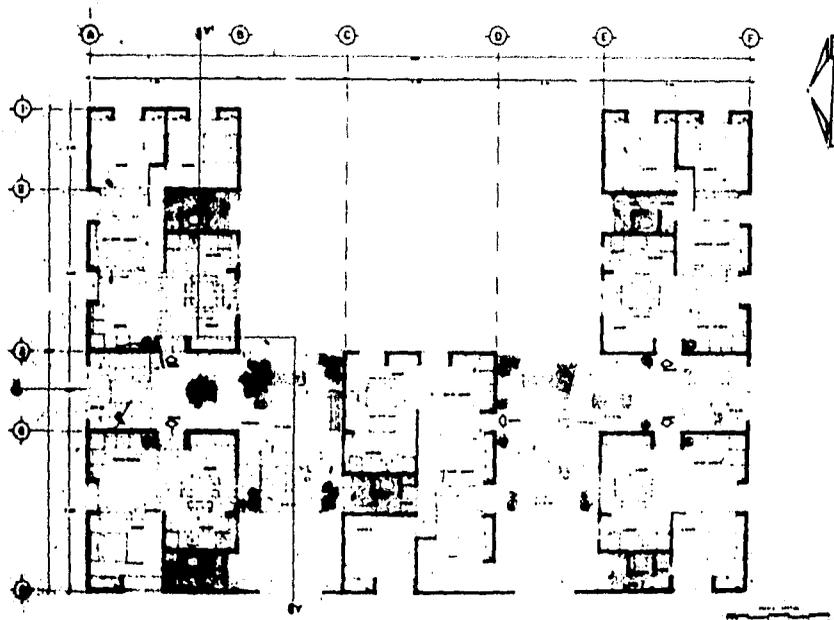
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



PLANTA ARQUITECTONICA 2º NIVEL

D4



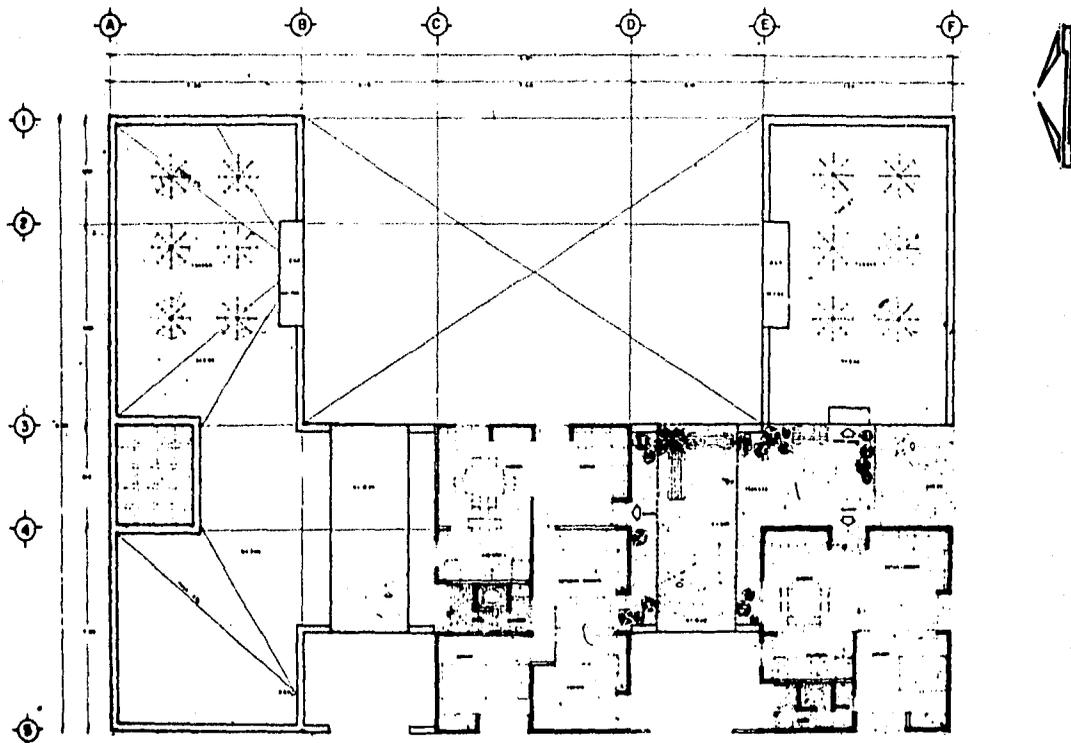
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



PLANTA ARQUITECTONICA 3º NIVEL

D 5



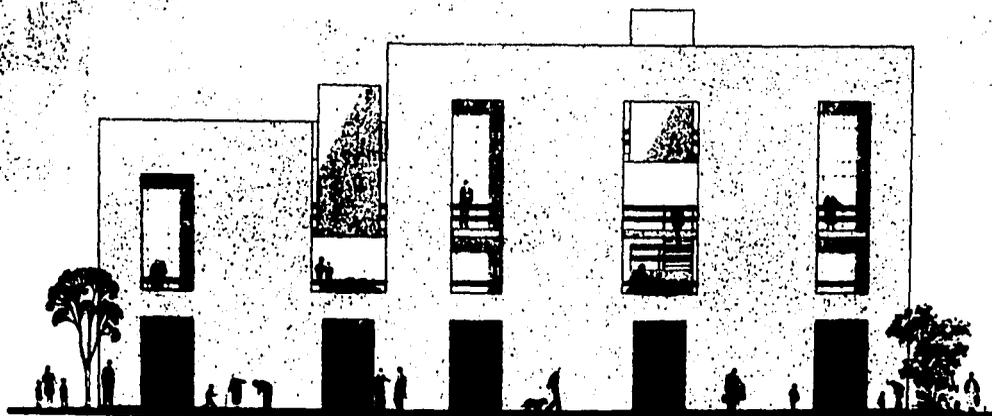
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



FACHADA ESTE, PLAZA J.J. BAZ

D 6



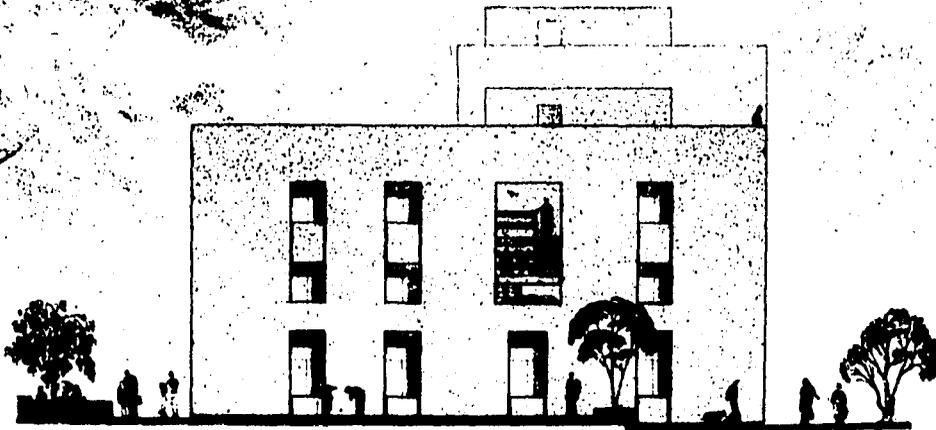
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



FACHADA NORTE, ACCESO A INTERIOR DE MANZANA

D7



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

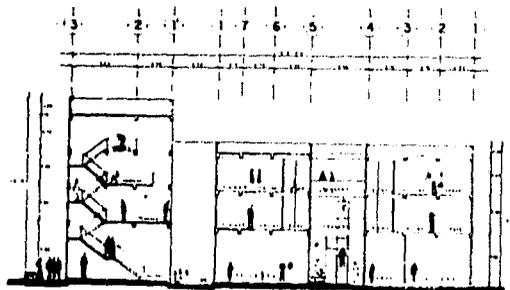
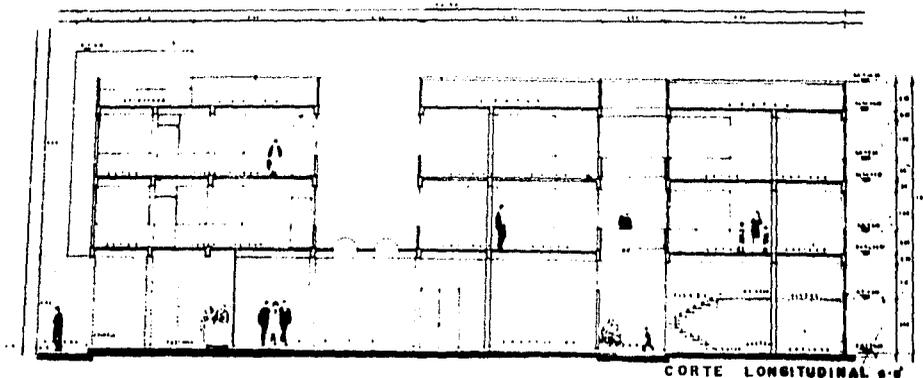
Tests Profesional



FACHADA SUR, ACCESO A INTERIOR DE MANZANA

D 8

 <p>UNAM</p>	<h1>FACULTAD DE ARQUITECTURA</h1>	
	<p>Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador</p>	
	<p>CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO</p>	<p>Tests Profesional</p>



CORTES

D 9



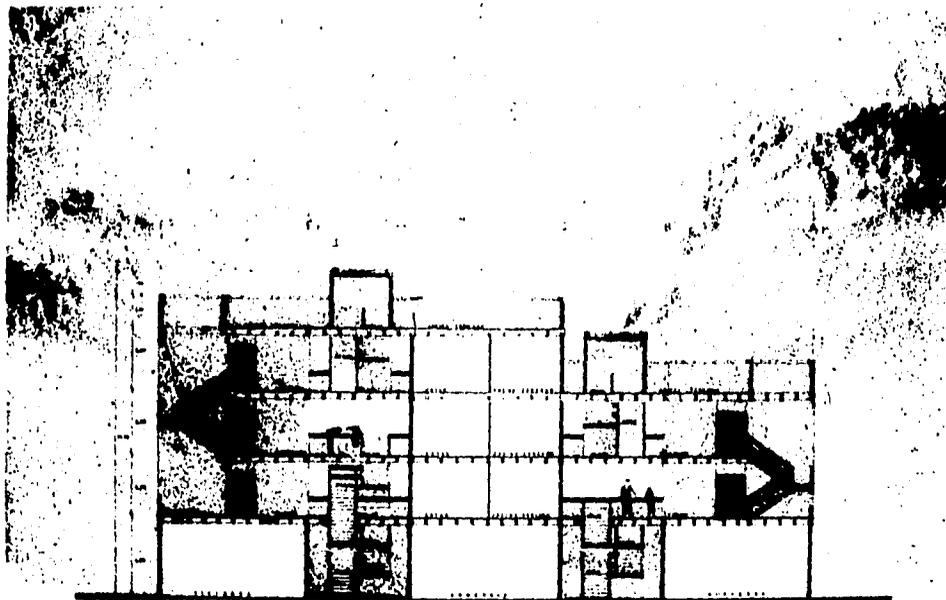
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



CORTE LONGITUDINAL X-X'

D 10



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio
urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

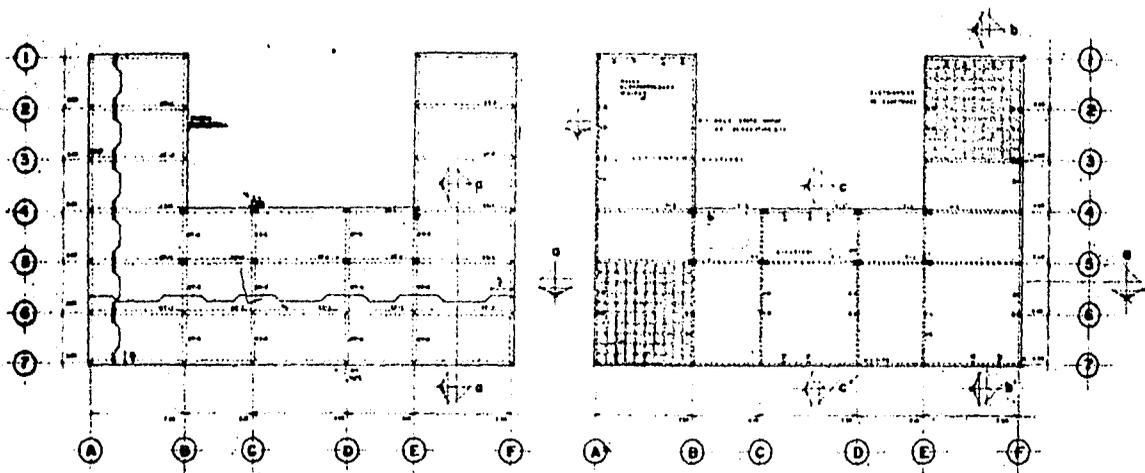
Tests Profesional



CORTE TRANSVERSAL Y-Y'

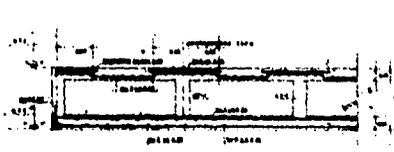
D11

	FACULTAD DE ARQUITECTURA	
Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador		
UNAM	CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO	Tesis Profesional



PLANTA CIMENTACION

PLANTA DE 1º NIVEL



SECCION



DETALLE CIMENTACION

LEYENDA
 PLANOS DE OBRAS
 PLANTA DE CIMENTACION
 PLANTA DE 1º NIVEL
 SECCION DE OBRAS
 DETALLE CIMENTACION
 SECCION DE OBRAS
 PLANTA DE CIMENTACION
 PLANTA DE 1º NIVEL
 SECCION DE OBRAS
 DETALLE CIMENTACION
 SECCION DE OBRAS

D 12



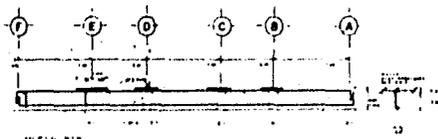
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

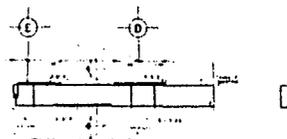
Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

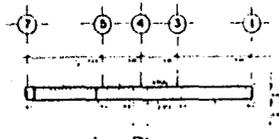
Tesis Profesional



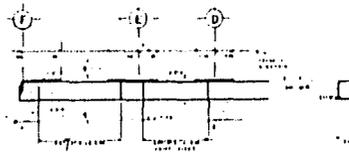
CORTE A-A'



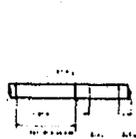
CORTE E-D'



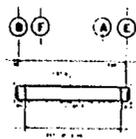
CORTE B-B'



CORTE F-L-D'



CORTE B-C'



CORTE D-E'



PLANO DE CASTILLO DE COLUMBA E I

D 13



UNAM

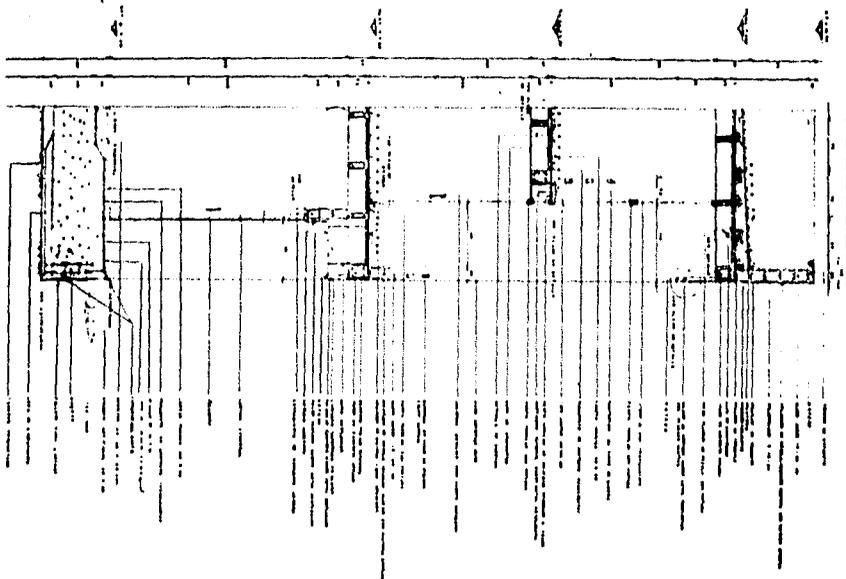
FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

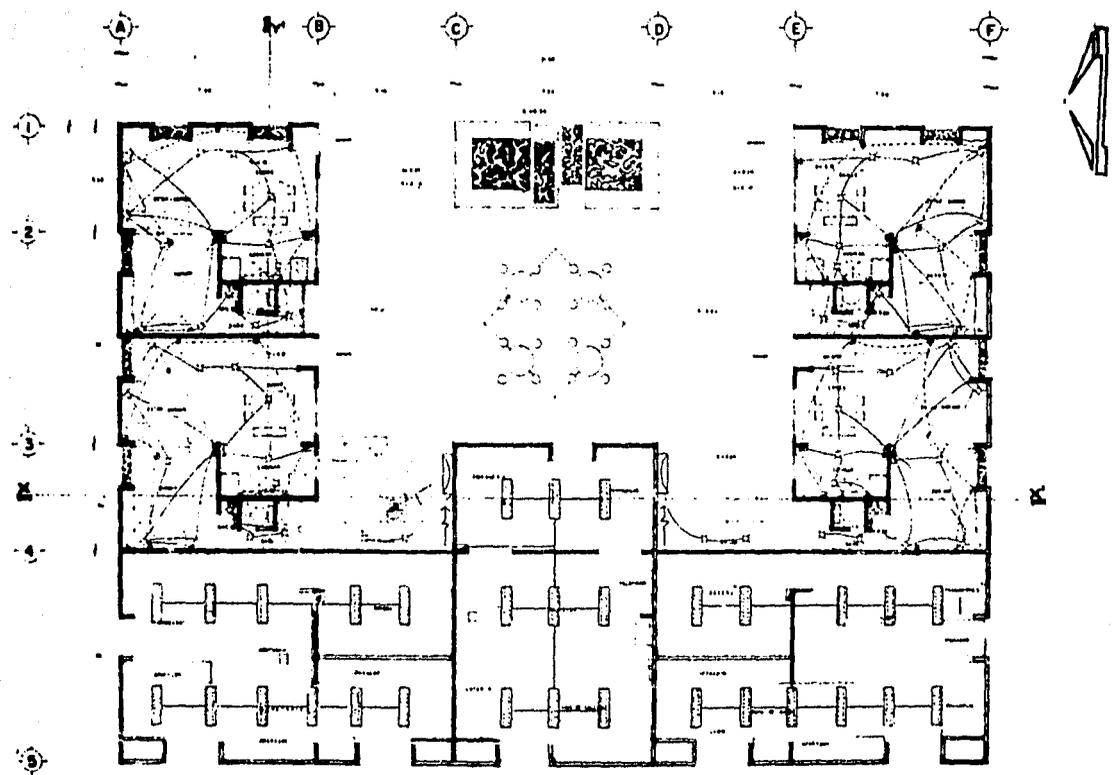
Tesis Profesional

CORTE POR FACHADA



D15

 UNAM	FACULTAD DE ARQUITECTURA
	Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador
	CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO
	Tests Profesional



IV
INSTALACION ELECTRICA P.B.

D16

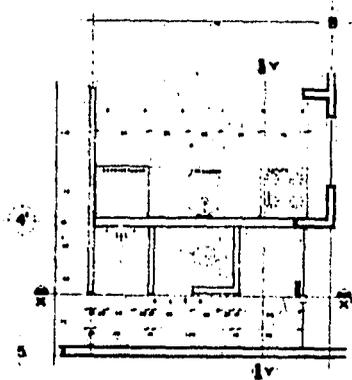


FACULTAD DE ARQUITECTURA

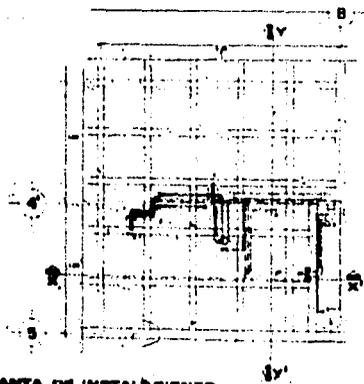
Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

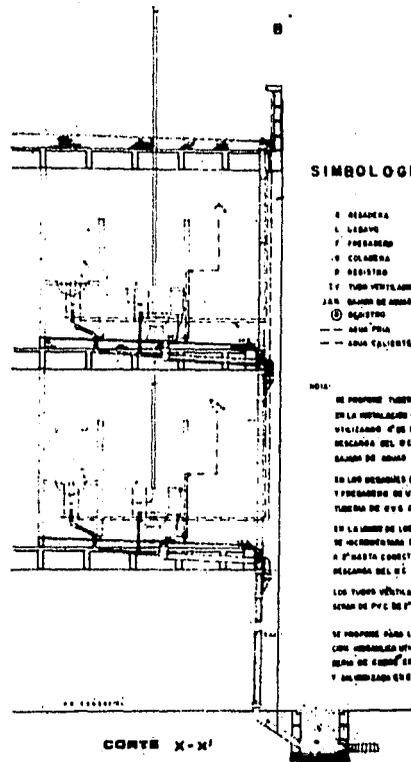
Tesis Profesional



PLANTA ARQUITECTONICA



PLANTA DE INSTALACIONES



CORTE X-X'

SIMBOLOGIA

- E RESADERA
- L LABAVO
- F FREGADERO
- C COLUMERA
- P RESISTIVO
- T V TUBO VENTILACION
- JEN BARRIO DE UNIDAD RESISTIVA
- ⊙ REGISTRO
- AGUA FRÍA
- - - AGUA CALIENTE

NOTA:

SE PROPONE TUBERIA DE PVC EN LA INSTALACION SANITARIA UTILIZANDO 4" DE Ø EN LA MASCARA DEL WC EN LA SALIDA DE AGUA RESISTIVA

EN LOS UNIDADES DE LABAVO Y FREGADERO DE UTILIZARA TUBERIA DE Ø 1 1/2" Ø

EN LA LINEA DE LOS UNIDADES DE OCUPACION EN EL PASADIZO A 1" HASTA CONECTAR CON LA MASCARA DEL WC

LOS TUBOS VENTILACIONES SERAN DE PVC DE 2" Ø

SE PROPONE PARA LA INSTALACION SANITARIA UTILIZADO PLANOS DE 4" EN EL DISEÑO Y ANEXOS EN EL INTERIOR

INSTALACIONES SANITARIA E HIDRAULICA

D18



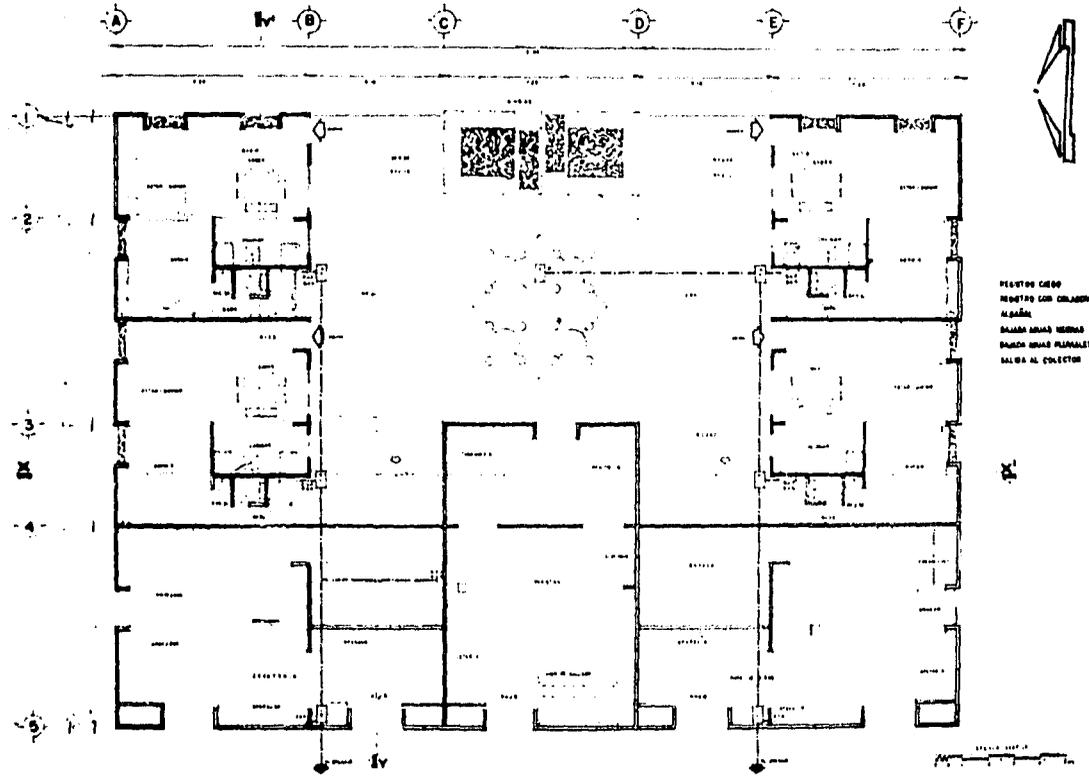
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



DRENAJE

D 20



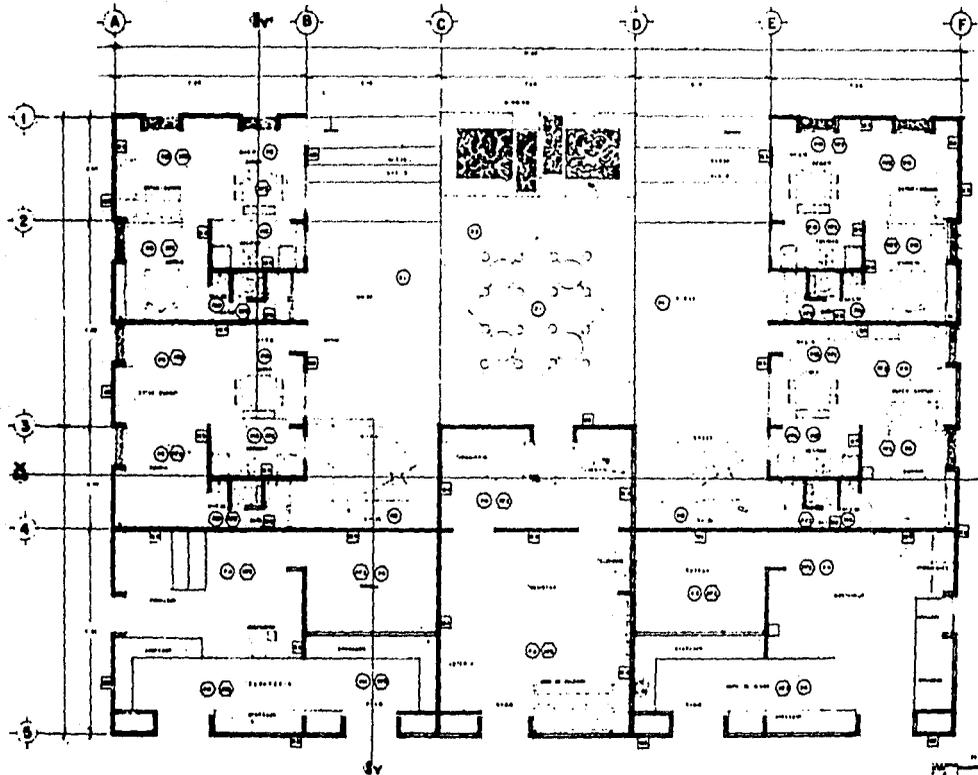
FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

UNAM

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



- ACABADOS**
- PISO (FLOORING)** Δ
- 1. Pavimento de cerámica
 - 2. Pavimento de mármol
 - 3. Pavimento de madera
 - 4. Pavimento de concreto
 - 5. Pavimento de ladrillo
 - 6. Pavimento de alfombra
 - 7. Pavimento de parquet
 - 8. Pavimento de mosaico
 - 9. Pavimento de travertino
 - 10. Pavimento de granito
- PARED (WALLS)** □
- 1. Pared de ladrillo
 - 2. Pared de concreto
 - 3. Pared de yeso
 - 4. Pared de vidrio
 - 5. Pared de metal
 - 6. Pared de aluminio
 - 7. Pared de acero
 - 8. Pared de cobre
 - 9. Pared de plomo
 - 10. Pared de oro
- PUERTAS (DOORS)** ⊕
- 1. Puerta de madera
 - 2. Puerta de metal
 - 3. Puerta de aluminio
 - 4. Puerta de vidrio
 - 5. Puerta de acero
 - 6. Puerta de cobre
 - 7. Puerta de plomo
 - 8. Puerta de oro
 - 9. Puerta de plata
 - 10. Puerta de níquel

P. B. ACABADOS

D 21

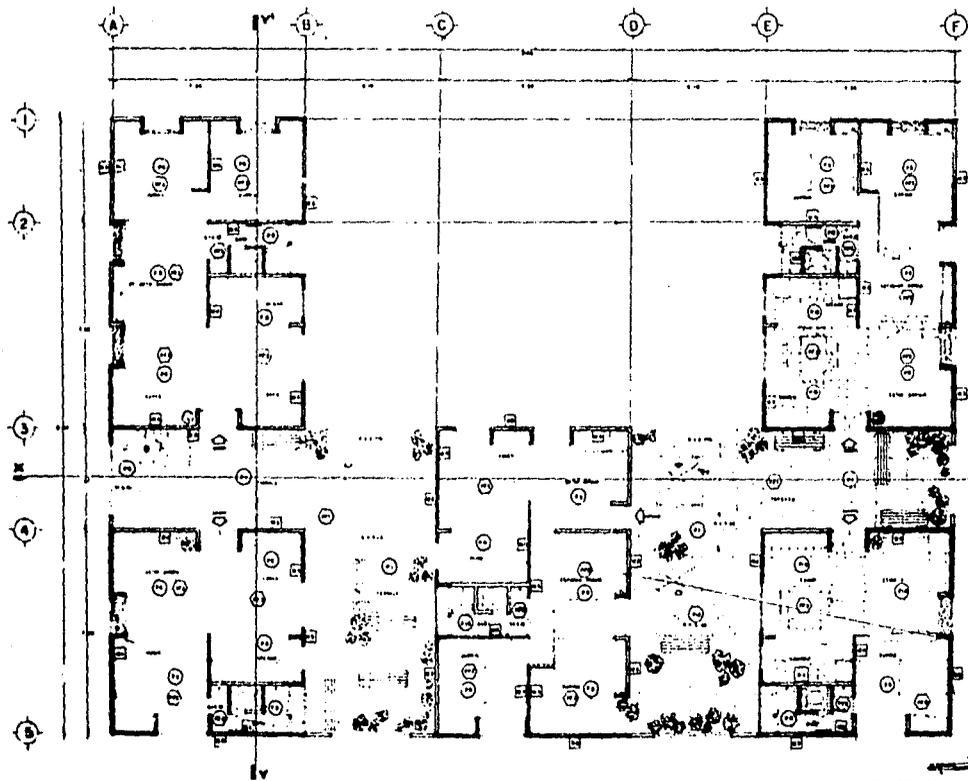


FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



ACABADOS	
100% EXTERIORES Δ	
1-1	1-1
2-1	2-1
3-1	3-1
4-1	4-1
5-1	5-1
6-1	6-1
7-1	7-1
8-1	8-1
9-1	9-1
PISOS INTERIORES \odot	
1-1	1-1
2-1	2-1
3-1	3-1
4-1	4-1
5-1	5-1
6-1	6-1
7-1	7-1
8-1	8-1
9-1	9-1
MURDOS \square	
1-1	1-1
2-1	2-1
3-1	3-1
4-1	4-1
5-1	5-1
6-1	6-1
7-1	7-1
8-1	8-1
9-1	9-1
PLAFONES \oplus	
1-1	1-1
2-1	2-1
3-1	3-1
4-1	4-1
5-1	5-1
6-1	6-1
7-1	7-1
8-1	8-1
9-1	9-1

ACABADOS

D22



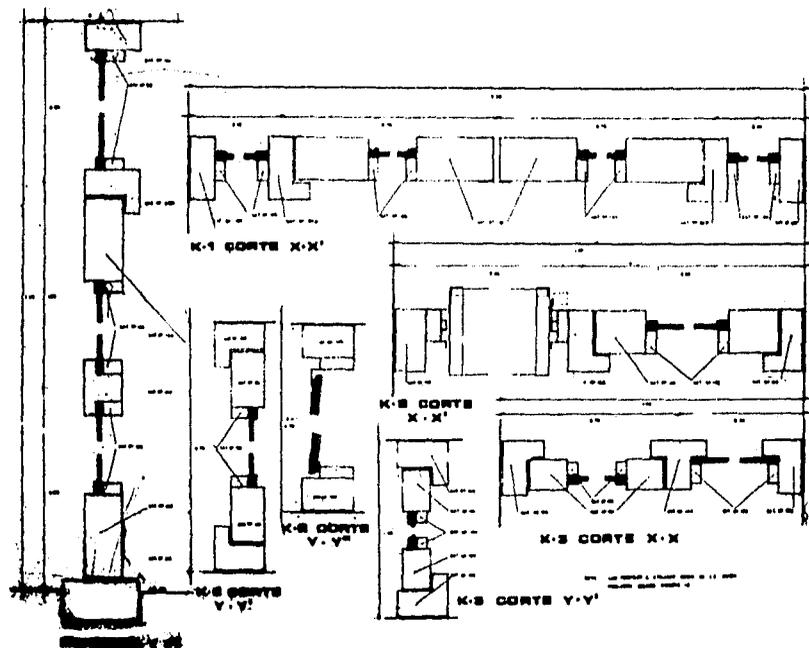
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



PLANO DE HERRERIA

D23



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



D24



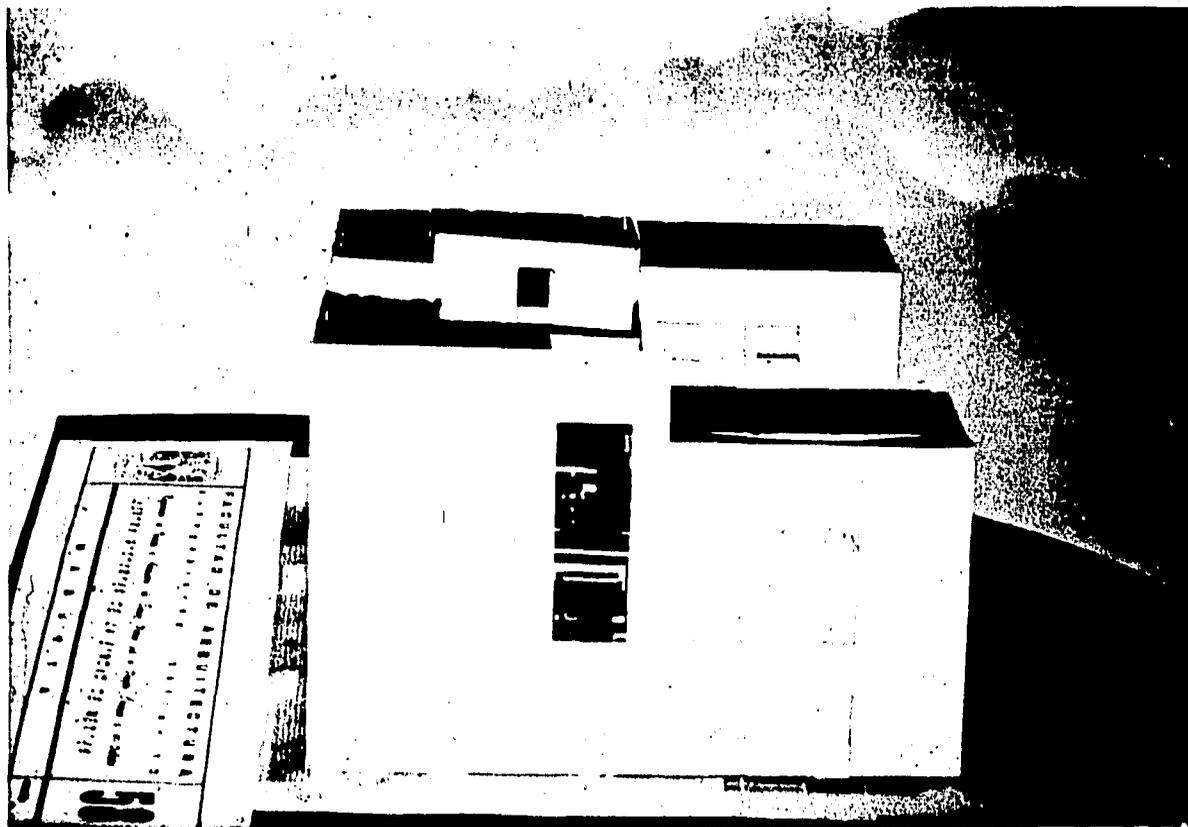
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Tesis Profesional



D24



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



D 24



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



D 24



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



D 24



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



D 24



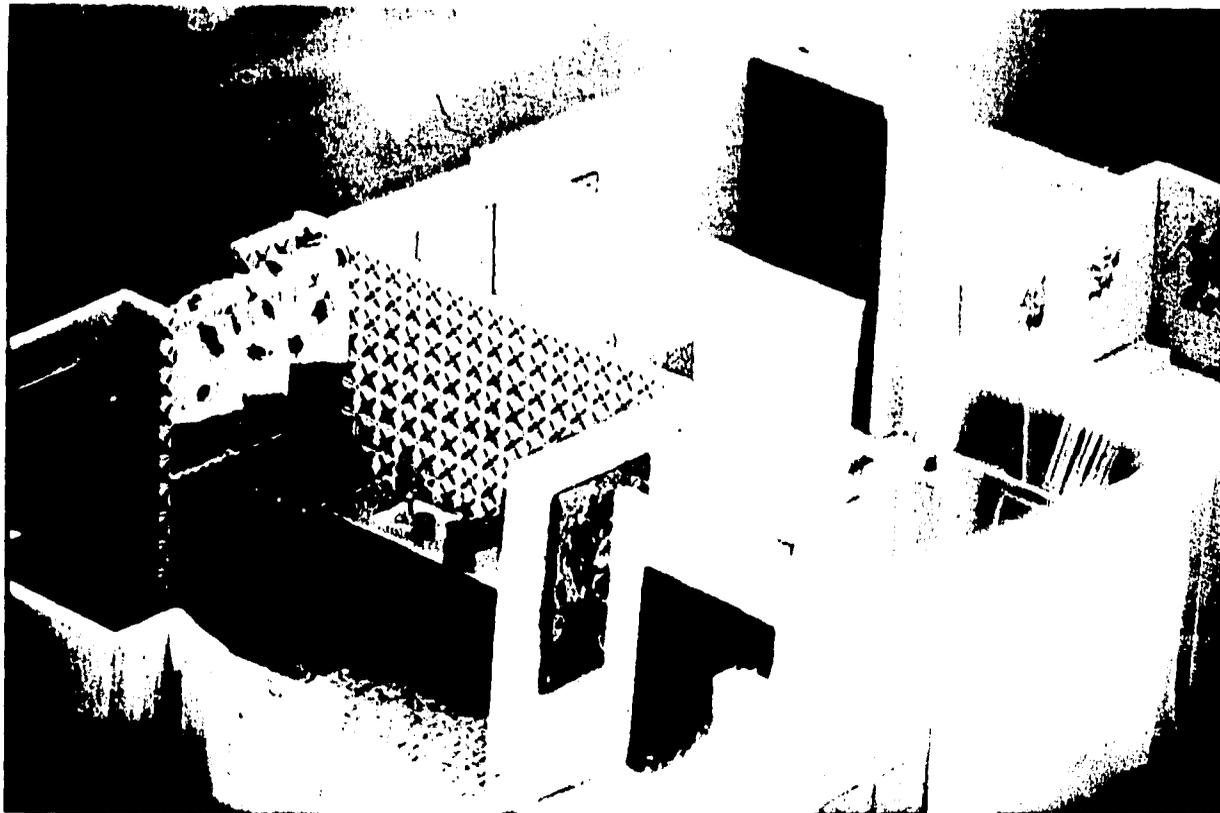
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



D24



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

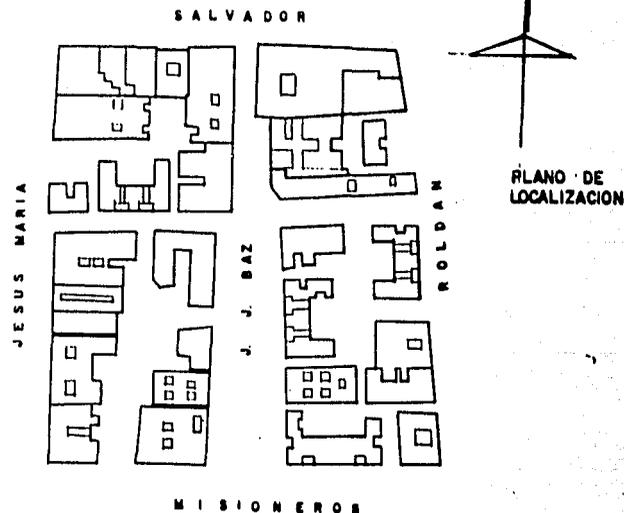
CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional

E.- ESTUDIO FOTOGRAFICO.

E-1 LEVANTAMIENTO ESTADO ACTUAL.

E-2 PROPUESTA TRATAMIENTO VOLUMETRICO.



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tesis Profesional



E-1



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



E 2



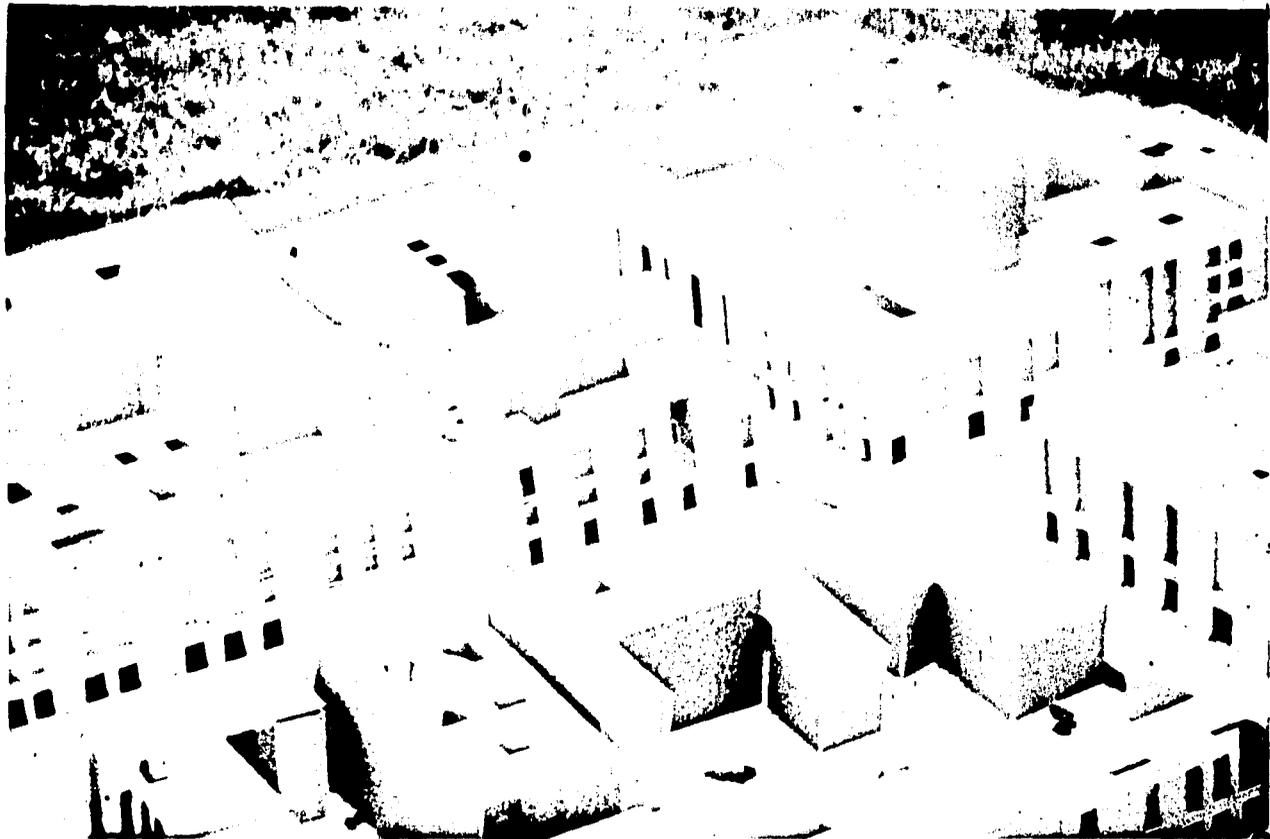
UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneracion de vivienda y apropiacion del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional



E2



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Regeneración de vivienda y apropiación del espacio urbano por el pequeño comercio y el poblador

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

Tests Profesional

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

- a) PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA
 b) LA URBANIZACION CAPITALISTA
 c) 500 PLANOS DE LA CD. DE MEXICO
 d) CUADERNILLOS DE ARQUITECTURA Y CONSERVACION
 DEL PATRIMONIO ARTISTICO, VOLUMENES:
 1, 4, 5, 7, 13, 16, 17 y 18.
 e) HISTORIA DE MEXICO (TOMO I y II)
- f) PLANOS DE LA CIUDAD DE MEXICO
 g) LA CIUDAD DE MEXICO
 h) HISTORIA DE LA CIUDAD DE MEXICO DESDE SU
 FUNDACION HASTA 1854.
- i) EL DESARROLLO URBANO DE MEXICO.
 j) ARQUITECTURA POPULAR MEXICANA
 k) CENTROS HISTORICOS.
 l) MEXICO, 50 AÑOS DE REVOLUCION
 m) SERIE LAS ARTES EN MEXICO
 VOLUMENES: 4, 5, 6 y 7.
- SAHOP
 CRISTIAN TOPALOV
 SAHOP
- I.N.B.A.
 EDITADO POR EL COLEGIO
 DE MEXICO.
- I.N.B.A.
 D.D.F.
- MANUEL OROZCO Y BERRA
 LUIS UNIKEL
 SAHOP
 EDITADO POR GUSTAVO GILLI
 FONDO DE CULTURA ECONOMICA
- U.N.A.M.

- n) LA CIUDAD PEATONAL
- o) LA CIUDAD DEL CAPITAL Y OTROS ESCRITOS
- p) PLANIFICACION DEL SITIO
- q) LOS MOVIMIENTOS SOCIALES URBANOS
- r) INVESTIGACIONES EN AUTOCONSTRUCCION

- s) PLAN DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO
 - a) DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA.

PAUL HANS PETERS

MARINO FOLIN

KEVIN LYNCH

MANUEL CASTELLS

CONSEJO NACIONAL DE
CIENCIA Y TECNOLOGIA

D. D. F.