

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

TALLER ARQ. JUAN O'GORMAN



PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA

" JUAN PABLOS CANDELARIA "

*29/01/01*

INTERVENCIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO  
URBANO " LA MERCED "



Tesis para obtener el título de Arquitecto

Presenta:

Gabriela Aguirre del Villar

Sinodales:

Arq. Filemón Fierro Peschard

Arq. César Mora Velasco

Arq. Hugo Rivera Castillo

Fecha: Septiembre del 2001



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

# TESIS CON FALLA DE ORIGEN

## GRACIAS POR EL APOYO

### A MIS PADRES

que sin su ayuda no hubiera podido llegar hasta donde he llegado y no seria lo que soy, porque son una razón muy importante para seguir adelante, sé que me apoyan y están a mi lado donde quiera que se encuentren.

### A MIS HERMANOS

porque con su compañía en las buenas y en las malas han puesto ese toque de alegría a mi vida.

### A MIS AMIGOS

porque con su apoyo, amistad y cariño he podido realizar uno de mis sueños.

### A MI PEQUEÑA AMIGA

por estar conmigo siempre desde hace mucho tiempo, hacerme la vida tan agradable y brindarme su cariño y compañía incondicional.

### A TI RUBEN

por apoyarme en todo momento y demostrarme tu cariño, por ser tu y lo más importante por estar a mi lado y ser un aliciente para terminar esta etapa tan importante y seguir adelante, sin ti no hubiera sido igual.

### A TODA MI FAMILIA

por formar parte de mi historia y ayudarme a ser lo que soy.

### A MIS SINODALES

porque sin ustedes no podría haber logrado este sueño, por ayudarme a terminar la etapa más difícil de la carrera y prepararme para el futuro.

### A MIS MAESTROS

por enseñarme el camino a seguir y brindarme su conocimiento pero lo más importante por enseñarme a amar la Arquitectura.

TODOS GRACIAS POR CREER EN MI

## ÍNDICE

	páginas
<b>I.- PRIMERA ETAPA A DESARROLLAR</b>	
<b>A) INTRODUCCIÓN</b>	
Definición Plan Parcial de Desarrollo Urbano	1
"La Merced"	2
Fundamentación jurídica	3, 4
<b>B) ANTECEDENTES HISTÓRICOS</b>	
Origen del área	5
Ciudad Mexica	5
Primeras lotificaciones	5
Acequias puentes y tianguis	6
Convento de la merced	6
Independencia y transformación	7
Modernidad y medios de transporte	7
Época actual descentralización y sismos	8
<b>C) DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO</b>	
Elementos considerados para definir el polígono de aplicación	8
Elementos históricos	9
Elementos económicos	9
Elementos sociales	9

Elementos de equipamiento	10
Delimitación del área	10
<b>D) ANÁLISIS DE LA ZONA</b>	
Usos de suelo, delegacional comparativo con plan parcial de desarrollo de la delegación Venustiano Carranza.	11
Cambio de usos de suelo plan parcial de desarrollo urbano	11
Área con potencial de reciclamiento	12
Área de conservación patrimonial	12
prioritaria	13
complementaria	13
Tabla de proyectos urbanos específicos	14
<b>E) PROYECTOS URBANOS ESPECÍFICOS</b>	
Proyectos de acción inmediata	15, 16, 17
Proyectos a corto plazo	18
Proyectos a mediano y largo plazo	19
<b>F) ESTUDIO SOCIOECONÓMICO, CULTURAL DE MERCADO Y VIVIENDA</b>	
Aspectos demográficos	20
Aspectos económicos	20
Aspectos urbanos	21
Tendencias de la problemática	22, 23
Demandas de satisfactores urbanos	24

<b>5) ZONAS DE ACTUACIÓN - PROYECTOS</b>	
Área con potencial de reciclamiento	24
Área de conservación patrimonial	25
Proyectos urbanos específicos	25
Tabla de Vivienda Nueva	26, 27

## **II. - SEGUNDA ETAPA A DESARROLLAR PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

### **INTRODUCCIÓN METODOLOGÍA**

Planteamiento de problema	28
Análisis preliminares	28

### **FUNDAMENTACIÓN**

¿qué se va ha hacer?	29
¿porqué?	30

### **DESCRIPCIÓN DEL TEMA**

#### **DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO**

elementos históricos	32
elementos económicos	32
elementos sociales	32
elementos de equipamiento	33

<b>HISTORIA DE LA VIVIENDA EN MÉXICO</b>	
· México antiguo	33
Época colonial	34
México moderno	35
<b>INVESTIGACIÓN DE ANÁLOGOS</b>	
Desarrollo habitacional metropolitano santa cruz	36, 37
Unidad habitacional candelaria de los patos	38, 39
<b>ESTUDIO URBANO FÍSICO Y FUNCIONAL DE LA ZONA</b>	
Zona III habitacional	40
Estrategia de desarrollo urbano	40
Estructura vial	41
Vivienda	41
Fisonomía urbana	42
Espacio publico	42
<b>PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA "JUAN PABLOS CANDELARIA"</b>	
<b>GRADOS DE INTERVENCIÓN</b>	
Restauración	43
Remodelación	43
Rehabilitación	43
Reciclamiento	43



<b>POTENCIAL DE DESARROLLO</b>	43
<b>ANÁLISIS DE LA MANZANA</b>	
Estructura espacial	44
Levantamiento Físico	45
<b>PROYECTO</b>	
REGLAMENTACIÓN Y RESTRICCIONES	46, 47
FUNDAMENTACIÓN DEL PROYECTO	47, 48, 49, 50, 51
POBLACIÓN A LA QUE ESTA ENFOCADA LA OFERTA	51
TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA PROPUESTA	51
PROPUESTA CONCEPTUAL	52
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	53
MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTÓNICA	54, 55
MEMORIA DESCRIPTIVA ESTRUCTURAL	56
MEMORIA DESCRIPTIVA DE INSTALACIONES	57, 58
FINANCIAMIENTO	59
<b>INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN</b>	
Estudio de Mercado	60, 61
<b>ANÁLISIS DE COSTOS Y PRESUPUESTO</b>	62, 63
<b>CONCLUSIONES</b>	64
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	65

## INTRODUCCIÓN

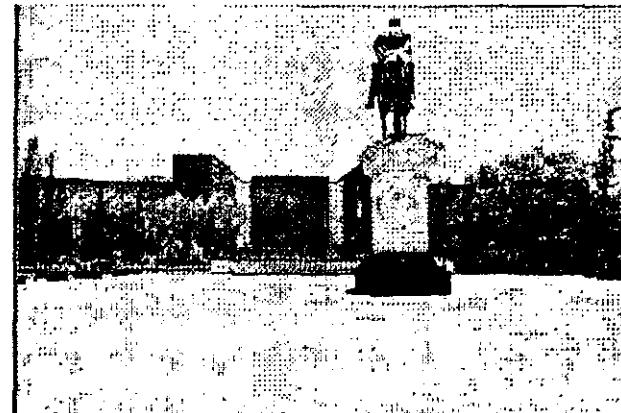
El crecimiento alcanzado durante las últimas décadas, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social que se presenta actualmente, hacen necesaria la realización de programas parciales de desarrollo urbano, que constituyen un instrumento puntual que permite la realización de los objetivos y estrategias de los otros niveles de planeación, con el propósito de lograr el desarrollo armónico de la ciudad.

Los 30 programas parciales se definieron estratégicamente, conforme a los lineamientos, estrategias y áreas de actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como por sus características y problemática específica, siendo acordados conjuntamente con la Delegación Política correspondiente, considerando no sólo el suelo urbano, sino además el suelo de conservación y el ámbito metropolitano.

Dentro de esta estrategia, 13 programas parciales tienen como objetivo preservar y utilizar adecuadamente las áreas y recursos naturales, para lograr un desarrollo sustentable; 5 programas parciales buscan frenar el despoblamiento y se ubican en áreas con potencial de Reciclamiento; 3 se encuentran en áreas con potencial de desarrollo; 3 en áreas de integración metropolitana y 6 tienen por objeto la conservación patrimonial.

Por ello, los Programas Parciales son el instrumento de planeación a través del cual se ordena el territorio, apoyándose en la incorporación de la opinión de la comunidad, expresada durante los talleres de

participación ciudadana y el proceso de consulta pública, contribuyendo a la determinación de la problemática, a la definición de las prioridades de atención y al planteamiento de las propuestas y programas, con base en los cuales, las autoridades correspondiente podrán alcanzar los objetivos que emanan del Programa General, y que se aterrizan a través de los programas parciales, logrando de esta forma su objetivo principal, es decir, mejorar el nivel y calidad de vida de la población.



PPDU Plan Parcial de Desarrollo Urbano

### **Polígono de Aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano La Merced.**

El área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de La Merced se localiza en la Delegación Venustiano Carranza, en su límite poniente con la Delegación Cuauhtémoc. Forma parte de la Ciudad Central y la mayor parte se encuentra inscrita en el "Perímetro B" del Centro Histórico de la Ciudad de México.

Está delimitada por la poligonal siguiente: Eje 1 Oriente, Eje 1 Norte, prolongación de Av. Oceanía, calle Puenteros, calle Sidar y Rovirosa, Eje 2 Oriente y Av. Fray Servando T. de Mier. El perímetro total del área tiene una longitud aproximada de 6 kilómetros y abarca una superficie total de 228 hectáreas, las cuales representan el 6.82% del territorio de la Delegación Venustiano Carranza, que comprende 3,342 hectáreas. Incluye las siguientes colonias: Centro, 10 de Mayo, Penitenciaría, Ampliación Penitenciaría, 7 de Julio, Escuela de Tiro y Madero y parte de las colonias Morelos, El Parque y Progresista (véase plano PPDU-01).

La vocación comercial que ha tenido históricamente La Merced, ha generado una serie de problemáticas, entre las que destaca la sucesión del uso de suelo de habitacional a comercial. Esta transformación es el principal factor que influye en una subocupación, despoblamiento y deterioro de la vivienda, traducándose en detrimento de la calidad de vida de sus habitantes. Además, la presencia de grandes equipamientos de alcances metropolitanos y regionales desligados del área, así como el hecho de que más del 90% del área forma parte de la Zona de Monumentos Históricos, denominada Perímetro "B" del Centro Histórico de la Ciudad de México, por lo cual, toda planeación e

intervención tiene que contemplar la protección patrimonial y la integración con el Centro Histórico de la Ciudad.

A esta problemática se suman otras, como es la contaminación del medio ambiente, en particular del suelo, producida por la basura acumulada por la actividad comercial del conjunto de Mercados (Nave Mayor y Menor).

La contaminación del Gran Canal del Desagüe, (aunque está entubado desde el Eje 1 Oriente hasta el Eje 2 Oriente) provoca malos olores y contaminación del suelo y del aire, constituyéndose en un importante foco de infección.

En lo que se refiere a infraestructura y servicios, la zona esta bien dotada, pero carece de mantenimiento en: redes de electricidad, agua potable, alcantarillado y drenaje.

La Merced cuenta con una población de 43,383 habitantes (X Censo General de Población y Vivienda, 1995), con una densidad de población de 190 hab/ha, (densidad de población superior a la del resto de la Delegación y a la del Distrito Federal). Sin embargo, el área presenta un proceso de despoblamiento debido al crecimiento indiscriminado del comercio que ha desplazado a la población residente, originando problemas sociales como: delincuencia, prostitución, drogadicción y crecimiento de bandas conocidas como "chineros y cadeneros" todo ellos han contribuido a dicho proceso.

La problemática de despoblamiento no es particular de la Merced, sino que es un fenómeno que responde a la dinámica de la Ciudad Central.

## Fundamentación Jurídica

En los términos del artículo 27, tercer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde a la Nación el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, dispone que se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Por su parte, el artículo 73, fracción XXIX-C, prescribe que el Congreso de la Unión está facultado para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional.

En ejercicio de dicha atribución, el Congreso de la Unión expidió la Ley General de Asentamientos Humanos, que establece la concurrencia de los tres ámbitos de gobierno en materia de asentamientos humanos. De acuerdo al artículo 8º de la Ley mencionada, corresponde a las

entidades federativas, -entre las que se encuentra el Distrito Federal- entre otras funciones, legislar en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población.

La misma Ley General de Asentamientos Humanos dispone en su artículo 27, que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión, o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, usos, reservas y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

El artículo 28 del mismo ordenamiento dispone que las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 122, contiene las bases de organización del Distrito Federal y señala que son autoridades locales la Asamblea Legislativa, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y el Tribunal Superior de Justicia. El mismo artículo, en su apartado C, base primera, fracción V, inciso j, faculta a la Asamblea Legislativa para legislar en materia de planeación del desarrollo urbano y particularmente uso del suelo. El propio artículo 122 remite la regulación específica de sus disposiciones al Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

Este último ordenamiento, prescribe en su artículo 119, que los Programas de Desarrollo Urbano serán formulados por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y sometidos a la aprobación de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, de acuerdo con los procedimientos y requisitos establecidos en la ley de la materia.

En ejercicio de las facultades conferidas por la Constitución Federal y el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, la Asamblea Legislativa expidió la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sujetándose a lo dispuesto por el artículo 27 constitucional y la Ley General de Asentamientos Humanos.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, determina que sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto - entre otros aspectos- fijar las normas básicas para planear la fundación, el desarrollo, mejoramiento, crecimiento y conservación del territorio del Distrito Federal, así como determinar los usos del suelo, su clasificación y zonificación.

El artículo 16 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del Programa General, los Programas Delegacionales y los Programas Parciales, que en conjunto, constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia para el Distrito Federal.

La misma Ley regula el contenido, procedimiento de elaboración y aprobación de los programas parciales, en sus artículos 6º, 7º, fracción XXIV, 13 a 17, 20, 22 y 24. Establece regulaciones en materia de

ordenamiento territorial, especialmente por lo que se refiere a clasificación del suelo, zonificación y normas de ordenación, en los artículos 29 a 36.

El artículo 22, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

Con relación a las autoridades competentes para la elaboración, expedición y aplicación del programa parcial, la Ley de Desarrollo Urbano faculta a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, para aprobar los programas y sus modificaciones, así como para remitirlos a la autoridad competente para su promulgación, publicación e inscripción, lo anterior en los términos del artículo 9, fracciones I y II.

El artículo 10 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, faculta al Jefe de Gobierno del Distrito Federal para aplicar las restricciones al dominio de la propiedad, que imponga la Ley y demás disposiciones legales relativas; y aplicar y hacer cumplir la Ley, los programas y las demás disposiciones que regulen la materia, según lo dispuesto en las fracciones I y IX del artículo mencionado. Así mismo, este funcionario tiene a su cargo remitir los proyectos de Programas Parciales que elabore la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a la Asamblea Legislativa, como iniciativas.

## **B Antecedentes Históricos de la zona.**

### **• Origen del área**

El área que ahora ocupa el mercado de La Merced y sus alrededores fue casi en su totalidad hace nueve siglos, una zona lacustre. A partir de la fundación de Tenochtitlan, empezó a ser rellenada por los pobladores al construir chinampas o islotes artificiales, destinados principalmente a la agricultura, pero también a la construcción de casas y templos.

Al iniciarse el siglo XVI, en pleno auge del imperio Mexica, esa zona constituía el extremo oriente de su capital: Tenochtitlan donde las tierras de cultivo circundadas por canales, conformaban una zona de transición entre lago y ciudad. Tras la conquista y destrucción de México-Tenochtitlan, Hernán Cortés decidió aprovechar los islotes construidos por los Mexicas para fundar la nueva capital. El trazo de ésta corrió a cargo de Alonso García Bravo en el año de 1524 y alcanzaba, hasta lo que es ahora la Avenida Circunvalación, al oriente, donde casi sólo había campos de cultivo rodeados por caseríos, entre los cuales se encontraba el pueblo nombrado La Candelaria de los Patos, pues ahí se ubicaba un islote en el cual anidaba ese tipo de aves.

En los terrenos donde ahora están el templo y la garita de San Lázaro se erigió la primera construcción española de la ciudad de México: la fortaleza de Las Atarazanas. Ahí se guardaron las armas y los 13 bergantines que habían sido utilizados para el sitio de Tenochtitlan. Al desaparecer la amenaza de una invasión indígena, el fuerte fue demolido y en sus terrenos se construyó, en 1572, el hospital de leprosos de San Lázaro.

### **• Primera lotificación**

Los primeros solares que ahora ocupa el área del actual mercado de La Merced fueron asignados en 1539, según lo asienta el acta de cabildo del 18 de abril de ese año. En aquellos años, se trazó por esa zona la calle actualmente llamada Lecumberri, que en lengua vasca significa "lugar bueno y nuevo" por la fertilidad de la tierra que recién se le había ganado al lago.

En sus escritos, José María Marroquí menciona que las manzanas de esta parte de la ciudad estaban delimitadas por "dilatadas tapias y pocas habitaciones", porque se trataba de una zona fundamentalmente agrícola, con muchos silos y bodegones. Desde los primeros años de la colonia los misioneros construyeron, en esta parte oriente de la ciudad, capillas donde hoy se ubican los templos de La Soledad, Santo Tomás de la Palma y San Jeronimito.

### **• Acequias, puentes y tianguis**

A poca distancia de ahí, se ubicaban hacia el poniente, entre otros canales, la acequia de Roldán y la acequia Real, que comunicaban a la capital con el canal de La Viga; y otros que, a su vez, conducían hacia poblados ribereños como Xochimilco, Tláhuac y Mixquic. En el extremo norte de la acequia de Roldán, en la confluencia con la plaza de La Alhóndiga, estaba el principal muelle para las canoas que surtían a la ciudad de México. Dicha plaza, mitad canal cruzado por puentes y mitad tierra firme, era un gran tianguis o mercado a cielo abierto. Debe su nombre a la aduana y bodega, cuyo edificio aún se conserva, donde las autoridades cobraban impuestos por las mercancías que ingresaban por

agua y por tierra a la ciudad: desde vegetales y animales hasta productos manufacturados.

Durante mediados de la colonia se fundaron en la ciudad algunos mercados propiamente dichos, con techo y locales establecidos, como El Parián y el de San Juan. El más cercano a La Merced fue El Volador, inaugurado en 1791, frente al costado sur del Palacio Virreinal, hoy Palacio Nacional.

- **El convento de La Merced**

Hacia el sur estaba el convento de La Merced, donde existía otro hospital que mantuvo una intensa actividad durante el virreinato. El antiguo mercado de La Merced nació aquí. En su origen, el mercado se ubicaba en parte sobre las actuales delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, es decir, entre el Perímetro "A" y "B" del Centro Histórico. En la época se trataba de un tianguis. El nombre de mercado de La Merced viene del convento de frailes mercedarios, donde se ubicaba entonces. La confluencia del convento, la Alhóndiga, y la acequia Roldán con el principal muelle para canoas que surtían a la ciudad, hizo que la zona se convirtiera desde el inicio del siglo XVII en una zona comercial.

- **Independencia y transformación**

En 1821, poco antes de consumarse la independencia de México, las cortes españolas decretaron la desaparición de las órdenes religiosas encargadas de atender hospitales, lo cual afectó tanto a los frailes

mercedarios que administraban La Merced, como a los Juaninos a cargo de San Lázaro.

Se transformó el tianguis de La Merced, cuando a raíz de las leyes de Reforma, en 1862, el convento de La Merced dejó de funcionar como tal y fue desmantelado en parte. Junto a sus viejos muros se estableció el antiguo mercado de La Merced, que con el tiempo se convirtió en una área incontrolada. Este problema siguió vigente hasta 1957, fecha de su reubicación. Cabe hacer la distinción entre el antiguo barrio de La Merced, donde se encontraba el convento del mismo nombre, del cual sobrevive el magnífico claustro, y la actual zona del mercado de La Merced.

El auge transformador del Porfiriato trajo cambios importantes en el área. Los terrenos de lo que fuera el hospital de San Lázaro, fueron ocupados por la estación de ferrocarriles que tomó ese nombre. Las acequias empezaron a ser tapadas para ser transformadas, de manera paulatina, por calles y rutas de tranvía. Al antiguo mercado de La Merced, en 1880, se le construyeron nuevas instalaciones. El lago original que había existido entre México y Texcoco se había transformado en una gran llanura.

Hace 100 años como había sido desde su fundación, la ciudad, el centro y la centralidad era casi lo mismo en la ciudad de México, no era una si no todas las funciones urbanas las que calificaban en el espacio y hacían de las tres una sola unidad, en su parte final del siglo XIX dejaba ver ya la segregación que separaba especialmente la tendencia tradicional de vivir, trabajar y vender en el mismo sitio y en el siglo XX es cuando se rompe esa unidad hasta llegar al momento actual en que la ciudad con un centro antiguo que conserva cierta vitalidad y muchos

subcentros nuevos, prácticamente carece de centralidad y la causa no fue el número de veces que creció la ciudad a lo largo de 100 años sino también las características de su poblamiento.

El centro de la ciudad es evocado, usado e interpretado de manera distinta; metafóricamente el primero representa el punto de partida, el origen, el pasado, la memoria que debe ser preservada, en el otro representa el punto de llegada, el destino, el futuro que debe ser construido, ambos aluden a la realidad pero con referencias temporales distintas.

En la actualidad el centro Histórico cuenta con varias definiciones como: la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas; el 18 de diciembre de 1987 la UNESCO lo declara Patrimonio de la Humanidad, el 9 de mayo de 1994 se da el programa Delegacional de Desarrollo Urbano adscrito a la delegación Cuauhtémoc; donde se ratifica el programa Parcial Alameda decretado como ZEDEC y el 17 de enero de 1995 donde se recomienda la creación de 3 nuevos programas parciales, el 7 del 13 de junio de 1997 se plantea el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación.

Venustiano Carranza, que propone 3 programas parciales: Perímetro B, peñón de los Baños y Pueblo de la Magdalena Mixhuca, se plantea el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación Venustiano Carranza, que propone 3 programas parciales: Perímetro B, peñón de los Baños y Pueblo de la Magdalena Mixhuca.

- **Modernidad y medios de transporte**

Lo despoblado de la zona propició que ahí se estableciera la penitenciaría del Distrito Federal, la cual empezó a construirse en 1885 y se inauguró en 1900, conocida como Palacio de Lecumberri. En 1909 se escogieron los terrenos de Balbuena para instalar las primeras aeropistas y trazar la principal carretera de comunicación con el estado de Puebla.

Las comunicaciones por ferrocarril, avión y carretera establecidas hacia el oriente, la ciudad propiciaron la extensión urbana en esa dirección. La gente que compraba y vendía sus productos, saturaba las calles estrechas, así como los patios e improvisadas bodegas de las viejas casonas. Desde esta época comenzó el cambio de uso de las viviendas hacia el comercio.

Durante la década de los cincuenta se abrió la avenida Anillo de Circunvalación para facilitar el tránsito de automóviles alrededor de la parte vieja de la ciudad; si bien se creó ésta avenida, el proyecto nunca se concluyó.

- **El nuevo mercado de La Merced**

Con la intención de modernizar el oriente de la ciudad, en 1957 se demolió el antiguo mercado de La Merced mientras, a medio kilómetro hacia el oriente, en la Delegación Venustiano Carranza, se construyó el actual con el mismo nombre donde se reubicaron los puestos del antiguo mercado. Las nuevas instalaciones funcionaron como central de abasto para la ciudad de México y toda la región, funcionando como el centro de abasto más grande del país. Como ya lo advirtió en su momento el arquitecto Enrique del Moral, autor del proyecto, a pesar de sus cuatro



hectáreas de extensión y más de 3 mil locales comerciales, el mercado de La Merced resultó insuficiente, en un período menor de 30 años . (véase plano PPDU-02).

- **Descentralización y sismo**

En 1970 se inauguró el Metro con tres estaciones ubicadas en esta área. La intensa actividad económica acentuó el hacinamiento de las bodegas en los alrededores y el aumento del comercio en la vía pública del Centro Histórico. Para contrarrestar la concentración comercial en el centro de la ciudad y en esta parte en particular, a principios de los ochenta se construyó la central de abastos en Iztapalapa, nueva central hacia donde se dispuso trasladar el comercio al mayoreo de La Merced, aunque éste se mantuvo como mercado de menudeo y medio mayoreo. Sin embargo por su ubicación y el fuerte arraigo en la población, el mercado de La Merced nunca perdió su importancia a nivel metropolitano.

El terremoto de 1985 afectó al área del mercado y sus alrededores, y puso en evidencia el deterioro social imperante. En las calles, miles de personas vivían al margen de la economía formal e incluso de la ley. De las casonas antiguas que habitaban, ahora al borde del colapso, cientos de familias debieron trasladarse a dormir en las calles y plazas. Ante la emergencia, R.H.P y otras instituciones construyeron miles de viviendas, pero no tuvieron en consideración las tradiciones y fisonomía histórica de la zona. Como resultado, los barrios del área perdieron casi por completo su identidad y su patrimonio construido, para igualarse como en el caso de la Candelaria de los Patos, con las modernas unidades habitacionales populares de la capital.

En las últimas décadas se construyó la Terminal de Autobuses de Pasajeros Oriente (TAPO), el Palacio Legislativo, el Tribunal Superior de Justicia y el Archivo General de Notarías. Todos de colosales proporciones, estos macro equipamientos de la ciudad han venido funcionando como entes aislados, que difícilmente se integran al perímetro y no benefician al entorno local.

### C DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Para definir el área donde se realizará el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "La Merced" se tomaron en cuenta una serie de elementos que, en conjunto, conforman un sector con características peculiares que lo distinguen de otras áreas de la ciudad y justifican la importancia de una intervención específica.

El área se conforma, en su mayoría, por la parte del Centro Histórico Perímetro "B", perteneciente a la Delegación Venustiano Carranza (se utilizara a continuación el termino parte del Perímetro "B" PPDU, cuando se refiere a este concepto), ampliando el área que se proponía como área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, en el marco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, de la Delegación Venustiano Carranza.

Para precisar el territorio que cubrirá el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, se parte del objetivo de contribuir a solucionar problemas o carencias específicas de dicho lugar. Por lo cual, la delimitación del territorio es una tarea que requiere de un amplio

hectáreas de extensión y más de 3 mil locales comerciales, el mercado de La Merced resultó insuficiente, en un periodo menor de 30 años. (véase plano PPDU-02).

- **Descentralización y sismo**

En 1970 se inauguró el Metro con tres estaciones ubicadas en esta área. La intensa actividad económica acentuó el hacinamiento de las bodegas en los alrededores y el aumento del comercio en la vía pública del Centro Histórico. Para contrarrestar la concentración comercial en el centro de la ciudad y en esta parte en particular, a principios de los ochenta se construyó la central de abastos en Iztapalapa, nueva central hacia donde se dispuso trasladar el comercio al mayoreo de La Merced, aunque éste se mantuvo como mercado de menudeo y medio mayoreo. Sin embargo por su ubicación y el fuerte arraigo en la población, el mercado de La Merced nunca perdió su importancia a nivel metropolitano.

El terremoto de 1985 afectó al área del mercado y sus alrededores, y puso en evidencia el deterioro social imperante. En las calles, miles de personas vivían al margen de la economía formal e incluso de la ley. De las casonas antiguas que habitaban, ahora al borde del colapso, cientos de familias debieron trasladarse a dormir en las calles y plazas. Ante la emergencia, R.H.P y otras instituciones construyeron miles de viviendas, pero no tuvieron en consideración las tradiciones y fisonomía histórica de la zona. Como resultado, los barrios del área perdieron casi por completo su identidad y su patrimonio construido, para igualarse como en el caso de la Candelaria de los Patos, con las modernas unidades habitacionales populares de la capital.

con el Plan Delegacional de Desarrollo Urbano. En él, se incluyen algunos de los barrios más antiguos de la Delegación Venustiano Carranza, como San Antonio Tomatlán, y La Candelaria de los Patos, cuyo origen es prehispánico y, por ende, la mayor parte de los inmuebles patrimoniales de la Delegación Venustiano Carranza.

En las últimas décadas se construyó la Terminal de Autobuses de Pasajeros Oriente (TAPO), el Palacio Legislativo, el Tribunal Superior de Justicia y el Archivo General de Notarías. Todos de colosales proporciones, estos macro equipamientos de la ciudad han venido funcionando como entes aislados, que difícilmente se integran al perímetro y no benefician al entorno local.

## C DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Para definir el área donde se realizará el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "La Merced" se tomaron en cuenta una serie de elementos que, en conjunto, conforman un sector con características peculiares que lo distinguen de otras áreas de la ciudad y justifican la importancia de una intervención específica.

El área se conforma, en su mayoría, por la parte del Centro Histórico Perímetro "B", perteneciente a la Delegación Venustiano Carranza (se utilizara a continuación el termino parte del Perímetro "B" PPDU, cuando se refiere a este concepto), ampliando el área que se proponía como área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, en el marco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, de la Delegación Venustiano Carranza.

Para precisar el territorio que cubrirá el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, se parte del objetivo de contribuir a solucionar problemas o carencias específicas de dicho lugar. Por lo cual, la delimitación del territorio es una tarea que requiere de un amplio

mínimos mensuales. La mayoría de quienes aportan el ingreso familiar se conforma por empleados de comercios y pequeños talleres manufactureros del área.

Tomar en cuenta la población flotante del área, es decir, la que trabaja o realiza alguna actividad ahí durante el día pero no vive ahí,

como otro elemento de integración y estructuración del área dentro del tejido metropolitano. Sabiendo que ésta alcanza cifras significativas, su composición es muy similar a la de la población permanente.

- **Elementos de Equipamiento**

Considerar la presencia de tres grandes equipamientos institucionales, cuyas funciones trascienden tanto al barrio como a la ciudad y se extienden a todo el país: el Palacio Legislativo de San Lázaro, el Tribunal Superior de Justicia y el Archivo General de la Nación. Cada una de esas tres instituciones conforman un ente aislado y desligado del entorno social y urbano en el que se encuentran; fomentando la problemática vial y excluyéndose de la dinámica económica de la zona. Una cuarta institución, el Archivo General de Notarías, no es de carácter federal, sino que se circunscribe al Distrito Federal, pero sus dimensiones y aislamiento coinciden con los de los otros tres equipamientos institucionales.

Tratar de remediar el aislamiento de dichas instituciones, debido a dos factores principales: el primero es que estos equipamientos se construyeron conforme a proyectos arquitectónicos que no lograron la integración al tejido urbano que los rodean; el segundo es que cada uno de estos inmuebles se encuentra rodeado por avenidas de alta velocidad, barreras físicas que impiden la circulación de bienes y personas entre estos y el entorno y, por consiguiente, la incorporación de estos equipamientos a las actividades socioeconómicas de la zona.

Tomar en cuenta la presencia al extremo oriente del área (puerta oriente de la Ciudad centro), de una de las tres Centrales de Autobuses

más grandes del país, la Terminal de Autobuses de Pasajeros Oriente (TAPO). Este equipamiento con vocación de transporte regional no cuenta tampoco con la vinculación urbana y socioeconómica que tendría que desarrollar en esta área.

(véase plano PPDU-05).

- **Delimitación del área**

Para delimitar la poligonal del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "La Merced", se hace un recorrido en el sentido inverso al de las manecillas del reloj.

A partir del extremo Nor-Poniente de dicha poligonal, en la esquina de Eje 1 Oriente, (Vidal Alcocer) y Eje 1 Norte (Av. del Trabajo), hacia el Sur por el Eje 1 Oriente (límite con la Delegación Cuauhtémoc) hasta Fray Servando T. de Mier; sobre ésta (límite extremo sur), hacia el Oriente hasta la Av. Congreso de la Unión; sobre ésta, hacia el Norte por el Eje 2 Oriente (Av. Congreso de la Unión, uno de los dos límites orientales) hasta la calle Sidar y Roviroso; sobre ésta hacia el Oriente (segundo límite sur) hasta la C. Ignacio Zaragoza; cruzando ésta sigue sobre Puenteros hacia el Norte, hasta la calle Artilleros; sobre ésta hacia el Nor-Oriente, hasta el Eje 1 Norte; aquí llamada Hilanderos, sobre éste hacia el

Nor-Poniente, atravesando el Gran Canal de Desagüe y describiendo una curva para continuar sobre el mismo Eje 1 Norte (Albañiles), en dirección al Oriente, hasta el Eje 2 Oriente (Av. Congreso de la Unión) donde el Eje 1 Norte (ahora Av. del Trabajo) gira hacia el Nor-Poniente hasta llegar al punto de partida: cruce de Eje 1 Oriente con Eje 1 Norte.

El perímetro total del área tiene una longitud aproximada de 6 kilómetros y abarca una superficie total de 228 hectáreas, las cuales representan el 6.82% del territorio de la Delegación Venustiano Carranza, que comprende 3,342 hectáreas. Incluye las siguientes colonias: Centro, 10 de Mayo, Penitenciaría, Ampliación Penitenciaría, 7 de Julio, Escuela de Tiro y Madero así como parte de las colonias Morelos, El Parque y Progresista. (Véase plano PPDU-04).

#### **D. ANÁLISIS DE LA ZONA**

**USOS DE SUELO** (Véase plano PPDU-06).

**HABITACIONAL (H):** Zonas en las cuales predominan la habitación en forma individual o en conjunto, de dos o más vivienda. Los usos complementarios son: guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia, así como comercio básico.

**HABITACIONAL CON COMERCIO (HC):** Zonas en las cuales predominan las viviendas con comercio, oficinas y talleres en planta baja.

**HABITACIONAL CON OFICINAS (HO):** Zonas en las cuales podrán existir inmuebles destinados a vivienda u oficinas. Se proponen a lo largo de ejes viales.

**HABITACIONAL MIXTO (HM):** Zonas en las cuales podrán existir inmuebles destinados a vivienda, comercio, oficinas, servicios e

industria no contaminante. Se proponen a lo largo de vialidades principales.

**CENTRO DE BARRIO (CB):** Zonas en cuales se podrán ubicar comercios y servicios básicos, además de: mercados, centros de salud, escuelas y lugares para culto religioso.

**EQUIPAMIENTO (E):** Zonas en las cuales se permitirá todo tipo de instalaciones públicas o privadas, con el propósito principal de dar atención a la población, mediante los servicios de: salud, educación, cultura, recreación, deportes, cementerios, abasto, seguridad e infraestructura.

**ESPACIOS ABIERTOS, DEPORTIVOS, PARQUES, PLAZAS Y JARDINES (EA):** Zonas donde se realizan actividades de esparcimiento, deporte y de recreación, a excepción de los predios propiedad del Gobierno del Distrito Federal, conforme lo señala el Art. 3º de la Ley de Desarrollo Urbano. Se consideran fundamentales como espacios comunitarios, que procuren la convivencia y las actividades relacionadas con ésta (conciertos, manifestaciones culturales, ferias, fiestas patronales, etc.).

#### **ZONAS DE ACTUACIÓN - PROYECTO**

**Áreas de Actuación Aplicables en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de La Merced.**

- **Área con Potencial de Reciclamiento Norma 1 (I):**

El perímetro total del área tiene una longitud aproximada de 6 kilómetros y abarca una superficie total de 228 hectáreas, las cuales representan el 6.82% del territorio de la Delegación Venustiano Carranza, que comprende 3,342 hectáreas. Incluye las siguientes colonias: Centro, 10 de Mayo, Penitenciaría, Ampliación Penitenciaría, 7 de Julio, Escuela de Tiro y Madero así como parte de las colonias Morelos, El Parque y Progresista. (Véase plano PPDU-04).

#### **D. ANÁLISIS DE LA ZONA**

**USOS DE SUELO** (Véase plano PPDU-06).

**HABITACIONAL (H):** Zonas en las cuales predominan la habitación en forma individual o en conjunto, de dos o más vivienda. Los usos complementarios son: guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia, así como comercio básico.

**HABITACIONAL CON COMERCIO (HC):** Zonas en las cuales predominan las viviendas con comercio, oficinas y talleres en planta baja.

**HABITACIONAL CON OFICINAS (HO):** Zonas en las cuales podrán existir inmuebles destinados a vivienda u oficinas. Se proponen a lo largo de ejes viales.

**HABITACIONAL MIXTO (HM):** Zonas en las cuales podrán existir inmuebles destinados a vivienda, comercio, oficinas, servicios e

industria no contaminante. Se proponen a lo largo de vialidades principales.

**CENTRO DE BARRIO (CB):** Zonas en cuales se podrán ubicar comercios y servicios básicos, además de: mercados, centros de salud, escuelas y lugares para culto religioso.

**EQUIPAMIENTO (E):** Zonas en las cuales se permitirá todo tipo de instalaciones públicas o privadas, con el propósito principal de dar atención a la población, mediante los servicios de: salud, educación, cultura, recreación, deportes, cementerios, abasto, seguridad e infraestructura.

**ESPACIOS ABIERTOS, DEPORTIVOS, PARQUES, PLAZAS Y JARDINES (EA):** Zonas donde se realizan actividades de esparcimiento, deporte y de recreación, a excepción de los predios propiedad del Gobierno del Distrito Federal, conforme lo señala el Art. 3º de la Ley de Desarrollo Urbano. Se consideran fundamentales como espacios comunitarios, que procuren la convivencia y las actividades relacionadas con ésta (conciertos, manifestaciones culturales, ferias, fiestas patronales, etc.).

#### **ZONAS DE ACTUACIÓN - PROYECTO**

**Áreas de Actuación Aplicables en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de La Merced.**

- **Área con Potencial de Reciclamiento Norma 1 (I):**

En el Programa Parcial está propuesta como Area con Potencial de Reciclamiento, los Proyectos urbanos específicos N° 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12; en el entendido de que en el área de Protección Patrimonial Prioritaria, prevalecerá la normatividad establecida para ésta, y que, en general, se aplicará lo referente a la Ley Federal sobre Zonas de Monumentos Históricos.

- **Area de Conservación Patrimonial Norma 4 (IV):**

Para los efectos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano La Merced, se propone subdividir el Área de Conservación Patrimonial, en zonas Prioritarias y Complementarias.

- **Área de Conservación Patrimonial Prioritaria:**

Las Areas de Conservación Patrimonial prioritarias son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas, con el objeto de salvaguardar su fisonomía para: conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental; la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios; calles históricas o típicas; sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares; los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que, sin estar formalmente catalogados, merecen tutela en su conservación y consolidación.

Delimitada por el Eje 1 Oriente, Eje 1 Norte, Anfora, Héroe de Nacozari, Eje 3 Oriente, San Antonio Tomatlán, Eje 2 Oriente, Emiliano Zapata, Eje 3 Oriente, Sidar y Rovirosa, Eje 2 Oriente y Corregidora. Contiene a las colonias Penitenciaría, Ampliación Penitenciaría, Morelos y parte de las colonias Centro y 10 de Mayo.

- **Areas de Conservación Patrimonial Complementarias:**

Las Areas de Conservación Patrimonial Complementarias son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas, con el objeto de salvaguardar su fisonomía, dejando la posibilidad de reciclaje y densificación del perímetro para: conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental; la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios; calles históricas o típicas; sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares; los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que, sin estar formalmente catalogados, merecen tutela en su conservación y consolidación.

Delimitada por:

a) Eje 1 Oriente, Corregidora, Eje 2 Oriente y la Av. Fray Servando T. de Mier, es parte de la colonia Centro.

b) Eje 2 Oriente, San Antonio Tomatlán, Eje 3 Oriente, Héroe de Nacozari, Anfora, el Gran Canal de Desagüe, Artilleros y Emiliano Zapata, comprende a las colonias 10 de Mayo y Penitenciaría, exceptuando el Archivo General de la Nación.

- Se propone este uso en la parte sur del terreno de la fábrica del Anfora, hoy desaparecida, (parte del proyecto urbano específico N° 7), ubicado entre las calles de Anfora, Eje 1 Norte, Cerillera y el Gran Canal del Desagüe. En dicho terreno, según la norma, el propietario está obligado a una cesión del 30% de superficie para uso de equipamiento o vivienda, en caso de querer desarrollar aquí un proyecto de grandes dimensiones. Esta acción de vivienda nueva

permitirá articular a dichas colonias y ejercer un efecto detonador para el reciclamiento de las mismas.

- En el proyecto urbano específico N°12, delimitado por: Eje 1 Norte, Gran Canal de Desagüe y calle Cerillera, en la colonia Progresista.
- En el proyecto urbano específico N°11, delimitado por: Calle Héroe de Nacozari, el Gran Canal de Desagüe, San Antonio Tomatlán y el Eje 3 Oriente, en la colonia Penitenciaría.
- En la zona delimitada por las calles: Ferrocarril de Cintura, Eje 1 Norte, FF.CC. Interoceánico, Héroe de Nacozari, Eje 3 Oriente, Emiliano Zapata, Eje 2 Oriente y Alarcón.

Se propone este uso en tres zonas, todas en la colonia Centro:

- Al norte del área, comprendida entre el Eje 1 Oriente, Eje 1 Norte, Ferrocarril de Cintura y Héroe de Nacozari. Se corresponde con su vocación y uso actual, dados sus límites que se constituyen en vialidades importantes.
- Al sur del área, delimitada por el Eje 1 Oriente, Corregidora, J. de la Granja, Candelaria, Eje 2 Oriente y Fray Servando T. de Mier. Corresponde a su uso actual, como zona de concentración de actividades de comercio y abasto, y a la necesidad de recuperar el uso de vivienda en planta alta. De esta zona se excluye el proyecto urbano específico.3 y 4 y se crea otro proyecto urbano específico de N°5, con la misma zonificación, pero sometido al programa específico, así como se excluye el Archivo General de Notarias con zonificación (E) Equipamiento.
- La Unidad Habitacional Emiliano Zapata, entre FF.CC de Cintura, el ex- templo de San Lázaro, Congreso de la Unión y Emiliano Zapata.

- En el Proyecto urbano específico N° 10.
- Eje 3 Oriente (Ing. E. Molina); de Emiliano Zapata a Eje 1 Norte No aplicará la restricción de remetimiento, pero sí se proporcionará un 20% adicional a la demanda de estacionamiento, conforme al Reglamento de Construcción.
- Eje 2 Oriente (Congreso de la Unión); de Eje 1 Norte a Fray Servando T. de Mier. No se permitirán los usos de suelo para centros nocturnos, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y videobares.
- Eje 1 Norte (Av. del Trabajo); de Eje 1 Oriente a Gran Canal de Desagüe. No se permitirán los usos de suelo para centros nocturnos, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y videobares.
- Se propone, en el 70% del terreno de la antigua fábrica del Anfora, ubicada entre la calle Anfora, Eje 1 Norte y la calle Cerillera, correspondiendo al proyectos urbanos específicos N° 7.
- Se propone el terreno baldío de la esquina entre Sidar y Rovirosa y la Calzada Ignacio Zaragoza.
- Eje 1 Oriente (Circunvalación); de Eje 1 Norte a Fray Servando T. de Mier. Se proporcionará un 20% adicional a la demanda de estacionamiento.
- Fray Servando T. de Mier, de Eje 1 Oriente a Eje 2 Oriente.
- Se aplica a la zona delimitada por el Eje 1 Oriente, las calles Héroe de Nacozari, Ferrocarril de Cintura, Emiliano Zapata, Eje 2 Oriente, Corregidora, J. de la Granja, Plaza San Lázaro, San Ciprián y Corregidora, en la colonia Centro. En esta zona se crean tres proyectos urbanos específicos N° 1, 2 y 9, donde se aplica la zonificación, pero sometido al programa específico, por ser la zona

PROYECTOS DE ACTUACIÓN PREFERENTE CON PROGRAMAS URBANOS ESPECIFICOS EN ACCION INMEDIATA

NUMERO DE PROYECTO-PPDU LA MERCED	NOMBRE DE PROYECTO
1	SAN ANTONIO TOMATLAN
2	LA SOLEDAD
3	SAN LAZARO
4	CONJUNTO MERCED

PROYECTOS DE ACTUACIÓN PREFERENTE CON PROGRAMAS URBANOS ESPECIFICOS A CORTO PLAZO

NUMERO DE PROYECTO-PPDU LA MERCED	NOMBRE DE PROYECTO
5	LAS PALMAS - CORREGIDORA
6	JUAN PABLOS CANDELARIA
7	ANFORA
8	ALARCON

PROYECTOS DE ACTUACIÓN PREFERENTE CON PROGRAMAS URBANOS ESPECIFICOS A MEDIANO Y LARGO PLAZO.

NUMERO DE PROYECTO-PPDU LA MERCED	NOMBRE DE PROYECTO
9	LA SELVA
10	ZAPATA - TOMATLAN
11	NACUZARI
12	PROGRESISTA

Nota: Los números oficiales de los predios que se mencionan fueron tomados del Plano Catastral. Departamento del Distrito Federal, 1998.



La altura permitida depende de las alturas de los edificios adyacentes al edificio que se propone mejorar o construir.

De conformidad con el INAH, en Limón N°7, edificio catalogado por este Instituto, no se permite incrementar la altura actual en la primera crujía. En el predio de San Simón N°7, se permite, en caso de la demolición del edificio existente, la construcción de un edificio de 1 nivel en la primera crujía (con altura del edificio clasificado por el INAH) y de 3 niveles en la parte trasera.

Delimitado por los predios que bordean a la iglesia y la plaza de La Soledad. Incluye a los siguientes predios: calle la Soledad N°82, 84, 88, 90, 92, 94, 18 y esquina la Soledad Circunvalación; Calle Limón N°5, 7, 9; calle San Simón N°24 y 21; calle Santa Escuela N°7; calle Rosario N°8, los tres predios de Rosario, detrás de la iglesia de la Soledad entre Plaza San Lázaro y Corregidora; la manzana delimitada por Limón, San Simón, Santa Escuela y Corregidora; la manzana delimitada por Santa Escuela, Cuadrante de la Soledad, Rosario y Corregidora (1). Se aplica un uso de suelo de Centro de Barrio (CB). La altura permitida dependerá de las alturas de los edificios adyacentes al edificio que se propone mejorar o construir. De conformidad con el INAH en Limón 7 edificio clasificado por el INAH, se tendrá que conservar y restaurar la primera crujía, se permite construir en la parte trasera un edificio de 2 pisos máximo.

En San Simón 7, en caso de la demolición del edificio existente, se permitirá la construcción de un edificio de 1 nivel en la primera crujía (con la altura del edificio clasificado por el INAH adjunto) y de tres niveles en la parte trasera.

### 3. Proyecto Centro de Barrio "Plaza San Lázaro".

En este Proyecto se aplica un uso de suelo Centro de Barrio (CB 3/70), es decir tres niveles máximo sobre nivel de banquetta (s.n.b.) para todas las construcciones nuevas. El programa integrado de plaza y jardín tendrá que abarcar por lo menos 70% del predio. Conforme las recomendaciones del INAH el proyecto tendrá que considerar la valoración del ex templo de San Lázaro.

Delimitado por Ferrocarril de Cintura, Alarcón, Eje 2 Oriente y la Unidad Habitacional Emiliano Zapata. Se aplica un uso de suelo de Centro de Barrio (CB 3/70), es decir con tres niveles para todas las construcciones nuevas. Así como un Programa Integrado de plaza y jardín que tendrá que abarcar por lo menos 70% del predio. Conforme a las recomendaciones del INAH, el programa tendrá que contemplar la valoración del ex templo de San Lázaro.

Los Proyectos de Centro de Barrio van dirigidos a fomentar el arraigo de la población en el área, retomando las características del patrimonio urbano de la zona, además de comenzar con acciones de mejoramiento de los espacios públicos y la fisonomía urbana que sirvan como ejemplo y tengan un efecto multiplicador.

Los proyectos de la Soledad y San Antonio Tomatlán se desarrollan, con base en las organizaciones parroquiales existentes y las peticiones de los integrantes de las mismas, sobre las plazas correspondientes y los predios que las bordean, incluyendo acciones en el espacio público y en el espacio lotificado. Las acciones en el espacio público van encaminadas a la recuperación del mismo como espacio de convivencia, incluyendo remodelación de pavimentos,

jardinería, juegos infantiles, iluminación y dotación de mobiliario urbano. Las acciones en espacios lotificados incluyen restauración y conservación de las iglesias y otros inmuebles catalogados, recuperación de espacios construidos subutilizados y baldíos para usos específicos así como remodelación de fachadas. Todo ello tendiente a la recuperación de una fisonomía urbana de centro de barrio con características propias.

El proyecto San Lázaro se desarrolla tomando como base la existencia del ex - templo del mismo nombre. Este actualmente queda dentro de un terreno de propiedad particular que ocupa más de la mitad de la manzana delimitada por Ferrocarril de Cintura, Alarcón, Eje 2 Oriente y la Unidad Habitacional Emiliano Zapata, en su parte norte. El templo se halla en alto grado de deterioro así como las dependencias anexas. El terreno contiene un centro de estudios religiosos (propietarios del mismo) y el resto se renta a un jardín de niños y a diversos tipos de talleres y bodegas. En conjunto está subutilizado y con usos no aptos para el entorno de un monumento catalogado, como el estacionamiento y taller de reparación de camiones que se localiza justo frente a la fachada del templo. El proyecto consiste en la creación de un centro socio-cultural-comercial (estilo Plaza Loreto en el sur de la ciudad) que ayude a la regeneración de la zona y provea de espacios para el desarrollo de las actividades sociales y culturales. Asimismo su función será la de integración del Palacio Legislativo al área, al estar provisto de servicios (cafetería, restaurante, tiendas) que puedan atender a las necesidades de los usuarios de la misma. El proyecto incluye la restauración y uso del templo como elemento de identidad del conjunto y la demolición de las diversas construcciones que ocupan el terreno para ser sustituidas por un proyecto nuevo de conjunto que incluye espacios abiertos. Como complemento se plantea la

remodelación de la calle Ferrocarril de Cintura y la construcción de un puente peatonal que comunique a este centro con el Palacio Legislativo.

#### **4. Proyecto de Mejoramiento de Mercados y Plazas Comerciales "Conjunto Merced".**

En este Proyecto se aplicará un uso de suelo de Equipamiento (E 4/25) y de Espacios Abiertos (EA) en la Plaza de La Merced.

El Proyecto de Reordenamiento del Conjunto de Mercados de La Merced, se fundamenta en la necesidad de reorganizar la actividad comercial así como de mejorar el funcionamiento de los espacios públicos y la fisonomía urbana de la zona, actualmente muy deteriorada.

Queda delimitado por las calles de Eje 1 Oriente, Misioneros, Santa Escuela, General Anaya, J. de la Granja, Olvera Casino Obrero, San Ciprián, Carretones, Rosario, Cerrada Rosario y A. Gurrión, cerrando esta delimitación en el predio ocupado por el Mercado Anexo "La Merced". Incluye la remodelación de todos los mercados inscritos y los espacios públicos correspondientes, con énfasis en la recuperación de la plaza de Nuestra Señora de La Merced, como vestíbulo del mercado. Asimismo propone la creación de pasajes amplios a través de la Nave Mayor que induzcan el acceso a las plazas comerciales de San Ciprián e Hilos Cadena, subutilizadas actualmente, así como los estacionamientos de esta última, para lograr la reubicación del comercio informal en las mismas (destino para el que fueron construidas). Este proyecto propiciará las actividades económicas relacionadas con el comercio y abasto, atrayendo a nueva clientela e incluso al turismo. La regeneración de su entorno ejercerá un efecto de plusvalía en la zona, lo que captará el interés de la inversión privada en el reciclamiento de la misma. Para ello es fundamental contar con acciones en el espacio

público tales como limpieza, seguridad, aplicación de reglamentos de uso del mismo (comercio informal, estacionamiento, zonas y horarios de carga y descarga), imagen publicitaria adecuada, etc.

#### **PROYECTOS URBANOS ESPECÍFICOS A CORTO PLAZO:**

##### **5.-Proyecto de reciclamiento para vivienda y comercio, "Las Palmas - Corregidora".**

En este Proyecto se aplica un uso de suelo Habitacional con Comercio (HC 5/30). Las alturas permitidas y obligatorias son las que definen la tabla de inmuebles con alturas normativas conforme a las recomendaciones del INAH. Todo proyecto está sujeto a la demolición y reconstrucción por manzanas completas. En el caso de las manzanas ubicadas entre Corella, Ramón Corona, Santa Escuela y Gómez Pedraza todo proyecto esta sujeto a la demolición de las dos manzanas y su reconstrucción, con la desaparición del callejón existente.

Comprende a las manzanas delimitadas por el Eje 1 Oriente, Corregidora, Rosario, General Anaya, Santa Escuela y Gómez Pedraza, en la colonia Centro.

##### **6.-Proyecto de vivienda nueva, "Juan Pablos - Candelaria".**

En este Proyecto se aplica un uso de suelo Habitacional con Comercio (HC 5/30), es decir con cinco niveles para toda las construcciones nuevas. Todo proyecto esta sujeto a la demolición de las fábricas y bodegas existentes así como a la construcción de un conjunto

habitacional de inmuebles, con un diseño de fachadas que respeten el entorno urbano y comercios en planta baja.

Comprende las dos manzanas delimitadas por las calles de San Ciprián, Plaza San Lázaro, J. de la Granja y Corregidora, con predios en venta y/o renta y subutilizados por talleres.

##### **7.-Proyecto de centro comercial y vivienda, "Anfora".**

En este Proyecto se aplica un uso de suelo (HO 5/30) y (H 5/30) respectivamente en el 30% de la superficie al sur y el 70% de la superficie al norte, del área que abarca el proyecto; es decir con 5 niveles para toda las construcciones nuevas. Todo proyecto esta sujeto a la demolición de la antigua fabrica del Anfora y a la construcción de un conjunto habitacional sobre el 30% al Sur. Se contempla un centro comercial en la parte restante. Delimitado por calle Anfora, Eje 1 Norte, Cerrillera y Progresista.

##### **8.-Proyecto de vivienda nueva, "Alarcón".**

En este Proyecto se aplica un uso de suelo Habitacional (H 5/30). Es decir con 5 niveles para todas las construcciones nuevas que se plantean. Todo proyecto esta sujeto a la demolición de las antiguas fábricas y bodegas, así como a la construcción de un conjunto habitacional de inmuebles con fachadas que respeten el entorno urbano.

Comprende los predios delimitados por las calles de Alarcón, Congreso de la Unión y San Antonio Tomatlán y la subestación eléctrica Merced.

**PROYECTOS URBANOS ESPECÍFICOS A MEDIANO Y LARGO PLAZO:**

**9.-Proyecto de vivienda nueva y paseo peatonal, "La Selva".**

En este Proyecto se aplicará un uso de suelo de Centro de Barrio y de Espacio Abierto (CB 3/20) y (EA). Es decir, con una altura de 3 niveles en la parte de CB. Todo proyecto esta sujeto a la desaparición de la maderería y a su demolición para remplazarla por dos conjuntos habitacionales de inmuebles con un diseño de fachadas que respeten el entorno urbano y un espacio abierto intermedio que funcione como paseo peatonal, recuperando el antiguo trazo de la acequia y ligando la plaza de La Soledad al nuevo centro sociocultural "Plaza San Lázaro".

En la manzana comprendida entre Rosario, Miguel Negrete, Ferrocarril de Cintura y Emiliano Zapata, ocupado actualmente casi en su totalidad por la maderería "La Selva".

**10.-Proyecto de reciclamiento de zona habitacional, "Zapata - Tomatlán".**

En este Proyecto se aplicará un uso de suelo Habitacional (H 5/30), con alturas normativas de 5/30 entre el Gran Canal de Desagüe y el Palacio Legislativo, y una altura normativa de 3/20 entre la calle San Antonio Tomatlán y el Gran Canal de Desagüe. Todo proyecto se sujeta a la demolición de manzanas enteras para la construcción de viviendas sobre las mismas manzanas enteras en un programa global de reciclamiento, de cinco niveles. En la parte del Gran Canal de Desagüe se propone un Espacio Abierto (EA), paseo peatonal abierto al público, para permitir la comunicación entre el nuevo centro sociocultural "Plaza

San Lázaro" y el Palacio de Lecumberri. Delimitado por Eje 2 Oriente, San Antonio Tomatlán, Eje 3 Oriente y Emiliano Zapata, que abarca casi la totalidad de la colonia 10 de Mayo.

**11.-Proyecto de Reciclamiento de zona habitacional, -"Nacozeni".**

En este Proyecto se aplica un uso de suelo Habitacional (H 4/25), es decir con 4 niveles. Todo proyecto se sujeta a la demolición de manzanas enteras, para la construcción de viviendas sobre las mismas manzanas enteras en un programa global de reciclamiento, delimitado por Eje 3 Oriente, Héroe de Nacozeni, Anfora, el Gran Canal de Desagüe y San Antonio Tomatlán.

**12.-Proyecto de reciclamiento de zona habitacional, "Progresista".**

En este Proyecto se aplica un uso de suelo Habitacional (H 5/30), es decir con 5 niveles. Todo proyecto se sujeta a la demolición de manzanas enteras, para la construcción de viviendas sobre las mismas manzanas enteras en un programa global de reciclamiento. Delimitado por Cerillera, Eje 1 Norte (aquí llamado Hilanderos) y Progresista, ((Véase plamo PPDU-07 y PPDU-08)

**ESTUDIO SOCIOECONÓMICO, CULTURAL, DE MERCADO Y VIVIENDA**

- Aspectos Demográficos

**PROYECTOS URBANOS ESPECÍFICOS A MEDIANO Y LARGO PLAZO:**

**9.-Proyecto de vivienda nueva y paseo peatonal, "La Selva".**

En este Proyecto se aplicará un uso de suelo de Centro de Barrio y de Espacio Abierto (CB 3/20) y (EA). Es decir, con una altura de 3 niveles en la parte de CB. Todo proyecto esta sujeto a la desaparición de la maderería y a su demolición para remplazarla por dos conjuntos habitacionales de inmuebles con un diseño de fachadas que respeten el entorno urbano y un espacio abierto intermedio que funcione como paseo peatonal, recuperando el antiguo trazo de la acequia y ligando la plaza de La Soledad al nuevo centro sociocultural "Plaza San Lázaro".

En la manzana comprendida entre Rosario, Miguel Negrete, Ferrocarril de Cintura y Emiliano Zapata, ocupado actualmente casi en su totalidad por la maderería "La Selva".

**10.-Proyecto de reciclamiento de zona habitacional, "Zapata - Tomatlán".**

En este Proyecto se aplicará un uso de suelo Habitacional (H 5/30), con alturas normativas de 5/30 entre el Gran Canal de Desagüe y el Palacio Legislativo, y una altura normativa de 3/20 entre la calle San Antonio Tomatlán y el Gran Canal de Desagüe. Todo proyecto se sujeta a la demolición de manzanas enteras para la construcción de viviendas sobre las mismas manzanas enteras en un programa global de reciclamiento, de cinco niveles. En la parte del Gran Canal de Desagüe se propone un Espacio Abierto (EA), paseo peatonal abierto al público, para permitir la comunicación entre el nuevo centro sociocultural "Plaza

San Lázaro" y el Palacio de Lecumberri. Delimitado por Eje 2 Oriente, San Antonio Tomatlán, Eje 3 Oriente y Emiliano Zapata, que abarca casi la totalidad de la colonia 10 de Mayo.

**11.-Proyecto de Reciclamiento de zona habitacional, -"Nacozeni".**

En este Proyecto se aplica un uso de suelo Habitacional (H 4/25), es decir con 4 niveles. Todo proyecto se sujeta a la demolición de manzanas enteras, para la construcción de viviendas sobre las mismas manzanas enteras en un programa global de reciclamiento, delimitado por Eje 3 Oriente, Héroe de Nacozeni, Anfora, el Gran Canal de Desagüe y San Antonio Tomatlán.

**12.-Proyecto de reciclamiento de zona habitacional, "Progresista".**

En este Proyecto se aplica un uso de suelo Habitacional (H 5/30), es decir con 5 niveles. Todo proyecto se sujeta a la demolición de manzanas enteras, para la construcción de viviendas sobre las mismas manzanas enteras en un programa global de reciclamiento. Delimitado por Cerillera, Eje 1 Norte (aquí llamado Hilanderos) y Progresista, ((Véase plamo PPDU-07 y PPDU-08)

**ESTUDIO SOCIOECONÓMICO, CULTURAL, DE MERCADO Y VIVIENDA**

- Aspectos Demográficos

EL área de estudio comprende 228 hectáreas y la densidad habitacional es de 190.2 hab/ha. Su densidad es superior a la del resto de la Delegación y a la del Distrito Federal. Presenta un proceso de despoblamiento en la zona debido al crecimiento indiscriminado del comercio. Antes de la década de los 70's, era una zona eminentemente habitacional, combinada con el comercio. Actualmente, el comercio ha desplazado a la población residente, originando problemas sociales (delincuencia, prostitución, drogadicción) que, a su vez, han contribuido al aumento del proceso de despoblamiento, antes mencionado.

La población es de 43,383 habitantes (censo de 1995), conformada en su mayoría por jóvenes, destacando el rango de 15 a 24 años (9,413 habitantes), provocando una demanda de fuentes de empleo y necesidad de vivienda. La población ha tenido que subemplearse principalmente en la zona comercial de La Merced.

Se ha recurrido al asalto y robo organizado (bandas de chineros y cadeneros, entre otras), convirtiéndose ésta en una actividad importante generadora de ingresos para un estrato de la población. A pesar del despoblamiento detectado en el área, existen mayores concentraciones de población en las colonias Morelos, 10 de mayo, Penitenciaría y Ampliación Penitenciaría, provocando un hacinamiento en las viviendas de esta zona.

El área se encuentra subutilizada en cuanto a servicios y equipamiento, ya que satisfacen las necesidades de la población flotante y no las de los residentes. La actividad social es nula a partir de las 5 de la tarde, por ser una zona de alto riesgo.

- **Aspectos Económicos**

La población económicamente activa del área (PEA), está compuesta por 31,363 habitantes (72% sobre el total de la población).

El 33% de la población tiene educación post media, de los cuales el 22% cuenta con primaria terminada y el 17% secundaria terminada

La PEA ocupada es de 16,455 habitantes y representan un 52% sobre el total de la PEA, y se encuentra en el rango de 25 a 34 años un tercio de esta población (5,795 habitantes).

El 78% se emplea principalmente en el sector terciario como empleado (11,939 habitantes).

El 52% se dedican a la actividad comercial, el 16% son oficinistas, el 3% son profesionistas, el 2% son técnicos y el 27% son subempleados. El 35 % tiene educación postmedia básica y el 22% tiene primaria terminada.

Con relación a los niveles de ingreso, existe una población de 4,521 trabajadores que ganan menos de 1 salario mínimo; 7,602 trabajadores que ganan de 1 a 2 salarios mínimos y 3,332 que ganan más de 2 salarios mínimos y hasta 5, lo que refleja una situación de marginación, orillando a la población a tomar la decisión de emigrar hacia otros lugares, en donde mejorar su nivel de vida.

El 32% de la PEA ocupada trabaja de 33 a 44 horas a la semana. La PEA desocupada representa el 48% sobre el total de ésta (14,908 habitantes) y la tasa de subocupación es mayor a la registrada en el resto del Distrito Federal (16.4%).

Las expectativas de desarrollo de la PEA desocupada son muy bajas, ya que no se cuenta con programas que estimulen el arraigo y consolidación de su población. Por lo que los habitantes prefieren emigrar hacia el área metropolitana.

El sector comercio es el más importante de la zona, siendo sus aspectos más relevantes los siguientes: El nivel de consolidación del comercio es muy alto, con una antigüedad aproximada de 35 años.

La zona de La Merced es totalmente comercial, con un ámbito metropolitano y regional con un alto nivel de consolidación.

- Existen 8 mercados con 5,759 locales y, aproximadamente, 18,234 empleados.
- Se localizan 10 plazas comerciales con 4,843 locales y 6,237 empleados.
- Cuenta con 1,164 accesorias comerciales, quienes emplean a 3,544 personas.

Se tiene, entonces, un total de 12,887 locales y 32,876 empleados. El 25% de los locales comerciales se localizan en la zona II.

Los giros comerciales se han especializado en: flores, dulces, artículos para el hogar, comida, jarciería, decoración, abarrotes, cremería, frutas y verduras.

La calle Cabañas es estratégica en La Merced, ya que es el paso de este mercado hacia el mercado de Sonora.

PEA Población Económicamente Activa

### Aspectos Urbanos

El área de estudio se encuentra totalmente urbanizada y su estructura urbana se encuentra consolidada. Forma parte de la Ciudad Central y la mayor parte se encuentra inscrita en el Perímetro "B" del Centro Histórico de la Ciudad de México, correspondiente a la Delegación Venustiano Carranza. La gran actividad comercial generada por los mercados de La Merced, ha provocado un proceso intensivo de cambio de usos del suelo, expulsando a sus habitantes y provocando un deterioro creciente de los inmuebles. Se detectaron 4 zonas homogéneas con las siguientes características:

1. Comercial: concentra los mercados de La Merced, donde el cambio de uso del suelo se intensifica drásticamente, desplazando el uso habitacional hacia el comercial sin ningún tipo de regulación y un crecimiento anárquico.
2. Habitacional con comercio: contiene elementos de vivienda donde predominan los Conjuntos Habitacionales de La Candelaria de Los Patos y Empleados de Seguridad, de igual forma se encuentran acciones de Renovación Habitacional Popular (R.H.P.), concentra también comercio mezclado con comercio de barrio.
3. Habitacional: predomina la vivienda unifamiliar con acciones de R.H.P.(rehabilitación de habitación popular)
4. Equipamiento: concentra los grandes equipamientos; el Palacio Legislativo, Tribunal Superior de Federal, la TAPO, el Archivo General de la Nación.  
TAPO Terminal de Autobuses de Pasajeros de Oriente.

El área esta bien comunicada por vías primarias, sin embargo, los principales conflictos se localizan sobre Eje 1 Oriente y en el cruce de esta vía con Fray Servando T. de Mier. Así mismo, al interior del área, la actividad comercial entorpece la circulación debido al uso de la vía pública por los comerciantes, camiones y automóviles estacionados y el gran flujo peatonal.

En cuanto a transporte, existen suficientes rutas de microbuses y dos líneas del Sistema de Transporte Colectivo Metro, siendo los microbuses los que generan más problemas en cuanto a paradas indiscriminadas y terminales mal ubicadas, sin respeto a la señalización ni a ningún tipo de reglamento.

La Terminal de Autobuses de Pasajeros de Oriente (TAPO) es tipo multimodal con intensa actividad, pero que, por estar confinada por las vialidades que delimitan al Palacio Legislativo, el Palacio de Justicia y por las instalaciones del Gran Canal del Desagüe, su influencia se ve dirigida hacia el oriente.

Es importante mencionar que el gran equipamiento a nivel metropolitano con que cuenta, está mal integrado del área de estudio por las vialidades que forman barreras.

Esta área es una Zona de Monumentos Históricos, donde se encuentran varios edificios patrimoniales, la mayoría de estos son templos, anteriormente había más inmuebles antiguos y vecindades, pero con el sismo de 1985 se sustituyeron por vivienda nueva dentro del Programa de R.H.P.(rehabilitación de habitación popular), cambiando drásticamente la fisonomía urbana.

En lo que se refiere a infraestructura y servicios, la zona esta en lo general bien dotada, aún cuando existe, falta mantenimiento adecuado en redes de agua potable, alcantarillado y desazolve del drenaje, así como en la red eléctrica y en la recolección de la basura. Se generan varias toneladas de basura diarias, las cuales son depositadas en la vía pública, siendo un problema de salud.

### **Tendencias de la problemática**

#### **Proyecciones de Población.**

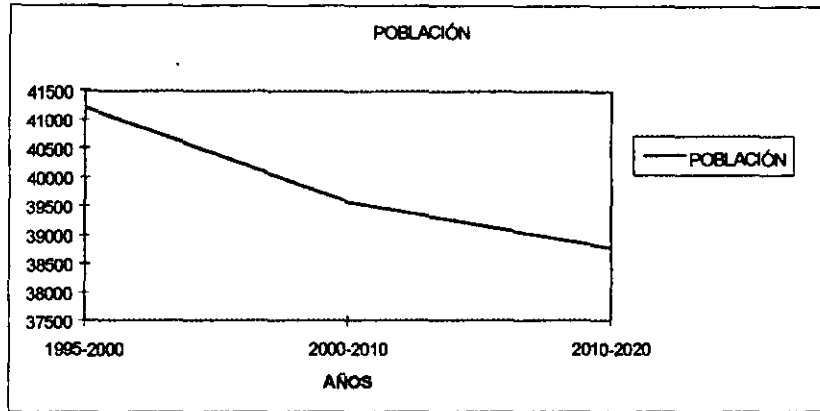
El despoblamiento paulatino va generando zonas de alto riesgo por inseguridad pública y problemas sociales, así como una desertificación del espacio público, ya que las actividades urbanas disminuyen a partir de las 5 de la tarde, dejando el paso a la delincuencia.

De continuar la tendencia de pérdida de población, para el año 2020, la zona de estudio habrá perdido a 4,609 habitantes, la problemática social se habrá acentuado mucho más, creciendo la delincuencia, la prostitución y la venta, distribución y consumo de drogas.

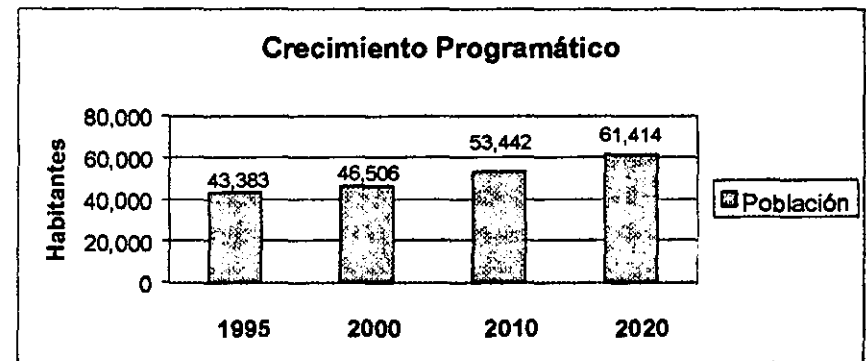


Proyección de población según la tasa actual de decrecimiento

AÑO	POBLACIÓN
1995-2000	41214
2000-2010	39565
2010-2020	38774



Si se tiene un apoyo territorial a los programas de orden económico, social y cultural, aunado a programas habitacionales para sectores de bajos ingresos, se tendría que alcanzar, conforme a los lineamientos del Consejo Nacional de Población para revertir la tendencia de decrecimiento, un crecimiento positivo de 1.4% por año.



Fuente: Censo de Población y Vivienda 1995. Programa General de Desarrollo Urbano 1996. Programa de Desarrollo Urbano Venustiano Carranza 1998

### **Demandas de satisfactores urbanos**

Es importante mencionar que la población infantil, en cuanto a educación, está atendida por el resto de la Delegación, existiendo un superávit aparente en cuanto a jardines de niños y Centros de Desarrollo Infantil, debido al decrecimiento de la población. Sin embargo, la mayoría de estas escuelas son CENDI que atienden a una población particular y no a la población residente.

En cuanto a nuevos equipamientos, redes de infraestructura y servicios urbanos, tienden a presentar un superávit, debido al despoblamiento del área. Los existentes sólo requieren mejoramiento y mantenimiento. Se subraya sin embargo, que la DGCOH expresa su preocupación en cuanto al abastecimiento de edificios con 5 pisos y más.

En materia de vivienda, según las demandas recabadas tanto en la investigación de campo, como en los tres Talleres de Participación Ciudadana, se requiere: rehabilitación y mejoramiento de la vivienda existente, principalmente de la zona comercial, oferta de vivienda en renta y en venta, ésta tendría que ser de costo accesible, para minimizar el hacinamiento de la zona. Tomando en cuenta el crecimiento programático de 1.4% anual se requerirán 3,718 viviendas nuevas para el año 2020.

El promedio de hogares por vivienda es de dos, este hacinamiento se encuentra reflejado en las Unidades de Renovación Habitacional Popular, viviendas que se construyeron para un promedio de 5 personas y actualmente son ocupadas por un promedio de 8.

Se requiere también un programa de expropiación y un programa popular para solucionar intestados.

Es necesario dotar al área de estudio de vivienda, ya que con ello se logrará: repoblar la zona, se mejorará el nivel de vida de la población y el nivel de seguridad pública aumentará.

### **ZONAS DE ACTUACIÓN - PROYECTO**

**Áreas de Actuación Aplicables en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de La Merced.**

- **Área con Potencial de Reciclamiento Norma 1 (I):**

En el Programa Parcial está propuesta como Área con Potencial de Reciclamiento, los Proyectos urbanos específicos N° 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12; en el entendido de que en el área de Protección Patrimonial Prioritaria, prevalecerá la normatividad establecida para ésta, y que, en general, se aplicará lo referente a la Ley Federal sobre Zonas de Monumentos Históricos.

- **Área de Conservación Patrimonial Norma 4 (IV):**

### **Demandas de satisfactores urbanos**

Es importante mencionar que la población infantil, en cuanto a educación, está atendida por el resto de la Delegación, existiendo un superávit aparente en cuanto a jardines de niños y Centros de Desarrollo Infantil, debido al decrecimiento de la población. Sin embargo, la mayoría de estas escuelas son CENDI que atienden a una población particular y no a la población residente.

En cuanto a nuevos equipamientos, redes de infraestructura y servicios urbanos, tienden a presentar un superávit, debido al despoblamiento del área. Los existentes sólo requieren mejoramiento y mantenimiento. Se subraya sin embargo, que la DGCOH expresa su preocupación en cuanto al abastecimiento de edificios con 5 pisos y más.

En materia de vivienda, según las demandas recabadas tanto en la investigación de campo, como en los tres Talleres de Participación Ciudadana, se requiere: rehabilitación y mejoramiento de la vivienda existente, principalmente de la zona comercial, oferta de vivienda en renta y en venta, ésta tendría que ser de costo accesible, para minimizar el hacinamiento de la zona. Tomando en cuenta el crecimiento programático de 1.4% anual se requerirán 3,718 viviendas nuevas para el año 2020.

El promedio de hogares por vivienda es de dos, este hacinamiento se encuentra reflejado en las Unidades de Renovación Habitacional Popular, viviendas que se construyeron para un promedio de 5 personas y actualmente son ocupadas por un promedio de 8.

Se requiere también un programa de expropiación y un programa popular para solucionar intestados.

Es necesario dotar al área de estudio de vivienda, ya que con ello se logrará: repoblar la zona, se mejorará el nivel de vida de la población y el nivel de seguridad pública aumentará.

### **ZONAS DE ACTUACIÓN - PROYECTO**

**Áreas de Actuación Aplicables en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de La Merced.**

- **Área con Potencial de Reciclamiento Norma 1 (I):**

En el Programa Parcial está propuesta como Área con Potencial de Reciclamiento, los Proyectos urbanos específicos N° 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12; en el entendido de que en el área de Protección Patrimonial Prioritaria, prevalecerá la normatividad establecida para ésta, y que, en general, se aplicará lo referente a la Ley Federal sobre Zonas de Monumentos Históricos.

- **Área de Conservación Patrimonial Norma 4 (IV):**

Para los efectos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano La Merced, se propone subdividir el Área de Conservación Patrimonial, en zonas Prioritarias y Complementarias.

- **Área de Conservación Patrimonial Prioritaria:**

Las Areas de Conservación Patrimonial prioritarias son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas, con el objeto de salvaguardar su fisonomía para: conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental; la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios; calles históricas o típicas; sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares; los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que, sin estar formalmente catalogados, merecen tutela en su conservación y consolidación.

- **Areas de Conservación Patrimonial Complementarias:**

Las Areas de Conservación Patrimonial Complementarias son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas, con el objeto de salvaguardar su fisonomía, dejando la posibilidad de reciclaje y densificación del perímetro para: conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental; la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios; calles históricas o típicas; sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares; los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que, sin estar formalmente catalogados, merecen tutela en su conservación y consolidación.

- Se clasifican como equipamiento los predios ocupados por el Archivo General de la Nación y el Archivo General de Notarías.

- Se clasifica igualmente como equipamiento el conjunto de mercado de La Merced, delimitado por: el Eje 1 Oriente, Misioneros, Santa Escuela, General Anaya, J. de la Granja, Olvera Casino Obrero, San Ciprián, Carretones, Rosario, Cerrada de Rosario, A Gurrión (cortando a media manzana) y Carretones. Esta zona corresponde al proyecto urbano específico N°. 4.

## PROYECTOS URBANOS ESPECÍFICOS

Dentro de la totalidad del área, se identifican proyectos urbanos específicos que tienen su propio uso del suelo. Están restringidos a un programa específico para cada uno de ellos. Se clasifican en tres grupos según los plazos que se consideran factibles para su ejecución, puede plantearse en etapas, pero dentro de un programa específico integral.

Los proyectos de vivienda nueva se enfocan a la demanda de la misma así como al escenario planteado de repoblamiento para el área, aprovechando la dotación de infraestructura y equipamiento con que cuenta.

- Proyectos que abarcan varios predios colindantes, subutilizados actualmente, y que afectan a manzanas completas o parte importante de ellas. Estos incluyen a los denominados: "Juan Pablos Candelaria", "Alarcón" y "Anfora" y se plantean como un solo conjunto habitacional para cada uno de ellos.
- Proyectos a desarrollar en terrenos baldíos u ocupados actualmente por campamentos u estacionamientos entre medianeras.

- Proyectos que contemplan la demolición de inmuebles en alto riesgo entre medianeras, para su sustitución por nuevas edificaciones.

Los proyectos en plazas y jardines responden a una fuerte demanda de la población, surgida en los talleres de participación ciudadana, de contar con espacios adecuados para la recreación, especialmente de niños y personas de la tercera edad. Incluyen rediseño de los mismos, pasos y pavimentación adecuados, jardinería con arboles y arbustos debidamente elegidos por su resistencia y facilidad de mantenimiento, mobiliario urbano (bancas, juegos infantiles, basureros), iluminación, seguridad, limpieza, etc.

En este Proyecto se aplica un uso de suelo Habitacional con Comercio (HC 5/30), es decir con cinco niveles para toda las construcciones nuevas. Todo proyecto esta sujeto a la demolición de las fábricas y bodegas existentes así como a la construcción de un conjunto habitacional de inmuebles, con un diseño de fachadas que respeten el entorno urbano y comercios en planta baja.

Comprende las dos manzanas delimitadas por las calles de San Ciprián, Plaza San Lázaro, J. de la Granja y Corregidora, con predios en venta y/o renta y subutilizados por talleres.

Proyecto de vivienda nueva, "Juan Pablos Candelaria".

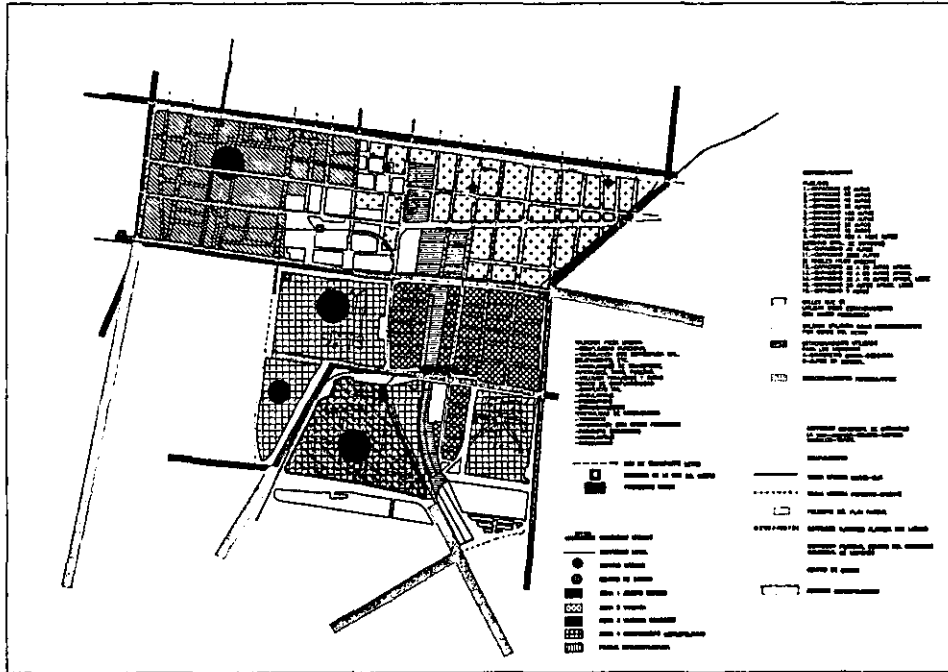
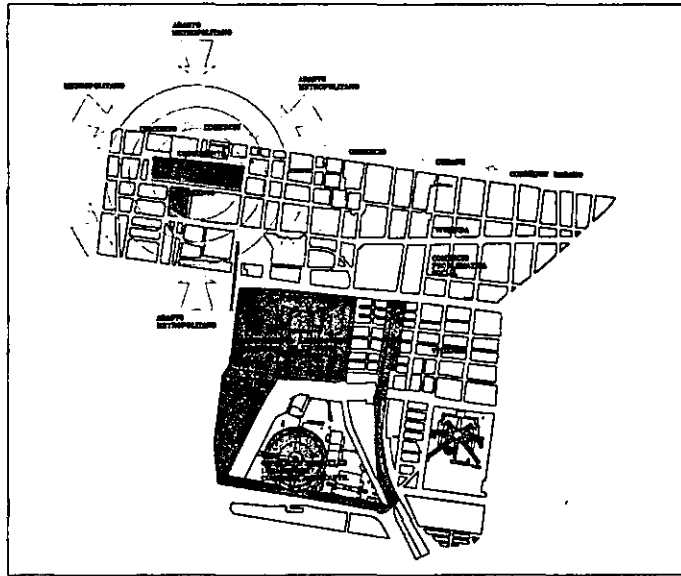
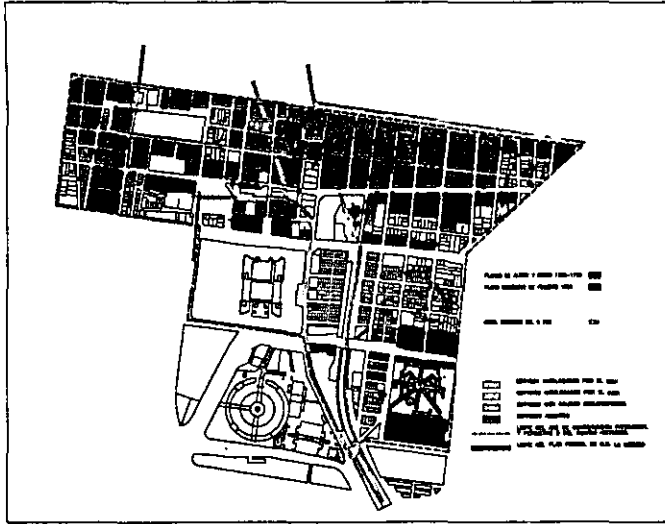
Cuadro 1. Vivienda nueva


Predio	Ubicación	Sup. predio en m <sup>2</sup>	Nº de viviendas	Uso actual	m <sup>2</sup> de construcción
1 14 predios, o dos manzanas	Entre calles San Ciprián, Plaza San Lázaro, J. De la Granja y Corregidora	12,880	280 deptos -59 m <sup>2</sup> de 2 recámaras. -74 m <sup>2</sup> de 3 recámaras. Unidad habitacional 5/30	Talleres desocupados, en renta o subutilizados, una destiladora	18,620
2 5 predios	Entre calles San Antonio Tomatlán, Congreso de la Unión, Alarcón y la subestación eléctrica Merced	5,625	130 deptos. -74 m <sup>2</sup> de 3 recámaras. Unidad Habitacional 5/30	Talleres subutilizados, Industria ligera.	9,620
3 Anfora	Entre calle Anfora y Eje 1 Norte	51,570 un 20% = 10,000 resto	230 deptos. -59 m <sup>2</sup> de 2 recámaras. Unidad Habitacional	Antigua fábrica del Anfora, desocupada, Existe un proyecto de centro comercial	13,570

			centro comercial	5/30		
4	13 predios en manzanas, entre colindancias	Ver lista anexa de ubicación de lotes baldíos	3,812	125 vivienda. -59 m <sup>2</sup> de 2 recámaras. Sin estacionamientos 3/20	Baldíos	7,375
5	13 predios en manzanas, entre colindancias	Ver lista anexa de ubicación de lotes de campamentos	3,850	145 vivienda. 59 m <sup>2</sup> de 2 recámaras. Sin estacionamiento. 3/20	Campamentos, vivienda construida con material precario	8,555
6	5 predios	Ver lista anexa de ubicación de predios en alto riesgo	2,365	84 viviendas de 65 m <sup>2</sup> .	en alto riesgo, a demoler para vivienda nueva	5,260
	Estacionamientos en lotes baldíos	7 predios	6,886	264 viviendas de 60 m <sup>2</sup> y 353 Cajones	Estacionamientos en lotes baldíos	22,166
	TOTAL VIVIENDA NUEVA		43,051 m <sup>2</sup>	1,258 viviendas		79,906 m <sup>2</sup>

Fuente: Investigación realizada de agosto a octubre de 1998.







**UNAM**  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
TALLER JUAN O'GORMAN

**SIMBOLOGIA**  
EVOLUCION HISTORICA DE ZONA DE ESTUDIO

4. caso 2

- ABRIR LAS CALLES
- PUENTE VEHICULAR EXISTENTE
- PASO A NIVEL, PEATONAL, EXISTENTE
- PUENTE PEATONAL EXISTENTE A NIVEL
- PUENTE VEHICULAR PROYECTADO
- PUENTE PEATONAL PROYECTADO
- PROYECTO VIAL, PEATONAL, EXISTENTE Y/O EN ABRIR LAS CALLES
- PROYECTO EN PARQUES Y JARDINES


RECONSTRUCCION DE PASADIZOS Y JARDINES  
RECONSTRUCCION DE PASADIZOS Y JARDINES, EXISTENTES Y/O EN ABRIR LAS CALLES

- PROYECTO DE ACTUACION PREPARADA

CON PROGRAMAS URBANOS GUARDADOS EN ARCHIVO ELECTRONICO

---

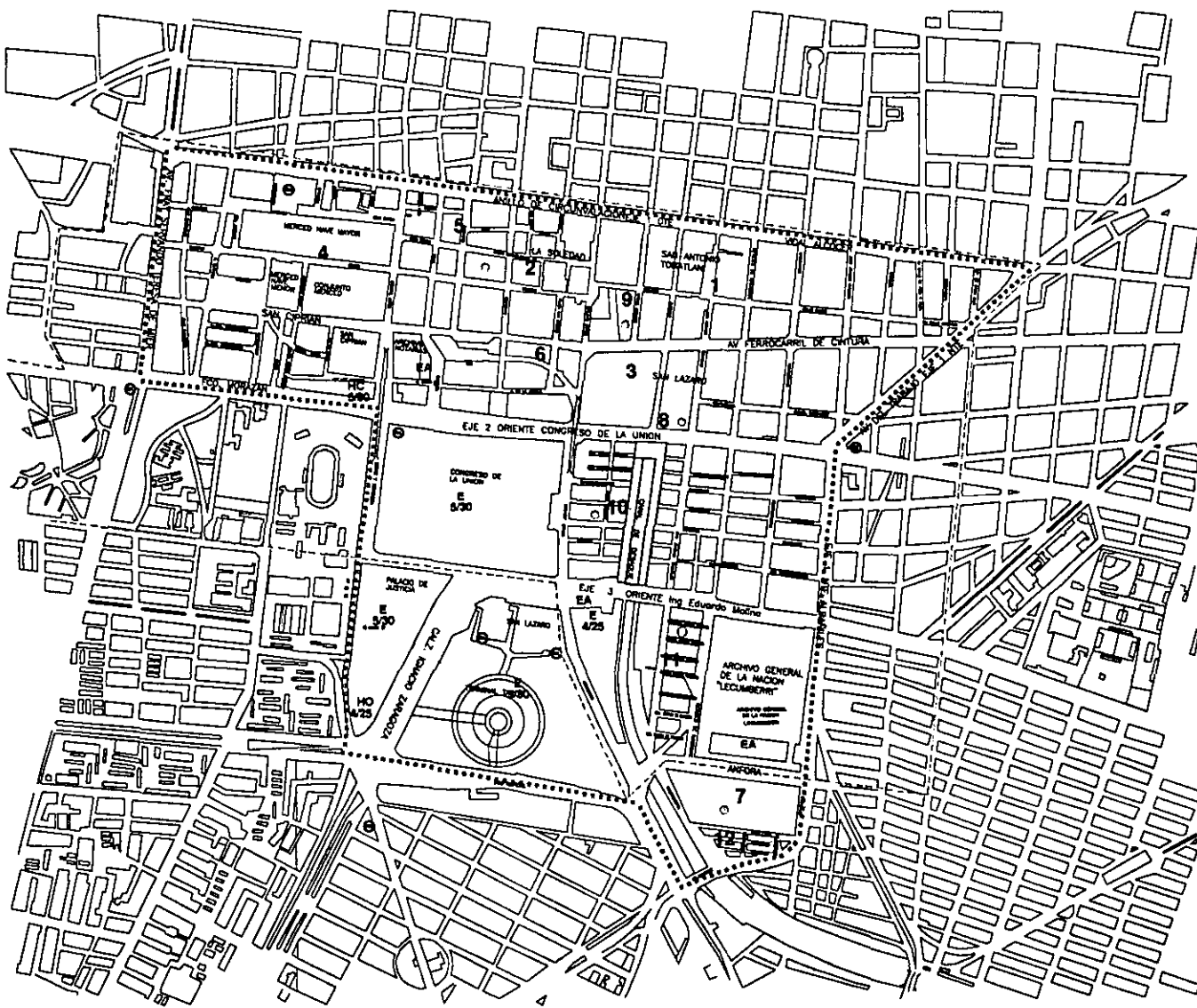
**CROQUIS DE LOCALIZACION**



DIAGNOSTICO GENERAL

**PPDU-02**





**UNAM**  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
TALLER JAHN OY GIBRAN

**SIMBOLOGIA**

**ZONA DE ACTUACION DE 12 PROYECTOS**

- ABRIR LAS CALLES
- PERMITE VEHICULAR SIN TRÁFICO
- PERMITE AEROMÓVIL PERSONAL SIN TRÁFICO
- PERMITE PEATONAL SIN TRÁFICO A SEÑALADO
- PERMITE VEHICULAR PROHIBIDO
- PERMITE PEATONAL PROHIBIDO
- PROYECTO DEL PABILLÓN DEL AVENIR PARA ABRIR LAS CALLES
- PROYECTOS EN PARQUES Y JARDINES
- IMPLEMENTACIÓN DE PARQUES Y JARDINES
- PROYECTOS DE ACTUACION PREFERENTE CON PROGRAMAS URBANOS ESPECÍFICOS DE ACCIÓN URGENTE

- 1 SAN ANTONIO TORREBLAN
- 2 LA SOLEDAD
- 3 SAN LAZARO
- 4 CONVENTO URSINO

**CON PROGRAMAS URBANOS ESPECÍFICOS A CORTO PLAZO**

- 5 LAS PALMAS - ESTADÍSTICAS
- 6 JUAN PABLOS - ESTADÍSTICAS
- 7 ARFON
- 8 ALANCO

**CON PROGRAMAS URBANOS ESPECÍFICOS A LARGO PLAZO**

- 9 LA BELLA
- 10 SANTA TORREBLAN
- 11 MOCOCME
- 12 FLORENTINA

SE HA HECHO UN ANÁLISIS DE LOS PROYECTOS DE ACTUACION OPERACIONAL EN EL ÁMBITO URBANO DE LA ZONA, PARA DAR RESPUESTA A DETERMINADOS PROBLEMAS, COMO SON EL MANEJO DEL TRÁFICO, LA SEGURIDAD EN LAS CALLES, LA CALIDAD DEL ENTORNO URBANO, LA CALIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO, LA CALIDAD DEL ESPACIO PRIVADO, Y LA PRESERVACION DEL PATRIMONIO URBANO.

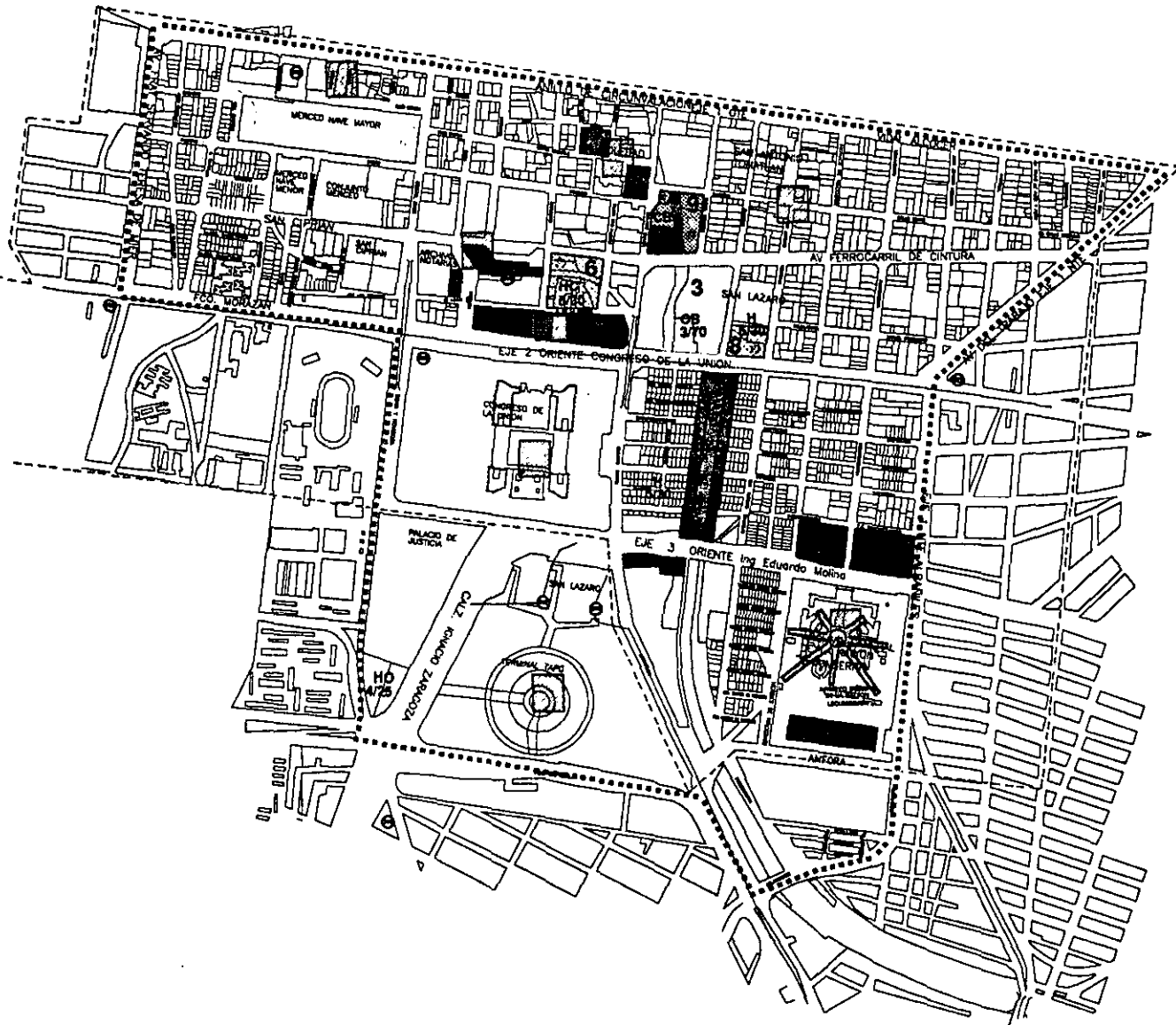
**PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA**

- AREA DE VIVIENDA NUEVA
- AREA DE VIVIENDA NUEVA EN ESTUDIO
- AREA DE VIVIENDA NUEVA EN ESTUDIO
- AREA DE VIVIENDA NUEVA EN ESTUDIO
- AREA DE VIVIENDA NUEVA EN ESTUDIO
- AREA DE VIVIENDA NUEVA EN ESTUDIO
- AREA DE VIVIENDA NUEVA EN ESTUDIO
- AREA DE VIVIENDA NUEVA EN ESTUDIO
- AREA DE VIVIENDA NUEVA EN ESTUDIO

**CROQUIS DE LOCALIZACION**



**PPDU-03**



UNAM  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
TALLER JUAN O' GORMAN

**SIMBOLOGIA**

**PROYECTOS ESPECÍFICOS**

- 1 y 2 ASER LAS CALLES
- 3 PUENTE VEHICULAR EXISTENTE
- 4 PASA A DESPEPE, PARCIAL EXISTENTE
- 5 PUENTE PEATONAL EXISTENTE A SALADA
- 6 PUENTE VEHICULAR PROYECTADO
- 7 PUENTE PEATONAL PROYECTADO
- 8 PROYECTO MAL, PASADIZO, BARRIO NUEVO ASER LAS CALLES

9 PROYECTOS EN PARQUES Y JARDINES (MUSEUMOS DE PLANTAS Y ANIMALES, ESCUELAS, BIBLIOTECAS, CLUBES, CENTROS DE RECREACIÓN, etc.)

10 PROYECTOS DE ACTUACION PREFERENTE (CON PROGRAMAS URBANOS, SERVICIOS DE SERVICIOS SOCIALES, etc.)

- 1 SAN LAZARO
- 2 CON PROGRAMAS URBANOS (SERVICIOS A CORRE PLAZA)
- 3 AREA PABILLON-ABOLADA
- 4 PLAZA DE
- 5 CON PROGRAMAS URBANOS (SERVICIOS A SERVICIOS SOCIALES)
- 6 LA BELLA
- 7 BARRIO
- 8 BARRIO SOCIO METROPOLITANO
- 9 (RITMO URBANO DE SERVICIOS)

SE ENCUENTRAN EN LOS PROYECTOS DE ACTUACION PREFERENTE UN APARCAMIENTO DE VEHICULOS, PARA SER CONSIDERADO UN PROYECTO SOCIAL, EN CUANTO AL SERVICIO DE SERVICIOS SOCIALES, URBANOS Y SOCIALES.

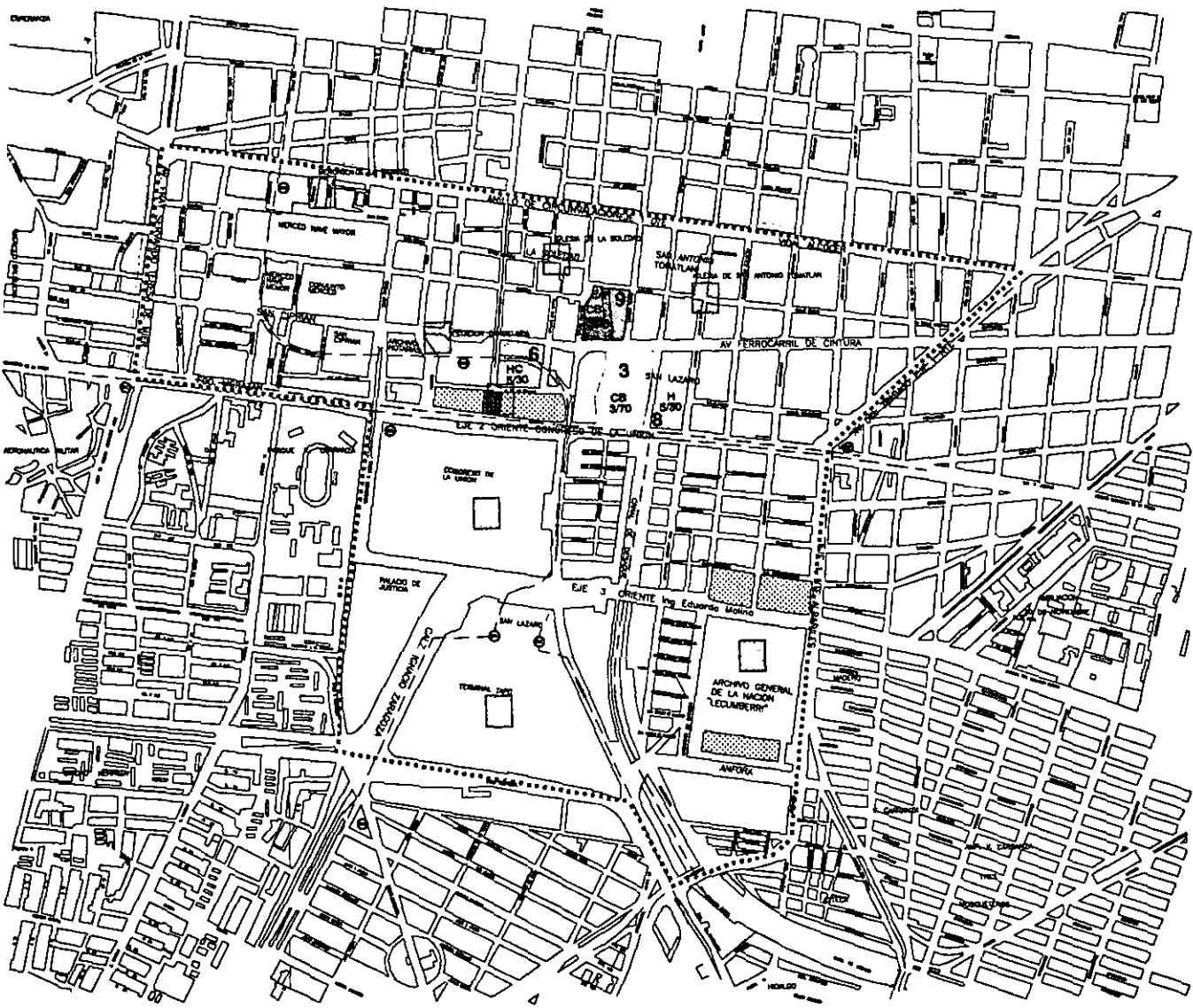
**PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA**

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

**CROQUIS DE LOCALIZACION**



PPDU-04



UNAM



FAV  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
TALLER JUAN O'ROBIO

**EQUIPAMIENTO URBANO**

SIMBOLOGIA

--- RUTAS DE CIRCULACION

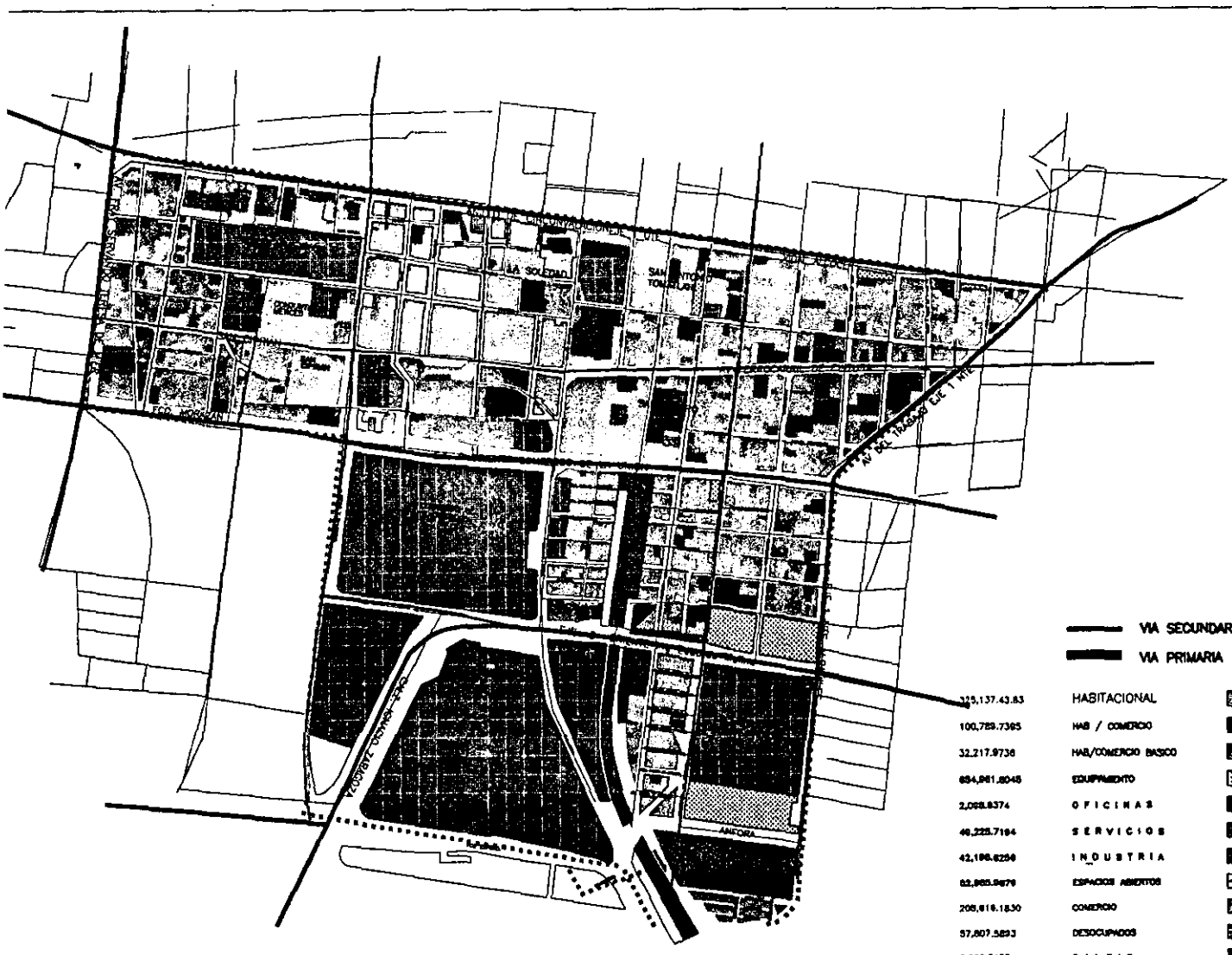
(seridas)

▣ HITOS (puntos de referencia)

**CROQUIS DE LOCALIZACION**



PPDU-05



—	VIA SECUNDARIA	
—	VIA PRIMARIA	
320,137.43.83	HABITACIONAL	
100,789.7365	HAB / COMERCIO	
32,217.9736	HAB/COMERCIO BASICO	
684,861.8048	EQUIPAMIENTO	
2,058.8374	OFICINAS	
46,225.7194	SERVICIOS	
42,196.6256	INDUSTRIA	
52,865.9679	ESPACIOS ABIERTOS	
206,816.1830	COMERCIO	
57,607.5693	DESOCUPADOS	
2,860.3499	BALDIO	



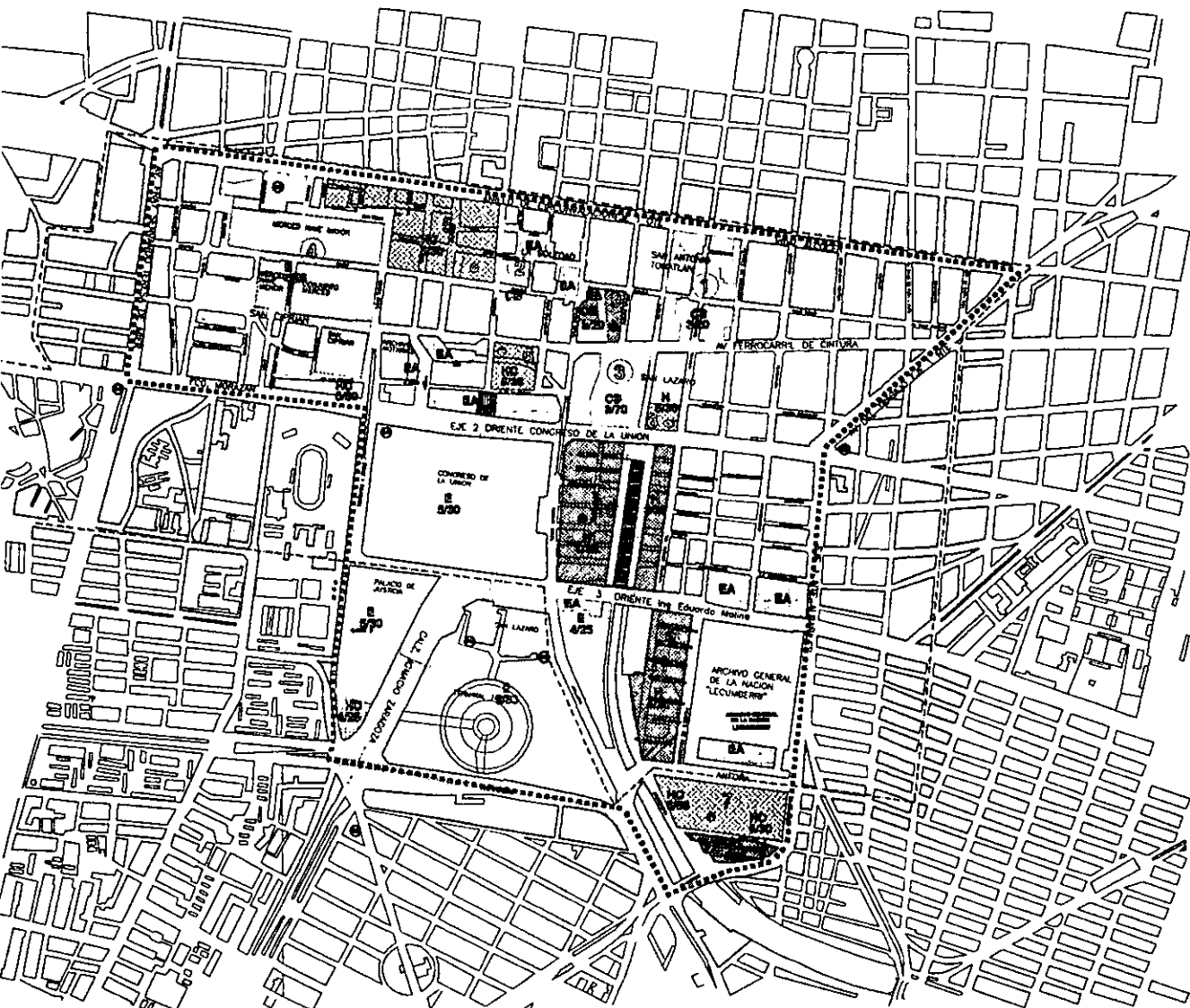
USOS DE SUELO ESTADO ACTUAL

SIMBOLOGIA

CROQUIS DE LOCALIZACION.



PPDU-06



**SIMBOLOGIA**

**ZONA DE ACTUACION DE 12 PROYECTOS**

- ZONA LAS CALLES
- PUENTE VEHICULAR EXISTENTE
- PUENTE A BARRERA, PARQUEO, BARRERA
- PUENTE PEATONAL, BARRERA A BARRERA
- PUENTE VEHICULAR PROYECTADO
- PUENTE PEATONAL PROYECTADO
- PROYECTO TAL FORTIFICACION, BARRERA TIPO
- ZONA LAS CALLES

□ PROYECTOS EN PARQUES Y JARDINES

□ PROYECTOS DE ACTUACION PREFERENTE

- 1) SIN ACCESO VEHICULAR
- 2) LA BARRERA
- 3) SIN LINDERO
- 4) CORONADO INTERIOR

**CON PROYECTOS VEHICULOS EXISTENTES O COMO PLAZA**

- LAS PALACAS GOBERNADOR
- JUAN PABLO BARRERA
- JARDIN
- ALAMEDA

**CON PROYECTOS VEHICULOS EXISTENTES, LINDERO Y LINDERO PLAZA**

- LA BELLA
- BARRERA-VEHICULAR
- BARRERA
- PROYECTADA

En caso de los proyectos de acceso vehicular se aplicaran el tipo de acceso del tipo que corresponde a la zona de acceso de acuerdo al programa, para las zonas de acceso se aplicaran los tipos de acceso de acuerdo a la naturaleza del proyecto urbano.

**PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA**

- PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA
- PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA
- PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA
- PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA
- PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA
- PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA
- PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA
- PROYECTO DE VIVIENDA NUEVA

**CROQUIS DE LOCALIZACION**



DIAGNOSTICO GENERAL

PPDU-07





UNAM



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
TALLER JUAN O'CONNOR

### SIMBOLOGIA

#### PROYECTOS VIALES

- PLAZON PIZA URBANA
- COMPLEJOS FUNCIONALES
- AMPLIACION CON ESTRUCTURA VIAL EQUIPAMENTAL, ETC.
- LOCALIDADES DE TRÁNSITO, AUTOMÓVILES, TAXIS, PÉREOS
- VOLUMEN PASAJEROS Y RUTAS
- ZONAS DE CONFLICTIVIDAD
- CONFLICTO VIAL
- AMBULANTE
- RESCUDO
- ESTACIONAMIENTO
- FACTIBILIDAD DE INTERVENCIÓN
- TERMINOS
- INTEGRACION CON OTROS PASAJEROS
- PASAJERO (COMERCIO)
- AMBULANTE
- RESCUDO

— VIAL SECUNDARIA

— VIAL PRIMARIA

— RED DE TRANSPORTE METRO



CONFLICTIVIDADES VIALES



PROBLEMAS DE CONGESTIONAMIENTO VIAL PROVOCADOS POR LAS OBRAS DEL METRO

FUENTE VEHICULAR



FUENTES PEATONALES  
PISO A DERECHA, PEZONAL

REQUERIMIENTOS DE SEÑALACION



IRREGULAR



REGULAR



ESTACION DE LA RED DEL METRO



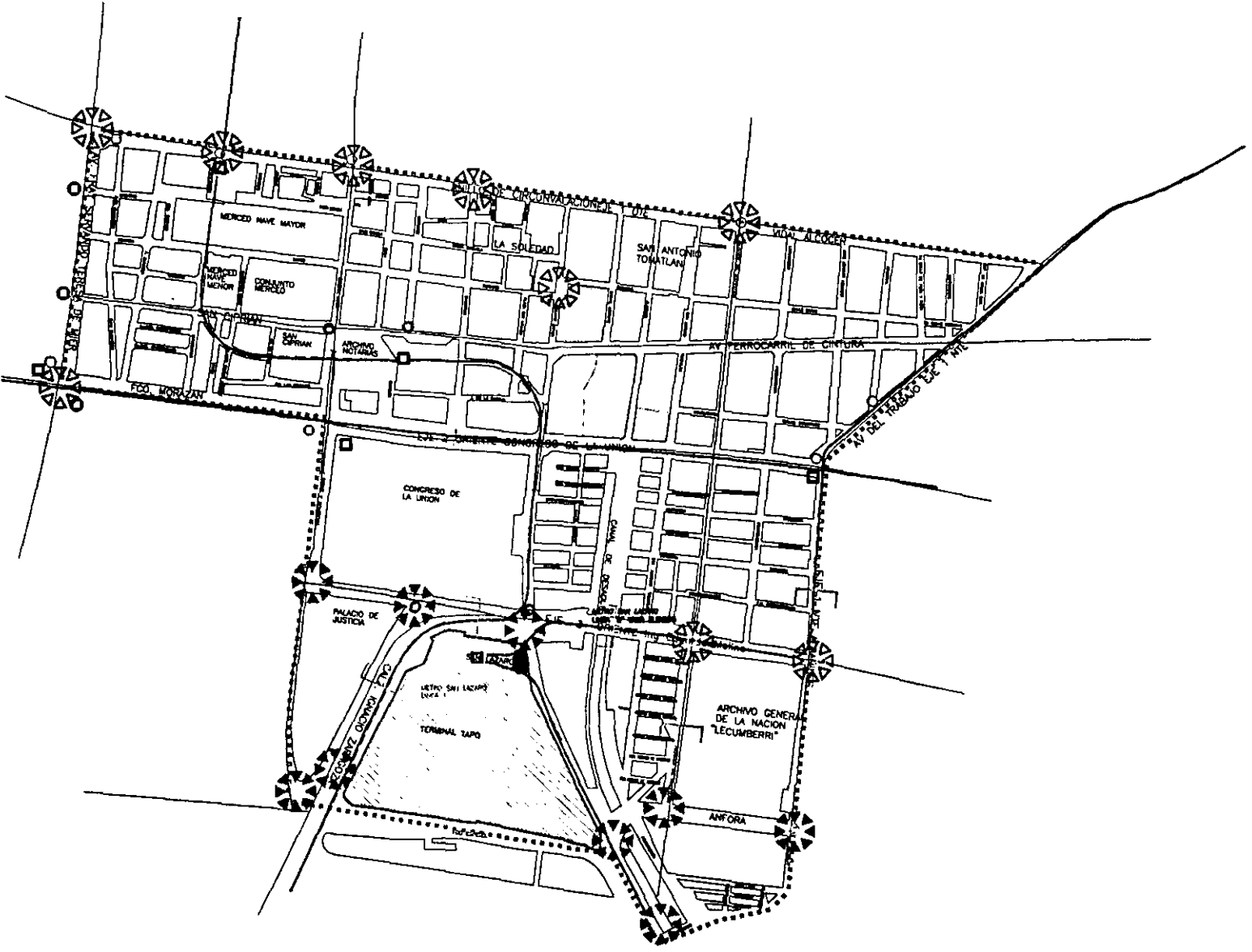
PROBLEMAS DE CRUZES Y SEMAFOROS

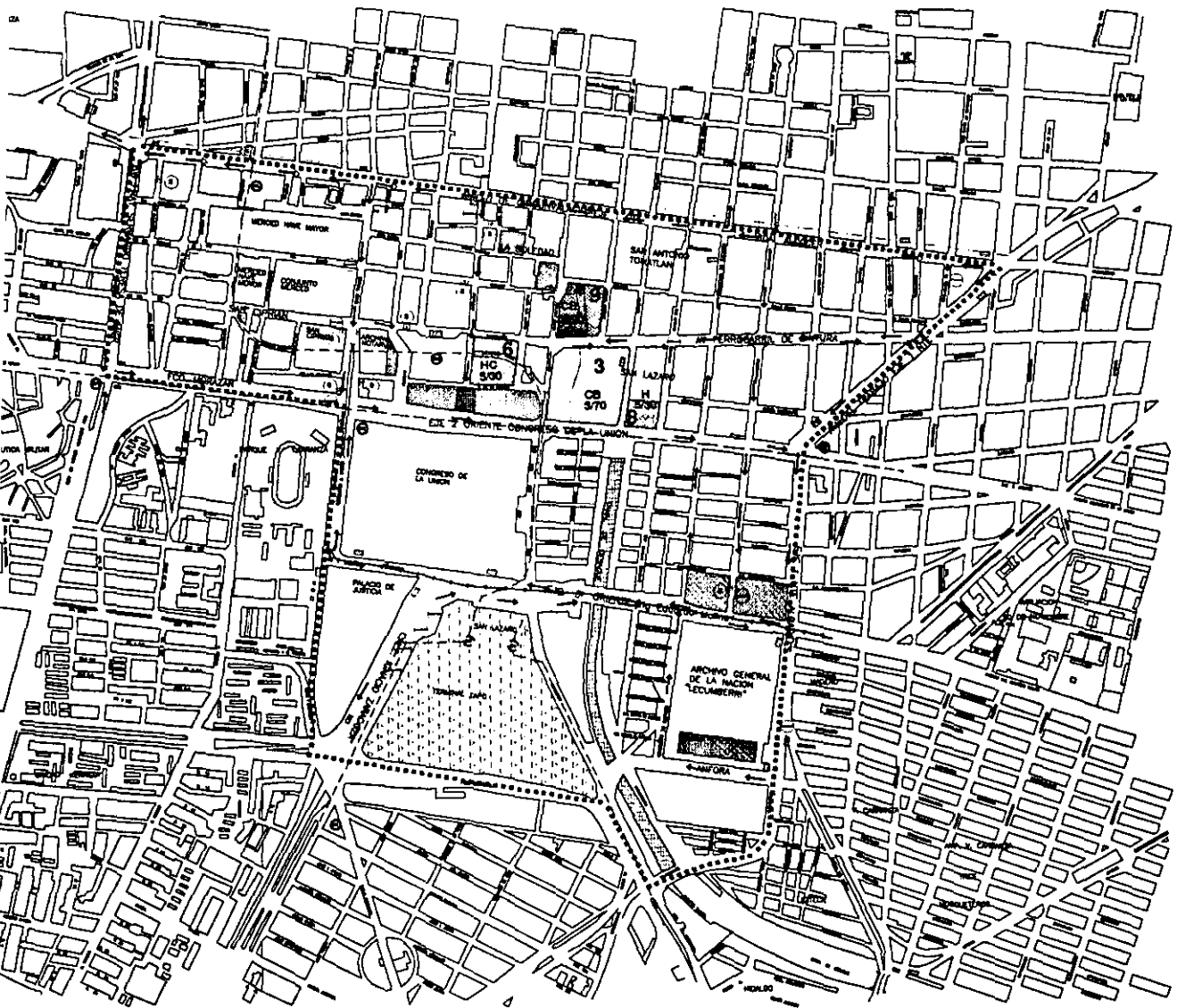
## CONFLICTOS VIALES



#### CROQUIS DE LOCALIZACION



PPDU-09


























UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA  
TALLER JUAN O'ROZCO

**VALIDADES Y TRANSPORTE PUBLICO  
ESTADO ACTUAL.**







**EMBOLOGIA**

-  CONCENTRACION DE TASA
-  SERVICIO DE PARAPETERIA ESTRELLA BLANCA
-  RUTA CAROLINA QUATRAMARILES 60
-  SERVICIO
-  PARADISO
-  CENTRO DE INTERCAMBIO MODAL
-  SERVICIOS DEL TRANSPORTE (CICLOVIA, TALA, ALVARO)
-  SERVICIO DE CONTROL
-  SERVICIO ALTERNATIVO FORMANDO ENTRADAS Y SALIDAS TUDO
-  RUTAS DE TRANSPORTE
-  PARADISO TUDO CON EL RUTAS SERVICIOS EN EL TUDO


 0-10	 0-10
 0-10	 0-10
 0-10	 0-10

-  TRANSPORTE ELECTRICO

**DATOS GENERALES**

-  LIMITE DEL MUNICIPIO
-  SERVICIO ASISTIDO
-  LIMITE DEL SERVICIO
-  SERVICIO PARA EL SERVICIO
-  LIMITE ZONA DE SERVICIO
-  CANAL DEL DIBUJO

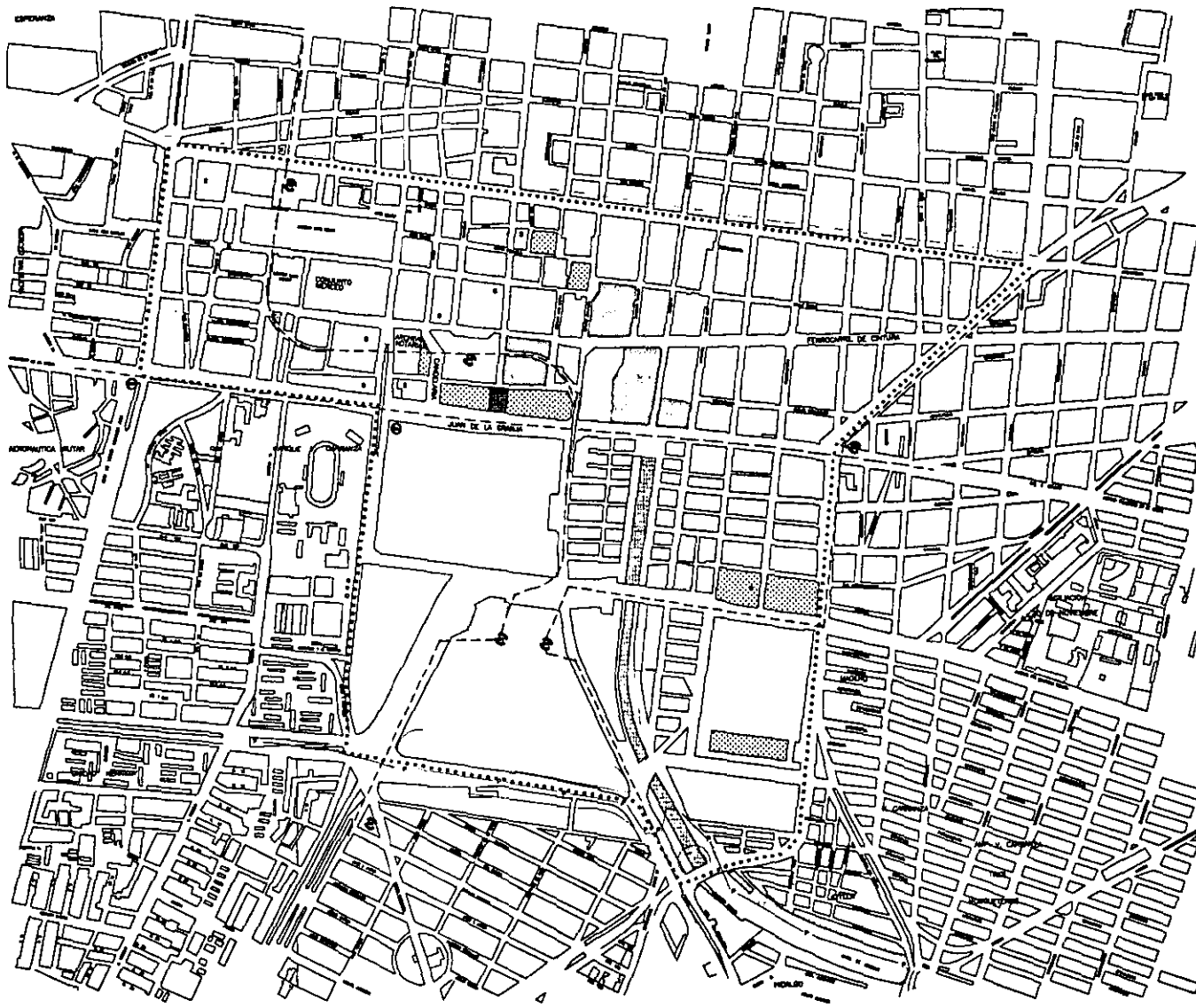
**CROQUIS DE LOCALIZACION.**



PPDU-10







**ALINEAMIENTO Y DERECHO DE VIA**

**SIMBOLOGIA**

- ALINEAMIENTO DE DERECHO DE VIA
- DERECHO DE VIA DE PRESENTE QUEDA SUJETA A LOS DERECHOS DE VIA QUE DETERMINEN LA NOMENCLATURA DE PRESENTE
- VIA DEL TREN

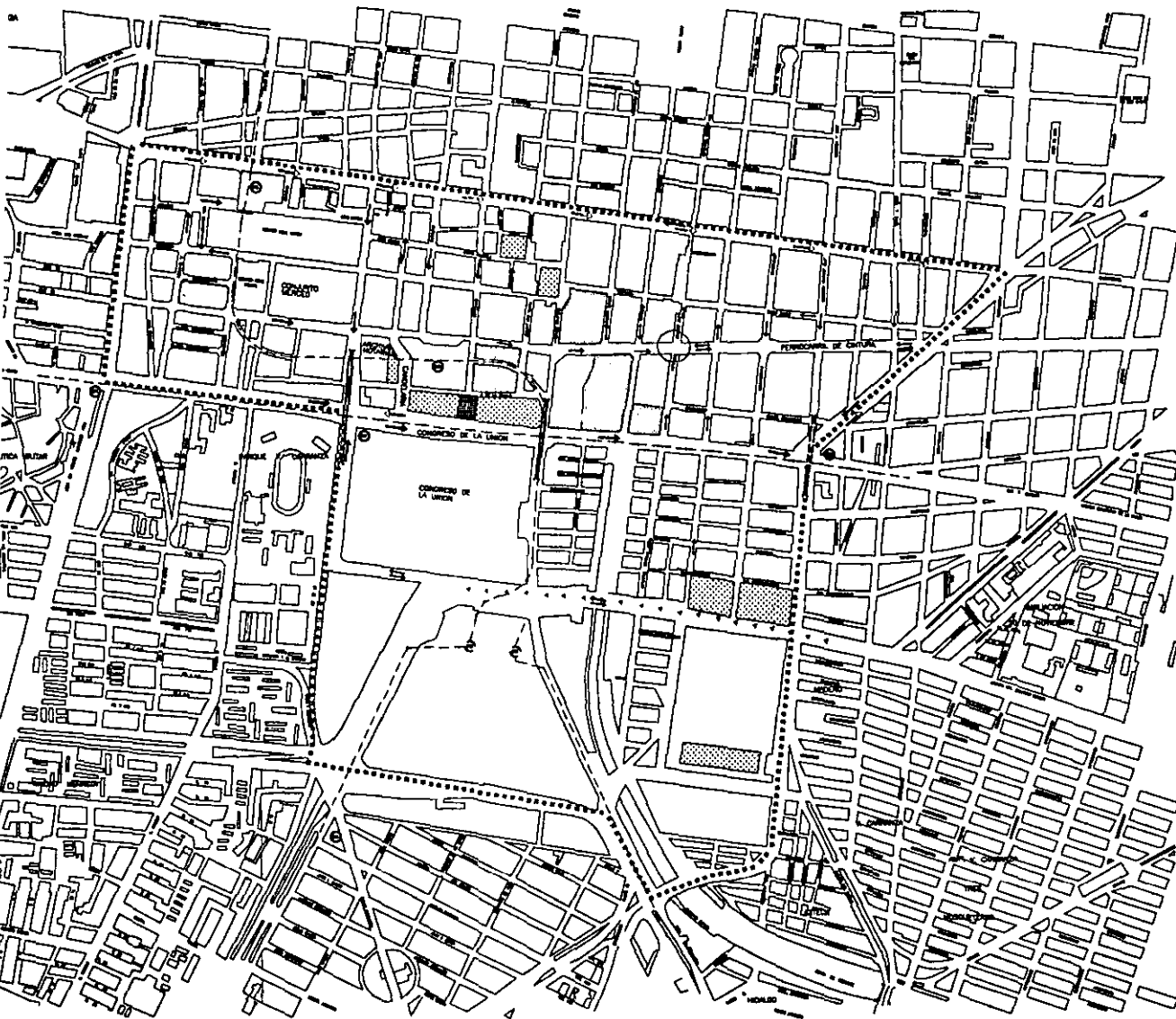
**SIMBOLOGIA COMPLEMENTARIA**

- LIMITE URBANISTICO
- ESPACIOS LIBRES
- LIMITE DEL LOTE
- ESPACIOS NO DEL LOTE
- LIMITE ZONA DE LOTE
- CASAS DEL DISEÑO





**CRONOGRAMA DE LOCALIZACION**









PPDU-12



**SIMBOLOGIA**  
PROPUESTA DE SENTIDOS VEHICULAR

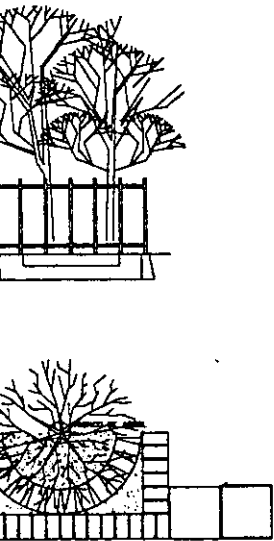
-  ACABA DOBLE SENTIDO
-  DIRECCIONES VEHICULAR
-  CONTRAFLEJO
-  PASILLO VEHICULAR PROPOSTO

**DATOS GENERALES**

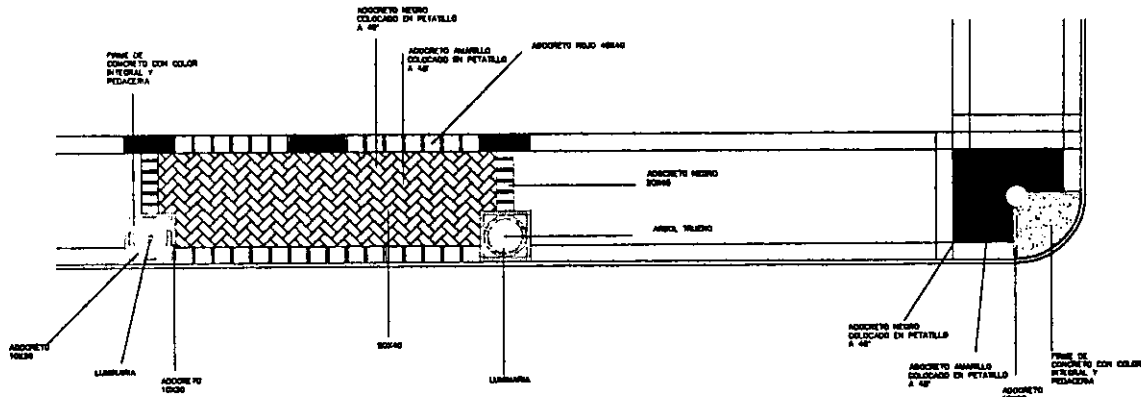
-  LIMITE DELIBERACIONAL
-  ESPACIOS AJUSTADOS
-  LIMBA DEL METRO
-  ESTACION RED DEL METRO
-  LIMITE ZONA DE ESTUDIO
-  CANAL DEL DIBUJANTE

**CROQUIS DE LOCALIZACION**

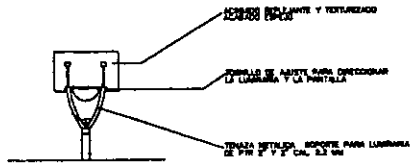




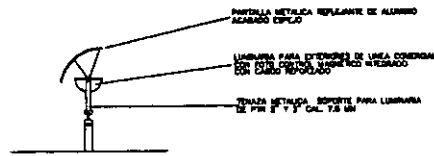
BANCA PARED



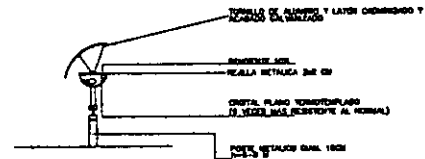
PROPUESTA DE BANCAS Y PISOS



VISTA FRONTAL



VISTA LATERAL



CORTE



UNAM  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
TALLER JUAN O GORRIBI

DETALLE DE MOBILIARIO URBANO  
DETALLE DE PAVIMENTOS

CROQUIS DE LOCALIZACION



PPDU-23

## Proyecto "Juan Pablos Candelaria" INTRODUCCIÓN

Esta tesis es el resultado del trabajo realizado por 4 estudiantes de arquitectura enfocados a un tema en común:

### LA INTERVENCIÓN EN EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA "MERCED"

El documento está formado en dos partes, la primera elaborada en grupo; esta se refiere al análisis de la zona y la propuesta de diseño urbano, EN la segunda se desarrollan los proyectos arquitectónicos de manera individual. Los temas que se abarcan son: vivienda, comercio, cultura y recreación.

La fundamentación del tema se basa en el porque elegimos este tema de tesis así como la importancia de trabajar en la zona del centro histórico que es una zona en proceso de deterioro.

En la Metodología se explica, la importancia de realizar este tipo de proyectos que son de regeneración de una zona, explicando el proceso de trabajo y los niveles de actuación en los diferentes temas que atacamos como son: rescate de espacios públicos, acción arquitectónica de edificios y la solución de los mismos.

En la primera parte se desarrolla la investigación y las conclusiones obtenidas realizando una propuesta urbano-arquitectónica y de viabilidades para la zona.

En el planteamiento del problema se identifican los problemas de la zona y como influyen estos en los inmuebles y espacios urbanos, se realiza la delimitación de la zona.

En los análisis preliminares se revisa el reglamento de construcciones y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la zona, se realiza una breve historia de la zona desde la época prehispánica hasta el siglo XX.

En la instrumentación se explica el porque de las propuestas arquitectónicas y las decisiones que afectan directamente al diseño y la realización de los proyectos arquitectónicos, explicando que la vivienda funciona como una herramienta de integración social, a partir de los análisis anteriores se establecen las acciones estratégicas que forman parte de la propuesta integral de las intervenciones arquitectónicas.

Por último se hace un estudio de factibilidad financiera donde se establecen los posibles inversionistas, así como los sistemas de financiamiento, para demostrar la viabilidad del proyecto.

En la segunda parte de la tesis, se exponen los proyectos arquitectónicos desarrollados.

En primer lugar se muestra el análisis de la manzana como una unidad, se presenta el levantamiento físico describiendo su funcionamiento, su entorno y las secuencias espaciales.

El programa arquitectónico se define como una secuencia de los análisis anteriores, estableciendo los inmuebles que se reciclan, los que se restauran y los que se rehabilitan.

Se hace un análisis cuantificando lo que existe en la actualidad, lo que permite el Programa de Desarrollo Urbano para esta zona y lo que se pretende lograr con el proyecto, se hace una propuesta conceptual explicando un acercamiento al número de viviendas que se plantean en la manzana, explicando el concepto arquitectónico del proyecto, su funcionamiento espacial y la imagen urbana de la zona.

En el proyecto de ingenierías se desarrolla a nivel ejecutivo una parte de la propuesta arquitectónica abarcando desde una propuesta urbana hasta el detalle constructivo y arquitectónico, esto respondiendo a la capacidad que tenemos como individuos para asimilar y responder a un problema y a las condiciones particulares de cada predio.

El crecimiento alcanzado durante las últimas décadas, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social que se presenta actualmente, hacen necesaria la realización de programas parciales de desarrollo urbano, que constituyen un instrumento puntual que permite la realización de los objetivos y estrategias de los otros niveles de planeación, con el propósito de lograr el desarrollo armónico de la ciudad, tienen como objetivo preservar y utilizar adecuadamente las áreas y recursos naturales, para lograr un desarrollo sustentable; Así como el frenar el despoblamiento y se ubican en áreas con potencial de reciclamiento, desarrollo, integración metropolitana y conservación patrimonial.

Por ello, los Programas Parciales son el instrumento de planeación a través del cual se ordena el territorio, apoyándose en la incorporación de la opinión de la comunidad, expresada durante los talleres de

participación ciudadana y el proceso de consulta pública, contribuyendo a la determinación de la problemática, a la definición de las prioridades de atención y al planteamiento de las propuestas y programas, con base en los cuales, las autoridades correspondiente podrán alcanzar los objetivos que emanan del Programa General, y que se aterrizan a través de los programas parciales, logrando de esta forma su objetivo principal, es decir, mejorar el nivel y calidad de vida de la población.

## FUNDAMENTACIÓN

### Porque un proyecto en la zona de la Merced

Que se va a hacer

Un proyecto urbano arquitectónico de vivienda mezclado con otros usos que fortalezcan su integración con el entorno con las actividades de comercio que relación que legendariamente y de manera natural existe en la zona.

Porque

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano "La Merced" plantea fomentar el mejoramiento y el desarrollo integral del área que abarca. Este objetivo se logra definiendo acciones conjuntas en términos urbanísticos sociales y económicos.

En términos urbanísticos, la imagen objetivo es lograr la legibilidad del tejido urbano local, integrándolo al ámbito metropolitano, ya que esta área es parte de la ciudad centro y su ubicación geográfica le confiere

Se hace un análisis cuantificando lo que existe en la actualidad, lo que permite el Programa de Desarrollo Urbano para esta zona y lo que se pretende lograr con el proyecto, se hace una propuesta conceptual explicando un acercamiento al número de viviendas que se plantean en la manzana, explicando el concepto arquitectónico del proyecto, su funcionamiento espacial y la imagen urbana de la zona.

En el proyecto de ingenierías se desarrolla a nivel ejecutivo una parte de la propuesta arquitectónica abarcando desde una propuesta urbana hasta el detalle constructivo y arquitectónico, esto respondiendo a la capacidad que tenemos como individuos para asimilar y responder a un problema y a las condiciones particulares de cada predio.

El crecimiento alcanzado durante las últimas décadas, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social que se presenta actualmente, hacen necesaria la realización de programas parciales de desarrollo urbano, que constituyen un instrumento puntual que permite la realización de los objetivos y estrategias de los otros niveles de planeación, con el propósito de lograr el desarrollo armónico de la ciudad, tienen como objetivo preservar y utilizar adecuadamente las áreas y recursos naturales, para lograr un desarrollo sustentable; Así como el frenar el despoblamiento y se ubican en áreas con potencial de reciclamiento, desarrollo, integración metropolitana y conservación patrimonial.

Por ello, los Programas Parciales son el instrumento de planeación a través del cual se ordena el territorio, apoyándose en la incorporación de la opinión de la comunidad, expresada durante los talleres de

participación ciudadana y el proceso de consulta pública, contribuyendo a la determinación de la problemática, a la definición de las prioridades de atención y al planteamiento de las propuestas y programas, con base en los cuales, las autoridades correspondiente podrán alcanzar los objetivos que emanan del Programa General, y que se aterrizan a través de los programas parciales, logrando de esta forma su objetivo principal, es decir, mejorar el nivel y calidad de vida de la población.

## FUNDAMENTACIÓN

### Porque un proyecto en la zona de la Merced

Que se va a hacer

Un proyecto urbano arquitectónico de vivienda mezclado con otros usos que fortalezcan su integración con el entorno con las actividades de comercio que relación que legendariamente y de manera natural existe en la zona.

Porque

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano "La Merced" plantea fomentar el mejoramiento y el desarrollo integral del área que abarca. Este objetivo se logra definiendo acciones conjuntas en términos urbanísticos sociales y económicos.

En términos urbanísticos, la imagen objetivo es lograr la legibilidad del tejido urbano local, integrándolo al ámbito metropolitano, ya que esta área es parte de la ciudad centro y su ubicación geográfica le confiere

un papel importante como puerta poniente de esta. Este objetivo se logra a través del mejoramiento de la funcionalidad vial, la recuperación y la rehabilitación de los espacios públicos, así como el fomento de una fisonomía urbana propia.

En términos socioeconómicos, la finalidad, en conjunto con lo anterior, es lograr un arraigo de la población y revertir la tendencia del despoblamiento, así como aprovechar la infraestructura urbana y económica del área, ya que ésta es uno de los centros de abasto más importantes de la ciudad y representa una fuente económica importante, susceptible de aprovechar. Se logra a través de una mayor oferta de vivienda y un mejoramiento de las condiciones de habitabilidad actuales del área.

Lo anterior se logra bajo los siguientes objetivos, enmarcados en los tres talleres de Participación Ciudadana.

#### MEJORAR LA ZONA DE MERCADOS DE LA MERCED

#### REVERTIR EL DESPOBLAMIENTO Y FOMENTAR LA IDENTIDAD DEL BARRIO

#### MEJORAR E INTEGRAR LA INFRAESTRUCTURA Y LOS EQUIPAMIENTOS

La Merced ha ido perdiendo sus valores de identidad, el uso indiscriminado de edificios de vivienda como bodegas y comercios, la apropiación desordenada del espacio público por el comercio informal, la aplicación de soluciones parciales para reubicar a comerciantes informales en la vía pública, la saturación del mercado de La Merced, la

subutilización de las plazas comerciales Hilos Cadena y San Ciprián, entre otros, han incidido en el despoblamiento paulatino del área y en el deterioro físico, tanto del patrimonio histórico, como de los inmuebles en general. Esta situación ha generado una problemática social, donde los aspectos de inseguridad, consumo y distribución de drogas y la práctica del sexoservicio, son comunes.

La vocación comercial que ha tenido históricamente La Merced, ha generado una serie de problemáticas, entre las que destaca la sucesión del uso de suelo de habitacional a comercial desplazando a la población residente, originando problemas sociales. Esta transformación es el principal factor que influye en una subocupación, despoblamiento y deterioro de la vivienda, traduciéndose en detrimento de la calidad de vida de sus habitantes. Además, la presencia de grandes equipamientos de alcances metropolitanos y regionales desligados del área, así como el hecho de que más del 90% del área forma parte de la Zona de Monumentos Históricos, denominada Perímetro "B" del Centro Histórico de la Ciudad de México, por lo cual, toda planeación e intervención tiene que contemplar la protección patrimonial y la integración con el Centro Histórico de la Ciudad.

Por todo lo anterior, es necesario contar con un instrumento de planeación y ordenación urbana, que permita regular y controlar los usos del suelo, ordenar las actividades urbanas, corregir el deterioro patrimonial, ambiental y de protección civil, así mismo instrumentar acciones objetivas y puntuales de regeneración urbana emanadas de las propias demandas y aspiraciones de sus habitantes.



## DESCRIPCIÓN DEL TEMA

La ubicación donde se plantea el proyecto se localiza en el terreno ubicado entre las calles de San Ciprian, Corregidora, Juan de la Granja y Plaza San Lázaro.

El espacio que se dispuso para el proyecto, toma un predio dividido en dos debido a la restricción para construcción que existe en el terreno, uno de los predios fue una destiladora y ahora son bodegas de colchas, el otro son bodegas unas abandonadas otras ocupadas para guardar refrescos y un pequeño terreno baldío, estos predios están subutilizados.

Por la conformación habitacional de la zona en donde se encuentran estos predios, se destinaron en la propuesta de usos de suelo, como habitacional combinado con actividad comercial en planta baja.

Este proyecto reúne en espacios las actividades que suponen la relación vivienda/comercio/recreación es decir zonas dentro del proyecto que brinden el esparcimiento de sus habitantes sin tener que salir a la calle.

Presenta la existencia de dos tipos de departamentos de dos y tres recamaras y cuentan con un mínimo de cajones de estacionamiento.

"En ocasiones no integramos los espacios que en buena medida sirven para descansar, meditar, holgazanear, etc. Partiendo de ello se utilizan las azoteas de cada edificio, para brindar servicios necesarios al proyecto."

## POLÍGONO DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO LA MERCED

### Definición del área de estudio

El área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de La Merced se localiza en la Delegación Venustiano Carranza, en su límite poniente con la Delegación Cuauhtémoc. Forma parte de la Ciudad Central y la mayor parte se encuentra inscrita en el "Perímetro B" del Centro Histórico de la Ciudad de México.

Está delimitada por la poligonal siguiente: Eje 1 Oriente, Eje 1 Norte, prolongación de Av. Oceanía, calle Punteros, calle Sidar y Rovirosa, Eje 2 Oriente y Av. Fray Servando T. de Mier. El perímetro total del área tiene una longitud aproximada de 6 kilómetros y abarca una superficie total de 228 hectáreas, las cuales representan el 6.82% del territorio de la Delegación Venustiano Carranza, que comprende 3,342 hectáreas. Incluye las siguientes colonias: Centro, 10 de Mayo, Penitenciaría, Ampliación Penitenciaría, 7 de Julio, Escuela de Tiro y Madero y parte de las colonias Morelos, El Parque y Progresista.

Para definir el área donde se realizará el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "La Merced" se tomaron en cuenta una serie de elementos que, en conjunto, conforman un sector con características peculiares que lo distinguen de otras áreas de la ciudad y justifican la importancia de una intervención específica.

Para precisar el territorio que cubrirá el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, se parte del objetivo de contribuir a solucionar problemas o carencias específicas de dicho lugar. Por lo cual, la

delimitación del territorio es una tarea que requiere de un amplio análisis del complejo tejido urbano de esta parte de la ciudad. Las diferentes disciplinas de análisis que se tomaron en cuenta, para lograr este fin son, entre otras, la historia, la sociología, la antropología y la economía, así como el urbanismo y la arquitectura que relacionan a los seres humanos con su entorno.

Además de los lineamientos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) para este tipo de programas, existen factores de tipo administrativo y jurídico que establecen límites a la tarea de definir un área con esos fines. El más relevante de esos límites es la división del Distrito Federal en Delegaciones Políticas. El área del programa Parcial de Desarrollo Urbano debe circunscribirse dentro de los límites de la Delegación Venustiano Carranza.

**Elementos considerados para definir el polígono de aplicación.**

#### Elementos Históricos

abarca la mayoría del Perímetro "B" del Centro Histórico que se ubica dentro de la Delegación Venustiano Carranza, trazado conforme a los límites que tenía la ciudad de México hacia el año 1900, en acuerdo con el Plan Delegacional de Desarrollo Urbano. En él, se incluyen algunos de los barrios más antiguos de la Delegación Venustiano Carranza, como San Antonio Tomatlán, y La Candelaria de los Patos, cuyo origen es prehispánico y, por ende, la mayor parte de los inmuebles patrimoniales de la Delegación Venustiano Carranza.

#### Elementos Económicos

Incluir al mercado de La Merced, el más grande de la nación en mediomayoreo y menudeo, y al área económica que gira alrededor de aquél, conformada por un conjunto de mercados, comercios y servicios.

#### Elementos Sociales

Intervenir en una de las áreas que fue afectada en forma severa por el terremoto de septiembre de 1985, el cual perjudicó o inutilizó varios miles de viviendas. Por ello, se realizaron una gran cantidad de proyectos de vivienda de Renovación Habitacional Popular (RHP), para los damnificados del siniestro, programa de urgencia que no pudo responder de manera global a la problemática del área y que hoy en día agudiza ésta. Esta problemática urbana y socioeconómica se expresa a través de una pérdida de identificación de la población, un despoblamiento y una falta de fisonomía y diseño urbano coherente.

Fomentar el mejoramiento del nivel socioeconómico de la población permanente del área, como elemento de integración y estructuración de esta dentro del tejido metropolitano. Ya que, el nivel socioeconómico a pesar de ser relativamente homogéneo, es muy bajo. La media estadística de ingresos familiares se ubica entre uno y cinco salarios mínimos mensuales. La mayoría de quienes aportan el ingreso familiar se conforma por empleados de comercios y pequeños talleres manufactureros del área.

Tomar en cuenta la población flotante del área, es decir, la que trabaja o realiza alguna actividad ahí durante el día pero no vive ahí, como otro elemento de integración y estructuración del área dentro del tejido

delimitación del territorio es una tarea que requiere de un amplio análisis del complejo tejido urbano de esta parte de la ciudad. Las diferentes disciplinas de análisis que se tomaron en cuenta, para lograr este fin son, entre otras, la historia, la sociología, la antropología y la economía, así como el urbanismo y la arquitectura que relacionan a los seres humanos con su entorno.

Además de los lineamientos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) para este tipo de programas, existen factores de tipo administrativo y jurídico que establecen límites a la tarea de definir un área con esos fines. El más relevante de esos límites es la división del Distrito Federal en Delegaciones Políticas. El área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano debe circunscribirse dentro de los límites de la Delegación Venustiano Carranza.

**Elementos considerados para definir el polígono de aplicación.**

#### Elementos Históricos

abarca la mayoría del Perímetro "B" del Centro Histórico que se ubica dentro de la Delegación Venustiano Carranza, trazado conforme a los límites que tenía la ciudad de México hacia el año 1900, en acuerdo con el Plan Delegacional de Desarrollo Urbano. En él, se incluyen algunos de los barrios más antiguos de la Delegación Venustiano Carranza, como San Antonio Tomatlán, y La Candelaria de los Patos, cuyo origen es prehispánico y, por ende, la mayor parte de los inmuebles patrimoniales de la Delegación Venustiano Carranza.

#### Elementos Económicos

Incluir al mercado de La Merced, el más grande de la nación en mediomayoreo y menudeo, y al área económica que gira alrededor de aquél, conformada por un conjunto de mercados, comercios y servicios.

#### Elementos Sociales

Intervenir en una de las áreas que fue afectada en forma severa por el terremoto de septiembre de 1985, el cual perjudicó o inutilizó varios miles de viviendas. Por ello, se realizaron una gran cantidad de proyectos de vivienda de Renovación Habitacional Popular (RHP), para los damnificados del siniestro, programa de urgencia que no pudo responder de manera global a la problemática del área y que hoy en día agudiza ésta. Esta problemática urbana y socioeconómica se expresa a través de una pérdida de identificación de la población, un despoblamiento y una falta de fisonomía y diseño urbano coherente.

Fomentar el mejoramiento del nivel socioeconómico de la población permanente del área, como elemento de integración y estructuración de esta dentro del tejido metropolitano. Ya que, el nivel socioeconómico a pesar de ser relativamente homogéneo, es muy bajo. La media estadística de ingresos familiares se ubica entre uno y cinco salarios mínimos mensuales. La mayoría de quienes aportan el ingreso familiar se conforma por empleados de comercios y pequeños talleres manufactureros del área.

Tomar en cuenta la población flotante del área, es decir, la que trabaja o realiza alguna actividad ahí durante el día pero no vive ahí, como otro elemento de integración y estructuración del área dentro del tejido

metropolitano. Sabiendo que ésta alcanza cifras significativas, su composición es muy similar a la de la población permanente.

### Elementos de Equipamiento

Considerar la presencia de tres grandes equipamientos institucionales, cuyas funciones trascienden tanto al barrio como a la ciudad y se extienden a todo el país: el Palacio Legislativo de San Lázaro, el Tribunal Superior de Justicia y el Archivo General de la Nación. Cada una de esas tres instituciones conforman un ente aislado y desligado del entorno social y urbano en el que se encuentran; fomentando la problemática vial y excluyéndose de la dinámica económica de la zona.

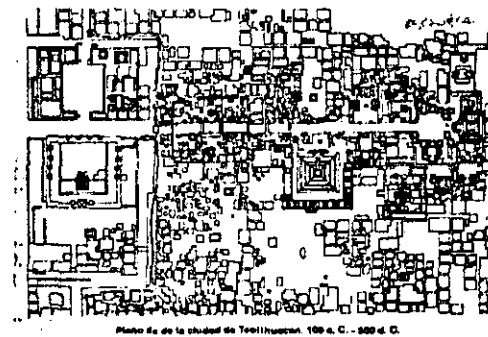
## **HISTORIA DE LA VIVIENDA EN MEXICO**

El México antiguo estuvo ocupado por un conglomerado de pueblos indígenas, cada uno de los cuales tenía sus características propias, cuando comenzaron a sembrar también pensaron en construir sus habitaciones cerca de los lugares agrícolas.

En el periodo Preclasico la casa tipo de los individuos que se establecieron en Teotihuacán o Tenochtitlán contaba con habitaciones cuya única abertura al exterior lo constituía la puerta de entrada; los primeros asentamientos del valle de Teotihuacán estuvieron formados por aldeas aisladas, el trazo de la ciudad adquiere ortogonalidad y composición basada en grandes ejes.

durante el siguiente periodo en Teotihuacán se advierte una planificación de la ciudad en barrios de acuerdo a su posición social, ocupación artesanal e incluso a su origen.

En la época colonial, un hecho eminentemente trascendental que repercutió en el hacer arquitectónico de una nueva cultura en formación la cultura mestiza, cuando los españoles lograron la conquista de México iniciaron la destrucción de templos y palacios, principalmente en Tenochtitlán, y se edificara la ciudad nueva sobre la antigua prehispánica, con el mismo material y sobre las ruinas de los teocallis a pesar de las inundaciones y de lo poco resistente del suelo; a partir de la plaza principal se siguió la construcción de plazas a determinadas distancias dejando una superficie cuadrada de terreno libre y edificando en sus contornos la iglesia, las casas y el ayuntamiento o casas reales y el mercado; la lotificación de los predios que diera lugar a la construcción de las casas, estuvo sujeta en algunas manzanas a la existencia de las acequias prehispánicas.



Plano de la ciudad de Teotihuacán. 100 a. C. - 500 d. C.

metropolitano. Sabiendo que ésta alcanza cifras significativas, su composición es muy similar a la de la población permanente.

### Elementos de Equipamiento

Considerar la presencia de tres grandes equipamientos institucionales, cuyas funciones trascienden tanto al barrio como a la ciudad y se extienden a todo el país: el Palacio Legislativo de San Lázaro, el Tribunal Superior de Justicia y el Archivo General de la Nación. Cada una de esas tres instituciones conforman un ente aislado y desligado del entorno social y urbano en el que se encuentran; fomentando la problemática vial y excluyéndose de la dinámica económica de la zona.

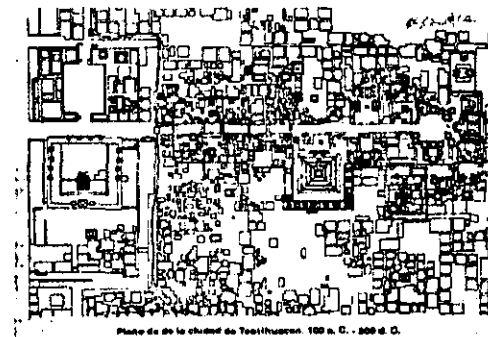
## **HISTORIA DE LA VIVIENDA EN MEXICO**

El México antiguo estuvo ocupado por un conglomerado de pueblos indígenas, cada uno de los cuales tenía sus características propias, cuando comenzaron a sembrar también pensaron en construir sus habitaciones cerca de los lugares agrícolas.

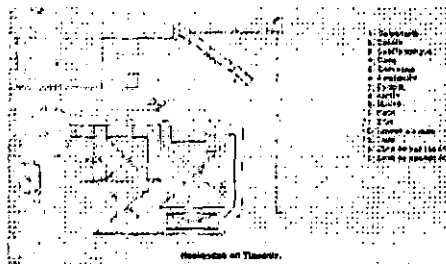
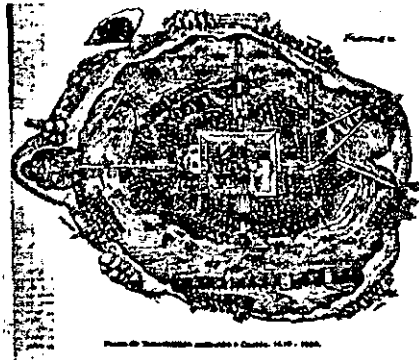
En el periodo Preclasico la casa tipo de los individuos que se establecieron en Teotihuacán o Tenochtitlán contaba con habitaciones cuya única abertura al exterior lo constituía la puerta de entrada; los primeros asentamientos del valle de Teotihuacán estuvieron formados por aldeas aisladas, el trazo de la ciudad adquiere ortogonalidad y composición basada en grandes ejes.

Durante el siguiente periodo en Teotihuacán se advierte una planificación de la ciudad en barrios de acuerdo a su posición social, ocupación artesanal e incluso a su origen.

En la época colonial, un hecho eminentemente trascendental que repercutió en el hacer arquitectónico de una nueva cultura en formación la cultura mestiza, cuando los españoles lograron la conquista de México iniciaron la destrucción de templos y palacios, principalmente en Tenochtitlán, y se edificara la ciudad nueva sobre la antigua prehispánica, con el mismo material y sobre las ruinas de los teocallis a pesar de las inundaciones y de lo poco resistente del suelo; a partir de la plaza principal se siguió la construcción de plazas a determinadas distancias dejando una superficie cuadrada de terreno libre y edificando en sus contornos la iglesia, las casas y el ayuntamiento o casas reales y el mercado; la lotificación de los predios que diera lugar a la construcción de las casas, estuvo sujeta en algunas manzanas a la existencia de las acequias prehispánicas.



Plano de la ciudad de Teotihuacán. 100 a. D. - 500 d. D.

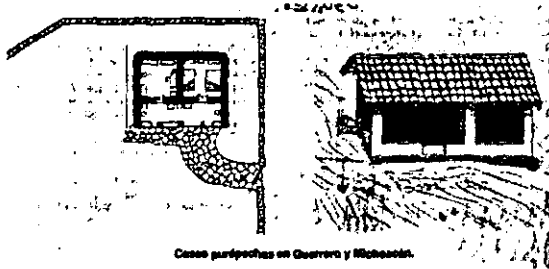


servicios básicos, el estudio habitacional de principios de siglo XX produjo bases para la arquitectura moderna mexicana, la denominada arquitectura Vernácula debido a factores como el arraigo, la identidad, existencia de materiales y sistemas constructivos tradicionales en una región, intención de seguir con un contexto urbano o rural, limitando de recursos económicos; este tipo de construcción se da especialmente en ciudades pequeñas, pueblos y asentamientos rurales y campesinos.

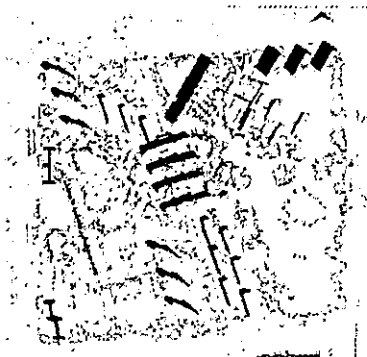
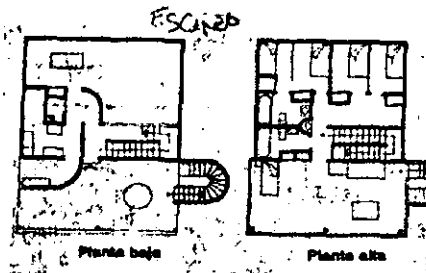
México moderno en el siglo XX, a principios de este siglo se construían casas porfirianas, se comienzan a apreciar detalles de los que sería considerado como estilo el Art Nouveau, el régimen porfirista motiva la consolidación social de una nueva forma de vida, la modernización de la metrópoli y la vida doméstica; durante los años treinta surgen varias tendencias arquitectónicas, entre ellas lo que posteriormente se catalogaría como estilo Art Deco, las nuevas colonias expresan las diferencias sociales, casas para la clase alta, para la clase media y vecindades para la clase más baja, surge la preocupación por garantizar un mejor nivel de vida a las clases populares y aparece así la arquitectura en serie, vivienda unifamiliar y plurifamiliar; se comienza a conjugar el uso habitación con el comercial consistente en comercios en planta baja y departamentos en los

Un género de tipo habitacional que surgió en el siglo XVI y evolucionó en el siglo XVII fue la HACIENDA, que de manera general se construía alrededor de patios principales y secundarios.

Con la amortización de los bienes de la iglesia se comenzó un mercado inmobiliario que fue el punto de partida de la modernización y expansión de la ciudad; entre 1850 y 1900 se crean más de treinta colonias dirigidas a sectores diversos, de las cuales las establecidas antes de finalizar el siglo XIX se constituyen por lo general sin



Casa periferica en Guerrero y Michoacán.



Multifamiliar Francisco Juárez, María Ponce, 1947.

pisos superiores, alrededor de un patio central al cual se tiene varias opciones de acceso; los brotes de una arquitectura que ya puede considerarse como moderna se dan a partir de que las casas consisten en volúmenes prismáticos sin ornamentaciones.

Al incrementarse las nuevas industrias y empresas comerciales de tipo privado, y el apoyo de instituciones se inicia la construcción de casas para empleados y obreros vivienda mínima que no podía ser pagada por sus futuros dueños, por lo que surgió la idea de LA CASA DE INTERES SOCIAL para solucionar en medida posible las necesidades de habitación de la clase media baja; así se crean los llamados multifamiliares que resolvieron en gran escala el problema habitacional dado el crecimiento acelerado de la población, con estos multifamiliares que eran autosuficientes pues tenían todo tipo de comercios en planta baja espacios de esparcimiento y deporte además de que ampliaron las opciones de tipos de departamentos agrupando tanto viviendas pequeñas como grandes, las zonas comerciales tenían como función, además de servir a los usuarios de los multifamiliares y público en general, obtener un mayor precio de renta por los locales comerciales y disminuir la renta de los departamentos.

Actualmente existen otras tecnologías, otros problemas sociales y otras condiciones que han modificado los hábitos de las personas, la propuesta de vivienda no pretende volver a los modos de vida del pasado, sino que debe transformarse y actualizarse para que sea capaz de responder eficientemente a las necesidades de nuestra época y debe proponer imágenes contemporáneas que coexistan con las antiguas para que así se empiece a generar una nueva lectura de los espacios en la ciudad."

## INVESTIGACIÓN DE ANALOGOS

### - DESARROLLO HABITACIONAL METROPOLITANO SANTA CRUZ

#### Localización:

Santa Cruz, esquina San Rafael Atlixco colonia Santa Cruz delegación  
Zapotlan de Amatenango - Tlálhuac.

#### Uso de suelo

habitacional y HM habitacional mixto

#### Constructora DEMET (desarrolladora metropolitana)

#### Tipo de vivienda de interés medio

#### Característica de los departamentos

##### - Prototipo A

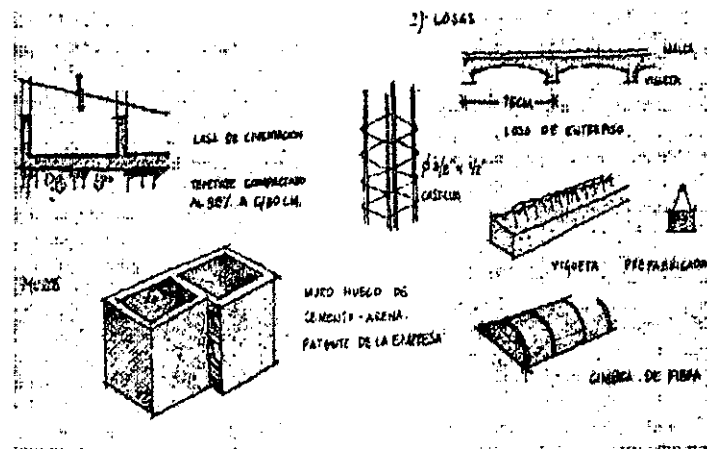
ala comedor, cocina, 2 recamaras, 1 alcoba, baño, área de lavado

##### - Prototipo B

ala comedor, cocina, 2 recamaras, baño, área de lavado

Prototipo A: cada edificio cuenta con planta baja y 3 niveles en este edificio también se disponen los departamentos alrededor de un patio central generando en total 24 departamentos por edificio.

Prototipo B: cada edificio cuenta con planta baja y 3 niveles en este edificio también se disponen los departamentos alrededor de un patio central solo que en este son 4 departamentos por nivel generando 16 departamentos en total.





### Características del conjunto

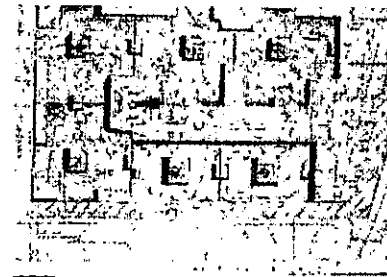
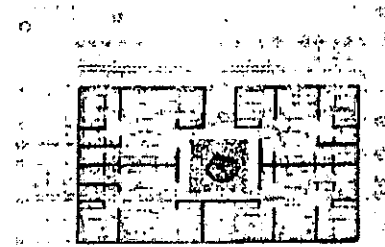
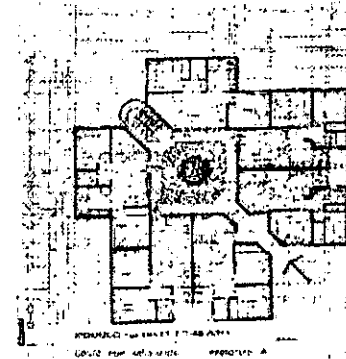
Área del terreno 5000 m<sup>2</sup>, superficie construida 3750 m<sup>2</sup> (el 75% del terreno), área permeable 700m<sup>2</sup> (18% del terreno). De cajones de estacionamiento 32, el equipamiento consta de un área de recreación y deportiva, un área infantil, un área para esparcimiento 2 minicanchas, la infraestructura cuenta con agua potable, electricidad, teléfono, drenaje y alcantarillado, vialidad las calles actualmente construidas con pavimento y otras solo con terracería aplanada, el impacto urbano es importante ya que su contexto inmediato solo encontramos asentamientos irregulares; por lo tanto sin menor duda estos edificios son distintos por: alturas, acabados, habitabilidad, infraestructura.

### Procedimiento constructivo

Alimentación: conformación de plataformas compactadas de tepetate a cada 30 cm., dando un 95% de resistencia, se empleó losa de alimentación con contratrabes, la propuesta se eligió porque el terreno natural constaba de materiales arcillosos con sedimentos de roca hasta los 12 mt.

Losas: se utilizan losas abovedadas sostenidas con viguetas prefabricadas, cimbradas con moldes de fibra de vidrio con dimensiones modulares, este tipo de losas es patente de la empresa y tiene las siguientes características: permite grandes avances en la obra, en baños se emplea una losa de concreto plana utilizándose varillas de 3/8" de diámetro y rellenos en charolas para las instalaciones.

Muros: se emplea el uso de block hueco de cemento arena patentado por la empresa, se les ahogan castillos con varillas de 3/8" el empleo del repison se utiliza para la planta alta y baja.



PLANTA DE CONJUNTO

UNIDAD HABITACIONAL "CANDELARIA DE LOS PATOS"  
MANZANA IV

**Localización:**  
Calle Corregidora y calle Candelaria delegación Venustiano Carranza  
enfrente de la estación del metro merced.

**Uso de suelo**  
Residencial habitacional

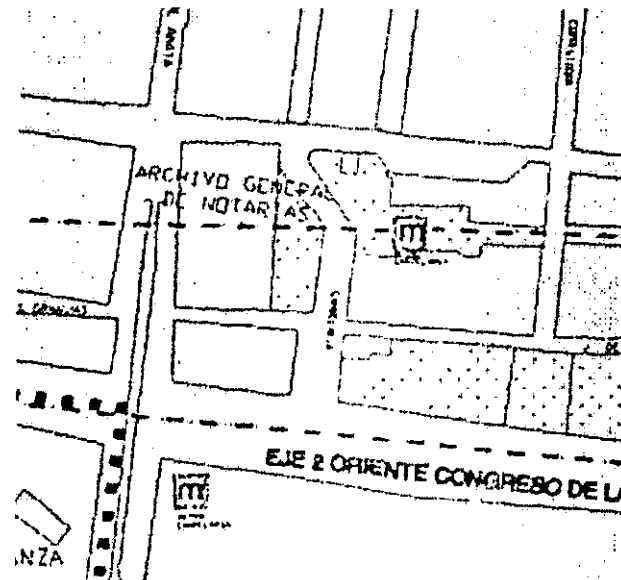
**Constructora desarrolladora** Infonavit  
**Trabajadores del ISSTE**  
**Características de los departamentos**

- 1.- prototipo A  
Sala comedor, cocina, zotehuela, baño, 3 recamaras, 1 alcoba
- 2.- prototipo B  
Sala comedor, cocina, zotehuela, baño, 2 recamaras

Todos los edificios cuentan con planta baja y 4 niveles en ambos edificios se disponen 2 departamentos por nivel generando 10 departamentos por edificio.

**Características del conjunto**  
bastecer a toda la zona y necesita mantenimiento, todas las calles que rodean al conjunto están pavimentadas, el impacto urbano es uniforme con las demás unidades habitacionales de la zona, no rompe con el contexto y se adapta muy bien a la época en la que fue construido.  
**Procedimiento Constructivo**

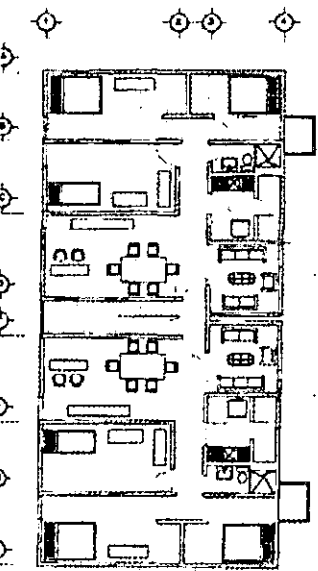
El conjunto no cuenta con un estacionamiento definido, existen 4 manzanas y solo 3 están unidas la cuarta se encuentra del otro lado de la cuadra y es así como las cuatro rodean la estación del metro candelaria, cuenta con área de juegos infantiles, área de esparcimiento y áreas verdes, la infraestructura cuenta con todos los servicios, aunque en algunas ocasiones es insuficiente por que tiene que



mentación: conformada a base de cajones de cimentación, con losa de cimentación y contratrabes esto se debe al tipo de terreno que existe en la zona que es una zona de lagos con poca resistencia y alto nivel freático.

Muros: a base de tabicón rojo recocido, este mismo se utiliza en el área de zotehuela que es un área abierta pero para ahorro de muro se dispusieron tabique en forma de canto.

Lasas: a base de losa de concreto armada de 10 cm de espesor aunque es la mejor solución porque los claros entre muros son muy pequeños el costo fue mas elevado.



## ESTUDIO URBANO FÍSICO Y FUNCIONAL DE LA ZONA

### ZONA III: Habitación

Está situada al oriente de la zona II y delimitada por el Eje 2 Oriente, Hilanderos, paralelo al Gran Canal de Desague, prolongándose por Eje 3 Oriente, cerrando en Emiliano Zapata.

### Revertir el despoblamiento y fomentar la identidad de barrio

Mejorar las zonas habitacionales deterioradas física y funcionalmente con programas específicos según el tipo de vivienda. Propiciar el arraigo de la población en el lugar que residen, evitando su migración y la proliferación de usos no habitacionales.

Lograr la integración de la comunidad a partir de la creación de centros de barrios.

Revitalizar las zonas con concentración de inmuebles patrimoniales, propiciando la consolidación de la imagen e identidad de las colonias.

Rescatar los espacios públicos y dotarlos de mobiliario adecuado para el bienestar de la población. Mejorar las zonas habitacionales

deterioradas, física y funcionalmente, con programas específicos según el tipo de vivienda.

- Mejorar la fisonomía urbana.

### Mejorar e integrar la infraestructuras y los equipamientos.

- Aprovechar la infraestructura y equipamiento existentes, mediante programas de mejoramiento para alcanzar una óptima atención de la población.
- Adecuar el funcionamiento de la estructura vial, optimizando los sistemas de transporte, dotándola de la señalización adecuada y limitando los usos indiscriminados en la vía pública (estacionamientos, paraderos de microbuses, ambulantes).

### ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

Con base en la imagen objetivo deseada, la estrategia de desarrollo urbano se enfocará al mejoramiento del nivel de vida de los habitantes, (económico, vivienda, seguridad, educación, etc.) y un ámbito urbano de calidad (espacios públicos, fisonomía arquitectónica y ambiental, etc.).

### Estructura Urbana

### Equipamientos Generales:

#### Reordenar la traza urbana altamente consolidada, mediante:

5 zonas concentradoras de: 1) Actividades Comerciales y de Abasto, 2) Zona de Habitación Plurifamiliar, 3) Zona Habitacional con Comercio, 4) Zona de Centro de Barrio y 5) Equipamientos Metropolitanos.

#### Definir usos del suelo más específicos que permitan fomentar la coherencia dentro de la trama urbana, mediante:

La asignación de usos del suelo (densidades e intensidades) especificados y aplicables por manzanas, fachadas urbanas y niveles de edificación, en los casos necesarios, para dar factibilidad a su aplicación y mayor fuerza a la estructura urbana general.

### Estructura Vial

Se respetará la estructura vial existente, tanto red primaria, como secundaria y terciaria. Se reordenará su funcionamiento, en general, con la señalización y reglamentación adecuada.

### Vivienda

Se recuperará la imagen de barrio como elemento fundamental para fomentar la convivencia y participación comunitaria de los habitantes del área. propiciar el arraigo de la población y atraer a nuevos pobladores, mediante:

- Regeneración de vivienda existente.
- Recuperación para vivienda de lotes baldíos y construcciones abandonadas.
- Recuperación de uso para vivienda en planta alta, con comercio en la planta baja.
- Aprovechamiento integral de manzanas específicas, con predominio de lotes baldíos y/o predios subutilizados, para acciones de vivienda nueva en venta y en renta.
- La reglamentación de usos comerciales permitidos en plantas bajas (accesorias, comercio y servicios de barrio) en zonas de uso habitacional, reforzando la dinámica de colonia o barrio.
- El aprovechamiento de la oferta de equipamiento e infraestructura existentes, con acciones de mejoramiento de los mismos.
- Consolidación del Centro de Barrio, aprovechando los espacios públicos.
- Reglamentación de estacionamientos tanto en conjuntos habitacionales como en la vía pública, con horarios específicos en las zonas de concentración de actividades comerciales.

### Fisonomía Urbana

Mejorar y conservar la fisonomía urbana mediante:

- El mejoramiento de las vías públicas, parques y jardines.
- La dotación de mobiliario urbano y arborización.
- La protección y restauración de los inmuebles patrimoniales.

La reglamentación de altura de las construcciones.

La remodelación de fachadas.

La reglamentación de la publicidad.

La utilización de señalización adecuada, establecida por las diferentes dependencias, (INAH, SETRAVI, SEDUVI, etc.).

La aplicación de reglamentos y normas sobre el uso de la vía pública, (comercio ambulante, transporte público, transporte de carga, horarios de carga y descarga, estacionamientos, usos prohibidos, etc.)

La creación de programas de seguridad con policía de barrio.

La creación de una normatividad en cuanto a la fisonomía urbana, sobre todo en sitios específicos y protección del patrimonio.

La implementación de un sistema eficiente de contenedores y recolección de basura.

Plantear a comerciantes y comunidad una normatividad que reglamente la señalización comercial.

#### Espacio Público

Se recuperará el espacio público para los habitantes y visitantes a través de:

- Mejoramiento del alumbrado público, mobiliario urbano adecuado, botes de basura, bancas, etc.
- Recuperación y proyecto de rediseño de la plaza de La Merced.
- Arborización de parques y plazas.
- Pavimentación adecuada de las calles peatonales, así como de las calles alrededor de las plazas existentes de la Soledad y San Antonio Tomatlán y rediseño de jardineras.
- Utilización de la parte baja del puente Sidar y Roviroso, como servicio a la zona de mercados.
- Programa de diseño de juegos infantiles.
- Apoyo a las organizaciones sociales para la realización de sus actividades.

#### Proyecto de vivienda nueva, "Juan Pablos Candelaria".

En este Proyecto se aplica un uso de suelo Habitacional con Comercio (HC 5/30), es decir con cinco niveles para toda las construcciones nuevas. Todo proyecto esta sujeto a la demolición de las fábricas y bodegas existentes así como a la construcción de un conjunto habitacional de inmuebles, con un diseño de fachadas que respeten el entorno urbano y comercios en planta baja.

comprende las dos manzanas delimitadas por las calles de San Ciprián, Plaza San Lázaro, J. de la Granja y Corregidora, con predios en venta y/o renta y subutilizados por talleres.  
(Véase plano EA-00)

## GRADOS DE INTERVENCIÓN

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ( SEDUVI ) en conjunto con el gobierno del D.F. evaluaron el estado físico de cada uno de los edificios, realizando un estudio estructural y de espacio y forma, esto fue necesario para decidir los grados de intervención de cada proyecto y estos se dividen en cuatro según sea el caso:

### RESTAURACION:

Se acerca en lo posible al original, corrigiendo fallas estructurales y quitando cuerpos nuevos carentes de valor.

### REMODELACION:

Es más flexible, se conserva únicamente lo que sirve para la nueva forma de ocupar el espacio.

### REHABILITACION:

Se conserva únicamente el cascaron y se cambia el uso y la distribución espacial.

### RECICLAMIENTO:

Se recupera el espacio urbano, demoliendo el edificio anterior y dando paso a uno completamente nuevo.

En el caso del proyecto se tiene un grado de intervención de reciclamiento puesto que es un predio subutilizado por bodegas que no tienen buen uso y no todas son utilizadas las demás sirven para

albergar a vagos, delincuentes y animales dañinos como ratas o perros callejeros, creando así focos de infección y zonas de alto riesgo, todo esto aunado a que la construcción se encuentra en mal estado y esto puede ser peligroso por que puede haber derrumbes, en conclusión no puede ser reutilizable la estructura de estas construcciones y por eso se propone la demolición total para dar paso a una construcción totalmente nueva.

## POTENCIAL DE DESARROLLO

Como resultado del análisis anterior, se llega a la conclusión que la zona esta subutilizada como espacio de la ciudad, esto sin tomar en cuenta su riqueza arquitectónica, su valor histórico y significado social, se deben rescatar los monumentos históricos, los edificios abandonados y subutilizados y la infraestructura existente desaprovechada y deteriorada.

Es necesario que haya otras actividades que contrarresten la fuerza del comercio y le den vida a la zona a todas horas, que se fortalezcan las actividades culturales y recreativas, por esto se plantea que la vivienda permita reintegrar todas las funciones que han abandonado la zona de la Merced.

comprende las dos manzanas delimitadas por las calles de San Ciprián, plaza San Lázaro, J. de la Granja y Corregidora, con predios en venta y/o renta y subutilizados por talleres.  
(Véase plano EA-00)

## GRADOS DE INTERVENCIÓN

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ( SEDUVI ) en conjunto con el gobierno del D.F. evaluaron el estado físico de cada uno de los edificios, realizando un estudio estructural y de espacio y forma, esto fue necesario para decidir los grados de intervención de cada proyecto y estos se dividen en cuatro según sea el caso:

### RESTAURACION:

Se acerca en lo posible al original, corrigiendo fallas estructurales y quitando cuerpos nuevos carentes de valor.

### REMODELACION:

Es más flexible, se conserva únicamente lo que sirve para la nueva forma de ocupar el espacio.

### REHABILITACION:

Se conserva únicamente el cascaron y se cambia el uso y la distribución espacial.

### RECICLAMIENTO:

Se recupera el espacio urbano, demoliendo el edificio anterior y dando paso a uno completamente nuevo.

En el caso del proyecto se tiene un grado de intervención de reciclamiento puesto que es un predio subutilizado por bodegas que no tienen buen uso y no todas son utilizadas las demás sirven para

albergar a vagos, delincuentes y animales dañinos como ratas o perros callejeros, creando así focos de infección y zonas de alto riesgo, todo esto aunado a que la construcción se encuentra en mal estado y esto puede ser peligroso por que puede haber derrumbes, en conclusión no puede ser reutilizable la estructura de estas construcciones y por eso se propone la demolición total para dar paso a una construcción totalmente nueva.

## POTENCIAL DE DESARROLLO

Como resultado del análisis anterior, se llega a la conclusión que la zona esta subutilizada como espacio de la ciudad, esto sin tomar en cuenta su riqueza arquitectónica, su valor histórico y significado social, se deben rescatar los monumentos históricos, los edificios abandonados y subutilizados y la infraestructura existente desaprovechada y deteriorada.

Es necesario que haya otras actividades que contrarresten la fuerza del comercio y le den vida a la zona a todas horas, que se fortalezcan las actividades culturales y recreativas, por esto se plantea que la vivienda permita reintegrar todas las funciones que han abandonado la zona de la Merced.



## ANÁLISIS DE LA MANZANA

### Entorno Inmediato

El proyecto comprende las dos manzanas delimitadas por las calles de Juan Ciprián al poniente, Plaza San Lázaro al norte, Juan de la Granja al oriente y Corregidora al sur, con predios en venta y renta.

Las cuatro calles son vehiculares dos de ellas de un solo sentido definido, una de ellas ( Plaza San Lázaro ) sin sentido definido esto ocasiona conflictos viales, la calle de Juan de la Granja es de doble sentido, todas las calles que rodean al proyecto son de poca circulación sus dimensiones varían entre los 8 y 12 mts.

La calle de Corregidora es la calle principal que afecta directamente al proyecto esta calle es la que divide la unidad habitacional Candelaria de los Patos con el predio y es el eje más importante que va desde Anillo de Circunvalación hasta la Plaza de acceso al Palacio Legislativo, tiene un tratamiento de pavimentos adoquinados que hacen una diferenciación e importancia de las otras calles.

Existen dos edificios de gran importancia que podemos denominar como hitos, del lado oriente encontramos el Palacio Legislativo y del lado sur encontramos El Archivo General de Notarías; estos son edificios con otro estilo arquitectónico totalmente diferente al que predomina en la zona se puede decir que no entablan ningún dialogo con el contexto por sus materiales, su monumentalidad y su arquitectura.

Del lado poniente se encuentra un conjunto de viviendas de edificios con tres niveles, del lado norte encontramos una unidad habitacional

con edificios de tres niveles existiendo una contaminación visual que afecta al terreno a causa de los microbuses que estacionan para lavarlos o repararlos; la presencia de indigentes viviendo en una esquina del predio;

Existencia de un jardín de niños en la calle Juan de la Granja y un parque en la plaza de acceso al Palacio Legislativo.

(Véase plano EA-01 Y EA-02)



Foto 1

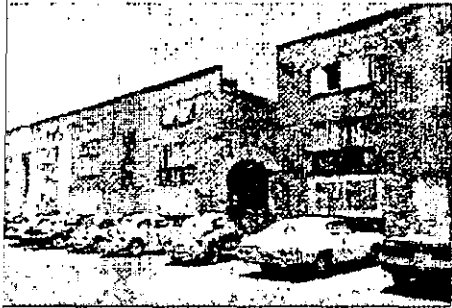


Foto 2



Foto 3

### estructura Espacial

Se distinguen los espacios construidos de las áreas libres la mayoría habitacional y comercial con edificios de alturas entre 3 y 5 niveles. Las alturas se mantienen mas o menos homogéneas pero en algunas viviendas se puede observar como existen mayores alturas y esto se debe a la aparición de cuerpos nuevos en las azoteas

### levantamiento Físico

El levantamiento fotográfico de la zona nos sirve para hacer una evaluación de los edificios de la zona, la estructura urbana del lugar e identificación de la problemática visual; el impacto urbano no está muy deteriorado ya que la zona cuenta con la mayoría de edificaciones destinadas a la vivienda y al comercio y ninguna rebasa el número de niveles permitidos para la zona y para ese tipo de suelo, no existe presencia de anuncios espectaculares.

El terreno es un predio subutilizado donde encontramos bodegas y una antigua destiladora abandonada, algunas de las bodegas están actualmente en uso por depósitos de refrescos.

El predio está dividido en dos por una pequeña calle interna ( callejón ) cerrado con banquetas por la calle de Corregidora por ser una restricción del terreno puesto que pasan las instalaciones del metro que más adelante se explicara a detalle, este callejón sirve además del desembarque de productos de las bodegas como estacionamiento de microbuses donde los estacionan para lavarlos, arreglarlos etc. (Véase plano EA-03)

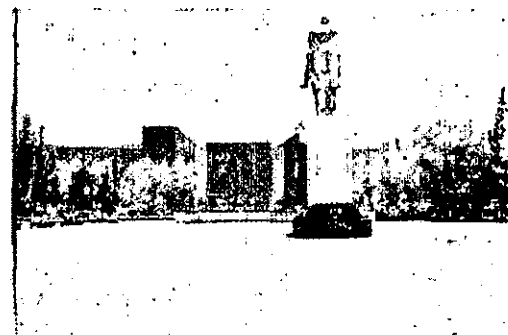


Foto 4

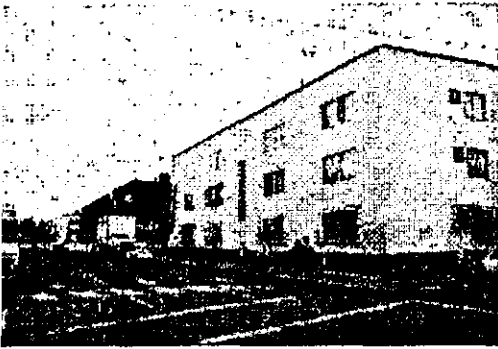


Foto 5

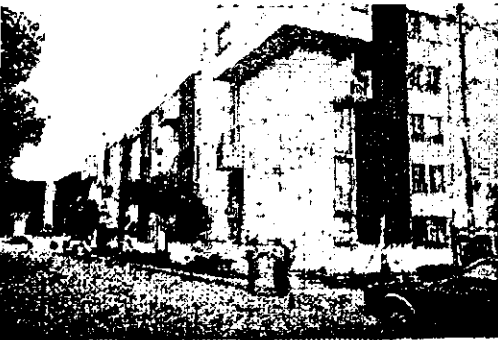


Foto 6

## REGlamentACIÓN Y RESTRICCIONES

### Reglamento de Construcciones el Distrito Federal

Se revisaron las normatividades expuestas en el reglamento en conjunto con el Programa de Desarrollo Urbano de la Merced, se enlistan los puntos que son relevantes en el desarrollo de la tesis:

- A) Los usos de suelo establecidos en la zona se pueden encontrar que son Habitacional Mixto Hm, Habitacional con Comercio HC, Habitacional H, Centro de Barrio CB, Equipamiento, Jardines y Plazas E, esta normatividad tiene como objeto ordenar tanto en imagen y funciones la ciudad.
- B) Restricción en numero de niveles en la construcción, esto es para no rebasar la densidad de población y alterar la imagen urbana de la zona aunque se permite después de un estudio detallado de fachadas y alturas jugar un poco con ellas para crear articulaciones y ritmos sin obstruir las visuales.
- C) En cuanto al inmueble se deben tomar en cuenta las dimensiones mínimas para espacios habitables, asoleamiento, ventilación e iluminación esto es para dar una buena calidad y cantidad de viviendas.
- D) Tipo de Suelo según reglamento del DDF el terreno se considera que esta en la zona III es decir que tiene un tipo de suelo blando zona de lagos con poca resistencia se deben de tomar en cuenta las construcciones colindantes, se revisaran las cargas soportadas por el predio y área circundante, detección de rellenos sueltos y grietas.
- E) Tipo de cimentación que se recomienda en el terreno, en caso de cimentaciones profundas investigar la tendencia de los movimientos del subsuelo debido a los montos freaticos.

## TRANSITORIOS

- 1) Requisitos mínimos para estacionamientos en el caso del proyecto:  
Conjuntos Habitacionales sin elevador por ser hasta cinco niveles lo permitido sin elevador hasta 60 m<sup>2</sup> 0.5 cajones por vivienda de 60 m<sup>2</sup> hasta 120 m<sup>2</sup> 1 por vivienda.
- 2) Requisitos mínimos de servicios:  
Vivienda 150 lts/hab/día  
Servicios Sanitarios en comercios pequeño 1 lavabo y 1 excusado
- 3) Requisitos mínimos para escaleras  
Común a 2 o más viviendas ancho mínimo 0.90 mt. máximo 15 peraltes sin descanso

Las RESTRICCIONES con las que cuenta el proyecto son:

1.- La red del metro que pasa por en medio del terreno en el callejón que separa en dos predios ancho del túnel 11.25 mt. Restricción de acuerdo a las normas para construcción del Sistema Metro Colectivo, de 2 a 3 mt cuando sean cimentaciones a base de cajones de 2 a 2.5 mt de profundidad o losa de cimentación esto se debe a que la línea del metro esta hecha a base de una estructura de muros de contención, esta restricción nos marca que no se podrá construir nada a partir de los metros dados y podrá servir como área libre permeable a base de inyección al subsuelo, como estacionamiento o como área de esparcimiento nada que necesite cimentación se podrá colocar en ese perímetro.

2.- Respeto de un orden en cuanto a fachadas e imagen urbana y altura permitida es no más de 5 niveles de construcción, debe ser una unidad habitacional cerrada con control de acceso.

## FUNDAMENTACIÓN DE PROYECTO POR QUE VIVIENDA

La problemática de la vivienda ha cambiado cuantitativa y cualitativamente en las últimas décadas. En general el Centro de la Ciudad de México se está despoblando y cambiando el uso habitacional por servicios y comercios. Esta problemática también se refleja en el área de estudio, tomando en cuenta que se tiene una zona comercial altamente consolidada: La Merced.

El proceso de poblamiento en la Delegación Venustiano Carranza, tuvo un crecimiento de 1950 a 1970, y de 1970 a 1995 presentó una tendencia negativa, misma que se refleja también en el área de estudio.

- Propiciar el arraigo de la población y atraer a nuevos pobladores, mediante:

La regeneración de vivienda existente.

La recuperación de lotes baldíos y construcciones abandonadas para vivienda

La recuperación del uso para vivienda en planta alta, con comercio en la planta baja.

El aprovechamiento integral de manzanas específicas con predominio de lotes baldíos y/o predios subutilizados, para acciones de vivienda nueva en venta y en renta.

La reglamentación de usos comerciales permitidos en plantas bajas (acesorias, comercio y servicios de barrio) en zonas de uso habitacional, reforzando la dinámica de colonia o barrio.

El aprovechamiento de la oferta de equipamiento e infraestructura existentes, con acciones de mejoramiento de los mismos.

La reglamentación de estacionamientos, tanto en conjuntos habitacionales como en la vía pública, con horarios específicos en las zonas de concentración de actividades comerciales.

Los problemas que se encuentran en el área de estudio son muy diferentes, dependiendo de la parte estudiada, por lo cual se creó, desde el diagnóstico, una división de ésta en zonas con estructuras urbanas más identificables, permitiendo una estrategia más fina. Estas cuatro zonas identificadas en el diagnóstico se dividen a su vez en seis zonas de mayor concentración, de acuerdo con la estructura urbana que se plantea.

Zona de mayor concentración habitacional plurifamiliar: Ubicada entre General Anaya, Eje 1 Oriente, Corregidora, San Ciprián, Plaza San Máximo, Juan de la Granja, Candelaria y Eje 2 Oriente. Esta zona comprende a las Unidades Habitacionales de la Candelaria de los Patos en un área subutilizada, considera con Potencial de Reciclaje para vivienda plurifamiliar.

En materia de vivienda, la estrategia para mejorar el nivel de vida de los habitantes del área así como para revertir la tendencia actual al despoblamiento de la misma, se logrará mediante las siguientes acciones.

#### **Acciones en vivienda existente**

- Programa de regularización en las viviendas de Renovación Habitacional Popular.
- Programa de regeneración en las viviendas de Renovación Habitacional Popular.
- Programas de mejoramiento de la fisonomía de la vivienda existente.
- Programas de rehabilitación y remodelación de viviendas existentes.

#### **Acciones de recuperación de espacios construidos**

- Programa de recuperación de inmuebles desocupados y/o subocupados, para acciones de vivienda.
- Programa de recuperación de plantas altas desocupadas y/o subocupadas para acciones de vivienda.

#### **Acciones de vivienda nueva**

- Programas de construcción de vivienda en baldíos.
- Programas de demolición, en su caso de inmuebles de alto riesgo o en predios subutilizados, para vivienda nueva, entre colindancias.

Creación de proyectos urbanos específicos los cuales plantean la construcción de viviendas nuevas, en predios subutilizados y con uso industrial actual, sobre manzanas completas, a corto y mediano plazo.

Creación de proyecto urbano específico en zonas con uso actual de vivienda predominantemente unifamiliar, para programas de reciclamiento integral, con demolición de las construcciones por manzanas o grupos de manzanas con proyectos que permitan densificar de manera uniforme cada zona.

Programa de reciclamiento y densificación de zona.

#### Acciones de apoyo a la vivienda

Programas de apoyo técnico y económico al mejoramiento, rehabilitación y remodelación de viviendas.

El fomento de programas para la vivienda en renta y venta.

Se desarrollarán programas de viviendas nuevas con una oferta de 2,258 viviendas (ver cuadro 74 de vivienda nueva). Si se toma en cuenta un promedio de 4.8 habitantes por vivienda, se tendrá una oferta para 10,929 habitantes, lo que cubre la demanda de vivienda en caso de revertir la tendencia de decrecimiento, a un crecimiento de 1.4% de aquí al año 2020.

#### Uso de suelo del proyecto

**HABITACIONAL CON COMERCIO (HC):** Zonas en las cuales predominan las viviendas con comercios, consultorios, oficinas y talleres en planta baja.

Se permitirá este uso en tres zonas, todas en la colonia Centro:

- En la parte norte del área, comprendida entre el Eje 1 Oriente, Eje 1 Norte, Ferrocarril de Cintura y Héroe de Nacozari. Se corresponde con su vocación y uso actual dados sus límites que se constituyen en vialidades importantes.
- En la parte sur del área, delimitada por el Eje 1 Oriente, Corregidora, San Ciprián, Plaza San Lázaro, J. de la Granja, Candelaria, Eje 2 Oriente y Av. Fray Servando T. de Mier. Corresponde a su uso actual, como zona de concentración de actividades de comercio y abasto, y a la necesidad de recuperar el uso de vivienda en planta alta. De esta zona se excluye el proyecto urbano específico N° 4 y el Archivo General de Notarias, con zonificación (E) Equipamiento. Se crean dos proyectos urbanos específicos, el N° 5 y el N° 6.
- La unidad habitacional Emiliano Zapata, entre FF.CC de Cintura, el ex templo de San Lázaro, Congreso de la Unión y Emiliano Zapata.

En la zona II y la zona III al ser de uso más habitacional, se concentra el 77.7 % de la población residente del área de estudio, aquí si se presentan problemas de sobrepoblación, específicamente en las unidades de Renovación Habitacional, donde existe el fenómeno del desdoblamiento de las familias, es decir, los hijos crecen, se casan, tienen hijos y continúan viviendo en la casa de los padres.

predomina el uso habitacional, en su mayoría vivienda plurifamiliar, con el 3% y 16.9% del total del área de estudio, se observa que la tipología original de la vivienda es la de antiguas casonas del siglo pasado y principios de este siglo, que siguieron el proceso de subdivisión de sus habitaciones, creando la clásica vecindad con los tradicionales problemas inquilinarios, con el subsecuente problema del poco o casi nulo mantenimiento, lo que con el paso del tiempo ha originado que estas construcciones sufran un alto deterioro. Con el sismo de 1985, se agudizó la problemática de estas viviendas y muchas fueron demolidas, siendo remplazadas por edificios de Renovación Habitacional Popular (RHP). Actualmente este programa, realizado como plan emergente, muestra sus límites y está generando problemas más graves, como lo es el hacinamiento por el desdoblamiento de la familia, es decir, la familia crece, los hijos se casan, tienen hijos y siguen viviendo con sus padres, ya sea por necesidades económicas o familiares.

El hacinamiento es uno de los problemas aparentemente contradictorios, de acuerdo a los reportes de población, se puede observar que la población está decreciendo en la Delegación Venustiano Carranza y por consiguiente en el área de estudio. Sin embargo, dentro del área del Programa Parcial, el parque habitacional presenta una sobreocupación de 1.35 hogares por vivienda, lo cual es alto, si se compara con los datos a nivel delegacional (1.013).

En cuanto a estado físico de las construcciones, se tiene que el 19% están en buenas condiciones, el 67% en regulares condiciones, el 11.2% en malas condiciones y el 0.77% están construidas con materiales precarios.

El 80% de las viviendas en buenas condiciones se localizan en la zona III, donde el uso es más habitacional y donde hay más vivienda unifamiliar. Dentro de la zona I y II, se encuentran la mayoría de las viviendas deterioradas. Las viviendas construidas con materiales precarios, son asentamientos irregulares y se encuentran en: Calle Bravo N° 44, Juan de la Granja N° 74, Congreso de la Unión N° 73, Curtidores N° 24, Cda. Miguel Negrete N° 28, Cda. San Antonio Tomatlán N° 14, Ferrocarril de Cintura N° 60, Vidal Alcocer N° 117, Unión s/n, Allende s/n, FF CC Interoceánico N° 60 y 10 y Encuadernadores N° 139.

La vivienda dentro del área de estudio cuenta con los servicios básicos: agua, drenaje, alcantarillado, luz eléctrica y pavimentación.

Los problemas en este rubro no son de cobertura sino de mantenimiento, lo que ocasiona el mal funcionamiento de los servicios urbanos.

- **Calculo del numero de viviendas permitidas.**

El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la superficie por vivienda que determina el Programa Parcial. La superficie por vivienda no estará limitada cuando esta condicionante de área de vivienda mínima no la disponga la zonificación.

En las zonas en que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano no establezca área de vivienda mínima, el número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor que aquella que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones del D.F. relativas a las áreas mínimas para la vivienda.

#### **Locales con uso distinto a habitacional en zonificación habitacional (H).**

Los locales oficialmente reconocidos, existentes previamente a este Programa Parcial, podrán cambiar de uso de suelo de acuerdo a lo que especifica la mezcla de usos en la zonificación Habitacional con Comercio (HC) que señala la tabla de usos permitidos de este Programa Parcial, siempre y cuando el cambio de giro cumpla con la normatividad del Reglamento de Construcciones del D.F. aplicable al uso del suelo, y que dicho cambio sea autorizado de conformidad con la normatividad relativa a Establecimientos Mercantiles.

#### **POBLACIÓN A LA QUE ESTA ENFOCADA LA OFERTA**

La oferta de vivienda esta dirigida fundamentalmente a un nivel socioeconómico medio de la población, ya que el Programa Parcial de la Merced señala que estas colonias son de ingresos medio bajos y medio normales, es decir, de más de tres y hasta siete salarios mínimos, procurando superar la brecha entre los ingresos de la población y los costos de rehabilitación de vivienda con sistemas de crédito apropiados.

Al atraer con la vivienda nueva a ala población de clase media, se trata de garantizar que haya una inversión constante en el mantenimiento

tanto de los edificios como de los espacios públicos y por lo tanto mejorar la calidad de vida de la zona.

#### **TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA PROPUESTA**

Una vez establecida la población a la cual se enfoca la oferta de vivienda nueva, se consideran áreas y número de locales habitables como base para el desarrollo de los departamentos; el PPDU nos plantea que deben existir dos tipos de departamentos:

Uno de 74 m<sup>2</sup> que denominaremos tipo A, su programa arquitectónico propuesto parte de: sala, comedor, cocina, 3 recamaras, 1 baño, y una área de servicio.

El otro departamento es de 59 m<sup>2</sup> que denominaremos tipo B, su programa arquitectónico consta de las mismas áreas, con la variación de tener solo 2 recamaras.

Los departamentos tipo A tienen una capacidad para albergar familias de 4 a 6 integrantes.

Los departamentos tipo B tienen una capacidad para albergar familias de 2 a 4 integrantes.

Teniendo estas bases se generan departamentos con diferentes propuestas espaciales.



## PROPUESTA CONCEPTUAL

El proyecto se plantea de reciclamiento debido a que el terreno se encuentra subutilizado, como se menciono anteriormente, por lo tanto todo lo que actualmente esta construido se demolerá y el conjunto habitacional será totalmente nuevo.

Se unirán los lotes colindantes visualmente para que exista una relación entre los nuevos edificios y los ya existentes, tanto en las fachadas como en el interior de los predios, siguiendo el concepto de áreas libres centrales, esto con el objetivo de recuperar los espacios semipúblicos al interior del conjunto; por ser necesarios para la convivencia social y el esparcimiento; las fachadas se integran al contexto urbano sin imitar, si no tomando elementos de los otros conjuntos habitacionales como: la verticalidad para las entradas de luz y la horizontalidad en los balcones y cornisas.

No todos los edificios contarán con locales comerciales en planta baja, esto responde a que no se plantea la saturación del comercio, lo que se requiere es darle vida a la zona por medio de la vivienda y la convivencia de sus habitantes, por eso los espacios abiertos serán de suma importancia para el conjunto, ya que contara con espacio deportivo al aire libre, con una cancha de usos múltiples y una zona de aparatos para hacer ejercicio al aire libre, contara también con un área de juegos infantiles para los niños, ya que la zona no cuenta con ello y así no se arriesgan en la calle los menores, las áreas jardinadas contarán con mobiliario urbano, para su buen uso y propiciarán la convivencia de los habitantes del conjunto.

El estacionamiento se sitúa al centro del terreno donde se tienen las restricciones para construir, debido a los túneles del metro, además de contar con circulación para ambos sentidos que llevan a los dos accesos del conjunto; el acceso sur por la calle de Corregidora y el acceso norte por la calle de Plaza San Lázaro, esto se debe a que el conjunto es totalmente cerrado, solo contando con esos dos accesos vehiculares para entrar al mismo, contando con un control de casetas en cada uno de ellos.

Los comercios se plantean solo en la calle San Ciprián, debido a que esta es una de las calles principales que rodean el conjunto, por donde hay mas flujo vehicular y peatonal, es la calle comercial principal de la zona y la estación del metro Candelaria queda muy cerca. Estos darán servicio no solo a los habitantes del conjunto sino también a las otras unidades habitacionales vecinas, por esto cuenta con locales exteriores e interiores al conjunto. No se planten comercios en la calle Corregidora por ser un eje principal desde la avenida Anillo de Circunvalación hasta la plaza de Acceso al Palacio Legislativo.

El conjunto esta conformado por los edificios de departamentos y comercios que rodean al terreno, en la parte central del terreno se plantea la creación de áreas libres, que es el concepto fundamental que se viene dando en otras unidades habitacionales de la zona.

(Véase plano P-00)

## PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

### En base al diagnóstico:

Se busca crear centros y lugares de trabajo conjuntándolos con la vivienda.

Propiciar el concepto de recolonización a partir de una nueva población

Mezclar usos de suelo que apoyen y fomenten puntos de encuentro y convivencia dándole un aspecto agradable a la zona.

### En base al objeto arquitectónico:

Brindar al habitante el espacio de convivencia y desarrollo.

Retomar el esquema comercial-habitacional que es característico del centro histórico.

Integración al proyecto del concepto de patios como motor de actividades comunitarias.

### En base al Programa Parcial de Desarrollo Urbano:

Potencialización del uso de suelo.

Aprovechamiento del equipamiento e infraestructura en buen estado que se encuentra subutilizada.

Redensificar la capacidad habitacional

Dar unidad a la zona a través de la renovación y utilización del espacio urbano público y privado.

### En base al impacto socio-urbano:

Se crea mayor densidad de población.

Con los locales comerciales se crea mayor actividad y nuevos centros de trabajo entre los habitantes de la zona.

- No existen alteraciones al entorno físico-urbano porque se respeta el número de niveles permitido por reglamento y por el PPDU, existe un seguimiento en fachadas y materiales utilizados en la zona.

### Propuesta urbano-paisajista

Tiene como objeto el empleo de mobiliario urbano y luminarias, iguales a los otros proyectos esto con el fin de integrar urbanamente los cuatro proyectos y dar homogeneidad a la zona.

La integración de los pavimentos también se plantean en los lugares importantes del conjunto como accesos y zona de comercios para darle una jerarquización a las diferentes zonas del proyecto, utilizando el mismo tipo de pavimentos para todos los proyectos en sus zonas de importancia.

En lo referente a las áreas verdes que son externas al conjunto se plantean jardineras que servirán para plantar árboles y como lugares de descanso y convivencia.

(Véase plano PP-00)

## PROYECTO EJECUTIVO

### MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTÓNICA

El proyecto se plantea en su mayor parte en los paramentos del terreno por sus cuatro fachadas, respetando los requerimientos del PPDU y la imagen urbano-arquitectónica de las unidades habitacionales que rodean el terreno y que conforman la zona.

Los niveles máximos de construcción son cinco también respetando las alturas de los edificios que intervienen directamente con el terreno como: La unidad habitacional "Candelaria de los Patos".

El conjunto se compone de dos tipos diferentes de edificios, uno de los de más grandes dimensiones por ser el tipo de departamento de 3 recamaras (tipo A) y el otro de dos recamaras (tipo B), siendo la única variación entre ellos, se encuentran sobre el paramento de la calle San Ciprián 4 bloques de edificios tipo B, teniendo una entrada peatonal al conjunto al centro de los 4 bloques, sobre el paramento de la calle Arregidora se encuentran 3  $\frac{1}{2}$  bloques de edificios de tipo A, dejando un acceso vehicular en el área de restricción para construir y dos zonas de servicios de contenedores de basura en los extremos de los edificios, en el paramento de la calle Juan de la Granja se plantean los mismos bloques de departamentos tipo B que en la calle San Ciprián, con el fin de darle una continuidad urbano-arquitectónica al conjunto, contando con una entrada peatonal entre los 4 bloques, sobre el paramento de la calle Plaza San Lázaro, se plantean 2  $\frac{1}{2}$  bloques de edificios tipo A dejando al centro el otro acceso vehicular del conjunto en sus extremos las dos zonas de servicios de contenedores de basura; en el interior del terreno se disponen 7 edificios tipo A, tres en el lado poniente del terreno y cuatro en el lado oriente, estos

contando directamente con las áreas de estacionamiento y parte de las áreas verdes. (Véase plano AQ-00 Y AQ-00')

Los departamentos tipo A cuentan con: un área de acceso amplia en donde se encuentra mobiliario urbano para recreación como son pequeñas mesas de concreto, no cuenta con ningún comercio en planta baja por ubicarse en la zona que no se plantea comercial, se tienen dos departamentos por nivel y teniendo 5 niveles de vivienda nos da un total de 135 departamentos. (Véase del plano AQ-02 a AQ-08 Y AL-01)

Los departamentos tipo B, cuentan con un área de acceso jardinada, el bloque de edificios que se encuentra en la calles San Ciprián cuenta con comercios en planta baja, se tienen 2 departamentos por planta teniendo 5 y 4 niveles de vivienda dando un total de 72 departamentos. El total de departamentos es de 207, comparándolo con lo que pide el PPDU tenemos menos departamento; esto se debe a que el PPDU no contempla estacionamiento dentro del conjunto habitacional, ni áreas de recreación y convivencia, tomando en cuenta la restricción que se tiene en el terreno debido a la construcción del metro, el área libre que queda del terreno es insuficiente, es por eso que se tiene que bajar la propuesta de vivienda, dándole prioridad a los espacios verdes que mucha falta hacen a la zona. (Véase del plano AQ-09 a AQ-15 Y AL-02)

Los comercios, accesorias y servicios de barrio se ubican sobre la calle San Ciprián, teniendo un total de 16 locales de 34 y 29 m<sup>2</sup>, como se ha mencionado se elige este sitio por ser una calle comercial, con mucha afluencia vehicular y peatonal, por ser la avenida más grande y principal que rodea al conjunto y por tener la salida del la estación del metro

Candelaria mas próxima, esto influye en que los comercios tengan mayor venta, teniendo la mejor visual y área para comercio del terreno. Estos locales brindan servicio tanto al interior del conjunto como también al exterior, se plantea que los mismos habitantes de la zona sean los dueños de estos negocios dando facilidades de crédito o renta para obtener un local comercial, con el fin de que sea una fuente de trabajo para los habitantes de estas unidades habitacionales y no tengan que transportarse a otros lados a buscar fuentes de trabajo.

El uso de suelo para estos comercios esta reglamentado y solo se permite que este en planta baja con frente alguna calle y acceso directo:

El tipo de comercio que se permite es: minisupers, misceláneas, papelerías, boneterías, trapaleras, venta de artículos manufacturados (tiendas de regalos y envolturas), farmacias, boticas, talleres de reparación de maquinaria (lavadoras, refrigeradores, bicicletas, aparatos), carpinterías, cerrajerías, vidrierías, venta de comida, escritorios públicos, salones de belleza, sastrerías, venta de artículos fotográficos, pequeñas oficinas, despachos y consultorios. (Véase plano AQ-16 Y AL-03)

El estacionamiento no cuenta con cajones para visitantes, esta totalmente en el interior del conjunto y se ubica en las áreas centrales del terreno, en la restricción, se plantea el mínimo en cajones de estacionamiento permitido que es 0.5 cajones por departamento, con un excedente de cajones teniendo un total de 149 cajones de estacionamiento, tiene dos casetas de control y vigilancia que se ubican en cada uno de los accesos vehiculares del terreno, un por la calle Corregidora y el otro por la calle Plaza San Lázaro.

Las áreas verdes y de recreación se ubican en los extremos poniente y oriente del terreno para dar un equilibrio al conjunto y que los

habitantes no se tengan que trasladar hacia un extremo del terreno para su convivencia se plantean zonas deportivas con aparatos para hacer ejercicio al aire libre, una zona de juegos infantiles, una cancha de usos múltiples y áreas de descanso y convivencia para los ancianos como son jardineras o espacios centrales con mobiliario urbano, es una zona separada de los estacionamientos para evitar accidentes y no mezclar el uso distinto que tiene cada una de estas áreas.

(Véase plano AQ-01)

## MEMORIA DESCRIPTIVA ESTRUCTURAL

El criterio estructural parte de la condicionante del tipo de suelo de la zona, que se cataloga como de lago o zona III; a) depósitos arenos-arcillosos o limosos muy comprensibles, de poca resistencia, intercalados con pequeñas capas de arena, su profundidad de hasta 30 cm., b) primera capa dura de 3 mt. de espesor, constituida por terreno arcilloso-limo, arenoso, compacto y rígido.

El tipo de cimentación que se eligió es a base de Losa de Cimentación que aunque no es la recomendable para el tipo de terreno, es aceptada por el tipo de estructura aligerada que se utiliza.

(Véase plano E-01, E-05 Y E-09)

Los muros son a base de Macroblock presforzado en placas de 0.60 x 0.14 cms., con una longitud variable de acuerdo a las necesidades y despiece de muros el procedimiento constructivo se hace colocando la quita-cimbra y mediante grúa se va acomodando el macroblock y se vuelan los castillos de 0.14 x 0.14 cms., siguiendo el mismo procedimiento para los niveles subsecuentes. (Véase plano E-02 Y E-06)

Los entrepisos y techos se hacen con una cimbra para losa reticular a base de casetones de concreto de 0.50 x 0.25 x 0.19 cms., pudiéndose ajustar a la medida que se necesite, se coloca el apuntalamiento y por medio de la grúa se integra cada una de la cimbra para la losa, así como las instalaciones y los ductos; posteriormente se arma el esfuerzo por momento negativo y los casetones y se procede al colado de integración usando regla vibratoria. (Véase plano E-03, E-04 Y E-07, E-08)

Los acabados para los muros son de tablarroca que se fija directamente a los muros para su terminado, a base de pegamento y clavos, aceptando cualquier clase de acabado que se desee.

En los pisos se propone loseta de 0.30 x 0.30 en colores claros y en las recamaras se propone alfombra de tipo residencial en diferentes colores.

(Véase plano AC-01 Y AC-02)

## MEMORIA DESCRIPTIVA DE INSTALACIONES

### Instalación Hidráulica:

El criterio para la instalación hidráulica toma en cuenta la comodidad, mantenimiento y ventajas de elegir un sistema de dotación de agua potable, entendiendo que esta instalación no es un entramado oculto, se diseña la instalación para que la tubería recorra menores distancias y pensando en un almacenamiento de agua como reserva independiente de la red municipal.

El sistema es medio de gravedad con tanques elevados ya que se trata de un edificio plurifamiliar y es adecuado contar con suficiente almacenamiento de agua en cisterna y tinacos.

La cisterna esta calculada para almacenar 2 veces la demanda mínima diaria de agua potable por edificio y cuenta con un sobrante para riego.

Los tanques elevados son elementos que se encuentran en el ultimo modulo de escalera, se localizan los ductos de instalación que es por estos mismos donde el agua se bombea de cisterna hasta el tanque elevado y después se reparte para cada uno de los departamentos, el nivel donde se localizan los tanques elevados es el de 13.05 m, teniendo tuberías, conexiones y válvulas de cobre rígido.

(Véase plano IH-01 A IH-06)

### Instalación Pluvial

La instalación de agua pluvial esta separada de la de aguas negras, y una razón muy importante es que como el proyecto se encuentra en la zona II, existe un agotamiento de agua en el subsuelo y esto provoca hundimientos en las edificaciones, para que no ocurra esto se debe volver a filtrar el agua de lluvia al subsuelo, por esta razón las tuberías bajan hasta la parte de patios de acceso que son impermeables con

materiales de adocreto que es absorbente, pasando por una cama de grava para limpiar basuras y finalmente se filtran al subsuelo.

### Instalación Sanitaria

El criterio que se siguió para esta instalación fue localizar las bajadas de agua negra en ductos de instalaciones por muro y patios de servicio, para tener menores distancias que recorrer y evitar quiebres en tubería para obtener un buen afluente.

Se considero una pendiente del 2% para la red de drenaje publico, toda la tubería es de fierro fundido y la de desagüe es de tipo albañal de 100 mm., todas las tuberías no tendrán un diámetro menor a 32 mm., colocándose con una pendiente mínima del 2% para diámetros de hasta 75 mm. Y de 1.5 % para diámetros mayores, los registros que se disponen son de 0.40 x .060 cms. De concreto con tapa hermética a una distancia de no más de 10 mts. entre cada uno. (Véase plano IS-01 A IS-03)

### Instalación Eléctrica

Se utilizan lamparas fluorescentes dando una luz indirecta y una luz incandescente en los accesos y escaleras, como otro tipo de iluminación en contraste que enfatice dichos accesos.

Se calculo la suma de carga aproximada de todo el edificio incluyendo la electricidad en espacios comunes, los departamentos y los equipos especiales como son el de bombeo y timbres, llegando a la conclusión de dos circuitos por departamento, uno para contactos y otro para luminarias, cada corriente del edificio es trifasica llegando a cada departamento como monofasica, los apagadores y contactos se localizan en lugares que no estén alejados de los espacios para mobiliario como refrigerador.

Se crea un contraste en la iluminación exterior y la interior con luz incandescente en los exteriores.

El alumbrado público forma parte de la propuesta urbana, donde se proponen un tipo de luminarias exteriores para todos los proyectos de la zona, planeándose poder dotarlos de energía por medio de Colectores solares grupo ENDESA mod. 400-E orientados al sur, ubicados en azoteas, esto con el fin de aprovechar la energía natural para la iluminación exterior del conjunto. (Véase plano IE-01 A IE-05)

#### **Instalación de Gas**

Se plantea la instalación de gas natural, que tiene tubería subterránea, para alimentar a toda la unidad habitacional, esta tubería se conecta a la instalación de gas que pasa por las avenidas principales, y después se conecta a los ramales para cada uno de los departamentos con tubería de cobre tipo "L" pintada con esmalte en color amarillo con esto se logra no tener tanques estacionarios que dañan la imagen urbana.

## FINANCIAMIENTO POR INSTITUCIONES, ORGANISMOS INTERNACIONALES Y GOBIERNAMENTALES

### Administración Urbana

Se establecen los lineamientos bajo los cuales se llevarán a cabo las estrategias de desarrollo urbano, que garanticen la operación eficiente del Programa Parcial. Estos lineamientos se agruparán en tres rubros:

### Estrategia Financiera

Con base en los resultados de la gestión ante las instancias públicas y privadas se definirá un conjunto de instrumentos fiscales, financieros (bonos, esquemas crediticios, etc.) y otros que se consideren pertinentes, con el fin de apuntalar el desarrollo de las acciones propuestas, para llegar a los esquemas de financiamiento adecuados a los proyectos considerados.

A partir de las propuestas de desarrollo urbano contenidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "La Merced", se identificarán proyectos específicos de los cuales se formulará un posible "Perfil de Inversión".

### Estudios de Factibilidad

Dentro de las técnicas de análisis que se utilizarán en los estudios de factibilidad, está la evaluación de los riesgos que el proyecto enfrenta que pueden ser, entre otros: los económicos, los financieros, los de carácter ambiental, los reglamentarios y fiscales, los políticos, etc.

Se evaluará el proyecto mediante el análisis del flujo de efectivo descontado para determinar la tasa de rentabilidad mínima aceptable.

Se formularán proyecciones financieras que contengan como mínimo:

- a) Estado de Origen y Aplicación de Recursos.
- b) Flujo de Caja, mensual para el primer año.
- c) Balance General.
- d) Estado de Resultados.
- e) Análisis Financiero.
- f) Índices de Rentabilidad y Liquidez.
- g) Definición de los instrumentos, fondos o programas que pudieran financiar el proyecto.

Se formulará un plan de obtención de recursos, que contemplará el tipo de financiamiento y la capacidad de endeudamiento, tanto desde el punto de vista del flujo de efectivo, como de las garantías crediticias, así como su plazo y costo.

Se realizará la gestión ante las instancias locales y federales en el ámbito económico, fiscal y financiero, así como con instituciones Financieras Nacionales e Internacionales, con el fin de definir los instrumentos de fomento económico vigentes, que satisfagan los requerimientos de los proyectos propuestos. Además, deberá consultar a las organizaciones pertinentes (Cámaras de Comercio y de la Industria, Restaurantes, etc.) con el fin de evaluar el interés que despierten las acciones estratégicas propuestas en los inversionistas, y evaluar su factibilidad en el corto y mediano plazo para, en la medida de lo posible, definir acciones concretas de promoción de las inversiones.

ESTRATEGIAS NO SALIEN  
DE LA INICIATIVA



## **INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN --**

### **Instrumentos Jurídicos**

En el marco de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y de otros ordenamientos aplicables, se propone utilizar dispositivos jurídicos que establecen límites y posibilidades para la instrumentación de las tareas ejecutivas de los programas, como a continuación se describen:

Figuras asociativas:

Comité ejecutivo de obra y financiamiento.

Asociaciones civiles de carácter filantrópico.

Sociedades concesionarias de servicios públicos.

Sociedades Anónimas y/o Cooperativas.

Fideicomisos.

Fideicomiso Inmobiliario.

Fideicomiso Comercial.

Debido a la problemática de los mercados de La Merced, aunado al comercio informal que existe, se recomienda crear un fideicomiso específico para estos mercados, disociado del compromiso inmobiliario del área, tanto por la dimensión del problema comercial, como del urbano del resto del área.

Cabe aclarar que la instrumentación jurídica es subsecuente a la aprobación y expedición del Programa Parcial por lo que una vez aprobado e inscrito en el Registro de los planes y programas se

vigila el cumplimiento de la zonificación y la normatividad que se señala en el programa parcial.

### **Instrumentos Administrativos y Financieros**

En los proyectos identificados, se desarrollarán y concertarán los instrumentos administrativos necesarios, entre ellos: acuerdos de coordinación entre los distintos sectores y órganos de gobierno, convenios de concertación con el sector social y privado, instrumentos de inducción y fomento (estímulos fiscales, facilitación de trámites, transferencia de potencialidad de desarrollo, entre otros).

Para lograr poner en operación el proyecto se otorgará especial énfasis en la naturaleza del acuerdo que las instituciones financieras, tanto públicas como privadas (nacionales o internacionales), firmen con los inversionistas, mismo que deberá contener en forma clara y convincente que la unidad económica sobre la que recaerá la operación del proyecto contará con los siguientes elementos:

- a) Una administración competente.
- b) La disponibilidad de todos los elementos técnicos y materiales para operar eficientemente.
- c) La suficiencia de recursos financieros en las distintas etapas del proyecto.

Se contempla la posibilidad de constituir dos tipos de unidades económicas: Las "unidades de servicios" procurando que se sean rentables; y las que se constituyan por los inversionistas, que se denominarán "unidades de negocio".

### **Presupuesto del Gobierno del Distrito Federal**

Aplicación del presupuesto de las distintas Secretarías y Organismos Paraestatales del Gobierno del Distrito Federal, entre ellas:

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), Secretaría de Transporte y Vialidad (SETRAVI), Secretaría de Obras, etc. En obras que por definición están conferidas al Sector Público, tales como Transporte, Vialidad, Vivienda y Equipamiento Urbano.

#### Programa Operativo Anual: POA

Aplicación del presupuesto correspondiente.

#### Incentivos Fiscales

Reducciones en el cobro de impuestos y derechos: Predial, construcción, por introducción de servicios, a quienes rehabiliten, remodelen, reciclen o construyan obra nueva, en monumentos y áreas históricas y artísticas.

Subsidio en los pagos de derechos por servicios de inscripción en el Registro Público de la propiedad y del Comercio, en el Archivo de Notarías, de Escrituras de Inmuebles, constitución de sociedades, etc.

Créditos Fiscales. Aunado a los anteriores, el otorgamiento de plazos para el pago de los porcentajes resultantes.

#### Créditos Inmobiliarios

Vivienda. Promover el otorgamiento de créditos para adquisición de vivienda popular y de interés social, por parte de FICAPRO, FVIDESU, FOVI, FOVISSSTE, INFONAVIT.

Comercio. Promover el otorgamiento de créditos para remodelación, rehabilitación, reconstrucción y nueva construcción de mercados, plazas comerciales, edificios de uso mixto.

#### Estudio de Mercado

Los ejemplos más recientes de inversión inmobiliaria se han realizado principalmente en el perímetro "B" y han sido generalmente de vivienda de interés social impulsados por instituciones gubernamentales.

La finalidad del proyecto es crear la oferta de vivienda para generar la demanda.

El ejemplo más reciente de inversión inmobiliaria en el Centro Histórico es de la inmobiliaria SARE bienes y raíces, que construye un edificio de vivienda con características similares al que se propone.

El proyecto de SARE maneja departamentos de 60.5 m<sup>2</sup> con acabados de interés medio, los cuales tienen un costo de \$410,880, sin considerar el lugar de estacionamiento que tiene un costo adicional de \$40,000.

La forma de paga es de la siguiente manera:

El enganche de los departamento es del 50% del costo total y esta cantidad es diferida o pagada en 7 ó 10 mensualidades.

El 50% restante es pagado con un crédito alternativo que maneja diferentes plazos para amortizar el costo total del departamento. Se actuará en dos direcciones que a continuación se explican.

1- El gobierno pondrá en regla el inmueble ó terreno en un tiempo reducido a cambio de la venta del inmueble o terreno al propio gobierno o bien alguna empresa interesada a invertir en el Centro Histórico.

De no ser así y si el propietario no invierte en la recuperación el inmueble, el gobierno estaría en la posibilidad de expropiar el inmueble o terreno a cambio de un precio menor al comercial.

2- La otra opción sería que el propietario se hiciera socio de la empresa haciendo de esta manera una aportación en especie, así el propietario tendría una ganancia mayor al precio comercial pero a largo plazo.

Ante el panorama financiero que se presenta actualmente donde el costo de edificación es alto por ser una zona en donde el costo del terreno es alto y la venta del inmueble es relativamente lenta comparado con otros sectores de la ciudad.

Invertir en vivienda media nueva con locales comerciales que son muy rentables, y vivienda de interés social, hará que esta variedad sea una atractiva oferta para los inversionistas nacionales y extranjeros, ya que, si bien los costos de edificación son altos, los precios de venta son mas o menos manipulables; además de que los tiempos de recuperación de la inversión son cortos según muestra el resultado arrojado por el estudio de mercado.

## ANÁLISIS DE COSTOS, PRESUPUESTO Y FACTIBILIDAD

Para el análisis de costos de la propuesta se consideró: el valor del m<sup>2</sup> de terreno en C. Histórico para saber su costo, sumando el costo de m<sup>2</sup> de demolición, pues los predios que toma la propuesta está considerado como subutilizado.

Esta adición nos da el costo total del edificio.

SUPERFICIE 12,880 m<sup>2</sup>  
 RESTRICCIÓN 1651.61 m<sup>2</sup>  
 COSTO X m<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN = \$ 3500 m<sup>2</sup>  
 12,880 - 1651.56 X 3500 = \$ 39,299,540 m<sup>2</sup>  
 COSTO X m<sup>2</sup> DE DEMOLICIÓN = \$ 340 m<sup>2</sup>  
 TOTAL DE m<sup>2</sup> DE DEMOLICIÓN = \$ 13,500 m<sup>2</sup>  
 13,500 x 340 = \$ 4,590,000

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

AREA DE DEPARTAMENTO TIPO "A" = 74 m<sup>2</sup>  
 TOTAL DE DEPARTAMENTOS 135  
 AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN 9990 m<sup>2</sup>  
 COSTO X M2 DE CONSTRUCCIÓN \$ 3000  
 COSTO TOTAL DEL DEPARTAMENTO 74m<sup>2</sup> X \$ 3000 = \$ 220,000  
 COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN \$ 220,000 X 135 DEPTOS. = \$29,270,000

AREA DE DEPARTAMENTO TIPO "B" = 59 m<sup>2</sup>  
 TOTAL DE DEPARTAMENTOS 72  
 AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN 4248 m<sup>2</sup>  
 COSTO X M2 DE CONSTRUCCIÓN \$ 3000  
 COSTO TOTAL DEL DEPARTAMENTO 59m<sup>2</sup> X 3000 = \$ 177,000  
 COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN \$ 177,000 X 72 DEPTOS. = \$12,744,000

AREA DE LOCALES COMERCIALES 34m<sup>2</sup>  
 TOTAL DE LOCALES 8  
 AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN 272 m<sup>2</sup>  
 COSTO X M2 DE CONSTRUCCIÓN PARA LOCALES \$ 2500  
 COSTO TOTAL DE LOS LOCALES 34 m<sup>2</sup> X 2500 = \$85,000  
 COSTO TOTAL DE LOS LOCALES \$85,000 X 8 LOCALES = \$680,00  
 AREA DE LOCALES COMERCIALES 29m<sup>2</sup>  
 TOTAL DE LOCALES 8  
 AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN 232 m<sup>2</sup>  
 COSTO X M2 DE CONSTRUCCIÓN PARA LOCALES \$ 2500  
 COSTO TOTAL DE LOS LOCALES 29 m<sup>2</sup> X 2500 = \$72,500  
 COSTO TOTAL DE LOS LOCALES \$72,500 X 8 LOCALES = \$580,00

ante el panorama financiero que se presenta actualmente donde el costo de edificación es alto por ser una zona en donde el terreno es alto y la venta del inmueble es relativamente lenta comparado con otros sectores de la ciudad.

invertir en vivienda media nueva con locales comerciales que son muy rentables, y vivienda de interés social, hará que esta variedad sea una atractiva oferta para los inversionistas nacionales y extranjeros, ya que, si bien los costos de edificación son altos, los precios de venta son mas o menos manipulables; además de que los tiempos de recuperación de la inversión son cortos según muestra el resultado arrojado por el estudio de mercado.

## ANÁLISIS DE COSTOS, PRESUPUESTO Y FACTIBILIDAD

Para el análisis de costos de la propuesta se consideró: el valor del m<sup>2</sup> de terreno en C. Histórico para saber su costo, sumando el costo de m<sup>2</sup> de demolición, pues los predios que toma la propuesta está considerado como subutilizado.

Esta adición nos da el costo total del edificio.

SUPERFICIE	12,880 m <sup>2</sup>	
RESTRICCIÓN	1651.61 m <sup>2</sup>	
COSTO X m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN	= \$ 3500 m <sup>2</sup>	
12,880 - 1651.56 X 3500	= \$ 39,299,540 m <sup>2</sup>	
COSTO X m <sup>2</sup> DE DEMOLICIÓN	= \$ 340 m <sup>2</sup>	
TOTAL DE m <sup>2</sup> DE DEMOLICIÓN	= \$ 13,500 m <sup>2</sup>	
13,500 x 340	= \$ 4,590,000	

### CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

AREA DE DEPARTAMENTO TIPO "A" = 74 m<sup>2</sup>  
 TOTAL DE DEPARTAMENTOS 135  
 AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN 9990 m<sup>2</sup>  
 COSTO X M2 DE CONSTRUCCIÓN \$ 3000  
 COSTO TOTAL DEL DEPARTAMENTO 74m<sup>2</sup> X \$ 3000 = \$ 220,000  
 COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN \$ 220,000 X 135 DEPTOS. = \$29,270,000

AREA DE DEPARTAMENTO TIPO "B" = 59 m<sup>2</sup>  
 TOTAL DE DEPARTAMENTOS 72  
 AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN 4248 m<sup>2</sup>  
 COSTO X M2 DE CONSTRUCCIÓN \$ 3000  
 COSTO TOTAL DEL DEPARTAMENTO 59m<sup>2</sup> X 3000 = \$ 177,000  
 COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN \$ 177,000 X 72 DEPTOS. = \$12,744,000

AREA DE LOCALES COMERCIALES 34m<sup>2</sup>  
 TOTAL DE LOCALES 8  
 AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN 272 m<sup>2</sup>  
 COSTO X M2 DE CONSTRUCCIÓN PARA LOCALES \$ 2500  
 COSTO TOTAL DE LOS LOCALES 34 m<sup>2</sup> X 2500 = \$85,000  
 COSTO TOTAL DE LOS LOCALES \$85,000 X 8 LOCALES = \$680,00  
 AREA DE LOCALES COMERCIALES 29m<sup>2</sup>  
 TOTAL DE LOCALES 8  
 AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN 232 m<sup>2</sup>  
 COSTO X M2 DE CONSTRUCCIÓN PARA LOCALES \$ 2500  
 COSTO TOTAL DE LOS LOCALES 29 m<sup>2</sup> X 2500 = \$72,500  
 COSTO TOTAL DE LOS LOCALES \$72,500 X 8 LOCALES = \$580,00

EL COSTO APROXIMADO POR CAJON DE ESTACIONAMIENTO ES DE \$ 40,000 Y ESTE SE SUMA AL VALOR TOTAL DEL DEPARTAMENTO.

HONORARIOS DE PROYECTO Y SUPERVICION DE OBRA PORCENTAJE DEL 8% DEL TOTAL DE LA OBRA  
 TOTAL DE OBRA \$ 57,864,000 X .08 =  
 \$4,629,120

Los datos utilizados fueron comparados con el estudio de factibilidad financiera reciente, de la inmobiliaria SARE bienes y raíces (Proyecto Portón Santo Domingo) en el Centro Histórico y actualmente en construcción.

En la tabla siguiente los porcentajes son un promedio entre los flujos de efectivo que se analizaron.

El costo por m<sup>2</sup> fue obtenido de las siguientes fuentes:

CONCEPTO	FUENTE	COSTO /M <sup>2</sup> MAYO 99	TIPO
TERRENO	ESTIMADO SARE BIENES Y RAÍCES	\$3,389	VIVIENDA
DEMOLICIÓN	CATÁLOGO BIMSA	\$339	MEDIA
OBRA NUEVA	CATÁLOGO BIMSA ÁREA TÉCNICA	\$3,853	VIVIENDA
REHABILITACION	FIDEICOMISO C. HISTORICO	\$3,000	ECONOMICA

## CONCLUSIONES

La ciudad no puede seguir extendiéndose sin un control en cuanto a usos de suelo, ni una planeación de las zonas más importantes como son zonas de vivienda, el centro histórico es el más desatendido y es la zona más importante para la ciudad, existiendo una gran posibilidad de vida reciclando estructuras que se les puede volver a dar muy buen uso.

El centro como su nombre lo dice es el eje funcional y geográfico de toda ciudad, es un importante punto de partida que necesita que se le ponga mayor atención para que no se pierdan sus características únicas que lo hace tan importante.

El diálogo entre lo urbano y arquitectónico tiene que ser una liga entre los espacios públicos y privados, no dejar que esta zona quede en el pasado pudiendo revivirla nuevamente, atrayendo a la gente a habitarla no solo ser una zona que sea solamente para el comercio.

Hay que aportar nuevas ideas que ayudadas con la nueva tecnología puedan revivir estas zonas que son ricas en historia y cultura para una sociedad como la nuestra, conjuntar lo pasado con lo presente.

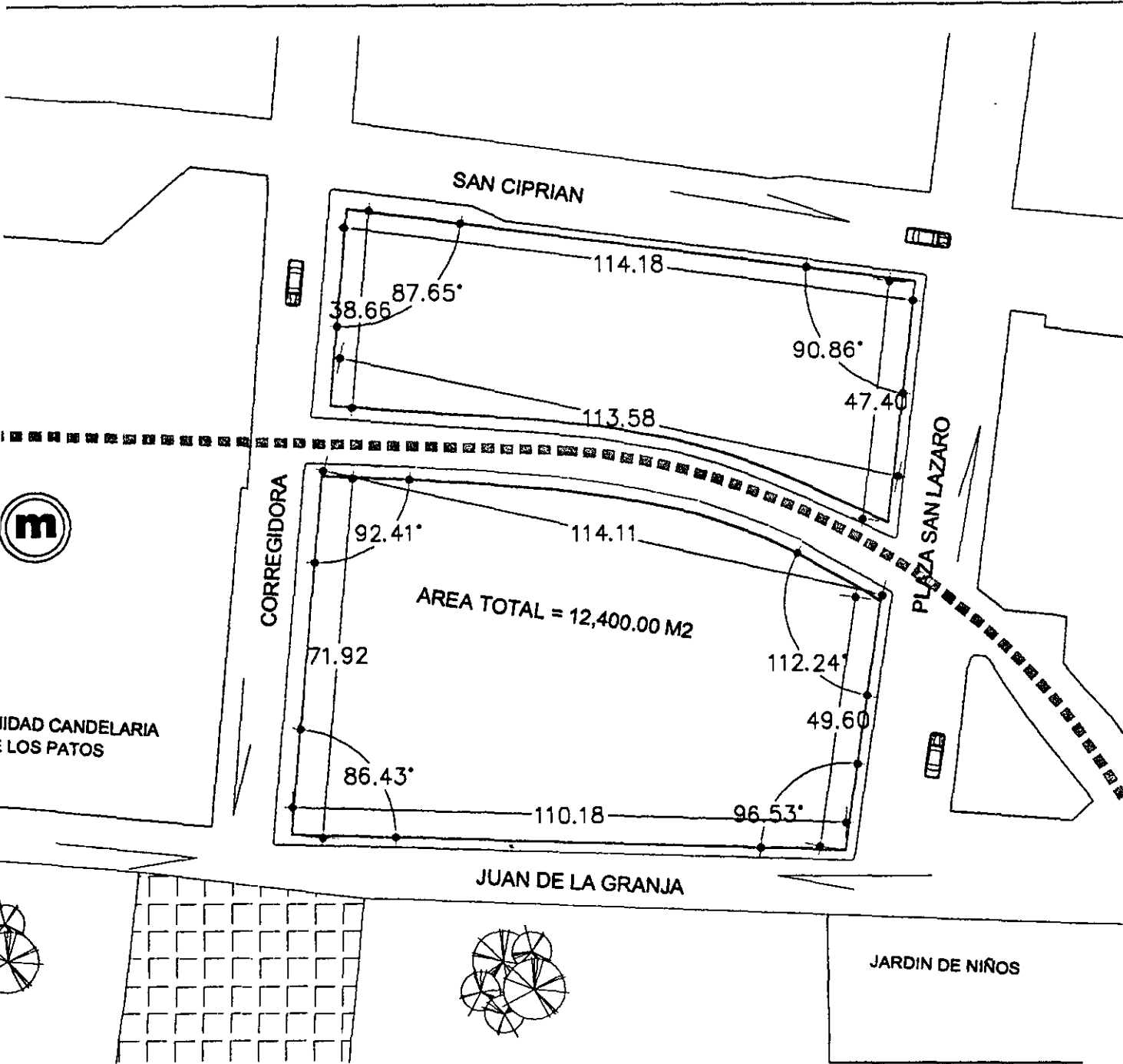
Los planes de desarrollo urbano que se plantean para cada una de las zonas con problemas de la ciudad ayudaran a poder arreglar los conflictos desde urbanos y arquitectónicos hasta paisaje, lo importante es que realmente se pongan en práctica y no quede como una propuesta más para la ciudad y el gobierno.


Concluir una tesis es conjuntar las ideas de un proceso de análisis y reflexión, de un problema que es real y requiere una solución, se trata de incorporar los conocimientos adquiridos en la etapa de aprendizaje escolar, pero sabemos que al terminar no obtendremos más que una profesión que se cultivara con el paso de los años por medio de el

quehacer arquitectónico que será nuestro oficio y nuestra forma de vida y así poder brindarle una ayuda a la sociedad de la ciudad en que vivimos.


## **BIBLIOGRAFIA**

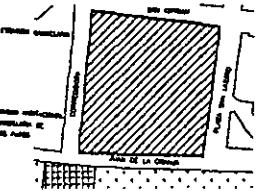
- Programa de Desarrollo Urbano "La Merced"  
SEDUVI
- Arquitectura Habitacional  
Plazola  
Editorial LIMUSA
- Reglamento de Construcciones del D.F.  
Editorial TRILLAS
- Materiales y Construcción  
Gaspar de la Garza  
Editorial TRILLAS
- Tecnología de la Construcción  
SEELEY  
Editorial LIMUSA
- Materiales y Procedimientos de Construcción  
Universidad La Salle  
Editorial DIANA
- La vivienda popular en México  
Fidel Herrera Beltrán  
Editorial DIANA
- El ABC de las instalaciones residenciales y edificios de vivienda  
Enriquez Harper  
Editorial LIMUSA
- Concurso Nacional de Tecnología para vivienda de interés social  
SEDESOL Secretaria de Desarrollo Social




**UNAM**  
 PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LA MERCEDES"

PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**

ORDEN DE LOCALIZACION: 

ORDEN DE LOCALIZACION: 

PROYECTO:  
 UNIDAD HABITACIONAL CON COMERCIO  
 "JUAN PABLOS CANDELARIA"  
 TOTAL DE TERRENO:  
 12,400.00 M2

TIPO DE PLANO: LOCALIZACION  
 AREA DEL TERRENO


ESCALA: 1:500 **EA-00**


UNIDADES: METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

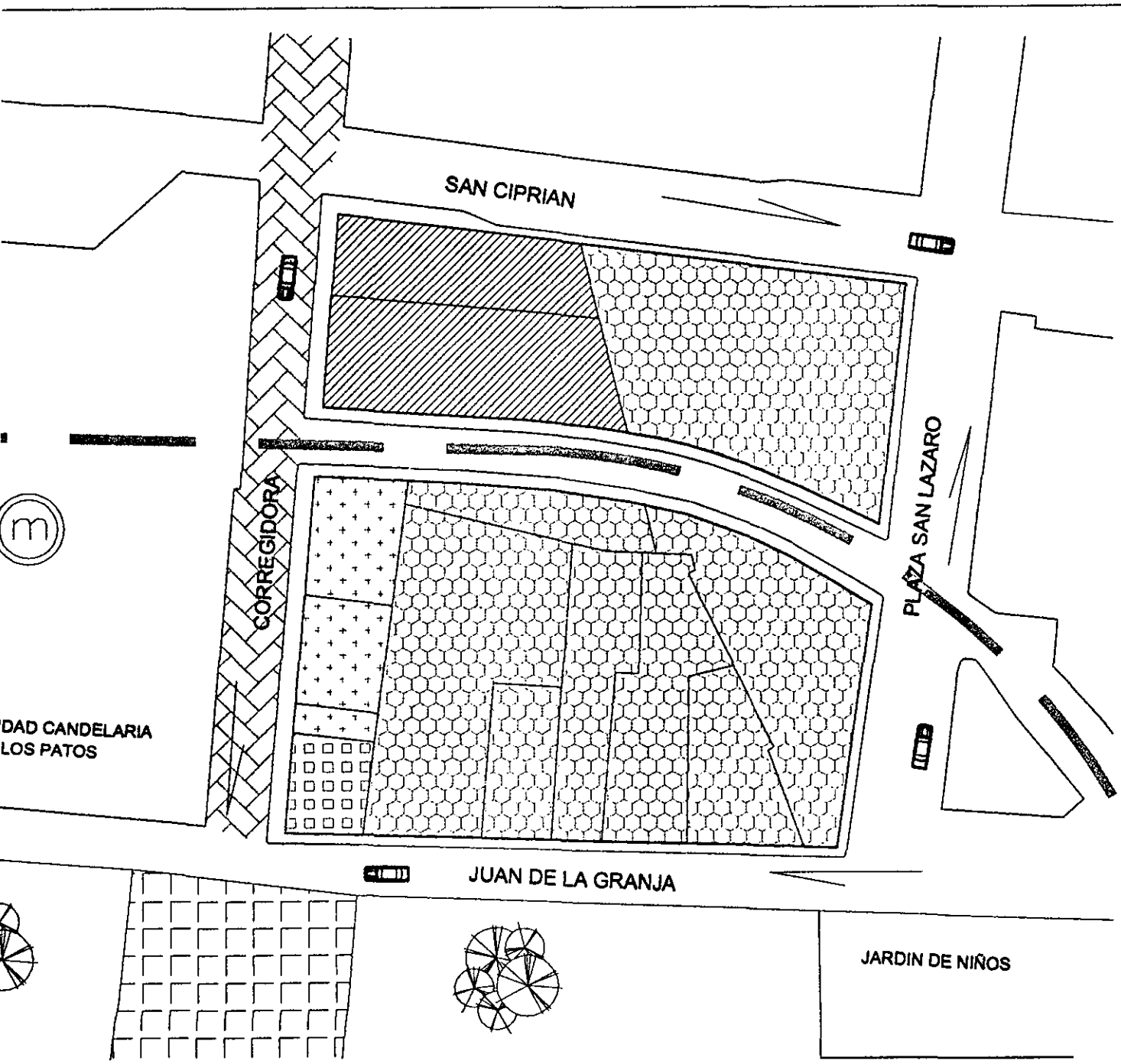
ASESORES:  
 ARQ. FILEMÓN FERRER PESCHARD  
 ARQ. CESAR MORA VELASCO  
 ARQ. HUGO RIVERA CASTILLO

SEMINARIO DE TITULACION 2  
 TALLER ARQ. JUAN O'DORMAN  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

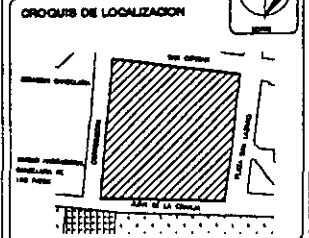
ORDEN DE LOCALIZACION: 

Escala Gráfica: 





PROYECTO:  
VIVIENDA NUEVA



PROYECTO:  
UNIDAD HABITACIONAL CON COMERCIO  
'JUAN PABLO CANDELARIA'  
TOTAL DE TERRENO  
12,400.00 M<sup>2</sup>

	INDUSTRIA
	COMERCIO
	VIVIENDA
	BALDIO

1993 34 PLAN  
CATASTRAL  
ESTADO ACTUAL

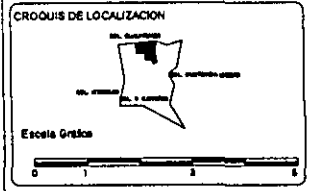
ESCALA 1:750

EA-01

SEPTIEMBRE DEL 2001

ASESORES  
ARG. FLEMON FERRO P  
ARG. CESAR MORA  
ARG. HUGO RIVERA

SEMINARIO DE TITULACION 2  
TALLER ARG. JUAN O'GORMAN  
ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR





FACHADA 1 AV. FERROCARRIL



FACHADA 2 PLAZA SAN LAZARO



FACHADA 3 JUAN DE LA GRANJA




FACHADA 4 CORREIDORA



FACHADA 12 CALLEJON TERRENO




FACHADA 13 CALLEJON TERRENO




**UNAM**

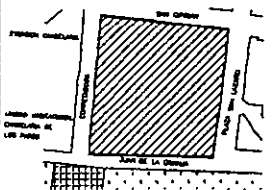
PROGRAMA NACIONAL DE  
DESARROLLO URBANO



PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**



**CROQUIS DE LOCALIZACION**



**PROYECTO:**  
UNIDAD HABITACIONAL CON COMERCIO  
'JUAN PABLO CAMELARA'  
ESTADO ACTUAL  
FACHADAS DEL TERRENO

TIPO DE PLANO:  
ESTADO ACTUAL  
LARGUILLAS

ESCALA: 1:750


EA-02

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001


ASESORES:  
ARG. FILEMON FERRO PESCHARD  
ARG. CESAR MORA VELASCO  
ARG. HUGO RIVERA CASTILLO

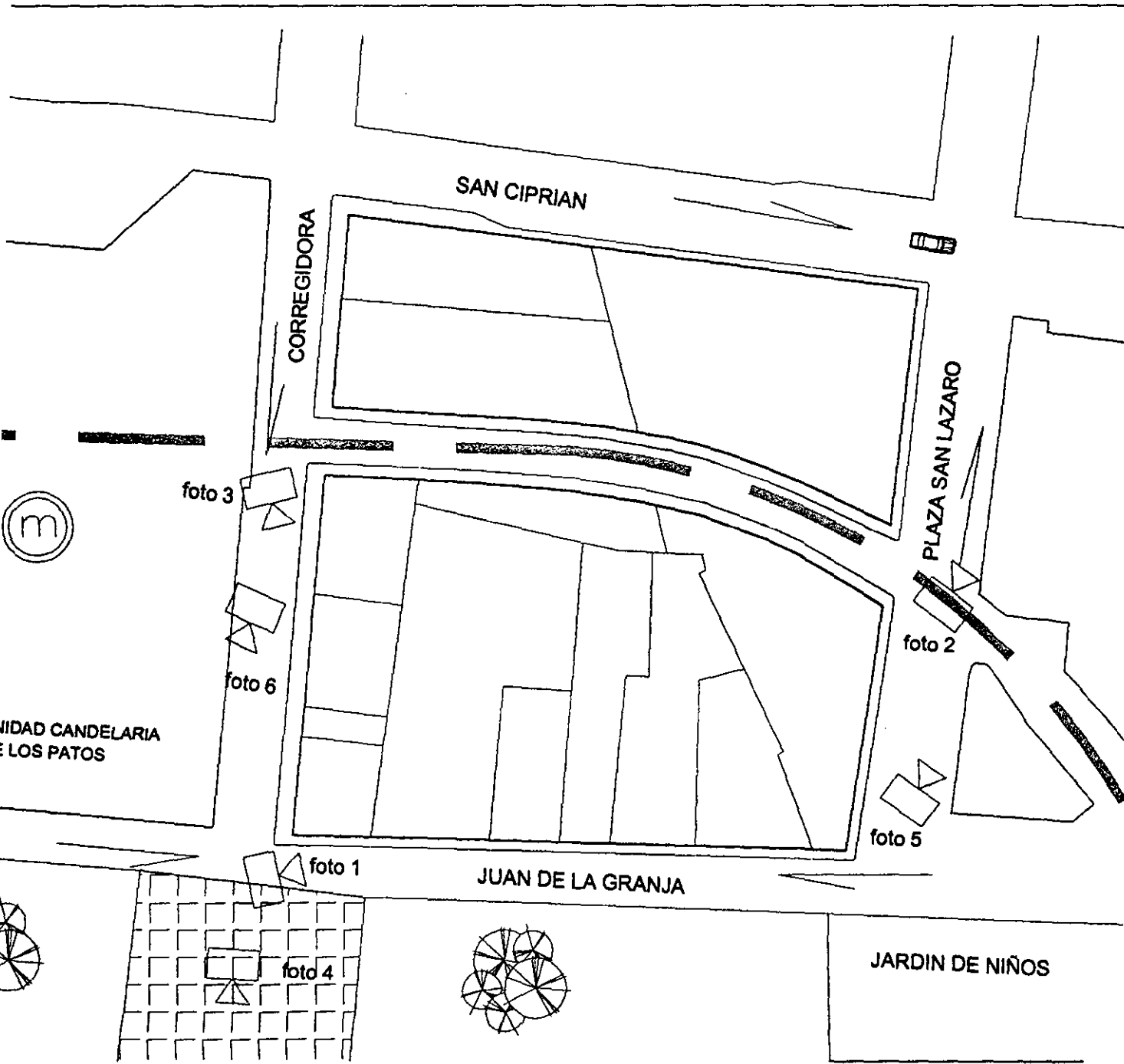
SEMINARIO DE TITULACION 2  
TALLER ARG. JUAN O'GORMAN  
ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

**CROQUIS DE LOCALIZACION**



Escola Gráfica

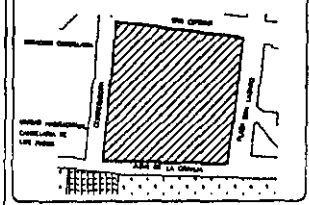




PROYECTO:  
VIVIENDA NUEVA



CROQUIS DE LOCALIZACION



PROYECTO:  
UNIDAD HABITACIONAL CON COMERCIO  
'LAJAS PABLOS CANDELARIA'  
TOTAL DE TERRENO:  
12,000.00 M2

TIPO DE PLAN:  
ESTADO ACTUAL  
VISTAS DE FOTOGRAFIAS

ESCALA: 1:500

EA-03

UNIDADES:  
METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

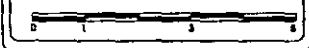
ASESORES:  
ARQ. FLEMON FERRO PESCHARD  
ARQ. CESAR MORA VELASCO  
ARQ. HUGO RIVERA CASTILLO

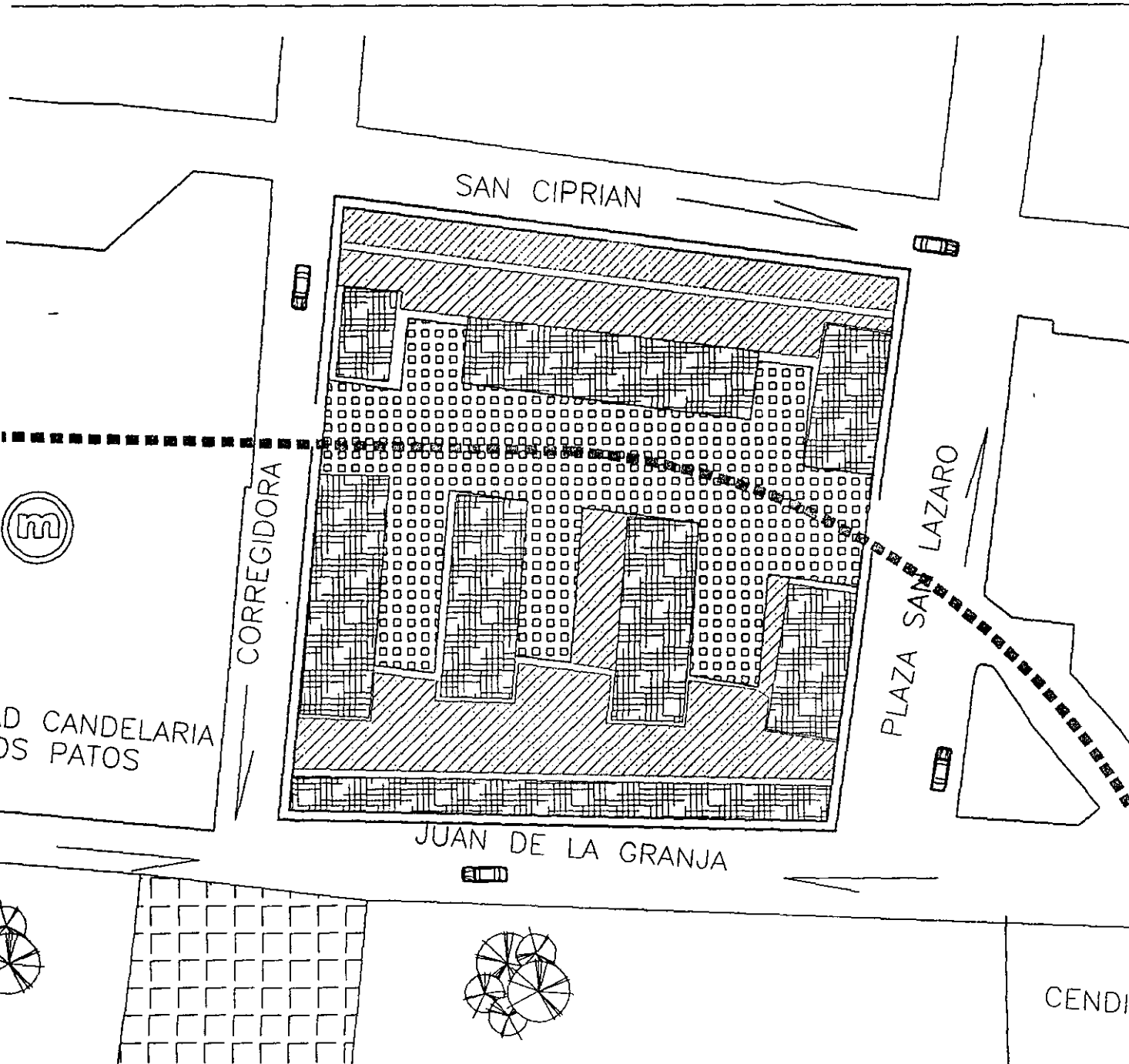
SEMINARIO DE TITULACION 3  
TALLER ARQ. JUAN O'CONNOR  
ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

CROQUIS DE LOCALIZACION



Escala Gráfica

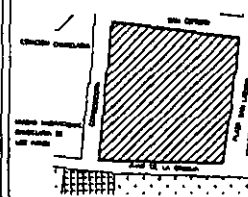




PROYECTO:  
VIVIENDA NUEVA



CRUCIOS DE LOCALIZACION



PROYECTO:  
UNIDAD HABITACIONAL CON COMERCIO  
"JUAN PABLOS CANDELARIO"

TOTAL DE TERRENO:  
15,400.00 M<sup>2</sup>

- COMERCIO EN PLANTA BAJA
- VIVIENDA
- ESTACIONAMIENTO
- AREA VERDE

TIPO DE PLANO:  
ZONIFICACION  
PROYECTO

ESCALA: 1:750

P-00

UNIDAD: METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

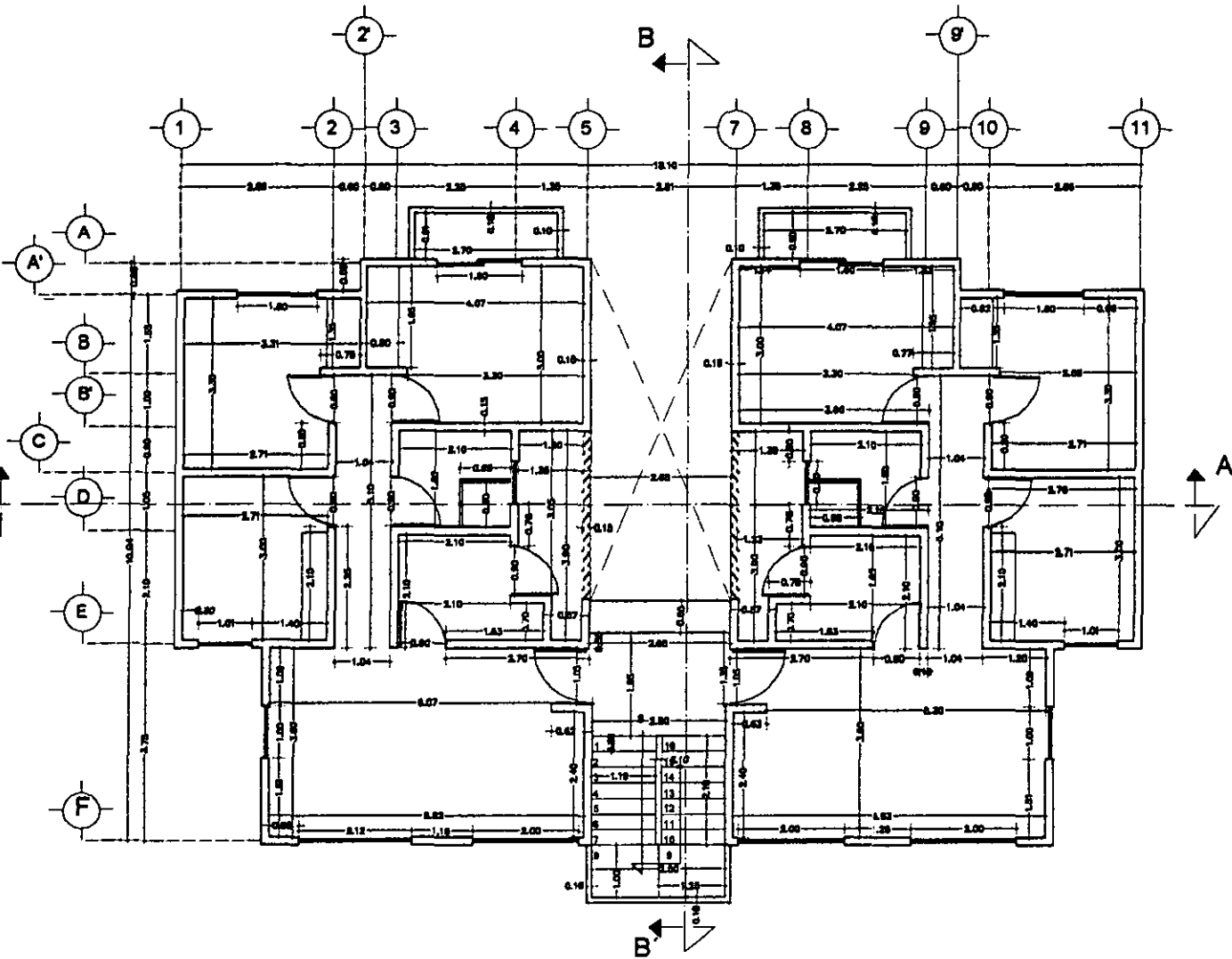
ARQUITECTOS:  
ARG. FLEMÓN FERRER PESCHARD  
ARG. CÉSAR MORA VELASCO  
ARG. HUGO RIVERA CASTILLO

SEMINARIO DE TITULACION 2  
TALLER ARG. JEAN O'DONNAN  
ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

CRUCIOS DE LOCALIZACION



CENDI



**UNAM**  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROYECTO  
**VIVIENDA NUEVA**

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARA"

**SIMBOLOGÍA**

DEPARTAMENTO TFO A

74 M<sup>2</sup> CON 3 ROOMS

TPO INCLUIR  
ALBAÑILERIA  
PLANTA TIPO EDIFICIO

Escala: 1:75

AL-01

METRO

METROS

Mes: SEPTIEMBRE DEL 2001

ARQUITECTOS:

ARQ. FLEMON FERRO PESQUERA

ARQ. CESAR MORA VELASCO

ARQ. HUGO RIVERA CASTILLO

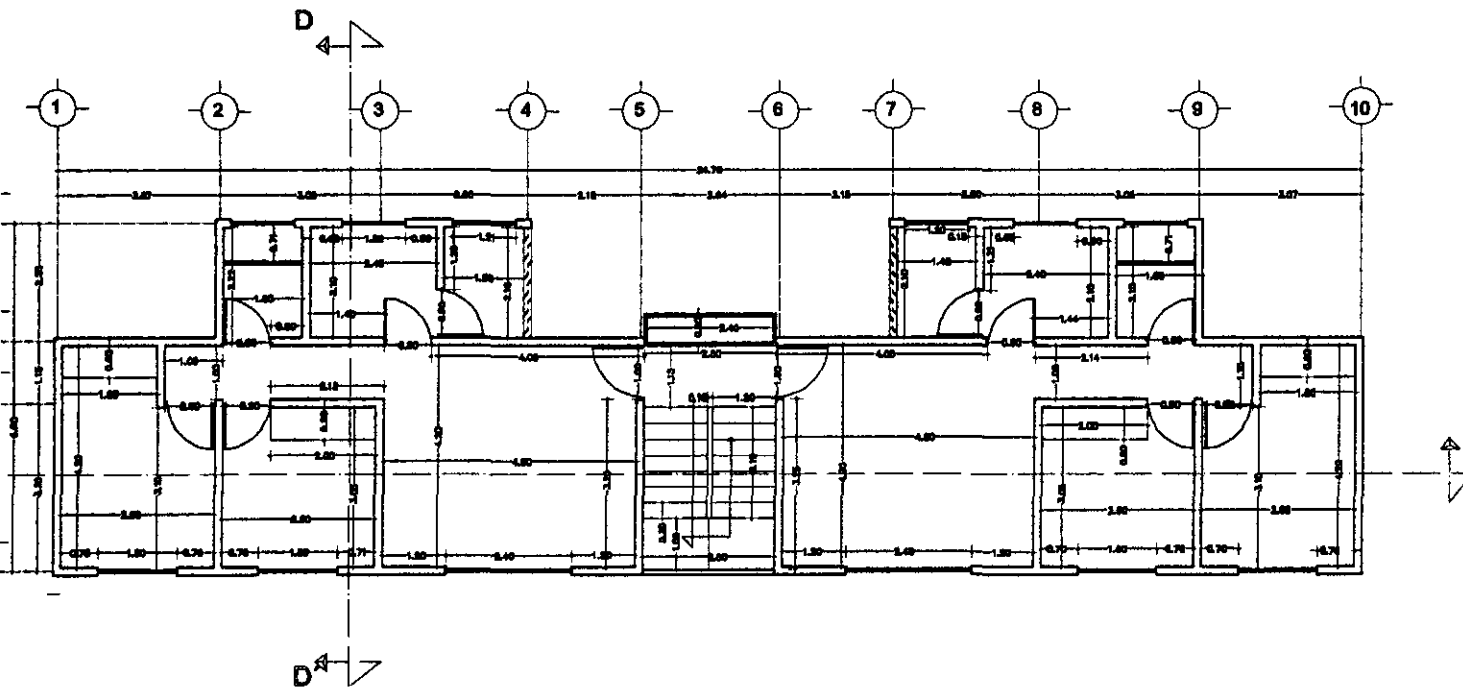
SEMINARIO DE TITULACION 3


TALLER ARQ. JUAN O'DONOHUE

ALUMNA: GABRIELA ADURDE DEL VILLAR

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN


Escala Gráfica






**UNAM**

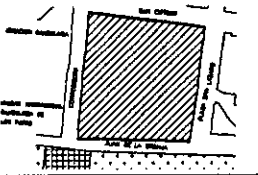
PROGRAMA NACIONAL DE  
DESARROLLO URBANO "LA SIERRA"



PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**



**CIRCULO DE LOCALIZACION**



**PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"**

**SEBIOLOGIA**

DEPARTAMENTO TIPO B

96 M<sup>2</sup> CON 2 PERSONAS

**PROYECTADO POR:**

ALBARRERA  
DEPARTAMENTO TIPO B

ESCALA: 1:75

AL-02

**UNIDAD:**

METROS

**FECHA:**

SEPTIEMBRE DEL 2001


**ASESORER:**

ARQ. FLESIÓN FERRERO PESCOW  
ARQ. OSUNA MORA VELASCO  
ARQ. HUGO RIVERA CASTILLO


**SEMINARIO DE TITULACION 3**

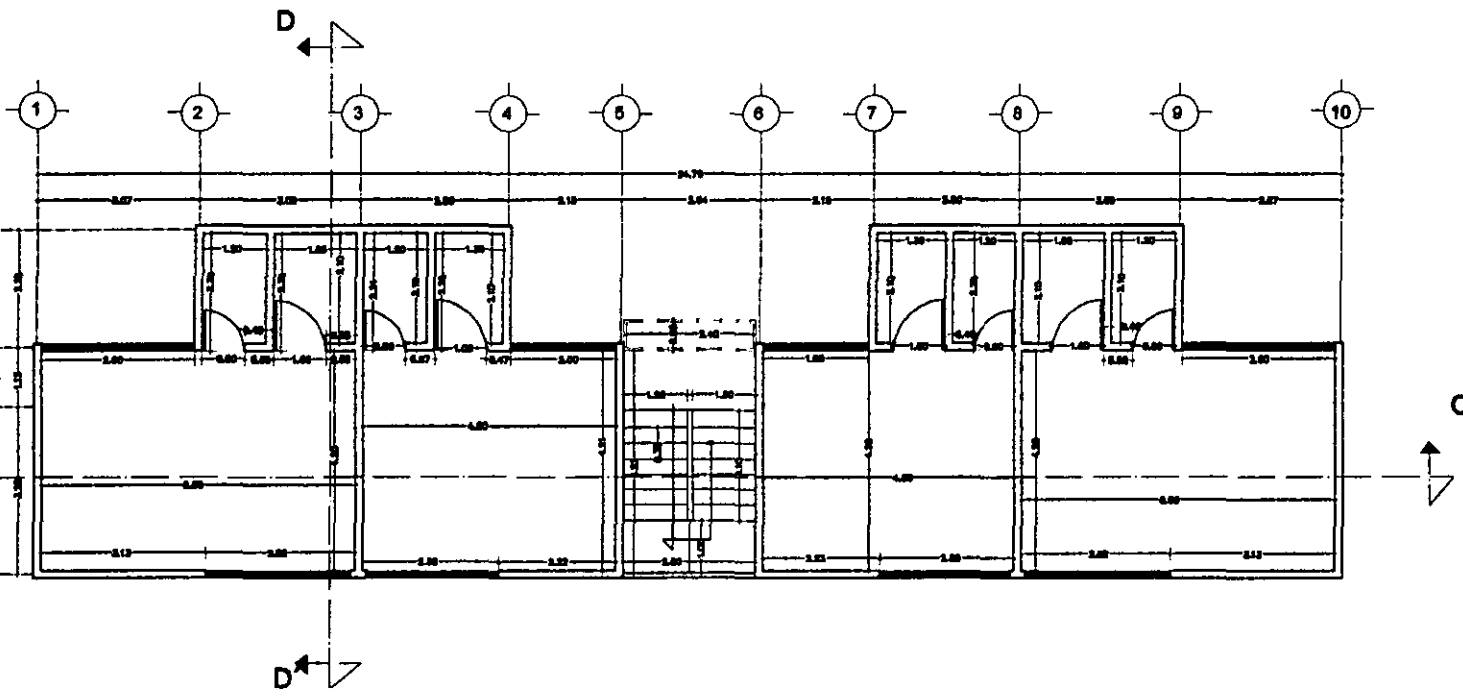
TALLER ARQ. JUAN O'GORMAN  
ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

**CIRCULO DE LOCALIZACION**



Escala Gráfica





**UNAM**  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**

**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN**

PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARA"

TÍTULO: ALBAÑILERÍA  
LOCALES 1, 2, 3, 4

ESCALA: 1:75

UNIDAD: METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

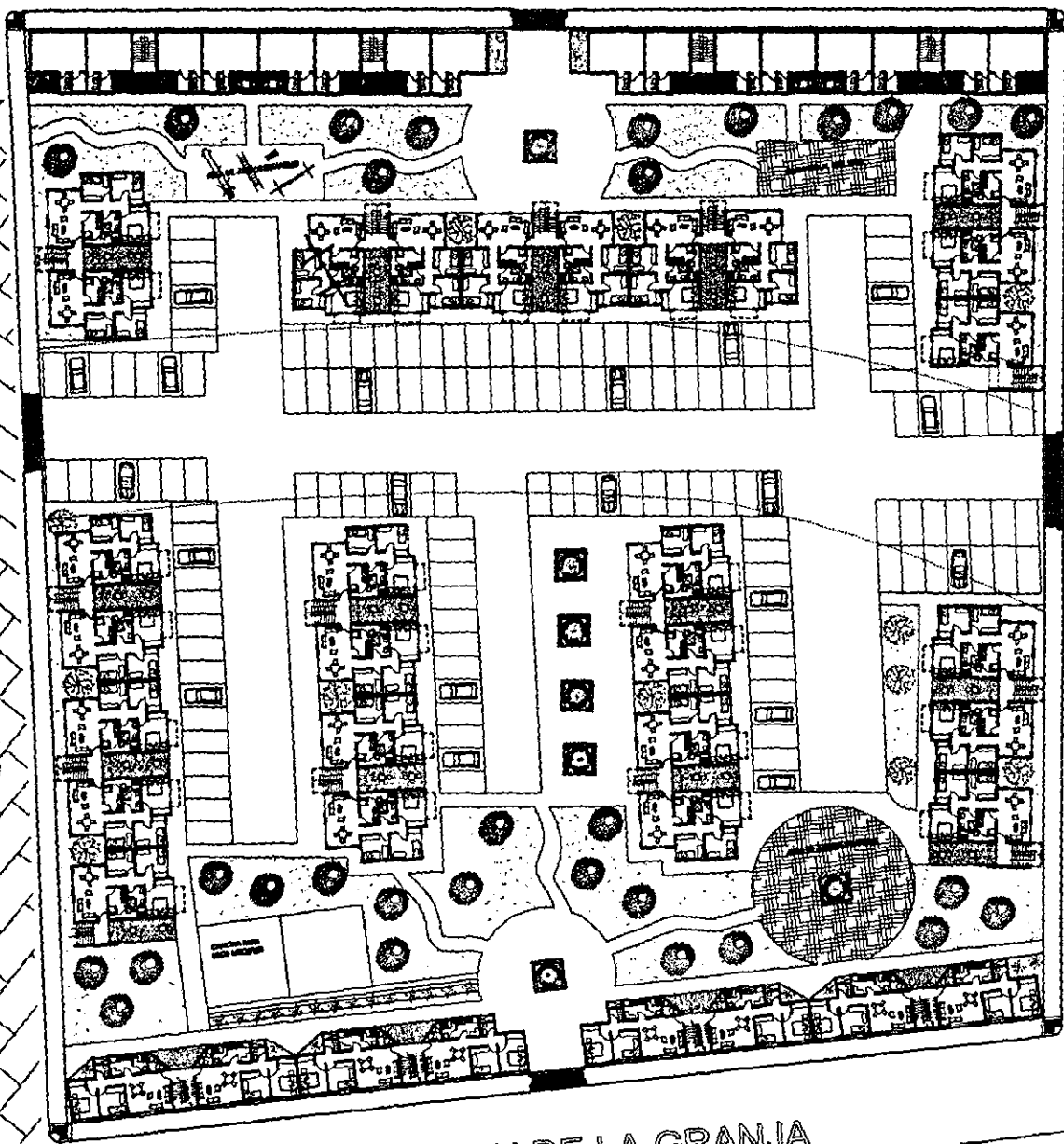
ASESORES:  
 ARQ. FIELEMON FERRERO PESQUERA  
 ARQ. CESAR MORA VELASCO  
 ARQ. HUGO RIVERA CASTILLO

SEMINARIO DE TITULACIÓN 3  
 TALLER ARQ. EMMAN O'DORMAN  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN**

Escala Gráfica


SAN CIPRIAN



CORREGIDORA

JUAN DE LA GRANJA

PLAZA SAN LAZARO

 **UNAM**  
PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO "LA MEXICO"

PROYECTO: VIVIENDA NUEVA

CROQUIS DE LOCALIZACION

**PROYECTO:**  
UNIDAD HABITACIONAL CON COMERCIO  
"SAN PABLO DE CANDELARIA"  
18 EDIFICIOS DE 5 NIVELES CON 2 DEPTOS. X PLANTA  
6 DEPARTAMENTOS DE TIPO  
6 PERIFONIA Y DEPARTAMENTO + 170 MANEJANTES  
6 RESERVA DE 5 NIVELES CON 2 DEPTOS. X PLANTA  
72 DEPARTAMENTOS DE 2 O 3  
4 RESERVA DE DEPARTAMENTO + 300  
ESTACIONAMIENTO  
MAYOR DE ALTURA Y DEPARTAMENTO  
CAPACIDAD TOTAL PARA 140 AUTOS  
DOS CORREDORES DE MEDIANOCHE, UNA POR CADA ACCESO  
AREA DE JARDINERIA MANEJABLE  
AREA DE ESTACIONAMIENTO  
CARRERA DE USOS MULTIPLES  
18 COMERCIOS EN PLAZA SAN LAZARO, BOULEVARD  
SAN CIPRIAN Y EN SERVICIO TAMPO PARA INTERIOR  
Y EXTENSION DEL COMPLEJO  
COMERCIO DE 2500 M<sup>2</sup>  
COMERCIO DE 2500 M<sup>2</sup>

TIPO DE PLANO: PLANTA COLLANTO ARQUITECTONICA

ESCALA: 1 : 750 **AO-00**

UNIDADES: METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

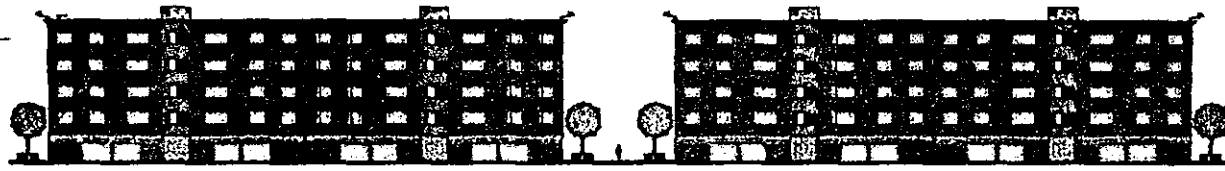
ASESORES:  
ARQ. FELIX MONTE PEREZ  
ARQ. CESAR MORA VELASCO  
ARQ. NISIO RIVERA CASTILLO

SEMINARIO DE TITULACION 2  
TALLER ARQ. JUAN O'DORIAN  
ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

CROQUIS DE LOCALIZACION

Escuela Gráfica

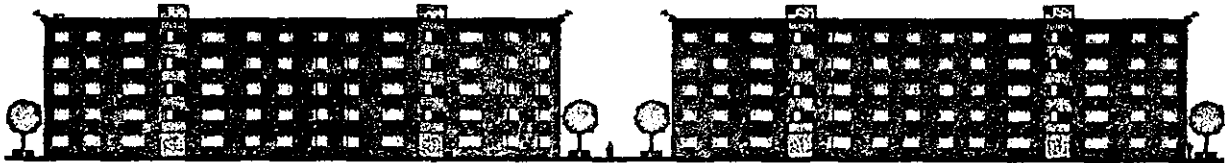




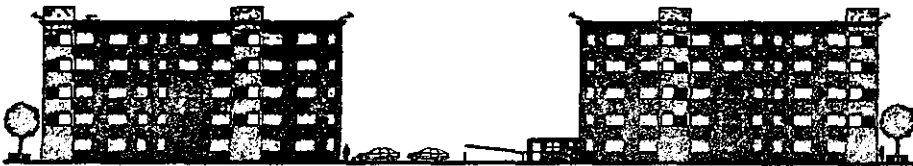
FACHADA SUR OCCIDENTAL




FACHADA SUR ORIENTAL



FACHADA NOR OCCIDENTAL




FACHADA NOR ORIENTAL




**UNAM**

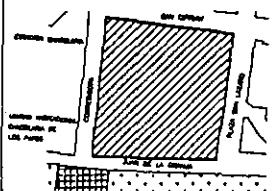
PROGRAMA PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO



PROYECTO:  
**VIVIENDA NUEVA**



**CROQUIS DE LOCALIZACION**



**PROYECTO:**  
UNIDAD HABITACIONAL CON COMERCIO  
"JUAN PABLOS CADELLARIN"

FACHADAS DE CONJUNTO

EN EL PLANO:  
PROYECTO  
FACHADAS DEL CONJUNTO

ESCALA: 1:750

AQ-00


UNIDADES: METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2007


ASESORES:  
 ARQ. FLEMÓN FIENRO PESCHARD  
 ARQ. CÉSAR MORA VELASCO  
 ARQ. HUGO RIVERA CASTILLO

SEMINARIO DE TITULACION 2  
 TALLER ARQ. JUAN O'GORMAN  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

**CROQUIS DE LOCALIZACION**



Escala Gráfica





SAN CIPRIAN

CORREGIDORA


PLAZA SAN LAZARO

JUAN DE LA GRANJA

 **UNAM**  
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LA SERVICIO" 

PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**

**CROQUIS DE LOCALIZACION**



**PROYECTO:**  
UNIDAD HABITACIONAL CON COMERCIO  
"SAN PABLOS CADELLARIN"

NO DE PLANO: **PLANTA CONJUNTO  
TECNOS**

ESCALA: **1:800**


ADICION: **METROS**

FECHA: **SEPTIEMBRE DEL 2001**

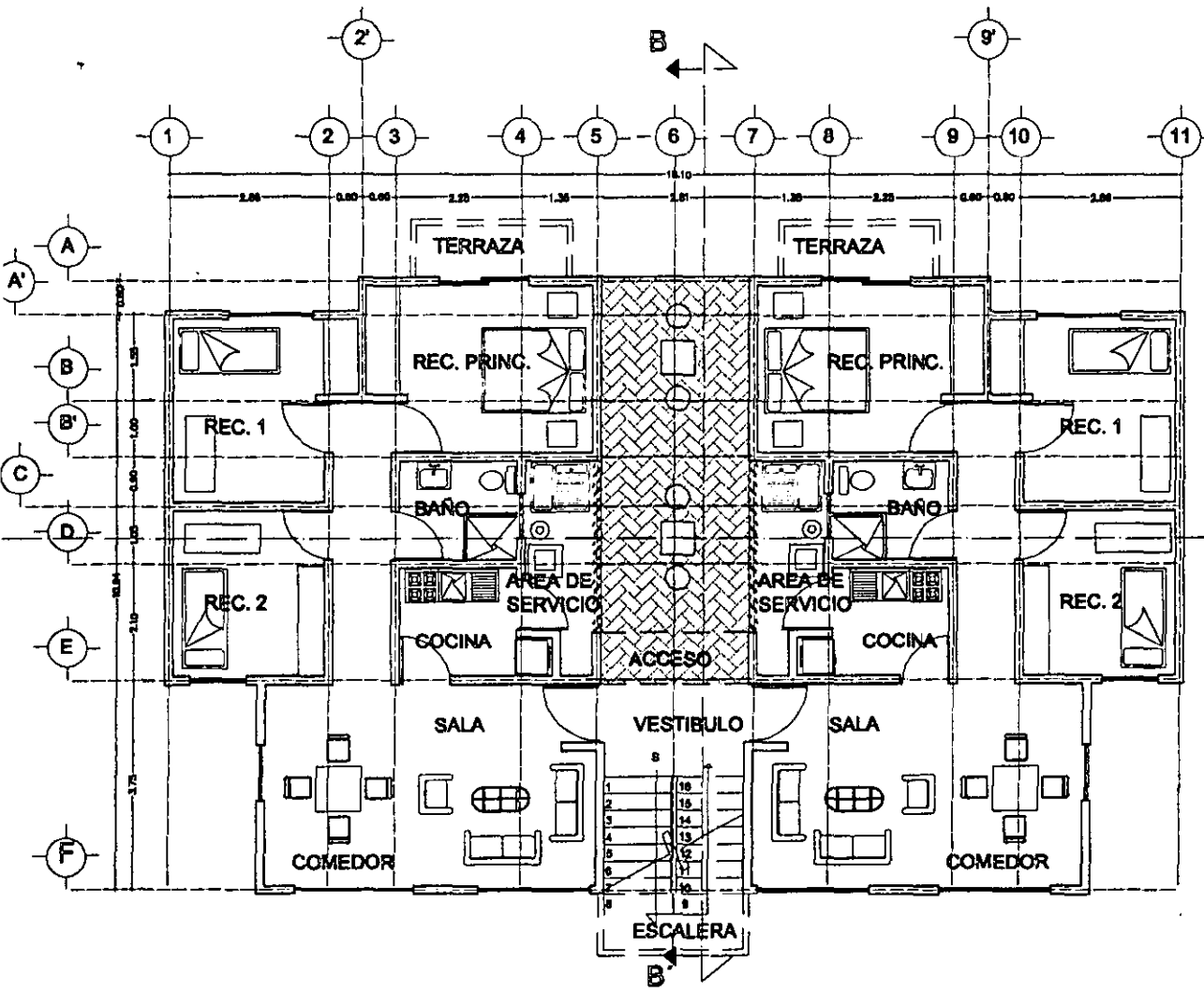
ASESORES:  
ARG. FLEMIN FERRER PESCHARD  
ARG. CESAR MORA VELASCO  
ARG. HUGO RIVERA CASTELLO

SEMINARIO DE TITULACION 2  
TALLER ARG. ALAN O'CONNOR  
ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

**CROQUIS DE LOCALIZACION**



Escala Gráfica



UNAM

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO "LA MEXICO"

---

PROYECTO: VIVIENDA NUEVA

CROQUIS DE LOCALIZACION

---

PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARA"

SEMIOLOGIA

DEPARTAMENTO TIPO A

14 DE OCTUBRE 2008

PLANTA BAJA

---

INSTITUTO: ARQUITECTONICO

PLANTA BAJA EDIFICIO A

ESCALA: 1:75

AO-02

UNIDAD: METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

ARQUITECTOS:

- ARQ. FLEMON PERRIO PESQUERA
- ARQ. CECILIA MORA VELAZCO
- ARQ. RUBEN RIVERA CASTILLO

SEMINARIO DE TITULACION 2

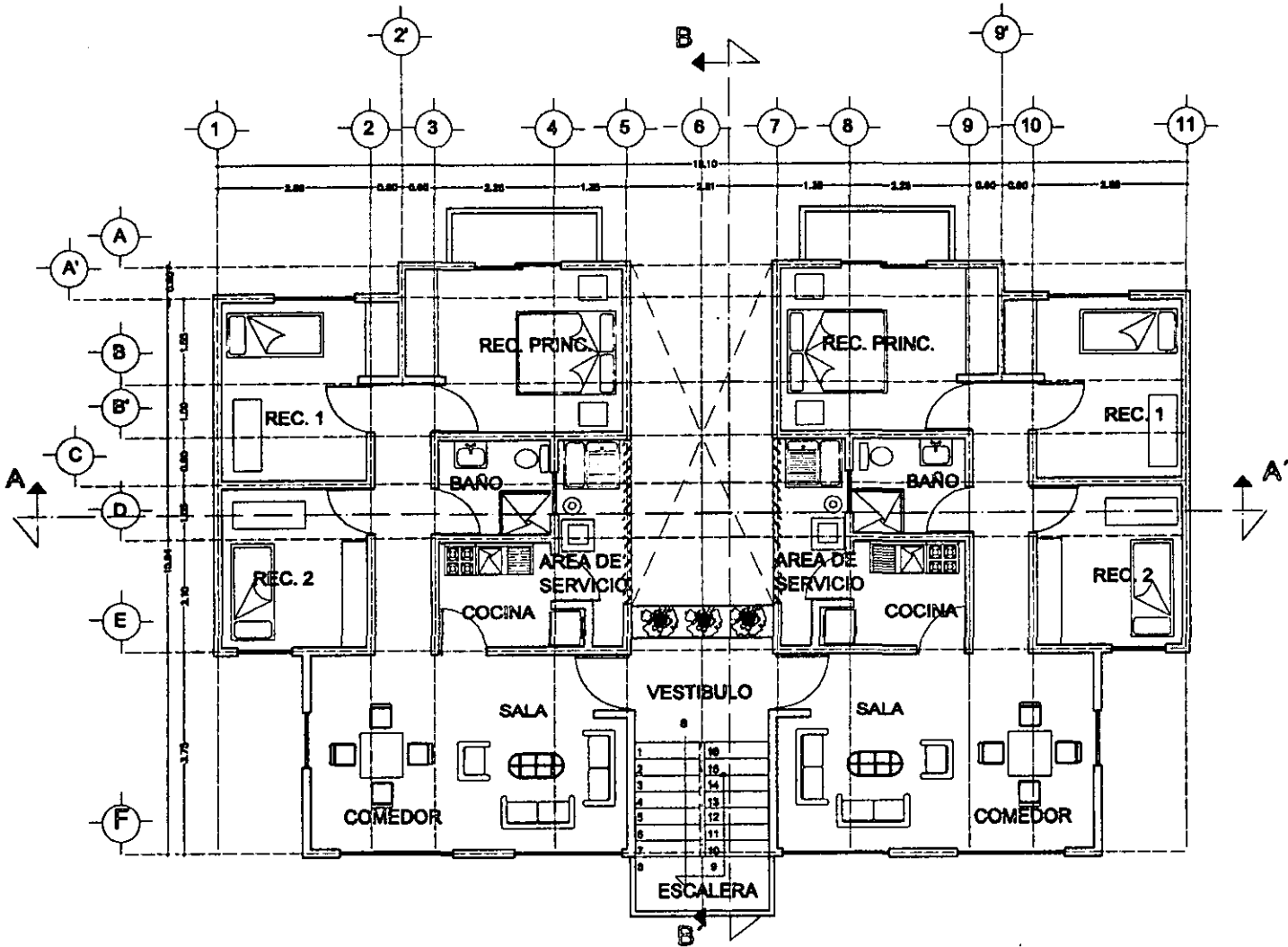
TALLER ARQ. JUAN OTORIBARR

ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

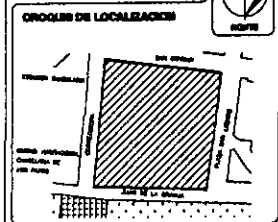
---

CROQUIS DE LOCALIZACION

Estado Oaxaca



PROYECTO: VIVIENDA NUEVA



PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"

GENEOLOGIA

DEPARTAMENTO TIPO A  
74 M<sup>2</sup> CON 3 RECOMARAS

1.- SALA	11.0 m <sup>2</sup>
2.- COMEDOR	11.0 m <sup>2</sup>
3.- COCINA	2.00 m <sup>2</sup>
4.- BAÑO	2.00 m <sup>2</sup>
5.- ZONA DE SERVICIO	2.00 m <sup>2</sup>
6.- RECAMARA 1	12.0 m <sup>2</sup>
7.- RECAMARA 2	10.0 m <sup>2</sup>
8.- RECAMARA 3	10.0 m <sup>2</sup>
9.- VESTIBULO	10.0 m <sup>2</sup>
10.- ESCALERA	10.0 m <sup>2</sup>

NO DE PLANO  
ARQUITECTONICO  
PLANTA TIPO EDIFICIO A

ESCALA: 1:75

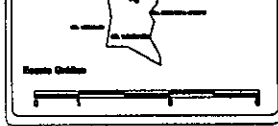
APROBADO: METODOS

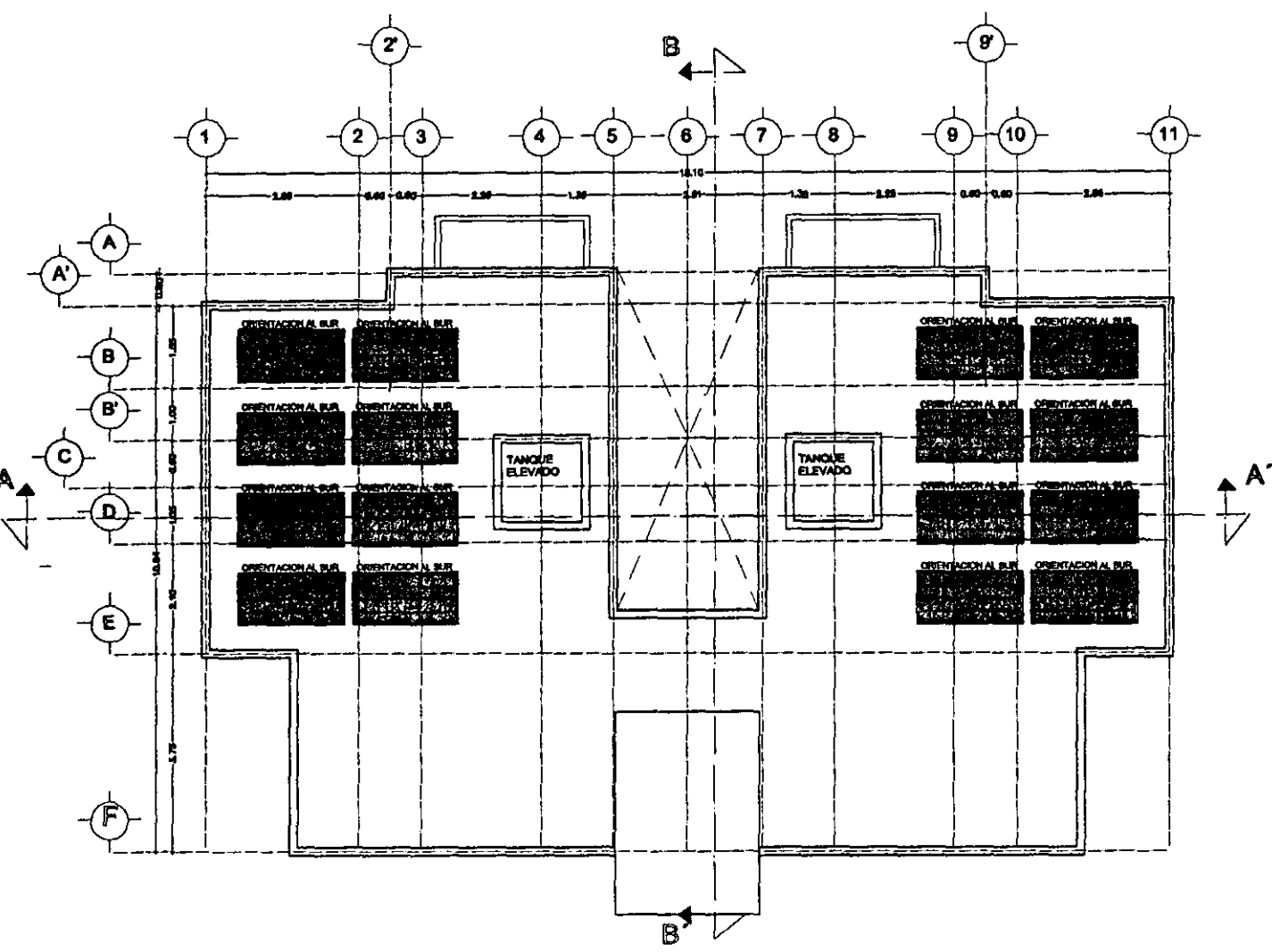
FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

ASESORES:  
 ARQ. FLESIÓN FERRER FERRAND  
 ARQ. CÉSAR MORA VELAZCO  
 ARQ. HUGO RIVERA CASTILLO

SEMINARIO DE TITULACION 3  
 TALLER: ARQ. JUAN O'GORMAN  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN





**UNAM**

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROYECTO: VIVIENDA NUEVA

CRONOGRAMA DE LOCALIZACION

PROYECTO: "JUAN PABLO CANCELARIA"

CINCOLOGIA

SEMPRENTA TIPO A

TIPO CON 9 PISOS

PROFESOR: ARQUITECTO

PLANTA AZOTTA EDIFICIO A

ESCALA: 1:75

AQ-04

UNIDAD: METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2011

ASESORES:

ARG. PIEDRÓN PIERRO PEREZARD

ARG. CÉSAR MORA VELASCO

ARG. HUGO RIVERA CASTILLO

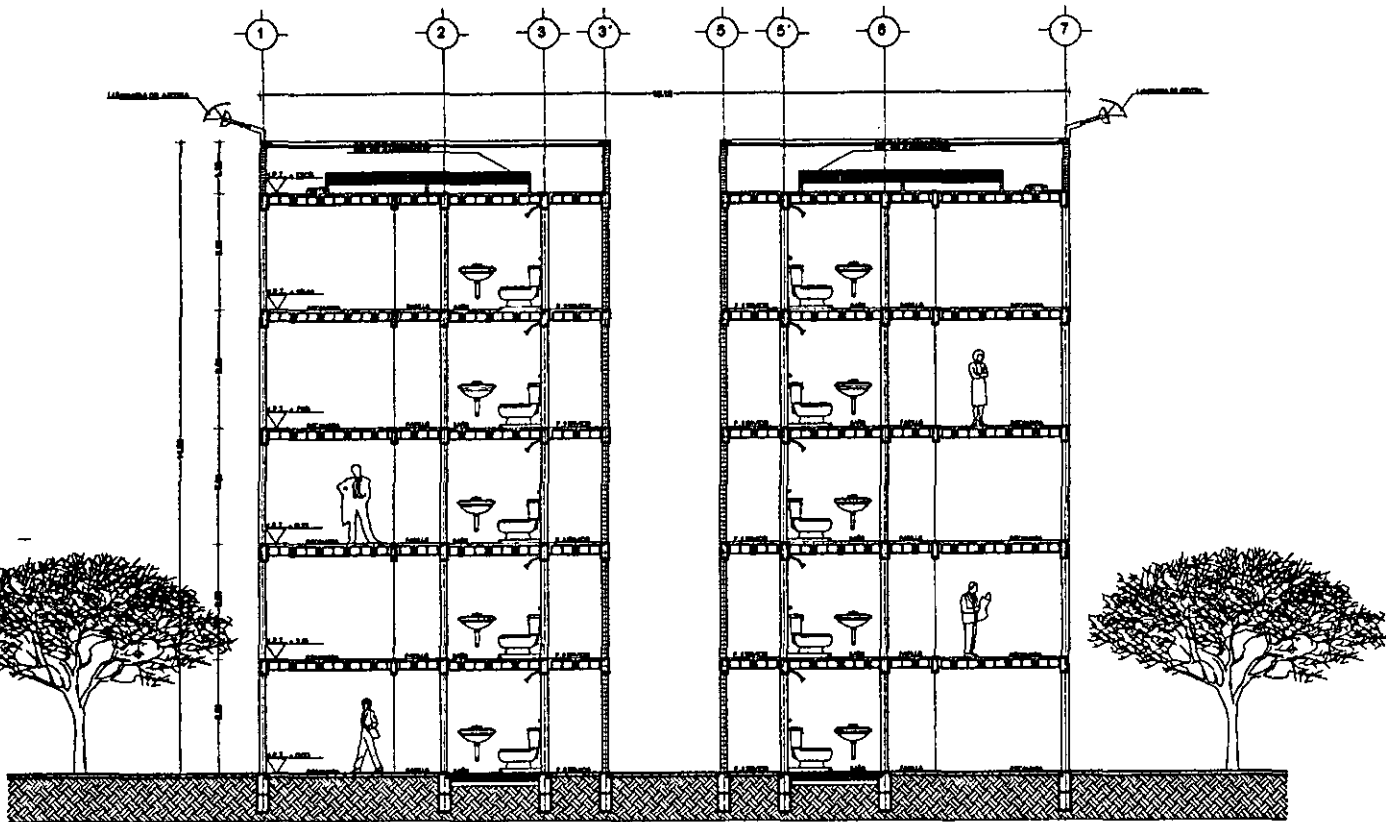
SEMINARIO DE TITULACION 3

TALLER ARG. ALAN O'GORMAN

ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

CRONOGRAMA DE LOCALIZACION

Escala Gráfica



CORTE LONGITUDINAL

**UNAM**

PROGRAMA NACIONAL DE  
DESARROLLO URBANO  
"LA MEGACIUDAD"

PROYECTO: VIVIENDA NUEVA

NOITE

CROQUIS DE LOCALIZACION

PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"

**SIMBOLOGIA**

DEPARTAMENTO TPO A

74 M<sup>2</sup> CON 3 RECAMARAS

TPO REF: ARQUITECTO

CORTE LONGITUDINAL EDIFICIO A

ESCALA: 1:75

AQ-05

UNIDAD: METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2011

ASESORES:

ARO. FLEMON PIERRO PESCHARD

ARO. CESAR MORA VELASCO

ARO. HUGO RIVERA CASTILLO

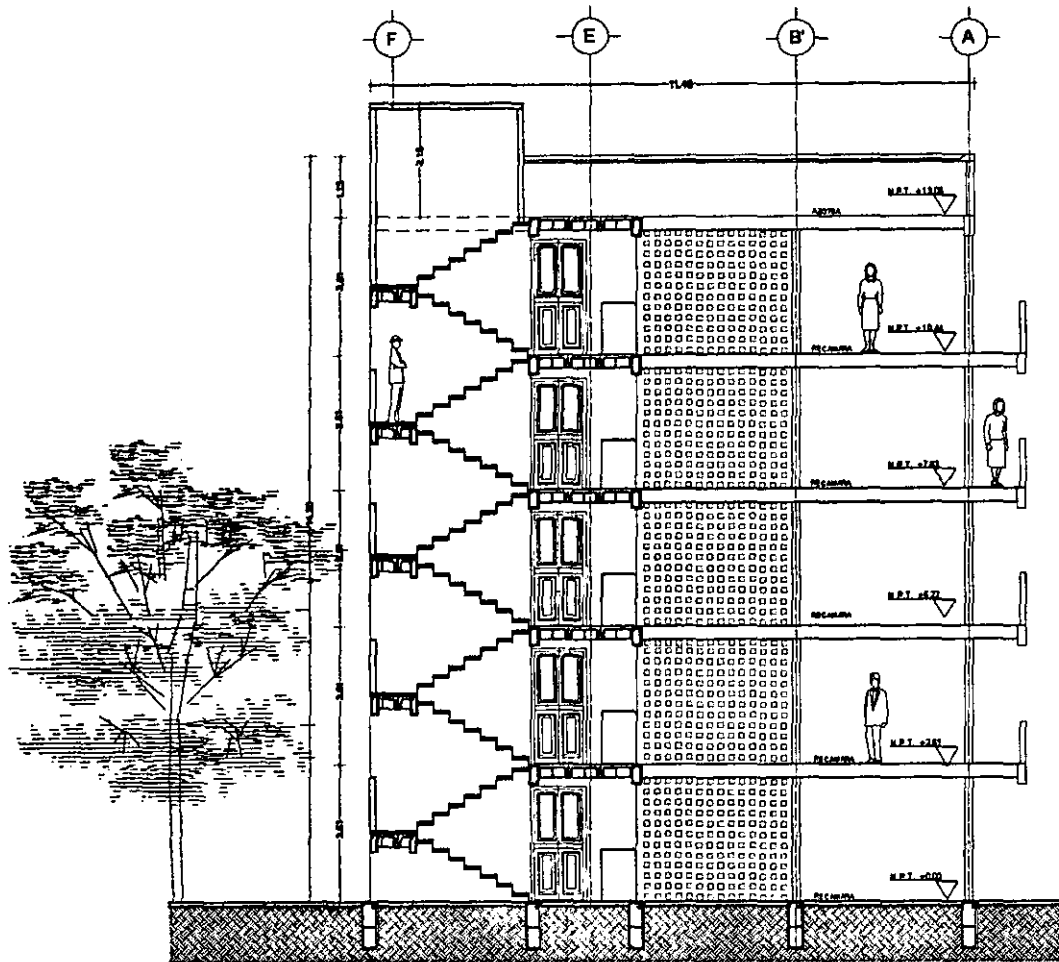
SEMINARIO DE TITULACION I

TALLER ARO. JUAN O'DORMAN


ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

CROQUIS DE LOCALIZACION

Escala Gráfica




CORTE TRANSVERSAL




**UNAM**

PROGRAMA NACIONAL DE  
DESARROLLO URBANO

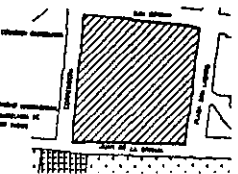


PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**



NOTA

**CROQUIS DE LOCALIZACION**



**PROYECTO "JUAN PABLO CANCELARA"**

**SIMBOLOGIA**

DEPARTAMENTO TPO A

74 M<sup>2</sup> CON 3 RECAMARAS

PROYECTO:  
**ARQUITECTONICO**  
**CORTE TRANSVERSAL EDIFICIO A**

ESCALA: 1:75

**AQ-08**


UNIDADES: METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001


ASESORES:  
 ARQ. FLEMON FIERRO PESCHARD  
 ARQ. CESAR MORA VELASCO  
 ARQ. HUGO RIVERA CASTILLO

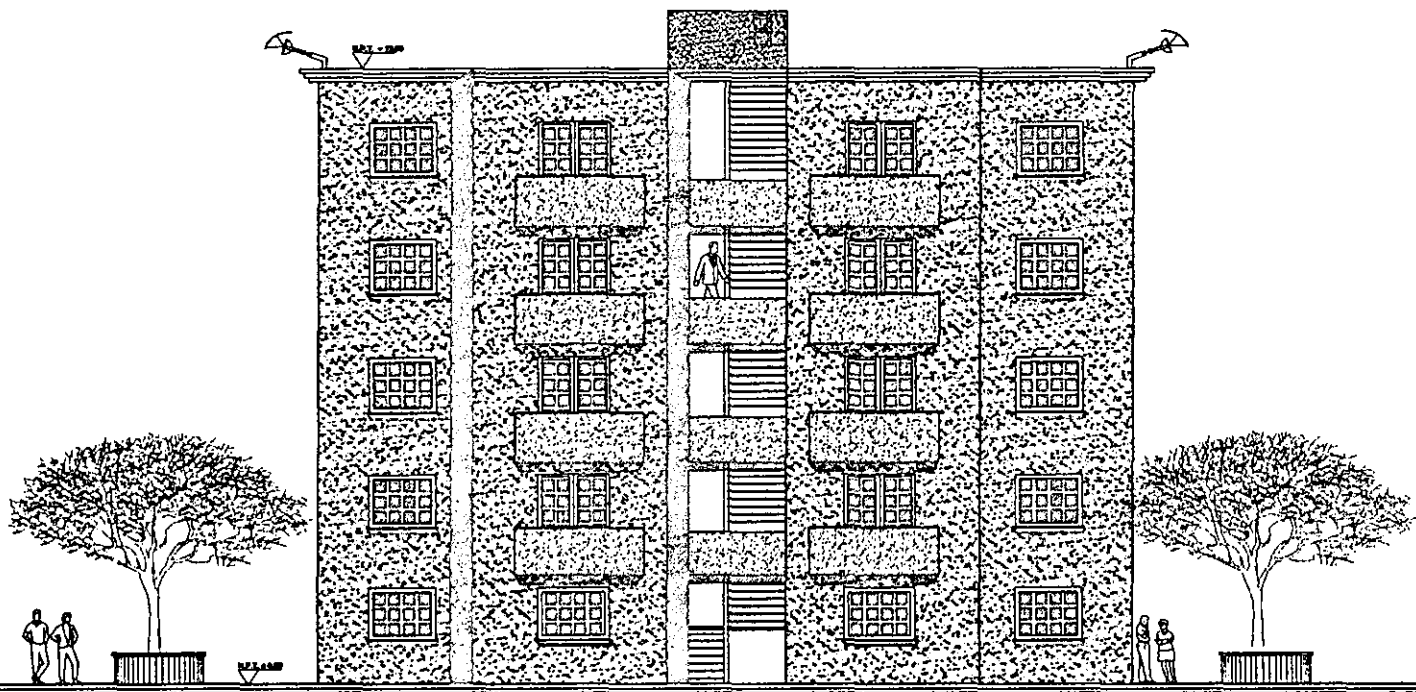
SEMINARIO DE TITULACION:  
 TALLER ARQ. JUAN O'BORMAN  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

**CROQUIS DE LOCALIZACION**




Escala Gráfica






FACHADA PRINCIPAL

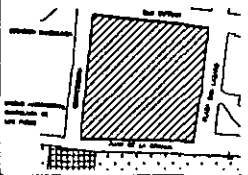


**UNAM**  
PROGRAMA PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO "LA BUENAS"



PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**

CROQUIS DE LOCALIZACION



PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"

**CRONOLOGIA**

DEPARTAMENTO TIPO A

74 M2 CON 3 RECOMANAS

TIPO DE PLANO: **ARQUITECTONICO**

FACHADA PRINCIPAL

ESCALA: **1:25**

AO-07

FECHA: **SEPTIEMBRE DEL 2001**

UNIDADES: **METROS**

ARQUITECTOS:

ARG. FLEBEN PIERRO PESCARILO

ARG. CERRAN NORA VELARCO


ARG. MUÑOZ RIVERA CASTILLO

SEMINARIO DE TITULACION 2

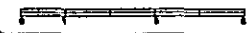
TALLER ARG. JUAN O'GORMAN

JELIARNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

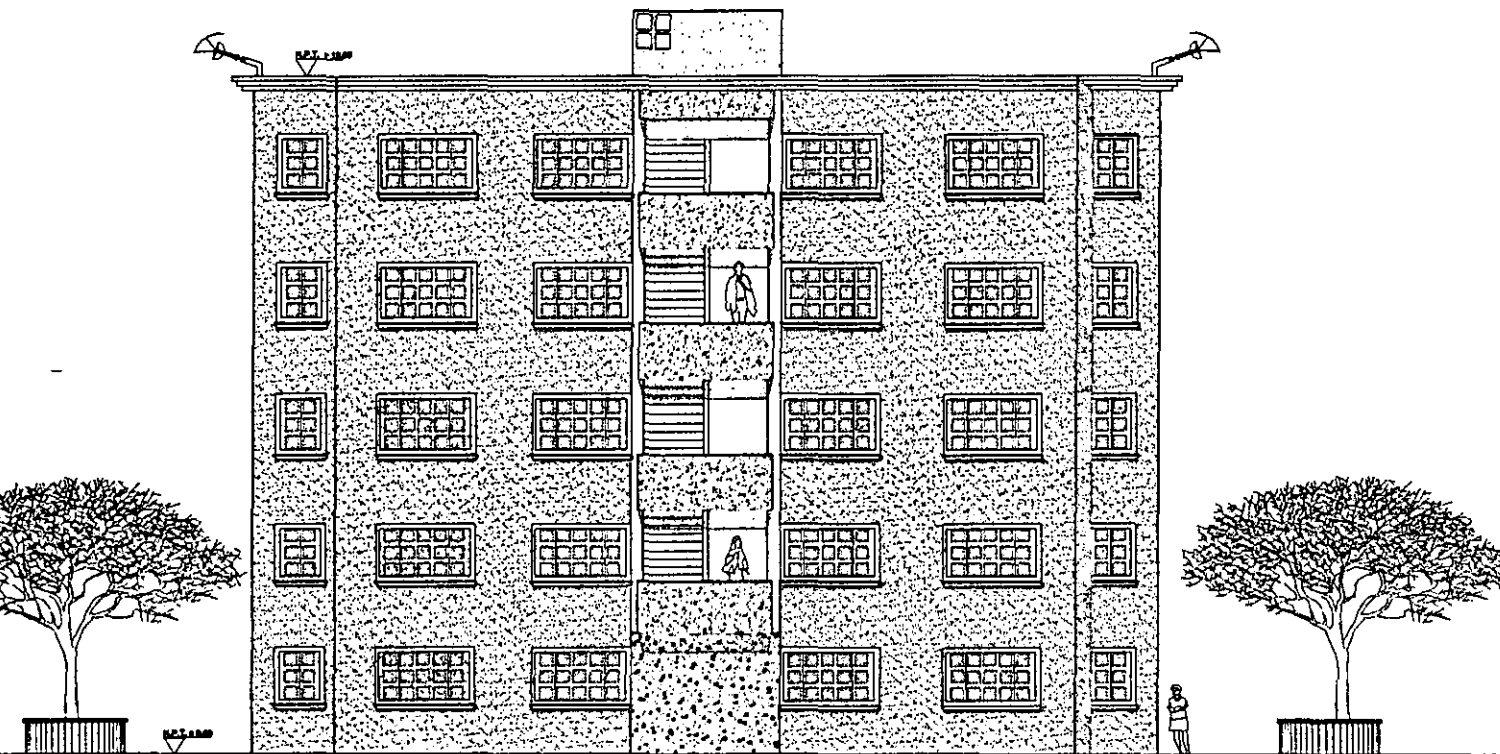
CROQUIS DE LOCALIZACION




Escala Gráfica








FACHADA POSTERIOR




**UNAM**

PROGRAMA NACIONAL DE  
DESARROLLO URBANO

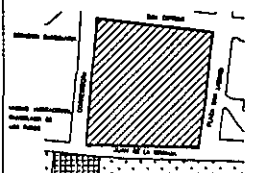


PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**



ORTE

**CROQUIS DE LOCALIZACION**



**PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"**

**GENIOLOGIA**

DEPARTAMENTO TIPO A

74 M<sup>2</sup> CON 2 RECAMARAS

TIPO DE PLANO:  
ARQUITECTONICO EDIFICIO A  
FACHADA POSTERIOR

ESCALA: 1:75

**AC-03**


METODOS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001


ARBORES:  
 ING. FLEBÉN PIERRO PESCARD  
 ING. CÉSAR NORA VELASCO  
 ING. HUGO RIVERA CASTELLO

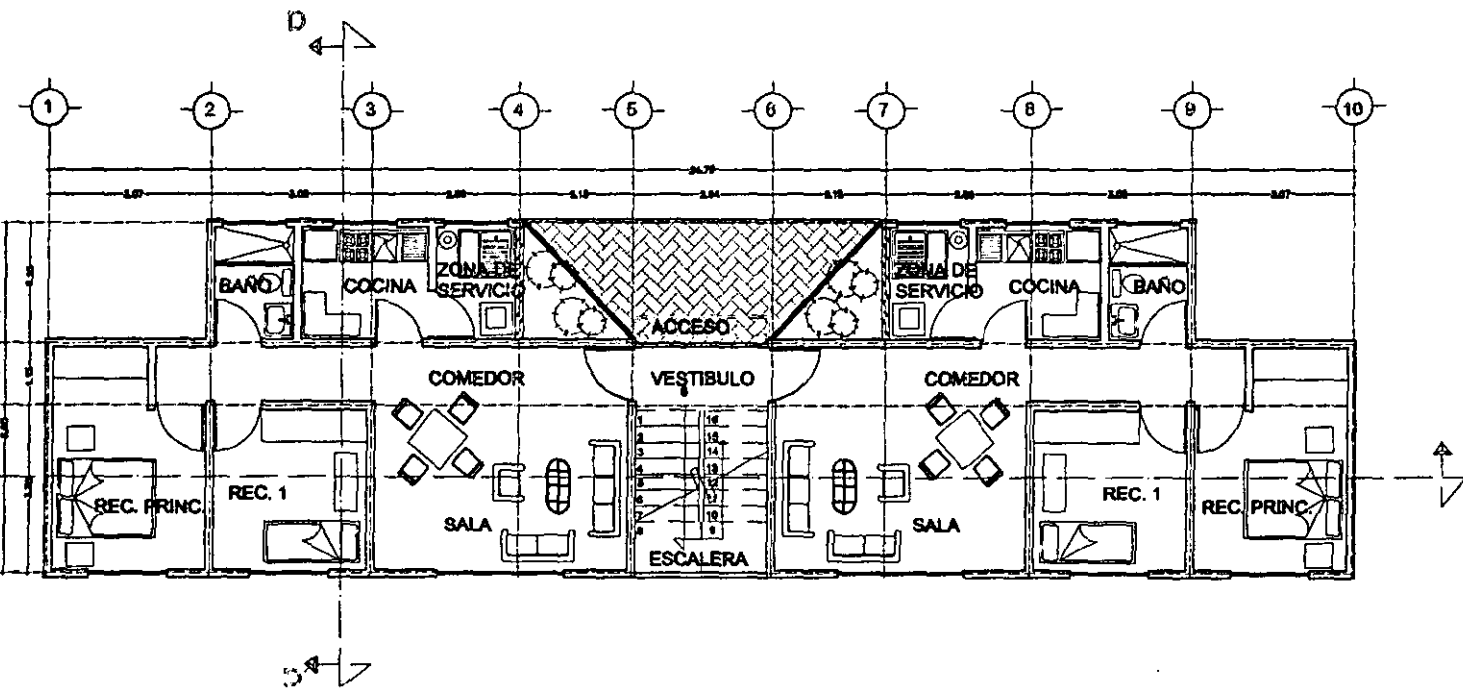
SEMINARIO DE TITULACION 2  
 TALLER: ARO. JUAN O'GORMAN  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

**CROQUIS DE LOCALIZACION**

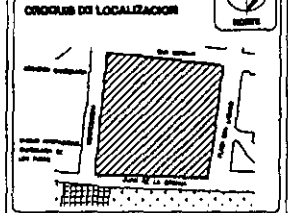


Escuela Católica





PROYECTO: VIVIENDA NUEVA



PROYECTO "JUAN PABLO CANCELARIA"  
**CHEMOLOGIA**  
 DEPARTAMENTO TIPO B  
 80 M<sup>2</sup> CON 2 RECAMARAS

1- SALA	10.00 m <sup>2</sup>
2- COMEDOR	10.00 m <sup>2</sup>
3- COCINA	4.80 m <sup>2</sup>
4- BAÑO	4.30 m <sup>2</sup>
5- ZONA DE SERVICIO	4.87 m <sup>2</sup>
6- RECAMARA 1	10.00 m <sup>2</sup>
7- RECAMARA 2	8.00 m <sup>2</sup>
8- VESTIBULO	6.00 m <sup>2</sup>
9- ESCALERA	10.00 m <sup>2</sup>

TIPO PLANTA  
 ARQUITECTONICO PLANTA BAJA  
 DEPARTAMENTO TIPO B

ESCALA: 1:75

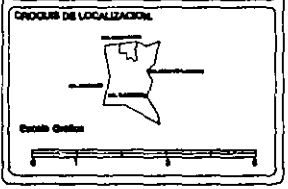
AC-03

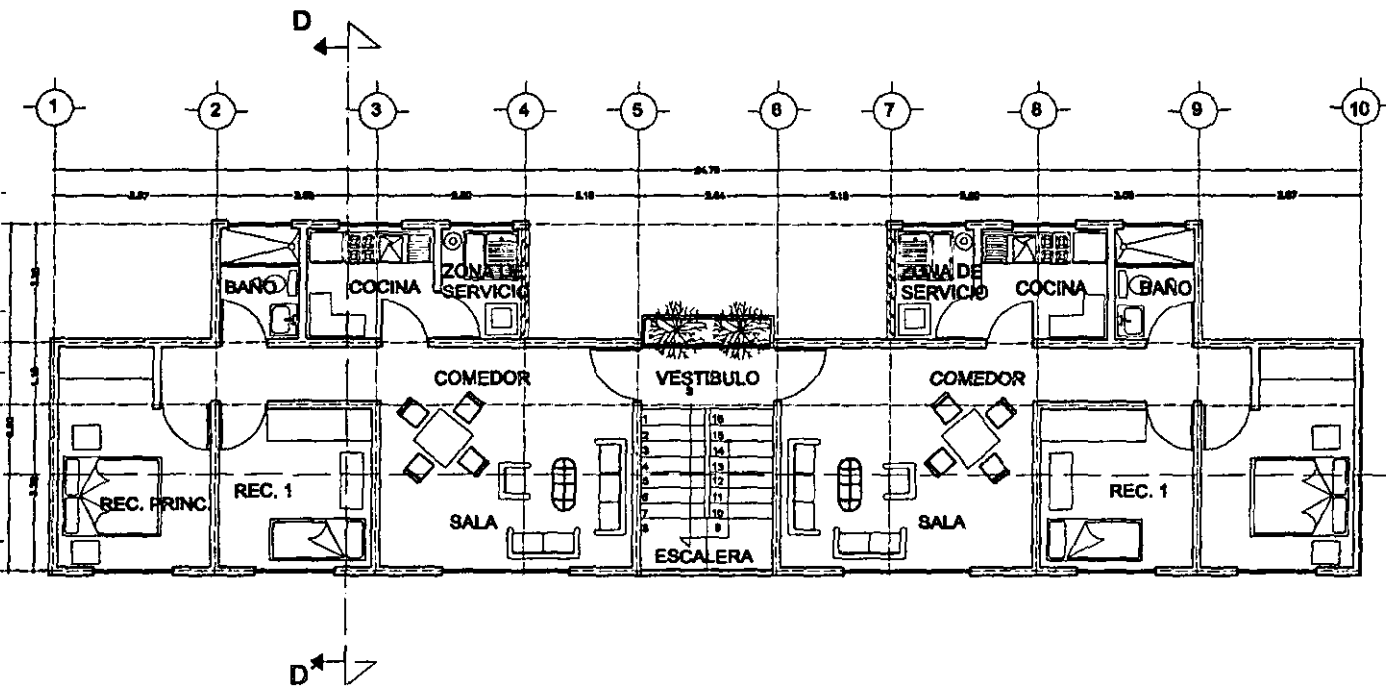
UNIDAD: METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2004

ARQUITECTOS:  
 ARO. FLESIÓN PIERRE PÉCHARD  
 ARO. CÉSAR NOVA VELAZCO  
 ARO. HUGO RAMERA CASTILLO

SEMINARIO DE TITULACIÓN E  
 TALLER ARO. JUAN O'CONNOR  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR





**UNAM**

FEDERACIÓN NACIONAL DE  
DESARROLLO URBANO "LA VIVIENDA"

PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**

SEPT

**CÍRCULO DE LOCALIZACIÓN**

**PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"**

**GENEALOGÍA**

DEPARTAMENTO TIPO B

99 M<sup>2</sup> CON 2 RECAMARAS

1.- SALA	10.00 m <sup>2</sup>
2.- COMEDOR	10.00 m <sup>2</sup>
3.- COCINA	4.90 m <sup>2</sup>
4.- BAÑO	4.30 m <sup>2</sup>
5.- ZONA DE SERVICIO	4.07 m <sup>2</sup>
6.- RECAMARA 1	10.00 m <sup>2</sup>
7.- RECAMARA 2	8.90 m <sup>2</sup>
8.- ESCALERAS	8.- ESCALERAS
10.- VESTIBULO	10.- VESTIBULO

WWW.FUNAM  
ARQUITECTONICO PLANTA TIPO  
DEPARTAMENTO TIPO B

ESCALA: 1:75

**AQ-10**

UNIDADES: METROS

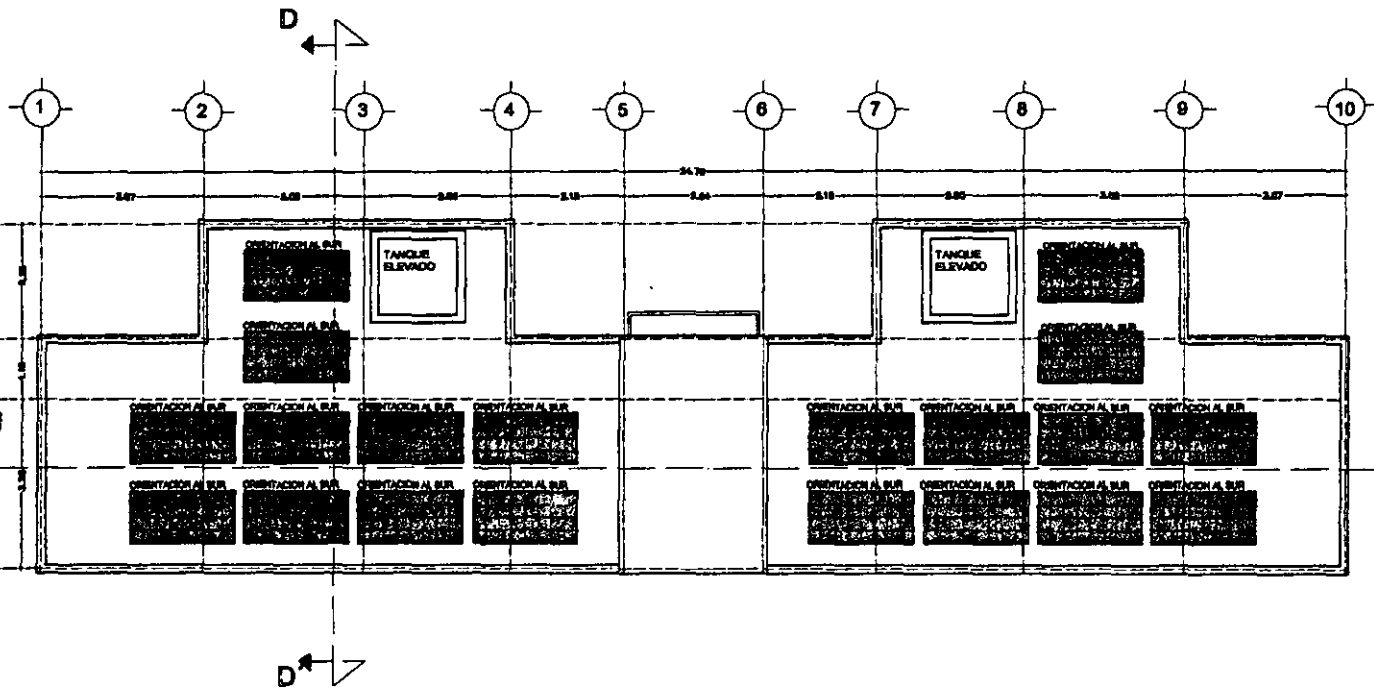
FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

ARQUITECTOS:  
 ARG. FLEBÓN PÉREZ FERRER  
 ARG. OSANA MORA VELAZCO  
 ARG. HUGO RIVERA CASTILLO

SEMINARIO DE TITULACIÓN 2  
 TALLER ARG. JUAN O'GORMAN  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

**CÍRCULO DE LOCALIZACIÓN**

Escala Gráfica



**UNAM**

PROGRAMA PARCIAL DE  
INGENIERIA CIVIL

---

**PROYECTO**  
VIVIENDA NUEVA

**CIRCULO DE LOCALIZACION**

---

**PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"**

**GEOTELOGIA**

DEPARTAMENTO TIPO B  
DE 16 CON 1 RECAMARAS

---

**TIPO DE PLANTA**  
PLANTA ADOSADA  
DEPARTAMENTO TIPO B

**ESCALA**  
1:75

**CONTENIDO**  
METROS

**FECHA**  
SEPTIEMBRE DEL 2011

**ASISISTENTE**  
 ARQ. FLESIÓN FERRER PESCHARD  
 ARQ. OSVALDO MORA VELARCO  
 ARQ. HUGO RIVERA CASTILLO

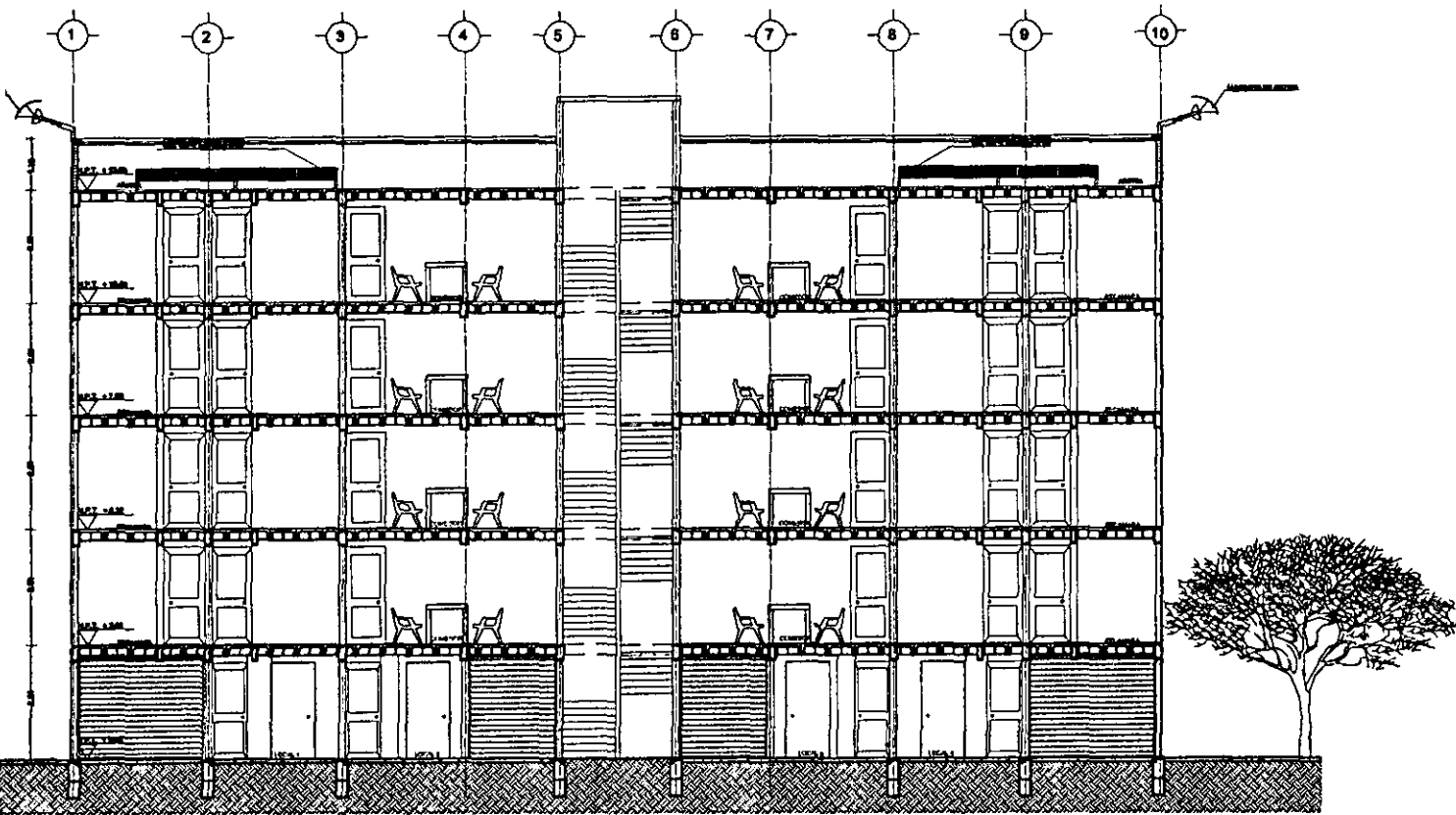
**SEMINARIO DE TITULACION 2**  
 TALLER ARQ. JUAN O'CONNOR  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

AQ-11


---

**CIRCULO DE LOCALIZACION**

Escala Gráfica




CORTE LONGITUDINAL A-A'




**UNAM**

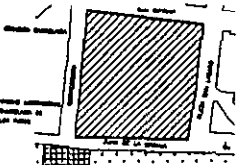
FEDERACIÓN NACIONAL DE  
UNIVERSIDADES AUTÓNOMAS DE MÉXICO



PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



PROYECTO "JUAN PABLO CANDELARIA"

**SINBOLOGIA**

DEPARTAMENTO TIPO B

9x12 CON 3 RECORRIDOS

TIPO DE PLANO: **ARQUITECTÓNICO CORTE LONGITUDINAL EDIFICIO B**

ESCALA: **1:75**


**AO-12**

FECHA: **SEPTIEMBRE DEL 2001**

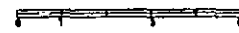
ARQUITECTOS:  
 ARO. FLEMINO PEDRO PERCHERO  
 ARO. CÉSAR MORA VILABRO  
 HUBO RIVERA CASTILLO

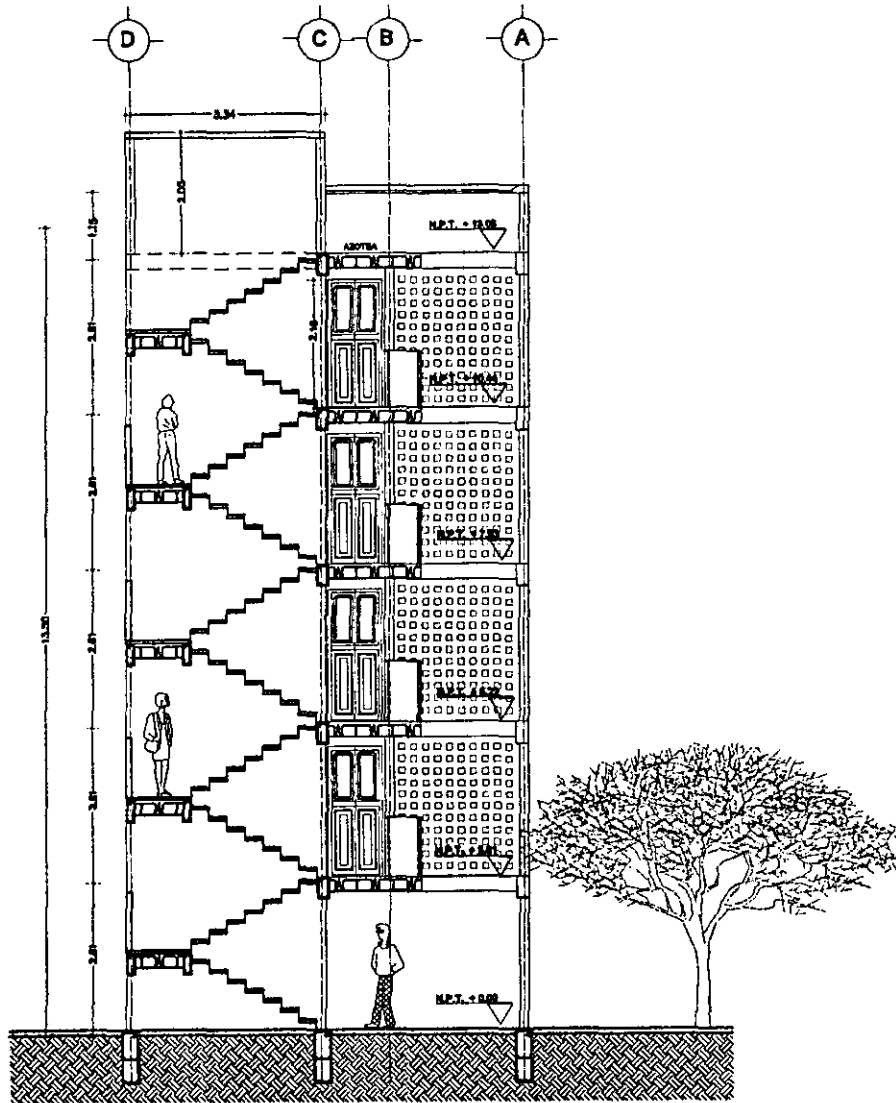
SEMINARIO DE TITULACIÓN 2  
 TALLER ARO. JUAN O'GORMAN  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN




Escala: Gráfica






CORTE TRANSVERSAL B - B'




**UNAM**

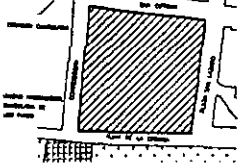
PROGRAMA NACIONAL DE  
DESARROLLO URBANO "LA MEGACIUDAD"



PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**



CÍRCULO DE LOCALIZACIÓN



PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"

**SIMBOLOGÍA**

DEPARTAMENTO TIPO B

DE 12 DE CON 2 RECORRIDOS

TÍTULO DE PLAZA

**ARQUITECTÓNICO CORTE TRANSVERSAL EDIFICIO B**

ESCALA: 1:75

**AC-13**

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

ARQUITECTO:

ARG. FLORENTIN PEDRO PESCIVADO

ARG. CÉSAR MORA VELASCO


ARG. HUGO RIVERA CASTILLO

SEMINARIO DE TITULACIÓN I


TALLER ARG. JUAN O'GORMAN

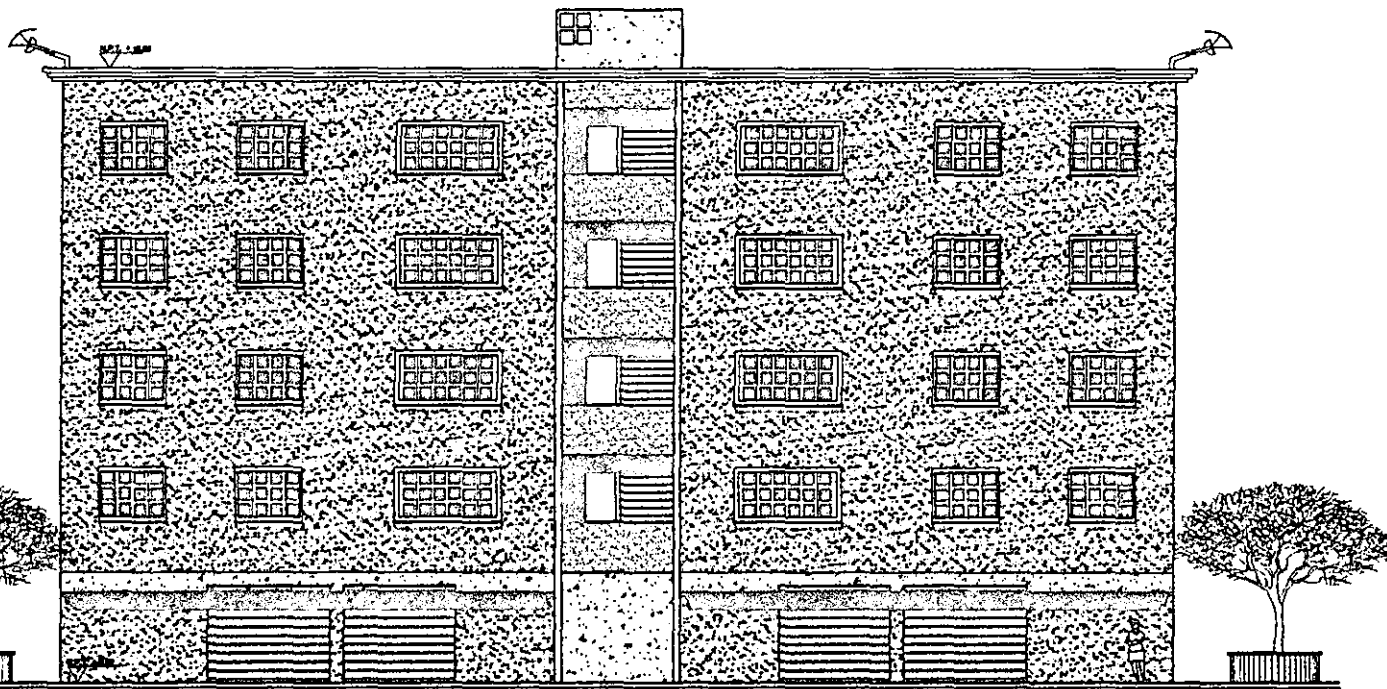
ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAN

CÍRCULO DE LOCALIZACIÓN




Escala: metros






FACHADA PRINCIPAL




**UNAM**  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



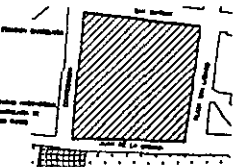
---

**PROYECTO:**  
VIVIENDA NUEVA



---

**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN**



---

**PROYECTO "JUAN PABLO CANDELARIA"**  
**ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN**  
 DEPARTAMENTO TIPO B  
 99 M<sup>2</sup> CON 3 RECAMARAS

---

**TÍTULO:**  
ARQUITECTÓNICO FACHADA  
PRINCIPAL EDIFICIO B

**ESCALA:** 1:75

**UNIDAD:** METROS


**FECHA:** SEPTIEMBRE DEL 2011

**ARQUITECTOS:**  
 ARO. PELEGRÍN PABLO PÉREZ  
 ARO. CÉSAR NOVA VELARCO  
 ARO. HUGO RIVERA CASTILLO

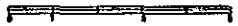
**SEMINARIO DE TITULACIÓN 2**  
 TALLER ARO. JUAN O'NEILL  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

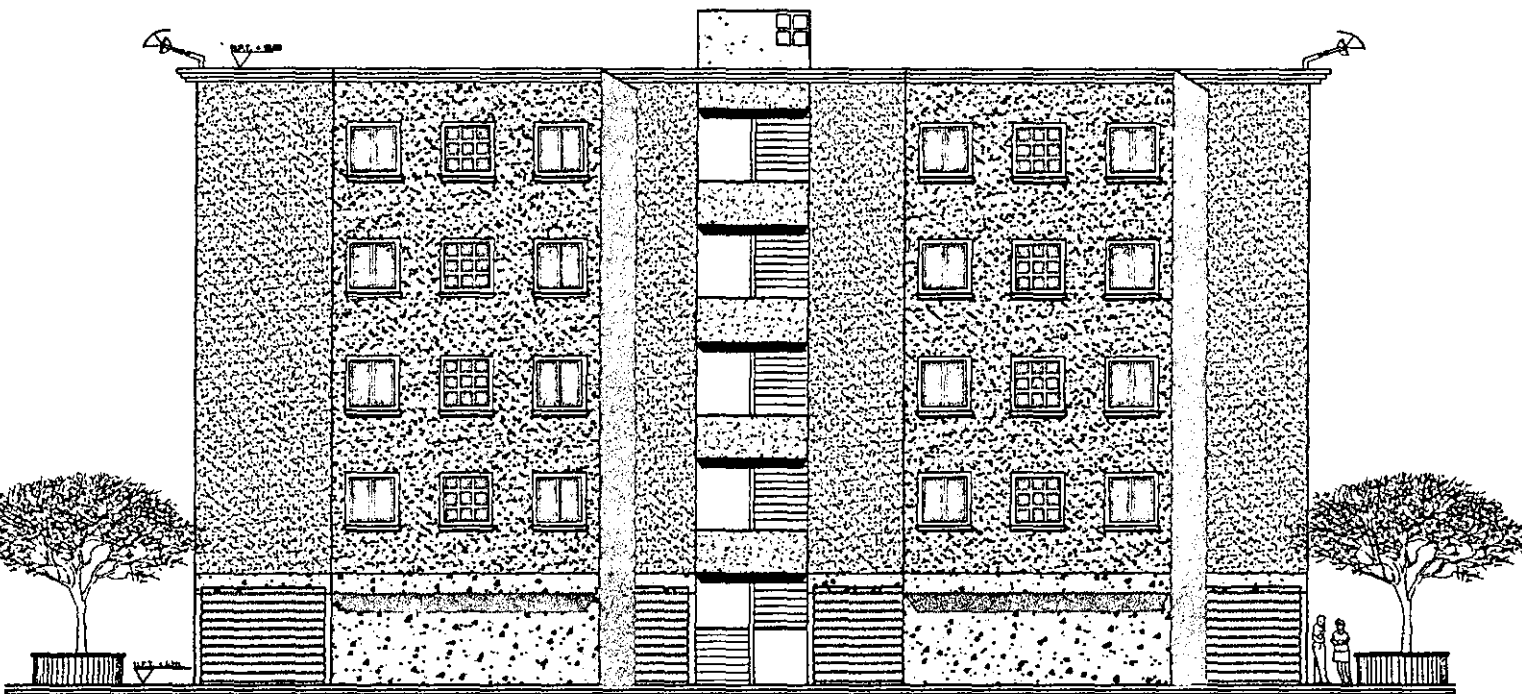
---

**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN**




Escala Gráfica






FACHADA POSTERIOR

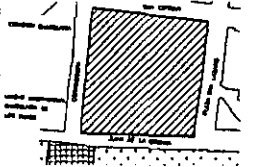


**UNAM**  
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LA SIERRA"



PROYECTO: VIVIENDA NUEVA

CRUCES DE LOCALIZACION



PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"  
GEOLOGIA  
DEPARTAMENTO TIPO B  
B1 B2 CON 2 RECORRIDOS

TÍTULO PLANO: ARQUITECTÓNICO  
FACHADA POSTERIOR


ESCALA: 1:75

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

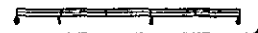
ABSCORPES:  
 ARQ. FLECHÓN PEDRO PEDROÑO  
 ARQ. GÓMEZ MONA VELAZCO  
 ARQ. HUGO RIVERA CASTELLO

SEMINARIO DE TITULACIÓN 2  
 TALLER ARQ. JUAN O'DONOHUE  
 ALUMNA: GABRIELA ADELIRRE DEL VILLAR

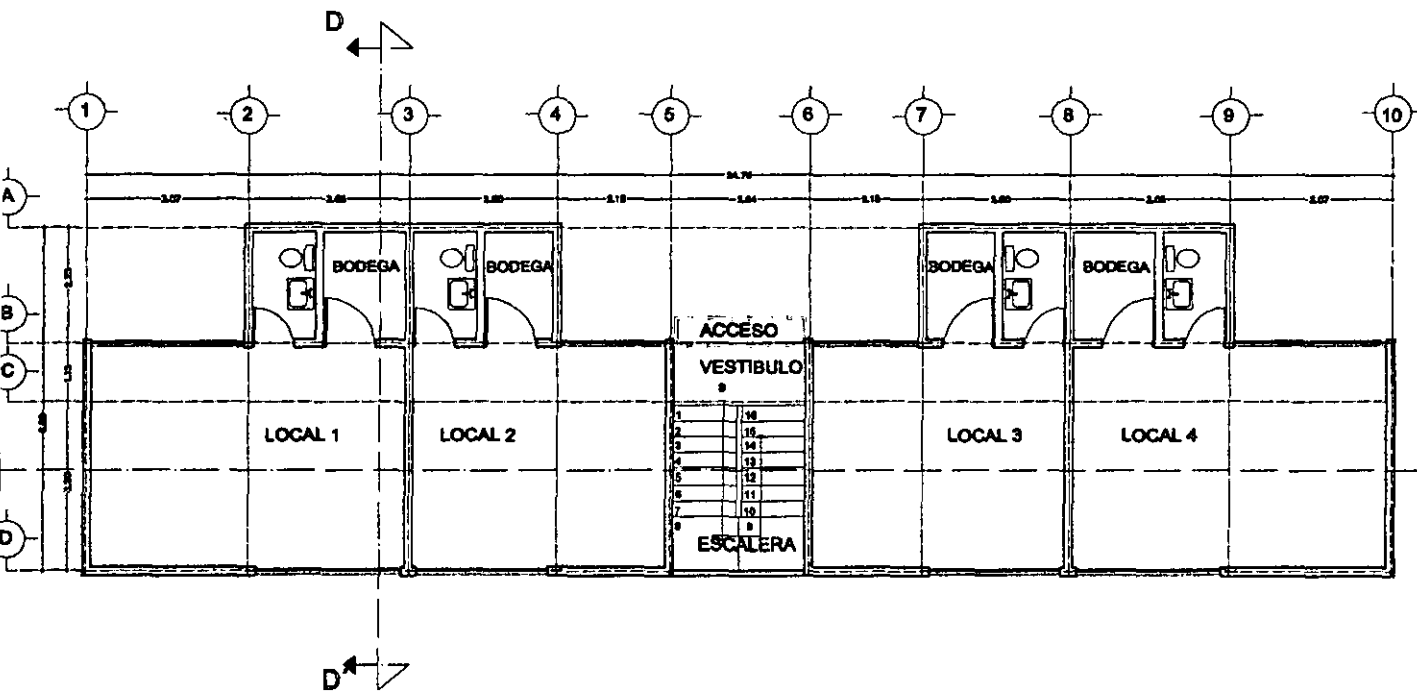
CRUCES DE LOCALIZACION



ESCALA GRÁFICA







**UNAM**  
PROGRAMA NACIONAL DE  
DESARROLLO URBANO "LA VIVIENDA"

PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**

**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN**

PROYECTO: **"JUAN PABLO CANDELARIA"**

**NOTAS:**

- LOCAL 1 24,00 M<sup>2</sup>
- LOCAL 2 26,00 M<sup>2</sup>
- LOCAL 3 24,00 M<sup>2</sup>
- LOCAL 4 26,00 M<sup>2</sup>
- LOCAL 5 24,00 M<sup>2</sup>
- LOCAL 6 26,00 M<sup>2</sup>
- LOCAL 7 24,00 M<sup>2</sup>
- LOCAL 8 26,00 M<sup>2</sup>
- LOCAL 9 24,00 M<sup>2</sup>
- LOCAL 10 26,00 M<sup>2</sup>
- LOCAL 11 24,00 M<sup>2</sup>
- LOCAL 12 26,00 M<sup>2</sup>
- LOCAL 13 24,00 M<sup>2</sup>
- LOCAL 14 26,00 M<sup>2</sup>
- LOCAL 15 24,00 M<sup>2</sup>
- LOCAL 16 26,00 M<sup>2</sup>

NOTA: LAS COTAS SEAN EN METROS CUADRADOS DE ACORDO AL TIPO DE CONSTRUCCION AL QUE SE HA DISEÑADO.

TIPO DE PLANO: **ARQUITECTÓNICO PLANTA TIPO LOCALS 1, 2, 3, 4**

ESCALA: **1:20**

**AQ-10**

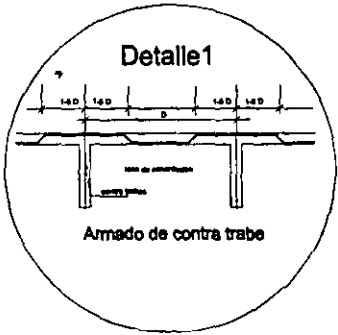
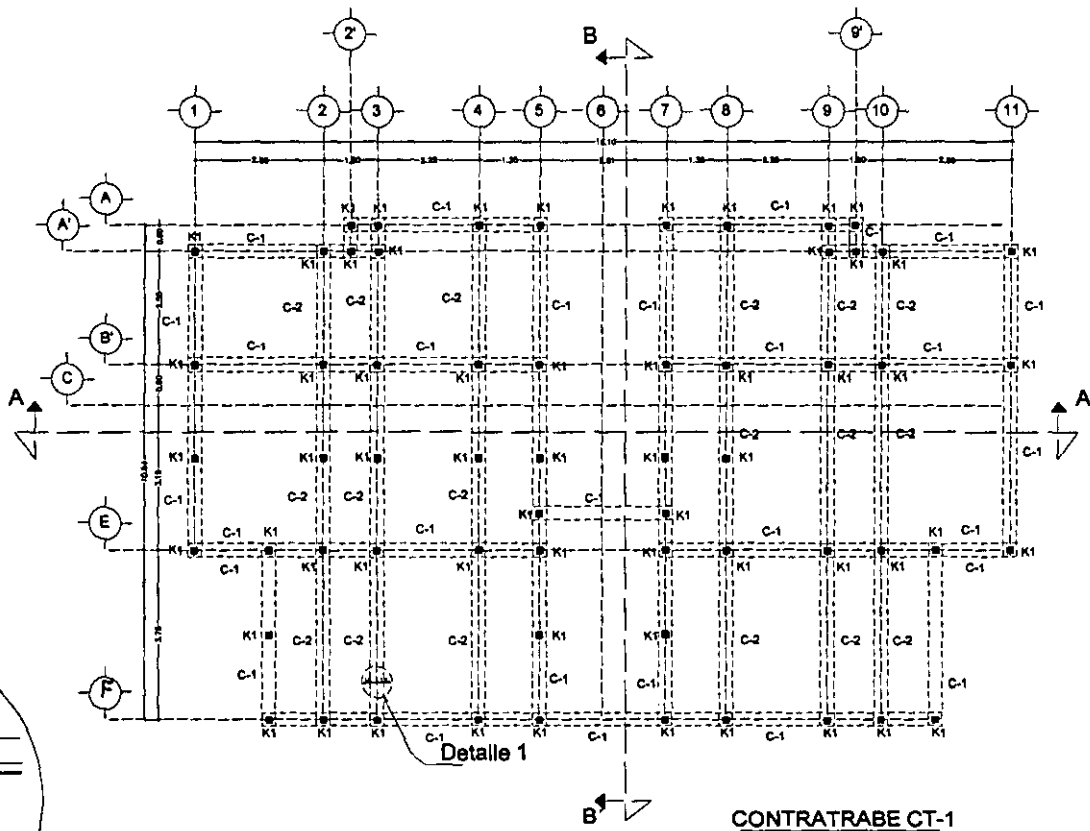
FECHA: **SEPTIEMBRE DEL 2001**

ARQUITECTOS:  
 ARQ. FLEJÓN PEDRO PÉREZ  
 ARQ. OSWALDO MORA VILARDO  
 ARQ. HUGO RIVERA CASTILLO

MEMBRO DE TITULACIÓN 2  
 TALLER ARQ. JUAN O'CONNOR  
 ALUMNA GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

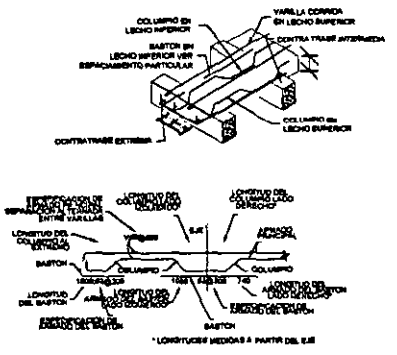
**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN**

Escala: 1:20

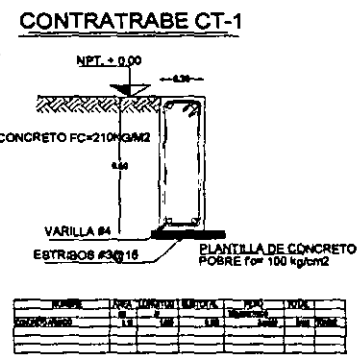


**NOTAS DE LOSA DE CIMENTACION**

1. LOS PERALTES Y ANCLAJES DE CADA LOSA SE INDICAN EN CADA PLANTA COMO "M" Y "N" RESPECTIVAMENTE.
2. TODAS LAS LOSAS DEBERAN SER COLADAS INCONTINUAMENTE CON SUS RESPECTIVAS VIGAS O DUAL DE APOYO.
3. TODOS LOS REPUSESOS DEBERAN LANCARSE EN SUS ENTRENOS, COLUMNAS Y BASTONES SE SEÑALAN COMO SE INDICA EN LA FIG. 1 SIGUIENDO COMO SE INDICAN LOS CONTORNOS.
4. A. ES LA SEPARACION ACORRIDA EN ANCHOS ENTRE VARELLAS.



**DETALLADO DE UNA ESPECIFICACION**



**UNAM**

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LA MERCED"

---

PROYECTO: VIVIENDA NUEVA

CROQUIS DE LOCALIZACION

NORTE

---

PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"

**SIMBOLOGIA**

DEPARTAMENTO TIPO A  
14 M2 CON 3 RECOMANAS

CONTRATRABES C-1	-----
CONTRATRABES C-2	-----
CASTILLOS K	■

---

NO DE PLANO: ESTRUCTURAL  
PLANTA CIMENTACION EDIFICIO A

ESCALA: 1:25

E-01

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

ASESORES:

ARG. FLECHON PIERRO PERCHANO  
ARG. CESAR MORA VELASCO  
ARG. HUGO RIVERA CASTILLO

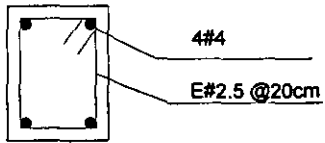
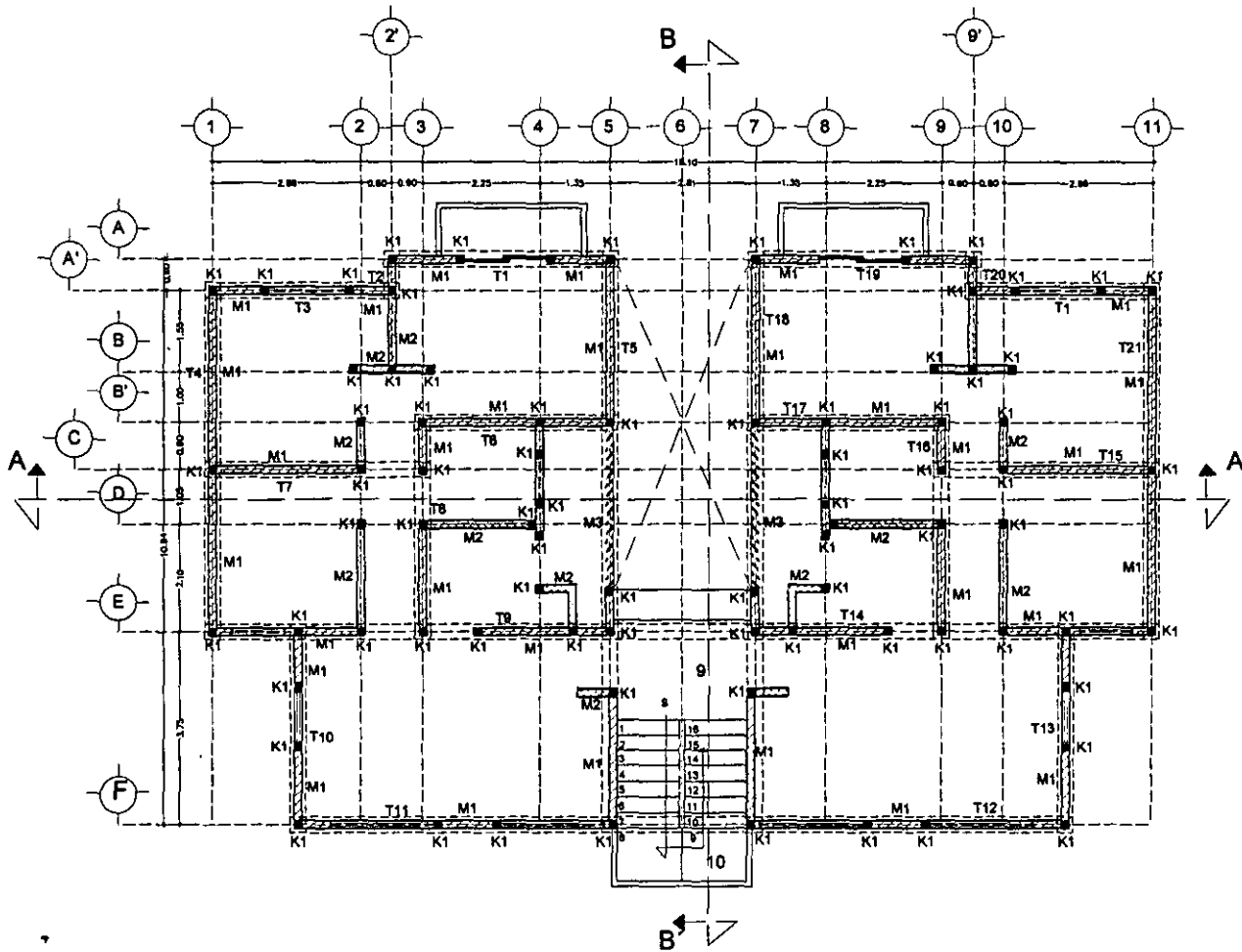
---

SEMINARIO DE TITULACION 2  
TALLER ARG. JUAN O'DONNAN  
ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

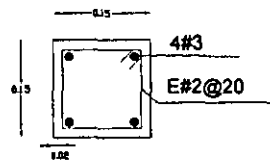
---

CROQUIS DE LOCALIZACION


Escala Gráfica



**DALA D-1**  
ENRRACE




**CASTILLO K-1**



**UNAM**  
PROGRAMA NACIONAL DE  
DESARROLLO URBANO "LA MERCED"

---

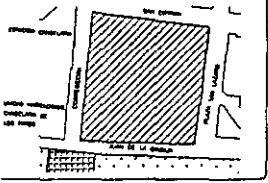
PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**



NORTE

---

CROQUIS DE LOCALIZACION




---

PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"  
**SIMBOLOGIA**  
DEPARTAMENTO TIPO A  
74 M2 CON 3 RECAMARAS

TRABES T1

MUROS DIVISORIOS M2

MUROS DE CARGA M1

CASTILLOS K1

---

NO SE HA HECHO  
ESTRUCTURAL  
PLANTA TIPO EDIFICIO A

ESCALA: 1:75

**E-02**

UNIDADES: METROS


FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

ASESORES:  
 ARQ. FLEMON PEDRO PECHARDO  
 ARQ. CESAR MORA VELASCO  
 ARQ. HUGO RIVERA CASTILLO

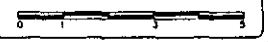
SEMINARIO DE TITULACION 2  
 TALLER ARQ. JUAN O GORMAN  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

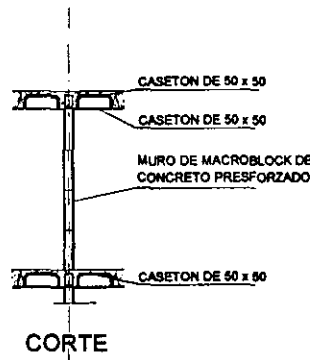
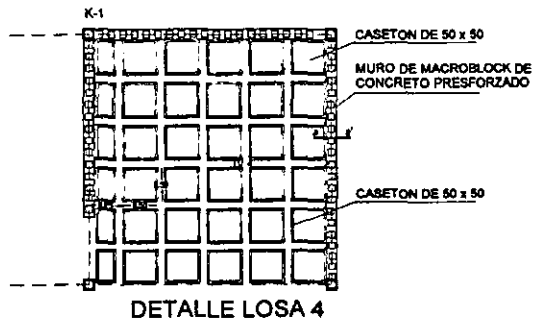
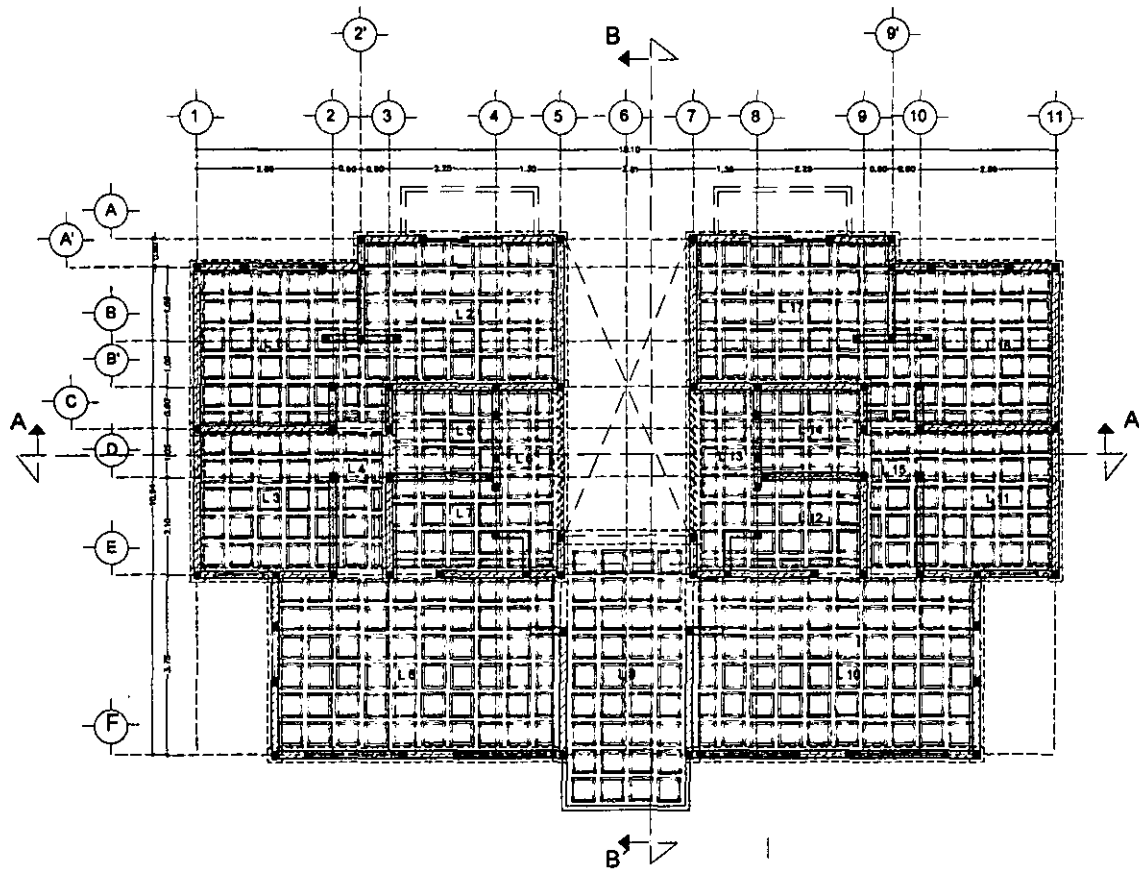
---

CROQUIS DE LOCALIZACION



Escala Grafica





**UNAM**

PROGRAMA PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO

---

PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**

CROQUIS DE LOCALIZACION

NOTA

---

PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"

**SIMBOLOGIA**

DEPARTAMENTO TIPO A

74 M2 CON 3 RECOMANAS

TRABES:

MUROS DIVISORIOS:

MUROS DE CARGA:

CASTILLOS:

CASETON DE 50x50x18:

PROYECTO: **E-03**

ESCALA: 1:75

UNIDADES: METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2021

ARQUITECTOS:

ARG. FLEMON PIERRO PESCHARD

ARG. CESAR MORA VELASCO

ARG. HUGO RIVERA CASTILLO

SEMINARIO DE TITULACION 2


TALLER ARG. JUAN O GORMAN

ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

---


CROQUIS DE LOCALIZACION

Escala Gráfica


**UNAM**  
 PROGRAMA NACIONAL DE  
 DESARROLLO URBANO "LA MERCED"

---

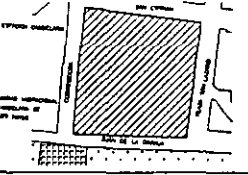
PROYECTO:  
**VIVIENDA NUEVA**



NORTE

---

CROQUIS DE LOCALIZACION



---

PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"  
NOTAS:

PLANOS ADMINISTRATIVOS

1.- OBRAS EN CENTROS, NIVELES EN METROS, VERIFICAR (EXCEPTO OTRAS INDICADAS)

2.- ACEROS: PUNTEO HORIZAL PARA LABORES Y PERFILES LABRADOS EN CALIENTE

PUNTEO HORIZAL PARA LABORES Y PERFILES LABRADOS EN FRIO, DEL 1/2 AL 1/3 DEL COMPLETO DE LA LAMINA CUANDO SEAN NECESARIOS

NO SE APLICAN (SI HAY)

S.O. NO SE QUEDAN ANTES DE TRABAJAR

---

TPO DE OBRO  
ESTRUCTURAL  
PLANTA ORIENTACION EDIFICIO A

TIPO: SIN ESCALA

E-04

METODOS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001


ASESORIA:

ARG. FLEXIÓN PIERRO PESQUERA  
 ARG. CÉSAR MORA VELASCO  
 ARG. MAJCO RIVERA CASTILLO

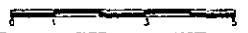
SEMINARIO DE TITULACION 2  
 TALLER ARG. JUAN O'CONNOR  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

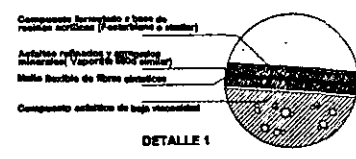
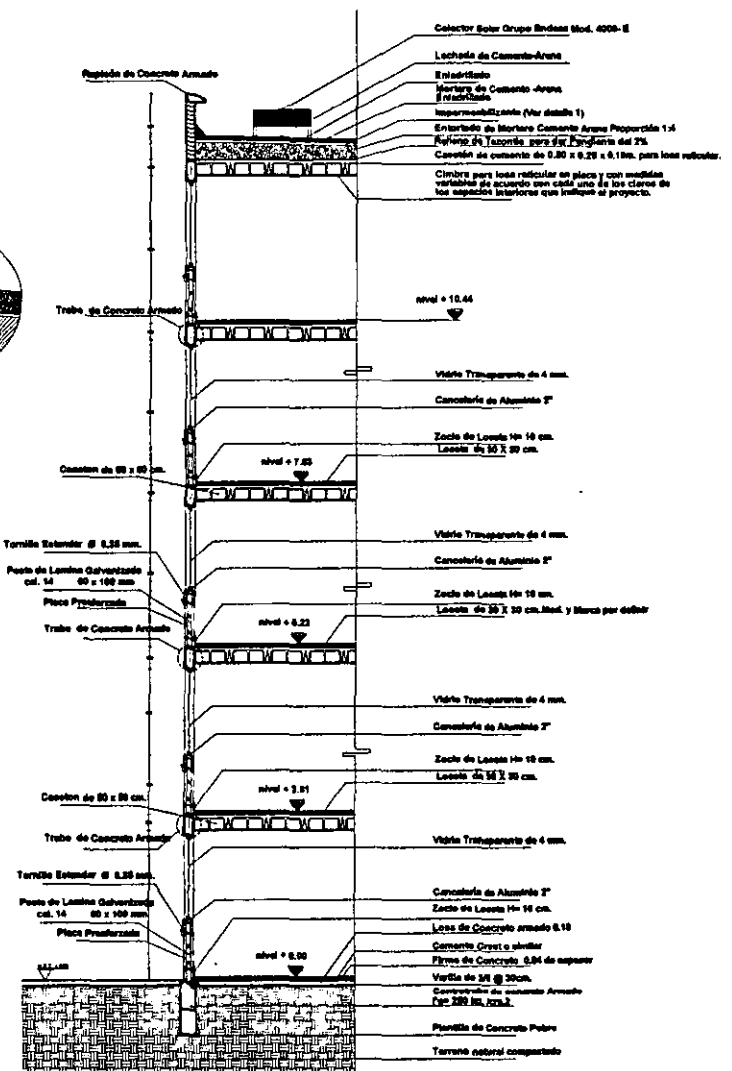
---

CROQUIS DE LOCALIZACION

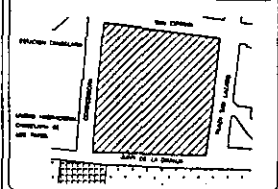


Estado Central





- MATERIALES**
- 1.- CONCRETO f'c' 200 kg/cm<sup>2</sup> CLASE I
  - 2.- ACERO DE REFORZO f'y= 4200 kg/cm<sup>2</sup>, NO TORCIDO EN FRIO.
  - 3.- ACEROS GRUESO 3/4"
  - 4.- ACERO ESTRUCTURAL A-96.
  - 5.- ELECTRODO SERIE B-76. ( PARA ESTRUCTURA DE ACERO )
- RECOMENDACIONES LIGERAS**
- |                       |         |
|-----------------------|---------|
| 1.- MUROS DE CONCRETO | 2.8 cm. |
| 2.- LOSA              | 2.8 cm. |



PROYECTO: "JUAN PABLOS CANDELARIA"  
SIMBOLOGIA

DEPARTAMENTO TIPO B  
60 M2 CON 2 RECOMARQUE

CONTRATRABE	C-1	---
CONTRATRABE	C-2	===
CASTILLOS	K1	■

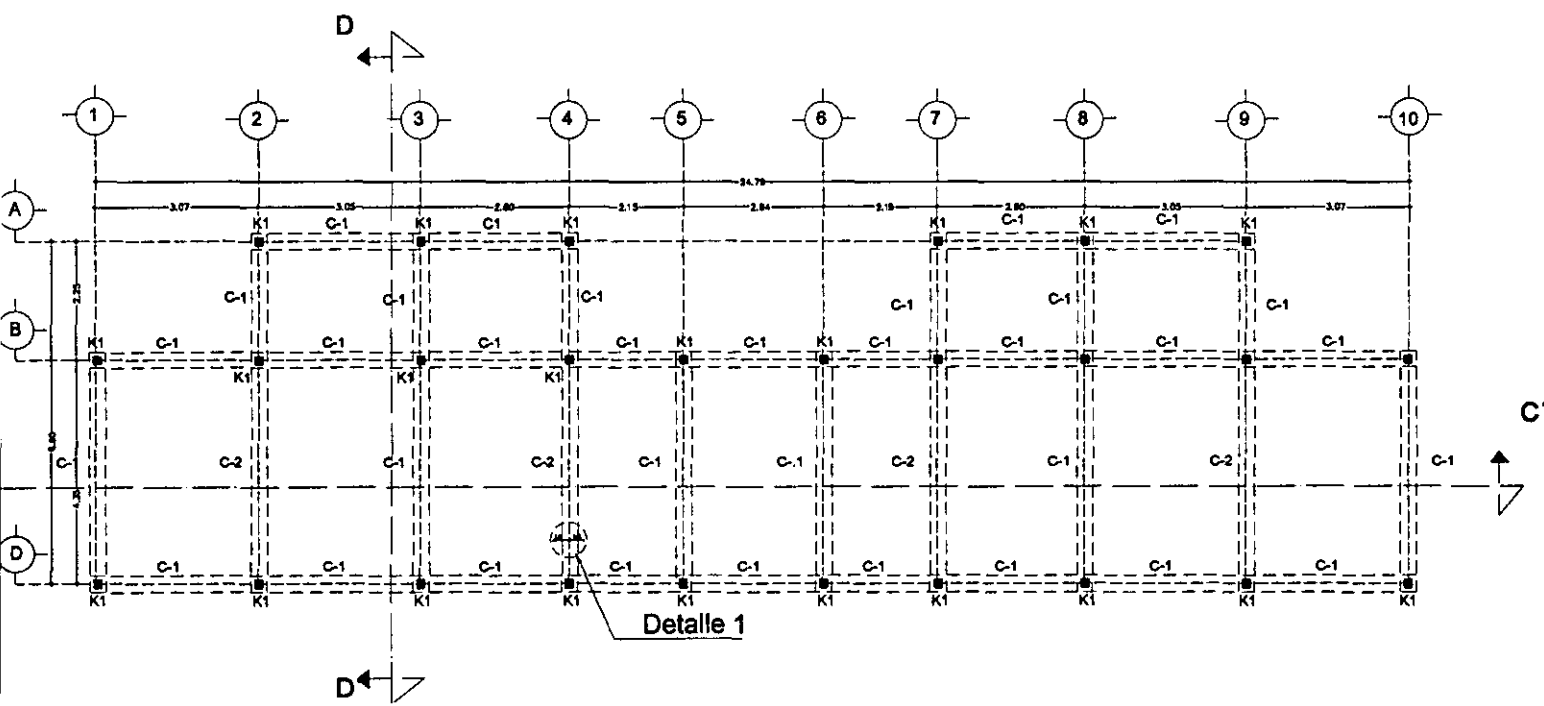
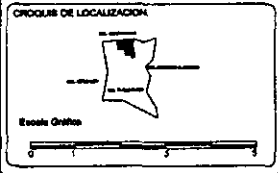
TIPO DE PLANO: ESTRUCTURAL  
PLANO CIMENTACION EDIFICIO B

ESCALA: 1:75

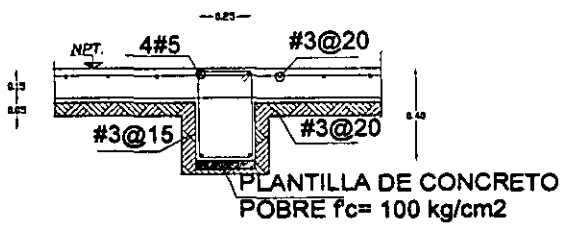
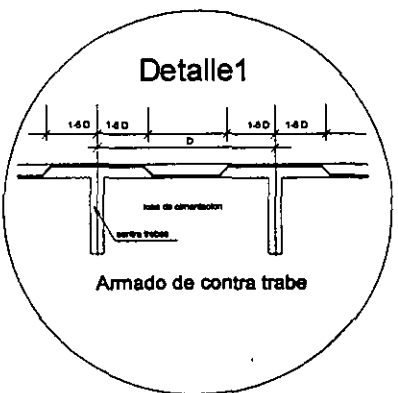
FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

ASESORES:  
ING. FLESIÓN PIERRO PESCHARD  
ING. CESAR MORA VELASCO  
ING. HUGO RIVERA CASTILLO

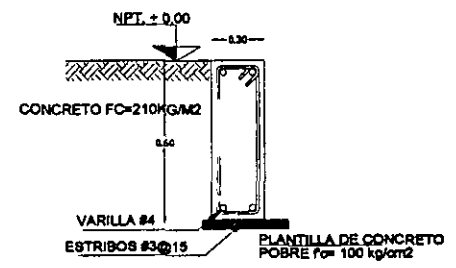
SEMINARIO DE TITULACION 2  
TALLER: ING. JUAN O'GORMAN  
ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR



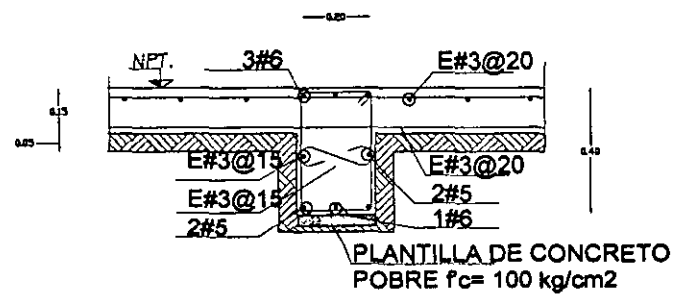
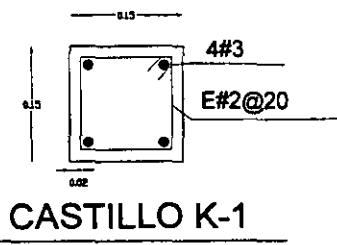
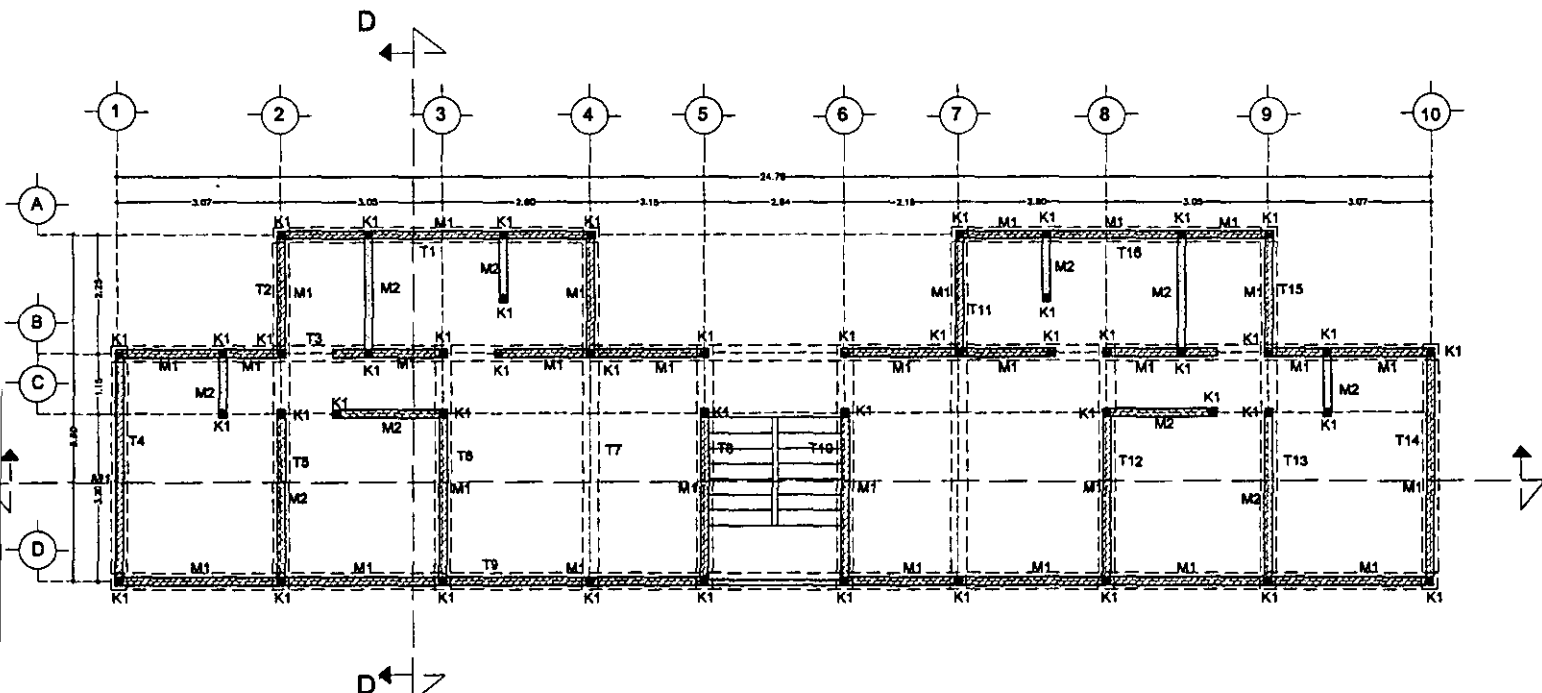
Detalle 1





CONTRATRABE CT-1



ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	CONCRETO POBRE	1.00	M <sup>3</sup>	2.00	2.00
2	VARILLA #4	1.00	KG	1.00	1.00
3	ESTRIBOS #3@15	1.00	KG	1.00	1.00
4	PLANTILLA DE CONCRETO POBRE	1.00	M <sup>2</sup>	1.00	1.00
TOTAL					5.00

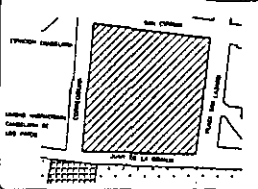


PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO  
LA MERCEZ

PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**

CROQUIS DE LOCALIZACION



PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"  
DEPARTAMENTO TIPO B  
B+M2 CON 2 RECAMARAS

**SIMBOLOGIA**

DEPARTAMENTO TIPO B  
B+M2 CON 2 RECAMARAS

TRABES T1

MUROS DIVISORIOS M2

MUROS DE CARGA M1

CASTILLOS K1

SECCION: **E-06**

ESCALA: **1:75**


UNIDAD: **METROS**

FECHA: **SEPTIEMBRE DEL 2001**

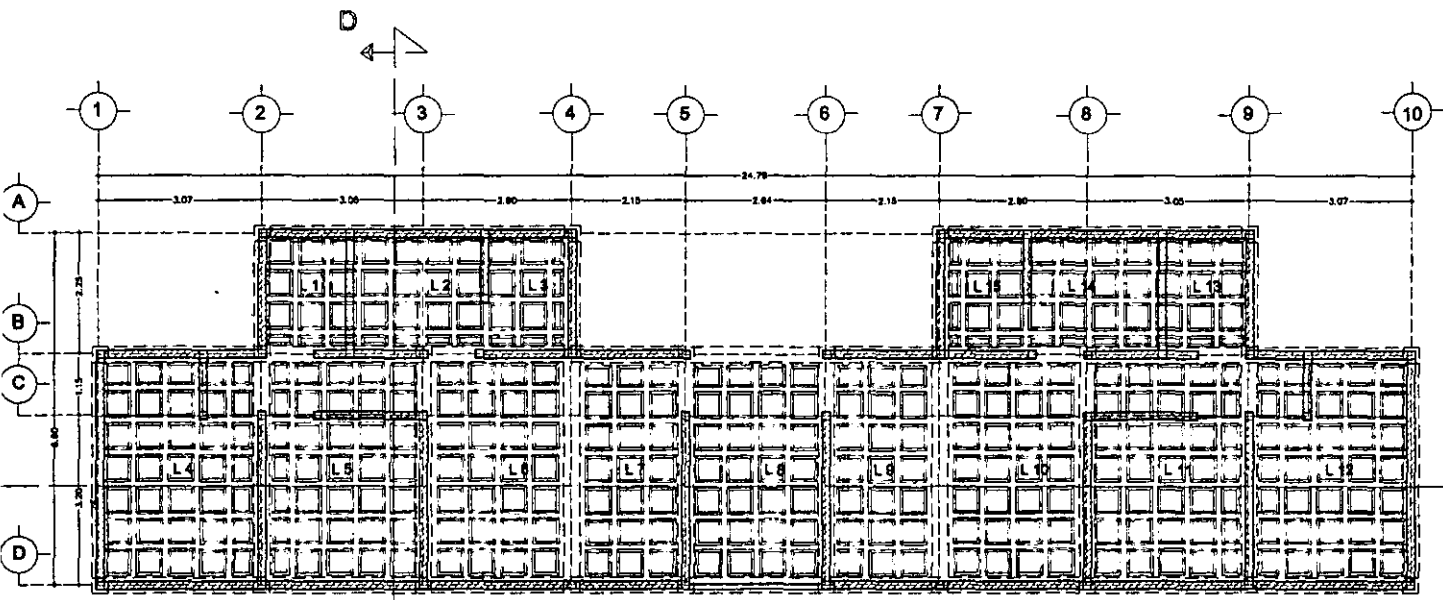
ARQUITECTOS:  
ARG. PILEMÓN PIERRO PECHARD  
ARG. CÉSAR MORA VELARCO  
ARG. HUGO RIVERA CASTILLO

SEMINARIO DE TITULACION 2  
TALLER ARG. JUAN O GORRANI  
ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

CROQUIS DE LOCALIZACION



Escala Gráfica



**UNAM**  
PROGRAMA NACIONAL DE  
DESARROLLO URBANO

PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**

**CROQUIS DE LOCALIZACION**

PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"  
**LOGOTIPIA**

DEPARTAMENTO TIPO B  
80 M<sup>2</sup> CON 2 RECAMARAS

TRABES	T	=====
MUROS DIVISORIOS	M2	-----
MUROS DE CARGA	M1	-----
CASTILLOS	C	□
CABETON DE 30x10x18		□

TIPO DE PLANO: **ESTRUCTURAL**  
LOMBAS DEPARTAMENTO TIPO B

ESCALA: 1:75

UNIDAD: METROS

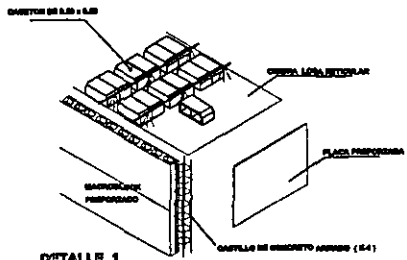
FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2011

ASESORES:  
 ARQ. FLEMÓN PEDRO PESCHARD  
 ARQ. CÉSAR MORA VELASCO  
 ARQ. HUGO RIVERA CASTELLO

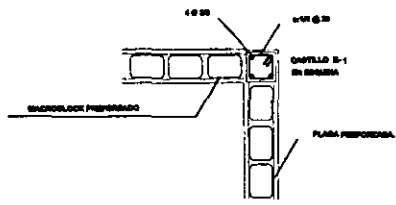
SEMINARIO DE TITULACION 2  
 TALLER ARQ. JUAN O'GORMAN  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

**CROQUIS DE LOCALIZACION**

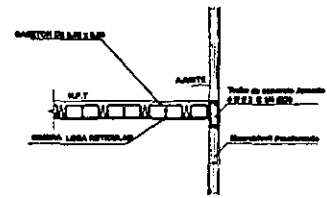
Sección Orillas



**DETALLE 1**  
 DISPOSICION DE CABETONES  
 MACROBLOQUE PREFORMADO

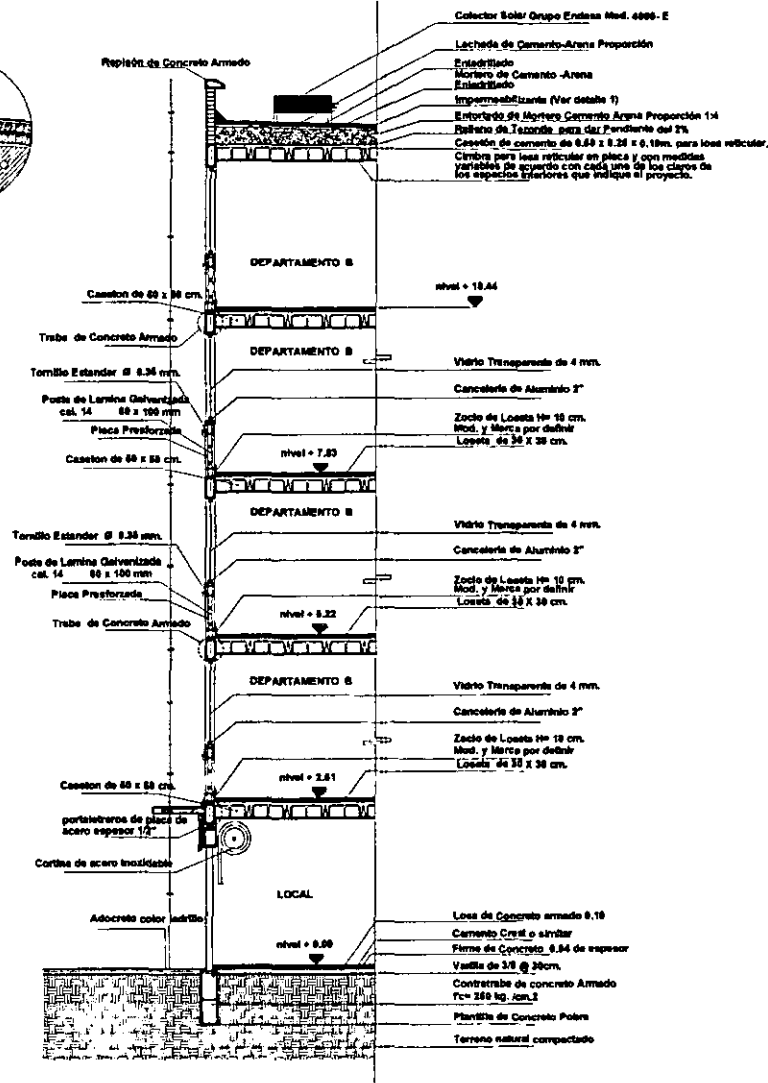
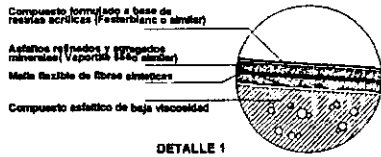


**FLANTA DETALLE NO. 2**  
 CASTILLO DE CONCRETO ARMADO  
 USADO CON MACROBLOQUE PREFORMADO



**CORTE DETALLE NO. 3**  
 DETALLE DE AJUSTES EN CABETONES





#### MATERIALES

- 1.- CONCRETO Fc= 280 kg/cm<sup>2</sup> CLASE I
- 2.- ACERO DE REFUERZO Fy= 4200 kg/cm<sup>2</sup>, NO TORDIDO EN FRIO.
- 3.- ACREGADO GRUESO 3/4"
- 4.- ACERO ESTRUCTURAL A-36
- 5.- ELECTRODO SERIE E-70. ( PARA ESTRUCTURA DE ACERO ).

#### RECUBRIMIENTOS LIBRES

- 1.- MUROS DE CONCRETO 2.0 cm.
- 2.- LOSA 2.0 cm.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LA MERCEZ"

PROYECTO: VIVIENDA NUEVA

CROQUIS DE LOCALIZACION

PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"

NOTAS:

PLANO ARQUITECTONICO

1).- COTAS EN CENTIMETROS, NIVELES EN METROS, VERIFICAR (EXCEPTO OTRA INDICACION)

2).- ACEROS:

Fy=2800 KG/CM<sup>2</sup> PARA PALCAS Y PERFILES LAMINADOS EN CALIENTE

Fy=3600 KG/CM<sup>2</sup> PARA LARGUEROS Y TORNILLOS

Fy=3600 KG/CM<sup>2</sup> PARA VARIL DEL #2 A AL #12

3).- CONCRETO DE LOSAS EN ACEROS OTRO INDICACION

Fc= 280 Kg/cm<sup>2</sup> (Clase I)

4).- EL 5% DE CONCRETO DEBEN SER PULIDOS

---

TIPO DE PLANO: ESTRUCTURAL

PLANTA CIMENTACION EDIFICIO B

ESCALA: SIN ESCALA

PROYECTADO: METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

ARQUITECTOS: ARQ. PULMON FIERRO PESCHARD, ARQ. CESAR MORA VELASCO, ARQ. HUGO RIVERA CASTILLO

SEMINARIO DE TITULACION 2

TALLER: ARQ. JUAN O GORMAN, ALIANA GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

CROQUIS DE LOCALIZACION

Escala Gráfica

**UNAM**  
PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO "LA VIVIENDA"

PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**

CÍRCULOS DE LOCALIZACIÓN

PROYECTO: "JUAN PABLOS CANDELARIA"

**SIMBOLOGIA**

TRAMES	T	— — — — —
CORTINA METALICA	M2	▨
MUROS DIVISORIOS	M1	▧
MUROS DE CARGA	M1	▩
CASTILLOS	K1	■

NOTA:  
EL TIPO DE COCINA VARIA EN METROS CUADRADOS DEBIDO AL TIPO DE COMERCIO AL QUE SERA DEDICADO

TIPO DE ALUMNO:  
ESTRUCTURAL  
PLANTA TIPO LOCALES 1, 2, 3, 4

ESCALA: 1:75

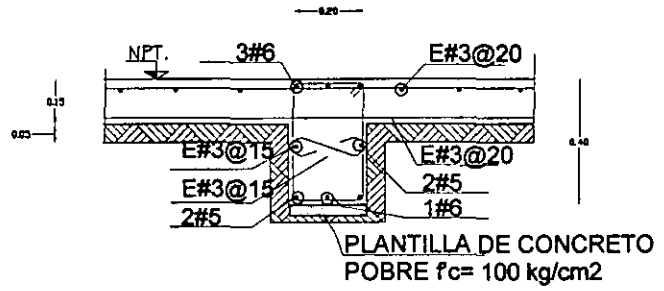
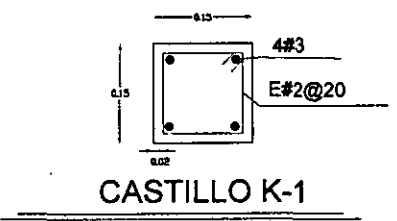
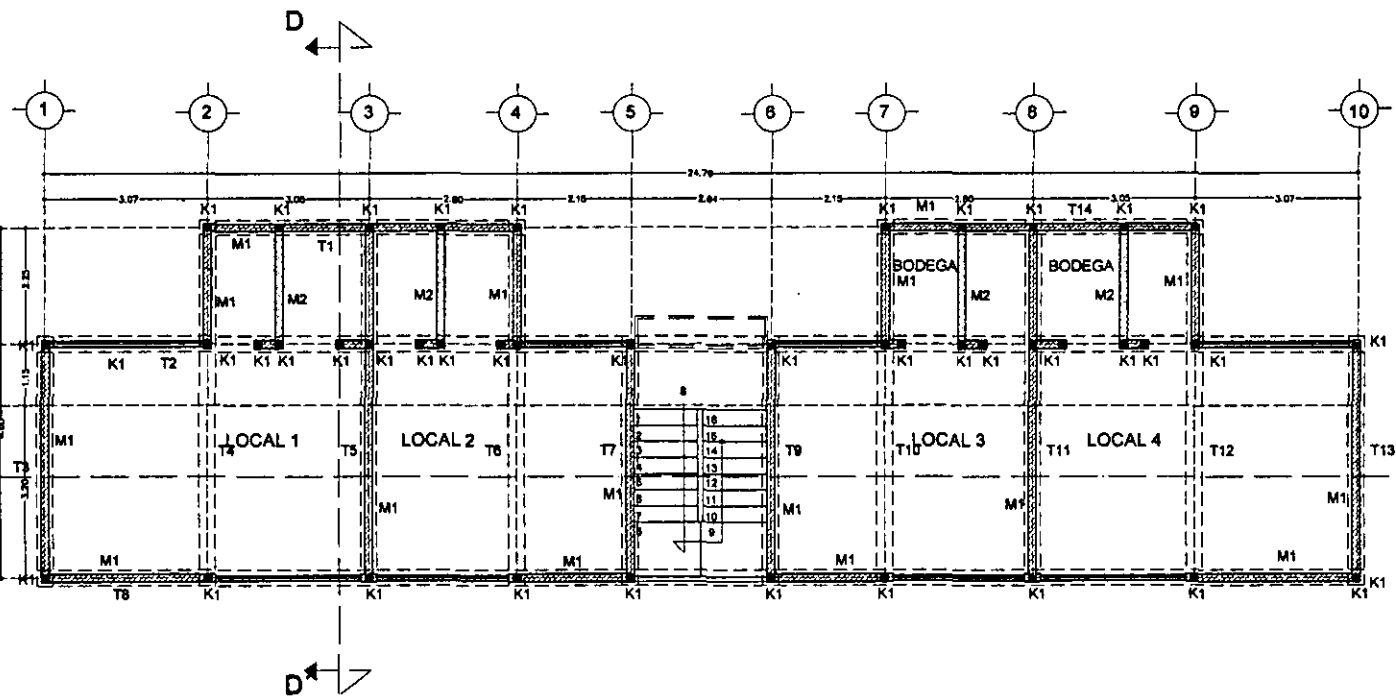
FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

ASESORES:  
ARQ. FLEMON PERRO PESQUARD  
ARQ. CESAR MORA VELARCO  
ARQ. HUDO RIVERA CASTILLO

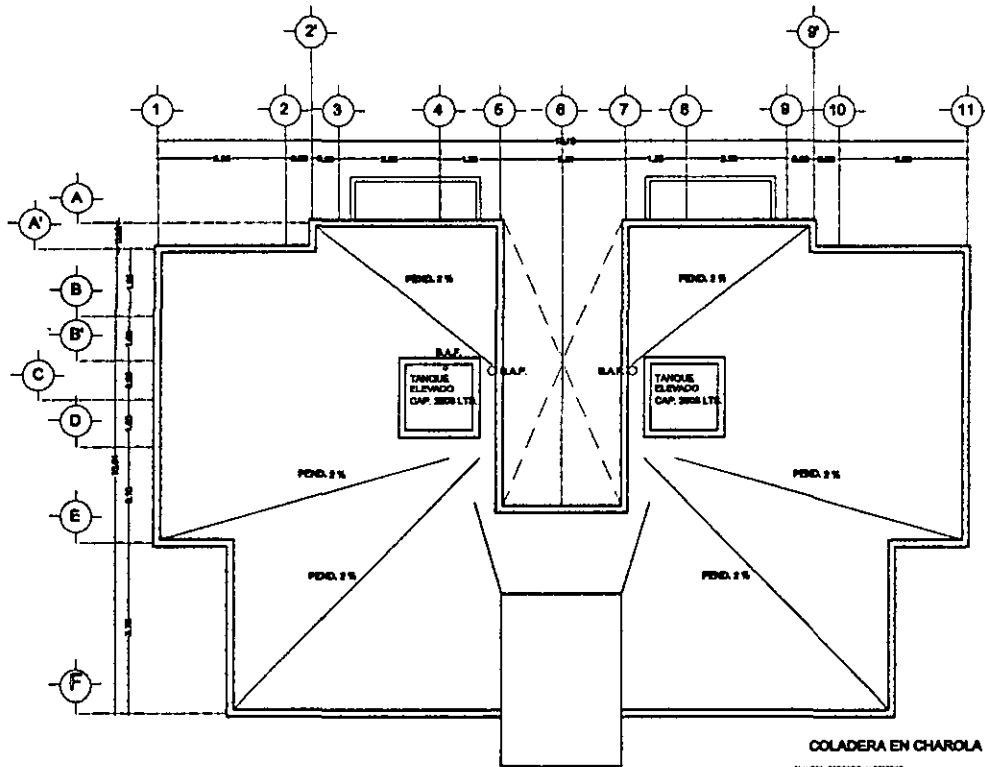
BENEFICIARIO DE TITULACION 2  
TALLER ARQ. JUAN O'GORMAN  
ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

CÍRCULOS DE LOCALIZACIÓN

Escala Gráfica







**DOTACION DIARIA P/HABITANTE**

100 lit. a persona y día  
 4 lit. de agua a lit. de café  
 100 y 100 personas = 10000 lit.  
 5 lit. x 2000 = 1000 lit.  
 1000 x 100 lit. = 100000 litros a cubrir  
 100000 / 100 = 1000 personas

1 litro de cemento = 10 litros  
 1000 x 10 = 10000 lit. a cubrir  
 Capacidad del tanque de almacenamiento = 100000

1000 lit. x 100 = 100000 lit.  
 Capacidad del tanque de almacenamiento = 100000

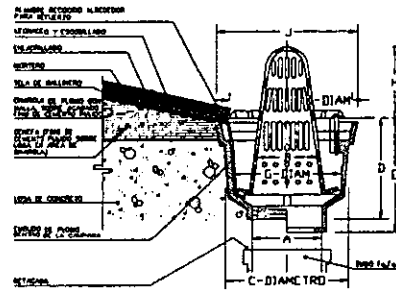
Capacidad de Resaca  
 1 lit. x 1000 = 1000 lit.

1000 lit. x 100 = 100000 lit.

100000 / 100 = 1000 personas

100000 / 100 = 1000 personas

**COLADERA EN CHAROLA DE PLOMO EN BAJADAS**



**DETALLE 1 COLADERA PARA AZOTEA**

Nota: Se debe utilizar...  
 Nota: Se debe utilizar...

Nota: Se debe utilizar...  
 Nota: Se debe utilizar...

**UNAM**

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO - LA VIVIENDA

---

**PROYECTO:** VIVIENDA NUEVA

**CROQUIS DE LOCALIZACION:**

---

**PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"**

**GEOLOGIA:**

S.A.P. O BANDA DE AGUA PLUVIAL

TANQUE ELEVADO

**NOTA:**  
1 BANDA DE AGUA PLUVIAL POR CADA 100 M<sup>2</sup> HORIZONTALES DE SUPERFICIE POR DESAGUAR

**01-02**

**METROS**

**3 DE MAYO DEL 2011**

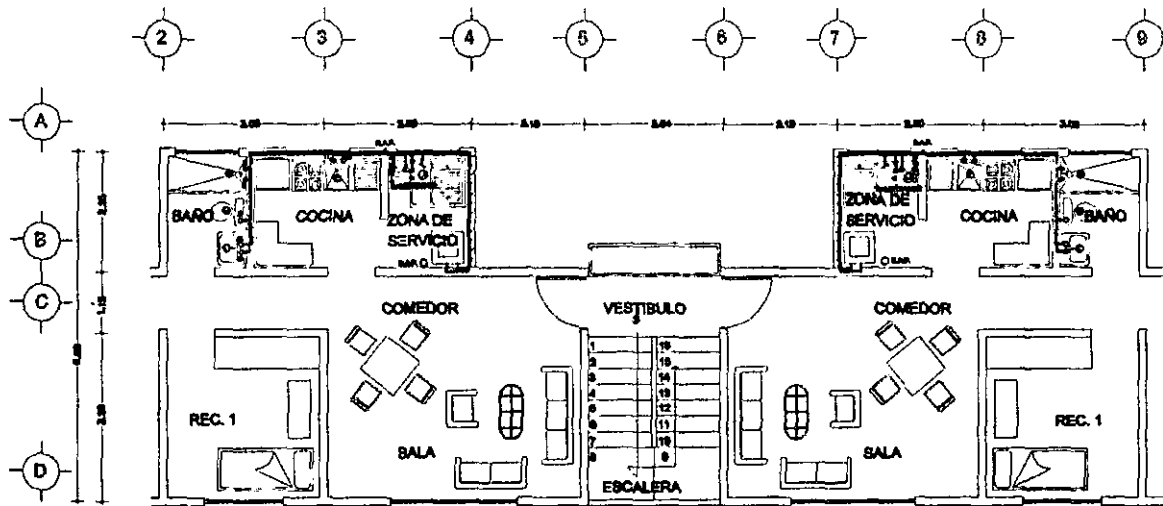
**ASIGNOS:**  
ARQ. FLEDERO PIERRO P.  
ARQ. HUDO RIVERA  
ARQ. OSBAR MORA

**SEMINARIO DE TILACION Y TALLER ARQ. JUAN O'GORMAN ALANBA GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR**

---

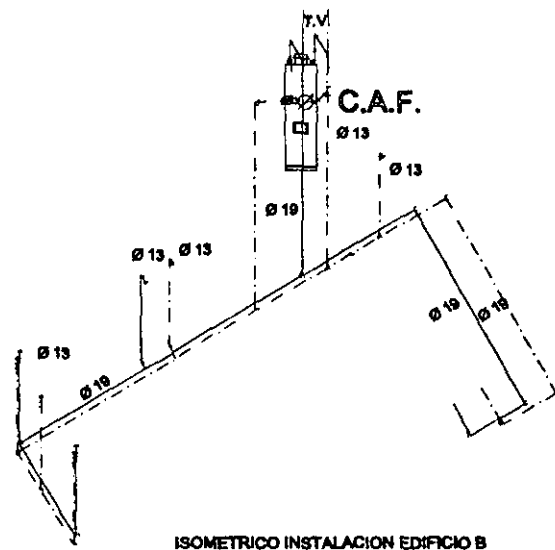
**CROQUIS DE LOCALIZACION:**

Escala Gráfica



**TABLA DE MUEBLES SANITARIOS**

- ① LAVABO 100x40 1/2 CERRADO BAJA CUBIERTA  
SERIE 0204, STANDARD 100, 04-000 DOLBY 10 0000
  - ② SILLA HIGIENICA 40x50x100 CERRADA ESTANDAR  
SERIE 04-00 DOLBY 02 0000
  - ③ CAJONERA 100x40 1/2 BAJA CUBIERTA  
SERIE 04-00 DOLBY 02 0000
- EN LOS DOS BAÑOS LOS ACCESORIOS A PONER SON  
JERAP DE ACCESORIOS PARA EL BAÑO 0004 0000, STANDARD  
SERIE 04-00 DOLBY 02 0000



ISOMETRICO INSTALACION EDIFICIO B

UNAM

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO "LA SERENA"

---

PROYECTO: VIVIENDA MIXTA

---

CROQUIS DE LOCALIZACION

---

PROYECTO "JUAN PABLO Candelaria"  
SIMBOLOGIA

- AGUA CALIENTE (TUBERIA DE COBRE, 6 PULGADAS)
- AGUA FRIA (TUBERIA DE COBRE TIPO 1/2) 6 MEDIDAS
- LINEA DE SERVICIO
- ⊗ VALVULA DE COMPRESION (SERIE 0000)
- ⊙ SERVICIO
- ⊙ PREDICADO
- ⊙ LAVABO
- ⊙ W.C.
- ⊙ LAVADERO

TODOS LOS SIMBOLOS DEBEN INDICAR EN SU LUGAR SU SERIE PARA IDENTIFICACION DE LOS MODELOS DE MUEBLES SANITARIOS Y ACCESORIOS VER TABLA.

---

TIPO PLANO  
INSTALACION HIDRAULICA  
PLANTA TIPO EDIFICIO B

ESCALA: 1:75

---

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2007

AUTORES:  
ARQ. FLEDMON PERRO PASCUAL  
ARQ. OSMA MORA VELAZCO  
ARQ. HUGO RIVERA DANTELLO

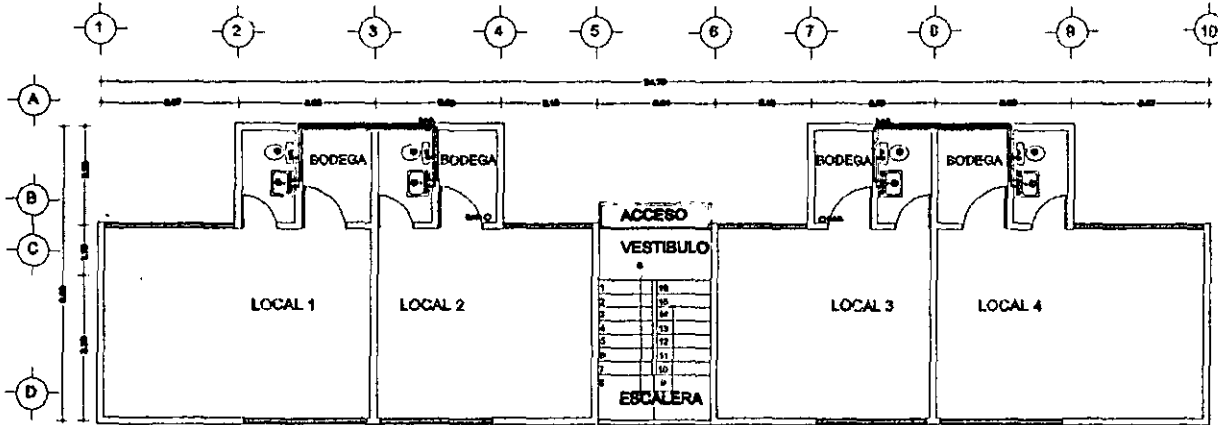
---

DISEÑADOR DE TITULACION 2  
TALLER ARQ. JUAN O'GORMAN  
ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

---

CROQUIS DE LOCALIZACION

DISEÑO: OSMA MORA



### CÁLCULO DE CISTERNA

Población Máxima

Cisterna

2 veces el consumo o distribución  
 $6200 \times 2 = 12400$  lts x cisterna

Distribución de agua potable en vivienda = 100 lts x persona

Departamento tipo	N. de recamaras	N. de personas x depto	N. de departamentos	Consumo diario lts.	Total consumo lts.
Departamento tipo A	2	$2 \times 2 = 4 = 7$	10	100 lts.	1000 lts.
Departamento tipo B	2	$2 \times 2 = 4 = 8$	10	100 lts.	1000 lts.
					2000 lts.

### TABLA DE MUEBLES SANITARIOS

**L** LAVABO OVALYN CHSCO DE BAJO CUBIERTA  
 MARCA IDEAL STANDARD MOD. 01-882 COLOR 32 BEIGE

**T** TANQUE HABITAT MARCA IDEAL STANDARD  
 MODELO: 0-487 COLOR 32 BEIGE

**W** TAZA HABITAT R7 MARCA AMERICAN STANDARD  
 MODELO: 01-436 COLOR 32 BEIGE

**UNAM**  
PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO

---

PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**

CROQUIS DE LOCALIZACION

---

PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"  
**SEMI-COLOGIA**

- AREA CALIENTE (TURBINA DE COBRE, @ INDIADO)
- AREA FRIA (TURBINA DE COBRE 1000 W y 8 INDIADO LLAVE DE HUIZ)
- VULVALVA DE CUBIERTA (MARCA UNIFRA)
- REJADERA
- PISADERA
- LAVABO
- W O
- LAVADERO

TOCOS LOS DIAMETROS ESTAN INDICADOS EN MILIMETROS NOTAR PARA DISPOSICIONES DE LOS MUEBLES DE MUEBLES SANITARIOS Y ACCESORIOS VER TABLA.

---

TITULO DE PLANO  
 INSTALACION HIDRAULICA  
 PLANTA BAJA DEPTO B LOCALS

ESCALA: 1:75

**01-04**

METROS

PUNTO 2 DE SERVIDOR DEL 10271

AREAS DE:

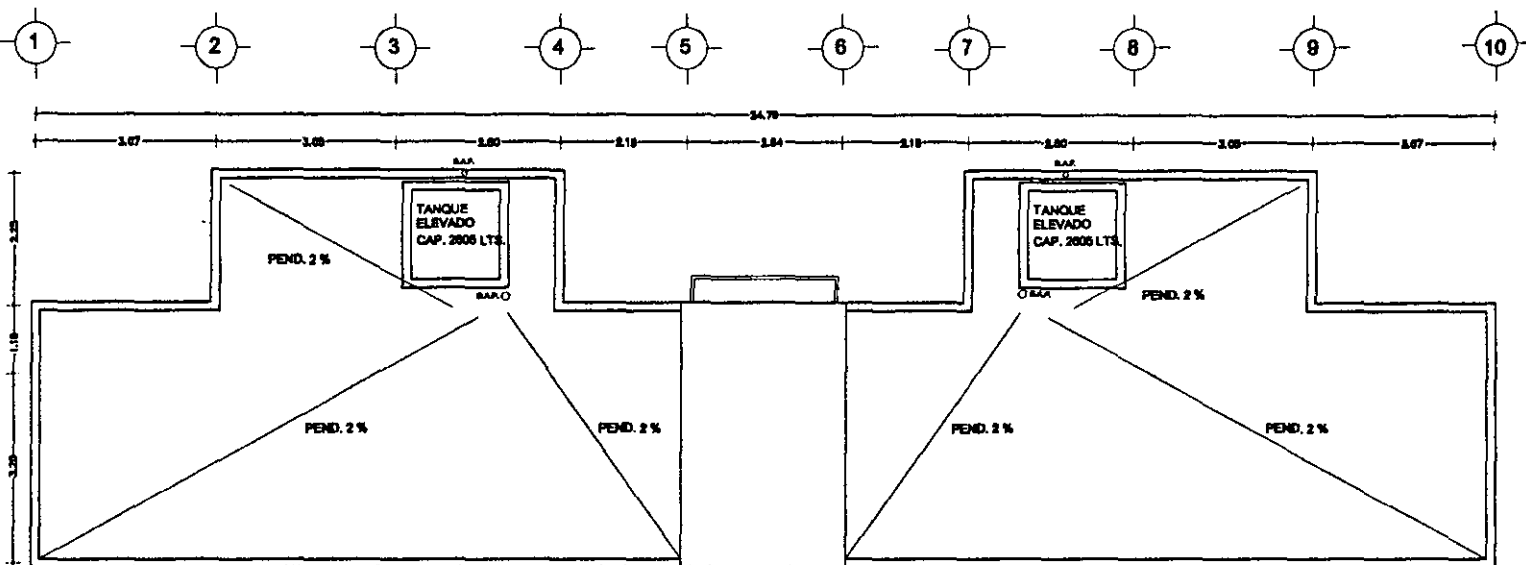
- ARG. FLEMON PERRO PESQUERO
- ARG. OSBAR MORA VELASCO
- ARG. HUGO RIVERA CHATELLO

SEMI-PROFESOR DE TITULACION 2  
 TALLER ARG. JUAN O'CONNOR  
 ALUMNA GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

---

CROQUIS DE LOCALIZACION

Escala: Centímetros



**DOTACION DIARIA P/HABITANTE**

150 lts. x persona al día  
 5 lts de riego x m<sup>2</sup> x día  
 150 x 40 personas = 6000 lts.  
 5 lts x 50m<sup>2</sup> = 250 lts  
 6000 + 250 lts. = 6250 lts/día x edificio  
 Cisterna  
 2 veces el consumo o dotación  
 6250 x 2 = 12500 lts x edificio  
 Capacidad del tanque de almacenamiento = 144

6250 lts x 140 = 1073 lts.  
 Carga pico p/edificios. = 40ra. diarias  
 Capacidad del tanque elevado 12500 lts x 1/3 = 4163 lts.

Capacidad de Bomba  
 6 rlv. x 2.90m = 13.00 m  
 Caudal en 2m  
 Tírase 3m  
 Tramo horizontal 3m  
 total 21m.

$$Q = \frac{12500 \text{ lts.}}{6 \text{ hrs.} \times (3600 \text{ seg})} = 58 \text{ lts/seg.}$$

$$H_p = Q \times h = 58 \text{ lts/seg.} \times 22.2m = 1291.16 \text{ m}$$

UNAM  
PROGRAMA ESPECIAL DE  
DESARROLLO URBANO "LA URBANIDAD"

---

PROYECTO: VIVIENDA NUEVA

CROQUIS DE LOCALIZACION

---

PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"  
GENIOLOGICA

S.A.P. O

MARCA DE AREA PLUMIN.

---

NOTA:  
1 UNIDAD DE AGUA PLUMIN. POR CADA 100 M<sup>2</sup>  
MERIDIONAL DE ALFILEROS POR DESARROLLAR

---

OPERA PLAN:  
INSTALACION HIDRAULICA  
AZOTERA EDIFICIO TIPO B

ESCALA: 1:75

METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

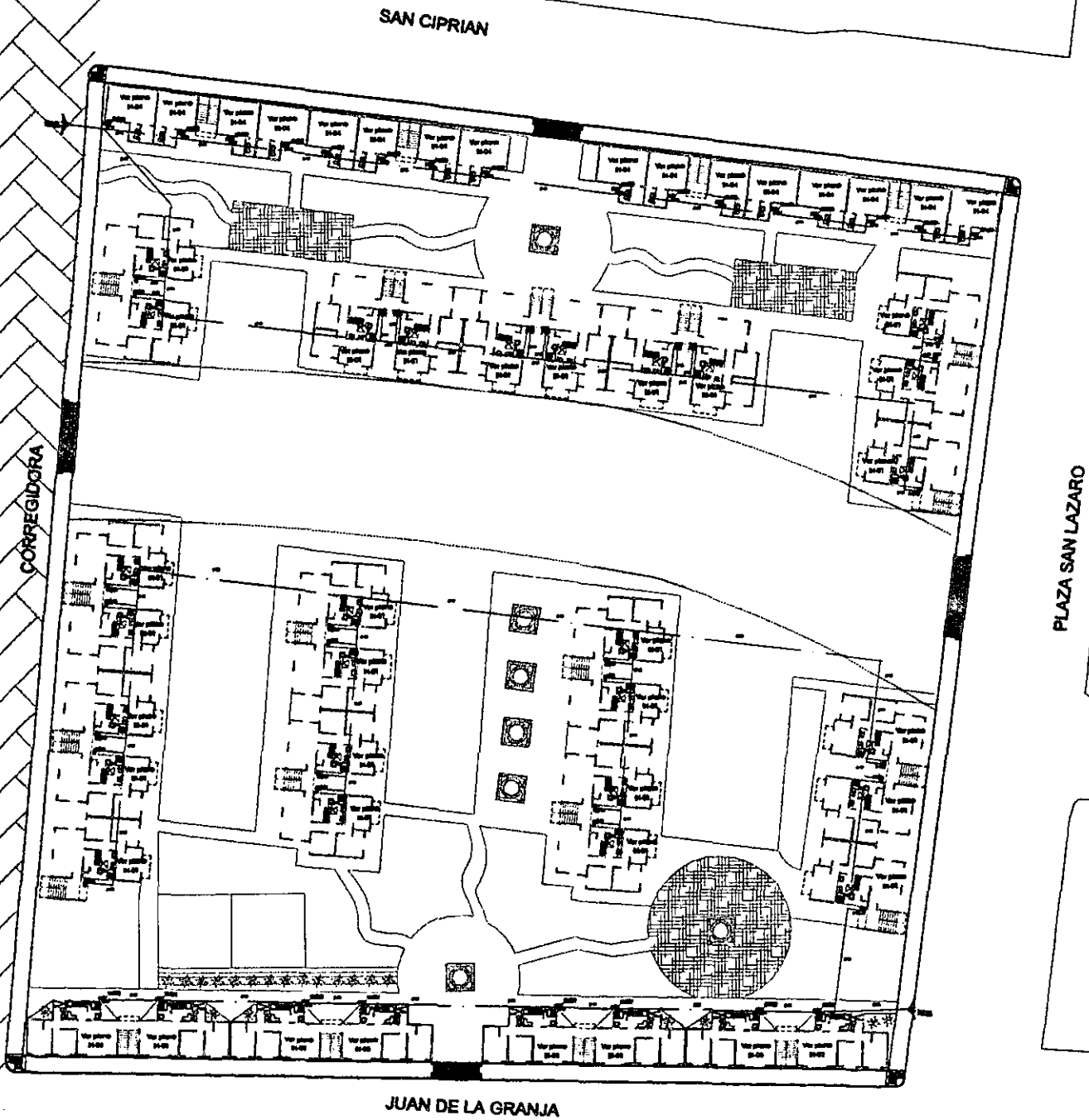
ASESORER:  
 ING. FLEMAN PIERRO PESQUARD  
 ING. CESAR MORA VELASCO  
 ING. HUGO RIVERA CASTILLO


SEMINARIO DE TITULACION I  
 TALLER ING. JUAN O'CONNOR  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

---

CROQUIS DE LOCALIZACION


Escala Gráfica






**UNAM**

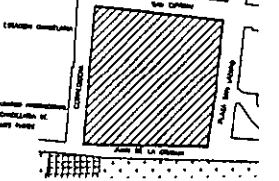
PROGRAMA PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO "LA MERCEDES"



PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**



**CROCUS DE LOCALIZACION**



**PROYECTO:**  
UNIDAD HABITACIONAL CON COMERCIO  
"JUNTA PUEBLOS CADELANAY"

**DESCRIPCION:**  
 - Línea de agua fría de 100 mm "Ø"  
 - Línea de agua caliente  
 - Línea para drenaje

**NOTAS:**  
 1- los diámetros están indicados en milímetros  
 2- ver croquis de instalaciones en planta correspondiente

**TIPO DE PLANTA:**  
PLANTA COMPLETO  
INSTALACION HIDRAULICA

**ESCALA:** 1 : 100

**UH-03**


**UNIDAD:** METROS

**FECHA:** SEPTIEMBRE DEL 2001

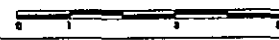
**ARQUITECTOS:**  
 ARL. FLEMON PIERRO PERCHARD  
 ARL. CÉSAR MORA VELASCO  
 ARL. HUGO RIVERA CASTILLO

**SEMINARIO DE TITULACION 2**  
 TALLER. ARL. JAMI O'GORMAN  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

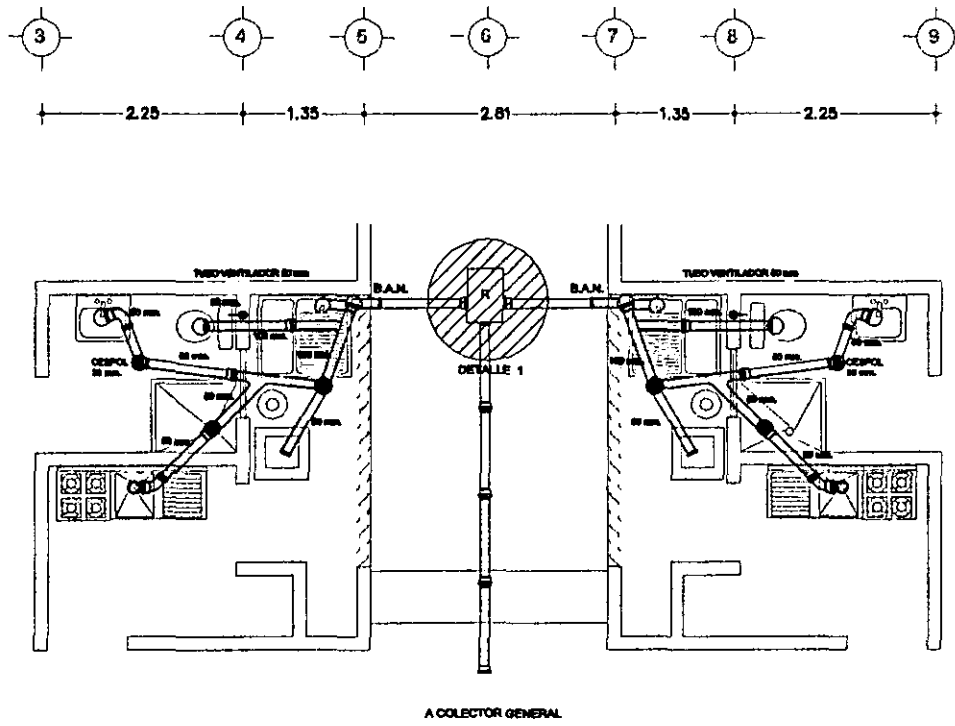
**CROCUS DE LOCALIZACION**



**Escala Gráfica**







**UNAM**  
 INSTITUTO NACIONAL DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS  
 PROGRAMA FEDERAL DE DESARROLLO URBANO "LA SIEMPRE"

PROYECTO: VIVIENDA NUEVA

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

PROYECTO "JUAN PABLOS CANDILARUA" SISMOLOGÍA

TUBERÍA DE 100 mm Ø 50 mm  
 CODO DE 45°  
 COPOL DE 50 mm  
 B.A.N. BUNDA DE AIRE PERFORADA  
 REGISTRO DE 40 X 60 mm A OTRA 10 mm

TOODS LOS DIMENSIONES SEÑAL INDICADOS EN MILÍMETROS

PROYECTO: INSTALACION SANITARIA PLANTA ESPECIO A

ESCALA: 1:75

IS-01

METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

ARQUITECTOS:  
 ARO. FLEMON PERRO PERCHERO  
 ARO. OSBAY MORA VELAZCO  
 ARO. HURO RAMBA CASTELLO

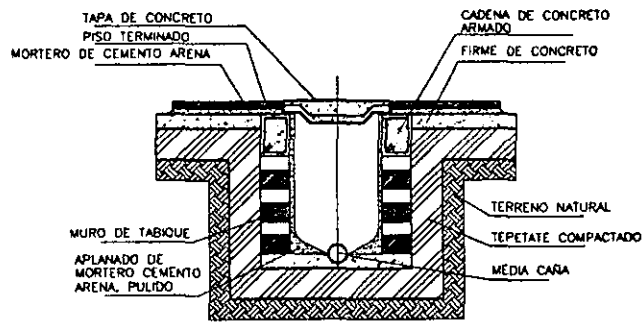
SEMINARIO DE TITULACION 1  
 TALLER ARO. JUAN O'CONNOR  
 ALIANA GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

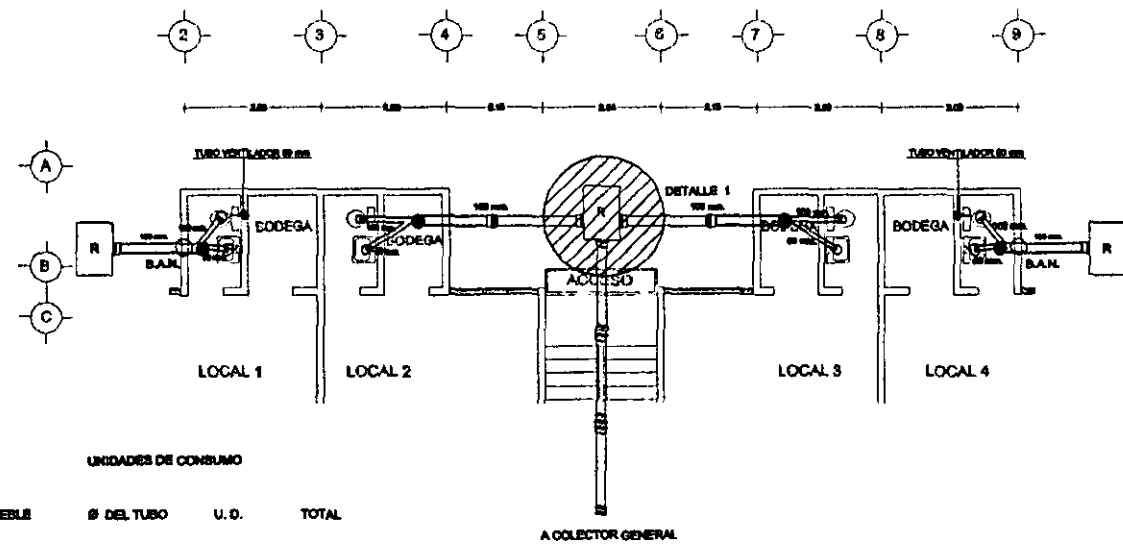
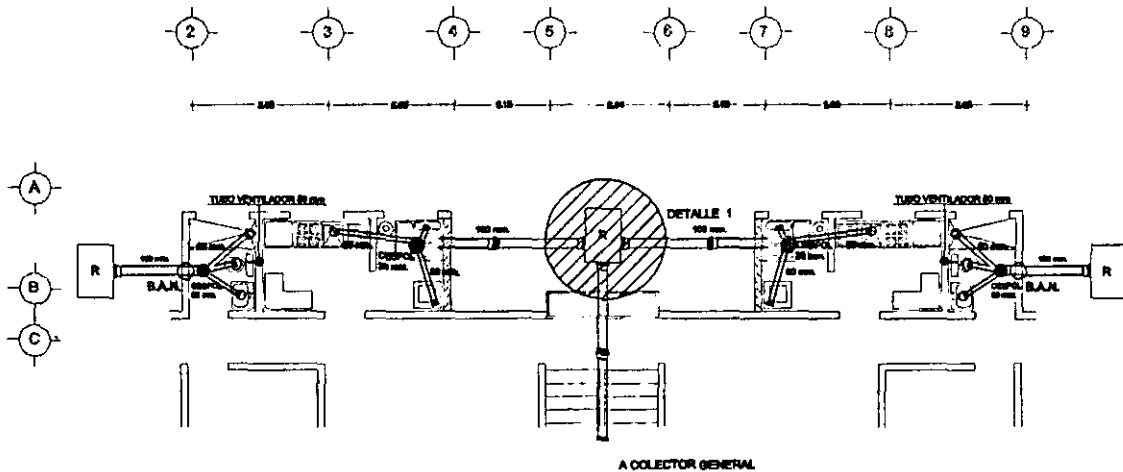
Escala Gráfica

UNIDADES DE CONSUMO

MUEBLE	Ø DEL TUBO	U. D.	TOTAL
W.C.	100	8	80
LAVABO	100	8	80
COLADERA	50	2	20
REGADERA	50	2	20
LAVADERO	100	8	80
ALBAÑAL	Ø 100		
DEBAQUE	Ø 150		
REGISTROS DE 40 X 60			



REGISTRO PARA ALBAÑAL



UNIDADES DE CONSUMO

MUEBLE	Ø DEL TUBO	U. O.	TOTAL
W.C.	100	6	66
LAVABO	100	4	68
COLADERA	80	2	22
REGADERA	80	2	18
LAVADERO	100	6	18

- ALBAÑAL Ø 100
- DESAGUE Ø 150
- REGISTROS DE 40 X 80

**UNAM**

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO "LA SIENGA"

---

PROYECTO: VIVIENDA NUEVA

---

PROGRAMA DE LOCALIZACION

---

PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA" SOCIOLOGIA:

— TUBERIA DE 100 mm Ø 80 mm.

— CODO DE 45°

● CESPOL DE 80 mm.

● S.A.N. SALIDA DE ABASTECIMIENTO

— R — REGISTRO DE 40 X 80 mm. A CADA 10 m.

\* TODOS LOS DIAMETROS ESTAN MEDIDOS EN MILIMETROS

---

ESPECIFICACION: INSTALACION SANITARIA EDIFICIO B Y LOCALS

ESCALA: 1:75

13-02

UNIDAD: METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

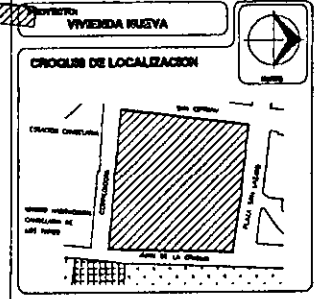
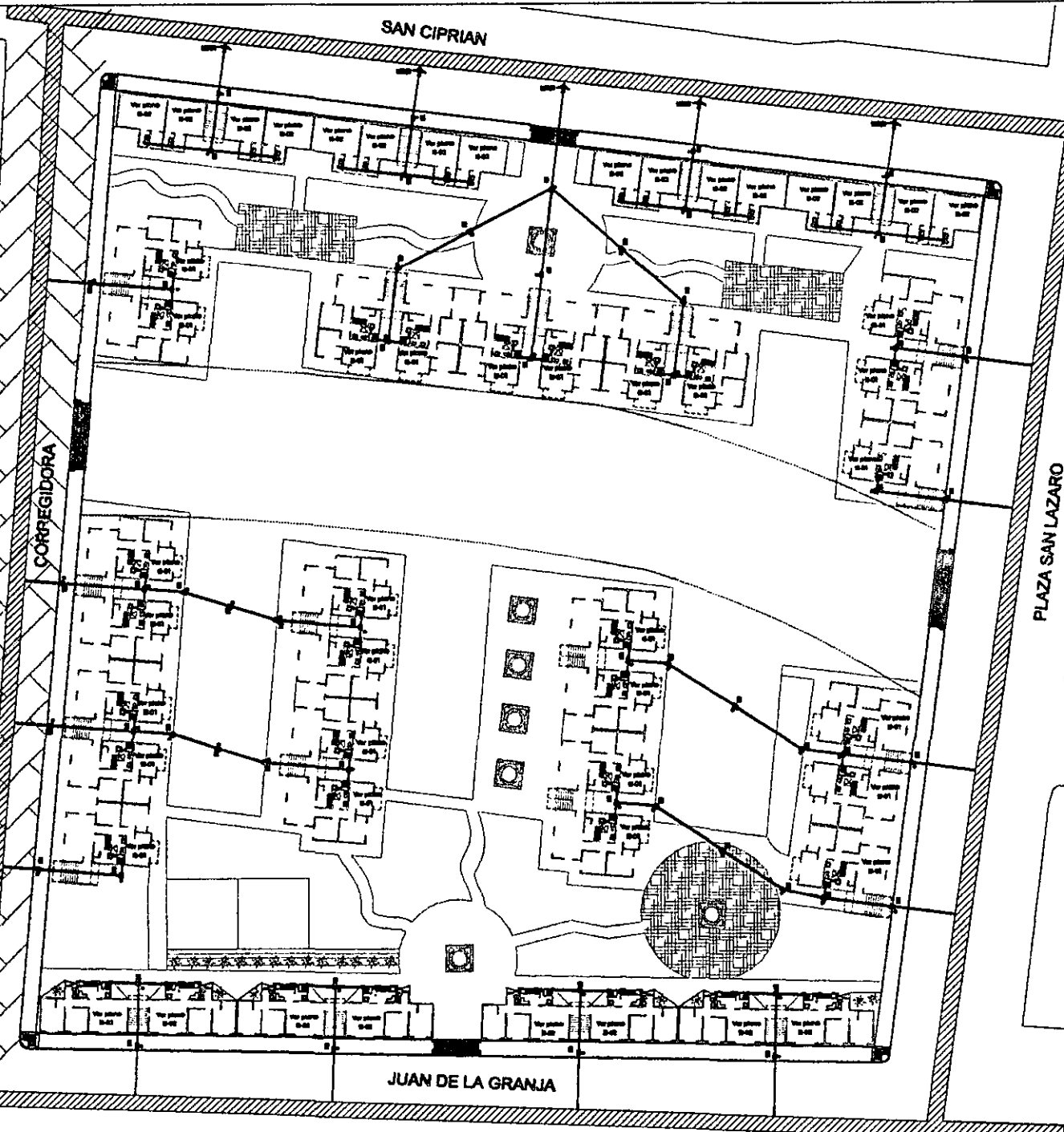
ASESORES:  
 APO. FLEDMÓN FERRRO PESQUERA  
 APO. CESAR MORA VELAZCO  
 APO. HUGO RIVERA CASTILLO

SEMIPRO DE TITULACION 2  
 TALLER APO. JUAN O'GORMAN  
 ALIADA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

---

PROGRAMA DE LOCALIZACION

Escala Gráfica



**PROYECTO:**  
UNIDAD HABITACIONAL CON COMERCIO  
"JUAN PABLO CANCELARIA"

**DESCRIPCIÓN:**

- Superficie de terreno de 10,000 m<sup>2</sup>
- Superficie cubierta de 10,000 m<sup>2</sup>
- Superficie de plaza de 10,000 m<sup>2</sup>
- Superficie de estacionamiento de 10,000 m<sup>2</sup>
- Superficie de áreas verdes de 10,000 m<sup>2</sup>

**NOTAS:**

- Se muestra una propuesta de distribución.

**TÍTULO PLANO:**  
PLANTA CONJUNTO  
INSTALACION SANITARIA

**ESCALA:** 1:750

**FECHA:** 15-03

**UNIDAD:** METROS

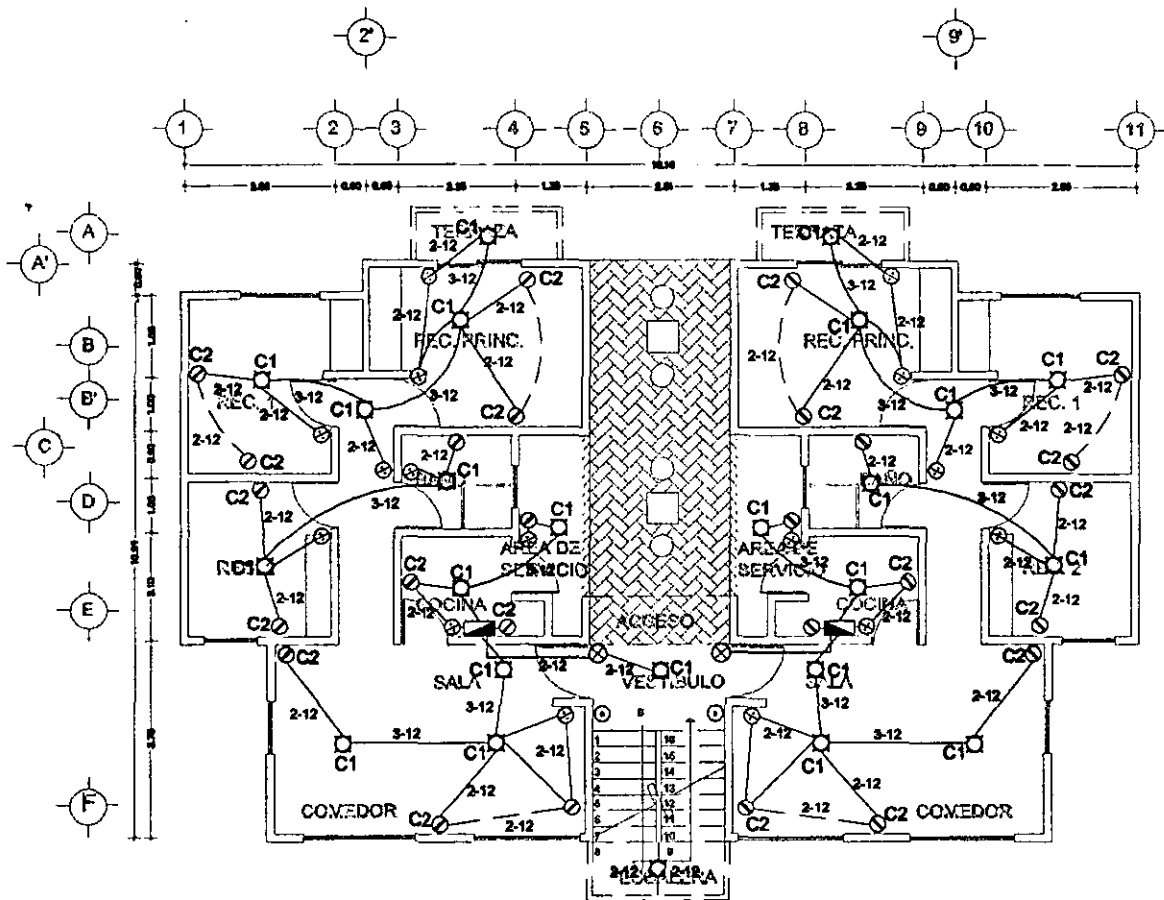
**FECHA:** SEPTIEMBRE DEL 2001

**ASESORÍA:**

- ARQ. FLESIÓN FERRO PEDICHARO
- ARQ. CÉSAR MORA VELASCO
- ARQ. HUGO RIVERA CASTILLO

**SEMINARIO DE TITULACIÓN 2**  
TALLER ARQ. JUAN O'GORMAN  
ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR





**UNAM**  
PROGRAMA NACIONAL DE  
DESARROLLO URBANO "LA RED"

**PROYECTO:** VIVIENDA NUEVA

**CÍRCULO DE LOCALIZACIÓN:**

**PROYECTO:** "JUAN PABLO CANDELARIA"

**SINBOLOGÍA:**

- SALIDA DE CENTRO
- TUBERÍA QUE BUSE
- TIMBRE
- CONTACTO MULTIPLE EN MURO
- TABLERO GENERAL
- APAGADOR BOMBILLO
- TUBERÍA POR MURO O LOMA
- TUBERÍA POR PISO

**PRELIMINAR:** INSTALACION ELECTRICA PLANTA BAJA EDIFICIO A

**ESCALA:** 1:75

**FECHA:** SEPTIEMBRE DEL 2011

**ASESORES:**  
 ARO. FLEBION PEREZ PESQUERA  
 ARO. OSBAR MORA VELARCO  
 ARO. HUGO RIVERA CASTILLO

**REVISOR DE TITULACION:**  
 TALLER ARO. JUAN O'GORMAN  
 ALUMNA: GABRIELA ADRIPE DEL VILLAN

**CÍRCULO DE LOCALIZACIÓN:**

**CALCULO DE ALIMENTADOR X DEPTO.**

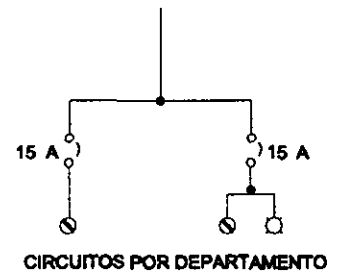
SUPERFICIE DE CARGA PARA UN DEPARTAMENTO DE 60 M2  
 PARA CADA DEPTO. EL ALIMENTADOR DE CARGA PARA  
 CIRCUITOS DERIVADOS, CARGA BASE POR CIRCUITO 127 VOLTS  
 SI LA CORRIENTE ES DE 15 AMPERS ES 1905 WATTS.  
 20 WATTS/M2 X 60 = 1200 W.  
 CIRCUITOS DE APLICACION ESPECIAL  
 2 X 1905 W = 3810 W.  
 SALIDA PARA APARATOS ELECTRICOS A 127 V. Y 350 W.  
 CARGA TOTAL CONECTADA = 5380 WATTS.

APLICACION DE FACTORES DE DEMANDA:  
 PRIMEROS 3000 WATTS  
 EL RESTO : 5380 - 3000 X 0.35 = 826 W.  
 DEMANDA DE CARGA 3000 + 826 = 3826 W.  
 CORRIENTE A 127 V. ES:

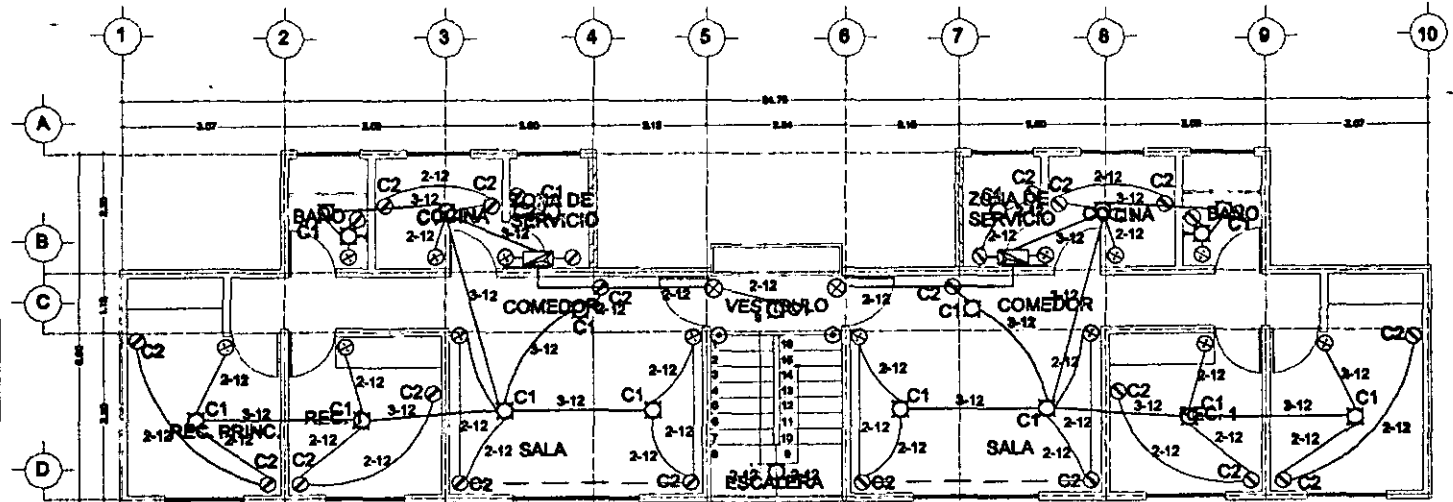
$$I = \frac{3826}{127} = 30.12 \text{ A}$$

EN EL DEPTO. SE CONSIDERAN CIRCUITOS DE 15 A  
 EL TOTAL DE CIRCUITOS POR DEPTO. ES:

$$\text{CIRCUITOS DERIVADOS} = \frac{30.12}{15} = 2 \text{ CIRCUITOS}$$



CIRCUITOS POR DEPARTAMENTO

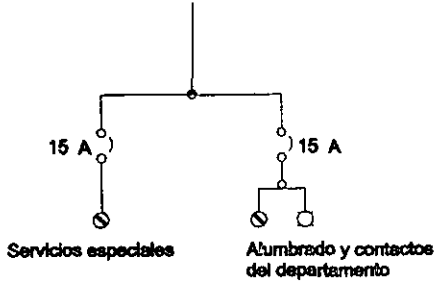


Area total por departamento: 60 m2

Carga:  $60 \times 20 \frac{W}{M2} = 1200 \text{ Watts}$

No. de circuitos de 15 A =  $\frac{1200}{15 \times 127} = 2 \text{ CIRCUITOS}$

La tubería no indicada por departamento es de 13 mm.



Circuitos por departamento

**UNAM**

PROGRAMA PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO  
"LA URBAN"

---

PROYECTO: **WISUDA NUEVA**

CROQUIS DE LOCALIZACION

---

PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"

**CIMENOLOGIA**

- SALIDA DE CENTRO
- ⊗ TUBERIA CUA BURR
- TUBERIA
- ⊗ CONTACTO MULTIPLE EN MURO
- ⊗ TABLERO GENERAL
- ⊗ APARADOR INDICADO
- TUBERIA POR MURO O LOSA
- TUBERIA POR PISO

---

PROYECTADO:  
INSTALACION ELECTRICA  
DEPARTAMENTO TIPO B

ESCALA: 1:75

**E-02**

UNIDAD: METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

ARQUITECTOS:  
 ARO. FLESIÓN PERRO PECHANO  
 ARO. CÉSAR MORA VELASCO  
 ARO. HUGO RIVERA CASTILLO

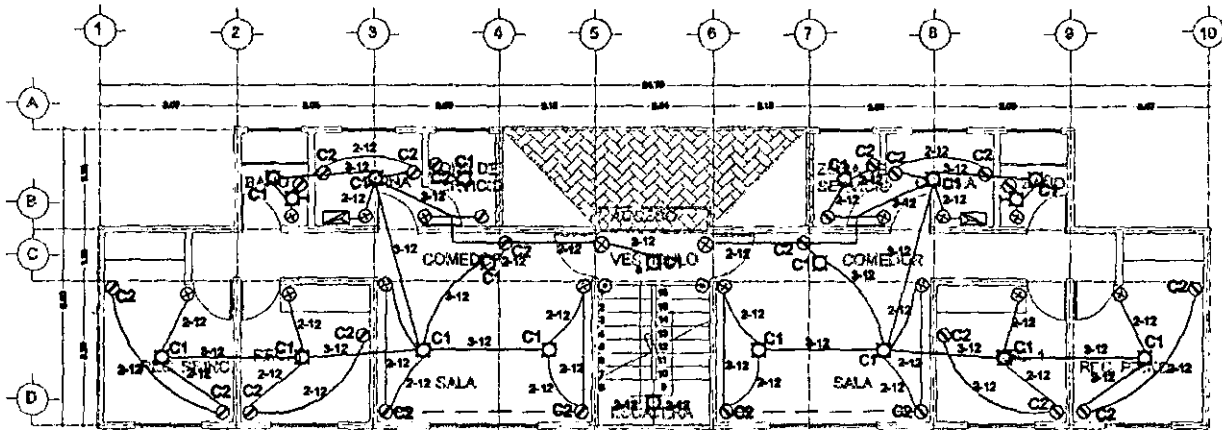
---

SEMINARIO DE TITULACION 3  
 TALLER ARO. JUAN O'GORMAN  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

---

CROQUIS DE LOCALIZACION

ESCALA: METROS



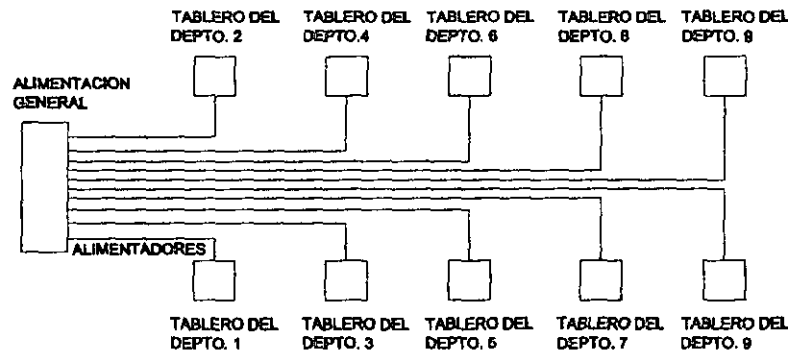
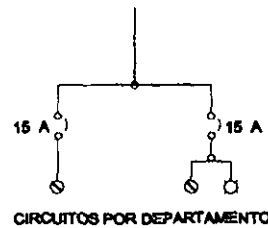
**CALCULO DE ALIMENTADOR X DEPTO.**

SUPERFICIE DE CARGA PARA UN DEPARTAMENTO DE 60 M<sup>2</sup>  
 PARA CADA DEPTO. EL ALIMENTADOR DE CARGA PARA  
 CIRCUITOS DERIVADOS, CARGA BASE POR CIRCUITO 127 VOLTS  
 SI LA CORRIENTE ES DE 16 AMPERS ES 1905 WATTS.  
 20 WATTS/M<sup>2</sup> X 60 = 1200 W.  
 CIRCUITOS DE APLICACION ESPECIAL  
 2 X 1905 W = 3810 W.  
 SALIDA PARA APARATOS ELECTRICOS A 127 V. Y 360 W.  
 CARGA TOTAL CONECTADA = 5360 WATTS.  
 APLICACION DE FACTORES DE DEMANDA:  
 PRIMEROS 3000 WATTS  
 EL RESTO : 5360 - 3000 X 0.35 = 828 W.  
 DEMANDA DE CARGA 3000 + 828 = 3828 W.  
 CORRIENTE A 127 V. ES:

$$I = \frac{3828}{127} = 30.12 \text{ A}$$

EN EL DEPTO. SE CONSIDERAN CIRCUITOS DE 15 A  
 EL TOTAL DE CIRCUITOS POR DEPTO. ES:

$$\text{CIRCUITOS DERIVADOS} = \frac{30.12}{15} = 2 \text{ CIRCUITOS}$$



**DIAGRAMA DE ALIMENTACION A TODO EL EDIFICIO**

**UNAM**

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO "LA REDONDA"

---

PROYECTO: VIVIENDA NUEVA

NO

---

**CIRCULO DE LOCALIZACION**

---

**PROYECTO "JUAN PABLOS CANDELARIA"**

**GENEALOGIA**

- BULEVA DE CENTRO
- ⊗ TIERRA QUE SUBE
- ⊙ TIERRA
- ⊖ CONTACTO MULTIPLE EN MURO
- ▨ TABLERO GENERAL
- ⊗ APARADOR SENCILLO
- TIERRA POR MURO O LOCA
- TIERRA POR PISO

---

**TIPO DE PLAN**

**INSTALACION ELECTRICA**

**PLANTA BAJA DEPARTAMENTO TIPO B**

Escala: 1 : 75

E-03

MIDIDAS

METROS

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001

ARQUITECTO: ARQ. HILDA GARCIA PEREZ

ARQUITECTO: ARQ. GEMAR MORA VELAZCO

ARQUITECTO: ARQ. HUGO RIVERA CASTILLO

---

SEMINARIO DE TITULACION 2

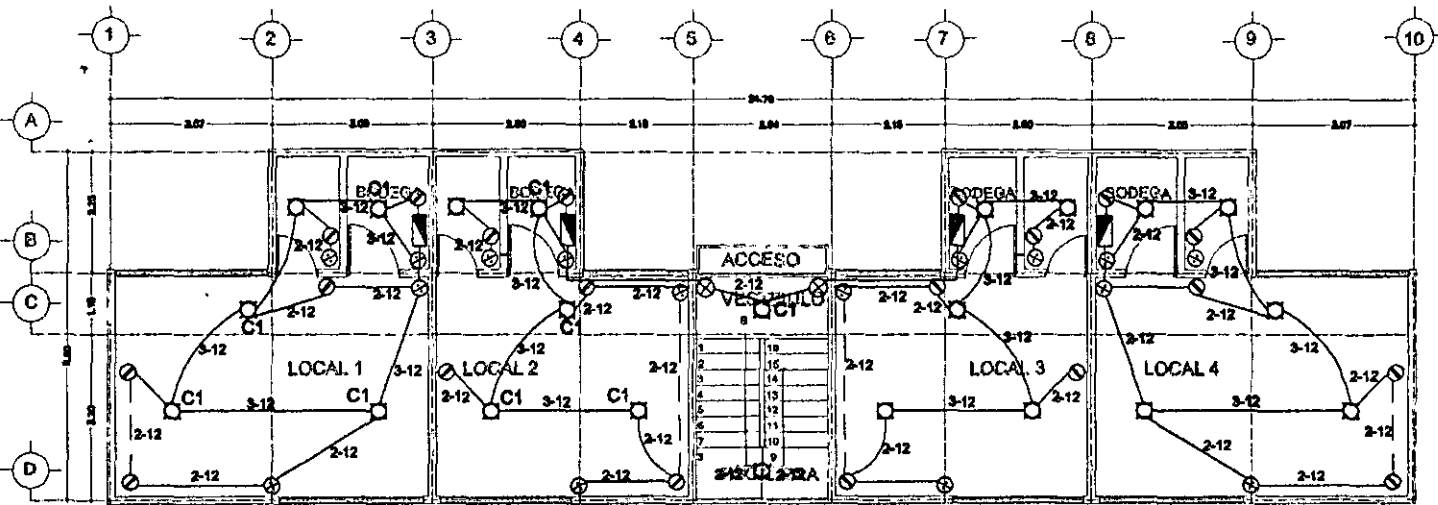
TALLER ARQ. JUAN O'GORMAN

ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

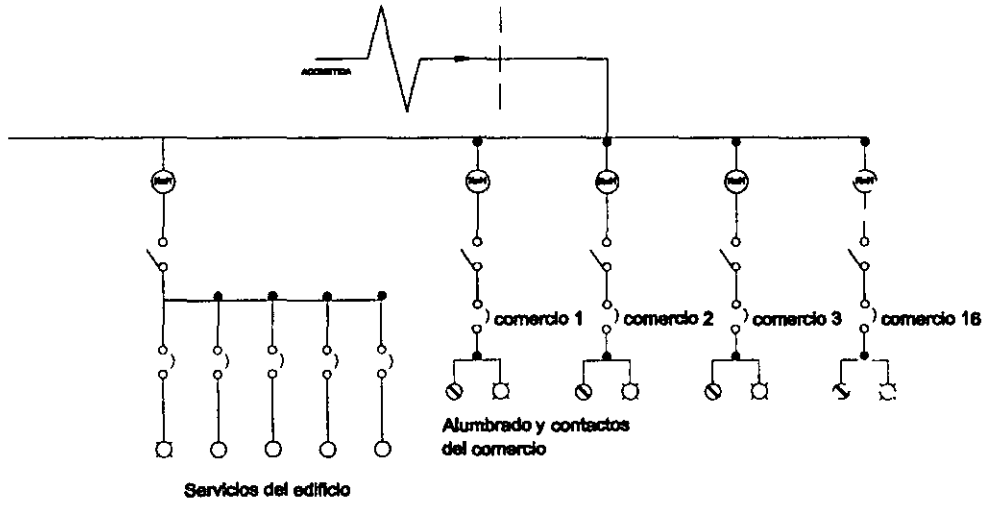
---

**CIRCULO DE LOCALIZACION**

Escala: 1:500



**DIAGRAMA UNIFILAR SIMPLIFICADO**



**UNAM**  
PROGRAMA PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO "LA VIVIENDA"

---

**PROYECTO:** VIVIENDA NUEVA

**CROQUIS DE LOCALIZACION:**

---

**PROYECTO:** "JUAN PABLOS CANDELARIA"

**SIMBOLOGIA:**

- SALIDA DE CENTRO
- TUBERIA QUE SUBE
- TUBERIA
- CONTACTO MULTIPLE EN BARRIO
- TABLERO GENERAL
- APAGADOR BOMBILLO
- TUBERIA POR MURO O LOMA
- TUBERIA POR PISO

---

**TIPO DE PLANTA:** INSTALACION ELECTRICA PLANTA LOCALES

**ESCALA:** 1:25

**UNIDAD:** METROS

**FECHA:** SEPTIEMBRE DEL 2011

**ARQUITECTOS:**  
 ARO. FLEMON PERRO PICHAYO  
 ARO. CESAR NORA VELAZCO  
 ARO. HUGO RIVERA CASTILLO

**SEMINARIO DE TITULACION 2:**  
 TALLER ARO. JUAN O'CONNOR  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

**CROQUIS DE LOCALIZACION:**

Escala Gráfica

SAN CIPRIAN

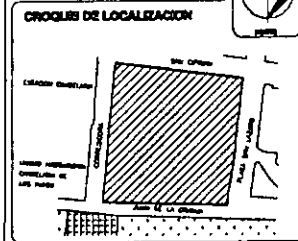
CORREGIDORA

PLAZA SAN LAZARO

JUAN DE LA GRANJA



PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**



PROYECTO: **REMODELACION**

OBJETIVO: Mejorar las condiciones de habitabilidad y seguridad de las viviendas existentes en el predio, mediante la remodelación de las fachadas, la instalación de servicios básicos y la adecuación de las áreas comunes.

DESCRIPCION: El proyecto consiste en la remodelación de un edificio de 10 departamentos, distribuidos en dos plantas. Se realizará el mantenimiento de la estructura existente, se sustituirán los muros de fachada por bloques cerámicos, se instalarán servicios de agua, drenaje y electricidad, y se adecuara el área común para el uso de estacionamiento y áreas verdes.

ALCANCE: El proyecto abarca todo el predio, incluyendo la remodelación de las fachadas, la instalación de servicios básicos y la adecuación de las áreas comunes.

FECHA: Agosto del 2001

TITULO PLANTA: **PLANTA CONJUNTO INSTALACION HIDRAULICA**

ESCALA: **1:750**

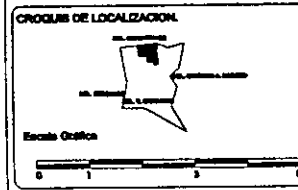
FECHA: **16-08**

UNIDADES: **METROS**

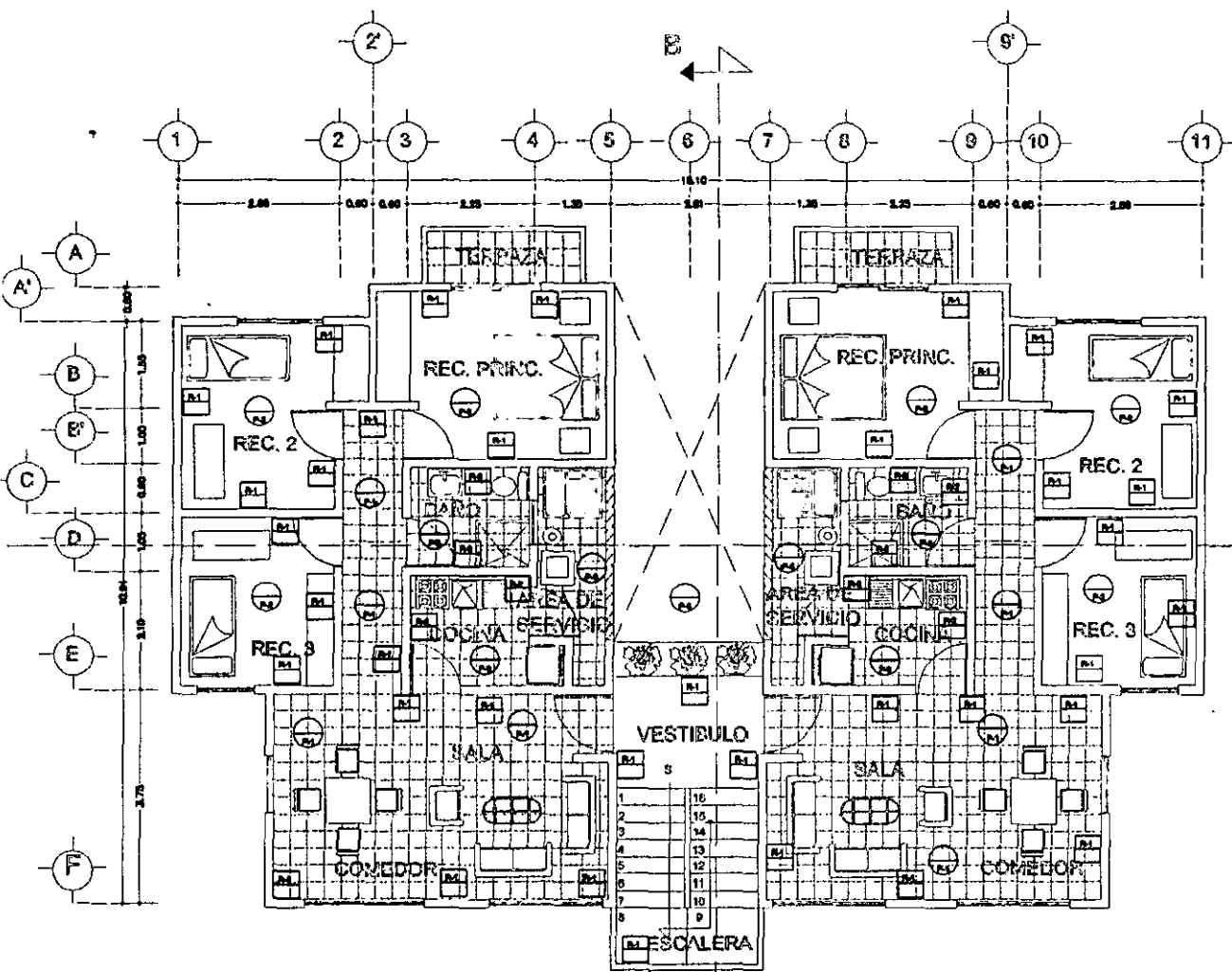
FECHA: **SEPTIEMBRE DEL 2001**


ARQUITECTOS: **ARG. FLESIÓN PIERRO PERCHARD ARG. CÉSAR MORA VELASCO ARG. HUGO RIVERA CASTILLO**

SEMINARIO DE TITULACION 3 **TALLER ARG. JUAN O'CONNOR ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR**





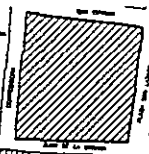



**UNAM**  
 PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "LA SERVICIO"

---

PROYECTO: **VIVIENDA NUEVA**

CROQUIS DE LOCALIZACION




---

PROYECTO "JUAN PABLO CANDELARIA"  
**CINCOLOGIA**  
 DEPARTAMENTO TIPO A  
 FI ME CON 3 RECAMARAS  
 DESPESQUE DE Pisos  
 ESCALONES DE 0.30 cm.

---

USOS Y PLANEACION  
 ACABADOS  
 DEPARTAMENTO TIPO A

ESCALA: 1:75

**AC-01**

UNIDADES: METROS

---

FECHA: SEPTIEMBRE DEL 2001


ARQUITECTOS:  
 ARQ. FLEDMON PEDRO PESQUERA  
 ARQ. CÉSAR NOVA VELAZCO  
 ARQ. HUGO RIVERA CASTILLO

---


SEMINARIO DE TITULACION 2  
 TALLER ARQ. JUAN O'GORMAN  
 ALUMNA: GABRIELA AGUIRRE DEL VILLAR

---

CROQUIS DE LOCALIZACION



Escala Gráfica



CLAVE	MATERIAL	MARCA	COLOR	TIPO	DIMENSION	OBSERVACIONES
P-1	LOSETA CERAMICA	LAMOSA	PLATA	LIBRO	30 x 30	
P-2	ALFOMBRAS	LIGOR	CAFE MOCAFINE	NEUTRAL		
P-3	LOSETA CERAMICA	LAMOSA	BURDEOS OSC.	ANTIDESLIZANTE	30 x 30	
P-4	LOSETA	DALMONTE	GRIS	ANTIDESLIZANTE	30 x 30	
P-5	CEMENTO		NATURAL	ENCAPILLADO		
P-6	DESMARRASABLES/BLANOS	FISTERA	TERRACOTA			
P-7	ADORNITO	MERINO			30 x 40	COLOCADO EN PANTALLA 45 GRADOS
P-8	ADORNITO	INDAO			30 x 40	COLOCADO EN PANTALLA 45 GRADOS

CLAVE	MATERIAL	MARCA	COLOR	TIPO	DIMENSION	OBSERVACIONES
B-1	PINTURA	COMEX	BLANCO OPTIM	VINILICA		SOBRE ACABADO DE YESO PULIDO
B-2	LOSETA CERAMICA	LAMOSA	BLANQUEO OSC.	LISA	30 x 30	
B-3	PINTURA	COMEX	BLANCO OPTIM	VINILICA		SOBRE APLAMADO FINO DE CEMENTO ARENA
B-4	PINTURA	COMEX		VINILICA		SOBRE APLAMADO FINO DE CEMENTO ARENA
B-5	CONCRETO		NATURAL	NATURAL		APLAMADO FINO SOBRE BLOCK REFORZADO