

197

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA
TALLER MAX CETTO

TEMA

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR
EN EL CENTRO HISTÓRICO DE
LA CIUDAD DE MÉXICO
"PLAZA DE SANTA CATARINA NÚM. 6"

TESIS

PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO

PRESENTAN

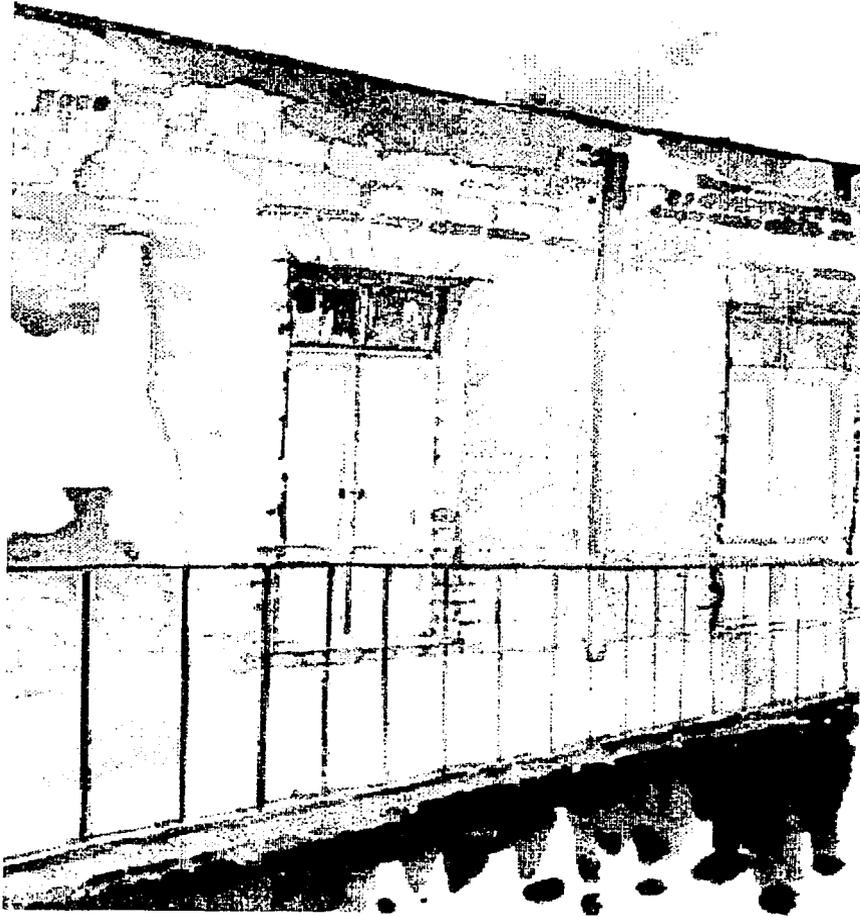
IMELDA M.
VERÓNICA
HÉCTOR

MORALES
PEREDO
MENDOZA

FERRERO
PADILLA
QUIROZ

M É X I C O , D F . , 2 0 0 2

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

REHABILITACIÓN DE
VIVIENDA
POPULAR EN EL
CENTRO
HISTÓRICO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Plaza de Santa Catarina Núm. 6

| | | |
|-----------|---------|---------|
| IMELDA M. | MORALES | FERRERO |
| VERÓNICA | PEREDO | PADILLA |
| HÉCTOR | MENDOZA | QUIROZ |

Universidad Nacional Autónoma de México. Fac. de Arquitectura. Taller Max Cetto

M É X I C O , D . F . , 2 0 0 2

JURADO

Mtro. en Arq. Carlos González Lobo

Dr. en Arq. Juan Ignacio del Cueto Ruíz-Funes

Mtro. en Arq. Gerardo Guízar Bermúdez



AGRADECIMIENTOS

A nuestras familias
y amigos

A la UNAM
y sus grandes maestros

y a todos aquellos que nos
brindaron su apoyo para que
esta tesis fuera una realidad...



REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Í N D I C E

Introducción

11

Marco teórico

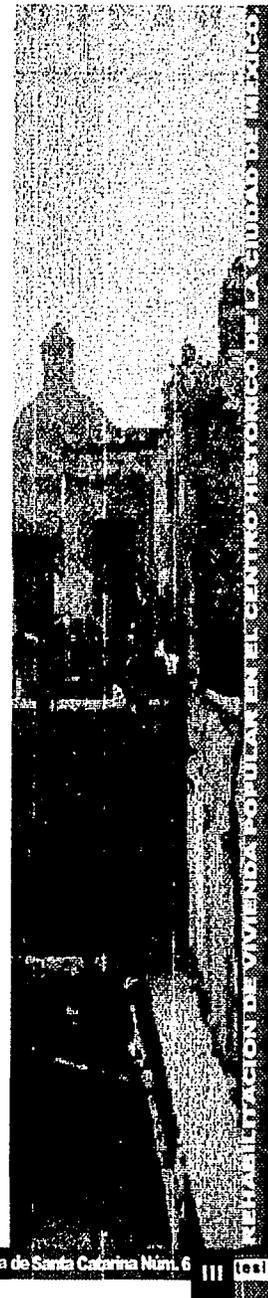
- Centro Histórico de la Ciudad de México 13
- Antecedentes de vivienda. 17
- La vivienda en el Centro Histórico. 25
- Rehabilitación de vivienda popular en el Centro Histórico
- Fideicomiso del Centro Histórico y CENVI 31
- Renovación Habitacional Popular 33
- Estrategia general del Plan parcial del Centro Histórico 39

Análisis diagnóstico

- El predio ubicado en Plaza de Santa Catarina # 6
- Estudios Previos 41
- El sitio y su entorno urbano. 43
- Aspectos históricos.
- Análisis Urbano
- Análisis Arquitectónico-Espacial.
- Análisis Estructural del inmueble.

Propuestas de intervención

- Programa Arquitectónico 53
- Hipótesis 55
- Propuesta Arquitectónica
- Propuesta para instalaciones
- Propuesta para procedimientos constructivos 57...



HABLO DE LA CIUDAD

OCTAVIO PAZ

...Novedad de hoy y ruina de pasado mañana, enterrada y resucitada cada día,
La ciudad que nos sueña a todos y que todos hacemos y deshacemos y rehacemos mientras soñamos,
La ciudad que todos soñamos, y que cambia sin cesar mientras la soñamos,
la ciudad que despierta cada cien años y se mira en el espejo de una palabra y no se reconoce,
y otra vez se hecha a dormir,
Con sus monumentos y sus estatuas, sus historias y sus leyendas,
en un manantial hecho de muchos ojos y cada ojo refleja el mismo paisaje detenido,
volver, volver, ser otra vez arcilla, bañarse con esa luz,
volver, estamos dormidos o despiertos?, estamos, nada más estamos? Amanece, es temprano,
estamos en la ciudad, no podemos salir de ella sin caer en otra, idéntica aunque sea distinta,
hablo de la ciudad inmensa, realidad diaria hecha de dos palabras: los otros,
y en cada uno de ellos hay un yo cercenado de un nosotros, un yo a la deriva,
hablo de la ciudad construida por los muertos, habitada por sus tercios
fantasmas, regida por su despótica memoria,
la ciudad con la que hablo cuando no hablo con nadie y que ahora me dicta estas palabras insomnes,
todos los sabores y los colores, todos los olores y las materias, la marea
de las voces -agua, metal, madera, barro- el trajín, el regateo y el trapicheo desde el comienzo de los días,
hablo de la selva de piedra, el desierto del profeta, el horniguero de almas, la
congregación de tribus, la casa de los espejos, el laberinto de ecos,
hablo del gran rumor que viene del fondo de los tiempos, murmullo
incoherente de naciones que se juntan o dispersan, rodar de multitudes y sus
armas como peñascos que se despeñan, sordo sonar de huesos cayendo en el hoyo
de la historia,
hablo de la ciudad, pastora de siglos, madre que nos engendra y nos devora,
nos inventa y nos olvida...

INTRODUCCIÓN

"La Ciudad es el fundamento del entorno construido por el hombre. Es el espejo de su vida social y la expresión de la diversidad de su cultura, de su historia y de sus tradiciones; contiene las raíces vivas de las comunidades locales, es el significado de su identidad y ayuda a los hombres a situarse en el tiempo y el espacio."

Resolución de Brujas.¹

El Centro Histórico de la Ciudad de México representa alrededor de siete siglos de historia material y urbana; concentra una gran parte del patrimonio edificado que conforma nuestro entorno y nuestra herencia cultural y se mantiene aún vigente como el centro político, económico y financiero del país.

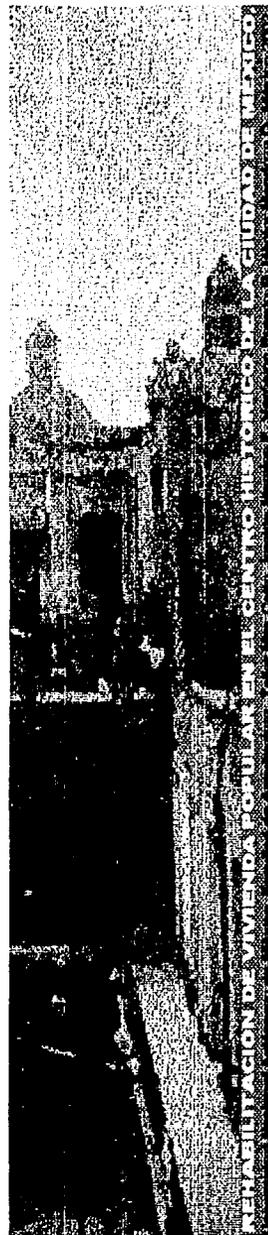
Así, el centro de la ciudad, a pesar de sus transformaciones internas y en relación con el conjunto de la metrópoli, sigue desempeñando un papel importante dentro de la misma y conserva, de igual forma, una gran vitalidad económica, social y cultural.

Sin embargo, hoy día, "en el Centro Histórico se concentran, también, los principales problemas de la ciudad: desempleo y subempleo, marginalidad y exclusión social, inseguridad pública y criminalidad, prostitución, mendicidad y drogadicción, congestión vial y contaminación, bajos niveles de escolaridad y de ingresos, déficit habitacional, deterioro del entorno urbano y de la riqueza patrimonial y conflictos entre diversos sectores sociales".²

Estos problemas no se presentan de manera aislada, ni su solución puede atacar a uno sin modificar total o parcialmente algún otro.

Dichos inconvenientes han provocado la constante migración de la población residente hacia la periferia de la ciudad a zonas más accesibles económicamente, aunque, en algunos casos, cada vez más distantes de sus lugares de trabajo (lo cual se traduce en una mayor demanda de transporte, en rutas más largas, por demás deficientes). Así pues, durante los últimos veinte años el Centro Histórico ha perdido cerca de 100 mil habitantes, con lo que su población se ha reducido a casi la mitad.³

El equilibrio urbano se vio substancialmente modificado con la inserción del régimen de rentas congeladas, que aceleró el deterioro de inmuebles, sobre todo en edificaciones antiguas, en las que en algunos casos, los propietarios realizaban alteraciones, generalmente sin regulación, o simplemente negaban todo tipo de apoyo para el mantenimiento adecuado de los mismos. No hay que olvidar que los sismos de 1985 también han



sido determinantes en la transformación que ha sufrido la zona y el deterioro de la calidad de vida.

Otro factor que ha sido fundamental en la transformación del tejido urbano y la estructura socioespacial del Centro Histórico, se refiere a la "especulación" en el uso del suelo (sin una reglamentación adecuada), propiciando la creciente especialización de predios que se utilizan con fines comerciales (comercios y bodegas) y/o servicios (oficinas y estacionamientos), al tiempo que se ve reducido el espacio disponible para vivienda; todos supeditados a la mejor rentabilidad financiera.

De esta manera, es fundamental incentivar la actividad económica pero lo es también instrumentar políticas y programas de vivienda y de desarrollo social que den atención inmediata a la población, objetivo de este estudio.

En ese sentido, el gobierno de la Ciudad mediante instituciones como el Fideicomiso del Centro

Histórico y el CENVI (Centro de la vivienda y estudios urbanos A.C.) han preparado planes y programas orientados a la regeneración del Centro Histórico de la Ciudad de México; en la actualidad trabajan conjuntamente investigando y proponiendo soluciones a los diversos problemas que enfrenta esa zona.

El CENVI, por medio de María Pía Herrasti y Alejandro Suárez Pareyón, así como el Dr. René

Coulomb -por parte del Fideicomiso del Centro Histórico- fueron contactados por alumnos del taller Max Cetto para realizar propuestas que atiendan los proyectos de mayor prioridad dentro del Plan Parcial, siendo uno de ellos la vivienda popular. Así pues, este trabajo de tesis: Rehabilitación de la vivienda popular en Plaza de Santa Catarina núm. 6, se inserta dentro de las propuestas con las que se busca redefinir el papel del Centro Histórico.



1.- *Resolución de Brujas 1975*
3er coloquio del seminario de estudios del patrimonio artístico.

2.- *CENVI, D.F. 2000*

3.- *Proyecto Centro Histórico, 1997*

EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

"En la historia de las ciudades, las últimas décadas se caracterizaron por una explosión espacial y por una disociación en el centro de la ciudad y los equipamientos políticos, culturales, comerciales, etc., que componen la centralidad urbana".

Francois Tomas.⁴

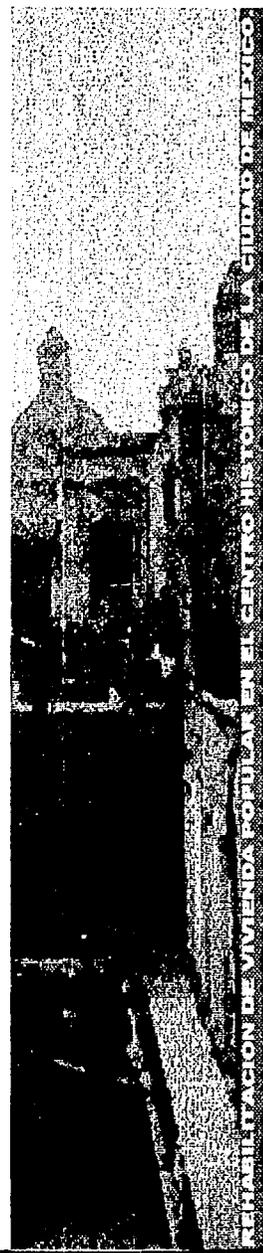
Nuestro Centro Histórico, el cual corresponde, casi, a la traza original de la Antigua Ciudad, es uno de los más importantes de América por su tamaño y su calidad urbano-arquitectónica.

Sin duda, los tiempos vitales del patrimonio cultural se miden por siglos y a través de los mismos la ciudad ha tolerado etapas sucesivas de destrucción y reconstrucción, sufriendo los embates de la naturaleza, de los cambios de gobierno y de la transformación cultural; y es a partir de la Colonia que empiezan a sucederse, las mayores transformaciones arquitectónicas y urbanísticas.

A mediados del s. XIX, con la Ley de Desamortización de los bienes eclesiásticos (1856), la ciudad, sufre un proceso de diversificación en los usos de suelo (templos y conventos) lo que generó diferentes formas de usar el espacio urbano; es así como, a partir de la segunda mitad del s. XX, se sumió en un intenso deterioro. Esto se debió al crecimiento acelerado de la ciudad y a la salida de negocios, oficinas y familias de recursos medios y altos que optaron por otras localizaciones más cómodas, o con mayor calidad de vida, en las colonias periféricas, primero, y después en zonas más alejadas.

Así también, los conventos y casonas se fueron convirtiendo en vecindades y bodegas, y el comercio de buena calidad dio paso a uno de venta masiva de productos baratos. Todas estas circunstancias han deteriorado los edificios: la subdivisión en viviendas destruyó los espacios originales y ocupó corredores y patios; la sobrecarga de bodegas en pisos altos contribuyó a los daños por el sismo y la expansión comercial destruyó plantas bajas y fachadas al abrir grandes vanos.

El sismo de 1985 no ha sido el único responsable del deterioro, sino también la falta de recursos, organización o interés. Entre los principales problemas que agobian actualmente al Centro Histórico están aquellos relacionados, sobre todo, con la existencia de lotes baldíos, edificios en ruinas que se encuentran en parcial o total abandono y con el despoblamiento progresivo inminente, que han convertido a la zona en un área de alta inseguridad.



En consecuencia, se generó un círculo vicioso que llevó al Centro a tal deterioro que, para principios de los noventa, se manifestaba también en la invasión del espacio público por miles de vendedores ambulantes, que han saturado calles y plazas, provocando conflictos con el tráfico vehicular y con el comercio establecido, impidiendo el acceso y la vista de los edificios, dañando también pavimentos, mobiliario urbano e incluso fachadas. (fig. 2)



descarga que reduzca la congestión vehicular; la incapacidad de las autoridades para controlar el auto-transporte público; y además, las marchas y plantones de algunos grupos políticos y organizaciones de todo tipo que desestimulan inversiones adicionales; sin olvidar, la dificultad en los diversos trámites administrativos con recurrentes conflictos por prácticas burocráticas.

A pesar de estos problemas, el Centro sigue concentrando la mayor densidad de comercios y servicios. Afortunadamente, a partir de la década de los noventa, con el objetivo de rescatar el Centro, el apoyo de la sociedad, la iniciativa privada y distintos sectores del gobierno, han sido fundamentales para lograr detener, en gran medida, el deterioro y crear un proceso de regeneración.

Uno de los sectores más afectados, sin duda, ha sido el cultural; sin embargo, para revertir este proceso la UNAM ha encabezado acciones con el fin de apoyar las iniciativas surgidas para tal efecto. Así, ha parti-

cipado en manifestaciones anuales de gran magnitud como la Feria del Libro del Palacio de Minería (fig. 3)



o el Festival del Centro Histórico. De igual manera cabe hacer notar la presencia de otras instituciones, que intervienen a veces, en nuevos edificios, como el Museo Mural Diego Rivera, o bien en palacios y conventos restaurados, como el Museo José Luis Cuevas. (fig. 4)



4.- *Francoís Tomas*. Espacio y vivienda en la Ciudad de México. 1991

5.- *Jorge Gemboa de Buen*. ¡Echame una manita! 1991-1994. Fideicomiso del Centro Histórico.



Esta reconquista cultural corresponde al comienzo de una evolución de la imagen del centro y coincide con esfuerzos emprendidos para restaurar los edificios clasificados como monumentos históricos (flgs. 5 y 6) o para reestructurar las manzanas afectadas por los sismos de 1985.



A partir de los años treinta surgen legislaciones en favor de la conservación del patrimonio cultural en nuestro país; pero es "en abril de 1980 cuando el Centro Histórico de la Ciudad de México es declarado por "decreto presidencial", zona de Monumentos Históricos y en diciembre de 1987 la UNESCO lo declara Patrimonio Cultural de la Humanidad".⁵ (flg.7)

Aun cuando mucha gente, incluso arquitectos y sociólogos, sólo quieren ver en el Centro Histórico y sus inmediaciones los edificios deteriorados, el comercio ambulante y la prostitución; no pueden pasarse por alto los esfuerzos de algunas instituciones, incluyendo gobiernos recientes, que han convocado a concursos para rehabilitar los inmuebles y espacios abiertos importantes dentro del Centro; y al convenio entre el gobierno local y el federal, con el apoyo de promotores particulares, con el fin de regenerar las actividades que han vitalizado por tanto tiempo al Centro Histórico.



REHABILITACION DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

ANTECEDENTES DE VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO

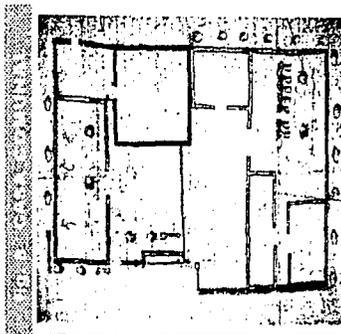
"A partir de las construcciones habitacionales se construye lo más substancial y característico de la morfología urbana, y es ahí donde principalmente, radican las cualidades plásticas, artísticas y ambientales que pueden existir en la ciudad".

Enrique Ayala Alonso.⁶

En la casa prehispánica los espacios exteriores eran los más importantes, pues en ellos se realizaban la mayoría de las actividades domésticas y productivas, mientras que los espacios cubiertos sólo se utilizaban para dormir y como área de guardado, ya que estos espacios tenían una entrada de luz mínima, al funcionar la puerta, como única fuente de luz y ventilación.

En esta vivienda la cocina conformaba el espacio de convivencia; existía un espacio techado, pero no cerrado, que correspondía al espacio común de estar y funcionaba como una prolongación de las habitaciones. Una de las características importantes de la arquitec-

tura habitacional prehispánica era que en un mismo predio vivían varias familias (fig. 8) y el patio servía como espacio común para todos.

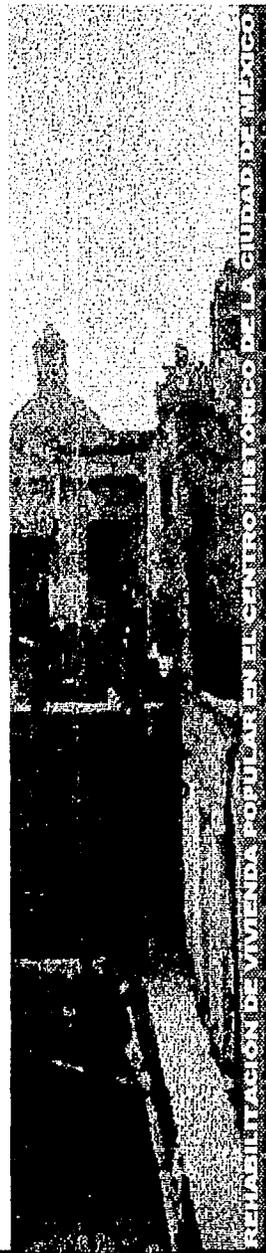


En aquella época se pensaba que la construcción de la vivienda era algo pasajero y se construía con materiales perecederos "pues no era importante poseer bienes materiales, ya que después de la muerte se alcanzaba el bienestar."⁷

Así como la casa prehispánica, la casa española tiene como partido básico la existencia de recintos techados, ordenados alrededor de patios descubiertos. Los patios, en casos con menor desarrollo llamados corrales, eran utilizados para actividades domésticas en donde se desarrollaban también actividades productivas.

En estas viviendas, el patio tenía también un papel fundamental dentro de su funcionamiento pero con otras características, como el añadir los corredores a cubierto para acceder a las habitaciones, dando al patio nuevas funciones, pero no asociando en todos los casos las actividades domésticas con las laborales.

Dentro de la casa típica española, podemos encontrar variantes en donde los patios fueron desarrollándose de diversas formas; desde el patio, como corrales en la arquitectura castellana y extremeña hasta los patios de Andalucía con mayor refinamiento, que evocan al jardín del Edén;



de influencia moruna debido a la larga permanencia árabe en esa región. A pesar de que la casa castellana no tiene el refinamiento de la andaluza, posee también patios y corrales con intensa actividad, en éstas los almacenes y cuadras se localizan al frente de la vivienda, seguido por un patio o corral y las habitaciones al fondo.

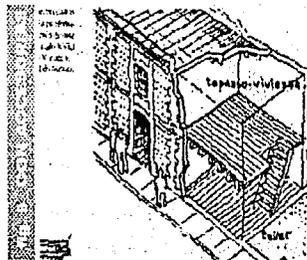
En estas viviendas, castellana y extremeña, se incorpora la cocina al diseño arquitectónico y adquiere, en la distribución del espacio, un papel primordial. En ésta, tiene lugar, además de la preparación de los alimentos, la reunión en familia.

Esta nueva disposición de espacios, además de algunos materiales y técnicas constructivas fueron influencias importantes en la vivienda popular mexicana. En la casa andaluza, la cocina no tiene un lugar fijo y en su lugar se utilizó un homillo transportable a cualquier lugar del patio. El primer modelo de casa mexicana novo-hispana -propiamente dicho-, que nace tomando elementos de la arquitec-

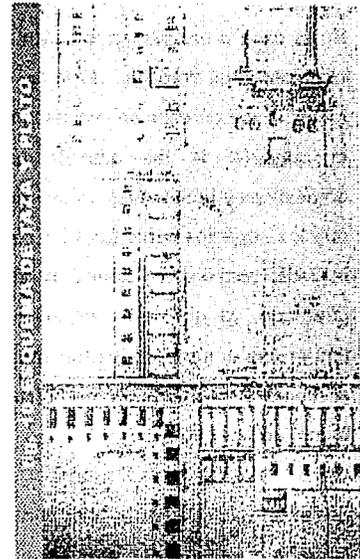
tura militar del medioevo español, tenía gran cantidad de elementos que propiciaban, por su esquema, una vida doméstica introvertida necesaria en la metrópoli naciente dadas las condiciones sociales que la "Conquista" generó.

De este tipo de edificios no se conserva ninguno, debido a las grandes inundaciones del s. XVII; y sin embargo es de suma importancia hacer notar que en este modelo de casa, la cocina adquiere un lugar importante manifestándose la influencia indígena.

Otro esquema que aparece en este periodo, utilizado por habitantes de un nivel social inferior, fue las llamadas tiendas de Tejadas, (fig 9) en donde los usos se mezclan; habitacional y productivo, pues estaban dotadas de accesorias al frente en el nivel inferior.



Modificado en esquema surge la casa de taza y plato (fig. 10): con pequeñas habitaciones en la planta baja de la mansión, en las cuales se desarrollan dos niveles, uno abierto a la calle (actividad productiva) y un entresuelo con tapanco construido en madera y comunicándose por una escalera adosada al muro, al nivel habitacional.

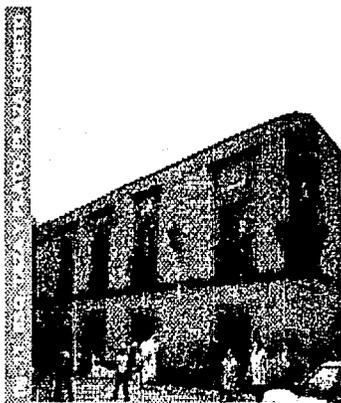


Este modelo resulta interesante pues alberga en un mismo conjunto vivienda de distintos estratos sociales. Existe una variante de este modelo en el que la diferencia radica en independizar la accesorias

6) Ayala Enrique Alonso. La casa de la Ciudad de México. Evolución y transformaciones. Ed. CONACULTA. México.

7) Ibid.

del módulo habitacional, separando sus accesos, al comercio se llega desde la calle, mientras que a los tapancos se puede entrar desde el interior de la casa o desde el patio, sirviendo a la mansión como espacios para la servidumbre. (fig. 11)



Este tipo de casa tuvo gran importancia en el desarrollo de la arquitectura de la ciudad, porque dio la posibilidad de combinar la función habitacional con la productiva y la comercial al mismo tiempo.

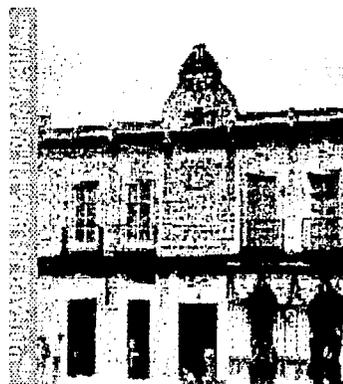
A pesar de que las condiciones de habitabilidad no eran las mejores, con el paso de los años, en los barrios indígenas se fue dando una conciencia de heredad en las propiedades, aun cuando eran

hechas con materiales pobres o perecederos. Otra situación que provocó cambios en el esquema de la casa indígena fueron las restricciones monogámicas que obligaban a los varones a tener solo una esposa y por ende menos familia; ésto obligó a que fuera desapareciendo la vivienda colectiva que había en la ciudad antes de la conquista.

A principios del siglo XVII la ciudad se vivía de una manera diferente, ya que había pasado el peligro de ataques a la entonces llamada "ciudad española" por parte de los indígenas y la gente hacía más suyo el espacio urbano; esto provocó que las casas dejaran de tener el aspecto agresivo del s. XVI, por lo que se abrieron vanos y comenzaron a ser ornamentadas.

Más tarde, en el s. XVIII el barroco marca el apogeo de la arquitectura doméstica y el cambio en muchos sentidos. Es la época en que la casa mexicana se consolida adquiriendo diferencias que la singularizan. En esa época la

metrópoli crece, aumentando la demanda de vivienda y generando nuevos modelos. Las modificaciones básicas de este siglo son sólo de orden formal u ornamental, por lo cual el patio continúa vigente, pues la estructura del esquema no cambia, pero adquiere una nueva dimensión al articular el interior con el exterior; así, el patio se transforma en un espacio social. (fig. 12)



Debido a la escasez de vivienda, muchas de las antiguas mansiones se subdividen, partiendo el patio central por la mitad mediante un muro y generando dos módulos habitacionales idénticos, "par de casas" (fig. 13), que más tarde se construyeron independientes con un esquema de herradura.

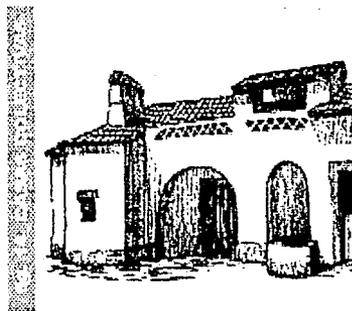


Es importante señalar que en el S. XVII las vecindades adquieren un papel importante dentro de la ciudad, este modelo surge expresamente para renta desde un inicio; cubriendo por un lado la demanda de vivienda y por otro lado generando una nueva fórmula en la que los propietarios del suelo, generalmente religiosos, ofrecían vivienda sin perder la propiedad de la tierra.

Estas vecindades en realidad no estaban dirigidas a los sectores más pobres ni estaban pensadas para individuos o familias aisladas. Pretendían un esquema diversificado de vivienda dónde los departa-

mentos ubicados al frente y en los niveles superiores, contaban con mayor área quedando los más modestos al interior.

Aunque estas vecindades surgen como un modelo urbano, poco a poco, debido a la pobreza y demanda del suelo, se dan también en los barrios de indios en la periferia de la ciudad; éste fue un modelo que se retoma teniendo su origen en las casas comunales prehispánicas pero amalgamando características de ambas culturas. (fig. 14)



El orden neoclásico del siglo XIX aparece junto con la racionalidad que altera profundamente la vida, tanto en el interior como en los espacios públicos de la ciudad, la ciudad y la forma de habitarla se

transforman. No obstante las modificaciones al esquema, la esencia de patios centrales se mantiene. (fig. 15)



No es sino hasta la Reforma cuando algunos de los problemas habitacionales empiezan a tomar forma y a tratar de solucionarse. La desamortización de los bienes del clero, poseedor de casi el 50% de los inmuebles de la ciudad y por lo tanto de la vivienda que la población arrendaba, así como la consolidación de los primeros "inmobiliarios" ayudaron, en parte, a solucionar esta carencia, pero esto propició también su explosión. Ya entrada la época porfiriana es cuando se verán reflejadas las nuevas formas de habitación en dónde el patio

central desaparece para lograr un esquema totalmente opuesto. El patio ya no es el lugar de los siglos anteriores, si aún existe, es sólo un elemento ornamental o de paso.

A principios del siglo XX, las vecindades aún tenían gran demanda; este tipo de vivienda colectiva, al reducir el patio a un simple corredor para acceder a las viviendas marca una clara diferencia en el modo de habitarlo, ya no como una prolongación de la misma casa. A diferencia de la vivienda de las élites, las vecindades más modestas carecían de las condiciones de comodidad y privacidad, al compartir los espacios de servicio y contar con una o dos habitaciones para una familia entera.

En esa época surge la modalidad de privadas, las cuales resultaron una reminiscencia de la vecindad. Estaban constituidas por una serie de casitas alineadas sobre una calle de tránsito restringido, que tenía mucho mejores condiciones de habitabilidad, ya que estaban dirigidas a sectores medios.

Con el racionalismo, se crearon nuevas propuestas habitacionales con el fin de atender el problema de la vivienda para los sectores más humildes de la ciudad, las propuestas adoptadas cambian radicalmente la fisonomía del espacio, pues fusionaban distintas áreas y suprimían muros divisorios para ampliar visualmente el espacio que normalmente era el familiar.

Este tipo de vivienda se utilizó principalmente en nuevas urbanizaciones fuera del casco histórico pero fueron un antecedente importante para los edificios de vivienda multifamiliar.

LA VIVIENDA EN VECINDAD

La "vecindad o casa de patios" representa, desde su surgimiento, la principal opción habitacional para las clases bajas y medias bajas de la población. Así, las viviendas de las clases bajas, dentro del Centro de la Ciudad, pueden clasificarse de



acuerdo con el número y tamaño de las habitaciones, la superficie construida y los espacios libres que ocupan de la manera siguiente:

A) Viviendas de una sola habitación situadas en el interior de las vecindades, formadas por un cuarto "redondo" en el cual se realizan las actividades domésticas. En este tipo de habitaciones, la superficie total es de 9 a 12 m² aproximadamente; carentes de ventanas, la puerta se abre directamente sobre el patio de la vecindad y comparte lavaderos y sanitarios comunes.

B) En el cuarto "redondo" con tapanco casi se duplica el área habitable. Éste se encuentra precedido de una pequeña azotehuela que sirve de transición entre el patio común de la vecindad y la habitación única. Representa el tipo más difundido e igual que en el tipo "A" los servicios de sanitarios y lavaderos eran comunes. La superficie promedio de estas habitaciones, tomando en cuenta el tapanco y la azotehuela es de 20 m². (fig. 16)



CARLOS GONZÁLEZ LOBO

Los que poseían azotehuelas fueron mejorados a medida que se introdujo en la vecindad el agua y el drenaje, techando la azotehuela y aprovechando una parte de ésta para cocina, y mediante una división se hizo un pequeño retrete. (fig. 17)



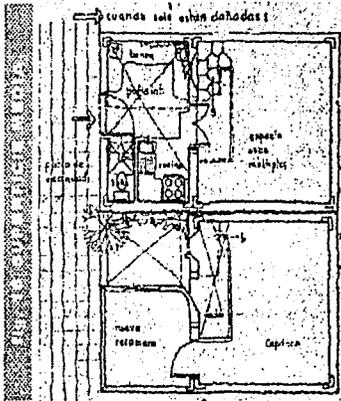
CARLOS GONZÁLEZ LOBO

C) Viviendas con dos habitaciones, una destinada a cocina y comedor y otra a dormitorio, que representaba, dentro de las vecindades, un grado mínimo de comodidades y desahogo sobre todo cuando tenían baño propio en la azotehuela. Sus inquilinos pertenecían a familias de la clase obrera de salarios más elevados y a artesanos, pequeños comerciantes y empleados modestos.

D) Cuando la vivienda, con una superficie media de 35 a 45 m², posee además una pequeña sala, puede asegurarse que sus ocupantes pertenecían comúnmente a las capas más altas del proletariado y comerciantes modestos. (fig. 18)

Las diferencias entre estos tipos de viviendas determinan diversos grados de amplitud espacial o de comodidad y se reflejan en el uso que los vecinos hacen del patio, siendo para las primeras, áreas indispensables de expansión de la vivienda y para las últimas, mero tránsito, salvo en ocasiones excep-

cionales en que los vecinos festejaban alguna fecha especial. Las diferencias señaladas influyen o determinan la relación de sus moradores entre sí y con el conjunto de la vecindad a través del patio. (fig. 18)



Las habitaciones, aún siendo iguales o semejantes tienen distinta categoría según su ubicación. En general, las más cercanas a la calle son más apreciadas que las que se encuentran en lo profundo de los patios. En las vecindades de dos plantas los inquilinos de los "altos" se consideraban de categoría social más elevada que sus vecinos de la planta baja.

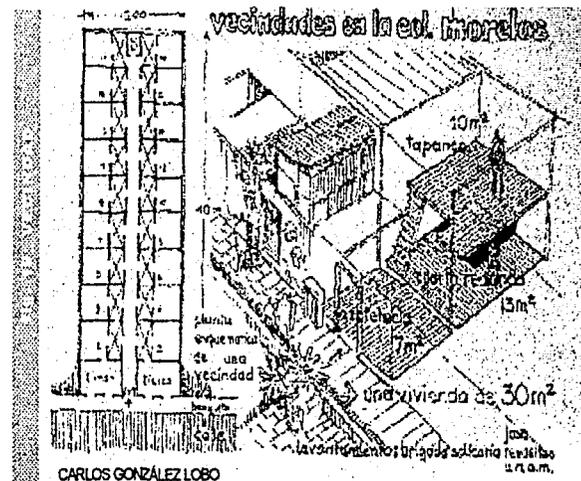
Podemos considerar también como elemento diferencial aquel que se refiere a las construcciones exteriores que limitan la vecindad. En algunas existían en el exterior, cuartos redondos y accesorias con una puerta a la calle y otra al patio, que estaban destinados al mismo tiempo a viviendas y a pequeños comercios y talleres artesanales. Sin embargo, la mayoría de las vecindades están separadas de la calle por un cuerpo de una o dos plantas destinado a viviendas de renta más elevada. Estos cuerpos exteriores crean una especie de pantalla que, junto con lo angosto de la puerta y del zaguán, forman un nivel espacial diferente al de la calle que da cierta privacidad a los moradores de la vecindad.

Las habitaciones de las vecindades no pueden ser comprendidas aisladamente, sino como células o miembros de un conjunto o unidad superior de la que forman parte, del mismo modo, sus habitantes -a pesar de la relativa autonomía e independencia de que goza cada familia- se consideran parte de la

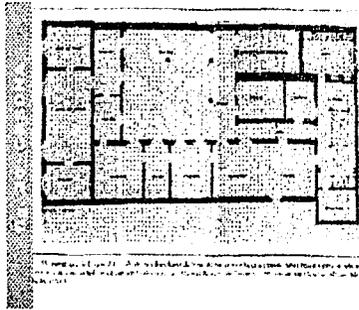
comunidad de familias que componen la vecindad.

Los rasgos físicos comunes a todas las vecindades, sobre todo de principios del siglo XX son:

La posición de todas las habitaciones en una o dos plantas, a lo largo o en torno de uno o varios patios; sus limitaciones espaciales; la carencia de servicios o el carácter común de éstos; la pobreza de los materiales empleados en la construcción y la relación de las habitaciones entre sí y la de éstas con la calle. Estos caracteres analógicos permiten aplicarles la denominación genérica de vecindades (fig. 19).



Dentro de estas semejanzas de rasgos existían entre ellas ciertas diferencias que comienzan a manifestarse durante el siglo XIX, entre las que se crearon a partir de viejas casonas coloniales (fig. 20) y las que se construyeron "ex profeso". (fig. 21)



El patio es el elemento fundamental y vital de este organismo introvertido separado de la calle, que posee una gran variedad y

densidad de significados como ámbito común de todos los vecinos.

"Las vecindades tienen en sus estrechos y largos patios el órgano por el cual respiran y también el horizonte dentro del cual ordenan su vida. El patio es también columna vertebral y centro del sistema nervioso muy sensible de la vecindad, que proporciona y consume energía nerviosa y sirve de articulación a las viviendas y lugar de tránsito o permanencia"⁸

LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO

"Divididas y multiplicadas, las casas son santuarios del milagro cotidiano. Entre las vigas rotas y las duelas podridas nacen manantiales, el camino de las cucarachas se vuelve vertedero, del suelo raso llueven tempestades y en el piso de cemento se forman pequeños mares rojos o negros, pero nunca muertos: bullen de gusanos ..."
Cristina Pacheco.⁹

Entre las diversas vocaciones innegables dentro de los centros históricos, la vivienda desempeña un papel primordial; sin embargo, la habitación se ha alejado de los antiguos barrios centrales de las ciudades, debido a factores relacionados con presiones demográficas o sobre valoración del suelo para fines comerciales o de negocios, evidenciando la expulsión de las actividades menos rentables, entre ellas, la vivienda popular y provocando que la vivienda, aún existente en estos centros, se vaya degradando cada vez más.

Lo anterior, promueve en la zona una población flotante y no residente,

lo cual ha generado el abandono de los cascos históricos en horas no hábiles, originando graves problemas como: la inseguridad y la falta de arraigo de los habitantes diurnos a dichos lugares.

En el Centro Histórico de la Ciudad de México se ha buscado revertir dicho fenómeno, sobre todo a partir de la última década del siglo XX, puesto que éste ha sufrido, a lo largo de su historia, substanciales transformaciones que han marcado su desarrollo y consecuente deterioro. Entre estas transformaciones destacan tres aspectos fundamentales que han afectado directamente a la vivienda y en particular a

la vivienda popular como: la ley de congelación de rentas, que declinó en el cambio de usos de suelo, los sismos de 1985; y las normas del (INAH) en cuanto a conservación de bienes patrimoniales.

Entre 1942 y 1948, debido a la crisis e inflación imperantes en el país, el Estado emite una serie de decretos y entre ellos uno en particular que tenía como objetivo congelar las rentas de las viviendas construidas antes de 1942¹⁰ y así ayudar a la economía de los sectores más desprotegidos en la zona central de la Ciudad de México.

Estas medidas, en lugar de ser benéficas, resultaron perjudiciales en el ámbito de la vivienda; las pésimas condiciones de habitabilidad, entre ellas, una o dos habitaciones por familia, escasez de espacio, servicios compartidos y carencia de privacidad. Además se sumaron al hecho de que los propietarios dejaron de dar mantenimiento a sus edificios; así, las reparaciones de los inmuebles se descuidaron por años; "en tanto se congelaron las rentas, también se congeló su mantenimiento".¹¹



A pesar de los daños causados al patrimonio con la expedición del Decreto de Congelación de Rentas, éste sirvió, a la larga, para que se conservaran infinidad de monumentos históricos, que de otra manera hubieran entrado al mercado especulativo del capital inmobiliario. (fig. 22)



9) *Cristina Pacheco*. "Zona de desastre" 1ª edición. México. Ed. Océano. 1985

10) *Leopoldo Rogríquez M. y Alejandra Massolo*. "La Rehabilitación de la vivienda". Col. Divulgación INAH. 1988

11) *Ibid.*

12) *Proyecto Centro Histórico*. 1997

13) *Leopoldo Rogríquez M. y Alejandra Massolo*. "La Rehabilitación de la vivienda". Col. Divulgación INAH. 1988

Así, en su mayoría, los propietarios buscaron el cambio de uso de suelo de sus predios pues el Centro fue y sigue siendo una de las zonas mejor dotadas de infraestructura, propiciando actividades más rentables, en edificios antiguos y contemporáneos, relegando a la vivienda a un plano de menor importancia.

A la expulsión de la población, que se hizo más intensa en los años sesenta, le correspondió un aumento en la densidad de los habitantes por vivienda, que pasó de 4.5 a 5.4 en ese periodo. Para 1970, la población del Centro era de 344, 687 habitantes y el parque habitacional de 68,120 viviendas, para entonces, la densidad de población era de 390 hab/ha aproximadamente, a razón de 5.6 ocupantes por vivienda.¹²

El espacio central de la ciudad había adquirido ya, la fisonomía de una zona habitacional degradada, con viviendas, en su mayoría, de cuarto redondo, en vecindades o en viejas casonas subdivididas y abandonadas al deterioro urbano por falta de mantenimiento y reparaciones. (fig. 23)



Más tarde, entre 1980 y 1982, en favor de la conservación del patrimonio, se realizó un programa que intentaba recuperar la imagen de algunas calles, pero esta acción se limitó únicamente al tratamiento de fachadas, tanto en monumentos históricos como en edificios recientes. Se procedió a limpiar los paramentos y a proporcionar vanos y alturas en los edificios modernos respecto al contexto, sin embargo, los interiores de los inmuebles permanecieron en la situación anterior de deterioro, uso inadecuado o de sobrecarga de las estructuras. (fig. 24)



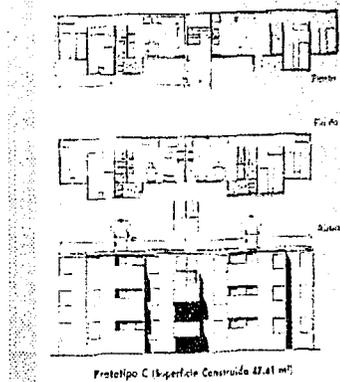


"Pero fue hasta 1985, cuando los sismos mostraron con toda su magnitud que la política de vivienda y conservación, instrumentada anteriormente por el gobierno, había fracasado".¹³ (fig. 25)

Respecto a la vivienda afectada por dichos sismos, la participación y organización ciudadana resultó asombrosa, recreando las formas no sólo de habitar, sino de concebir la ciudad y la comunidad. El convenio de Concertación Democrática para la Reconstrucción dio cuenta clara de las bases para la conservación del Centro Histórico y los monumentos.

Lamentablemente, a pesar de la movilización de los sectores afectados, muchos de los programas no representaron la verdadera solu-

ción, ya que la propuesta arquitectónica de algunas intervenciones resultó deficiente, lo que derivó, en esos casos, en un mayor deterioro de la calidad de vida. (fig. 26)



Las instituciones gubernamentales de crédito existentes, ante este problema, se dedicaron, en su mayoría, a otorgar créditos a sectores asalariados, sin tomar en cuenta a la clase popular. Como respuesta a la falta de apoyo a los más pobres o no asalariados de la población, surgen: FONHAPO y FVIDESU, organismos dedicados a elevar las condiciones de bienestar de los sectores populares cuyos ingresos fueran inferiores a 2.5 veces el salario mínimo mediante

el financiamiento de acciones habitacionales.¹³

Al iniciarse las primeras obras de rehabilitación, se hizo patente que la gran mayoría de las viviendas no cumplían con condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad. Como resultado de ello, se planteó que garantizar la seguridad estructural de los inmuebles no era suficiente, sino que se requería proveer de áreas mínimas para las funciones de dormir, estar, y preparación de alimentos, con servicios integrados e instalaciones.

Para hacer posible la rehabilitación de los inmuebles afectados, hubo que manejarla desde la cotidianidad mediante la concertación social. Dos decisiones políticas enmarcaron los resultados obtenidos por el programa de Renovación Habitacional Popular: primero, el decreto expropiatorio de los inmuebles afectados, que impulsó una democratización de la propiedad, sin precedentes, y convirtió a más de 50 mil familias, antes

arrendatarias, en propietarios de "mejores" viviendas.¹⁵

Como se mencionó, otro tipo de obra con características particulares fue la relacionada con la rehabilitación de inmuebles registrados por el INAH e INBA, que tenían que asesorar, inspeccionar, normar y desarrollar las autorizaciones correspondientes a cada proyecto y proceso de obra a realizarse sobre los inmuebles considerados monumentos históricos.

Después de los sismos de 1985, las obras en dichos inmuebles se pospusieron hasta octubre de 1986 por la necesidad de evaluar costos y las soluciones técnicas más adecuadas; para ello se trabajó conjuntamente con el Instituto Nacional de Antropología e Historia. Sin embargo, su normatividad, con orientaciones netamente hacia una restauración integral, originaba que el costo unitario rebasara los techos presupuestales fijados por el RHP.

Las diferencias de criterios entre el INAH y RHP acerca de la normati-

dad aplicable a la restauración, hicieron que éste último propusiera originalmente no trabajar en dichos inmuebles y reubicar a los ocupantes en otros predios del Programa. En una primera etapa, fue común el rechazo de la población a permanecer en estos edificios al existir una alternativa de reubicación en vivienda nueva del Programa. Además hubo oposición a la realización de las obras, solicitando la modificación del proyecto original o el cambio de dictamen por la pérdida de superficie que esto implicaba, ya que se tomaría como marco referencial 24m² como superficie mínima para vivienda y las habitaciones que contaran con más del mínimo acordado, cederían una parte a los que les faltara y así homogeneizar el espacio interior de las viviendas.

La falta de recursos del INHA para efectuar obras de esta dimensión, y la oportunidad de recuperar el uso habitacional, llevaron a que se efectuara una revisión en su normatividad y se actualizara el registro de inmuebles patrimoniales. Así, se

decidió descartar la rehabilitación de inmuebles que rebasaran los 100 mil pesos por metro cuadrado de área cubierta a precio de enero de 1986. De ésta manera se definió un universo de trabajo de 104 inmuebles de carácter histórico, en ese entonces.¹⁶

Cabe mencionar que de acuerdo con lo estipulado en el Convenio de Concertación, el Gobierno Federal absorbería la diferencia en costo de las rehabilitaciones de monumentos históricos, razón por la cual sus topes presupuestales alcanzaron dicho monto por metro cuadrado. La ejecución de las rehabilitaciones partió de la elaboración de un levantamiento arquitectónico del edificio y sus acabados para derivar en el proyecto y presupuesto de la obra.

Si bien es cierto, la vivienda es el abanico más amplio de condiciones sociales y materiales, en el Centro, encontramos que, para 1990, se había perdido ya la estabilidad relativa que existía en la estructura urbana entre la población y las

14) Fidel Herrera Beltrán. "La vivienda Popular en México"

15) *Memoria de la Reconstrucción. Renovación Habitacional Popular.* SEDUE. DDF México. 1988

16) *Ibid.*

17) Proyecto Centro Histórico. 1997

18) Teresa Martínez Peñaloza. 3er coloquio del seminario de estudios del patrimonio artístico.

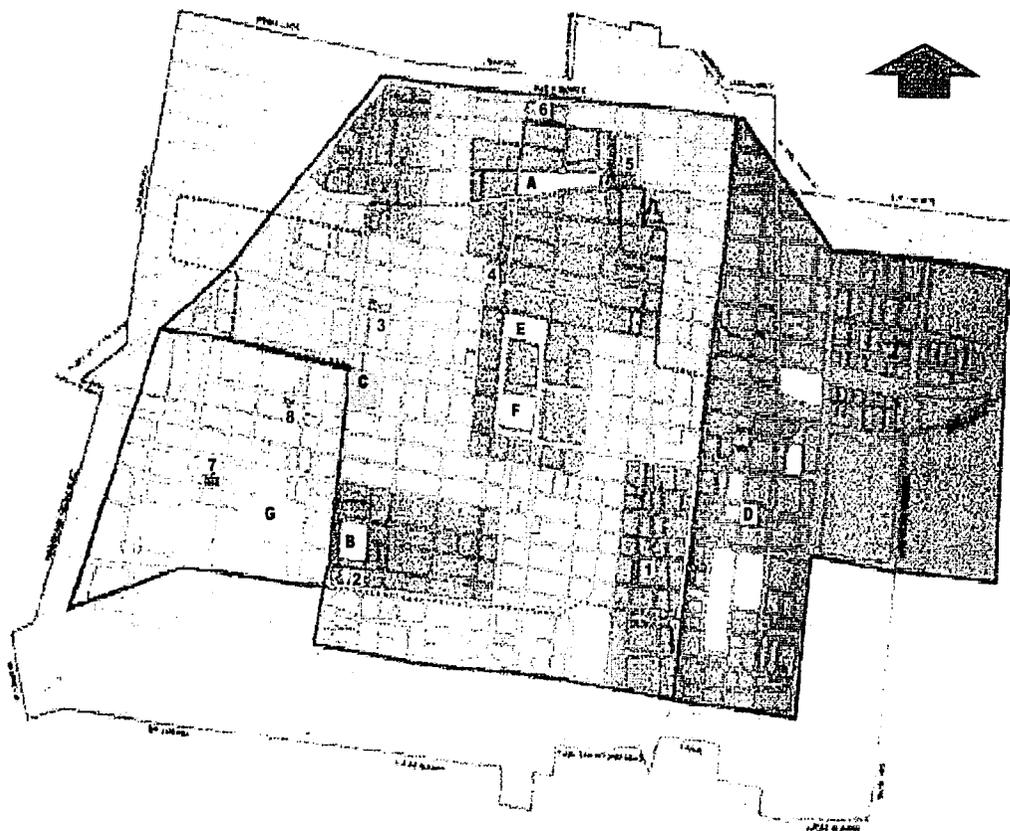
actividades económicas. La población descendió a 189,905 habitantes, perdiendo casi 8 mil habitantes por año, y la densidad promedio llegó a 208.6 hab/ha en un parque conjunto de alrededor de 48 mil viviendas.

Con respecto a 1970, para 1990 la vivienda se perdió, entoces, en un 31.2%, a razón de 1, 062 viviendas por año, con una caída de 20% en la densidad domiciliaria¹⁷; lo cual quiere decir que el despoblamiento corre más rápido que la pérdida de viviendas y densidad domiciliaria, por lo que año con año, aumenta el número de viviendas desocupadas o subocupadas en el Centro.

Hoy como ayer, pese a las legislaciones que se han sucedido a lo largo del pasado siglo, y los convenios internacionales suscritos por el gobierno mexicano, las principales causas de la destrucción de monumentos y sitios patrimoniales siguen siendo la corrupción, la ignorancia y la falta de recursos. "Sin duda, los esfuerzos de las instituciones federales por salvaguardar el patrimonio cultural han contribuido para que la destrucción no sea mayor, pero su efectiva conservación rebasa con mucho sus capacidades reales de acción. Por ello, con una mayor participación democrática de la sociedad civil se

podría contribuir a la realización de mejores y más objetivas políticas de conservación de nuestra herencia cultural. En la actualidad no hay una ley que proteja en su totalidad lo que hoy se entiende como patrimonio cultural"¹⁸.

También es cierto que el problema de la vivienda no quedará resuelto con la reutilización de los inmuebles que conforman el patrimonio, pero es válido afirmar que es una alternativa económica y social viable que permite atender las demandas de vivienda y conservación del patrimonio.



Programas parciales. Polígonos de actuación.
proyectos y acciones inmediatas

Centro Histórico
Alameda

La Merced,
Venustiano Carranza

Polígono de actuación
para desarrollo de
Proyectos Urbanos

Perímetro "A"

Perímetro "B"

Límite Delegacional

1.- Plaza Juan José Baz
"Aguilita"

2.- Plaza Vizcainas

3.- Plaza Manuel Tolsá

4.- Plaza Santo Domingo

5.- Plaza del Estudiante

6.- Callejón de Ecuador

7.- Plaza Carlos Pacheco

8.- Plaza Santos Degollado

A.- ARGENTINA-PERÚ

B.- VIZCAÍNAS

C.- SAN FRANCISCO
LATINOAMERICANA

D.- MERCED

E.- MZ. GUATEMALA-DONCELES

F.- PLAZA MAYOR Y CALLES
ADYACENTES

G.- ALAMEDA

FIDEICOMISO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

"Las construcciones históricas dejan de ser símbolos del pasado para convertirse en objetos útiles, para el servicio y beneficio inmediato de la colectividad, como elementos de una práctica cultural más amplia."
Pedro Paz Arellano.²⁰

A partir de la institución del Patronato del Centro Histórico a principios de los noventa, surge el Fideicomiso, el cual tiene como fin vincular y promover acciones entre los diversos sectores de la sociedad para recuperar, proteger y conservar el Centro Histórico de la Ciudad de México.

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL CENTRO HISTÓRICO

Las demandas de bienestar social plantean la necesidad de potenciar los recursos e instrumentos sectoriales disponibles, orientándolos a objetivos y estrategias que busquen elevar la calidad de vida

para lograr una mayor equidad e integración social. En ese sentido, el Programa responde a la necesidad de resolver un proceso de marcado deterioro de las condiciones de vida de los habitantes del Centro Histórico así como la degradación del entorno urbano y de los valores patrimoniales.

Funciona como instrumento rector de la acción pública, las iniciativas sociales y los particulares; para su acción inmediata, resulta un instrumento de coordinación entre los sectores público, social y privado así como de concurrencia entre los gobiernos local y federal en un marco integral de acción que

permita atender los rezagos sociales y ofrezca certidumbre a las inversiones donde es de suma importancia identificar instrumentos y fuentes de financiamiento adecuado para el desarrollo de los proyectos.²¹

Tras el crecimiento acelerado de la ciudad hacia la periferia, el Centro se despobla y pierde varias funciones de centralidad, en tanto que se reduce cada vez más a una zona comercial, cultural y de negocios. Entonces, el revertir este proceso de segregación urbana al interior del Centro Histórico se convierte en uno de los principales retos. Buscando incentivar la refundación de la Antigua Ciudad de México con una mayor diversificación económica posible, bajo el principio de fomentar un centro plurifuncional de gran heterogeneidad de población residente, usuarios y visitantes que garantice la sustentabilidad social y económica de su territorio.

Entre las funciones del plan se encuentra promover y gestionar recursos y apoyos financieros, en



Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cotto. Imelda Morales F., Verónica Peredo P., Hctor Mendoza G. México 2002.

favor de las personas cuyo perfil se establecerá previamente, para la ejecución de obras relacionadas con la conservación, restauración, mantenimiento y remodelación del Centro Histórico.

En cuanto a las líneas de acción, en lo que se refiere a la propuesta habitacional, se plantea la promoción del ahorro previo de los sectores populares para facilitar el acceso a los créditos tanto para rehabilitación de vivienda como para obra nueva, con un sistema de micro créditos revolventes en apoyo a las construcciones progresivas.

Como parte de los objetivos particulares del Plan desarrollado por el Fideicomiso es importante propiciar el mejoramiento y conservación de los inmuebles conforme a la reglamentación vigente y con la mejor calidad posible, promover y gestionar el trámite de licencias y permisos ante las autoridades competentes y fomentar el criterio de rentabilidad económica y promover la ocupación de los inmuebles, para garantizar su mantenimiento.

Como respuesta a la contingencia generada por los sismos de 1985 surge el Programa de Renovación Habitacional Popular, una acción emergente de reconstrucción de vivienda para sectores de bajos ingresos cuyo origen se atribuye a la presión y organización de los habitantes del Centro para no ser desalojados de sus lugares de residencia; acerca de este programa se profundizará más adelante.

El Fideicomiso del Centro Histórico busca promover la constitución de un fondo que permita contar con los recursos necesarios para implementar acciones sobre los inmuebles que requieran urgentemente ser rehabilitados, en particular si se trata de edificios catalogados, buscando consolidar el patrimonio inmobiliario del Fideicomiso que le permita ejecutar proyectos con un efecto demostrativo frente a propietarios inquilinos e inversionistas, aportando asesorías técnicas apoyados en organizaciones no gubernamentales y universidades.

Respecto del rescate de uso habitacional en edificaciones patrimoniales, se plantea un apoyo financiero a las familias que habitan inmuebles patrimoniales sujetos a rehabilitación, así como mayores estímulos para la restauración de inmuebles catalogados. Para lo cual pretende ponerse en marcha el proyecto de creación de un Fondo de Salvamento para subsidiar parcialmente, por medio de donativos privados, los sobrecostos que representa, para los habitantes, la rehabilitación de edificios patrimoniales.

Actualmente, el Fideicomiso tiene una cartera de 63 proyectos inmobiliarios, de los cuales 50 se encuentran en proceso, nueve en proyecto tres por iniciar y uno terminado²². En cartera se tienen también, diversos frentes de obra de vivienda de interés social y media con promotores privados; de igual manera se buscará privilegiar la atención social a grupos vulnerables.

20) Pedro Paz Arellano. "La Rehabilitación de la vivienda". Col. Divulgación INAH. 1988

21) Lazos del CENTRO HISTÓRICO. Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México. Marzo 1999.

22) Revista "proceso". agosto 2001

PROGRAMA DE RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR

"Usar el patrimonio es una garantía de conservación dentro del proceso de transformación cultural que implica contar con una identidad "Para ustedes será monumento histórico, parte del patrimonio cultural del país y lo que quieran, pero para nosotros es nuestra vivienda".

Pedro Paz Arellano.²³

El programa de renovación Habitacional Popular constituye un precedente para el tratamiento del problema habitacional y de la conservación de inmuebles. Permite confirmar que el patrimonio cultural es un todo homogéneo al pensar en su conservación pero, heterogéneo al restaurarlo, rehabilitarlo y mantenerlo. Lo que es cierto es que las intervenciones son heterogéneas como la naturaleza de los monumentos históricos, unida su conservación a la certidumbre de un destino global.

Con este programa pudieron rehabilitarse inmuebles que no son los grandes monumentos pero que son

útiles, sin duda, como solución a las demandas de espacio para cada caso de vivienda. (fig. 28)



Con la Renovación Habitacional Popular (RHP), se abandonó circunstancialmente una vieja práctica que aspiraba a reconocer las construcciones históricas únicamente como símbolo del pasado. Ahora más que como símbolos, serán reconocidos como objetos útiles para emplearse

en vivienda "como elementos de una práctica cultural más amplia". "Con el programa RHP la perfección en la restauración pasó a un segundo término para dejar su lugar al tiempo, al costo, a la habitabilidad y fundamentalmente a la oportunidad, lo que se traduce en rehabilitación."²⁴ "Con RHP llegó la clausura de lo monumental, hoy los centros históricos deberán contemplarse socialmente e integralmente."²⁵

El organismo RHP se comprometió a constituir en el inmueble el "régimen de propiedad en condominio" así como su inscripción al Registro Público de la Propiedad; y a otorgar a los compradores su escritura pública de compra-venta; se comprometió también, a cubrir los gastos e impuestos que se originaran con motivo de las escrituras públicas tanto de la constitución del régimen de propiedad en condominio, como de la escritura individual de las viviendas.

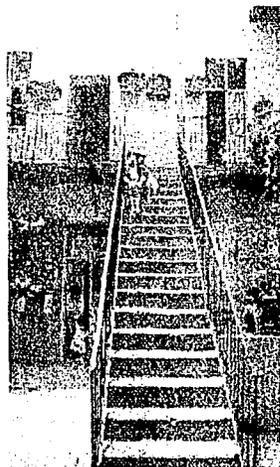
Renovación planteó desde el inicio, tres tipos de acciones a realizar:



Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cejudo. Inésida Morales F., Verónica Ferrero P., Héctor Méndez C., México 2001.



demolición y vivienda nueva; (fig. 29)
rehabilitación; (fig. 30) y reparación



menor, (fig. 31).

En los monumentos, la falta de mantenimiento podía considerarse como



una constante, pues prácticamente todos los inmuebles presentaban daños en entresijos y/o morteros, alteraciones en la estructura por demolición de muros, adosamientos en patios, azotehuelas y pasillos y, en algunos casos, desprendimientos de fachadas y áreas derruidas. (fig. 32)



Por lo tanto, el estado de conservación de los monumentos obligó a que se optara, en casi todos los casos, por la categoría de rehabilitación. Así, se convino con el programa de RHP en olvidar la restauración y dar paso a la REHABILITACIÓN; liberación de patios y azotehuelas, la incorporación de servicios a las viviendas, la sustitución de los techos de viguería y terrado por los de vigueta y bovedilla y la recuperación de las fachadas.

En lo sucesivo no será posible considerar que la intervención puntual y perfecta es aplicable a todos los inmuebles y **las solicitudes de habitabilidad tendrán que ser prioritarias.**

REHABILITACIÓN:

Puede definirse conforme a las recomendaciones de la ONU que dicen: "en la medida que no modifiquen las características de las viviendas antiguas, se autorizarán las transformaciones interiores destinadas a dotar a los edificios de las comodidades necesarias para el bienestar de las personas que los ocupan".

23) Pedro Paz Arellano, "La Rehabilitación de la vivienda". Col. Divulgación INAH. 1988

24) Virginia Isaak Basso, "La Rehabilitación de la vivienda". Col. Divulgación INAH. 1988

25) Ibid.

El proceso de REHABILITACIÓN puede entenderse si se reconoce que los monumentos históricos tienen dos significados diferentes. Para el Estado se convierten en espacios ideológicos que deben conservarse; para los usuarios, en cambio, son espacios físicos que resuelven su problema de hábitat independientemente de si son o no, monumentos históricos.

Era evidente que los procesos artesanales y de detalle eran incosteables dentro del techo financiero asignado a cada vivienda y era difícil transformar o modificar los criterios establecidos de tal manera, que pudieran dar solución a los aspectos económicos, sociales y técnicos; por lo tanto, se optó por buscar el camino de la economía y el compromiso de hallar la solución a la incorporación de servicios que demandaba el programa de vivienda digna y encontrar la adecuada tecnología industrializada olvidándose de las intervenciones tradicionales cómo las restaura-

ciones artesanales y de detalle, obedeciendo prioritariamente al planteamiento de incorporación de servicios, es decir, un baño y una cocina por vivienda, sin afectar las condiciones originales del inmueble.

Puede decirse que los proyectos de rehabilitación, derivados de la realidad concreta, pueden sintetizarse de la siguiente manera: es un trabajo de conservación en el que no se realizan investigaciones previas exhaustivas, se autoriza la sustitución de materiales y sistemas tradicionales por modernos industrializados, se dividen los espacios interiores a fin de resolver el programa arquitectónico y se consolidan los adosamientos que no alteren la estructura original o espacios exteriores, se intenta la recuperación de la fachada hasta donde sea posible y se eliminan los tratamientos detallados de la ornamentación.

Los inmuebles rehabilitados son el resultado de toda una herencia

constructiva. Por escasas que sean estas rehabilitaciones indican y marcan una nueva dirección en la conservación y detención de daños causados por el abandono. Tal vez ninguna de ellas era una "obra de arte" pero, con todo lo subjetivo de este campo eran edificios pertenecientes a la arquitectura histórica cuyas tipologías se entrelazan en diferentes niveles con los grandes monumentos y sin los cuales, el conocimiento del pasado histórico se rompe y el paisaje físico se ve deteriorado. En adelante habrá que aceptar que la recuperación de la arquitectura histórica comprende una serie de niveles de actuación, todos ellos válidos y actuales.

En el sentido más amplio, la rehabilitación puede entenderse como el conjunto de actuaciones que tienden a potenciar los valores socioeconómicos, culturales, ambientales y edificatorios de las ciudades históricas a fin de elevar la calidad de vida de la población residente en el área.

Para que la rehabilitación urbana de los Centros Históricos de las ciudades sea verdaderamente válida, deberá sustentarse en los siguientes principios:

- a) Permanencia de la población residente.
- b) Elevación de la calidad de vida.
- c) Reutilización del patrimonio construido.
- d) Conservación y mejoramiento del aspecto de la Ciudad
- e) Continuidad y arraigo al barrio.
- f) Participación de los habitantes.

La rehabilitación en forma integral tampoco puede olvidar el entorno, éste forma parte fundamental de la vida de un barrio. La mejoría de la vivienda existente hay que acompañarla del equipamiento urbano, público, comercial y cultural, medios de transporte y espacios comunes, sólo así la armonía perdura y los inmuebles se conservan.

Si bien es cierto que la restauración se hace imprescindible en

aquellos grandes ejemplos de la cultura arquitectónica de indiscutible valor histórico-artístico, la rehabilitación sería entonces un concepto más global, tendiente a la reutilización del patrimonio ya no como bien histórico-artístico sino como un bien cultural, económico y social.

Es obligado que los planes de desarrollo urbano cuenten con programas específicos de rehabilitación, para hacer posible la permanencia de la Ciudad Histórica dentro del desarrollo económico del país.

A partir de los sismos de 1985, se estableció que la rehabilitación en inmuebles considerados de valor histórico se realizarían siempre y cuando se logran espacios habitables y condiciones de seguridad y salubridad adecuadas. Conociendo la demanda y el tipo de obra a realizar se desarrollaron un conjunto de normas para la ejecución de las obras por tipo de programa, entre las que encontramos las que se refieren a Rehabilitación y que evi-

dentamente serán un importante marco de referencia para la intervención del edificio de Santa Catarina Núm 6.:

Superficie:

* Área mínima de 24m² con la siguiente distribución: 18m² para dormir y estar, incluyendo densidad de muros. El lado mínimo habitable no será menor de 2m, con una superficie mínima de 6m² para cocineta y baño. La remodelación de muros interiores deberá evitar al máximo el desfaseamiento en sus ejes estructurales originales. Se evitará el uso de la azotea como extensión de la vivienda.

Iluminación y ventilación:

* En área exterior, el ancho del patio tendrá como mínimo 2.5m y la superficie total, libre del patio será del 20% de la superficie.

* Se contará al menos con un vano de iluminación y ventilación de acuerdo al Reglamento de Construcción del D.D.F.

* El baño contará, preferentemente, con iluminación y ventilación natural, pudiendo ser ésta por medio zenital.

Criterios de ingeniería estructural:

* Se prohíbe el aumento de número de niveles.

* Deberán evitarse cargas adicionales importantes como número excesivo de tinacos en azotea, muros pesados en entresijos, etc

* Se procurará que la rehabilitación estructural no altere sustancialmente la estructura original ni la cimentación.

* Deberá cumplirse con las Normas de Emergencia en Materia de Construcciones para el D.F.

* Deberá vigilarse que la rehabilitación de instalaciones no afecte o debilite los elementos estructurales.

Instalaciones:

* **Hidráulica:** Toda vivienda deberá contar con almacenamiento de agua potable con tinacos (660 litros), un medidor por vivienda y de ser posible, un espacio para cisterna dentro del predio.

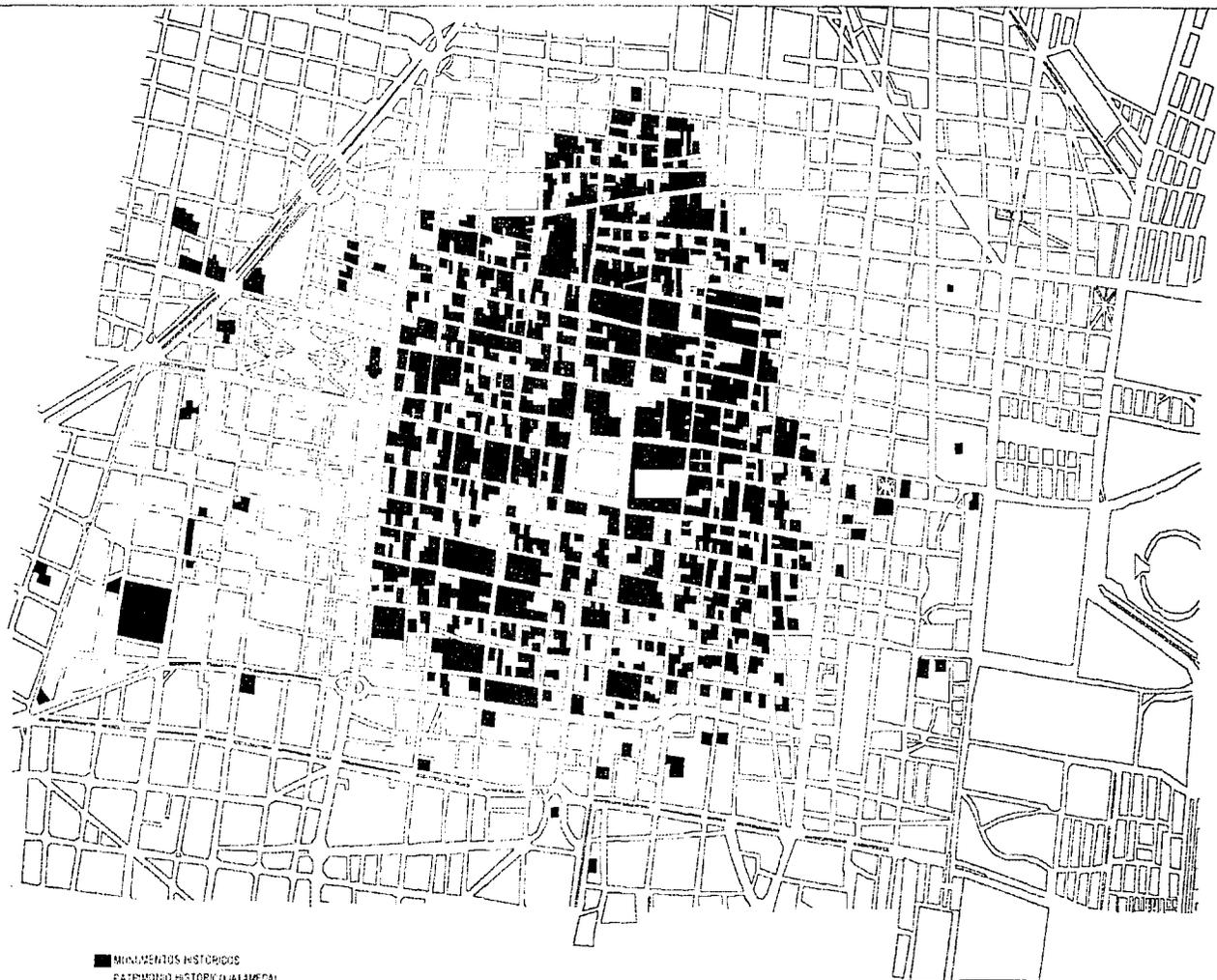
* **Sanitaria:** Se estableció que todos los predios contarán con drenaje para el desalojo de aguas negras y pluviales, en caso de entresijos, la tubería se resolvería aparente y en planta baja o exteriores se ocultaría. Los diámetros del drenaje se calcularían de acuerdo con el número de viviendas.

Criterios de conservación:

Las azoteas serán impermeabilizadas en forma integral colocando tapajuntas en colindancias y juntas constructivas.

Se reconstruiría el acabado de los muros expuestos, se repararían los fisurados y se darían atención especial a los muros salitrosos.

Se buscaría conservar los muros y acabados originales en caso de graves deterioros se sustituirían con elementos que mantuvieran el criterio original.



■ MONUMENTOS HISTORICOS
- - - PATRIMONIO HISTORICO (ALAMEDA)
— PERIMETRO A
... PERIMETRO B
- · - PROGRAMA PARCIAL ALAMEDA

PATRIMONIO HISTORICO

PLANO 3



ESTRATEGIA GENERAL DEL PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO

"En su lucha constante por realizar su destino, México debe y quiere conservar las raíces que lo ligan a su pasado histórico que, desvinculado de la civilización occidental, supo crear una propia cultura manifestada en muy diversas formas que el pueblo sabe valorar y comprender".

Lic. Eduardo Bustamante. - Exsecretario de Patrimonio Cultural

El Centro Histórico ocupa una superficie de 9 Km² dividido en los dos perímetros: A y B. En el perímetro A se encuentra la mayor concentración de inmuebles y sitios históricos, alcanzando un total de 1,681 unidades catalogadas y en proceso de catalogación. Siendo el Perímetro B la transición hacia otras zonas de la ciudad, en él se localizan 160 edificios catalogados.

El Centro, que históricamente había sido el territorio más densamente poblado de la ciudad ha estado expulsando a sus habitantes en forma incontenible, ya que entre 1970 y 1995 el área que abarca el Programa Parcial perdió

65,516 habitantes y 9,543 unidades de vivienda y probablemente sigan disminuyendo considerablemente.

El creciente deterioro del espacio físico y del tejido social ha sido provocado por la pérdida constante de población residente aunada a los cambios funcionales ocurridos en la estructura económica y a las transformaciones urbanas. A pesar de lo anterior, el Centro Histórico refleja la existencia de una compleja mezcla de actividades habitacionales, económico productivas y culturales, por medio del uso del espacio público y de sus edificios.

Durante la historia reciente del Centro se observa que la inversión pública y privada se ha concentrado en el cuadrante del Zócalo, en tanto que en las áreas circundantes las últimas inversiones con impacto significativo ocurrieron hace varias décadas.

Entre los usos del suelo más representativos en el Centro Histórico están la vivienda, los equipamientos urbanos, el comercio especializado y las bodegas, pero es importante señalar que las actividades productivas tienen una gran relevancia, particularmente en lo que se refiere a confección de ropa, alimentos, imprentas y transformación de metales preciosos y joyería fina.

La imagen que en el futuro se pretende alcanzar mediante la puesta en práctica del Programa Parcial concibe al Centro Histórico como un espacio que debería estar sujeto a un proceso permanente de acciones simultáneas de ordenamiento, consolidación y regeneración urbana, dirigidas a con-

seguir un mejor nivel de desarrollo en beneficio de los grupos de población que residen, trabajan o visitan el Centro.

Los objetivos para el desarrollo futuro del Centro Histórico implican consolidar la función habitacional del Centro Histórico, apoyando la generación de una oferta diversificada acorde con las necesidades y capacidades de la población demandante.

La estrategia general que sigue el Programa Parcial está dirigida a recuperar el centro de la ciudad y fortalecer las unidades barriales tradicionales así como promover los cambios necesarios para la transformación de los espacios que ofrecen mejores oportunidades para la inversión.

Las líneas que sigue tal estrategia son: 1. La recuperación del patrimonio histórico y cultural; 2. El fortalecimiento de la función habitacional con una vivienda para el Centro Histórico que considere el necesario mejoramiento del inventario de vivienda

existente así como el mejoramiento de la calidad de vida en los edificios habitacionales existentes y la producción de nueva vivienda permitirá reducir en el corto plazo, la expulsión de la población residente; 3. La promoción y/o consolidación de actividades económicas diversificadas, el reordenamiento del espacio público y su uso.

En lo referente a vivienda el Programa plantea una rehabilitación prioritaria, para los casos en que sean considerados en mal estado de conservación refiriéndose a una intervención mayor en consolidación de estructuras portantes y cubiertas de azotea y entrepiso, modificaciones para adecuar espacios y lograr mejores condiciones de habitabilidad, sustitución de instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias, intervención de fachadas en el caso de edificios catalogados o en proceso de catalogación, así como en el caso de edificios no catalogados para contextualizarlos y mejorar la imagen urbana de los espacios patrimoniales.

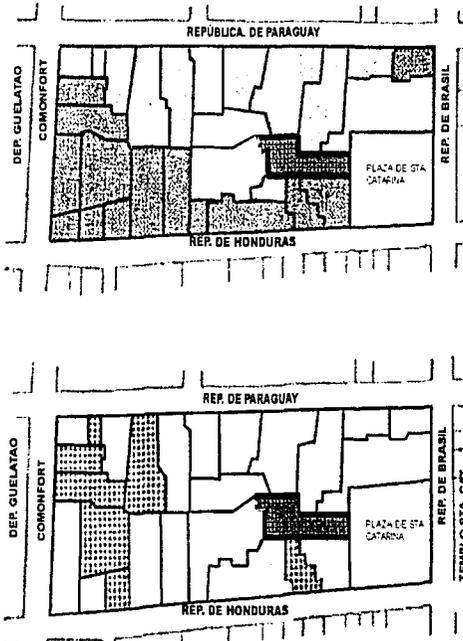
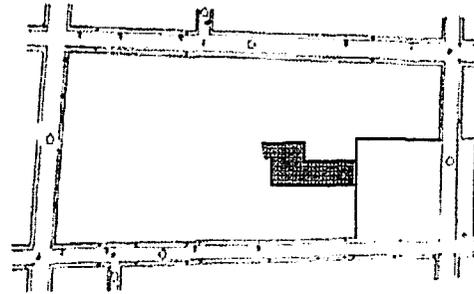
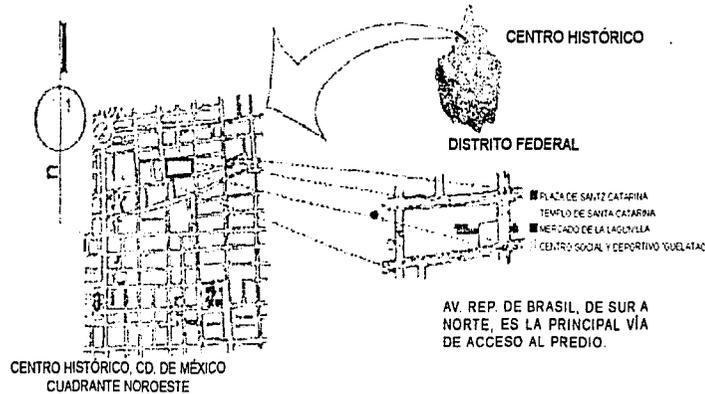
Se plantea también la rehabilitación emergente de edificios de alto riesgo estructural, se considera una prioridad ya que no sólo afecta una parte importante del patrimonio construido, sino principalmente, porque pone en peligro la seguridad de numerosas familias, la mayoría de ellas sin otras alternativas reales de vivienda.

Como parte del Programa se establecen líneas de acción para la consolidación del uso habitacional de nivel popular, creación de una línea de crédito específica para la rehabilitación habitacional, promoción del ahorro previo de los sectores populares para facilitar el acceso a los créditos de rehabilitación de vivienda, asesoría técnica por parte de las organizaciones no gubernamentales y universidades e institutos, promoción y apoyo a la organización vecinal para el mantenimiento de los inmuebles, atención a la necesidad de vivienda de los grupos indígenas, concertar la intervención de los programas financieros de vivienda de nivel federal (INFONAVIT, FOMISSSTE y FONHAPO) y concertar la participación del FOVI en el Centro.

ESTUDIOS PREVIOS PLAZA DE STA. CATARINA NÚM 6

La plaza es a la Ciudad lo que la pausa a la palabra, ese espacio que le da sentido a lo que precede y sigue, el momento en el que se cobra conciencia del propio discurso, de la propia existencia. Su disposición arquitectónica de explanada en medio de edificios la convierte en un oasis horizontal entre nuestros verticales hábitos urbanos.

Carmen Villoro



COMO SE OBSERVA EN CASI TODO EN CENTRO, EN ESTE CUADRANTE EL USO DEL SUELO, ES PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL CON VIVIENDA EN LAS PLANTAS ALTAS.

LA MANZANA CONTIENE ZONAS CON GIROS BIEN DEFINIDOS. ASÍ, ENCONTRAMOS SOBRE REPÚBLICA DE HONDURAS: ROPA, SOBRE COMONFORT: SERVICIOS, EN REPÚBLICA DE PARAGUAY: VENTA DE MUEBLES.

LA ZONA PRESENTA UN ALTO ÍNDICE DE MAQUILADORAS Y BODEGAS EN TIENDAS DE ROPA PARA NOVIA SOBRE TODO, A LO LARGO DE AV. REPÚBLICA DE HONDURAS.

EN LA ZONA SE CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS AGUA, DRENAJE, LUZ, ALUMBRADO PÚBLICO, SEMÁFOROS, SISTEMA CONTRA INCENDIO, TELÉFONO Y GAS, EL SISTEMA TELEFÓNICO ES AÉREO Y TODOS LOS DEMÁS SUBTERRÁNEOS.

ESTOS SERVICIOS, EN GENERAL, SE ENCUENTRAN EN BUENAS CONDICIONES. LO CUAL INDICA QUE LA INFRAESTRUCTURA ES SUFICIENTE PARA EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO EN EL ÁMBITO DE VIVIENDA.



EL TERRENO DONDE SE UBICA LA VECINDAD EN ESTUDIO SE ENCUENTRA AL INERIR DE LA MANZANA Y SE ACCEDA A EL POR LA PLAZA DE STA. CATARINA

PLANTA BAJA CON ACCESO DIRECTO DESDE LA PLAZA



Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, Carrera de Arquitectura, Alameda Central, México, D.F., México, 2002

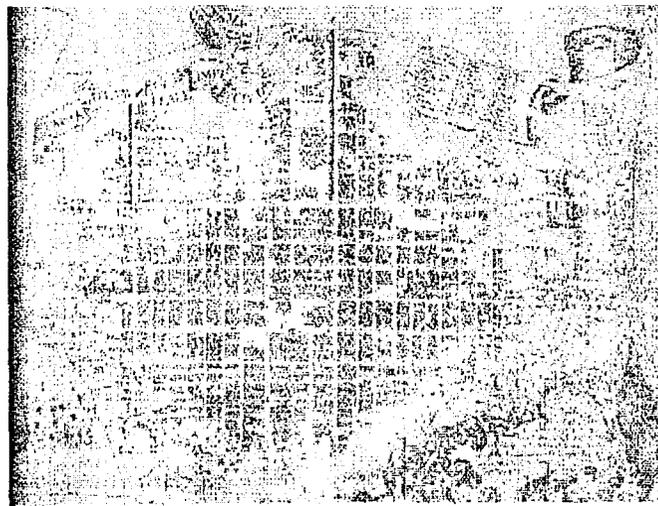
EL SITIO Y SU ENTORNO

"Pocos espacios urbanos son tan agradables como las plazas; afortunadamente el Centro Histórico está lleno de ellas. Las hay pequeñas, grandes y majestuosas y comparten entre sí belleza y armonía. Algunas son poco conocidas como Santa Catarina, la cual está rodeada de edificaciones del los siglos XVIII y XIX, las cuales, "el día en que se restauren contarán con los departamentos más codiciados del rumbo".
Angeles González Gamio.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

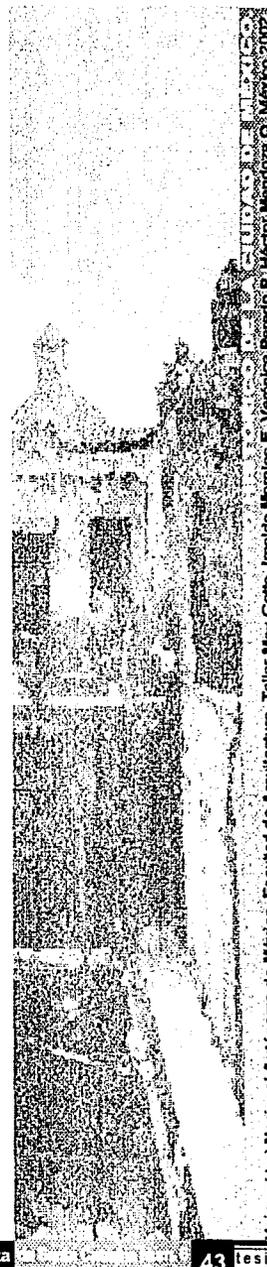
La historia del edificio, ubicado en la plaza de Santa Catarina núm. 6, está estrechamente relacionada con la historia de la plaza misma.

La información obtenida por medio de planos antiguos muestra que el área estaba poco edificada hacia mediados del siglo XVI; para entonces, sin embargo, el espacio que hoy contiene a la plaza existía ya como tal. (fig. 35)



Así, ubicado tres cuadras al norte de la Plaza de Santo Domingo, el terreno de la "Plaza de Santa Catarina", que antecede al edificio en estudio, se localizaba según los planos de Gómez Trasmonte (1612), en los límites de "La Lagunilla"; área pantanosa donde se interrumpía la ciudad antigua para continuarse hacia el norte a Tlatelolco. Mismo lugar donde se localizaba el barrio indio de Cuepopan, durante el periodo colonial.

La Plaza de Santa Catarina, con aproximadamente 50.00x50.00 m; antiguamente estaba limitada por la calle de la Amargura, hoy República de Honduras y por una de las dos calles de Santa Catarina, hoy República de Brasil. Frente a esta plaza, atravesando la avenida Rep. de Brasil, se encuentra el templo de Santa Catarina (fig. 36). Al llevar el mismo nombre la plaza y el templo, algunos historiadores llegaron a pensar que se trataba de un conjunto fragmentado por la avenida Rep. de Brasil, y que éste espacio conformaba originalmente



Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cento. Imelda Morales F., Verónica Peredo P., Héctor Mendoza G. México 2002.



el área atrial del legendario templo de Santa Catarina, cuya primera construcción data de 1568 y la actual de 1740; sin embargo, mediante investigación histórica de la zona y en específico de la plaza, se ha podido desmentir esta hipótesis, así como aquella en que alguna vez

fue considerada como espacio complementario del inmueble situado al costado norte de la plaza, (fig 37) el cual fuera edificado por la familia Tagle durante los últimos años de la colonia, y que después fue transformado en hospital mediante una cofradía.

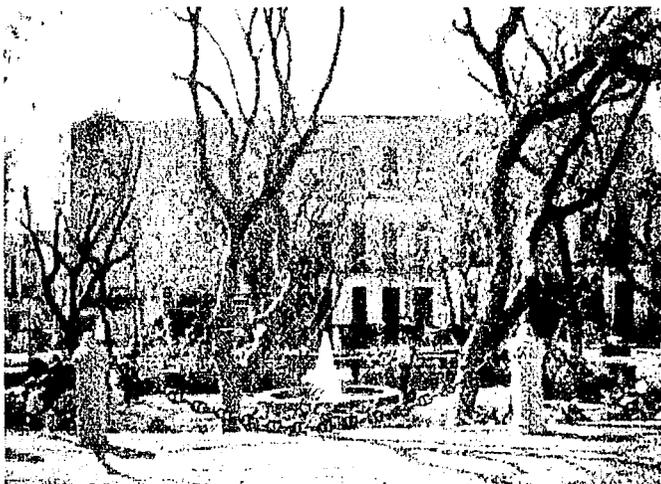


Desde su concepción y hasta principios del siglo XX, el uso tradicional de la Plaza de Santa Catarina fue de mercado o tianguis. En 1791, el virrey Juan Vicente de Güemes Pacheco y Padilla "Segundo Conde de Revillagigedo" manda acondicionar esta plaza para aquellos comerciantes desalojados de la Plaza Mayor, los cuales, ya no tuvieron acomodo, tampoco, en "La Plaza del Volador" (segunda plaza más importante de la antigua ciudad). En ese entonces, se empedró el piso y se colocó una fuente conmemorativa al centro. Más tarde, debido a las condiciones insalubres, el mercado desaparece y en el intento por mejorar la plaza; solamente se levanta un monumento a Jesús García, el héroe ferrocarrilero de Nacozi, al centro de lo que resultó "un triste y mal compuesto jardín", y que sustituyó al antiguo mercado. En sus costados norte y poniente se abrieron sendas calles que fueron utilizadas como estacionamiento; alterando así la conformación y funcionalidad del espacio existente hasta entonces.

En el año de 1968 se concluyeron casi todos los trabajos de un programa de gobierno de la Ciudad, para restaurar seis de las plazas más importantes ubicadas en el Centro Histórico, siendo una de ellas la plaza de Santa Catarina. Las obras se enfocaron, fundamentalmente, en volver la plaza enteramente peatonal, cancelando las calles que en su parte norte y poniendo la aislaban de los edificios adyacentes.

Se dividió el espacio en cuatro porciones semi hundidas, que recuerdan la disposición del antiguo mercado, con una fuente

cada una, (fig. 38) y se plantaron árboles y arbustos en los arriates dispuestos alrededor de cada sección, diferenciando éstas, de las áreas de circulación. Se retiró el monumento al héroe de Nacozeni y en la esquina noreste de la plaza se instaló una nueva escultura en bronce correspondiente a la heroína de la Independencia Leonora Vicario. Por todo el costado oriente se colocaron los machones restantes del viejo paseo de las cadenas de la Plaza Mayor de México, que habían permanecido limitando el atrio del templo de Santa Catarina, ligándolas entre sí con cadenas de fierro (fig. 39).



Todos los pavimentos y escalinatas fueron tratados, colocando piedra braza más o menos rostreada. La iluminación se resolvió con faroles que se fijaron en las fachadas de las edificaciones circundantes y algunos otros distribuidos en la plaza. (fig. 40)



Es difícil determinar la fecha exacta de la construcción del inmueble ubicado en el núm. 6 de la Plaza de Santa Catarina, lo que sí es posible afirmar, es que fue construido en varias etapas, cómo lo muestran los diferentes materiales y procedimientos utilizados, los cuales, en su gran mayoría, se encuentran, actualmente, expuestos. Pese a su estado de deterioro, y a algunos agregados recientes, el edificio mantiene su partido original.

Se trata de una vecindad, que comprende un esquema espacial poco homogéneo, pues cada una de las unidades de vivienda cuenta con características propias; en tal caso, mientras existen viviendas con apenas 13m² ó 16m², encontramos otras que son, en comparación, tan amplias, que incluso, cuentan con pequeños patios o "azotehuelas" propios. Por sus proporciones, calidad de construcción, limpieza y racionalidad del partido arquitectónico, consideramos este edificio como un buen ejemplo de habitación colectiva en la transición del siglo XVIII al XIX.

ANÁLISIS URBANO ARQUITECTÓNICO

Ubicado en el cuadrante noroeste del Centro Histórico, el predio de Santa Catarina núm. 6 se localiza al interior de la plaza del mismo nombre, a la cual puede accederse vehicularmente por dos importantes vías como son: avenida República de Brasil, de sur a norte; y República de Honduras, de poniente a oriente. (fig. 41)



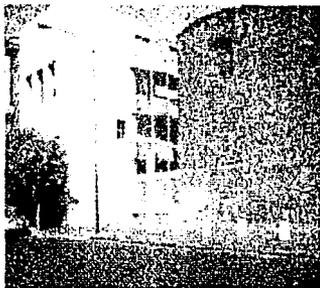
En sus cercanías están el mercado de la Lagunilla, el Deportivo Guelatao y el Templo de Santa Catarina. Existen también inmuebles desocupados, tres en República de Paraguay que se encuentran en proceso de demolición, y existen varios lotes baldíos,

tres al interior de la manzana y uno más, hacia República de Brasil.

En la zona se cuenta con la infraestructura indispensable como: agua, drenaje, luz, alumbrado público, sistema contra incendio, y teléfono. Estos servicios se encuentran en, general, en buenas condiciones y son suficientes para la zona. En lo que se refiere a banquetas, éstas se encuentran en buenas condiciones y a pesar de ser calles bastante transitadas, peatonal y vehicularmente, prácticamente no se suscitan incidentes.

Como sucede en la mayor parte del Centro Histórico, en este cuadrante, el fenómeno predominante es el de usos de suelo mixtos ya sea: vivienda con comercio en planta baja; comercio-pequeña industria; e incluso en algunos casos, de comercio-pequeña industria-bodega. Así, en esta zona, sobre todo a lo largo de la avenida República de Brasil, encontramos gran cantidad de maquiladoras con sus respectivos comercios dedicados

sobre todo a la venta de ropa para novia; pero también puede constatarse el abundante uso habitacional. (fig. 42)



Esta plaza, al igual que todas aquéllas que fungen como núcleo de barrio, es un significativo legado de vida y de historia, y por ello, un importante punto de reunión de la comunidad que habita los alrededores, ya sea como área de actividad, esparcimiento o descanso.

Está subdividida en cuatro cuadrantes semihundidos en los que el pavimento adoquinado, contrasta con el follaje de los árboles, (jacarandas en su mayoría) que, según la época del año, colorean los ricones de tonos verdes y lilas. Los ejes principales

de la plaza, representados por los andadores peatonales, comunican hacia el norte de la misma, con el edificio "Tagle", hoy desocupado, y hacia el poniente, con el edificio de Santa Catarina núm. 6.

De frente a la plaza y atravesando la avenida República de Brasil, se localiza el templo de Santa Catarina, actualmente en restauración, el cual representa, también, un importante factor para que, cotidianamente, la plaza cuente con una gran afluencia de gente, sobretodo la que acude a misa con regularidad, y uno que otro turista que la visita ocasionalmente.

El perfil urbano arquitectónico, respecto de la esquina que forman las avenidas Brasil y Honduras, se presenta constante; tanto en las avenidas principales como al interior de la plaza, las alturas de las fachadas de los edificios respetan hasta 3 niveles, pudiendo incrementarse, hasta 5 niveles, sólo a partir de la 1ª crujía; esta disposición, por supuesto, no

afecta el asoleamiento de la plaza ni compite, en altura, con la jerarquía del templo.

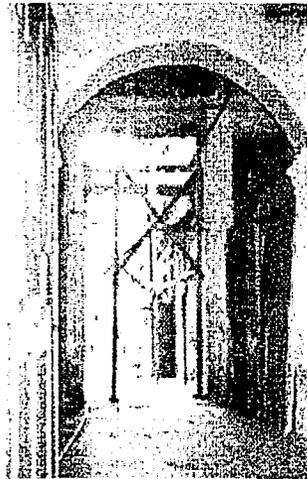
En el edificio "Tagle", fachada norte del conjunto, las proporciones de los vanos son 1 a 2, y el ritmo de los mismos, difieren de las demás; ya que, en general, se respeta el juego de proporciones y relaciones de alturas, características de la transición del siglo XVIII al XIX (proporción de 1 a 3); como en la fachada del edificio de Santa Catarina núm. 6, la cual armoniza perfectamente. (fig. 43)



Si bien es cierto, con relación al lenguaje arquitectónico prevaleciente, que los vanos no son iguales en proporciones y en cada una de las fachadas responden a un ritmo propio; aun así, éstas no contrastan dramáticamente entre sí conformando, de esta manera, un conjunto equilibrado.

La forma del edificio se desarrolla de manera ortogonal, casi en su totalidad, exceptuando la parte noroeste en la que el esquema se modifica y se amplía de manera irregular, lo cual permite que las viviendas que se encuentran en esta zona cuenten con espacios más amplios e incluso tengan hasta patios interiores que proporcionan mayor luz y ventilación.

El esquema del edificio se desarrolla en función de un patio central que corre a todo lo largo del predio y distribuye a todas las viviendas de planta baja; en éste se encuentran elementos típicos de la vivienda en vecindad, tal es el caso del zaguán, como primer filtro espacial, que se encarga de vincular lo público de la plaza con lo privado del inmueble. (fig. 44)



En este espacio se encuentra un altar de la virgen de Guadalupe como elemento de cohesión social importante para los locatarios.

Por otra parte, la escalera, que se encuentra en un lugar relativamente cercano al acceso y que distribuye a los habitantes de los niveles subsecuentes, funciona como un segundo filtro dentro de la distribución de espacios público, semipúblico, semiprivado y privado.

Los servicios comunitarios, que se localizan en la parte final del patio conforman otro elemento importante, característico de las

vecindades; en este caso, aun funcionan y dan servicios a varios habitantes aún cuando en la planta baja, la mayoría integró los baños y cocinas a sus respectivas viviendas. Lo anterior desgraciadamente fue en detrimento de la vida de la comunidad, dado que invadieron gran parte del patio con las azotehuelas, haciéndolo prácticamente un pasillo en el cual difícilmente se pueden realizar actividades diferentes a las de circular. En esos espacios comunitarios, además de encontrarse los sanitarios, se localiza el área de lavado y tendido. (fig. 45)



En las plantas subsecuentes el esquema se desarrolla en función del pasillo que corre por todo el perímetro, conectando a las viviendas con la escalera que lleva tanto a segundo nivel como a la planta baja. (fig. 46)



El puente es otro de los elementos importantes en este esquema de vecindad, ya que funcionalmente reduce recorridos en los niveles superiores. Espacialmente, el puente crea otro límite, que sirve como filtro para manifes-

tar de una manera más clara que mientras más se penetre en el patio, más íntimo es.

En la fachada, como en toda la conformación del edificio, pueden observarse varias etapas de construcción, así lo denotan los marcos y la cornisa de cantera que se conservan solamente en la planta baja mientras que en las subsecuentes, los mismos se simulan con aplanados de mortero. En el aspecto compositivo, la fachada está conformada por una secuencia de ejes, en sentido vertical, que establecen la relación entre vanos en planta baja con los niveles superiores. (fig. 47)



La relación vano-macizo de las fachadas interiores, no parece tener un orden compositivo específico, se trata más bien, de la necesidad de proveer de luz y ventilación a la totalidad de cuartos del conjunto; sin dar demasiada importancia a las relaciones, proporción o ritmo de las correspondientes a los diferentes niveles del inmueble. (fig. 48)



Los diversos tipos de habitación que hay en ésta vecindad, aún cuando las dimensiones de todas difieren entre sí, nos llevan a ubicarlas en tres tipos:

Vivienda con fachada a plaza. Con un área de 70-120 m² esta vivienda era la más costosa tanto por las dimensiones, como por el frente de plaza. Como todas las viviendas de esta vecindad, tienen el acceso por medio de los pasillos de las plantas superiores. Este tipo de vivienda, originalmente no tenía servicios, pero debido a sus dimensiones, en muchos casos, se les integraron cocina y baño.

Vivienda de varios cuartos. Con un área de 50 a 75 m², este tipo de vivienda, se caracteriza por estar en función de un patio interior, que proporciona luz y ventilación natural a las habitaciones, esto responde a las condiciones del partido arquitectónico en el que tienen sólo una entrada de luz directa desde el patio general. Este tipo de casas se localiza en la zona noroeste del predio, la cual rompe con la ortogonalidad en la planta arquitectónica del predio.

Vivienda de una sola pieza (cuarto redondo). Esta vivienda es la más común en ésta vecindad, con

ejemplos que van desde 13m² hasta 27m², la mayoría fueron ampliadas con tapancos, ya que la altura del cuarto permite aprovechar el espacio en sentido vertical, a pesar de que la altura del tapanco es, en el mejor de los casos de aproximadamente 1.80 mts. existen viviendas (sobre todo en el tercer nivel) que apenas alcanzan en el tapanco 1.20 mts. de altura.

Este tipo de vivienda no contaba originalmente con baños, pero los habitantes de la planta baja los integraron junto con la cocina y un área de guardado en una franja de 1.50 metros en el patio, como ya se mencionó antes, de esta manera se ven claramente afectadas las fachadas interiores sin contar que la cantidad de luz natural y ventilación se ven reducidas en gran medida.

Los espacios reducidos de la construcción original, resultan una importante condicionante para proponer, como objeto principal de esta tesis, ampliar las viviendas según las necesidades básicas de los habitantes del lugar.

ANÁLISIS ESTRUCTURAL Y DE MATERIALES

Como sucede a menudo en estas vecindades, muchos de los defectos actuales se deben, más que al envejecimiento, a la falta de mantenimiento de los inmuebles. Estructuralmente presenta algunas grietas que se concentran en la zona poniente de la construcción, esto debido, quizá, al cambio de volumetría en este sector, por la irregularidad del lote y sus dimensiones en el sentido longitudinal, ya que el edificio está construido como un solo bloque, pero también a los asentamientos diferenciales que sufre el edificio, (fig. 49)



En general, los elementos verticales de la vecindad se encuentran en regulares condiciones de trabajo, con las excepciones antes citadas, pero no representan éstos, gran peligro para quienes ahí habitan; contrario a lo que sucede con los elementos horizontales los cuales, sí se encuentran en pésimas condiciones al grado de que podrían venirse abajo en cualquier momento como ha ocurrido ya en algunas partes; además de que encontramos grandes concentraciones de vegetación, como agentes extrínsecos, que genera también, un importante deterioro en estos elementos. (fig. 50)



Las losas de entrepiso y cubierta tienen un sistema constructivo de viguerías de madera con entablado y terrado, todas las losas se encuentran en mal estado por el nulo mantenimiento lo cual continúa debilitándolas y ya algunas se han colapsado.

Diversos materiales fueron utilizados en la construcción del edificio, como los muros de planta baja que son de mampostería de piedra; a diferencia de los muros de las plantas subsecuentes donde podemos observar principalmente tabique rojo y bloques de tepetate en los pretiles; los aplanados en estos muros, posiblemente eran de cal-arena, al igual que en planta baja, están altamente deteriorados.

El sistema constructivo de las circulaciones es el mismo antes mencionado, con la diferencia de que el terrado va encofrado con tabiques, (fig. 51) éstas también se encuentran en mal estado, principalmente el puente que sufre grandes daños y está a punto de colapsarse, por lo tanto, se encuentra apuntalado y

contraventado con polines de madera. (fig. 52). Por otro lado, los barandales son de hierro forjado y en su mayoría son originales, pero como le sucede al inmueble, las zonas de apoyo de éste, ya están rotas o débiles y ya no son aptas para que la gente pueda recargarse.



Las escaleras que ligan las diferentes plantas, cuentan con el mismo sistema constructivo que las otras losas, los peraltes son de

tabique con aplanado cal-arena y las huellas son a base de piezas de cantera, en general se encuentran en buen estado excepto por algunas huellas y vigas que están deterioradas. (fig. 53)



También se observan diferentes materiales en los pisos, en el patio, con una combinación de piedra, en algunas zonas y de concreto en otras, mientras que en el interior de las viviendas es firme de concreto.



Tras el sismo de 1985, con el plan de apoyo a la rehabilitación de vivienda popular, se restauraron partes importantes de la estructura original, sin embargo, puede notarse que la atención de que fue objeto este edificio no resultó suficiente y que en gran medida esto aceleró el deterioro de los elementos estructurales. (fig. 54)



P R O G R A M A A R Q U I T E C T Ó N I C O

En la vecindad de Santa Catarina núm. 6, existen 40 propietarios, los cuales cuentan con pocos recursos económicos y por ello buscan recibir apoyo por parte de instituciones de crédito y de instituciones gubernamentales y no gubernamentales para poder rehabilitar sus viviendas.

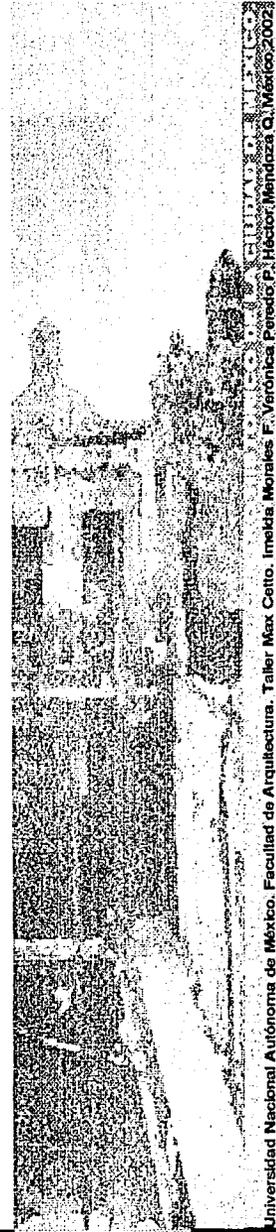
El programa arquitectónico, por tanto, consta de dotar al total de estas familias de una vivienda con los servicios y espacios necesarios para cubrir sus demandas habitacionales.

La vivienda deberá contar con los servicios indispensables como: cocina, estancia-comedor, baño con regadera, w,c, y lavabo, de tres usos múltiples y simultáneos; una recámara principal, dos recámaras

secundarias y de no ser posible, una recámara secundaria y/o una alcoba.

En lo que respecta a servicios como son lavado y tendido, cada vivienda debe contar con un lavadero y una zona específica para tender.

El patio debe retomar su superficie original y los comercios se deben mejorar y si es posible ampliar.



Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Inelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza C. México 2002



LOSA ABOVEDADA DE CONCRETO ARMADO A BASE DE METAL DESPLEGADO

CAMBIO DE ELEMENTOS HORIZONTALES POR ESTADO RUINOSO
SUSTITUCIÓN POR LOSAS MACIZAS ENTRE DEPARTAMENTOS Y
DE VIGUERÍA CON CAPA DE COMPRESIÓN EN TAPANCOS

LA UNIDAD PUERTA-VENTANA
SE MODIFICA EN SUS DIMENSIONES
DEBIDO A SU MULTIFUNCIONALIDAD
PERO MANTIENE EN LO POSIBLE SU
PROPORCIÓN ORIGINAL



REMETIMIENTO DE LOSA PARA RESPETAR
EL PAÑO DE LA FACHADA DEL PATIO
Y CONSERVAR SU PROPORCIÓN

PATIO A DESNIVEL CON RESPECTO A LAS CIRCULACIONES
PARA DELIMITAR LAS ÁREAS Y EVITAR LA APROPIACION
FÍSICA DEL ESPACIO PÚBLICO POR PARTE DE LOS
USUARIOS, YA QUE ESTO PROPICIO LOS AGREGADOS

SE PROPONE EL PATIO
CON PAVIMENTOS PERMEABLES
PARA FILTRAR EL AGUA PLUVIAL
A LOS MANTOS SUBTERRÁNEOS

HIPÓTESIS...

Nuestra posición es, ante todo, de respeto al edificio en cuestión, aunque no negamos la posibilidad de añadidos puesto que creemos que la mejor de las intervenciones es aquella que permite al edificio mantenerse vivo, funcionando.

Leonardo Meraz Quintana

Con base en los estudios realizados por el CENVI y el Fideicomiso del Centro Histórico para implementar el Programa Parcial para la Regeneración del Centro Histórico, se establecen líneas de acción enfocadas a la rehabilitación de la vivienda popular.

Los inmuebles que presentan mayor prioridad de intervención son aquellos que se encuentran en mal estado de conservación y/o riesgo estructural; es así como el cuadrante de San Sebastián Atzacualco es considerado para plantear proyectos prioritarios en los que se pueda proveer, a los propietarios, de viviendas dignas

dotadas de los servicios correspondientes a las demandas mínimas de confort, tomando en consideración que la mayoría de estas familias no cuenta con otra opción de vivienda.

Es así como surge la hipótesis que sirva para la rehabilitación de la vecindad ubicada en la Plaza de Santa Catarina núm. 6, en la cual, el problema consta de rehabilitar vivienda popular dentro de una estructura existente; es de resaltar que se trata de un inmueble catalogado como edificio histórico (INAH) y por lo tanto será importante tratar de conservar al máximo los elementos originales, respetando sobre todo la fachada principal,

y si es posible, la fisonomía del edificio en sí y aquellos elementos que no representen riesgo estructural.

En ese sentido, se buscará adecuar procedimientos constructivos contemporáneos concordantes con la economía de los habitantes y favorecer que sean compatibles con los utilizados en la época de construcción del inmueble.

Basados en el fundamento de que lo importante es la rehabilitación de la vivienda, como se trata de un edificio antiguo con muros de considerable anchura (de 60 a 80 cms. en planta baja) y dadas las limitaciones del espacio existente, en algunos casos, se podrán perforar o "ahuecar" dichos muros para obtener una mayor amplitud del espacio interior, de la misma manera, se estudiará el caso de utilizar procedimientos constructivos que permitan reducir el peralte de las losas y aprovechar, así, la altura interior de las viviendas en este



Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Ceito. Imelda Morales F., Verónica Peredo F., Héctor Mandoza, C. Méndez, 2002.

tipo de edificios (siglo XVIII- XIX), introduciendo tapancos que aumenten el área habitable; utilizando el nivel de entrepiso original para la zona de estancia e introduciendo las recámaras en tapancos comunicados con una escalera; todo ello sin alterar las proporciones de las fachadas.

De igual forma se buscará introducir una cubierta en el caso de las losas de azotea, que permita también aumentar el espacio interior de las viviendas del segundo nivel y al mismo tiempo no impacte de manera importante en las proporciones de la fachada, evitando que haya un elemento

nuevo que compita en el primer plano de las fachadas que dan al patio y pueda diferenciarse perfectamente la jerarquía de los muros antiguos.

El patio, el espacio semi-público, como zona de transición entre la calle (espacio público) y la vivienda (espacio privado); también se convierte en una extensión de las mismas, desarrollándose en él diversas actividades imposibles de realizar dentro de la vivienda (como "juegos de niños, riñas, festejos colectivos", etc.)

El edificio combina la vivienda con comercio, por lo que la importancia

de los locales comerciales radica en vincular la vecindad con la calle de forma productiva generando actividad económica. Estos locales se mejorarán y ampliarán lo cual permitiría absorber parte de los gastos para la recuperación y mantenimiento del edificio.

Además se prevee que las viviendas con vista hacia la plaza, debido a su ubicación privilegiada con respecto a ella, tengan un costo mayor, de manera que también puedan absorber parte de la inversión, que para la rehabilitación del inmueble se requiere.

P R O P U E S T A A R Q U I T E C T Ó N I C A

"Es preferible, intentar lo nuevo con audacia y aceptar los riesgos y el arduo trabajo sistemático que supone la auténtica obra creadora, que vivir en la mediocridad de la apatía, en la aparente seguridad de la rutina..."

Fernando Salinas

En lo que respecta a las áreas comunes, la propuesta consiste en manejar diversos niveles, tanto físicos como visuales, permitiendo con ésto crear diferentes ambientes dentro de un mismo entorno, diferenciando el espacio público del semi-público y éste a su vez, del privado.

El juego de planos horizontales que definen la estructura funcional del patio reforzará las circulaciones en el perímetro interior del edificio, y al mismo tiempo, proporcionará un nuevo valor espacial a la zona común.

Se pretende que las circulaciones se encuentren en desnivel con respecto al patio, no sólo para

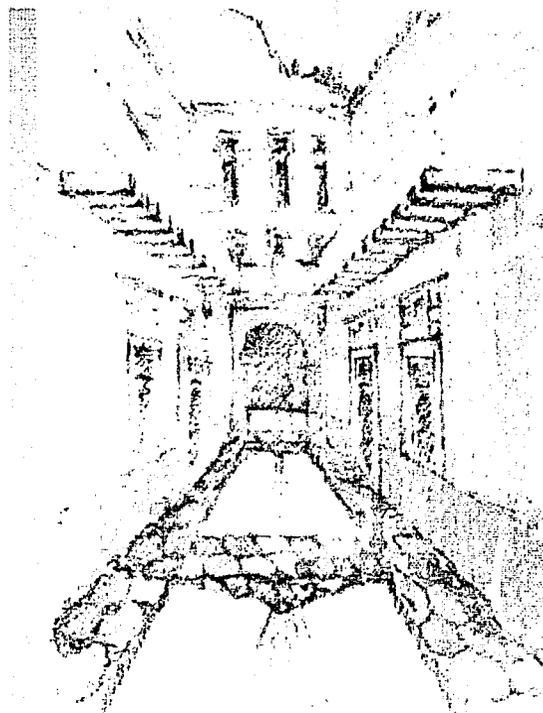
delimitar las áreas, sino también para evitar, a corto y largo plazos, la apropiación física del espacio público por parte de los usuarios de la planta de acceso. (fig. 55)

Al buscar diferentes niveles y con esto, variadas sensaciones dentro del espacio, se propone dividir el patio en su longitud, hundiéndolo por secciones y articulándolo con las circulaciones mismas, de tal manera que una primera sección, al terminar el saguán, pueda servir como vestibulador y las subsecuentes para áreas de reunión y recreo.

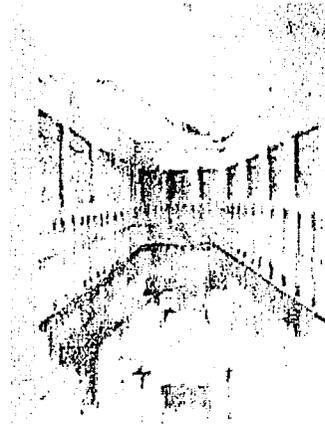
Las secciones en que se dividirá el patio, serán muy diversas, con el fin de que los usuarios las

identifiquen de manera más clara e incluso tengan la idea de pertenencia a una parte específica del patio, y sirvan al mismo tiempo, para distintas actividades.

En la propuesta, el área de servicios comunes, se concentra en la última sección del patio, en la cual se conservarán los lavaderos actuales, con la misma función y en el caso de los antiguos sanitarios, se mantendrá como



En la propuesta, el área de servicios comunes, se concentra en la última sección del patio, en la cual se conservarán los lavaderos actuales, con la misma función y en el caso de los antiguos sanitarios, se mantendrá como una preexistencia, pero con una función absolutamente distinta, ya que se propone un área de juegos a partir de la volumetría existente. (fig. 56)



Las secciones hundidas del patio permitirán la captación, de manera parcial, del agua de lluvia que se pretende pueda servir, con su debido tratamiento, para abastecer el depósito de agua destinada para los lavaderos.

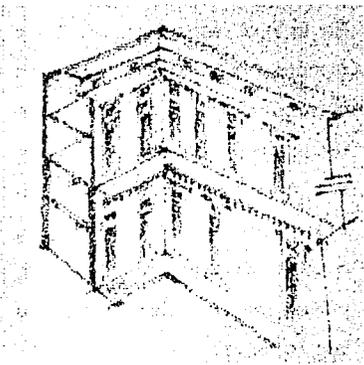
El área de la azotea se hace utilizable, ya que se ubicará ahí la zona de lavado y tendido, las cuales serán usadas por los habitantes del segundo y tercer nivel, mientras que los de la planta baja podrán seguir utilizando los lavaderos existentes.

Se propone, para las circulaciones de segundo nivel, una cubierta para el pasillo, para el caso de precipitación pluvial, en tal caso se colocarán cubiertas ligeras a base de lámina con estructura metálica.

Con respecto al exterior, los locales comerciales que dan a la plaza se amplían, ya que se duplica, el área utilizable, con tapancos y se les agrega un patio de servicios y una bodega al fondo. (ver planos Arquitectónicos)

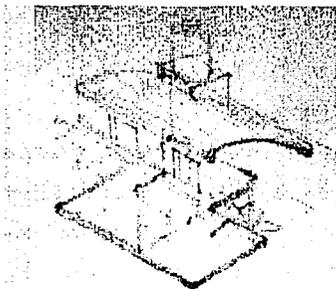
Retomando el hecho de que lo fundamental de la propuesta de esta tesis, es la rehabilitación de la vivienda, se considera prioritario ganar espacio interior en beneficio de los habitantes del inmueble, por lo cual, la posibilidad

de respetar los peraltes originales de las losas al interior de los locales es casi nula; lo contrario se verá por ejemplo, con los elementos que queden aparentes, como en el caso de los pasillos del segundo nivel, puesto que al exterior se buscará dejar a la vista el menor número de alteraciones posibles. (fig. 48)

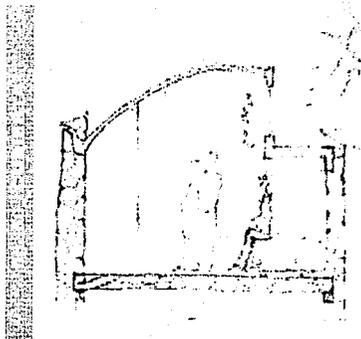


Se integrarán tapancos que permitan distribuir, en las plantas altas de cada vivienda, el área de descanso; se plantean vigas de madera (empotradas por el cabezal y apoyadas en viga de arrastre que permitan distribuir el peso uniformemente), con entablado y firme de concreto armado con malla electrosoldada.

Debido al deterioro actual, se sustituyen las losas de entepiso y se proponen losas macizas para separaciones entre vivienda y vivienda (dadas las reducidas dimensiones de los claros), las cuales se apoyan en unas cadenas de cerramiento perimetrales amarradas a los muros antiguos.



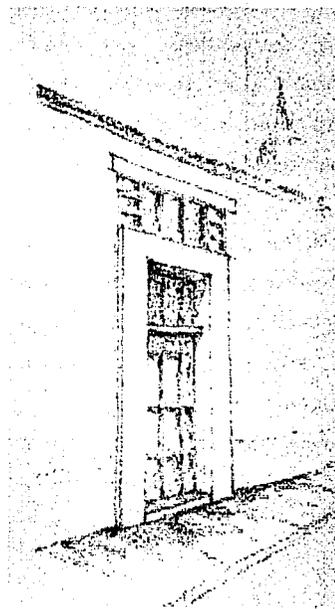
Para el caso de las losas de azotea, excepto primera crujía, se proponen cubiertas abovedadas (fig 49), de concreto armado a base de metal desplegado, la cual se apoya en el muro por medio de una cadena, que nos permitan aumentar la cantidad de luz y ventilación dentro de las viviendas, así como ampliar el espacio interior pero, para no alterar las alturas de la fachada interior de la vecindad,



se buscará provocar un remeti-miento de la losa, que sea la transi-ción entre la superficie plana del original y la abovedada de la propuesta. (fig. 50)

Dada la vital importancia de la ventilación e iluminación dentro de la vivienda, se plantea la posibilidad de crear una unidad "puerta-ventana" (fig 51). Tomando como base el vano de las puertas originales, éste se dividirá, vertical-mente, en dos tramos, uno que corres-ponda a la puerta de acceso y una pequeña que servirá como venti-lación del baño. Al mismo tiempo se agregará una ventana en la parte superior que permita la iluminación y ventilación de las recámaras en el tapanco de cada vivienda. Para fundamentar dicha propuesta se

recrean los marcos de los vanos en la fachada principal y marcos de ventanas de los S. XVIII y XIX (época de construcción de este edificio).

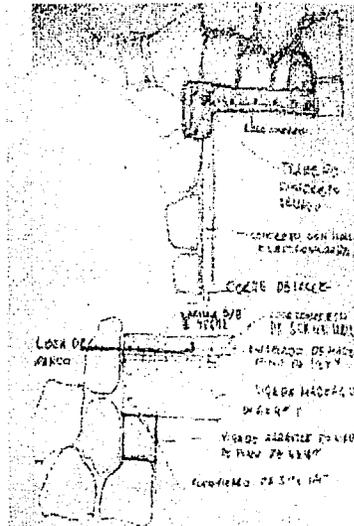
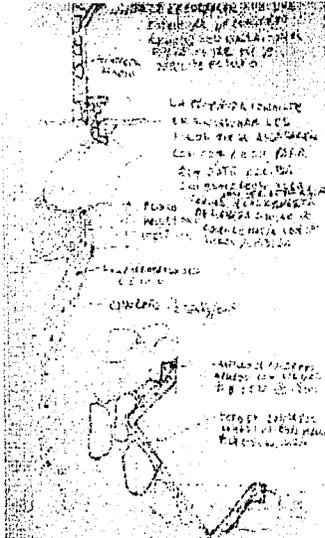


El espacio interior, en este tipo de viviendas, debe ser, ópticamente, lo más amplio posible, por tanto, deben evitarse, a como de lugar, las compartimentaciones y fragmentaciones del espacio. Es así que, en el interior de cada vivienda, la planta baja conforma un espacio integral en el que se fusionan: cocina (con área de

LA BIBLIOTECA

preparación, cocción y lavado) y estancia (sala-comedor). Contrario a lo anterior, el núcleo del baño, que es el espacio más privado en ésta planta, se subdivide de manera que los tres usos puedan, como baño completo, ser simultáneos (w.c, lavabo, regadera). Dado que los recursos son limitados se buscará optimizar el uso de los muebles.

El tan reducido espacio interior con el que cuenta cada vivienda, y la imposibilidad de ampliación física, nos lleva a proponer aumentar las visuales, generando diagonales y provocando en algunos puntos estratégicos "abocardamientos de



los muros antiguos" los cuales son reforzados con una estructura de concreto armado y malla electrosoldada. (figs. 52 y 53)

A las plantas altas, se accede por medio de las escaleras, las cuales contarán con áreas aprovechables, en ambas plantas (alta y baja), ya sea como librero o como guardado. Estas escaleras desembocan en un pequeño vestíbulo que distribuye a las diferentes áreas íntimas que pueden ser: una o dos recámaras y, de ser posible, una alcoba. Se plantea la posibilidad, dependiendo de la demanda de espacios, de una

solución progresiva, lo cual determinará en un momento dado el número de compartimentaciones y dimensiones de los espacios. En el caso del área privada no pueden evitarse las divisiones ya que la privacidad es un factor elemental para el área de descanso.

PARA INSTALACIONES:

- Hidráulica:

La propuesta se basa en brindar a los usuarios la posibilidad de contar con ecotecnias y aprovechar los beneficios que para ellos representará, sobre todo en el aspecto económico.

Se busca que las propuestas no excedan el tope económico con el que puedan contar los usuarios, y de esta forma aumentar en un porcentaje mínimo el costo por concepto de instalación.

Las propuestas concretas son:

1. Reutilización de agua jabonosa del lavabo y el agua del fregadero

para el w.c. para lo cual se utilizará una tubería con filtro de natas, para desaguar de un mueble a otro.

2. Uso en todos los muebles de optimizadores de agua que son relativamente baratos.

Es importante resaltar que el agua de la regadera no se reutilizará en este caso ya que implicaría el duplicar los recorridos de las tuberías tanto de abastecimiento como de desagüe y esto incrementaría demasiado el costo de la instalación.

3. En el esquema general se plantea reutilizar el agua pluvial para el lavado de ropa, de modo que el agua deberá almacenarse en una cisterna y de ahí, ya filtrada sea bombeada a los lavaderos comunes.

4. La cisterna de agua potable tendrá una capacidad de 27000 lts. Mientras que la cisterna para

captación de aguas pluviales tendrá una capacidad de 7000 lts. Se propone, también, una salida a pozo de absorción.

• Sanitaria:

La instalación sanitaria tendrá dos salidas, una que será el desalojo de aguas negras del w.c. y de la regadera de cada vivienda, que irá al colector general. La otra, será la del agua pluvial, que después de ser reutilizada en los lavaderos de planta de azotea, irá al drenaje general.

• Eléctrica:

Para garantizar la optimización de los recursos se buscará el mayor aprovechamiento de la luz natural para lo cual se propone ampliar los vanos existentes y de ser necesario, la implementación de lucernarios como casos extremos para

aquellos lugares donde no había otra posibilidad de iluminación natural, y de esta manera reducir los costos por consumo de energía eléctrica en cada unidad de vivienda.

Se propone que la red de la instalación sirva para proveer de energía a cada vivienda y en general a todo el conjunto. En cuanto al conjunto se propone localizar luminarias en el acceso de cada una de las viviendas, a lo largo de las circulaciones y en puntos estratégicos, que puedan, en un momento dado enfatizar clarososcuros.

PROPUESTAS DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS PARA: REHABILITACION

"Una ciudad puede convertirse en una visión de los hombres en el mundo, y de los hombres como mundo, un orden, una arquitectura, mala, mediocre o con naturaleza de obra de arte, constituye siempre fatalmente, el registro y la expresión de su época"...

Octavio Paz

Liberaciones:

"Se consideran liberaciones, aquellas acciones que eliminan elementos constructivos o de acabados pensados para otros propósitos, que han sido añadidos por diversas causas al monumento o sitio, que no tienen ningún valor estético o histórico y que cambian su morfología, sus texturas y sus espacios, exteriores o interiores. Afectan significativamente a la estructura o funcionamiento y a su expresión plástica o arquitectónica".²⁶

Entre las liberaciones que abarca el proyecto destacan las relacionadas con los agregados en el patio, para devolverle el

carácter de lugar de reunión y no de apropiación, por unos cuantos, del área común.

Consolidaciones:

"Se consideran consolidaciones, aquellas acciones cuyo objetivo es detener los deterioros que los afectan y devolver su trabajo mecánico a elementos arquitectónicos constructivos u ornamentales, sin cambiar su apariencia en cuanto a formas, texturas y acabados".²⁶

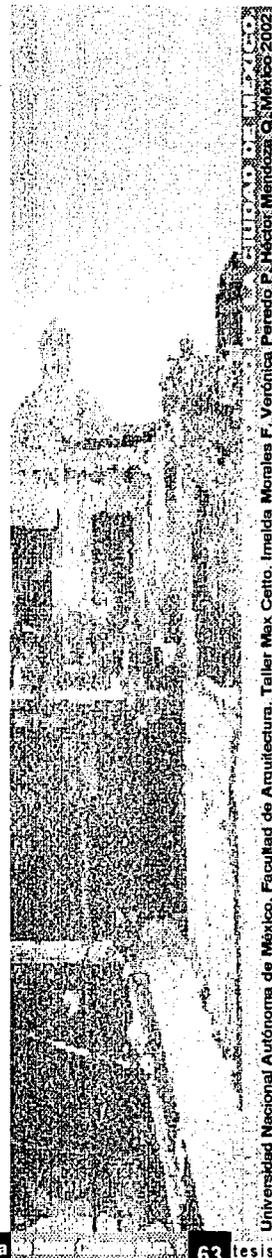
Entre las consolidaciones se manejará la que tiene que ver con los muros del fondo del predio, los cuales, por la conformación

irregular del edificio, presentan grietas de mediana importancia pero que es fundamental tratarlas adecuadamente, para evitar en el futuro que sea un punto problemático, de ruptura, para la estructura.

Se considera, también, el refuerzo de la cimentación con losas de concreto armado, que se empujan, a los cimientos de piedra, por medio de una contratrabe perimetral, con el fin de "amarrar" los muros del edificio desde la base y así evitar debilitamientos en lo subsecuente causados, tal vez, por las integraciones.

Integraciones:

"Se consideran integraciones, aquellas acciones que introducen elementos arquitectónicos, constructivos u ornamentales, nuevos o ajenos a la concepción original, que son necesarios para el funcionamiento y el desempeño propio del nuevo uso que se trata dando al bien restaurado".²⁶



Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Mex Centro. Inelda Morales F. Verónica Peredo P. México, D.F. México, 2002.

Las integraciones tal vez representen, la parte más significativa del proyecto, en lo que respecta a diseño, planteando elementos que ayuden a rehabilitar el edificio en su carácter habitacional.

Se consideran integraciones: el bloque de baño en el interior de la vivienda con sus respectivas divisiones para independizar cada una de las actividades (regadera, lavabo y w.c).

Se integrarán tapancos que permitan distribuir en esta zona el área de descanso: recámara principal, secundaria, de ser posible dos; y/o una alcoba.

Se propone la integración de una cubierta, para las circulaciones en la planta del segundo nivel, y una superficie plana traslúcida muy ligera.

Se maneja la posibilidad de

acondicionar la parte alta de la primera crujía para integrar los lavaderos, permitiendo así aumentar la cantidad de los que existen actualmente. Para tal efecto se propone la extensión de las escaleras principales hasta esta zona.

ESPECIFICACIONES

"Lo difícil es perdurar. Sólo la cadena de las generaciones de la humanidad puede salvarnos del tiempo, sembrador del olvido."

Paul Valery

La liberación de aplanados se hará a base de golpes rasantes con cincel, maceta, cuchara de albañil o herramienta similar que sea adecuada para tal propósito, retirando la totalidad del mortero de los aplanados, así como el material suelto o mal afianzado hasta dejar libre el paño de la mampostería del muro; para ello, se podrá usar en caso de ser necesario cepillo de alambre. En cambio de paramentos se podrá utilizar cincel fino, para delinear.

La demolición de las mamposterías agregadas (tabique, tepetate, piedra, etc.) se hará de arriba abajo y del centro a las orillas con el

cuidado requerido para no dañar las zonas de contacto con los elementos originales (mampostería de piedra, cantera, madera, aplanados etc.). Se retiran a base de cincel y maceta evitando que los golpes repercutan en la estructura original, por lo que no se permite el golpe de frente ni el uso de cuñas, marros, rotomartillo, o herramienta neumática.

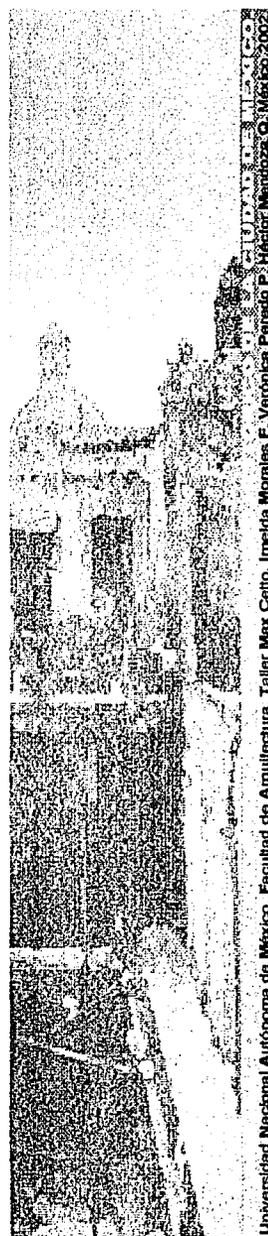
La demolición de elementos de concreto armado y simple se hará con cincel y maceta, teniendo cuidado de no dañar las vigas o superficies originales. Se retirará el material en su totalidad, hasta dejar los empotres de las vigas de

madera libres. No se permitirán golpes de frente, ni uso de cuñas, marros o equipo neumático.

En cuanto a aplanados de muros, los morteros a emplear se deberán elaborar en artesa o en su defecto sobre una superficie limpia donde no se mezcle con otros materiales. Antes de aplanar se revisarán las superficies de los muros para certificar que estén consolidados, las grietas hayan sido inyectadas y estén desprovistas de material suelto o mal afianzado.

Se colocarán reventones de hilo siguiendo los alabeos, desplomes y desniveles que presente el paño del muro, dando el espesor de la primera capa del aplanado. El paño del muro por cubrir deberá humedecerse con agua hasta "aguachirnarlo" a fin de evitar la pérdida de humedad del mortero del repellido.

Aplicación de pintura a la cal: La superficie deberá de estar perfectamente limpia de polvo u otro material suelto y humedecida.



Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Ceito. Imelda Morales F. Verónica Parroto P. Héctor Méndez C. México, 2002

En la preparación de la pintura se usará cal grasa apagada en obra; se formará una lechada que se pasará por un tamiz del núm. 200; después se añadirá alumbre; esta lechada se removerá perfectamente y se volverá a tamizar pasándolo por manta de cielo. Antes de aplicarse deberá ser removida en forma constante para evitar los sedimentos. Se hará con cal en proporción 1:1 y se le agregarán 100g de alumbre por Kg. de pasta. Se aplicará con brocha de 3" y la segunda mano se aplicará en dirección perpendicular a la que se siguió en la primera. Para el caso de los baños, se colocarán azulejos para el área de regadera y pintura de esmalte para las zonas complementarias.

Para suministro y colocación de tabla sobre viguería se considera que la tabla será de madera de pino

de segunda, sin torceduras o alabeos, con acabado cepillado por una cara, de 1/2"X8" de sección y longitud variable de acuerdo al local. La madera será desflepada, con un grado de humedad inferior al 18%, tratada previamente a su colocación con "OZ" (cuatro aplicaciones con brocha, con una diferencia de 24 horas entre cada una). La unión entre tablas se hará mediante ensambles "llamados de media tabla" en ambos sentidos y la fijación de ésta a la viga se hará con clavos de 1 1/2". Se harán traslapes en sentido longitudinal y la unión entre tablas, en ese sentido, se hará en el centro de la viga.

Para suministro y aplicación de preservador, la superficie de los elementos de madera a tratar: vigas estructurales, de cerramiento, de arrastre, deberán estar perfectamente limpias y secas. Se harán

cuatro aplicaciones de "OZ" (de Osmose Mexicana) con brocha, con una diferencia de 24 horas entre cada aplicación.

Colocación de piedra de recinto labrada a mano. Trazo: Previamente a la colocación de las piezas de recinto, se hará el trazo a base de hilos. Las piezas se humedecerán y se colocarán con juntas de agregado grueso asentadas sobre mortero de cemento cal arena en proporción 1:1:6 se limpiará el mortero sobrante cuando todavía esté fresco, con el fin de evitar manchas permanentes en el pavimento.

FACTIBILIDAD ECONÓMICA

"La vivienda es el sistema de relaciones funcionales comunitarias que satisfacen, dentro de las posibilidades económicas, las necesidades personales y sociales del desenvolvimiento cotidiano de la vida. La necesidad de la vivienda es la necesidad de la humanización de la vida"

Fernando Sallnas

La problemática con la que se han enfrentado los habitantes de la vecindad cuando han acudido a instituciones gubernamentales para mejorar sus viviendas, es la falta de interés y apoyo que les han brindado aún antes de 1985; esto debido a varias razones, entre ellas, el hecho de que la mayoría no sea asalariada y por lo tanto, tampoco acreditable.

Actualmente una de las instituciones que otorga créditos, aunque con ciertas condiciones, en este tipo de casos es el INVI. En el caso concreto del inmueble de Santa Catarina Núm. 6, para que este organismo pueda otorgar el crédito, los propietarios deberán formar

una organización social con sus respectivos representantes para actos administrativos y de dominio. El INVI tiene contemplado dar un crédito por vivienda de \$134,037.00 en el caso de rehabilitación de vivienda en conjunto, en inmuebles catalogados por el INAH.

El monto está en función de:

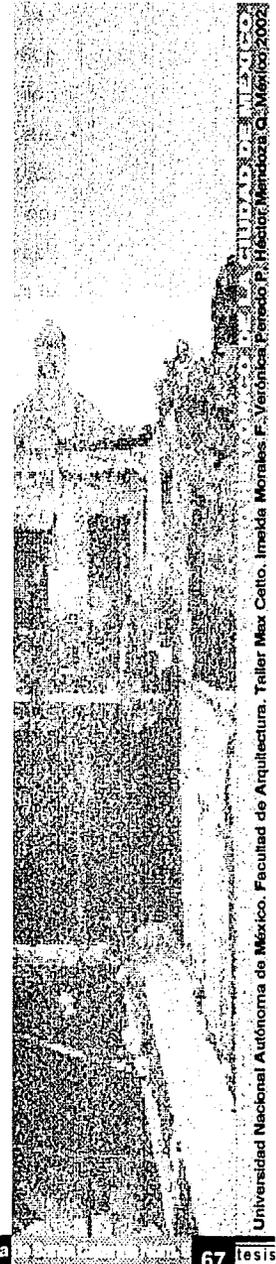
| | |
|------------------|--|
| 1000 vsmd | por construcción |
| 180 vsmd | por estudios preliminares y proyecto ejecutivo |
| 80 vsmd | por trámites y licencia |
| 1920 vsmd | por rehabilitación de fachadas |
| <u>3180 vsmd</u> | total |

Siendo el salario mínimo diario de \$42.15, el monto total es de \$134,037.00 por vivienda.

Si consideramos que son 42 locales en total, contando los dos locales comerciales, para los cuales, por su uso, la rehabilitación implica una mayor inversión, el monto máximo con el que se rehabilitaría el inmueble es de \$5'897,628.00.

| | |
|----------------------|---------------------|
| \$134,037 | |
| x40 | viviendas |
| <u>\$5'361,480</u> | |
| +\$536148 | locales comerciales |
| <u>\$5897,628.00</u> | total |

Según información proporcionada por el CENVI, el costo por metro cuadrado de rehabilitación de vivienda en el Centro Histórico era de \$2,500.00 en el año 2000; para fines de este ejercicio, se considera que el costo se ha incrementado un 15%, es decir, el costo por metro cuadrado es de \$2,875.00.



Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza C. México 2002

Los procedimientos constructivos que proponemos, buscan ser Los procedimientos constructivos que proponemos, buscan ser más económicos que los procedimientos tradicionales para rehabilitación; por lo tanto, creemos que el costo se puede reducir.

Debido a que en el inmueble existen varios tipos de vivienda, las hemos agrupado en seis. Por: Tipo, superficie, No.Viviendas y porcentajedentro del conjunto, sucesivamente:

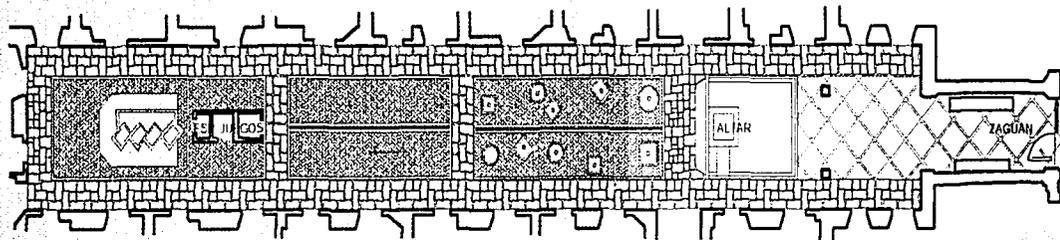
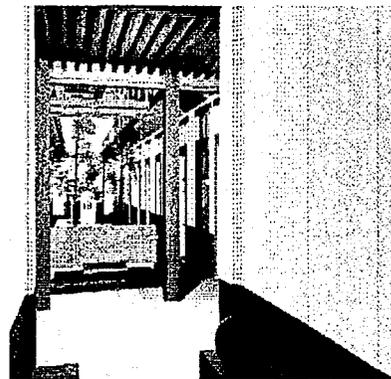
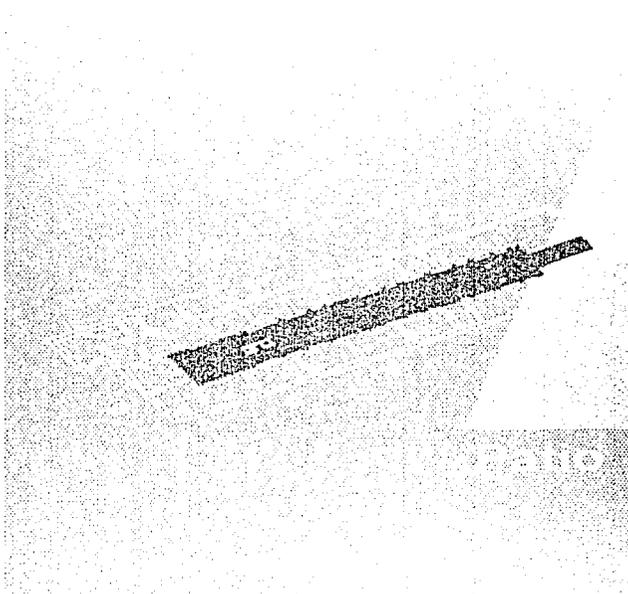
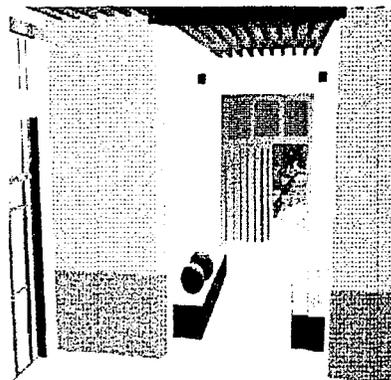
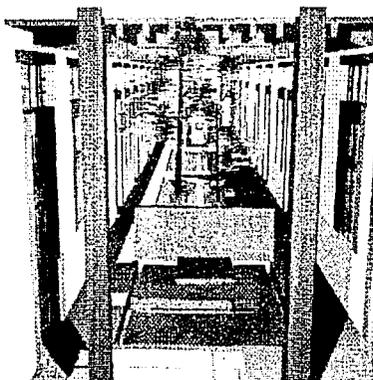
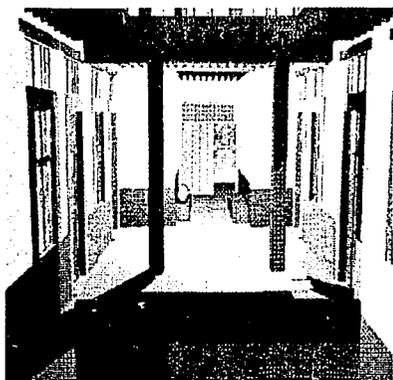
| | | | |
|---|-------|----|------|
| 1 | 46m2 | 10 | 25 |
| 2 | 56m2 | 17 | 42.5 |
| 3 | 74m2 | 7 | 17.5 |
| 4 | 98m2 | 1 | 2.5 |
| 5 | 114m2 | 2 | 5 |
| 6 | 126m2 | 3 | 7.5 |

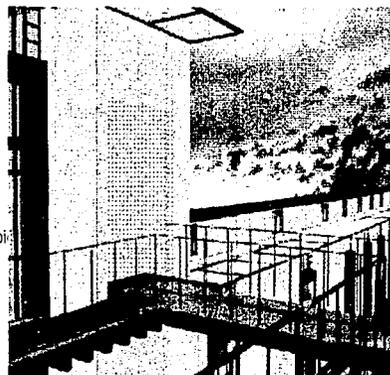
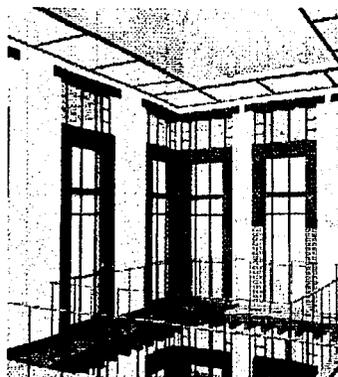
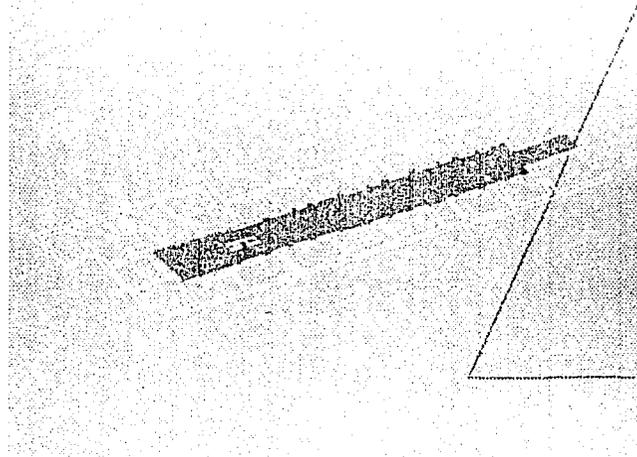
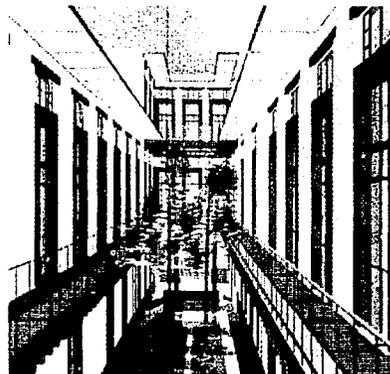
Las superficies calculadas, para efecto de este análisis, están tomadas en función de los ejes constructivos, por lo tanto los propietarios tendrían que pagar por el área habitable que les corresponde más el área que ocupan los indivisos como son muros medianeros, fachadas exterior e interiores, y áreas comunes (circulaciones, patio y área de lavado).

En los casos en que las viviendas son más grandes, se plantea la posibilidad de una rehabilitación progresiva, de acuerdo a las necesidades del propietario. La asociación del inmueble es propietaria de los locales comerciales, por lo tanto, todos los miembros tienen derecho sobre

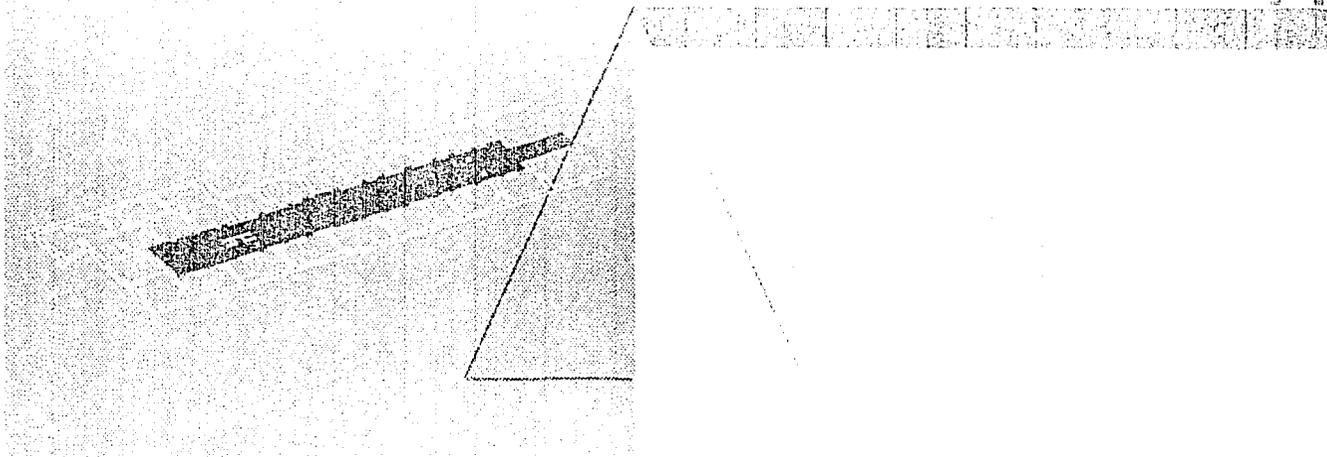
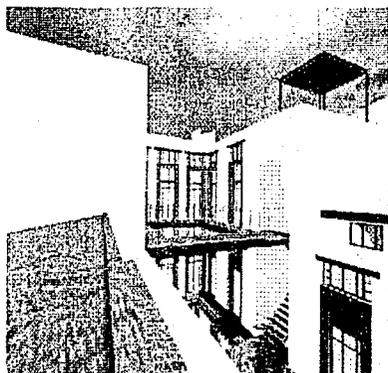
éstos; de este modo, la creación de un fideicomiso servirá para administrar las ganancias que se generen de la comercialización de los mismos, con el fin de dar mantenimiento y poder conservar en buen estado el edificio.

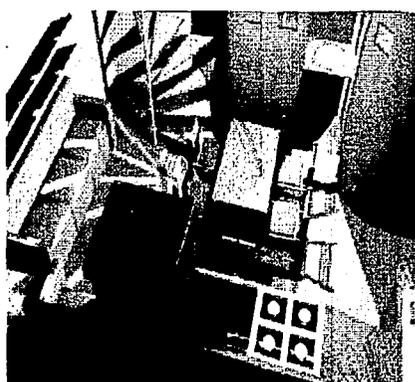
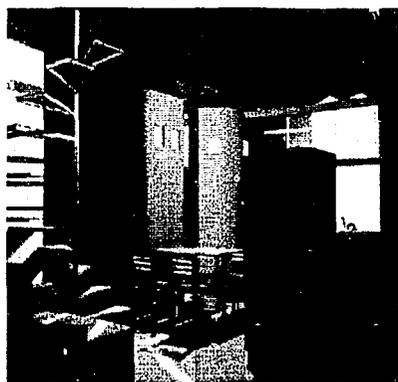
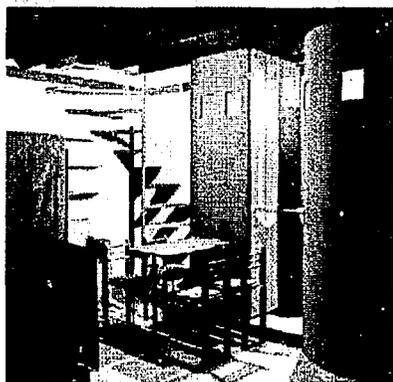
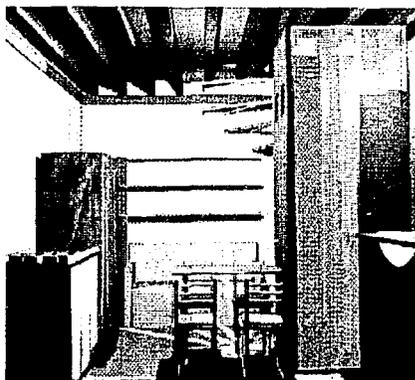
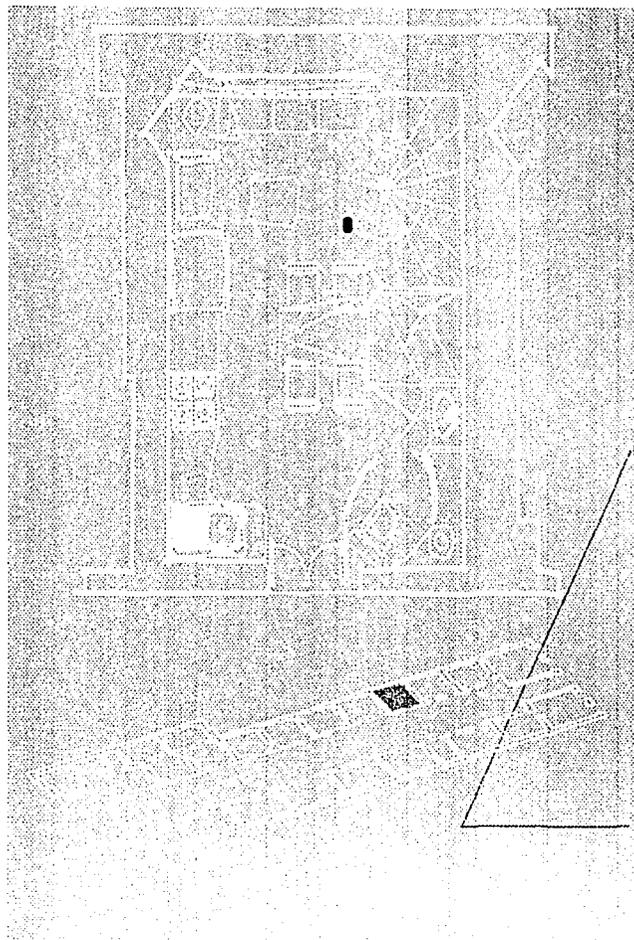
El INVI diseñará el plan de pagos de cada propietario, de acuerdo al préstamo otorgado en base a los metros cuadrados rehabilitados y todos los créditos serán a pagar en el lapso de 15 años.

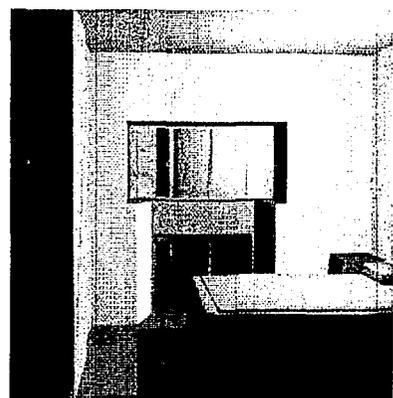
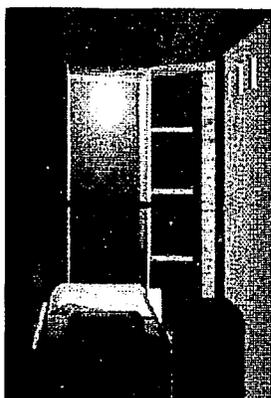
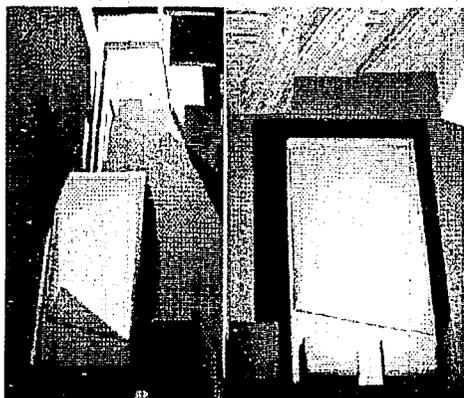
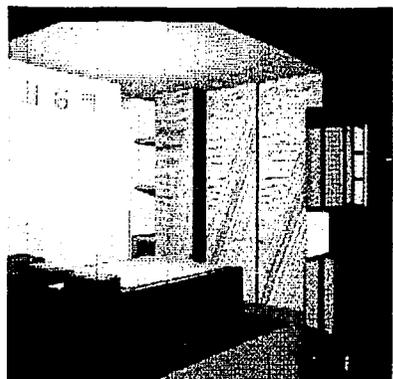
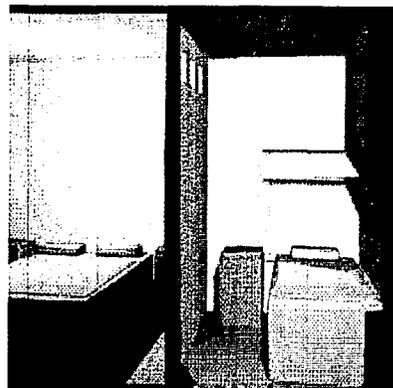
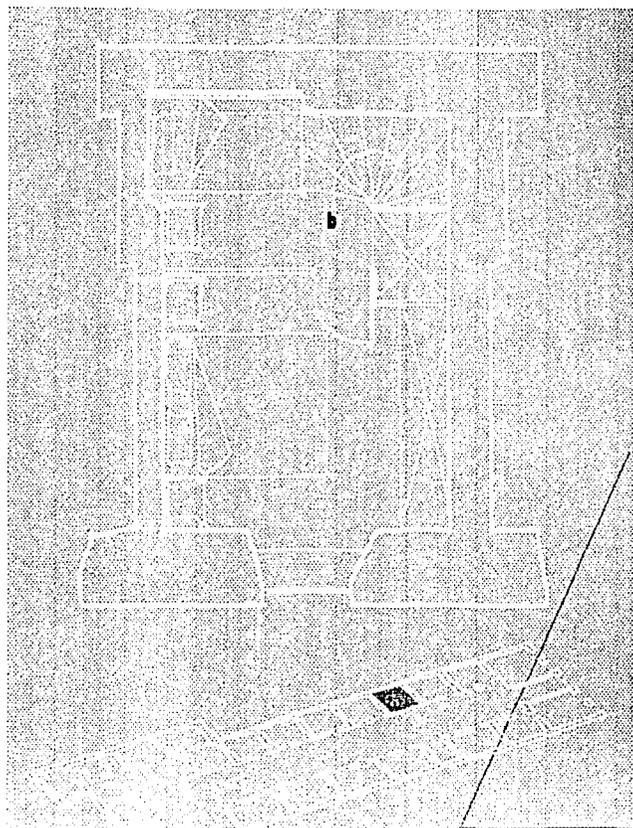


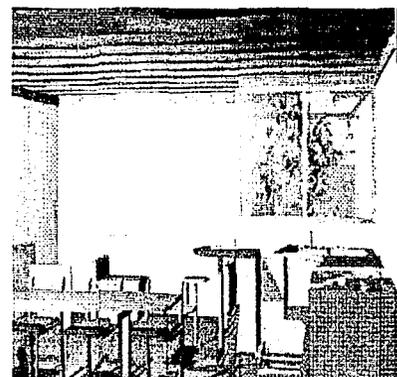
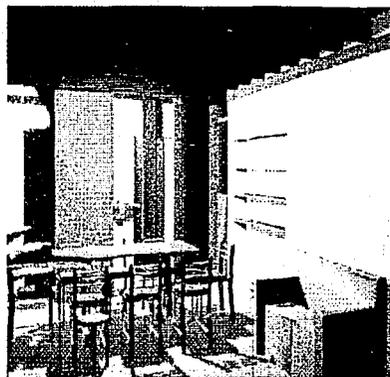
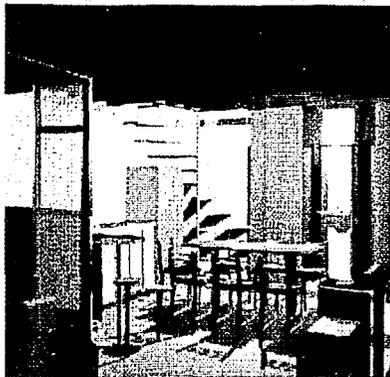
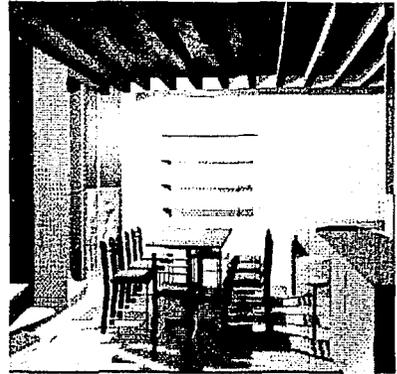
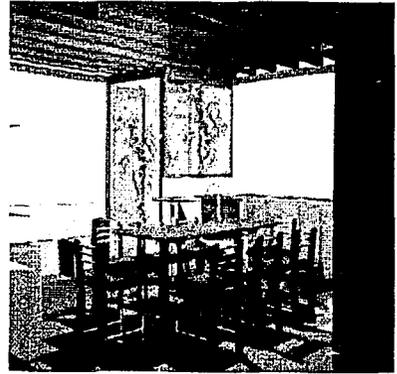
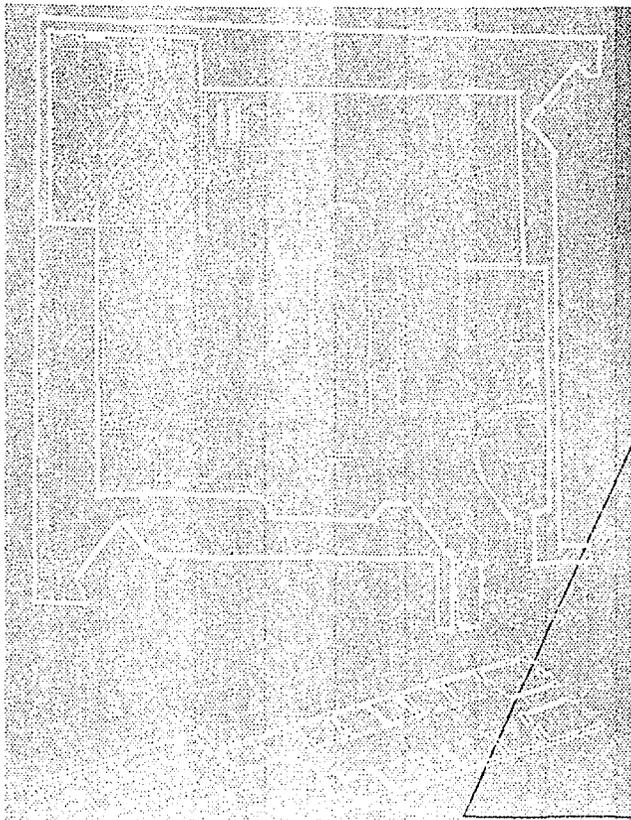


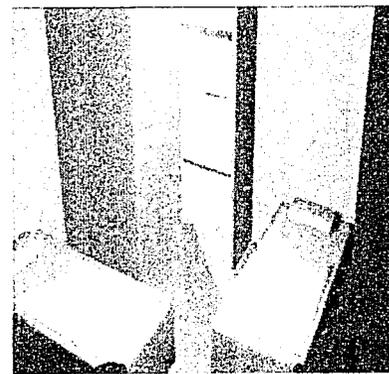
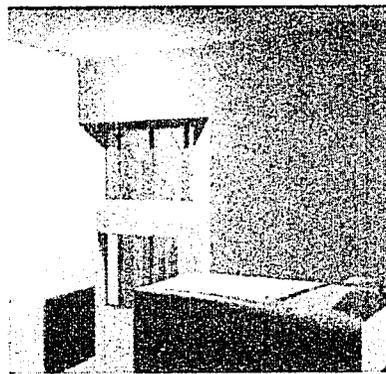
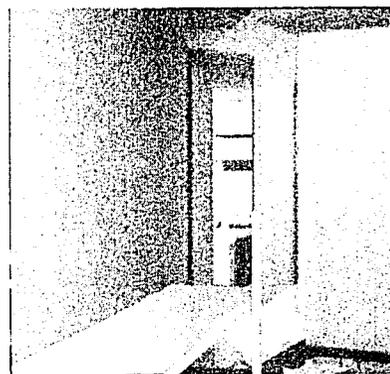
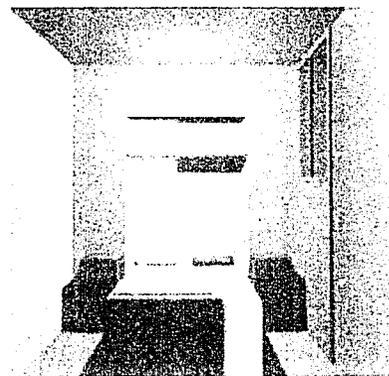
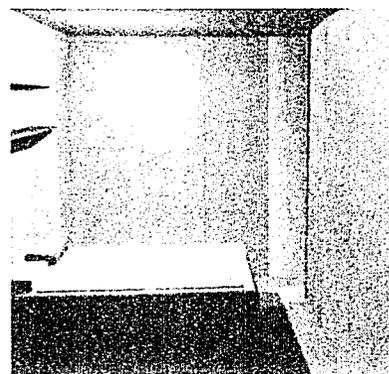
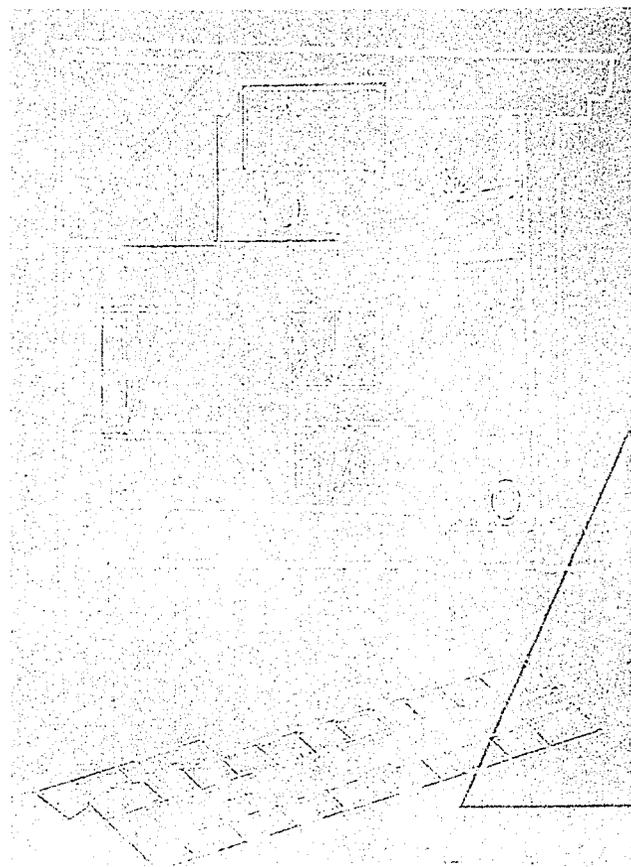
62 Cubic

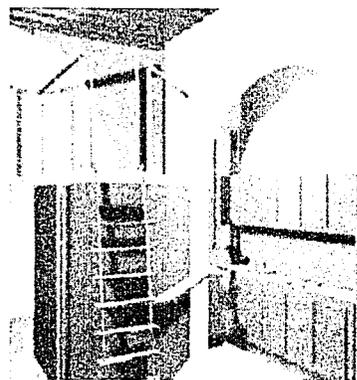
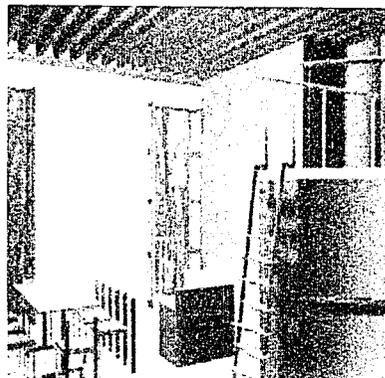
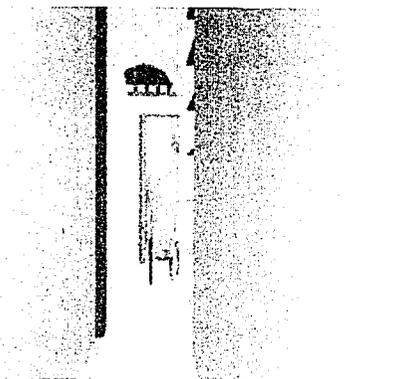
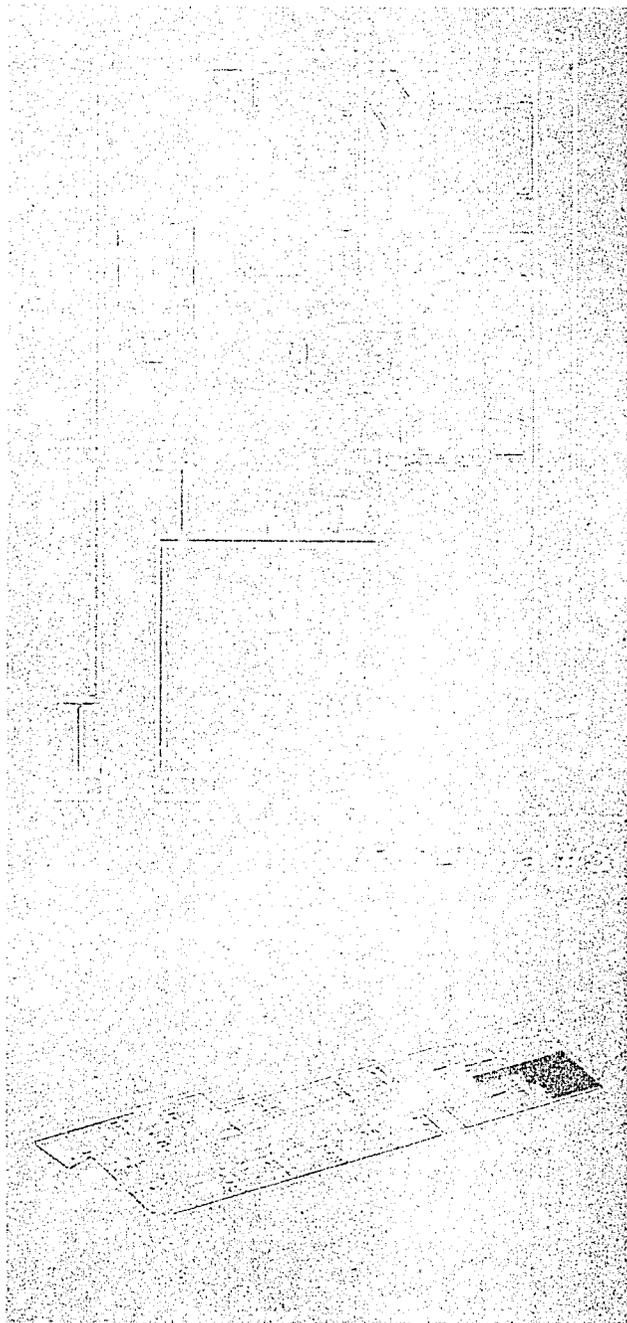


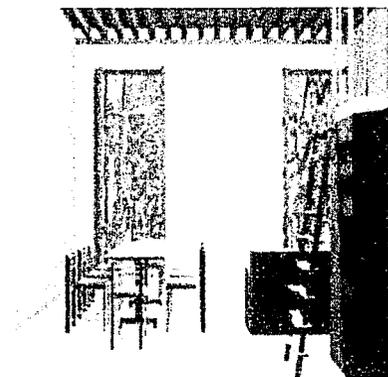
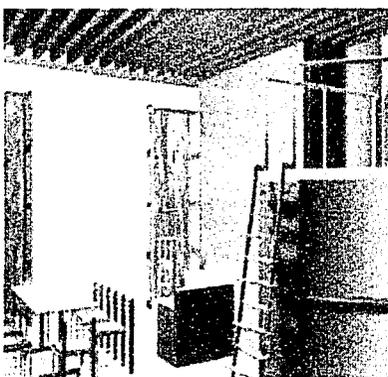
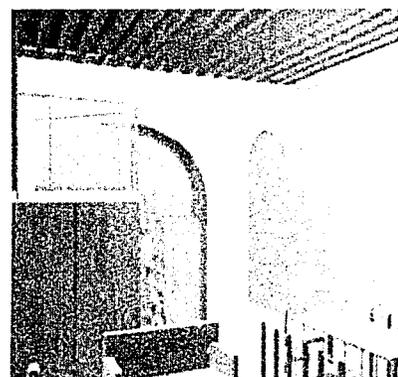
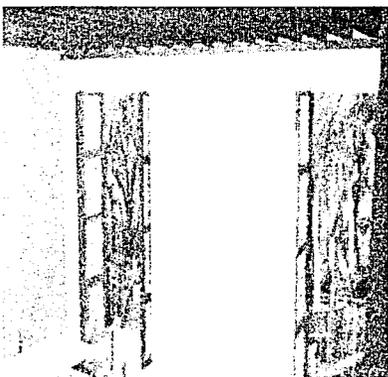
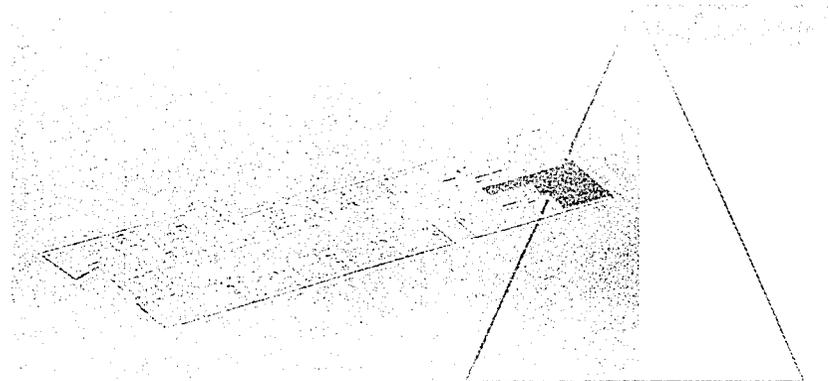
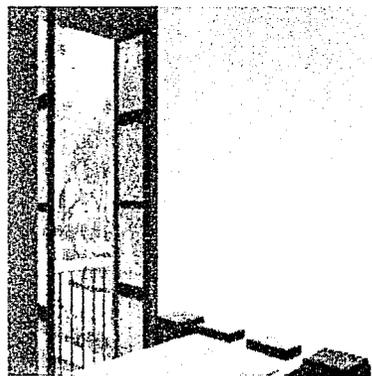
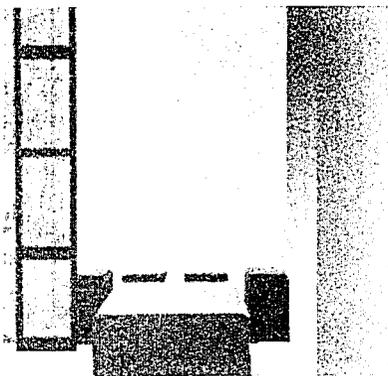
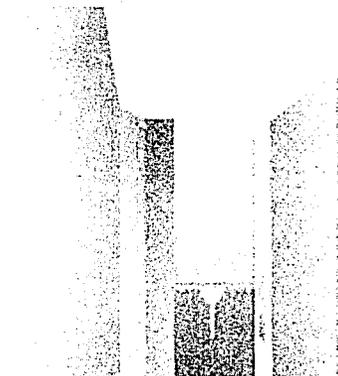


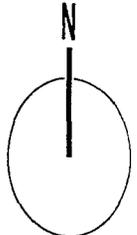
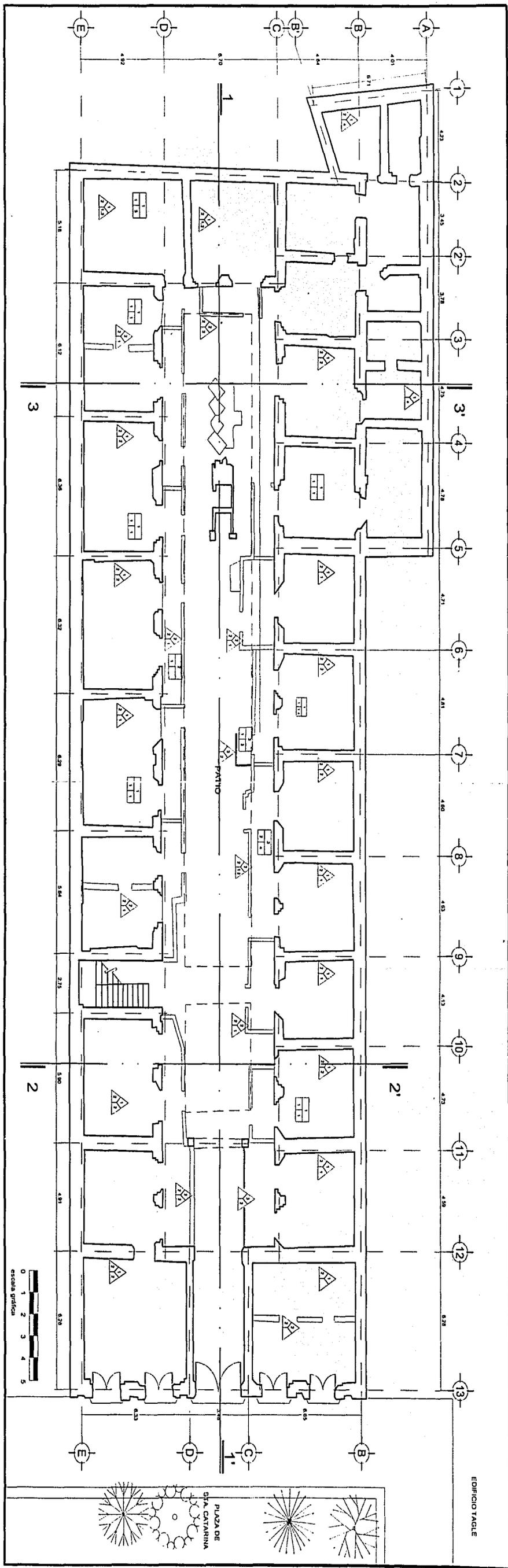












SIMBOLOGÍA

- MURO ORIGINAL
- MURO DIVISORIO
- LÍNEA DE PROYECCIÓN
- EJE
- LÍNEA DE CORTE MUROS

BASE

- 1.- muro original del siglo XVIII de piedra brasa, asentada con mortero cal-arena de 70 cm. de espesor.
- 2.- agregados. muro de tabique rojo recocido.

ACABADOS

- 1.- aplanado rústico cal-arena con acabado aparente.
- 2.- acabado de yeso de 1.5cm. de espesor y acabado aparente.
- 3.- agregados. celosía de madera.

DIAGNÓSTICO DE DETERIOROS

- 1.- desprendimiento de acabados
- 2.- presencia de humedad.
- 3.- apertura de vanos.
- 4.- grietas.

LOSAS (en locales y pasillos).

BASE

- 1.- losa original de viga y entablado
- 2.- agregados. losa de concreto
- 3.- agregados. lámina acanalada de fibra de vidrio o asbesto.

ACABADOS

- 1.- acabado aparente. pintura vinílica y/o tapiz.

DIAGNÓSTICO DE DETERIOROS

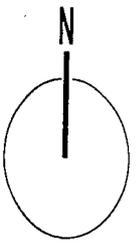
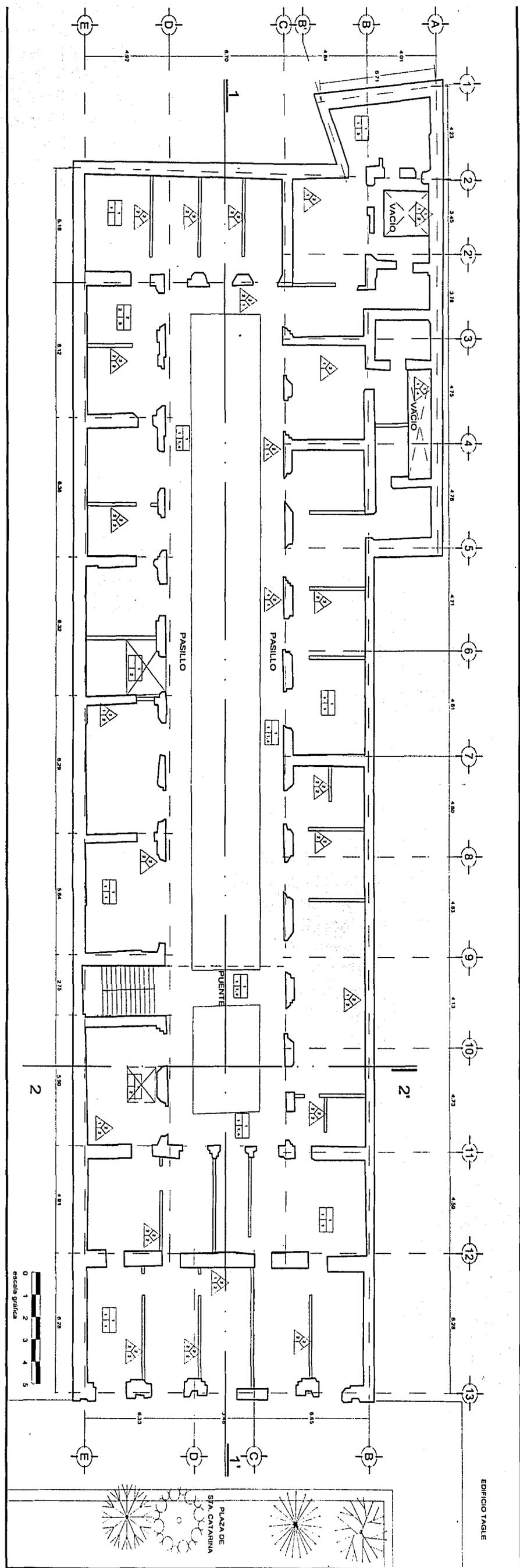
- 1.- presencia de humedad y hongos en viguería.
- 2.- apertura de cubos de ventilación
- 3.- agentes extrínsecos (vegetación patógena).
- 4.- desprendimiento de elementos.
- 5.- losa desplomada.

PLANTA ARQUITECTÓNICA
Planta baja

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **01** clave **EA-01**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Celto. Imelda Morales F. Héctor Mendoza C.



SIMBOLOGÍA

- MURO ORIGINAL
- MURO DIVISORIO
- LÍNEA DE PROYECCIÓN
- EJE
- LÍNEA DE CORTE
- MUROS**

BASE

- 1.- muro original del siglo XVIII de piedra brasa, asentada con mortero cal-arena de 70 cm. de espesor.
- 2.- agregados. muro de labique rojo fecocido.

ACABADOS

- 1.- aplinado rústico cal-arena con acabado aparente.
- 2.- acabado de yeso de 1.5cm. de espesor y acabado aparente.
- 3.- agregados. celosía de madera.

DIAGNÓSTICO DE DETERIOROS

- 1.- desprendimiento de acabados
- 2.- presencia de humedad.
- 3.- apertura de vanos.
- 4.- grietas.

LOSAS (en locales y pasillos).

BASE

- 1.- losa original de viga y entablado.
- 2.- agregados. losa de concreto
- 3.- agregados. lámina acanalada de fibra de vidrio o asbesto.

ACABADOS

- 1.- acabado aparente. pintura vinílica y/o tapiz.

DIAGNÓSTICO DE DETERIOROS

- presencia de humedad y hongos en viguería.
- 2.- apertura de cubos de ventilación.
- 3.- agentes extrínsecos (vegetación patógena).
- 4.- desprendimiento de elementos.
- 5.- losa desplomada.

PLANTA ARQUITECTÓNICA
Planta alta

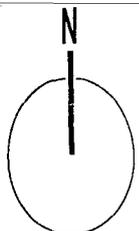
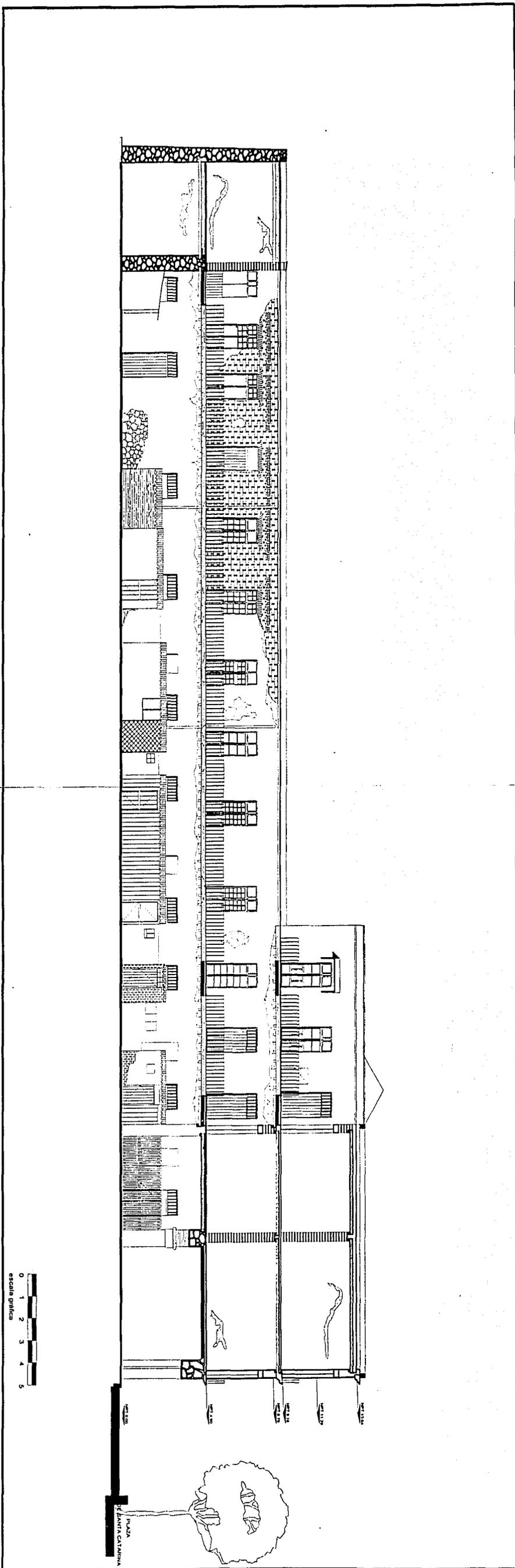
Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **02** clave **EA-02**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Verónica Pareco P. Héctor Mendoza Q.

EDIFICIO TAGLE





SIMBOLOGÍA

- MURO ORIGINAL
- MURO DIVISORIO
- LÍNEA DE PROYECCIÓN
- EJE
- LÍNEA DE CORTE

MUROS

BASE

- 1.- muro original del siglo XVIII de piedra brasa, asentada con mortero cal-arena de 70 cm. de espesor.
- 2.- agregados. muro de tabique rojo recocido.

ACABADOS

- 1.- aplanado rústico cal-arena con acabado aparente.
- 2.- acabado de yeso de 1.5cm. de espesor y acabado aparente.
- 3.- agregados. celosía de madera.

DIAGNÓSTICO DE DETERIOROS

- 1.- desprendimiento de acabados
- 2.- presencia de humedad.
- 3.- apertura de vanos.
- 4.- grietas.

LOSAS (en locales y pasillos).

BASE

- 1.- losa original de viga y entablado.
- 2.- agregados. losa de concreto
- 3.- agregados. lámina acanalada de fibra de vidrio o asbesto.

ACABADOS

- 1.- acabado aparente. pintura vinílica y/o tapiz.

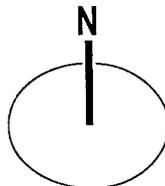
DIAGNÓSTICO DE DETERIOROS

- 1.- presencia de humedad y hongos en vigería.
- 2.- apertura de cubos de ventilación.
- 3.- agentes extrínsecos (vegetación patógena).
- 4.- desprendimiento de elementos.
- 5.- losa desplomada.

PLANTA ARQUITECTÓNICA
Corte longitudinal

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **03** clave **EA-03**



- SIMBOLOGÍA**
- ===== MURO ORIGINAL
 - ===== MURO DIVISORIO
 - - - - - LÍNEA DE PROYECCIÓN
 - --- EJE
 - - - - - LÍNEA DE CORTE
 - ===== MUROS

BASE

- 1.- muro original del siglo XVIII de piedra brasa, asentada con mortero cal-arena de 70 cm. de espesor.
- 2.- agregados. muro de tabique rojo recocido.

ACABADOS

- 1.- aplinado rústico cal-arena con acabado aparente.
- 2.- acabado de yeso de 1.5cm. de espesor y acabado aparente.
- 3.- agregados. celosía de madera.

DIAGNÓSTICO DE DETERIOROS

- 1.- desprendimiento de acabados
- 2.- presencia de humedad.
- 3.- apertura de vanos.
- 4.- grietas.

LOSAS (en locales y pasillos).

BASE

- 1.- losa original de viga y entablado.
- 2.- agregados. losa de concreto
- 3.- agregados. lámina acanalada de fibra de vidrio o asbesto.

ACABADOS

- 1.- acabado aparente.
- 2.- pintura vinílica y/o tapiz.

DIAGNÓSTICO DE DETERIOROS

- 1.- presencia de humedad y hongos en vigería.
- 2.- apertura de cubos de ventilación
- 3.- agentes extrínsecos (vegetación patógena).
- 4.- desprendimiento de elementos.
- 5.- losa desplomada.

PLANTA ARQUITECTÓNICA
Planta baja

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

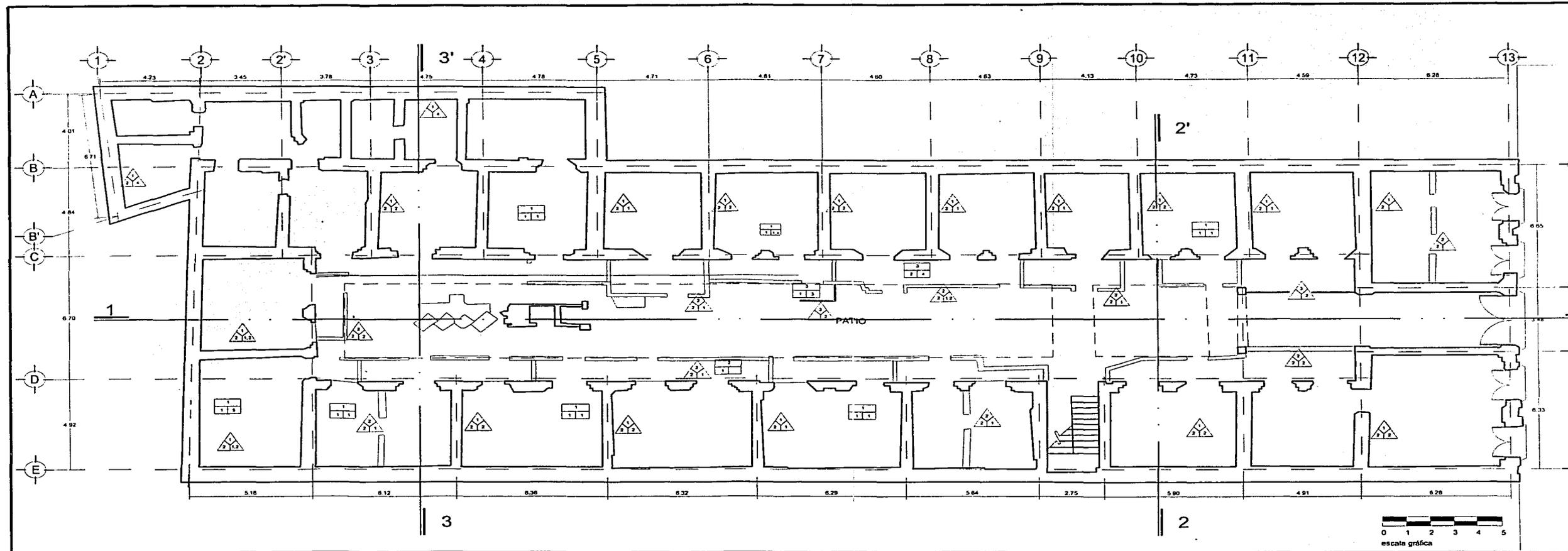
plano

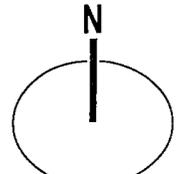
01

clave

EA-01

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cejto. Inmédia Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.





- SIMBOLOGÍA**
- ===== MURO ORIGINAL
 - ===== MURO DIVISORIO
 - - - - - LÍNEA DE PROYECCIÓN
 - EJE
 - LÍNEA DE CORTE
 - ===== MUROS

- BASE**
- 1.- muro original del siglo XVIII de piedra brava, asentada con mortero cal-arena de 70 cm. de espesor.
 - 2.- agregados. muro de tabique rojo teocoido.
- ACABADOS**
- 1.- aplanado rústico cal-arena con acabado aparente.
 - 2.- acabado de yeso de 1.5cm. de espesor y acabado aparente.
 - 3.- agregados. colosia de madera.

- DIAGNÓSTICO DE DETERIOROS**
- 1.- desprendimiento de acabados
 - 2.- presencia de humedad
 - 3.- apertura de vanos.
 - 4.- grietas.

LOSAS (en locales y pasillos).

- BASE**
- 1.- losa original de viga y entablado.
 - 2.- agregados. losa de concreto
 - 3.- agregados. lamina acanalada de fibra de vidrio o asbesto.
- ACABADOS**
- 1.- acabado aparente.
 - 2.- pintura vinilica y/o tapiz.

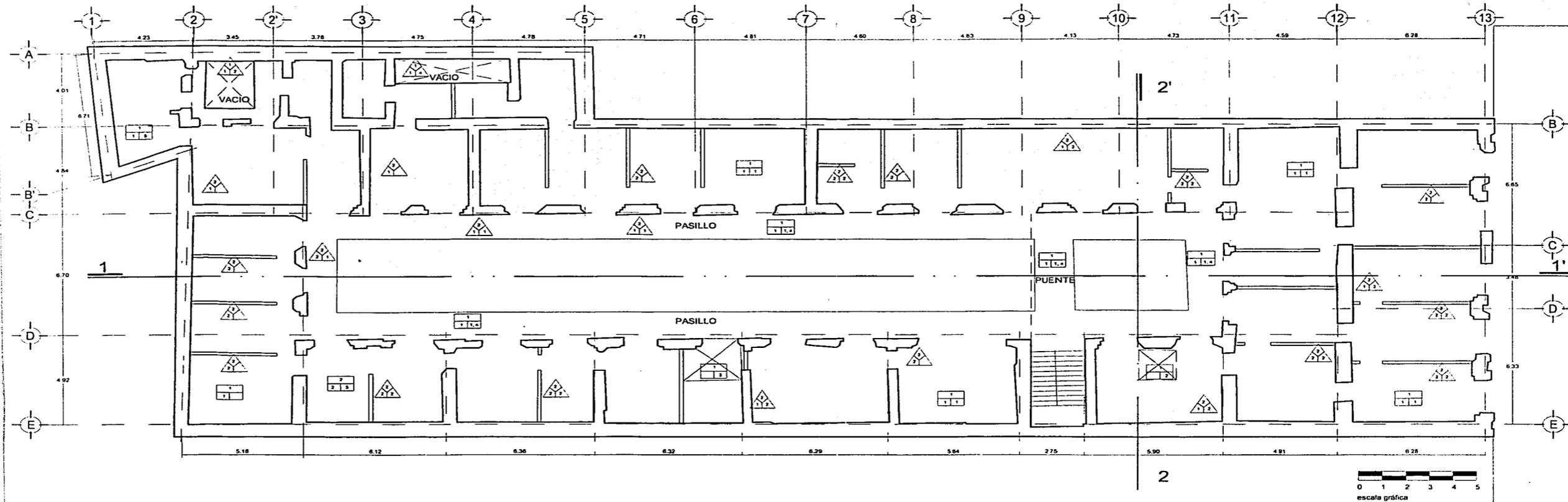
- DIAGNÓSTICO DE DETERIOROS**
- 1.- presencia de humedad y hongos en vigeria.
 - 2.- apertura de cubos de ventilación.
 - 3.- agentes extrínsecos (vegetación patógena).
 - 4.- desprendimiento de elementos.
 - 5.- losa desplomada.

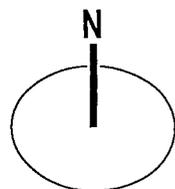
PLANTA ARQUITECTÓNICA
Planta alta

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **02** clave **EA-02**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Inmelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.





SIMBOLOGÍA
 MURO ORIGINAL
 MURO DIVISORIO
 LÍNEA DE PROYECCIÓN
 EJE
 LÍNEA DE CORTE
 MUROS

BASE

1.- muro original del siglo XVIII de piedra brasa, asentada con mortero cal-arena de 70 cm. de espesor.
 2.- agregados, muro de tabique rojo recocido.

ACABADOS

1.- aplanado rústico cal-arena con acabado aparente.
 2.- acabado de yeso de 1.5cm. de espesor y acabado aparente.
 3.- agregados, celosía de madera.

DIAGNÓSTICO DE DETERIOROS

1.- desprendimiento de acabados
 2.- presencia de humedad.
 3.- apertura de vanos.
 4.- grietas.

LOSAS (en locales y pasillos)

BASE

1.- losa original de viga y entablado
 2.- agregados, losa de concreto
 3.- agregados, lámina acanalada de fibra de vidrio o asbesto.

ACABADOS

1.- acabado aparente, pintura vinílica y/o tapiz.

DIAGNÓSTICO DE DETERIOROS

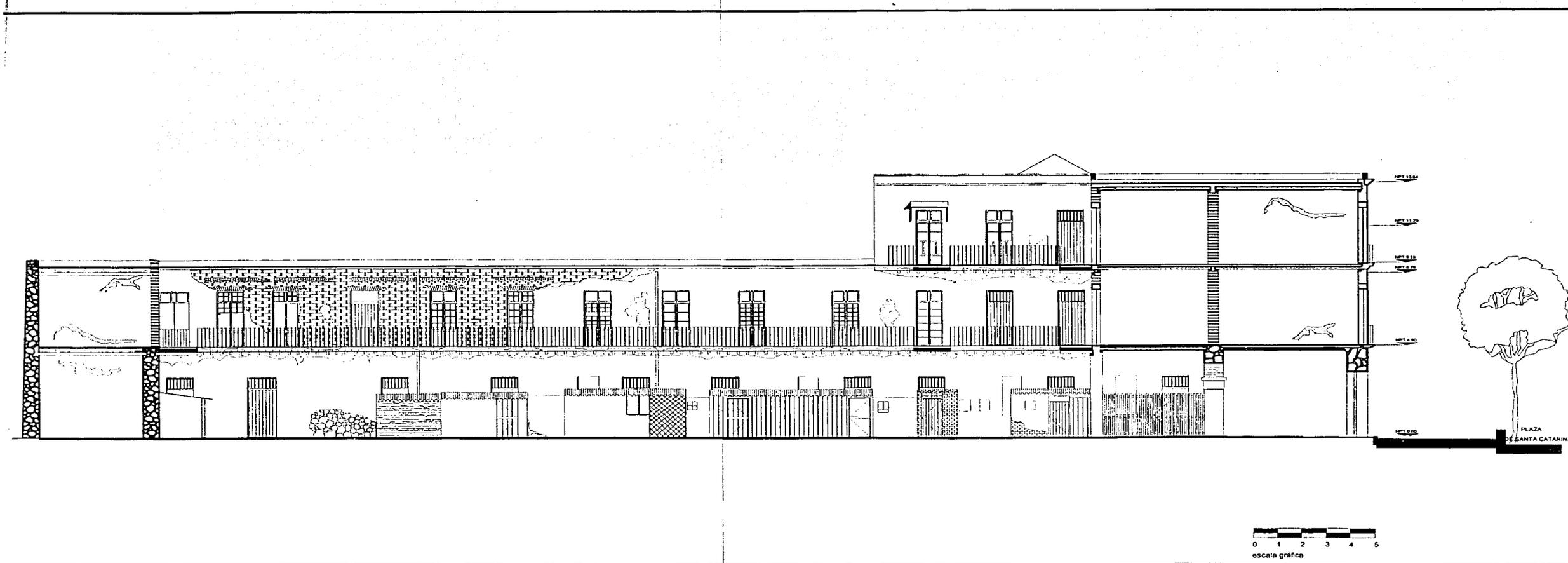
presencia de humedad y hongos en vigería.
 2.- apertura de cubos de ventilación
 3.- agentes extrínsecos (vegetación patógena).
 4.- desprendimiento de elementos.
 5.- losa desplomada.

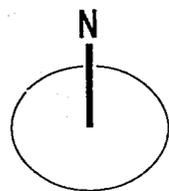
PLANTA ARQUITECTÓNICA
 Corte longitudinal

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **03** clave **EA-03**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, Taller Max Cetto, Imelda Morales F., Verónica Peredo P., Hector Mendoza Q.





SIMBOLOGÍA

MURO ORIGINAL

MURO DIVISORIO

LÍNEA DE PROYECCIÓN

EJE

LÍNEA DE CORTE

MUROS

BASE

1.- muro original del siglo XVIII de piedra brasa, asentada con mortero cal-arena de 70 cm. de espesor.
2.- agregados, muro de tabique rojo recocido.

ACABADOS

1.- aplinado rústico cal-arena con acabado aparente.
2.- acabado de yeso de 1.5cm. de espesor y acabado aparente.
3.- agregados, celosía de madera.

DIAGNÓSTICO DE DETERIOROS

1.- desprendimiento de acabados
2.- presencia de humedad.
3.- apertura de vanos.
4.- grietas.

LOSAS (en locales y pasillos).

BASE

1.- losa original de viga y entablado.
2.- agregados, losa de concreto.
3.- agregados, lamina acanalada de fibra de vidrio o asbesto.

ACABADOS

1.- acabado aparente.

DIAGNÓSTICO DE DETERIOROS

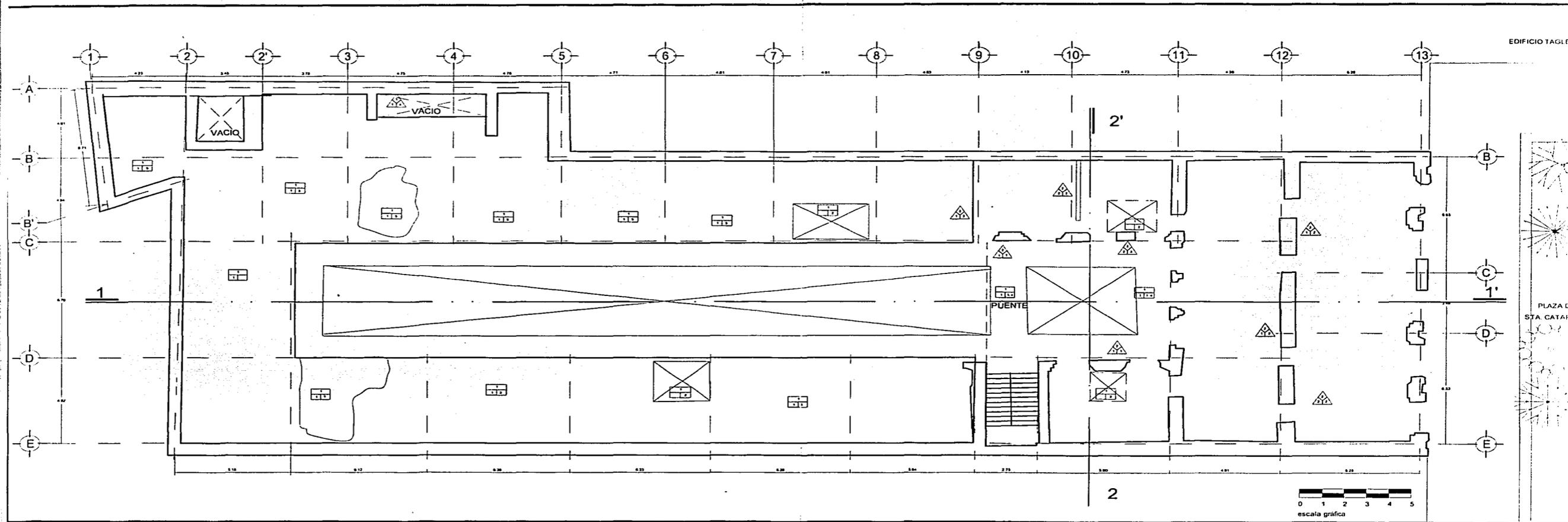
1.- presencia de humedad y hongos en viguería.
2.- apertura de cubos de ventilación.
3.- agentes extrínsecos (vegetación patógena).
4.- desprendimiento de elementos.
5.- losa desplomada.

PLANTA ARQUITECTÓNICA
Planta de Tercer Nivel

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.

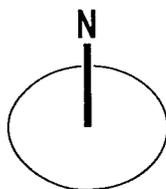
Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **04** clave **EA-04**



EDIFICIO TAGL...

PLAZA DE SANTA CATARINA



- SIMBOLOGÍA
- ===== MURO ORIGINAL
 - ===== MURO DIVISORIO
 - LÍNEA DE PROYECCIÓN
 - EJE
 - LÍNEA DE CORTE

PLANTA ARQUITECTÓNICA
Primer Nivel planta baja

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

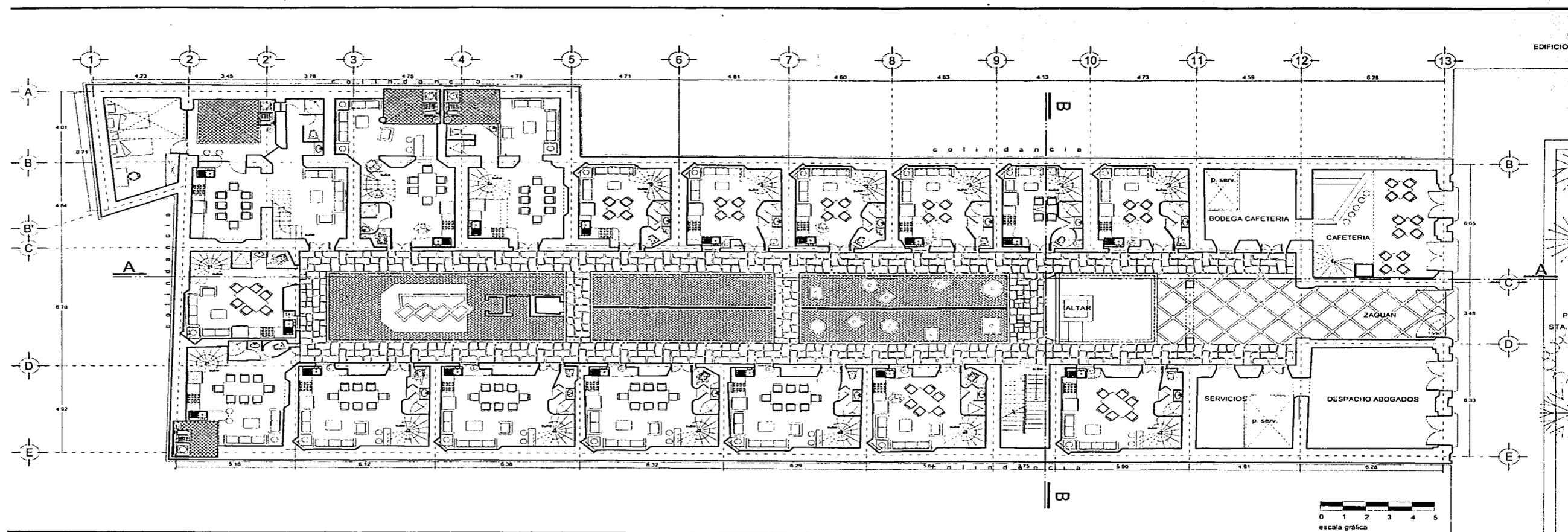
plano

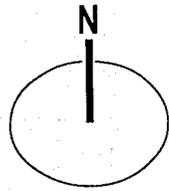
05

clave

PA-01

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cotto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.





SIMBOLOGÍA

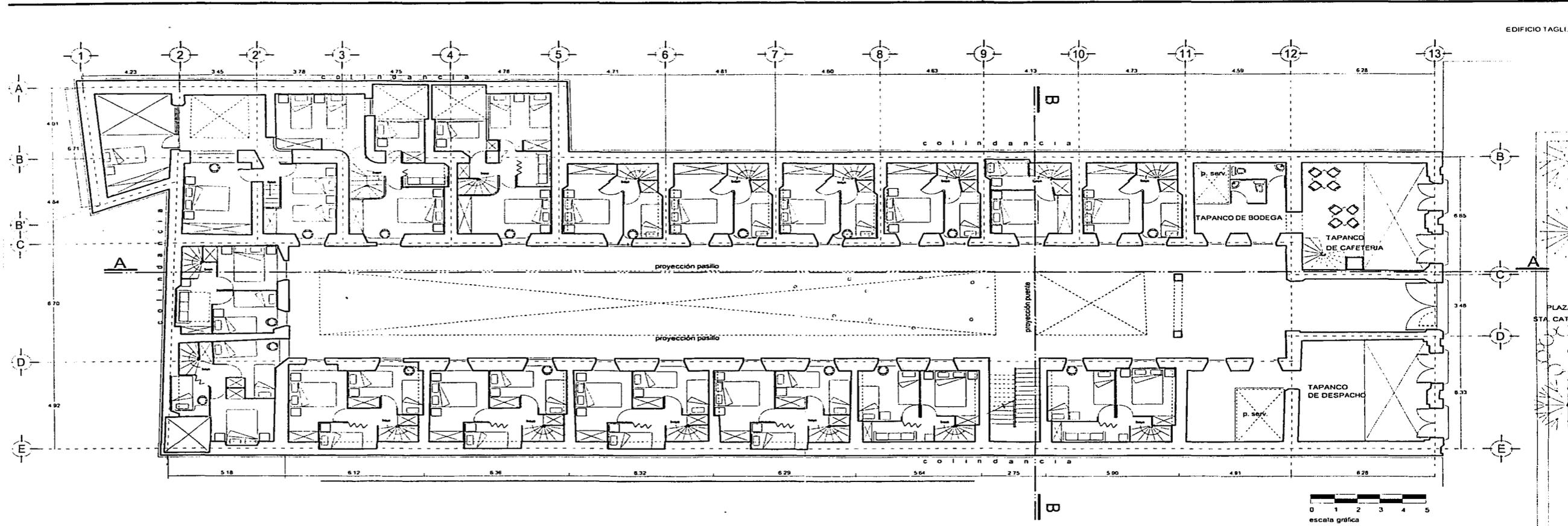
- MURO ORIGINAL
- MURO DIVISORIO
- - - LÍNEA DE PROYECCIÓN
- EJE
- LÍNEA DE CORTE

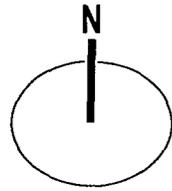
PLANTA ARQUITECTÓNICA
Primer Nivel planta alta

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **06** clave **PA-02**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.





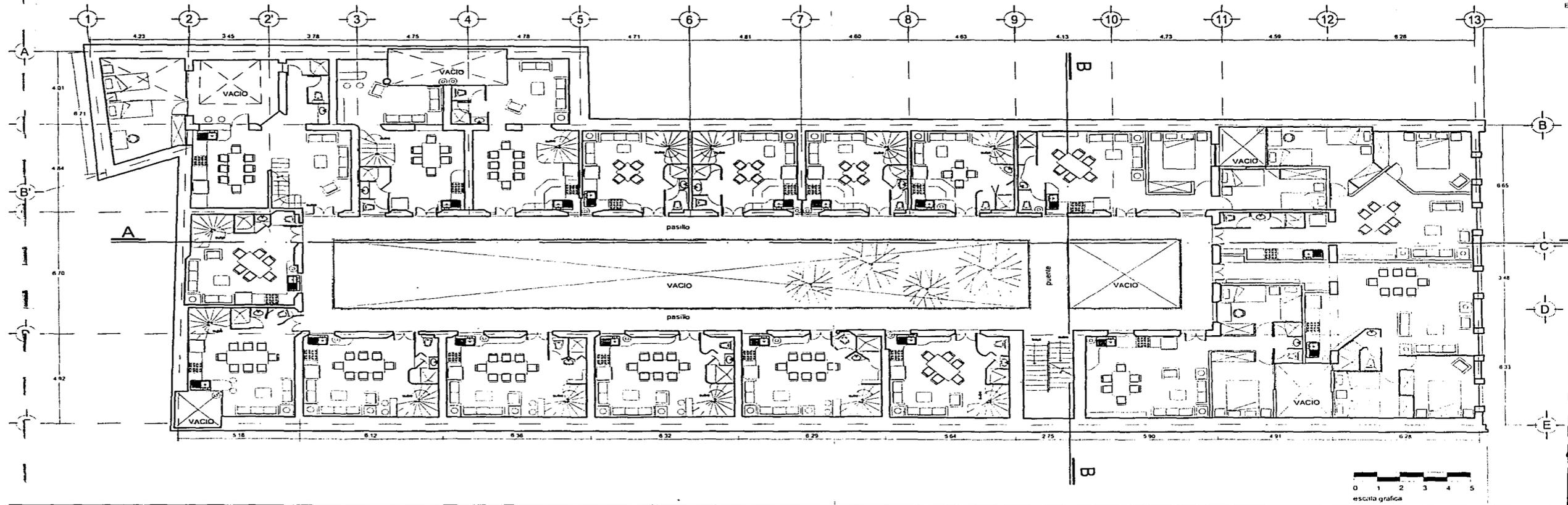
- SIMBOLOGÍA
- ===== MURO ORIGINAL
 - ===== MURO DIVISORIO
 - LÍNEA DE PROYECCIÓN
 - EJE
 - LÍNEA DE CORTE

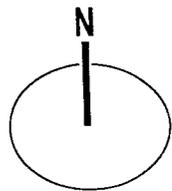
PLANTA ARQUITECTÓNICA
Segundo nivel planta baja

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **07** clave **PA-03**

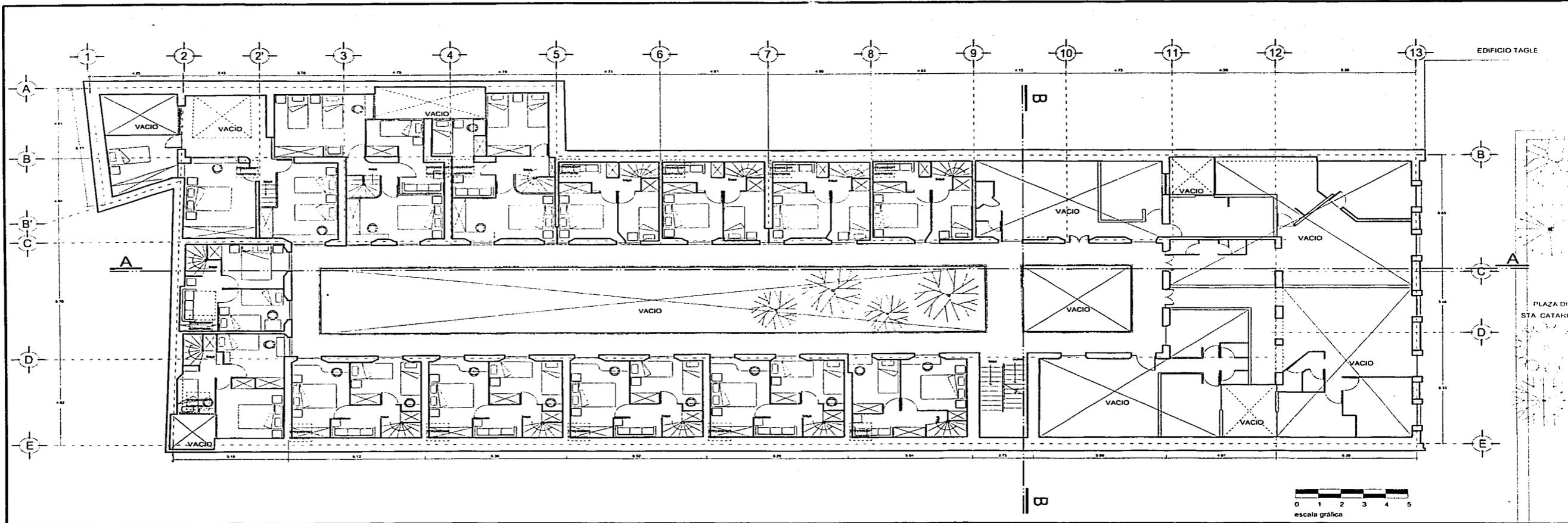
REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max. Cetto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.





- SIMBOLOGÍA
- MURO ORIGINAL
 - MURO DIVISORIO
 - - - LÍNEA DE PROYECCIÓN
 - EJE
 - - - LÍNEA DE CORTE

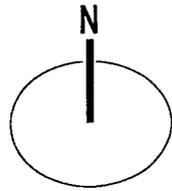
REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max. Ceitro. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.



PLANTA ARQUITECTÓNICA
Segundo nivel planta alta

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **08** clave **PA-04**



SIMBOLOGÍA

MURO ORIGINAL

MURO DIVISORIO

LÍNEA DE PROYECCIÓN

EJE

LÍNEA DE CORTE

PLANTA ARQUITECTÓNICA
Tercer Nivel planta baja

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

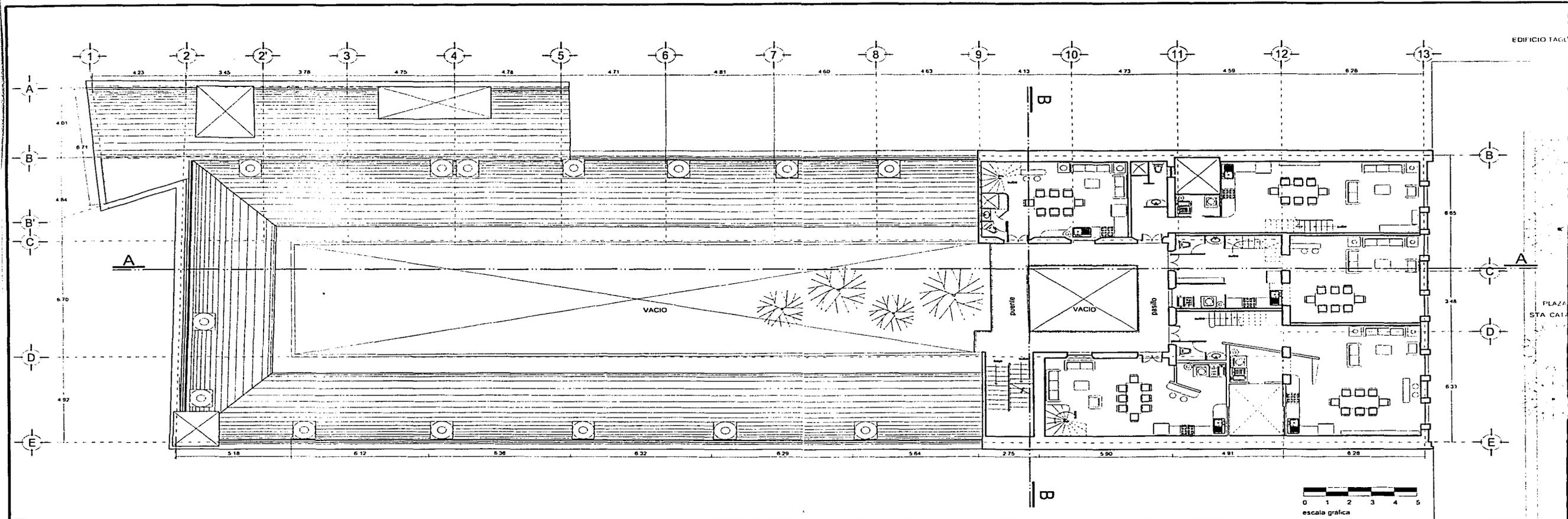
plano

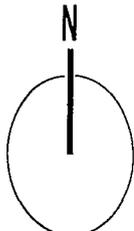
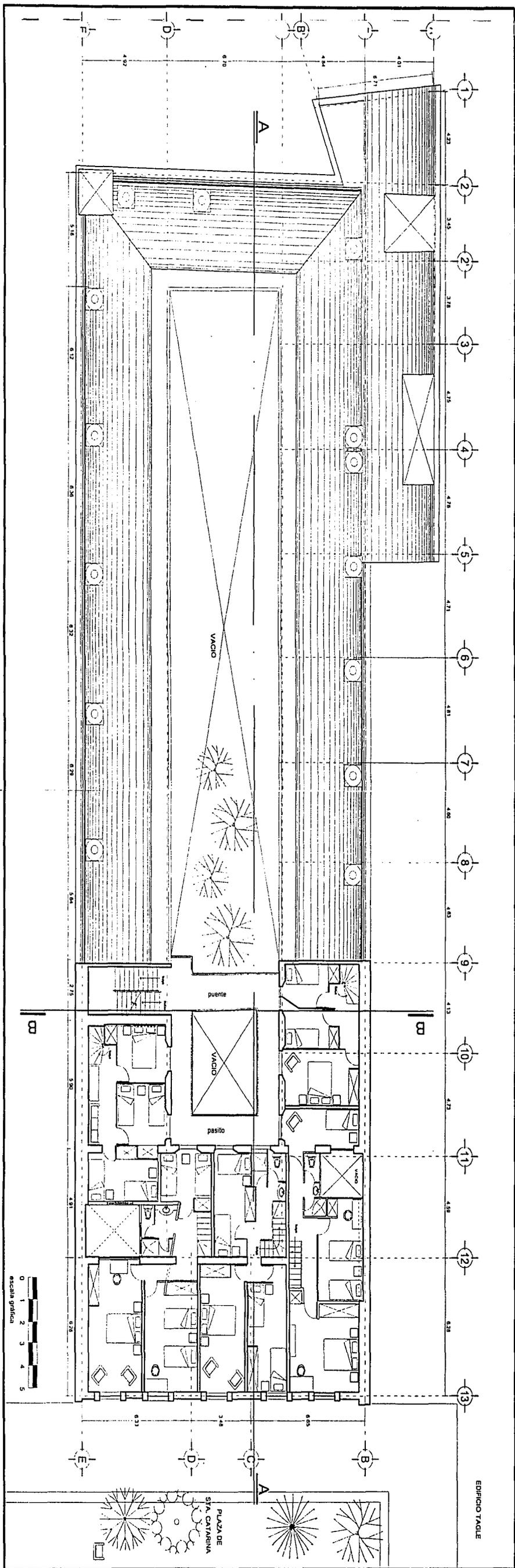
09

clave

PA-05

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Facultad de Arquitectura, Taller Max Cejto, Imelda Morales F., Verónica Peredo P., Héctor Mendoza Q.,
Universidad Nacional Autónoma de México.





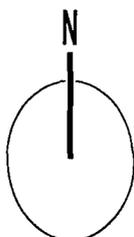
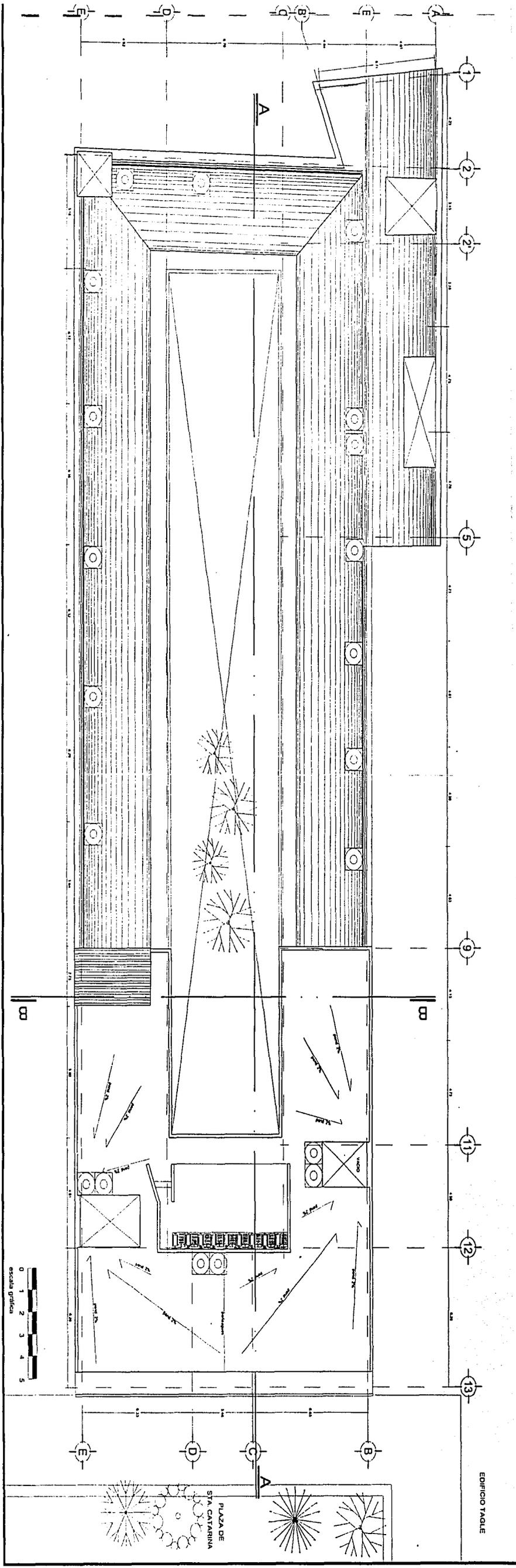
- SIMBOLOGÍA**
- ▬ MURO ORIGINAL
 - ▬▬▬ MURO DIVISORIO
 - ▬▬▬ LÍNEA DE PROYECCIÓN
 - ▬ EJE
 - ▬ LÍNEA DE CORTE

PLANTA ARQUITECTÓNICA
Tercer Nivel planta alta

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **10** clave **PA-06**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.



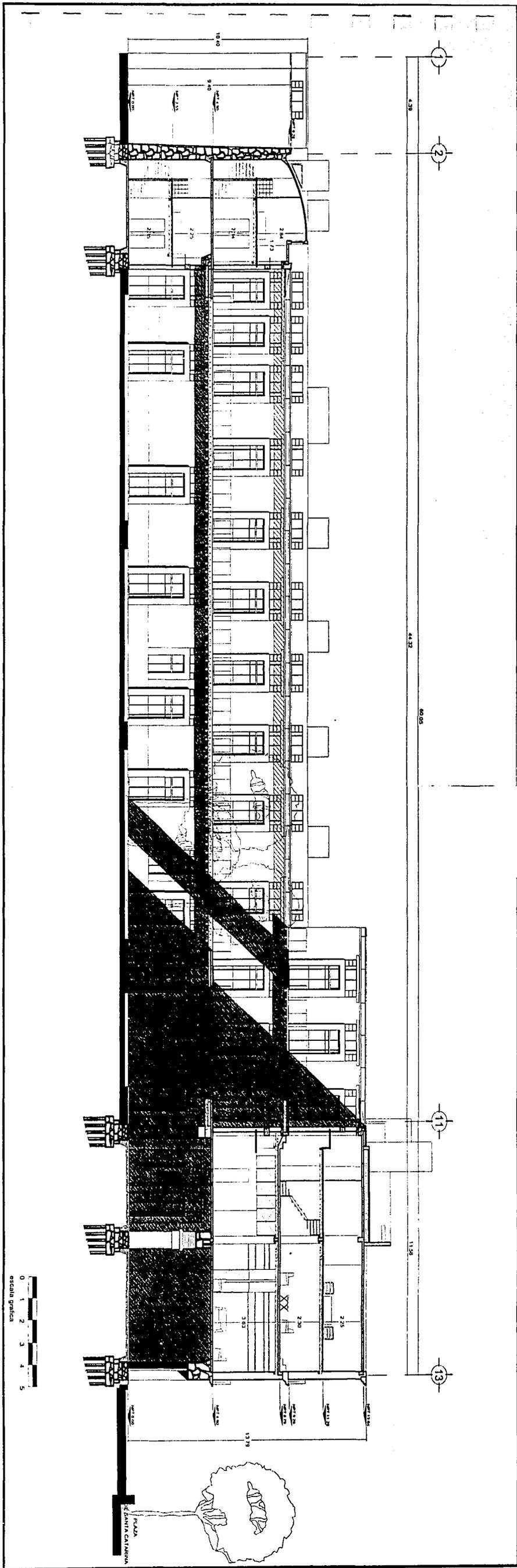
- SIMBOLOGÍA
- || MURO ORIGINAL
 - || MURO DIVISORIO
 - - - LÍNEA DE PROYECCIÓN
 - EJE
 - LÍNEA DE CORTE

PLANTA ARQUITECTÓNICA
Azoteas

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **11** clave **PA-07**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cotto, Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.



- SIMBOLOGÍA
- ▬ MURO ORIGINAL
 - ▬▬▬ MURO DIVISORIO
 - ▬ LÍNEA DE PROYECCIÓN
 - ▬ EJE
 - ▬ LÍNEA DE CORTE

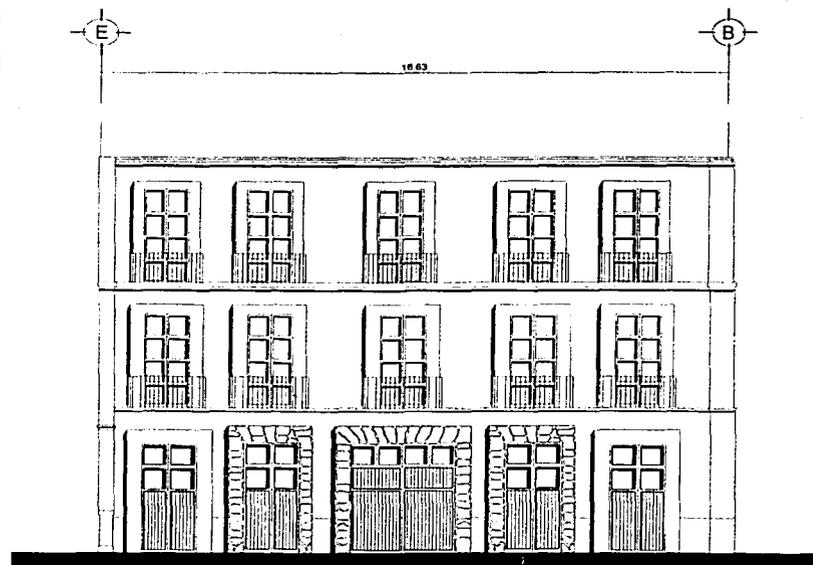
PLANTA ARQUITECTÓNICA
Corte A-A'

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

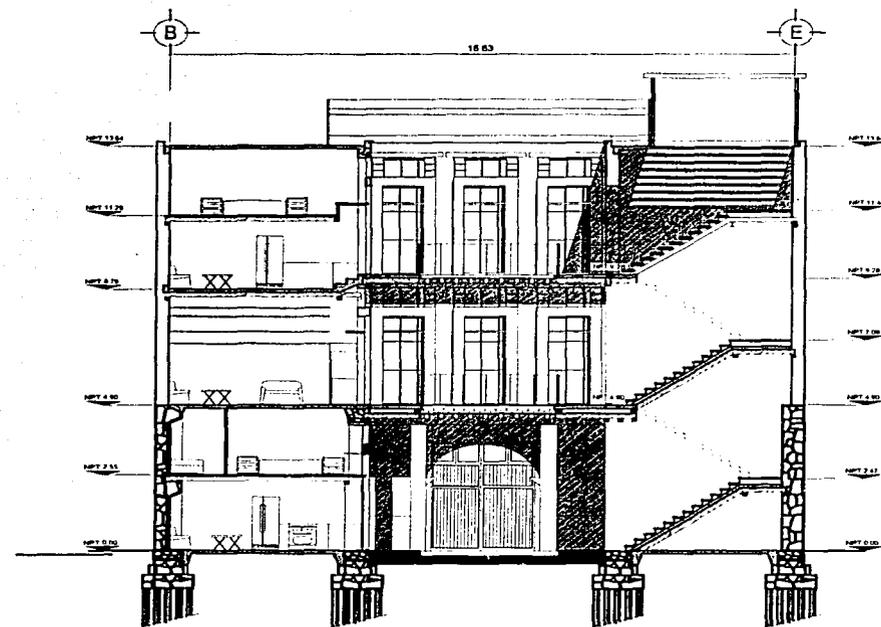
plano **12** clave **PA-08**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.

- SIMBOLOGÍA**
- ▬ MURO ORIGINAL
 - ▬ MURO DIVISORIO
 - ▬ LÍNEA DE PROYECCIÓN
 - ▬ EJE
 - ▬ LÍNEA DE CORTE



FACHADA ORIENTE



CORTE B-B'

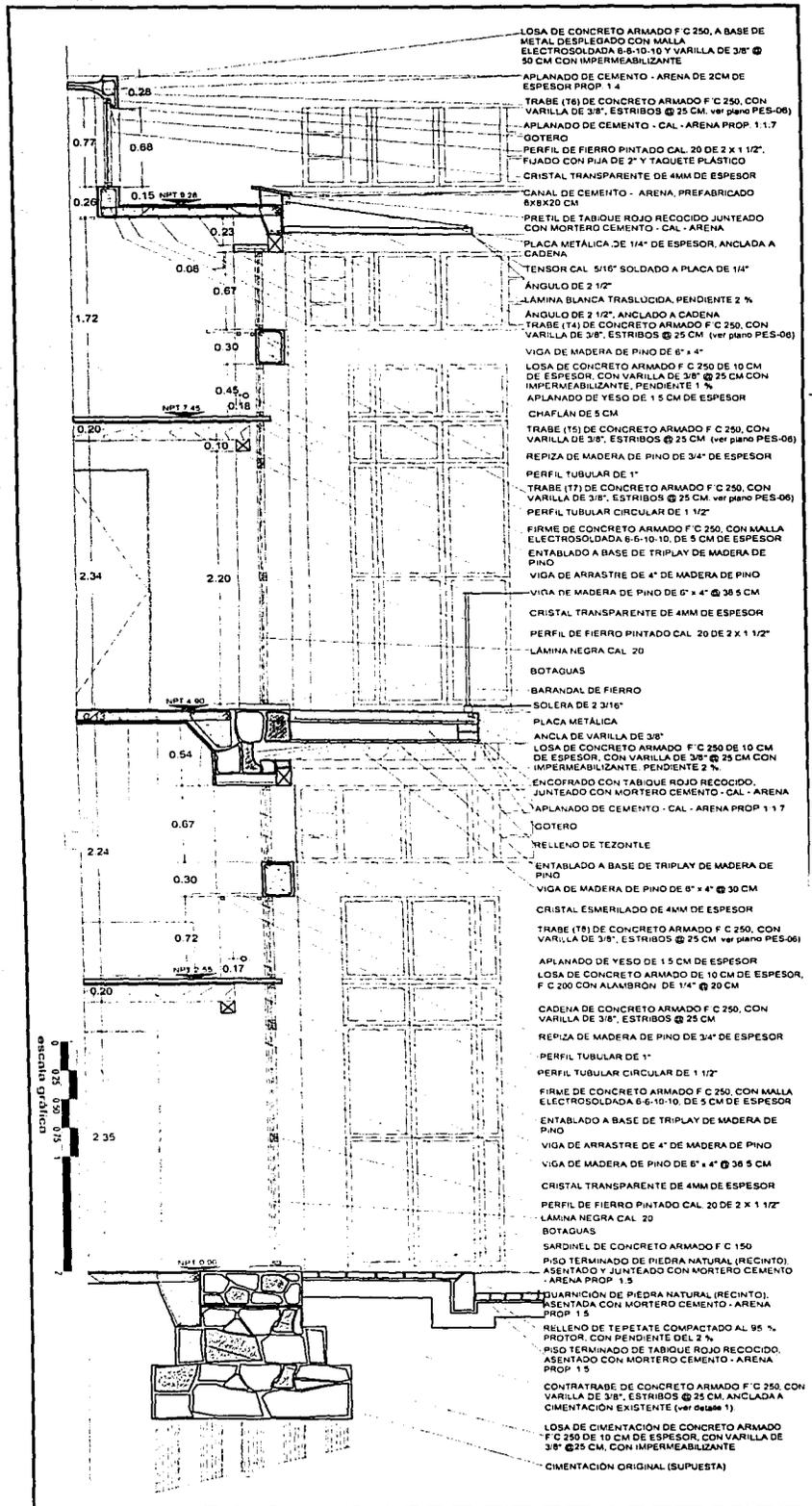


PLANTA ARQUITECTÓNICA
Fachada Principal y Corte B-B'

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **13** clave **PA-09**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, Taller Max Celto, Imelda Morales F., Verónica Peredo P., Héctor Mendoza Q.



SIMBOLOGÍA
 MURO ORIGINAL
 MURO DIVISORIO
 LÍNEA DE PROYECCIÓN
 EJE
 LÍNEA DE CORTE

PLANTA ARQUITECTÓNICA
Corte por Fachada 1

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano

14

clave

PA-10

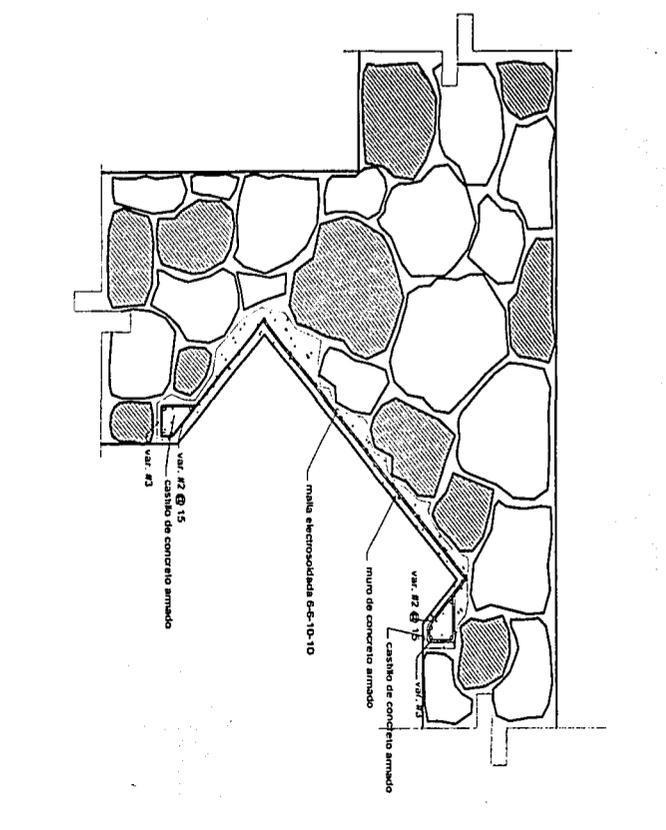
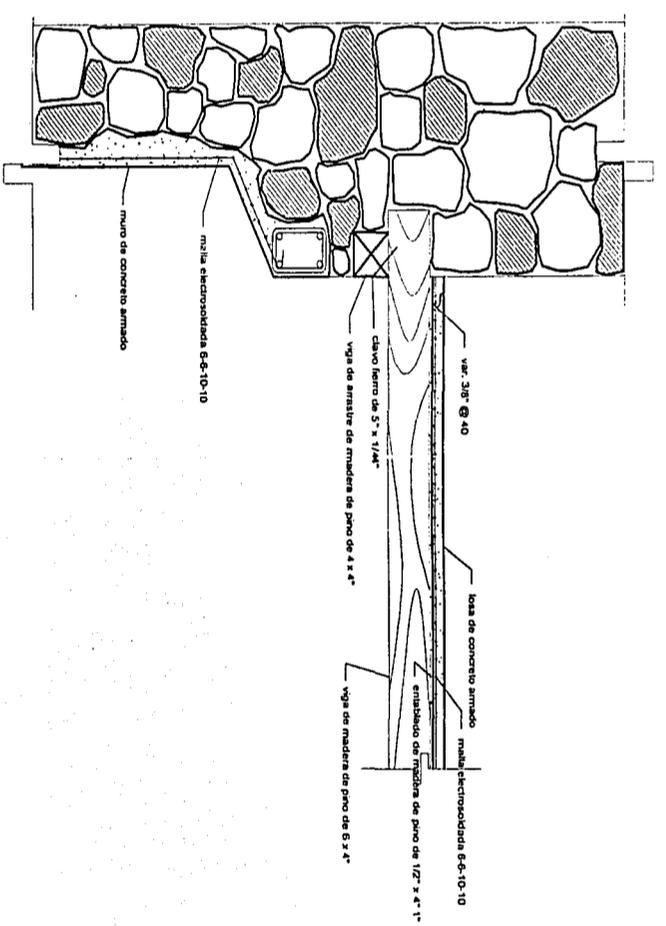
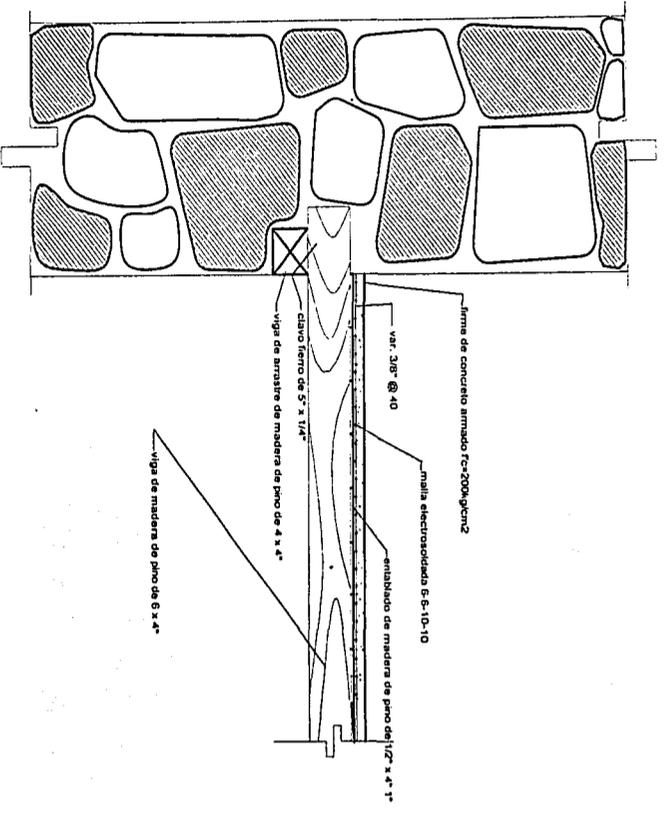
REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, Taller Max Ceito, Inmediatistas F. Verónica Morales, F. Héctor Mendoza Q.

- SIMBOLOGÍA
- ▬ MURO ORIGINAL
 - ▬ MURO DIVISORIO
 - ▬ LÍNEA DE PROYECCIÓN
 - ▬ EJE
 - ▬ LÍNEA DE CORTE

DETALLES CONSTRUCTIVOS 1

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **15** clave **PA-11**



LE 1 losa de tapanco y anclaje a muro de mampostería

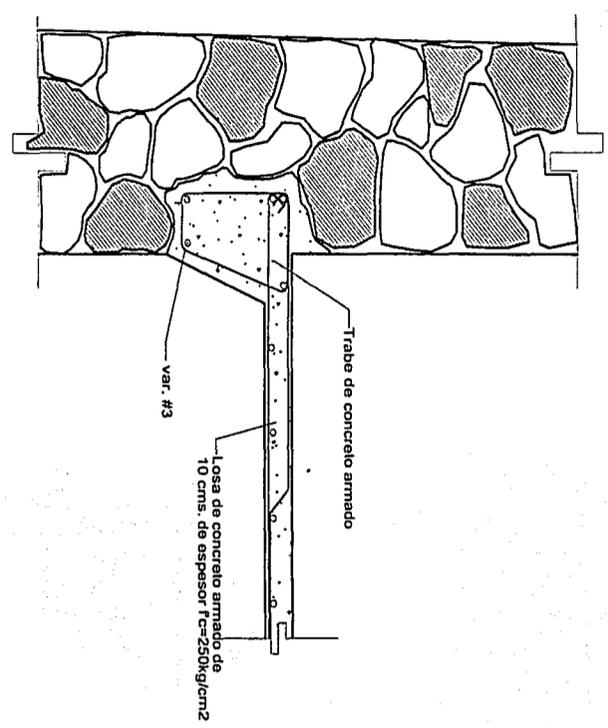
DETALLE 2 Refuerzo en muros ahuecados (corte)

DETALLE 3 Refuerzo en muros ahuecados (planta)

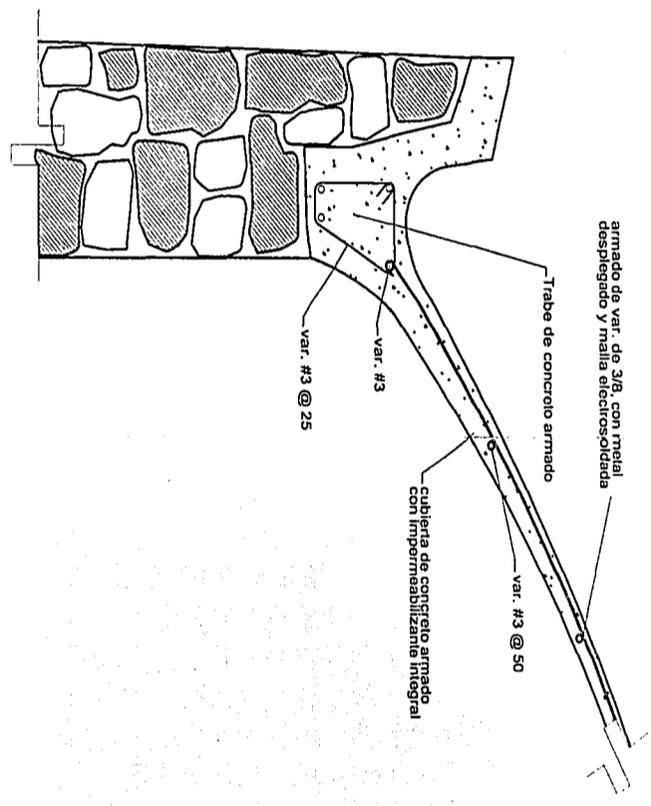


- SIMBOLOGÍA**
- ▬ MURO ORIGINAL
 - ▬▬▬ MURO DIVISORIO
 - ▬▬▬ LÍNEA DE PROYECCIÓN
 - ▬ EJE
 - ▬ LÍNEA DE CORTE

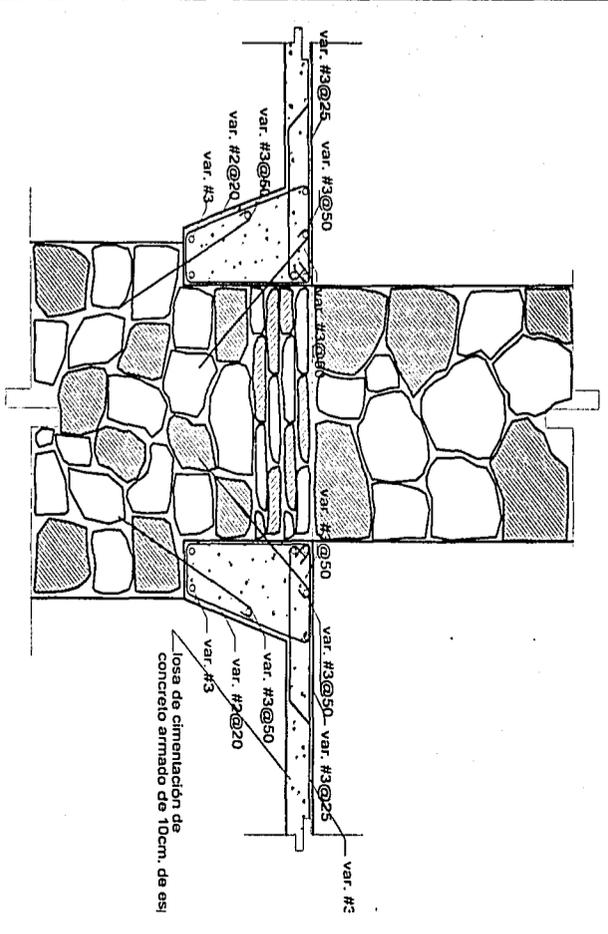
DETALLES CONSTRUCTIVOS 2
 Plaza de Santa Catarina Núm. 6
 plano **16** clave **PA-12**



4 Trabe perimetral en muros de mampostería y anclaje de losa de entrepiso

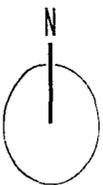


DETALLE 5 Cubierta de concreto armado



DETALLE 6 anclaje de losa de cimentación a cimentación existente





- Muro original
- Muro de carga de tabique rojo recocido de 6x13x23
- Muro divisorio de tabique rojo recocido de 6x13x23
- Muro divisorio de concreto armado de 4cm. de esp.
- Línea de proyección de contratrabe
- Eje
- Cerramiento
- Armado de losa de refuerzo de cimentación
- Armado de losa
- Armado de bóveda de concreto, ver detalle
- Firme de concreto con malla electrosoldada
- N.L.B.V. Indica nivel de lecho bajo de viga
- N.L.B.L. Indica nivel de lecho bajo de losa
- CTx Contratrabe
- Kx columna
- Tx Trabe

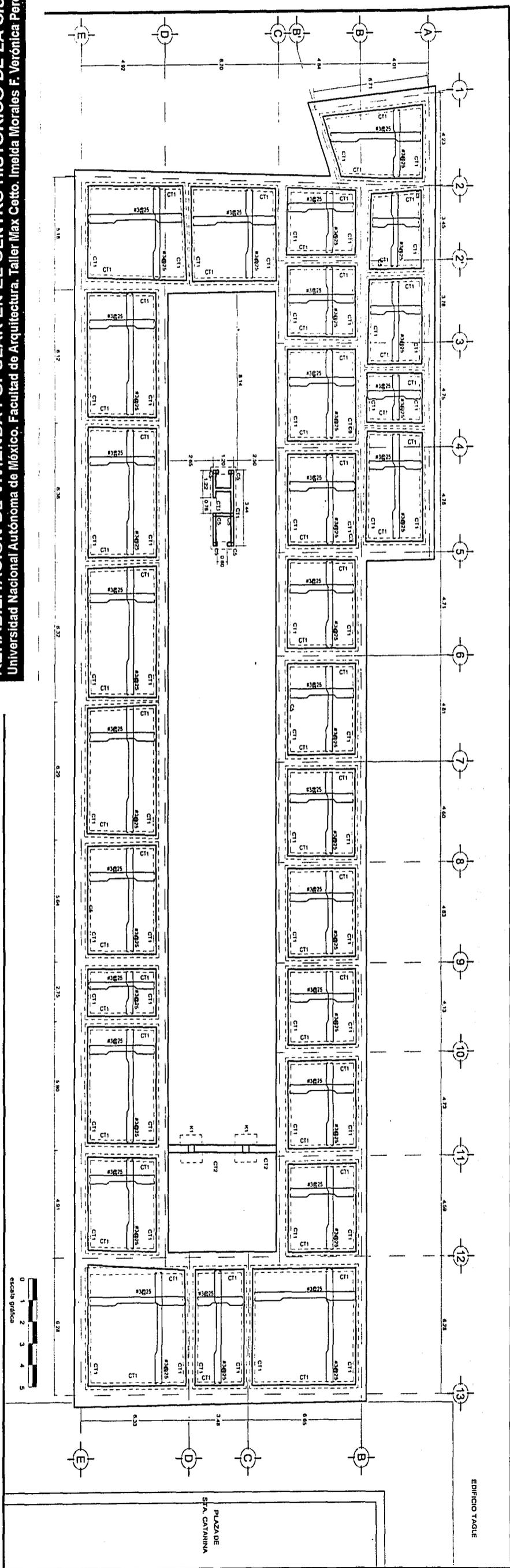
Las trabes sobre muros de carga no indicadas, serán de tipo T1.
 Todos los elementos de concreto armado, serán de una resistencia de $f_c=250\text{kg/cm}^2$.
 Las losas de lucernarios, serán de 10cm de peralte y armadas con var. #3@ 20cm. y su N.L.B.L.= 10.10.
 En el plano estructural de Tercer Nivel Planta Alta, se considera el mismo armado que tiene la primera cruja de este plano, con excepción del área de pasillos que se suprime.
 El N.L.B.L. en entepiso de Tercer Nivel con azotea será de +13.65.

PLANTA ESTRUCTURAL
 Planta de Cimentación

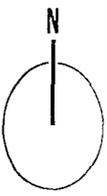
Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **17** clave **PE-01**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Ineida Morales F. Verónica Pareado P. Héctor Mendoza Q.



EDIFICIO TAGLE



- Muro original
- Muro de carga de tabique rojo recocido de 6x13x23
- Muro divisorio de tabique rojo recocido de 6x13x23
- Muro divisorio de concreto armado de 4cm. de esp.
- Línea de proyección de contratabe
- Eje
- Cerramiento
- Armado de losa de refuerzo de cimentación
- Armado de losa
- Armado de bóveda de concreto, ver detalle
- Firme de concreto con malla electrosoldada
- Indica nivel de lecho bajo de viga
- Indica nivel de lecho bajo de losa
- Contratabe
- columna
- Trabe

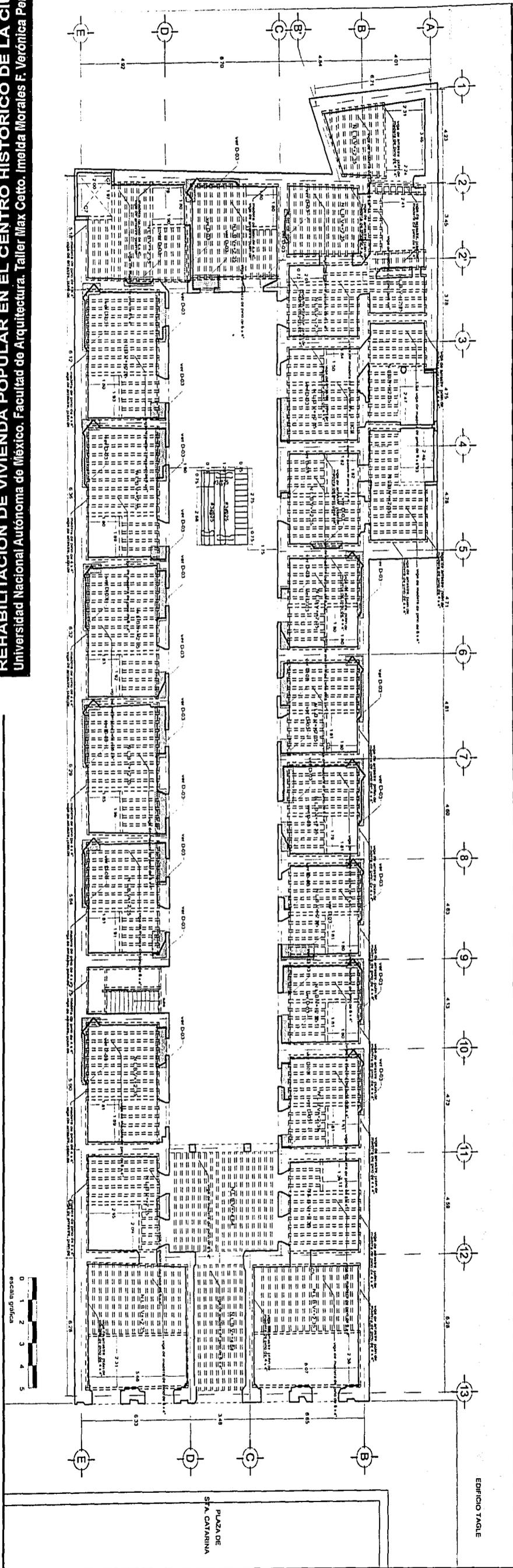
Las trabes sobre muros de carga no indicadas, serán de tipo T1.
 Todos los elementos de concreto armado, serán de una resistencia de $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$.
 Las losas de lucernarios, serán de 10cm de peralte y armadas con var. #3@20cm. y su N.L.B.L. = 10.10.
 En el plano estructural de Tercer Nivel Planta Alta, se considera el mismo armado que tiene la primera crujía de este plano, con excepción del área de pasillos que se suprime.
 El N.L.B.L. en entresijo de Tercer Nivel con azotea será de +13.65.

PLANTA ESTRUCTURAL
 Tapanco de primer nivel

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

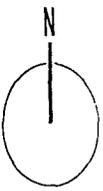
plano **18** clave **PE-02**

REHABILITACION DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO
 Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.



EDIFICIO TAGUE

PLAZA DE
 STA. CATARINA



- Muro original
- Muro de carga de tabique rojo recocido de 6x13x23
- Muro divisorio de tabique rojo recocido de 6x13x23
- Muro divisorio de concreto armado de 4cm. de esp.
- Línea de proyección de contratabe
- Eje
- Cerramiento
- Armado de losa de refuerzo de cimentación
- Armado de losa
- Armado de bóveda de concreto, ver detalle
- Firme de concreto con malla electrosoldada
- N.L.B.V. Indica nivel de lecho bajo de viga
- N.L.B.L. Indica nivel de lecho bajo de losa
- CTX Contratabe
- Kx columna
- Tx Trabe

Las trabes sobre muros de carga no indicadas, serán de tipo T1.

Todos los elementos de concreto armado, serán de una resistencia de $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$. Las losas de lucernarios, serán de 10cm de peralte y armadas con var. #3@ 20cm, y su N.L.B.L = 10.10.

En el plano estructural de Tercer Nivel Planta Alta, se considera el mismo armado que tiene la primera cruja de este plano, con excepción del área de pasillos que se suprime.

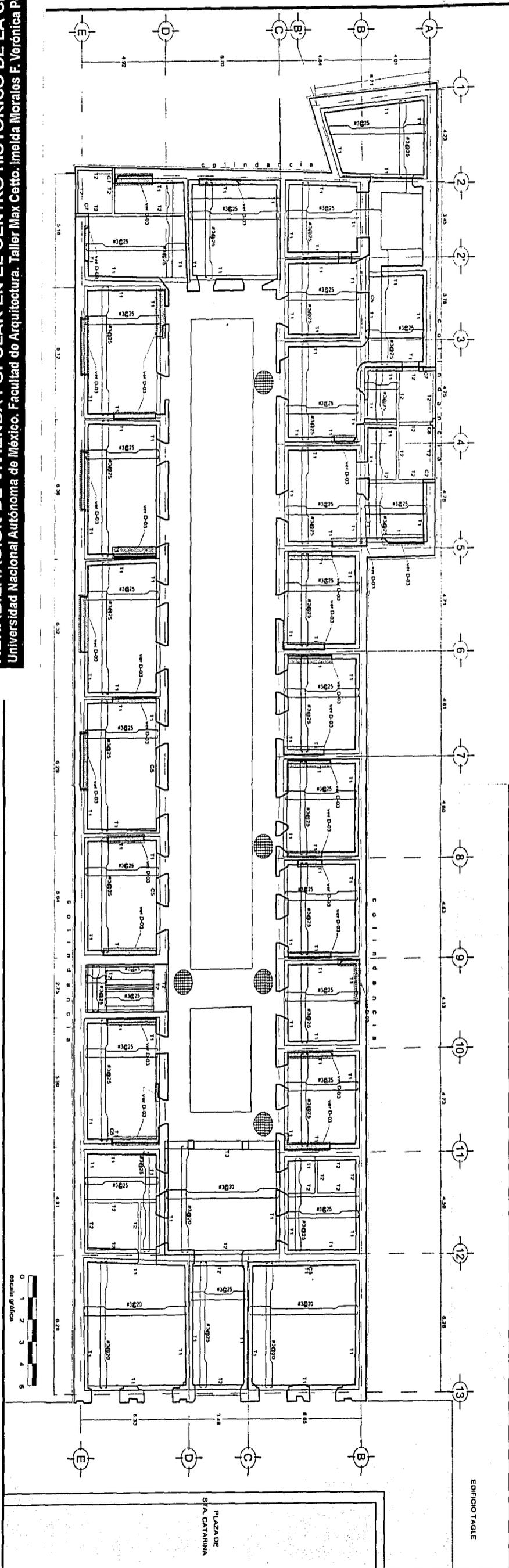
El N.L.B.L. en entrespiso de Tercer Nivel con azotea será de +13.65.

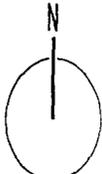
PLANTA ESTRUCTURAL
Losa de Entrespiso
Primer Nivel

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **19** clave **PE-03**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Taller Max Cetto. Ineida Morales F. Verónica Pareto P. Héctor Mendoza Q.





- Muro original
- Muro de carga de tabique rojo recocido de 6x13x23
- Muro divisorio de tabique rojo recocido de 6x13x23
- Muro divisorio de concreto armado de 4cm. de esp.
- Línea de proyección de contratrabe
- Eje
- Cerramiento
- Armado de losa de refuerzo de cimentación
- Armado de losa
- Armado de bóveda de concreto, ver detalle
- Firme de concreto con malla electrosoldada
- N.L.B.V. Indica nivel de lecho bajo de viga
- N.L.B.L. Indica nivel de lecho bajo de losa
- CTx Contratrabe columna
- Tx Trabe

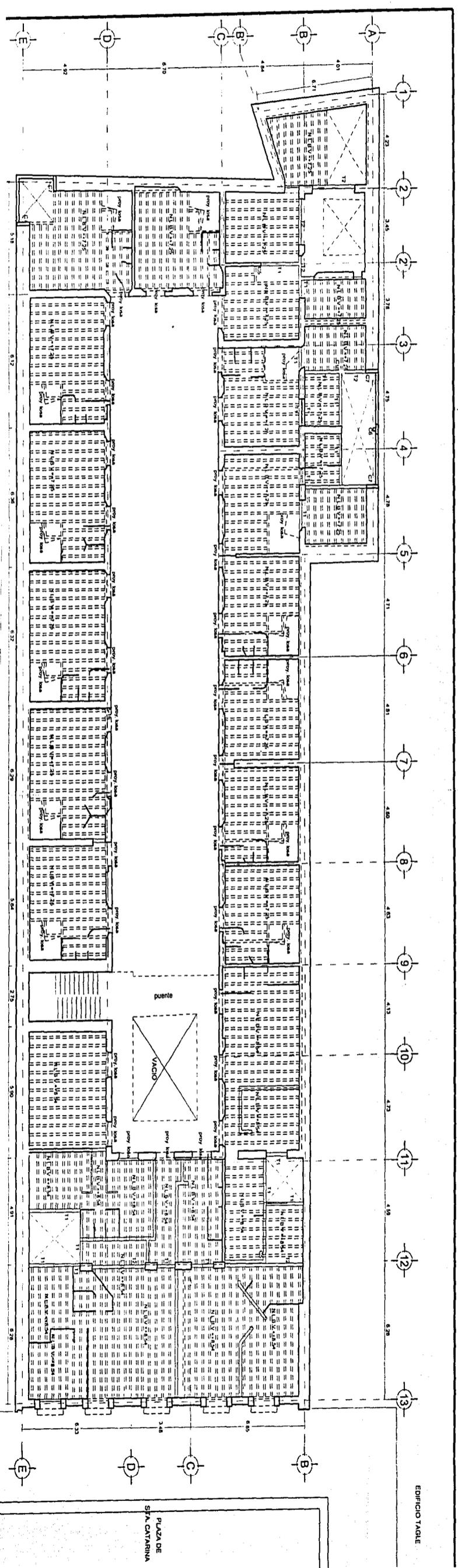
Las trabes sobre muros de carga no indicadas, serán de tipo T1.
 Todos los elementos de concreto armado, serán de una resistencia de $f'c=250\text{kg/cm}^2$.
 Las losas de lucernarios, serán de 10cm de peralte y armadas con var. #3@ 20cm, y su N.L.B.L= 10.10.
 En el plano estructural de Tercer Nivel Planta Alta, se considera el mismo armado que tiene la primera crujía de este plano, con excepción del área de pasillos que se suprime.
 El N.L.B.L. en entrepiso de Tercer Nivel con azotea será de +13.65.

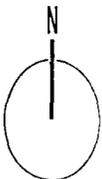
PLANTA ESTRUCTURAL
 Tapanco
 Segundo Nivel

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **20** clave **PE-04**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura. Taller Max Catto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.





- Muro original
- Muro de carga de tabique rojo recocado de 6x13x23
- Muro divisorio de tabique rojo recocado de 6x13x23
- Muro divisorio de concreto armado de 4cm. de esp.
- Línea de proyección de contratrabe
- Eje
- Cerramiento
- Armado de losa de refuerzo de cimentación
- Armado de losa
- Armado de bóveda de concreto, ver detalle
- Firme de concreto con malla electrosoldada
- N.L.B.V. Indica nivel de lecho bajo de viga
- N.L.B.L. Indica nivel de lecho bajo de losa
- CTx Contratrabe columna
- Tx Trabe

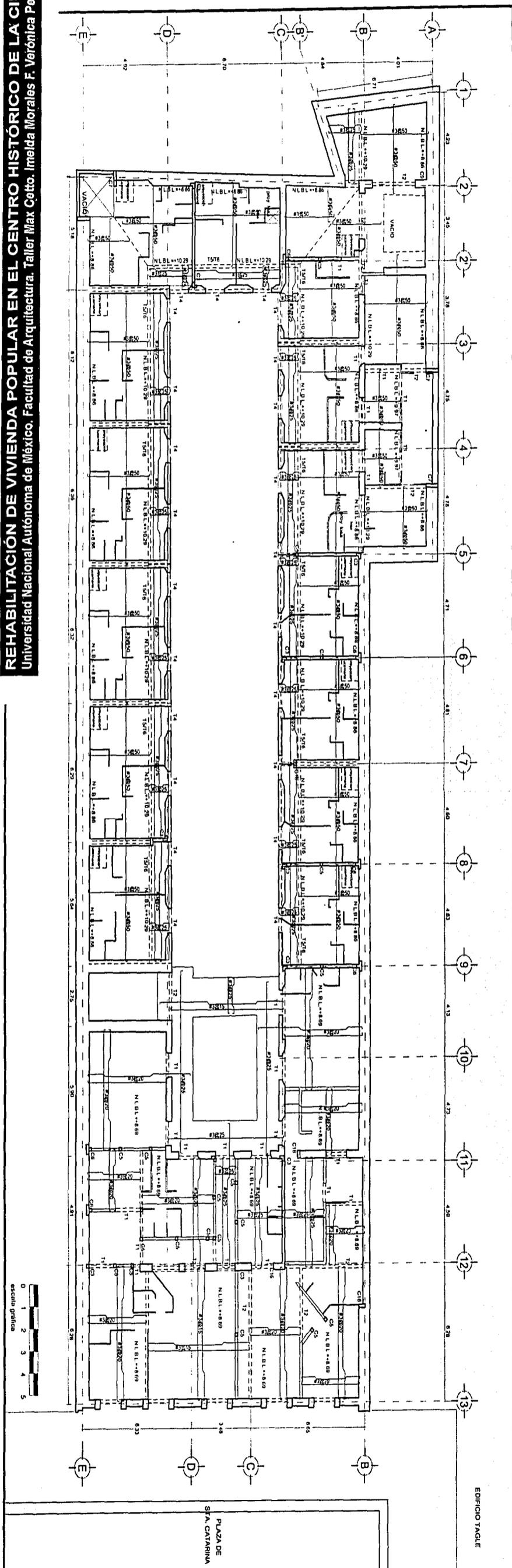
Las trabes sobre muros de carga no indicadas, serán de tipo T1.
 Todos los elementos de concreto armado, serán de una resistencia de $f_c=250\text{kg/cm}^2$.
 Las losas de lucernarios, serán de 10cm de peralte y armadas con var. #3@ 20cm. y su N.L.B.L.= 10.10.
 En el plano estructural de Tercer Nivel Planta Alta, se considera el mismo armado que tiene la primera cruja de este plano, con excepción del área de pasillos que se suprime.
 El N.L.B.L. en entrespiso de Tercer Nivel con azotea será de +13.65.

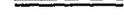
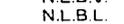
PLANTA ESTRUCTURAL
 Entrespiso de Primer Nivel
 en Primera Cruja
 Azoteas

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **21** clave **PE-05**

REHABILITACION DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO
 Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Celto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.



-  Muro original
-  Muro de carga de tabique rojo recocido de 6x13x23
-  Muro divisorio de tabique rojo recocido de 6x13x23
-  Muro divisorio de concreto armado de 4cm. de esp.
-  Línea de proyección de contratrabe
-  Eje
-  Cerramiento
-  Armado de losa de refuerzo de cimentación
-  Armado de losa
-  Armado de bóveda de concreto, ver detalle
-  Firme de concreto con malla electrosoldada
-  Indica nivel de lecho bajo de viga
-  Indica nivel de lecho bajo de losa
-  Contratrabe
-  columna
-  Trabe

N.L.B.V.
N.L.B.L.
CTx
Kx
Tx

Las trabes sobre muros de carga no indicadas, serán de tipo T1.
Todos los elementos de concreto armado, serán de una resistencia de $f'c=250\text{kg/cm}^2$.
Las losas de lucernarios, serán de 10cm de peralte y armadas con var. #3@ 20cm. y su N.L.B.L.= 10.10.

En el plano estructural de Tercer Nivel Planta Alta, se considera el mismo armado que tiene la primera cruja de este plano, con excepción del área de pasillos que se suprime.

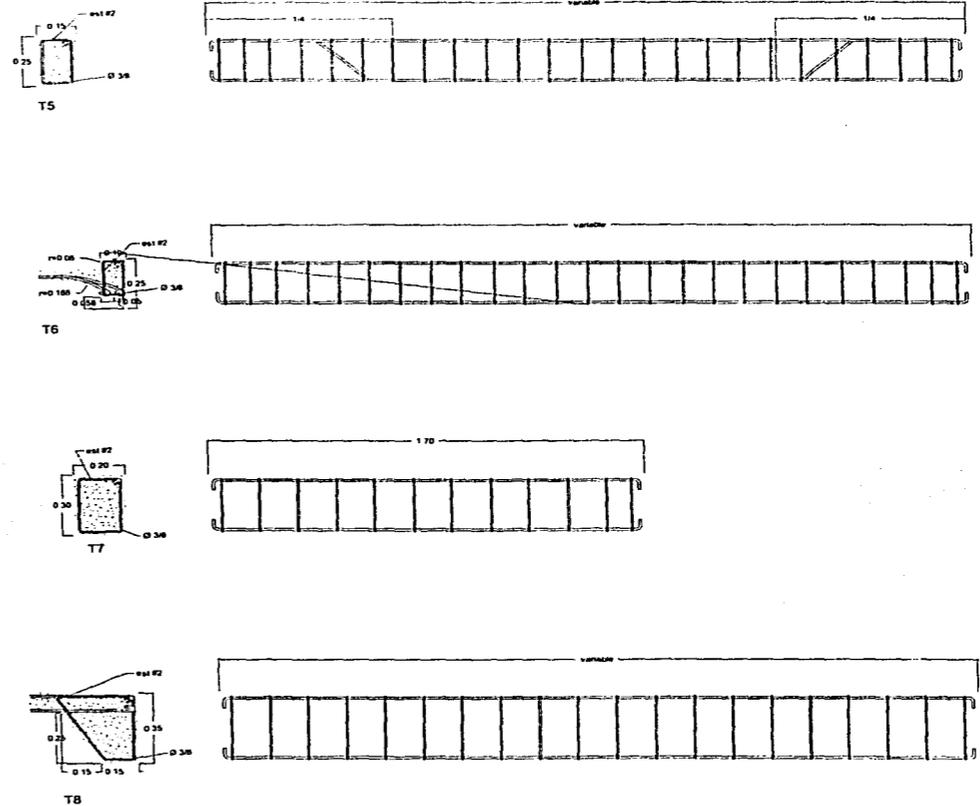
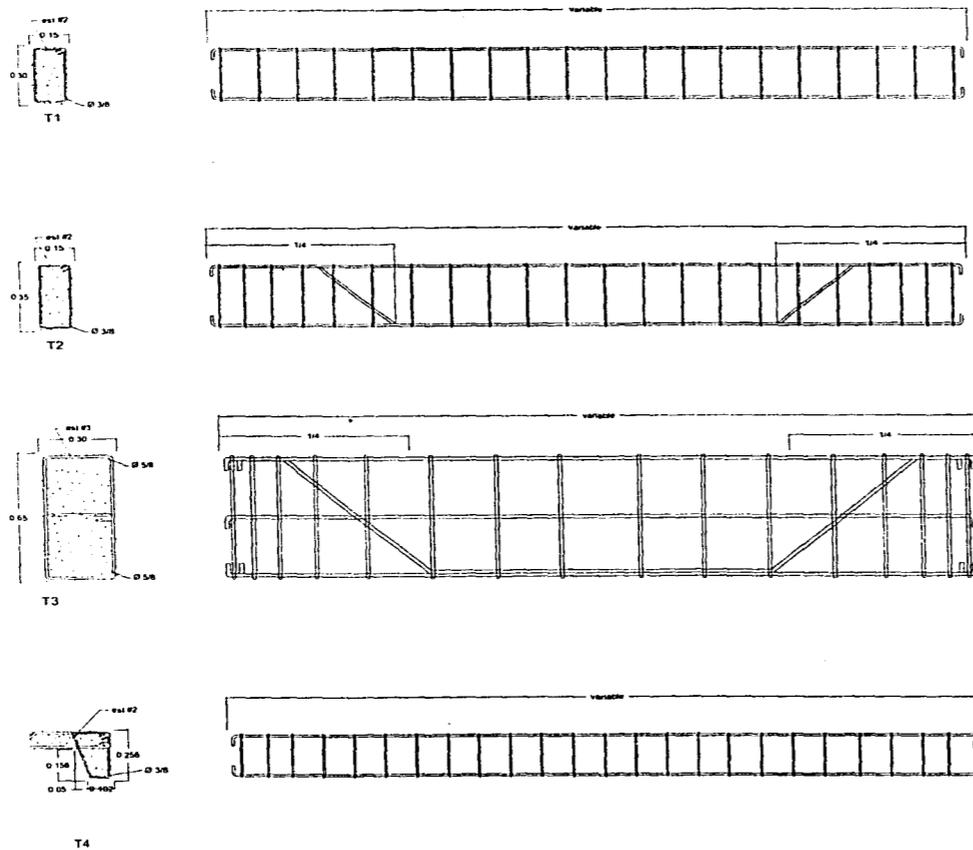
El N.L.B.L. en entepiso de Tercer Nivel con azotea sera de +13.65.

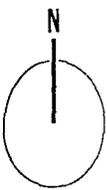
Armado de Trabes

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **22** clave **PE-06**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Verónica Pereto P. Héctor Mendoza Q.





- Muro original
- Eje
- CAF Indica columna de agua fría
- 25 Indica diámetro de tubería en mm
- CACI Indica columna de agua de cisterna
- SCAPCI Indica columna de agua pluvial de cisterna
- Indica codo 90 grados hacia abajo
- Indica codo 90 grados hacia arriba
- Indica tubería de agua fría
- Indica codo 90 grados
- Indica registro de aguas pluviales
- Indica registro de aguas negras
- Indica motobomba de 1 C.P.
- Indica canalón de concreto de 10x10cm
- indica válvula
- Indica medidor

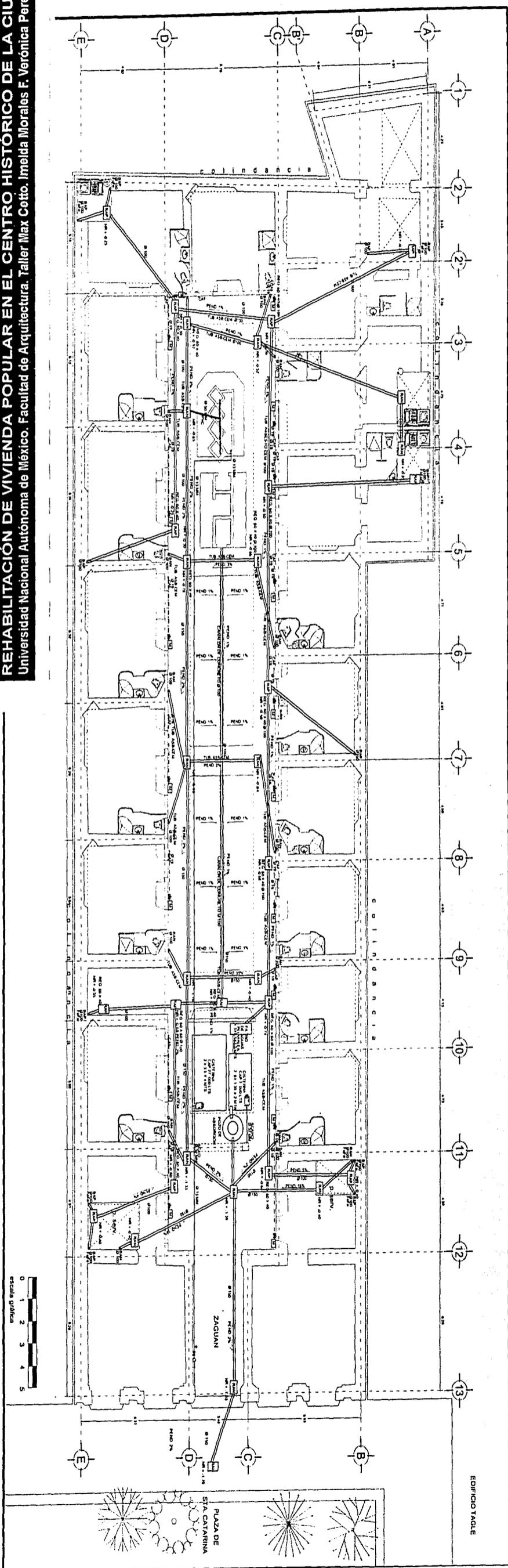
notas
 Toda la tubería será de cobre tipo "m".
 La tubería sanitaria oculta en muros y castillos, será de PVC a menos que se indique otra cosa.
 La tubería vertical de agua pluvial, así como la de agua negra que salgan hacia pasillo y patio, serán de Fo.Fo., a menos que se indique otra cosa.

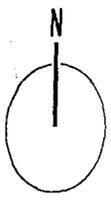
**INSTALACIÓN HIDRÁULICA
 Y SANITARIA
 Planta Baja**

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **23** clave **PIHS-01**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.





- Muro original
- Eje
- CAF Indica columna de agua fría
- 25 Indica diámetro de tubería en mm
- CACI Indica columna de agua de cisterna
- SCAPCI Indica columna de agua pluvial de cisterna
- Indica codo 90 grados hacia abajo
- Indica codo 90 grados hacia arriba
- Indica tubería de agua fría
- Indica codo 90 grados
- Indica registro de aguas pluviales
- Indica registro de aguas negras
- Indica motobomba de 1 C.P.
- Indica canalón de concreto de 10x10cm
- indica válvula
- Indica medidor

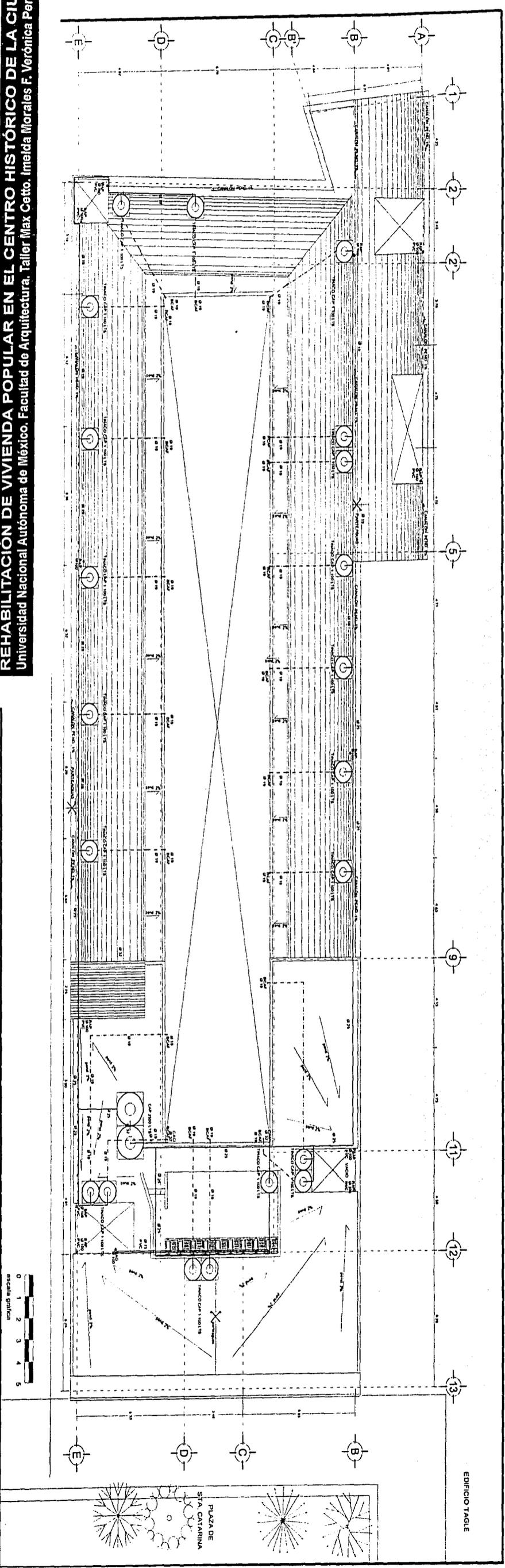
notas.
 Toda la tubería será de cobre tipo "m"
 La tubería sanitaria oculta en muros y castillos, será de PVC a menos que se indique otra cosa.
 La tubería vertical de agua pluvial, así como la de agua negra que salgan hacia pasillo y pabó, serán de Fo Fo, a menos que se indique otra cosa.

**INSTALACIÓN HIDRÁULICA
 Y SANITARIA
 Planta de Azoteas**

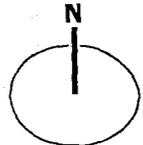
Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **24** clave **PIHS-02**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Héctor Mendoza Q.



EDIFICIO TABLÉ



- Muro original
- - - Eje
- CAF Indica columna de agua fría
- 25 Indica diámetro de tubería en mm
- CACI Indica columna de agua de cisterna
- SCAPCI Indica columna de agua pluvial de cisterna
- ↘ Indica codo 90 grados hacia abajo
- ↗ Indica codo 90 grados hacia arriba
- Indica tubería de agua fría
- Indica codo 90 grados
- RAP Indica registro de aguas pluviales
- RAN Indica registro de aguas negras
- Indica motobomba de 1 C.P.
- Indica canatón de concreto de 10x10cm.
- Indica válvula
- M Indica medidor

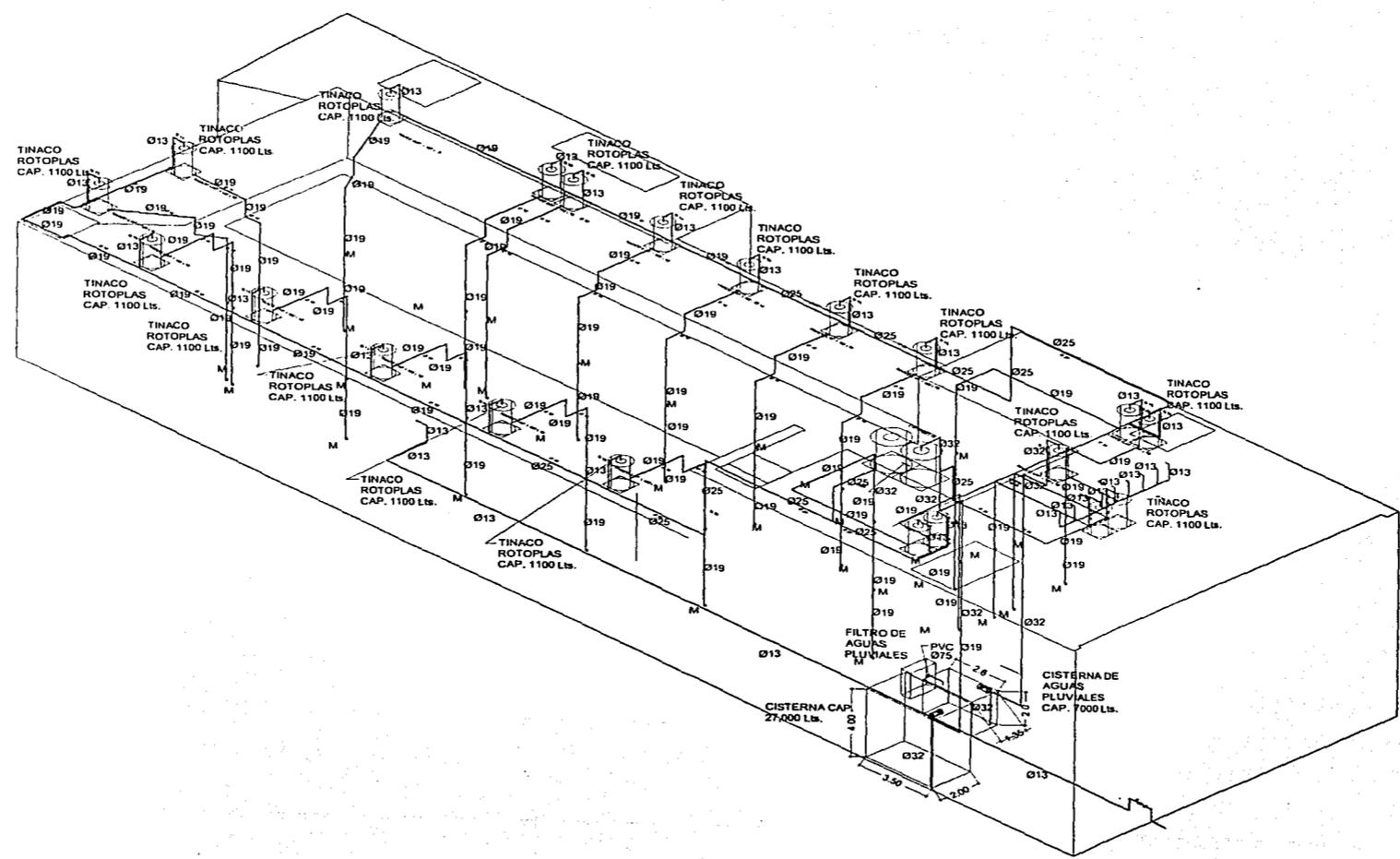
notas.
 Toda la tubería será de cobre tipo "m"
 La tubería sanitaria oculta en muros y castillos, será de PVC a menos que se indique otra cosa.
 La tubería vertical de agua pluvial, así como la de agua negra que salgan hacia pasillo y patio, serán de Fo.Fo., a menos que se indique otra cosa.

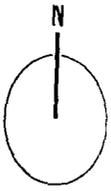
INSTALACIÓN HIDRÁULICA
Isométrico General

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **25** clave **PIHS-03**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, Taller Max Cetto, Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.





- Muro original
- Eje
- CAF Indica columna de agua fría
- 25 Indica diámetro de tubería en mm
- CACI Indica columna de agua de cisterna
- SCAPCI Indica columna de agua pluvial de cisterna
- Indica codo 90 grados hacia abajo
- Indica codo 90 grados hacia arriba
- Indica tubería de agua fría
- Indica codo 90 grados
- Indica registro de aguas pluviales
- Indica registro de aguas negras
- Indica motobomba de 1 C.P.
- Indica canaón de concreto de 10x10cm
- indica válvula
- Indica medidor

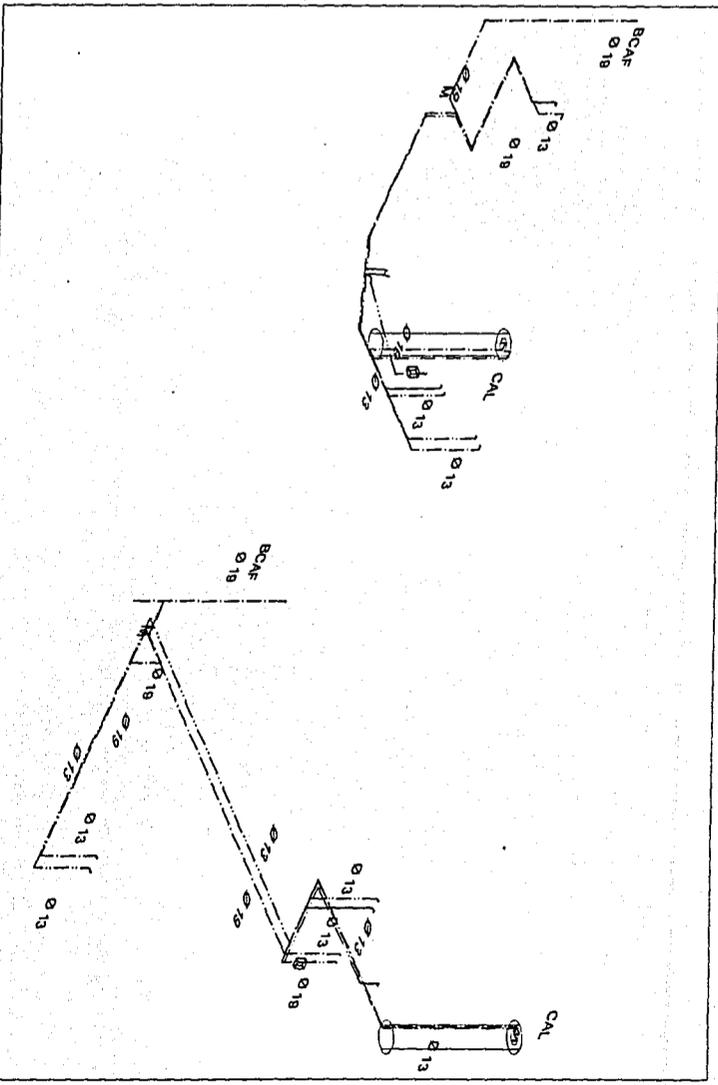
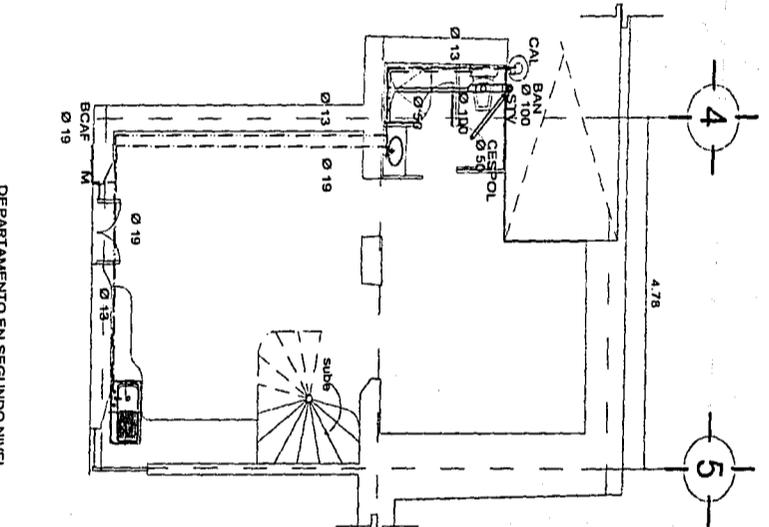
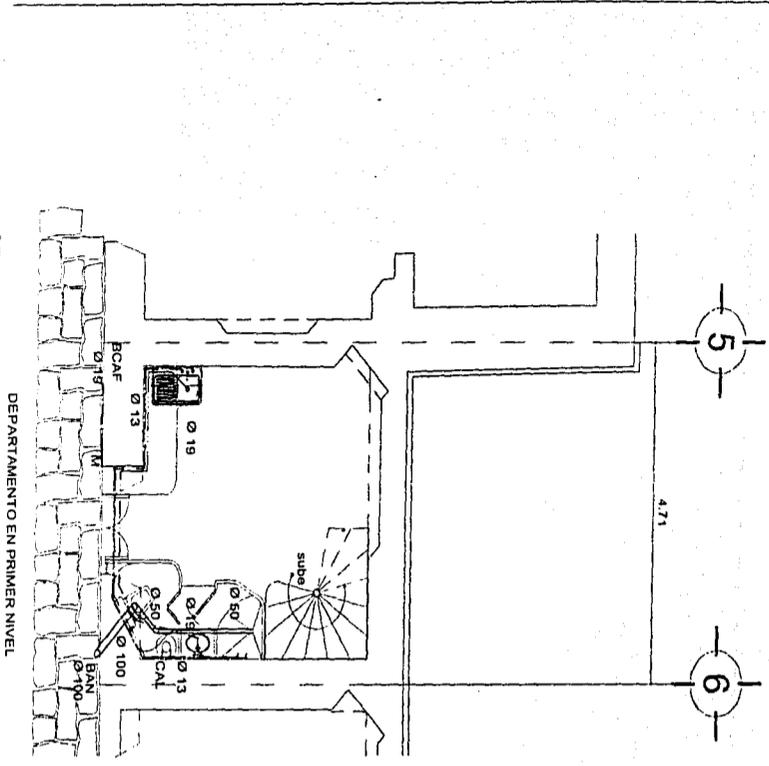
notas.
 Toda la tubería será de cobre tipo "m".
 La tubería sanitaria oculta en muros y castillos, será de PVC a menos que se indique otra cosa.
 La tubería vertical de agua pluvial, así como la de agua negra que salgan hacia pasillo y patio, serán de Fo Fo, a menos que se indique otra cosa.

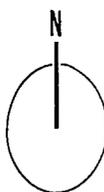
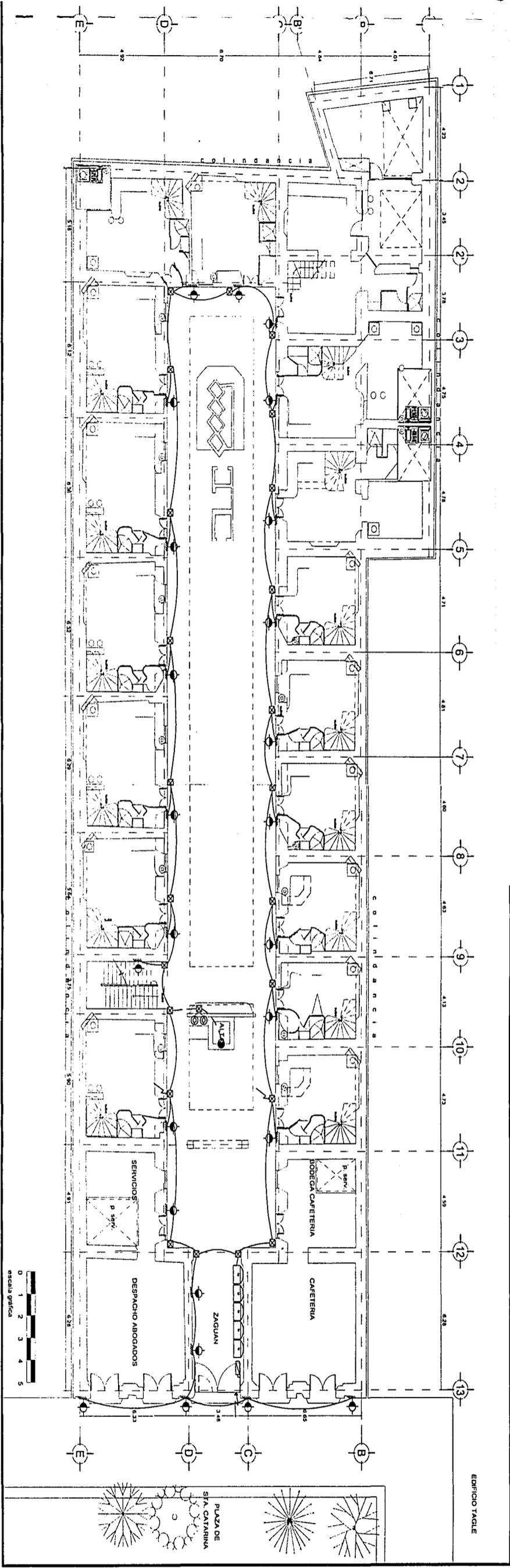
INSTALACIÓN HIDRÁULICA Y SANITARIA
 Viviendas 1 y 2
 Isométricos

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **26** clave **PIHS-04**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.





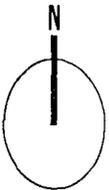
- Muro original
- Eje
- Salida de alumbrado
- Reflector de piso
- Apagador
- Contacto sencillo
- Contacto 1500w
- Caja de conexión
- Arbotante
- Arbotante interperie
- Tubería por losa o muro
- tubería por piso
- Motobomba
- Centro de carga tipo OO
- Interruptor de seguridad con elementos de fusible
- Medidor
- Acometida eléctrica
- Sube tubería
- Baja tubería

INSTALACIÓN ELÉCTRICA
Primer Nivel Planta Baja

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **27** clave **PIE-01**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetco. Imelda Morales F. Verónica Parede P. Héctor Mendoza G.



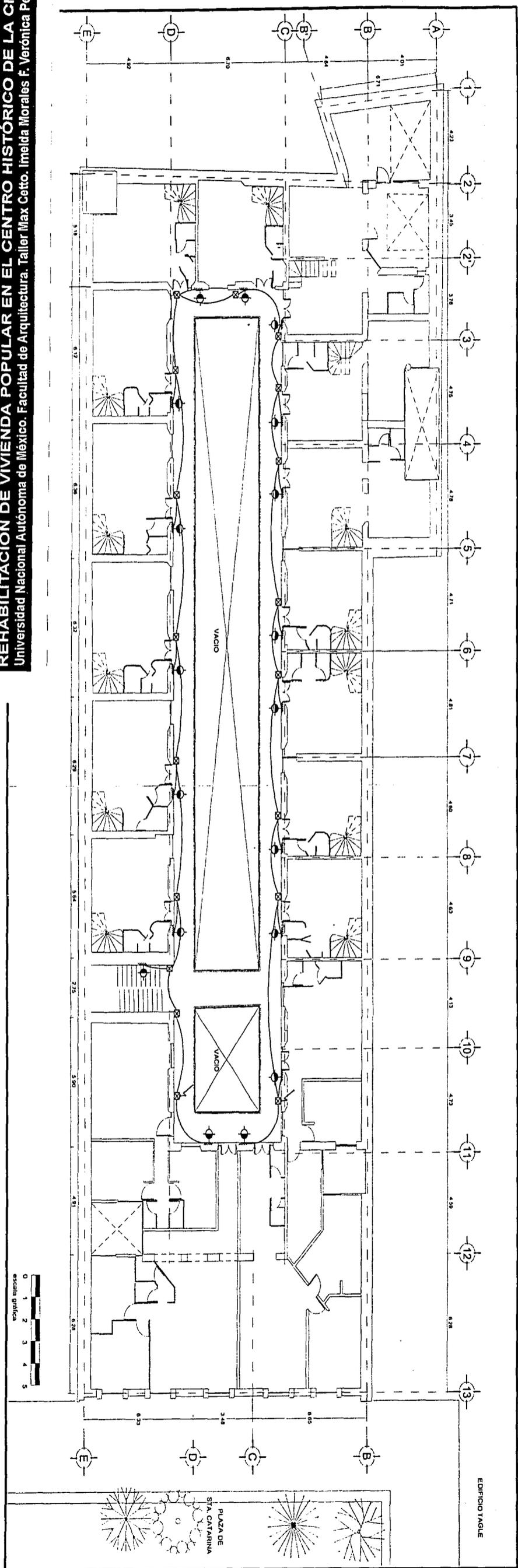
- Muro original
- Eje
- Salida de alumbrado
- Reflector de piso
- Apagador
- Contacto sencillo
- Contacto 1500w
- Caja de conexión
- Arbotante
- Arbotante intemperie
- Tubería por losa o muro
- tubería por piso
- Motobomba
- Centro de carga tipo CO
- Interruptor de seguridad con elementos de fusible
- Medidor
- Acometida eléctrica
- Sube tubería
- Baja tubería

INSTALACIÓN ELÉCTRICA
Segundo Nivel Planta Baja

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **28** clave **PIE-02**

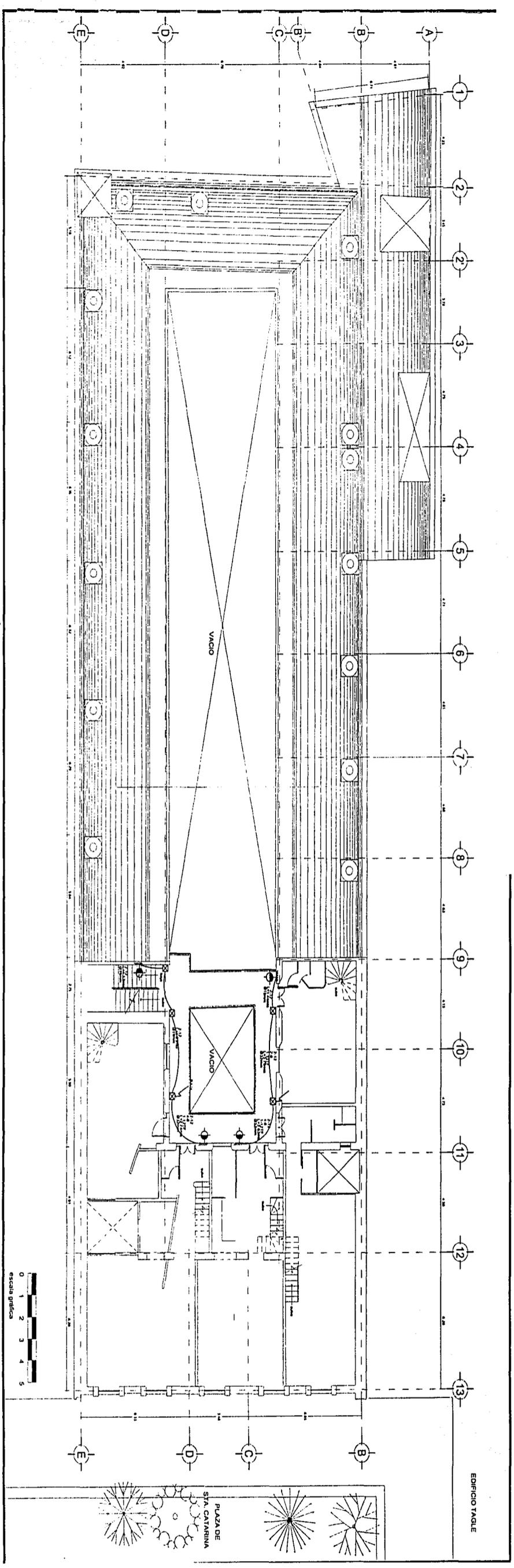
REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.



0 1 2 3 4 5
escala gráfica

EDIFICIO TAQUE

PLAZA DE
STA. CATARINA



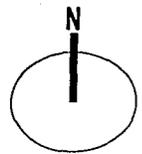
- N
- Muro original
 - Eje
 - Salida de alumbrado
 - Reflector de piso
 - Apagador
 - Contacto sencillo
 - Contacto 1500w
 - Caja de conexión
 - Arbotante
 - Arbotante intemperie
 - Tubería por losa o muro
 - tubería por piso
 - Motobomba
 - Centro de carga tipo QO
 - Interruptor de seguridad con elementos de fusible
 - Medidor
 - Acometida eléctrica
 - Sube tubería
 - Baja tubería

INSTALACIÓN ELÉCTRICA
Tercer Nivel Planta Baja

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

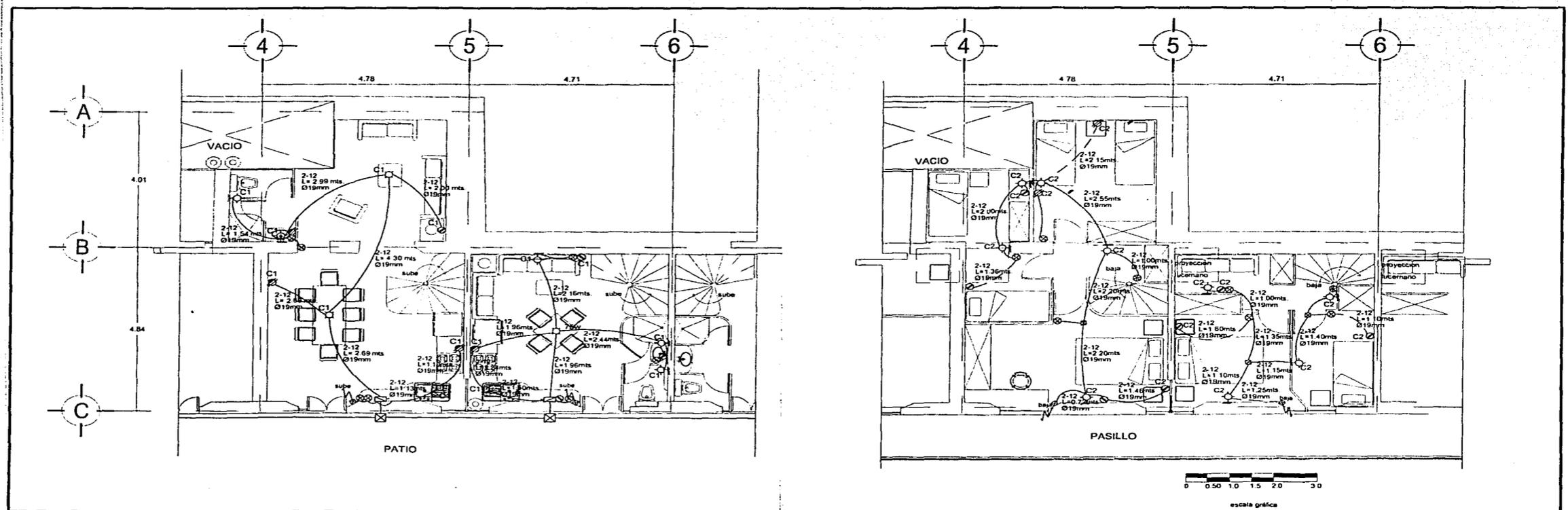
plano **29** clave **PIE-03**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.



- Muro original
- Eje
- Salida de alumbrado
- Reflector de piso
- Apagador
- Contacto sencillo
- Contacto 1500w
- Caja de conexión
- Arbotante
- Arbotante intemperie
- Tubería por losa o muro
- tubería por piso
- Motobomba
- Centro de carga tipo QO
- Interruptor de seguridad con elementos de fusible
- Medidor
- Acometida eléctrica
- Sube tubería
- Baja tubería

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, Taller Max Cejto, Imelda Morales F, Verónica Peredo P, Héctor Mendoza Q.



INSTALACIÓN ELÉCTRICA
 Viviendas 1 y 2

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **30** clave **PIE-04**



SV92.05A

-  Muro original
-  Eje
-  Tubería de gas
-  Tanque estacionario
-  Baja tubería de gas
-  Múltiple de medidores
-  Válvula de compuerta
-  Regulador
-  Válvula de paso

INSTALACIÓN DE GAS

Planta de Azoteas

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

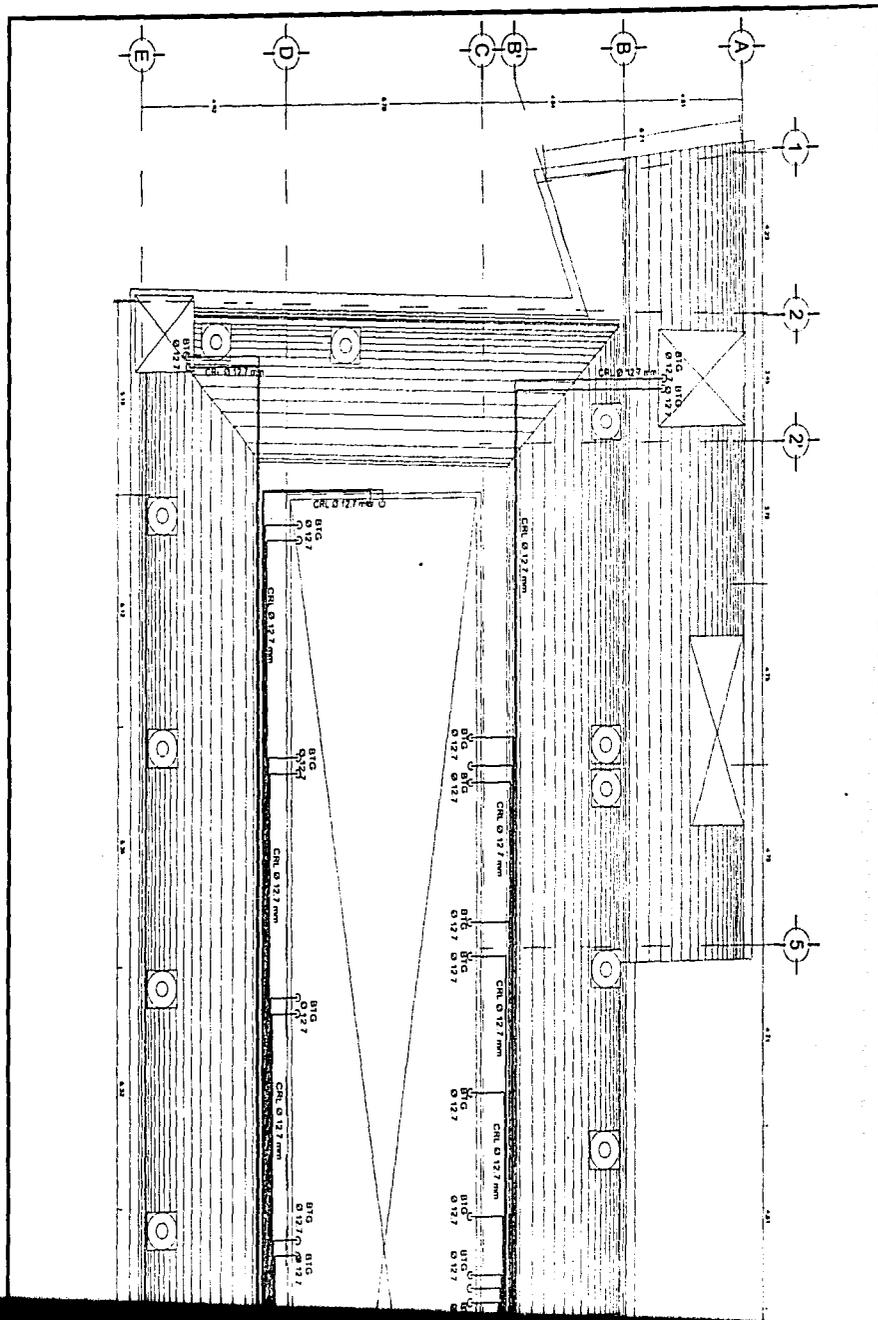
plano

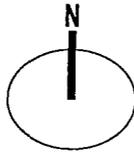
31

clave

PIG-01

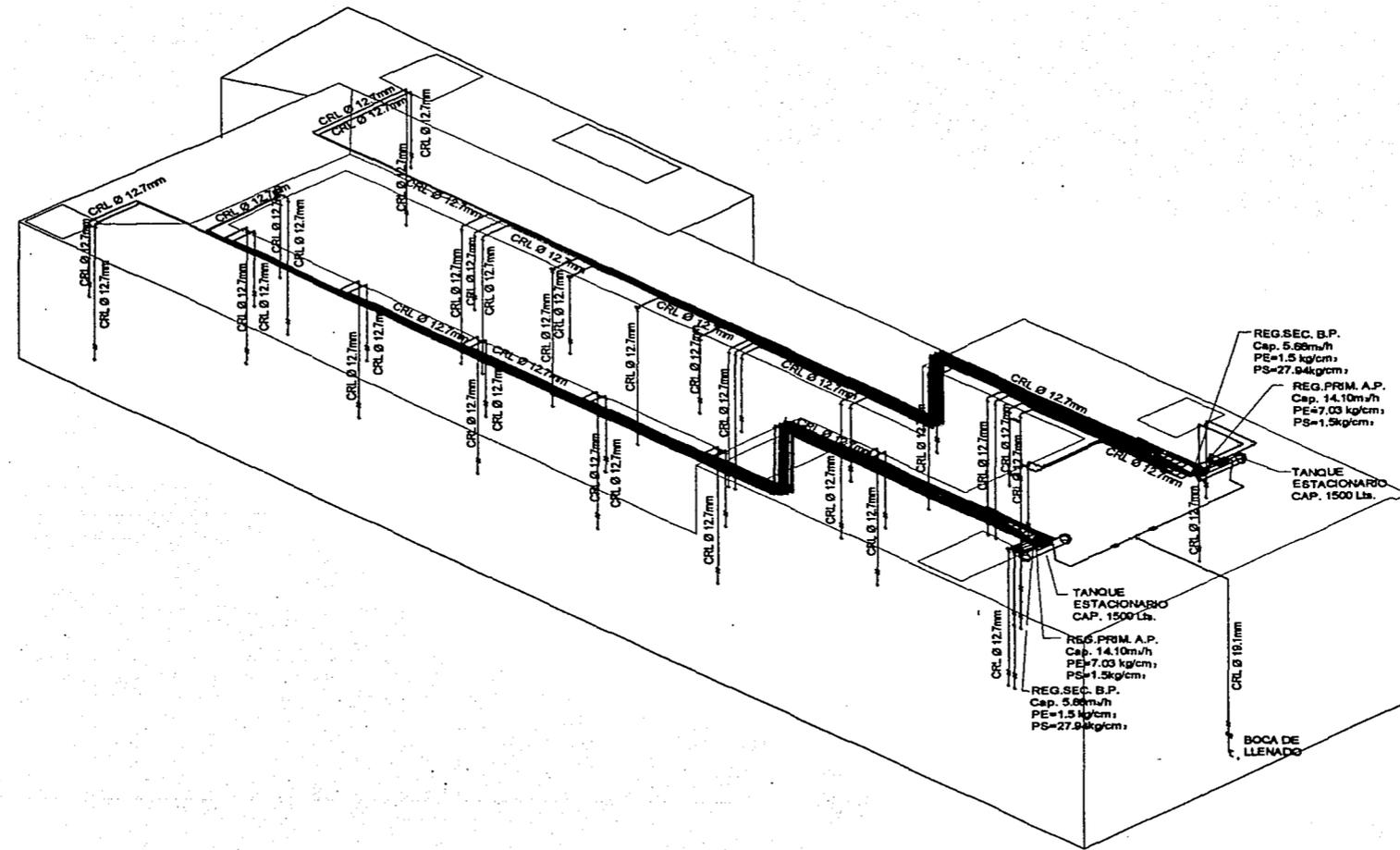
REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.





SUBLOGÍA

-  Muro original
-  Eje
-  Tubería de gas
-  Tanque estacionario
-  Baja tubería de gas
-  Múltiple de medidores
-  Válvula de compuerta
-  Regulador
-  Válvula de paso

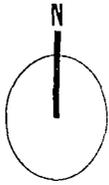


INSTALACIÓN DE GAS
Isométrico General

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

plano **32** clave **PIG-02**

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Celto. Inédita Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.



ACABADOS

PISOS

BASE

- 1- Mortero de cemento-arena proporción 1:4
- 2- Mortero de cemento-cal-arena prop. 1:1:6
- 3- Firme de concreto acabado lavado $f_c=150 \text{ kg/cm}^2$ de $1 \times 1 \times 0.15$ metros juntas con piedra bola de fiero y mortero de cemento-arena 1:4
- 4- Tepalcate compactado
- 5- Firme de concreto $f_c=200 \text{ kg/cm}^2$

INICIAL

- 6- Tabique de barro recocido $6 \times 12 \times 24$
- 7- Piedra de teocito negro labrada a negro
- 8- Mortero cemento-cal-arena prop. 1:1:4
- 9- Mortero cemento-arena prop. 1:4
- 10- Mortero cemento-cal-arena prop. 1:1:6
- 11- Pegazulejo de espesor 2mm.

FINAL

- 12- Loseta de barro recocido $0.30 \times 0.30 \times 0.025$
- 13- Azulejo liso azul de $10 \times 10 \text{ cm}$, juntas blanco
- 14- Cantera "Chiluca"
- 15- Acabado pulido
- 16- Azulejo blanco de $10 \times 10 \text{ cm}$, juntas blanco
- 17- Aparente.

MUROS

BASE

- 1- Concreto a base de cemento-arena-grava 1:3:4
- 2- Piedra bruta asentada con mortero cal-arena, juntas de 2 a 3 cm.
- 3- Muro de concreto de 4 cm de espesor.

INICIAL

- 4- Aplastado fino de cemento-arena 1:4, 3mm de espesor.
- 5- Aplastado rústico de cemento-arena 1:4, 3mm de espesor.
- 6- Pegazulejo con espesor de 2mm.
- 7- Repellado de cemento-arena 1:6

FINAL

- 8- Azulejo blanco liso de $10 \times 10 \text{ cm}$, juntas blanco.
- 9- Azulejo tipo talavera de $10 \times 10 \text{ cm}$, juntas blanco
- 10- Pintura vitílica color según muestra.
- 11- Acabado aparente
- 12- Acabado pulido.
- 13- Pintura de esmalte color según muestra.

PLAFÓN

BASE

- 1- Losa de concreto $f_c=250 \text{ kg/cm}^2$
- 2- Entablado de triplay de 9 mm de espesor con soporte de vigas de madera de pino.

INICIAL

- 3- Viga de madera de pino de $4" \times 6"$
- 4- Aplastado fino de cemento-arena 1:4.

FINAL

- 5- Barniz transparente.
- 6- Pintura vitílica color según muestra.

PLANO DE ACABADOS

Primer Nivel
Planta Baja

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

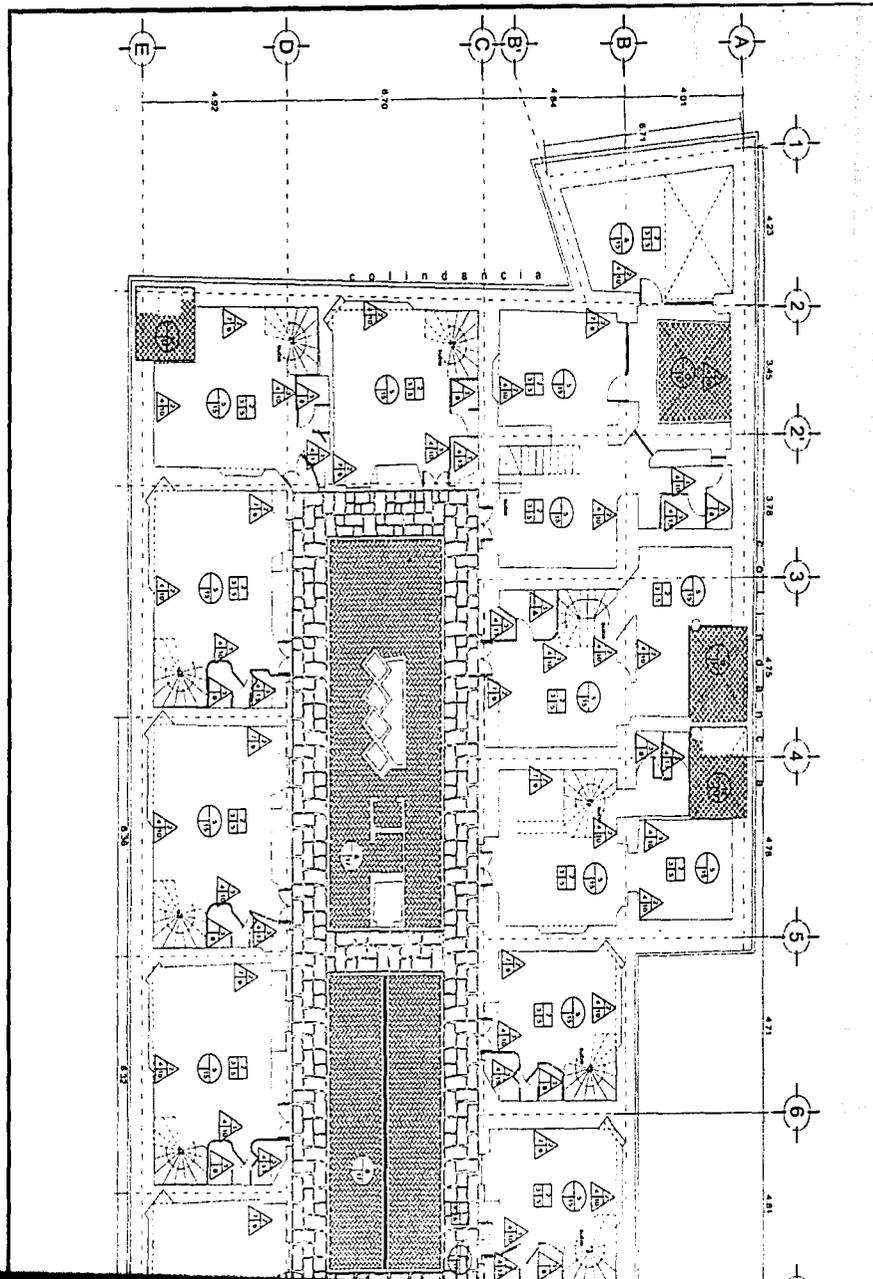
plano

33

clave

PAC-01

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cotto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.





ACABADOS

PISOS

BASE

- 1- Mortero de cemento-arena proporción 1:4
- 2- Mortero de cemento-cal-arena prop. 1:1:6
- 3- Firma de concreto acabado lazo $f_c=15 \text{ kg/cm}^2$ de 1×10 10mts. justado con pegajoso de río y mortero de cemento-arena 1:4
- 4- Tepalate compactado
- 5- Firma de concreto $f_c=200 \text{ kg/cm}^2$

INICIAL

- 6- Tábique de barro recocido $6 \times 12 \times 24$
- 7- Piedra de recito negro labrada a negro
- 8- Mortero cemento-cal-arena prop. 1:1:4
- 9- Mortero cemento-arena prop. 1:4
- 10- Mortero cemento-cal-arena prop. 1:1:6
- 11- Pegajoso de espesor 2mm.

FINAL

- 12- Loseta de barro recocido $0.30 \times 0.30 \times 0.025$
- 13- Azulejo liso azul de 10×10 cm, justado blanco
- 14- Cartera "Chilca"
- 15- Acabado pulido.
- 16- Azulejo blanco de 10×10 cm, justado blanco
- 17- Aparante.

MUROS

BASE

- 1- Concreto a base de cemento-arena-grava 1:3:4
- 2- Piedra brasa asentada con mortero cal-arena, justado de 2 a 3 cm
- 3- Muro de concreto de 4 cm de espesor

INICIAL

- 4- Aplamado fino de cemento-arena 1:4, 3mm de espesor.
- 5- Aplamado rústico de cemento-arena 1:4, 3mm de espesor
- 6- Pegajoso con espesor de 2mm
- 7- Rejillado de cemento-arena 1:5

FINAL

- 8- Azulejo blanco liso de 10×10 cm, justado blanco
- 9- Azulejo tipo talavera de 10×10 cm, justado blanco
- 10- Pintura vinilica color según muestra
- 11- Acabado aparente
- 12- Acabado pulido.
- 13- Pintura de esmalte color según muestra

PLAFON

BASE

- 1- Losa de concreto $f_c=250 \text{ kg/cm}^2$
- 2- Entablado de triplay de 9mm de espesor con soporte de vigas de madera de pino.

INICIAL

- 3- Viga de madera de pino de $4" \times 6"$
- 4- Aplamado fino de cemento-arena 1:4

FINAL

- 5- Barniz transparente
- 6- Pintura vinilica color según muestra.

PLANO DE ACABADOS
Primer Nivel
Planta Alta

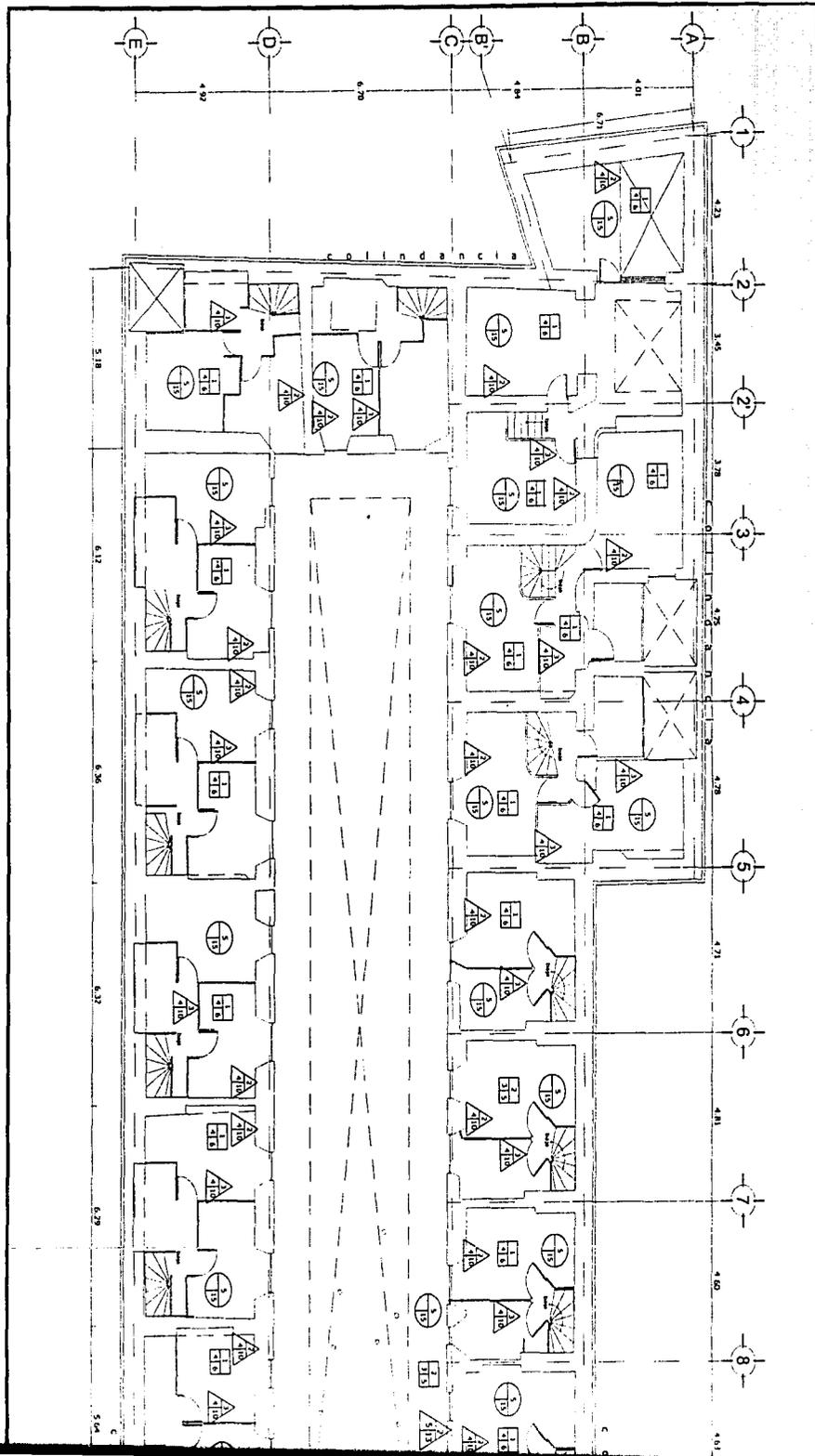
plano

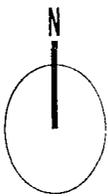
34

clave

PAC-02

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, Taller Max Cotto, Imelda Morales F. Verónica Paredo P. Héctor Mendoza Q.





ACABADOS

PISOS

- BASE
- 1- Mortero de cemento-arena proporción 1:4
 - 2- Mortero de cemento-cal-arena prop. 1:1:6
 - 3- Fijado de concreto acabado lavador f=19.3 g/cm³ y mortero de cemento-arena 1:4
 - 4- Repletado compactado
 - 5- Fijado de concreto f=200 kg/m²

INICIAL

- 6- Tabique de barro resaca 6 x 12 x 24
- 7- Piedra de fierro negro labrada a negro
- 8- Mortero cemento-cal-arena prop. 1:1:4
- 9- Mortero cemento-arena prop. 1:4
- 10- Mortero cemento-cal-arena prop. 1:1:6
- 11- Pegazulepo de espesor 2mm.

FINAL

- 12- Loseta de baño resaca 0.33 x 0.33 x 0.025
- 13- Azulejo liso azul de 10 x 10 cm, juntado blanco
- 14- Cantera "Chilupa"
- 15- Acabado pulido
- 16- Azulejo blanco de 10 x 10 cm, juntado blanco
- 17- Apariente

MUROS

BASE

- 1- Concreto a base de cemento-arena-grava 1:3:4
- 2- Piedra brava asentada con mortero cal-arena, juntado de 2 a 3 cm
- 3- Muro de concreto de 4 cm de espesor

INICIAL

- 4- Aplonado fino de cemento-arena 1:4, 3mm de espesor.
- 5- Aplonado rústico de cemento-arena 1:4, 3mm de espesor.
- 6- Pegazulepo con espesor de 2mm.
- 7- Repletado de cemento-arena 1:6

FINAL

- 8- Azulejo blanco liso de 10 x 10 cm, juntado blanco
- 9- Azulejo tipo talavera de 10 x 10 cm, juntado blanco
- 10- Pintura vinílica color según muestra.
- 11- Acabado aparente
- 12- Acabado pulido
- 13- Pintura de esmalte color según muestra.

PLAFÓN

BASE

- 1- Losa de concreto f=250 kg/m²
- 2- Entablado de triplay de 9 mm de espesor con soporte de vigas de madera de pino.

INICIAL

- 3- Viga de madera de pino de 4" x 6"
- 4- Aplonado fino de cemento-arena 1:4

FINAL

- 5- Barniz transparente.
- 6- Pintura vinílica color según muestra.

PLANO DE ACABADOS

Segundo Nivel
Planta Baja

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

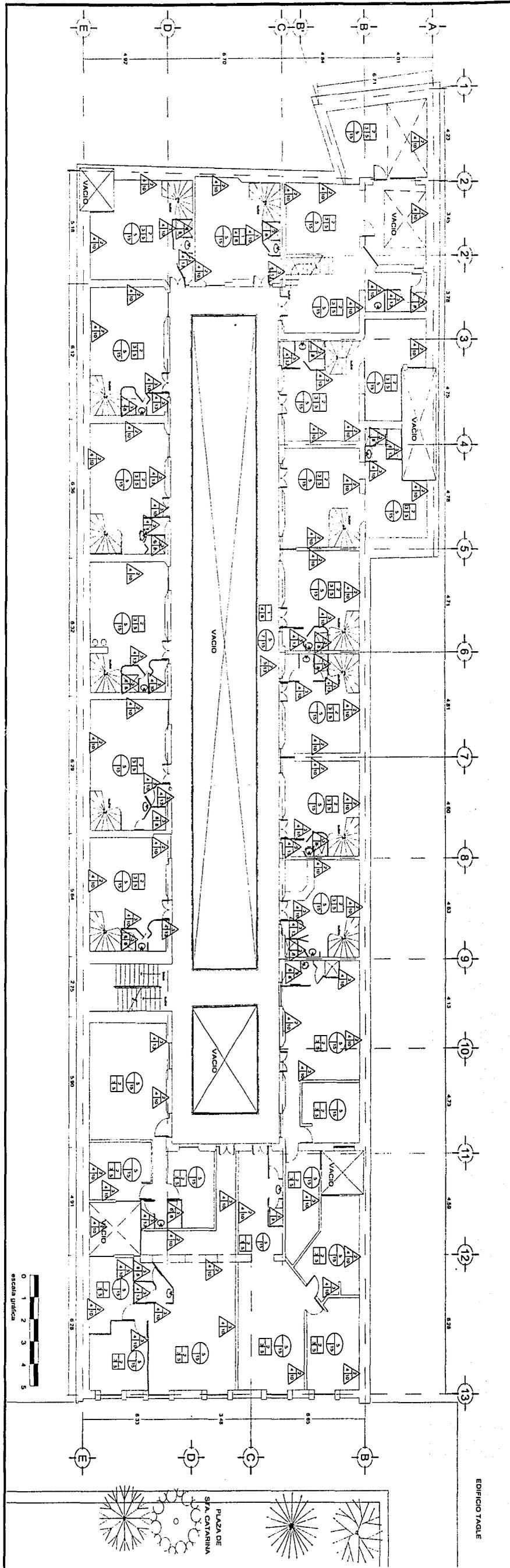
plano

35

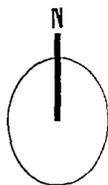
clave

PAC-03

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cotto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.



EDIFICIO TIGRE



ACABADOS

PISOS

BASE

- 1.- Mortero de cemento-arena proporción 1:4
- 2.- Mortero de cemento-cal-arena prop. 1:1:6
- 3.- Fijme de concreto acabado labrado $f_c=15 \text{ kg/cm}^2$ de $1 \times 1 \times 1$ limbre, juntas con piedra bola de fto y mortero de cemento-arena 1:4
- 4.- Leptale compactado
- 5.- Fijme de concreto $f_c=20 \text{ kg/cm}^2$

INICIAL

- 6.- Tabique de barro recocido $6 \times 12 \times 24$
- 7.- Piedra de recinto negro labrada a negro
- 8.- Mortero cemento-cal-arena prop. 1:1:4
- 9.- Mortero cemento-arena prop. 1:4
- 10.- Mortero cemento-cal-arena prop. 1:1:6
- 11.- Pegazulejo de espesor 2mm

FINAL

- 12.- Loseta de barro recocido $9 \text{ } 33 \times 9 \text{ } 33 \times 0 \text{ } 025$
- 13.- Azulejo liso azul de $10 \times 10 \text{ cm}$, juntas blanco
- 14.- Cartera "Chiluca"
- 15.- Acabado pulido
- 16.- Azulejo blanco de $10 \times 10 \text{ cm}$, juntas blanco
- 17.- Aparénte.

MUROS

BASE

- 1.- Concreto a base de cemento-arena-grava 1:3:4
- 2.- Piedra brasa asentada con mortero cal-arena, juntas de 2 a 3 cm.
- 3.- Muro de concreto de 4 cm de espesor.

INICIAL

- 4.- Aplanado fino de cemento-arena 1:4, 3mm de espesor.
- 5.- Aplanado rústico de cemento-arena 1:4, 3mm de espesor.
- 6.- Pegazulejo con espesor de 2mm
- 7.- Repletado de cemento-arena 1:6

FINAL

- 8.- Azulejo blanco liso de $10 \times 10 \text{ cm}$, juntas blanco
- 9.- Azulejo tipo lavavera de $10 \times 10 \text{ cm}$, juntas blanco
- 10.- Pintura vinílica color según muestra
- 11.- Acabado aparente.
- 12.- Acabado pulido
- 13.- Pintura de esmate color según muestra.

PLAFÓN

BASE

- 1.- Losa de concreto $f_c=250 \text{ kg/cm}^2$
- 2.- Entablado de Inplay de 9 mm de espesor con soporte de vigas de madera de pino.

INICIAL

- 3.- Viga de madera de pino de $4" \times 6"$
- 4.- Aplanado fino de cemento-arena 1:4

FINAL

- 5.- Barniz transparente.
- 6.- Pintura vinílica color según muestra.

PLANO DE ACABADOS

Segundo Nivel
Planta Alta

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

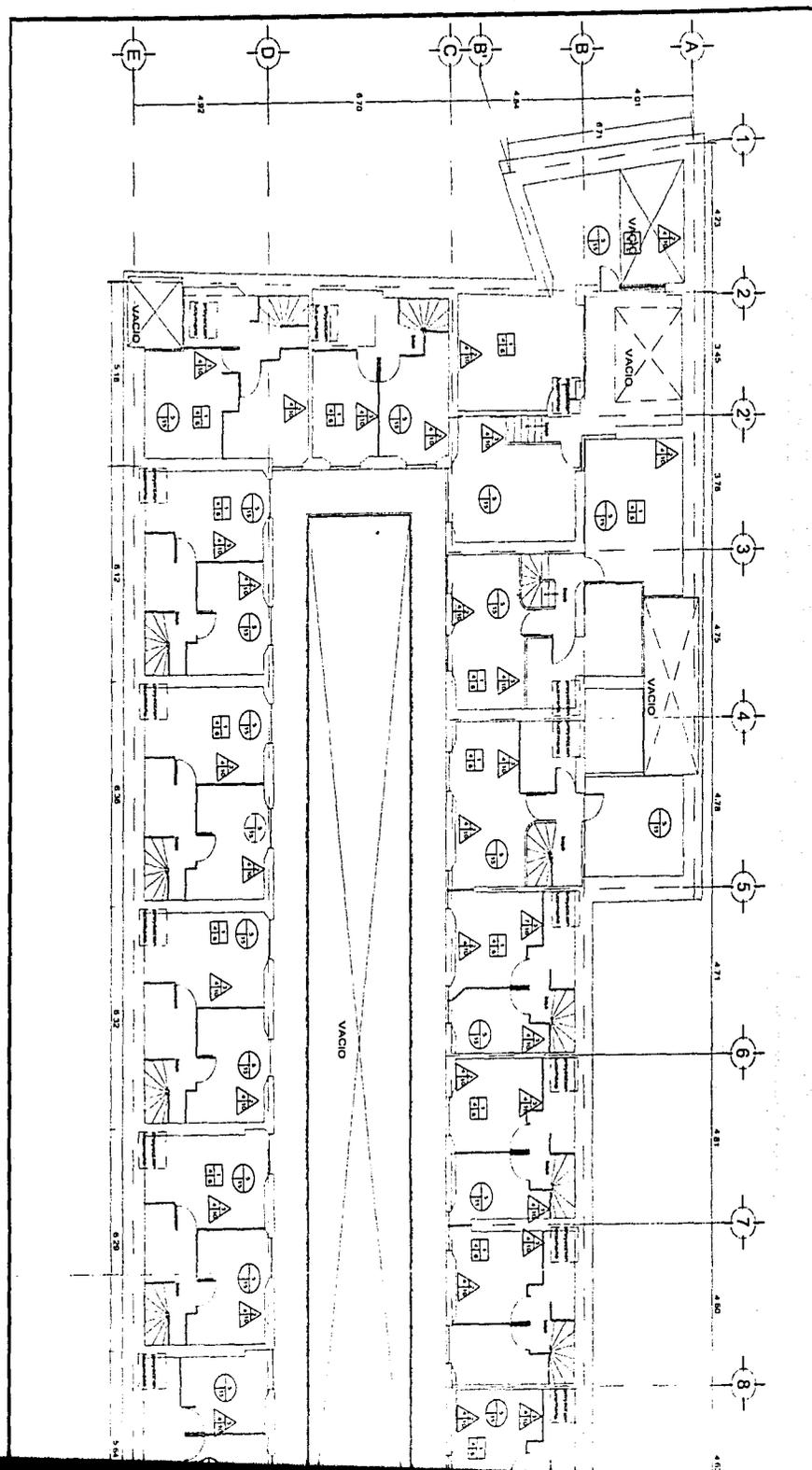
plano

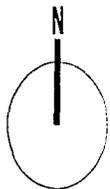
36

clave

PAC-04

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.





ACABADOS

PISOS

BASE

- 1- Mortero de cemento-arena proporción 1:4
- 2- Mortero de cemento-cal-arena prop. 1:1:6
- 3- Firme de concreto acabado lavador $f_c=150 \text{ kg/cm}^2$ de $1 \times 1 \times 0.10 \text{ m}$ juntas con piedra bola de ray y mortero de cemento-arena 1:4
- 4- Tapete compactado
- 5- Firme de concreto $f_c=200 \text{ kg/cm}^2$

INICIAL

- 6- Tabique de barro recocido $6 \times 12 \times 24$
- 7- Piedra de recinto negro labrada a negro
- 8- Mortero cemento-cal-arena prop. 1:1:4
- 9- Mortero cemento-arena prop. 1:4
- 10- Mortero cemento-cal-arena prop. 1:1:6
- 11- Pegazúejo de espesor 2mm

FINAL

- 12- Loseta de barro recocido $0.30 \times 0.30 \times 0.025$
- 13- Azulejo liso azul de $10 \times 10 \text{ cm}$, junteado blanco
- 14- Cantiera "Chilupa"
- 15- Acabado pulido
- 16- Azulejo blanco de $10 \times 10 \text{ cm}$, junteado blanco
- 17- Aparente

MUROS

BASE

- 1- Concreto a base de cemento-arena-grava 1:3:4
- 2- Piedra brasa asentada con mortero cal-arena junteado de 2 a 3 cm.
- 3- Muro de concreto de 4 cm de espesor

INICIAL

- 4- Aplamado fino de cemento-arena 1:4, 3mm de espesor
- 5- Aplamado rústico de cemento-arena 1:4, 3mm de espesor
- 6- Pegazúejo con espesor de 2mm.
- 7- Repesado de cemento-arena 1:6

FINAL

- 8- Azulejo blanco liso de $10 \times 10 \text{ cm}$, junteado blanco
- 9- Azulejo tipo talavera de $10 \times 10 \text{ cm}$, junteado blanco
- 10- Pintura vinílica color según muestra
- 11- Acabado aparente
- 12- Acabado pulido
- 13- Pintura de esmalte color según muestra

PLAFÓN

BASE

- 1- Losa de concreto $f_c=250 \text{ kg/cm}^2$
- 2- Entablado de triplay de 9 mm de espesor con soporte de vigas de madera de pino

INICIAL

- 3- Viga de madera de pino de 4×6
- 4- Aplamado fino de cemento-arena 1:4

FINAL

- 5- Barniz transparente
- 6- Pintura vinílica color según muestra

PLANO DE ACABADOS

Tercer Nivel

Planta Baja

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

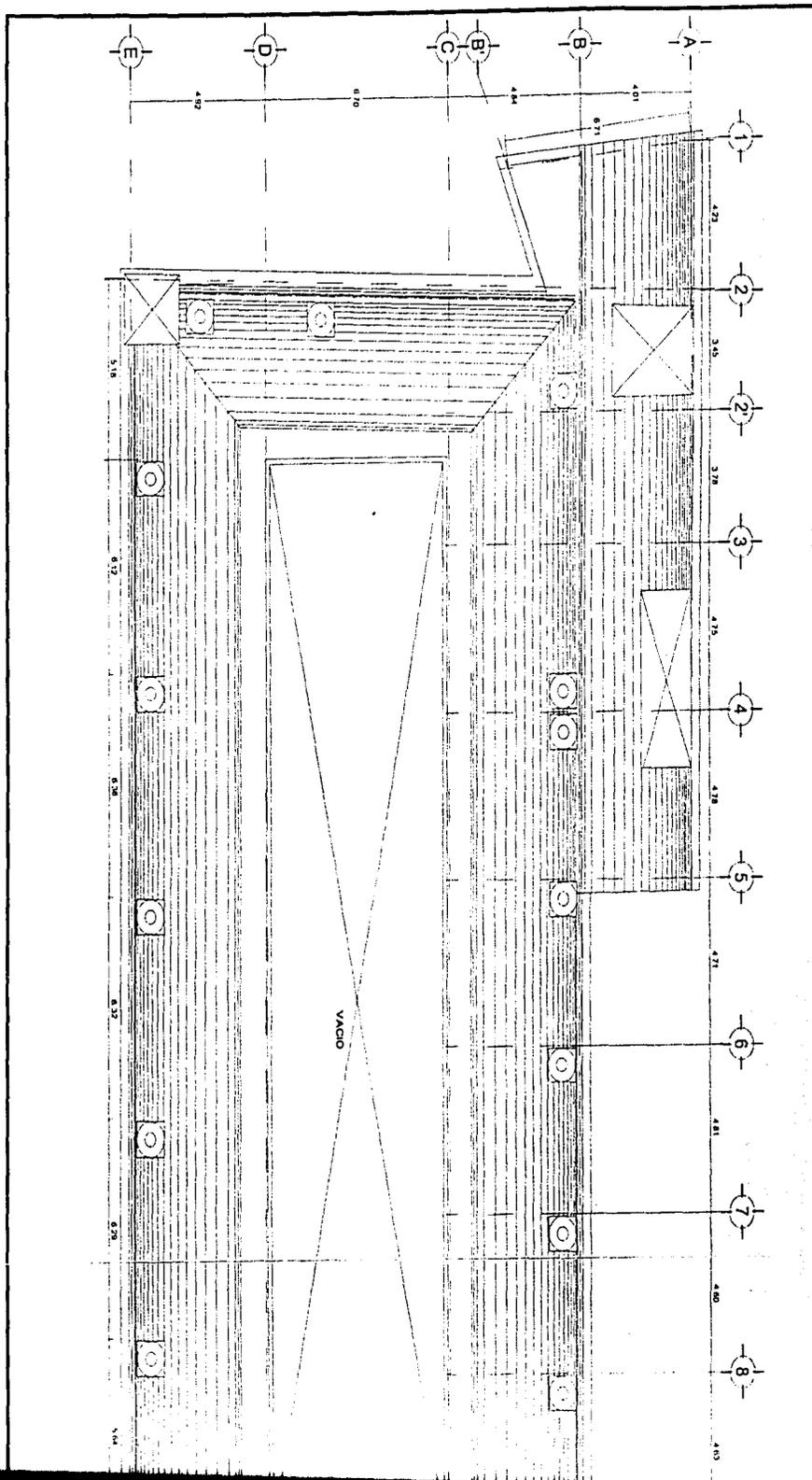
plano

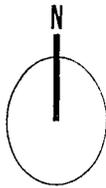
37

clave

PAC-05

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 Universidad Nacional Autónoma de México, Taller Max Ceitro, Imelda Morales F. Verónica Peredo P. Héctor Mendoza Q.





ACABADOS

PISOS

BASE

- 1- Mortero de cemento-arena proporción 1:4
- 2- Mortero de cemento-cal-arena prop. 1:1:6
- 3- Firme de concreto acabado (arado) f'c=163 kg/cm² de 1x1x0.15mtrs. juntado con piedra bola de río y mortero de cemento-arena 1:4.
- 4- Tepalcates compactado
- 5- Firme de concreto f'c=200 kg/cm²

INICIAL

- 6- Tabique de barro recocido 6 x 12 x 24
- 7- Piedra de recanto negro labrada a negro
- 8- Mortero cemento-cal-arena prop. 1:1:4
- 9- Mortero cemento-arena prop. 1:4
- 10- Mortero cemento-cal-arena prop. 1:1:6
- 11- Pegazulaje de espesor 2mm.

FINAL

- 12- Loseta de barro recocido 0.30 x 0.30 x 0.025
- 13- Azulejo liso azul de 10 x 10 cm, juntado blanco
- 14- Cantería "Chiluca"
- 15- Acabado pulido
- 16- Azulejo blanco de 10 x 10 cm, juntado blanco
- 17- Aparénta.

MUROS

BASE

- 1- Concreto a base de cemento-arena-grava 1:3:4
- 2- Piedra brava asentada con mortero cal-arena juntado de 2 a 3 cm.
- 3- Muro de concreto de 4 cm de espesor.

INICIAL

- 4- Aplamado fino de cemento-arena 1:4, 3mm de espesor.
- 5- Aplamado rústico de cemento-arena 1:4, 3mm de espesor.
- 6- Pegazulaje con espesor de 2mm.
- 7- Replajado de cemento-arena 1:6.

FINAL

- 8- Azulejo blanco liso de 10 x 10 cm, juntado blanco.
- 9- Azulejo tipo lavadero de 10 x 10 cm, juntado blanco
- 10- Pintura vinílica color según muestra.
- 11- Acabado aparente
- 12- Acabado pulido
- 13- Pintura de esmalte color según muestra

PLAFÓN

BASE

- 1- Losa de concreto f'c=250 kg/cm².
- 2- Entablado de triplay de 9 mm de espesor con soporte de vigas de madera de pino.

INICIAL

- 3- Viga de madera de pino de 4" x 6"
- 4- Aplamado fino de cemento-arena 1:4.

FINAL

- 5- Barniz transparente.
- 6- Pintura vinílica color según muestra.

PLANO DE ACABADOS

Tercer Nivel

Planta Alta

Plaza de Santa Catarina Núm. 6

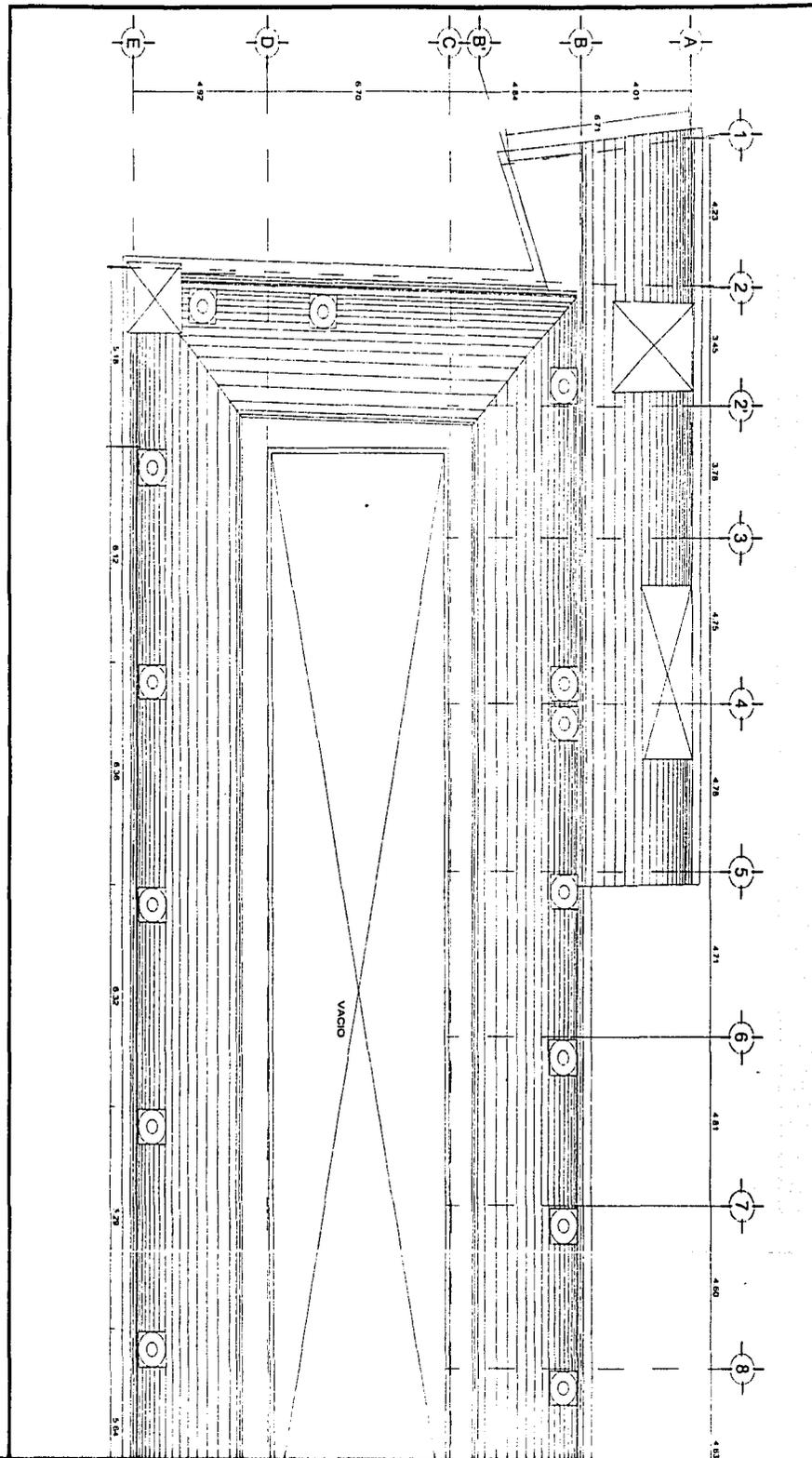
plano

38

clave

PAC-06

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Universidad Nacional Autónoma de México. Taller Max Cetto. Imelda Morales F. Verónica Paredo P. Héctor Mendoza Q.



B I B L I O G R A F Í A

- Arquitectura Doméstica en la Ciudad de México. (1890-1925).** MARTÍN HERNÁNDEZ Vicente. Edit. UNAM-ENA. México 1981
- Centro Histórico de la Ciudad de México. "Restauración de edificios"** Coedición: Cementos APASCO - Colegio de Arquitectos de la Ciudad de Mexico A.C. México 1994
- Échame una manita** Varios. Fideicomiso del Centro Histórico 1991-94. México 1995
- El patrimonio histórico y artístico. "Su preservación y defensa".** Varios. Colegio de maestros en Arquitectura, restauradores de sitios y monumentos A.C. México 1996
- Espacio y vivienda en la Ciudad de México.** SCHTEINGART, Martha. (Coordinadora). Edit. RI Colegio de México. México 1991
- Ingeniería Estructural de los Edificios Históricos** MELI, Roberto. Edit. Fundación ICA. México 1998
- La casa de la Ciudad de México "Evolución y transformaciones".** AYALA ALONSO, Enrique. Edit. Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. México 1996
- La sociedad civil frente al patrimonio cultural.** Varios. 3er Coloquio del seminario de estudios del patrimonio artístico. Restauración, Conservación y Defensa. Coedit. Instituto de Investigaciones Estéticas. Edit. UNAM,. México 1994
- La rehabilitación de la Vivienda: Una alternativa para la conservación de los centros históricos.** PAZ ARELLANO, Pedro (coordinador). Col. Divulgación. Edit. INAH. México 1988
- La reutilización y el diseño.** MERAZ QUINTANA, Leonardo. Taller de reutilización de espacios preexistentes. Edit. UAM, Xochimilco. México 1989
- Los centros históricos en nuestro tiempo.** Academia de centros históricos. Edit. Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. México 1999
- Páginas sobre la Ciudad de México (1469 - 1987)** CARBALLO, Emmanuel y MARTÍNEZ José Luis. Edit. Consejo de la Ciudad de México.

**Procedimientos en
Restauración y Materiales.**
PRADO NUÑEZ, Ricardo.
Edit. Trillas. México

Proyecto: Centro Histórico
Asamblea de representantes del
Distrito Federal, I legislatura. 1997

**Proyecto de programa parcial de
desarrollo urbano del Centro
Histórico. Del. Cuauhtémoc, D.F.**
CENVI (Centro de la Vivienda y
Estudios Urbanos A.C). Abril, 2000

**Retrospectiva Histórica
de la Arquitectura
mexicana: Su restauración.**
MANGINO TAZZER, Alejandro.

Vivienda y Ciudad posibles.
GONZÁLEZ LOBO, Carlos.
Coed. Escala-UNAM. 1998

CONCLUSIONES

"Arquitectura pobre en recursos, pero rica en sugerencias y experiencias espaciales y ambientales, que recuperan la "habitabilidad de los usuarios" como centro de interés y motivo de la poética espacial en los sistemas proyectuales"

Carlos González Lobo.

Entre las premisas más importantes en favor de la conservación del Centro Histórico, está la de dotarlo de mejores condiciones de vida y desarrollo para recuperar su antigua grandeza. Sin embargo, los programas implementados hasta el momento, no han resultado ser los programas integrales que la zona y la sociedad necesitan.

El Centro Histórico de la Ciudad de México, requiere ser revitalizado en todos sus sectores, pero el habitacional y en especial, la vivienda popular requiere de una mayor atención.

Hasta ahora los planes de rege-

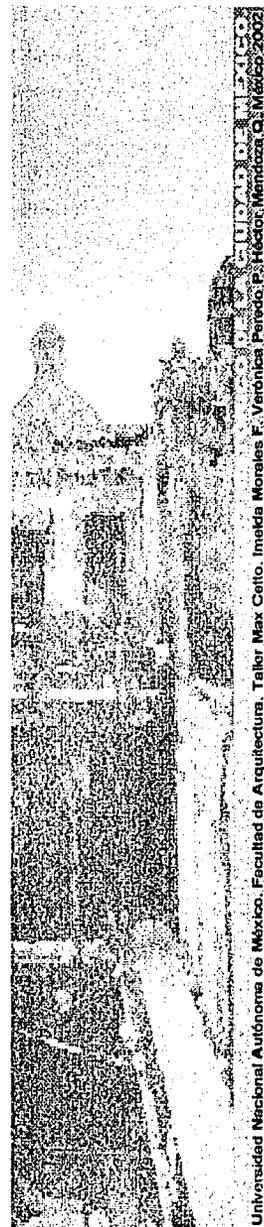
neración se han enfocado a intervenir en su mayoría a los sectores cultural, financiero y recreativo; mientras que los planes dedicados al habitacional, se centran en la construcción de vivienda nueva, muchas veces carente de identidad; y a la rehabilitación de estructuras existentes, pero para ser ocupadas por usuarios de un nivel económico medio y medio alto, ya que son éstos, quienes pueden pagar las rentas o ventas que se están generando en el mercado inmobiliario actual, debido a las costosas intervenciones.

Las organizaciones dedicadas a crear los planes de desarrollo, han declarado repetidamente que el

hablar de mejores condiciones no implica expulsar a los más pobres; sin embargo, es inminente la afectación a la clase popular y por tanto a sus condiciones de vida y habitación; relegándolos a las zonas norte y oriente del centro, donde se concentra el mayor número de inmuebles en condiciones lastimosas, reafirmando como zonas de hacinamiento e inseguridad; o su éxodo ya no a la periferia del Centro Histórico sino a la periferia de la ciudad.

Es por ello que el plantamiento de ésta tesis propone la rehabilitación de vivienda popular con especial interés en un edificio catalogado como monumento histórico, como parte de las acciones para recuperar el gran número de espacios preexistentes que por su condición de deterioro y abandono se pueden considerar como "desperdiciados".

Entre las grandes cualidades que puede aportar este proyecto en favor de la rehabilitación de un inmueble, está la de llevar al máxi-



Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Taller Max Ceito. Imelda Morales F., Verónica Portales F., Hector, Mendoza, O. México, 2002.

mo las posibilidades espaciales, por una parte, generando áreas para servicios mínimos y áreas habitables específicas para cada actividad, que actualmente son inexistentes o de mala calidad; y por otra, recurrir a sistemas constructivos, de bajo costo, que nos permitan aprovechar no sólo las superficies útiles con centímetros cuadrados sino con áreas integrales que se traducen en centímetros cúbicos aprovechables y por tanto en mejores condiciones de habitabilidad.

A pesar de que esta propuesta está en función del confort y habitabilidad de cada una de las viviendas y del conjunto, nos hemos tenido que enfrentar a condicionantes y limitaciones que imponen los reglamentos no sólo en materia constructiva sino también en cuanto a diseño se refiere.

Por ello, nuestra propuesta abarca además, una discusión crítica, por un lado, ante el reglamento de construcción del D. F. en donde no están contempladas las áreas mínimas para la vivienda popular, olvidándose de ésta y dando mayor importancia a la vivienda de interés social; y por otra parte, ante el INAH, pues creemos que debería ser más flexible en razón de las propuestas que realmente garantizan que este tipo de edificios sigan en pie y en uso.

Instituciones que estaban dedicadas al impulso de la regeneración de la vivienda en el Centro y a dar apoyo técnico y asesoría administrativa, como es el caso del Fideicomiso del Centro Histórico, actualmente han cambiado de administración y organización de trabajo; con esto, se han cortado de tajo los lazos de organización y par-

ticipación conjunta, tanto con organizaciones sociales como con los propietarios interesados en mejorar sus inmuebles.

Hoy en día este organismo se dedica solamente a realizar acciones a nivel de imagen urbana, es decir, al tratamiento de pavimentos y fachadas en un perímetro muy reducido de actuación (zona financiera).

Para concluir, creemos que este tipo de intervenciones "económicas" en inmuebles antiguos son de suma importancia, pues la vivienda, es finalmente la que da forma a la estructura urbana, social e histórica de la Antigua Ciudad y por ello, es una importante vertiente en la revitalización de ésta.