



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA



REVITALIZACIÓN DE LA ZONA DEL ANTIGUO MERCADO
DE PESCADOS Y MARISCOS LA VIGA

TESIS PROFESIONAL QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTA PRESENTA
ISMENE LIZETTE MARTÍNEZ BREMONT

TALLER JOSÉ REVUELTAS
2002



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

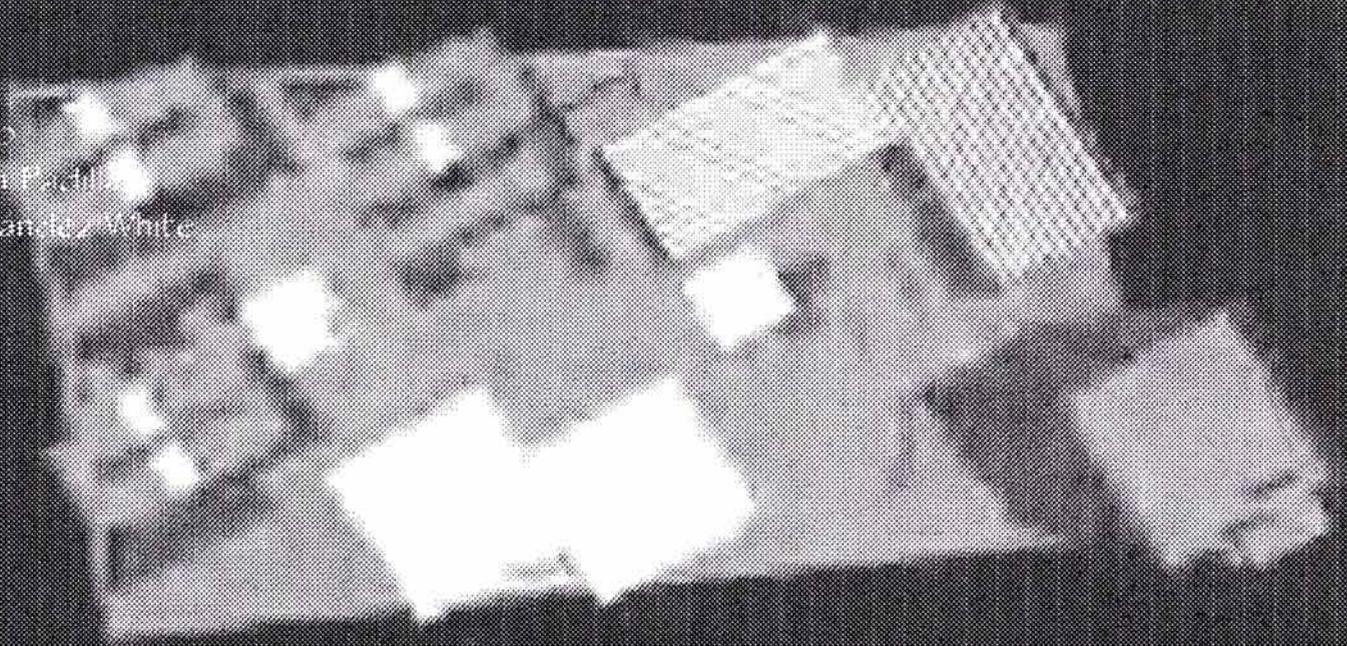


SINODALES:

Arq. Ángel Rojas Hoyo

Arq. Benjamín Becerra Padilla

Arq. Juan Carlos Hernández White



REVITALIZACIÓN DE LA ZONA DEL ANTIGUO MERCADO
DE PESCADOS Y MARISCOS LA VIGA

TESIS PROFESIONAL

ISMENE LIZETTE MARTÍNEZ BREMONT

ÍNDICE

<u>I.- PRESENTACIÓN</u>	5		
<u>II.- INTRODUCCIÓN</u>	7		
<u>III.- INVESTIGACIÓN URBANA</u>	9		
3.1.- HISTORICIDAD	9		
3.1.1.- ANTECEDENTES	9		
3.1.2.- MOMENTO ACTUAL	13		
3.2.- USO DE SUELO	17		
3.2.1.- FORMAS POSIBLES PARA CAMBIO DE USO DE SUELO	18		
3.2.2.- ESTADO ACTUAL DE USO DE SUELO	21		
3.3.- EQUIPAMIENTO URBANO	23		
3.4.- INFRAESTRUCTURA	26		
3.4.1.- AGUA POTABLE	26		
3.4.2.- DRENAJE	27		
3.4.3.- ENERGÍA ELÉCTRICA	29		
3.5.- CONDICIONES NATURALES	31		
3.5.1.- ASPECTOS FÍSICO-NATURALES	31		
3.5.2.- RESISTENCIA DEL TERRENO	31		
3.5.3.- CLIMA	32		
3.6.- NORMAS Y REGLAMENTOS	33		
		3.6.1.- PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DEL D.F.	33
		3.6.2.- SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD	37
		3.7.- COSTOS DE SUELO, RENTA Y CONSTRUCCIÓN	38
		3.8.- IMAGEN URBANA	41
		3.9.- MOBILIARIO URBANO	46
		3.10.- VIALIDADES	61
		<u>IV.- PROPUESTA URBANA</u>	<u>66</u>
		<u>V.- PROBLEMA ARQUITECTÓNICO A RESOLVER</u>	<u>76</u>
		5.1.- FUNDAMENTACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO	76
		5.1.1.- PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO GENERAL	76
		5.1.2.- FACTIBILIDAD FINANCIERA	78
		5.2.- INVESTIGACIÓN ARQUITECTÓNICA	80
		5.2.1.- EDIFICIOS ANÁLOGOS	80

5.2.2.- NORMAS Y REGLAMENTOS	92
5.2.3.- ANÁLISIS DEL TERRENO	93
5.3.- PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	94
<u>VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA</u>	<u>104</u>
6.1.- CONCEPTO	104
6.2.- POSICIÓN ANTE EL PROBLEMA	106
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO	108
6.3.1.- CONJUNTO	108
6.3.2.- VIVIENDA	128
6.3.3.- RESTAURANTES	130
6.3.4.- EDIFICIO GASTRONÓMICO	131
6.3.5.- EDIFICIO DESARROLLOADO: OFICINAS	133
6.4.- DISEÑO ESTRUCTURAL	143
6.5.- INSTALACIONES	147
<u>VII.- CONCLUSIONES</u>	<u>152</u>
BIBLIOGRAFÍA	153

I.- PRESENTACIÓN

Tomando como base las actuales políticas y planteamientos urbano – arquitectónicos en la ciudad de México por el Gobierno de Andrés Manuel López Obrador, que ha planteado la redensificación de las delegaciones del centro de esta ciudad, se propuso por este Seminario de Titulación el tema: “Revitalización de la zona del antiguo mercado de pescados y mariscos de La Viga. Corredor comercial sobre calzada de La Viga”. El objetivo de este tema es desarrollar una propuesta urbano – arquitectónica que exprese el análisis del tema que se aborda.

El proyecto que se plantea en este documento es la elaboración de una Tesis que demuestra los conocimientos alcanzados a lo largo de los 5 años de duración de la etapa formativa y que se presenta como requisito para adquirir el título de Arquitecto, en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México.

El tema pretende regenerar la vida urbana de la zona, no limitándose a los esquemas de los mercados aledaños (Jamaica, Sonora, Merced) sino dando una solución urbana concreta para remediar los problemas de vialidad, densidad de población e inseguridad del lugar, implementando espacios de uso mixto para poder dar secuencia a todas las actividades urbano – sociales y evitando así que el espacio sea utilizado parcialmente.

La calzada de La Viga ha sido históricamente una de las zonas comerciales más importantes de la Ciudad de México. El sitio de trabajo se ubica en el borde que limita a las delegaciones Venustiano Carranza y Cuahutémoc, la primera ocupa 25% del territorio del Centro Histórico e importantes desarrollos urbanos como la Ciudad Deportiva y el Aeropuerto Internacional.

Este tema ha permitido un acercamiento más profundo a los problemas teóricos e históricos del desarrollo urbano de la ciudad de México, donde se ha resuelto un problema inmerso en un contexto real con un lenguaje arquitectónico complejo. Se han propuesto soluciones constructivas viables de acuerdo con los criterios estructurales de las normas y reglamentos existentes, así como planteado soluciones adecuadas al problema de financiamiento del inmueble y la recuperación de la inversión.

El tiempo total para la elaboración del proyecto fue de dos semestres (Seminario de titulación I y II) estos a su vez fueron divididos para plantear las distintas etapas de trabajo.

En el primer Seminario de Titulación se planteó la necesidad primordial de realizar una investigación para determinar un diagnóstico urbano, posteriormente elaborar una solución urbana tentativa para proceder entonces a seleccionar dentro de esta propuesta una

edificación del equipamiento requerido para dar paso a la etapa del desarrollo arquitectónico.

Se elaboró la investigación, el análisis y un diagnóstico de cada tema, en función de las hipótesis establecidas y se recopiló el material necesario, exponiendo en el seminario la forma de obtención de los datos, fuentes de información y las dificultades encontradas. Al final se analizaron las investigaciones colectivamente llegando a una síntesis general para establecer el diagnóstico urbano.

Como conclusión, se desarrollaron diversas propuestas urbanas tentativas. Cada propuesta se complementó con un estudio económico financiero preliminar con asesoría del grupo de profesores responsables del Seminario de Titulación.

En la segunda etapa de este primer semestre se trabajó de manera individual, comenzando por el enfoque y los fundamentos del programa arquitectónico. En esta etapa se elaboró también un estudio económico donde se plantearon las fuentes de financiamiento y de recuperación. Se inicia finalmente el planteamiento estrictamente arquitectónico del problema.

En el segundo semestre, el trabajo se dividió en cinco etapas, que se trabajaron individualmente,

resolviendo los aspectos normativos, económico – financieros, expresivos, urbano – arquitectónicos, estructurales y constructivos. Se compararon los aspectos contenidos en el enfoque con las normas y reglamentos actuales y se hicieron los ajustes pertinentes para dar coincidencia con el programa arquitectónico; se definió con mayor precisión el anteproyecto arquitectónico, incluyendo los aspectos formales.

En la segunda etapa se definieron la cimentación, la estructura y los ajustes necesarios para darle coincidencia con los aspectos funcionales y formales planteados en el anteproyecto.

La tercera etapa sirvió para elaborar los criterios generales para la disposición de instalaciones y los ajustes pertinentes.

En la cuarta etapa se trabajó con los planteamientos de materiales y acabados así como con los detalles constructivos con sus memorias y especificaciones correspondientes.

Finalmente el proyecto general fue revisado en esta última etapa para darle mayor homogeneidad y congruencia, y así poder presentarse como un documento formal, factible de construirse.

II.- INTRODUCCIÓN

La Calzada de la Viga ha sido históricamente una de las zonas comerciales más importantes de la Ciudad de México. En la época prehispánica fue un espacio obligado para el desembarque de frutas y legumbres procedentes de Texcoco, Chalco y Xochimilco, a través de la extensa red de canales de la antigua ciudad. Con el paso de los años, ello daría origen a uno de los mercados más populares de la ciudad: La Merced.

En el siglo XVII se podía observar que algunas de estas zonas se empezaban a desecar, lo que propició mal olor acumulación de basura y agua encharcada, es decir, la zona en cuestión presentaba ya serios problemas urbanos. Para el siglo XVIII el canal de la Viga junto con el de Jamaica empezaban a tomar verdadero auge comercial. El comercio popular a lo largo de ellos fue muy importante porque los productos que comercializaban no solamente se adquirían para la ciudad, sino que llegaban a la zona conurbada.

Ya para el siglo XIX los asentamientos urbanos se extienden y provocan una saturación del sitio y en el siglo XX se empiezan a construir avenidas terrestres que substituyen a las vías lacustres.

En la delegación que actualmente administra este espacio se dieron sucesos importantes como la construcción del Centro Deportivo de La Magdalena Mixhuca y la construcción del Aeropuerto de la ciudad de México; en los 50's se concluye con la entubación de los canales que quedaban abiertos y se edifican nuevas

instalaciones como el mercado de Sonora y La viga. El sitio sufrió tal saturación que en poco tiempo comenzó a presentar serios problemas viales, de insalubridad, inseguridad y hacinamiento, no obstante encontrarse a unos pasos del Centro Histórico de la ciudad.

En 1950, la delegación Venustiano Carranza presentaba una densidad de población de 3.3 habitantes por vivienda, cifra que aumentó en 1970 a 4.6 habitantes por vivienda; al observarse que la vivienda y población iban en aumento, se hicieron esfuerzos para revertir el fenómeno y para 1995 se disminuyó a 4.1 ocupantes por vivienda. Esto, sin embargo no fue suficiente para dar una mejor calidad de vida al lugar.

En la década de los 90's, considerando los problemas severos que afligían al mercado de pescados y mariscos de La Viga, se le trasladó al oriente de la ciudad, provocando que el espacio se convirtiera en una zona muerta, ya que las principales actividades fueron abandonadas.

Actualmente la zona es poco transitada por peatones acrecentando los problemas de inseguridad del entorno. Sobre la Calzada de la Viga quedaron instalados algunos restaurantes que pertenecían al antiguo mercado, sin embargo su productividad ha ido en decremento.

Este proyecto pretende regenerar la vida urbana de la zona, pero no solo imitar los esquemas de los mercados aledaños (Jamaica, Sonora, Merced) sino poder dar una

solución urbana concreta para remediar los problemas de vialidad, sobrepoblación e inseguridad del lugar, implementando espacios de uso mixto para poder conectar todas las actividades urbano – sociales sin permitir que el espacio sea utilizado solo determinados días u horas. Se pretende lograr un espacio utilizable para diferentes tipos de usuarios y no solo para un sector popular.

III.- INVESTIGACIÓN URBANA

3.1.- HISTORICIDAD

3.1.1- ANTECEDENTES

Época Prehispánica

Desde antes de la llegada de los españoles, el territorio que hoy ocupa la Delegación Venustiano Carranza fue siempre una zona de intercambio comercial intenso. Era entonces el espacio obligado para el desembarque de las frutas y legumbres procedentes de Texcoco, Chalco y Xochimilco, a través de la extensa red de canales de la ciudad.

La zona en estudio, está localizada en lo que fueran los primeros límites del creciente islote de la Tenochtitlan original, y que con el aumento de tierras, producto de la construcción de chinampas, y sus consiguientes canales, por los que se realizaban los intercambios de mercancías, se llega a un momento en que el cruce de algunos de estos canales, el Canal Nacional, hoy llamado de La Viga, y otros de importancia “ menor ”, confluyen en este punto que con el paso de los años, darían origen a uno de los mercados más populares de la ciudad: La Merced. Actualmente esta área concentra más mercados que ninguna otra zona conocida en el mundo.

A partir del siglo XVI, Tenochtitlan, asiento del poder político de los aztecas, vivió su periodo de mayor esplendor. Numerosos productos llegaban por vía

lacustre procedentes de Chalco, Xochimilco, Iztapalapa y Texcoco.

Durante el predominio azteca, la mayor parte de lo que actualmente es el territorio de la Delegación Venustiano Carranza estaba bañado por el lago de Texcoco, y solamente una pequeña porción del lado oriente de Tenochtitlan contaba con embarcaderos y canales que se comunicaban con la ciudad. Dos vías fluviales eran los canales que partían de Chalco y Xochimilco, se unían para formar el Canal Nacional, poco antes de su paso por Culhuacán y Mexicaltzingo, al cruzar el camino real de Iztapalapa (hoy Calzada Ermita-Iztapalapa) se convertía en Canal de la Viga; iba paralelo a un camino terrestre u *otipantlli* (*otipantlli*: *otli* = camino, *pantlli* = canal: camino bordeado de canal) del mismo nombre, pasando por Iztacalco y Santa Anita y llegaba hasta el embarcadero de Roldán; cabe mencionar que de este embarcadero se redistribuían las mercancías que entraban a la ciudad y con el paso del tiempo en esta zona se creó lo que hoy se conoce como el mercado de La Merced de la Ciudad de México.

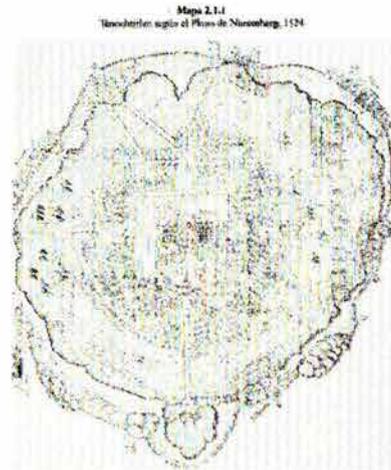
A través de este canal se transportaban los productos agropecuarios de los pueblos de la región de Iztapalapa y del campo que recorría el canal, en general la

capital era abastecida de lo que se producía en los poblados aledaños. Muchos pueblos del sur del Valle continuaban empleando el sistema de chinampas como en la época colonial, por ser el suelo propicio ya que era cenagoso.

La agricultura era el soporte económico básico, y además permitía satisfacer las necesidades locales de maíz, frijol y numerosos vegetales.



México-Tenochtitlan
hacia 1521



Plano de Nuremberg, 1524

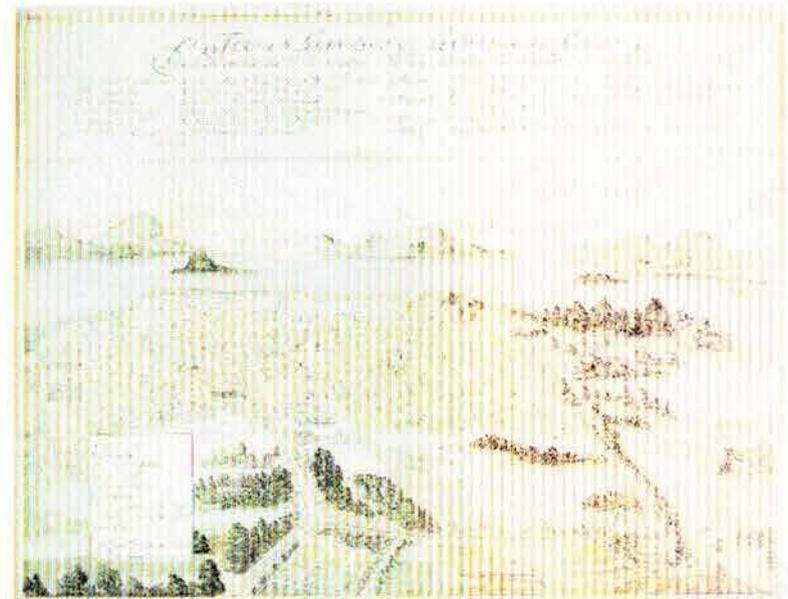
TRAZA DE LA CIUDAD

México Colonial

Ya en el siglo XVIII, los canales se volvieron famosos y populares, principalmente los de Jamaica y el de La Viga, el cual entraba a la ciudad de México de sur a norte, rumbo al antiguo convento de la Merced. Conforme se acercaba a la ciudad, se estrechaba considerablemente y

para atravesarlo existían puentes, entre los que destacaba el de Roldán. El comercio a lo largo de este canal fue muy importante, porque los productos que se comercializaban no solamente se adquirían para la ciudad, sino que llegaban a lugares ribereños del lago, aprovechándose las trajineras y canoas que se encontraban en los embarcaderos.

Mapa 2.3.1
La Ciudad de México en 1628 (Plano de Juan Gómez de Trasmonte)



LA CIUDAD DE MÉXICO EN 1628

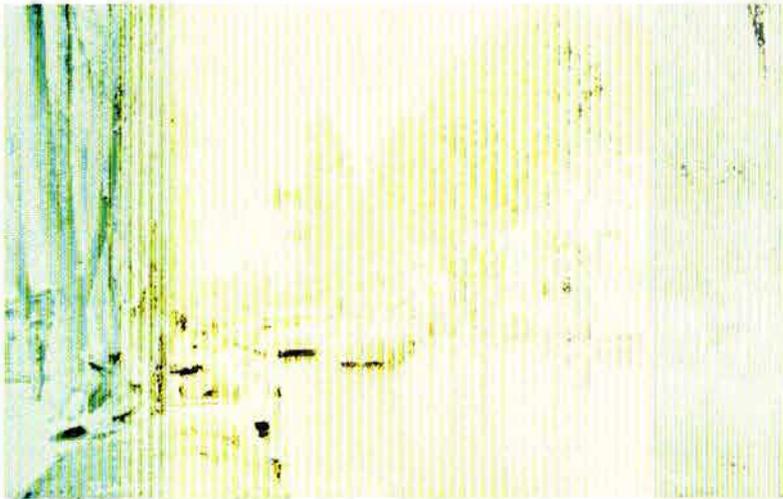
Los canales que se unían para formar el Canal Nacional, se convertían en Canal y camino de La Viga que era el eje de abasto de la Ciudad de México. Esta vía propició el surgimiento de haciendas y ranchos así como el crecimiento de pueblos y barrios.

México Independiente

A principios del siglo XIX, lo que ahora es el territorio delegacional comenzó a expandirse. En el México independiente, el actual territorio de la Delegación Venustiano Carranza quedó dentro del Distrito Federal, creado en 1824. Para mediados de siglo, sus límites llegaban, por el lado oriente, hasta el Peñón viejo y las medianías de las aguas del lago de Texcoco.

En este siglo la mancha urbana se extendió hasta lo que actualmente es la avenida del Congreso de la Unión, surgiendo nuevos barrios aparte de La Merced y La Candelaria, como San Lázaro, Santo Tomás, Manzanares y La Soledad. Además se empezaron a formar colonias ahora tradicionales, como la Morelos y la Moctezuma.

Siglo XX



CANAL DE LA VIGA A LA ALTURA DE JAMAICA, 1905



CANAL DE LA VIGA A LA ALTURA DE IZTACALCO, 1905



DÍA FESTIVO, CANAL DE LA VIGA, 1905

A principios del siglo pasado (s. XX), los límites de la ciudad por el lado oriente llegaban hasta la avenida Eduardo Molina y Francisco Morazán (hoy Av. Congreso de la Unión). La avenida Circunvalación, que corría

paralelamente al mercado de La Merced, era muy transitada ya que se unía al aún existente canal de La Viga. La superficie de la Delegación pertenecía a dos distritos: el de la ciudad de México y el de Guadalupe Hidalgo.

A partir de 1929 se establecieron las actuales Delegaciones de Iztapalapa, Iztacalco y Tláhuac cuyo perfil era rural y con las canteras de Culhuacán y del cerro del Marqués. Desde entonces la urbanización multiplicó las colonias en torno al entubado del Canal de la Viga en 1955 y la gradual desaparición de chinampas.

En la década de los cincuenta se construyó el viaducto Miguel Alemán, debido al entubamiento de los ríos Tacubaya, Piedad y Becerra; se concluyó el aeropuerto y se edificaron nuevas instalaciones al sureste de La Merced, entre las que se encuentra el mercado de Sonora, importante por los productos de medicina tradicional y herbolaria que en él se expenden. El inicio de los años setenta marcó el nacimiento de la Delegación Venustiano Carranza como tal.

El 29 de diciembre de 1970 se publicó el decreto de la nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, mediante el cual se crearon cuatro nuevas delegaciones, adicionales a las 12 ya existentes: Benito

Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. Cabe destacar que al perímetro de la Delegación Venustiano Carranza corresponde el 25 por ciento de la superficie del Centro Histórico de la ciudad de México, considerado por la UNESCO patrimonio de la humanidad.

La urbanización de la delegación se desarrolló en la primera década de este siglo, en que se inició su expansión hasta confundir su mancha urbana con las colonias de las delegaciones vecinas. Durante esos años fue entubado el Canal de la Viga, que se convirtió en un drenaje cubierto en 1955. Transformado junto con el camino Real de calzada de la viga, las últimas chinampas de Culhuacán y Mexicaltzingo, que colindaban con el canal, desaparecieron paulatinamente.

CONCLUSIONES

Debido a la gran actividad comercial que se ha dado en esta zona durante cientos de años, hoy se le considera como un gran nodo de abasto para la ciudad.

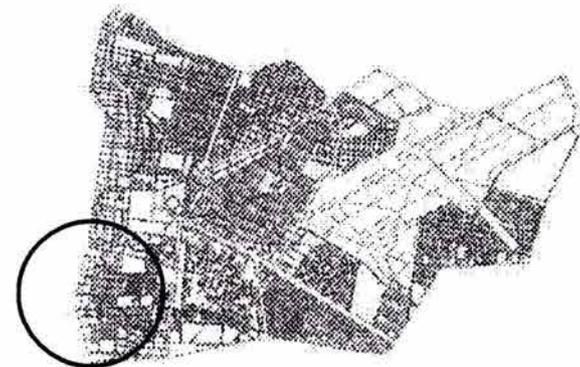
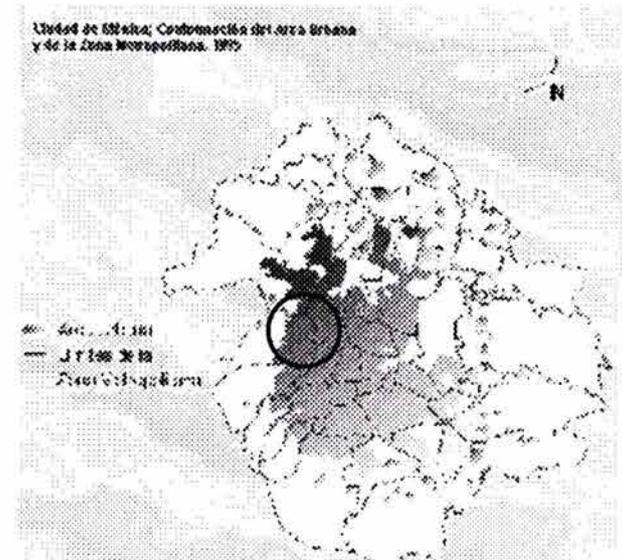
La actividad comercial, es uno de los aspectos que se tomarán en cuenta para la revitalización de la zona, rescatando y preservando su carácter histórico.

3.1.2.- MOMENTO ACTUAL

El 19 de diciembre de 1970 se publicó el decreto de la nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, mediante el cual se crean cuatro nuevas delegaciones adicionales a las 12 ya existentes, entre las que se encuentra la Delegación Venustiano Carranza, esta última se conforma de una superficie de 34 kilómetros cuadrados.

El desarrollo más importante de inversión pública dentro de la demarcación, se originó en la década de los años setentas para la construcción de las líneas del Sistema de Transporte Colectivo Metro, como también, la construcción y ampliación de ejes viales que conformaban la estructura urbana, y además, las inversiones privadas que se concentraron en la construcción de edificaciones comerciales y de oficina.

Actualmente muchas de las acciones que se planean realizar para el Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, se incluyen en los planes de mejoramiento para el Centro Histórico, por la razón de que el 25% de éste, se encuentra dentro del perímetro de esta Delegación.



DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA
ZONA DE ESTUDIO

Antecedentes De Estrategia

A la fecha han existido diversas estrategias de intervención que comprenden a las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, que se han dado a partir del decreto presidencial; que nombra al centro de la Ciudad de México como zona de monumentos históricos, y con lo cual las propuestas políticas de desarrollo urbano más importante de los últimos 20 años, las cuales son:

- La elaboración de programas urbanos durante los años ochentas para las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza; con manifiesta ausencia de un proyecto integral para este espacio estratégico de la ciudad.
- La construcción de líneas del sistema de transporte colectivo Metro y la ampliación de vialidades para incorporarlas a la estructura de ejes viales, lo cual repercutía enormemente en el desarrollo económico, social y urbano de la zona.
- La segunda intervención urbana de cierta envergadura se dio a partir del estado de contingencia generado por los sismos de 1985. La respuesta parcial fue el programa de renovación habitacional popular, en el cual el objetivo principal fue la reconstrucción de vivienda.
- En 1990 la creación del patronato del Centro Histórico con el objetivo de promover, gestionar y coordinar ante los particulares y las autoridades la ejecución de obras que propician la recuperación, protección y conservación de la zona central.

- A partir de 1990 se establece en la ley del impuesto sobre la renta, la reducción de la depreciación inmobiliaria de esta zona de 20 a 10 años (es decir 10% anual en vez del 5%).
- En 1991 la expedición anual de acuerdos para establecer apoyos y estímulos fiscales con el fin de promover obras de rehabilitación por parte de los particulares.

El acuerdo establecido en la gaceta del Distrito Federal, del 31 de junio del 1997 que establece el plan de vivienda para combatir el deterioro habitacional de la zona con acuerdos a mediano y largo plazo.

Estrategia Del Gobierno Actual

El actual gobierno del Distrito Federal pretende regularizar el crecimiento urbano; tomando en cuenta los programas de desarrollo urbano actuales, dando prioridad a la zona central de la ciudad de México y evitando el crecimiento desordenado de la ciudad; para esto se restringirá la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales en las delegaciones, Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco, y se promoverá el crecimiento habitacional en las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, y Venustiano Carranza.

Objetivos principales:

- Rescatar el uso habitacional

- Lograr una mezcla adecuada entre viviendas y actividades económicas en los inmuebles. (USOS)
- Diseñar ofertas de vivienda para distintos niveles socioeconómicos.
- Generar una nueva oferta de vivienda en renta, en particular de alquiler medio.
- Terminar con la inseguridad pública.

Programas y proyectos:

- Ampliación y diversificación de la oferta de vivienda.
- Rescate del uso habitacional, evitando oficinas y bodegas.
- Construcción de vivienda para la gente humilde de la ciudad, se subsidiará la vivienda pagando los predios para que puedan acceder a créditos personales y adquirirlos a bajo costo.
- Difusión en torno al mantenimiento de inmuebles de uso habitacional.
- Generación de una oferta de vivienda de alquiler a nivel medio.
- Reordenamiento, desarrollo y regulación de sus actividades económicas
- Desarrollo de micro y pequeñas empresas.

Instituto De Vivienda Del Distrito Federal

A partir del año 2000 se impartieron por parte del gobierno del Distrito Federal, créditos de mejoramiento de vivienda, los cuales comprenden montos de dos tipos, los cuales son:

- mejoramiento de vivienda \$ 33,000.00
- vivienda nueva \$ 66,000.00

Hasta el momento se han complementado 15.000 acciones de mejoramiento, las cuales se llevan a cabo mediante un convenio entre el INVI (Instituto Nacional de la Vivienda) y el Colegio de Arquitectos, los mismos que se encargan a través de Arquitectos designados a este programa, del diseño y supervisión de obra de cada una de las solicitudes de mejoramiento.

Para el pago de estos créditos, se les dan un plazo de 8 años a los acreditados, para cubrirlo en su totalidad.

El costo por metro cuadrado de vivienda de interés social que maneja el INVI en la actualidad es de \$1.500.00 en obra negra y \$2.600.00 con acabados.

Planes Definidos

Actualmente los planes definidos y encaminados al estudio, desarrollo y regeneración del Centro Histórico de la Ciudad de México, se encuentran en dos documentos centrales, los cuales sirven como base para las acciones emprendidas por parte de los dos últimos gobiernos del Distrito Federal, estos documentos son:

- El Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México, elaborado por el Fideicomiso del Centro Histórico y puesto en marcha en septiembre de 1998, actualizándolo en marzo del 2000, este se concibe como un instrumento rector de la acción pública, de las

iniciativas sociales y de las particulares en el largo plazo, al mismo tiempo que propone un conjunto de acciones inmediatas detonador del proceso de regeneración y desarrollo integral de la zona, entendiéndolo como un instrumento de coordinación entre los sectores sociales y gobiernos, en un marco integral de acción para lograr un proceso participativo e incluyente, y así constituirse en una vía que permita atender los rezagos sociales y ofrezca certidumbre a las inversiones.

- El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el cual para su realización se basa primordialmente en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y en las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano.

Este documento tiene como propósito constituirse en un instrumento regulador de los usos del suelo, ordenador de las actividades urbanas, previsor y corrector del deterioro físico, social y ambiental y del patrimonio histórico, de preservación, de protección civil, de propiciar la inversión, que responda a las aspiraciones y demandas de su población residente y usuaria.

Por lo tanto los objetivos esenciales de estos programas han sido asumidos por el gobierno del Distrito Federal, con el decreto de Ley de Planeación del Distrito Federal, en la cual se establece como objetivo principal que: “La planeación tendrá como ejes rectores

el Desarrollo económico, el Desarrollo social y el ordenamiento territorial”.

CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta que la zona de estudio por su cercanía a los perímetros del Centro Histórico, se ve influenciada por los planes gubernamentales de desarrollo urbano que lo rigen. Podemos concluir que el área de estudio es apta para la aplicación de estrategias que conciernen a la revitalización de vivienda, comercios y de vialidades.

Las cuales y para su implementación, se tendrán en cuenta los siguientes planes:

- Ampliación y diversificación de la oferta de vivienda.
- Reordenamiento y regulación de las actividades económicas.
- Aprovechamiento de los incentivos fiscales y la depreciación inmobiliaria como promoción a la inversión.

Logrando que la zona se convierta en un corredor urbano que se perciba como una alternativa comercial y de vivienda que logre la sustentación a partir de esta revitalización.

3.2.- USO DE SUELO

De acuerdo al levantamiento de uso de suelo realizado entre las dos áreas comprendida entre Lorenzo Boturini al norte, al sur Av. del Taller, al oriente Sur 77 y Clavjero al Poniente esto fue lo que se encontró:

Delegación Cuahutémoc

HC 5/30

HC 3/20

Existente

Equipamiento (Gas)
Comercio (T. Mec. y rest.)
Vivienda
Industria (Bodegas y textil)

Permitido

Habitacional con comercio.
Zona en las cuales predominan las viviendas con comercio, consultorios, oficinas y talleres en planta baja.

Delegación Venustiano Carranza

HM 4/25

E 4/25

Existente

Equipamiento (Mercado, centro comercial, banco).
Comercio (Restaurantes y comedores).

Permitido

Habitacional mixto.
Zonas en las cuales podrán existir inmuebles destinados a vivienda, comercio, oficinas, servicios, industria no contaminantes.
Equipamiento.
Zonas en las cuales se permitirá todo tipo de instituciones públicas o privadas, con el propósito

principal de dar atención a la población.

Según las normas de ordenación estos son los puntos más importantes a considerar para este proyecto:

1) Coeficiente de ocupación del suelo COS
Coeficiente de utilización del suelo CUS

3) Fusión de dos o más predios

4) Área libre de construcción y recarga de áreas pluviales al subsuelo.

7) Altura de edificación y restricciones en la colindancia posterior al predio

9) Subdivisión de predios

10) Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de const. al fondo y laterales.

11) Cálculo del número de viviendas permitidas

12) Sistema de transferencia de potencialidad

13) Locales con uso distinto a habitacional en zonificación habitacional H.

17) Vía pública y estacionamientos subterráneos

19) Estudio de impacto urbano

23) De las tablas de uso permitido.

26) Normas para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano.

3.2.1.- FORMAS POSIBLES PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO

1) En la zonificación se determinan, entre otras normas el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre con relación a la superficie del terreno.

3) Si los predios fusionados tienen otro uso que no sea habitacional H podrá elegir cualquiera de las zonificaciones involucradas.

4) El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación podrá pavimentarse en un 10 % con materiales permeables. En los casos de promoción de vivienda de interés social podrá pavimentarse hasta el 50 % del área libre con materiales permeables. En los terrenos ubicados en la zona 3 puede utilizarse la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueteta.

7) La altura de la edificación será de acuerdo con el número de niveles establecidos en la zonificación. En el caso que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por debajo del nivel de banqueteta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel de banqueteta.

9) La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios será :

HO 250 M HM 250 M HC 250 M

10) Todos los proyectos que aplique esta norma deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto al reglamento de construcciones. Respecto a los metros cuadrados del predio será el número de niveles máximos, restricciones mínimas laterales y área libre del que se muestra en el cuadro.

11) En las zonas en el que el Programa Delegacional no establezca área de vivienda mínima, el número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. Altura de hasta 6 niveles (PB mas 5 niveles) , para proyectos que se localicen dentro de la denominada ciudad central (1).

12) Transferencia de potenciales cuando se puede autorizar el incremento del número de niveles, este potencial se extrae de las áreas históricas, arqueológicas, patrimoniales y también de las áreas de suelo de conservación.

13) Los locales oficialmente reconocidos, existentes previamente al Programa Delegacional podrán cambiar de uso de suelo de acuerdo a lo que especifica la mezcla de usos en la zonificación HC que señala la tabla de usos permitidos (deberá cumplir con el reglamento de construcciones).

17) Todas las vías públicas tendrán como mínimo 8 m de paramento a paramento los andadores peatonales tendrán un mínimo de 4 m y las ciclo pistas de 1.50 m con la posibilidad de acceso vehicular de emergencia.

19) En suelo urbano todos los proyectos de vivienda a partir de 10,000 m de construcción y todos los que incluyan oficinas, comercios, servicio e industria o equipamiento a partir de 5,000 m², deberán presentar, como requisito para la obtención de la licencia de uso de suelo un estudio de impacto urbano, respectó a agua potable, vigilancia, drenaje, vialidad, servicios de emergencia ambiente natural, etc.

23) Los usos permitidos de acuerdo a la tabla son: vivienda ventas de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, molino, panaderías, minisuper y misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, oficinas, despachos y consultorios, cafés fondas y restaurantes, etc.

26) Se podrá facilitar la construcción de la vivienda de interés social y popular en las zonas dentro de los polígonos de las áreas de actuación con potencial de reciclamiento señaladas en los programas delegación hales y que cuenten con bonificación M HO HC Y HM.

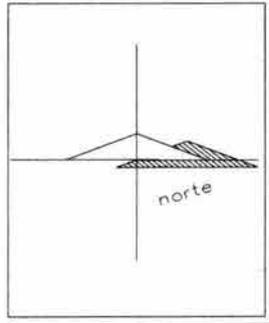
*NOTA Para la autorización de proyectos y la construcción de las viviendas se deberán observar los cuatro puntos del punto 26 del Programa Delegacional.



SIMBOLOGIA

- HABITACIONAL CON COMERCIO
- HABITACIONAL CON OFICINAS
- HABITACIONAL MIXTO
- EQUIPAMIENTO
- INDUSTRIA
- VIVIENDA
- COMERCIO

PLANTA DE USO DE SUELO



escala:	S/E
plano:	U-01

III.- INVESTIGACIÓN URBANA
3.2.- USO DE SUELO
3.2.1.- FORMAS POSIBLES PARA EL ...
ubicación: Colonia "Paulino Navarro"
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002

20

3.2.2.- ESTADO ACTUAL DE USO DE SUELO

Normas De Ordenación Que Aplican En Áreas De Actuación

- En áreas con potencial de reciclamiento

Para el caso de la promoción de vivienda que se localice en las zonificaciones Habitacional H, Habitacional con oficina HO, Habitacional con comercio HC, Habitacional mixto HM, con potencial de reciclamiento y que a su vez se ubiquen dentro del perímetro del circuito interior incluyendo varios paramentos podrán optar por alturas de hasta 6 niveles y 30 % de área libre.

- En áreas con potencial de desarrollo

Las áreas con potencial de desarrollo clasificados con zonificación Habitacional mixto HM o equipamiento E

Características de predios para su utilización

NUMERO	AREA	REAL	USO	MODIFICACIÓN POSIBLE		
				Reciclamiento	Vialidad	Alturas
1	11797m ²	HM	HM 4/25	HM 6/30	HM 7/40	HM 40/50
2	450m ²	HM	HM 4/25	HM 6/30		HM 6/20
3	700m ²	HM	HM 4/25	HM 6/30		HM 9/25
4	4500m ²	HC	HC 5/30	HC 6/30	HM 7/35	HM 22/50
5	4800m ²	HM	HC 5/30	HC 6/30	HM 7/35	HM 22/50
6	1450m ²	HM	HC 3/20	HM 6/30	HM 7/35	HM 11/30
7	1100m ²	H	HC 5/30	HC 6/30		HM 11/30
8	850m ²	DESUSO	HC 4/25	HC 6/30		HC 9/25

podrán aplicar la norma de ordenación del punto 10 referente a alturas máximas por superficie de predios.

CONCLUSIÓN

El uso de suelo en el área se puede modificar, si lo requiere el proyecto, de acuerdo a las Normas de Ordenación en los puntos antes mencionados. A continuación se muestra un plano donde se encuentran terrenos posibles para nuestro proyecto y para su complementación.

DIAGNÓSTICO

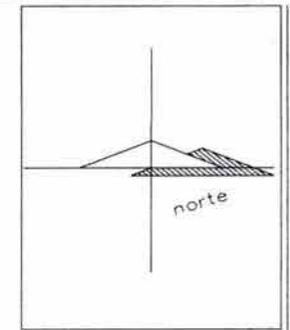
Se presentan 2 planos en los cuales se indica:

1. Estado actual.
2. Lugares o predios que cuentan con ciertas características posibles a ser utilizados.

El terreno 1 es el que está próximo al propuesto como centro cultural. Ahí se encuentran sus posibles modificaciones para su uso.



- SIMBOLOGIA
- HABITACIONAL CON COMERCIO
 - HABITACIONAL CON OFICINAS
 - HABITACIONAL MIXTO
 - EQUIPAMIENTO
 - INDUSTRIA
 - VIVENDA
 - COMERCIO



escala: S/E
plano: U-02

III.- INVESTIGACIÓN URBANA
3.2.- USO DE SUELO
3.2.2.- ESTADO ACTUAL DE USO DE ...
ubicación: Colonia "Paulino Navarro"
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremond
fecha: agosto 2002

PREDIOS DONDE SE UBICARÁ EL PROYECTO Y SITIOS COMPLEMENTARIOS



3.3.- EQUIPAMIENTO URBANO

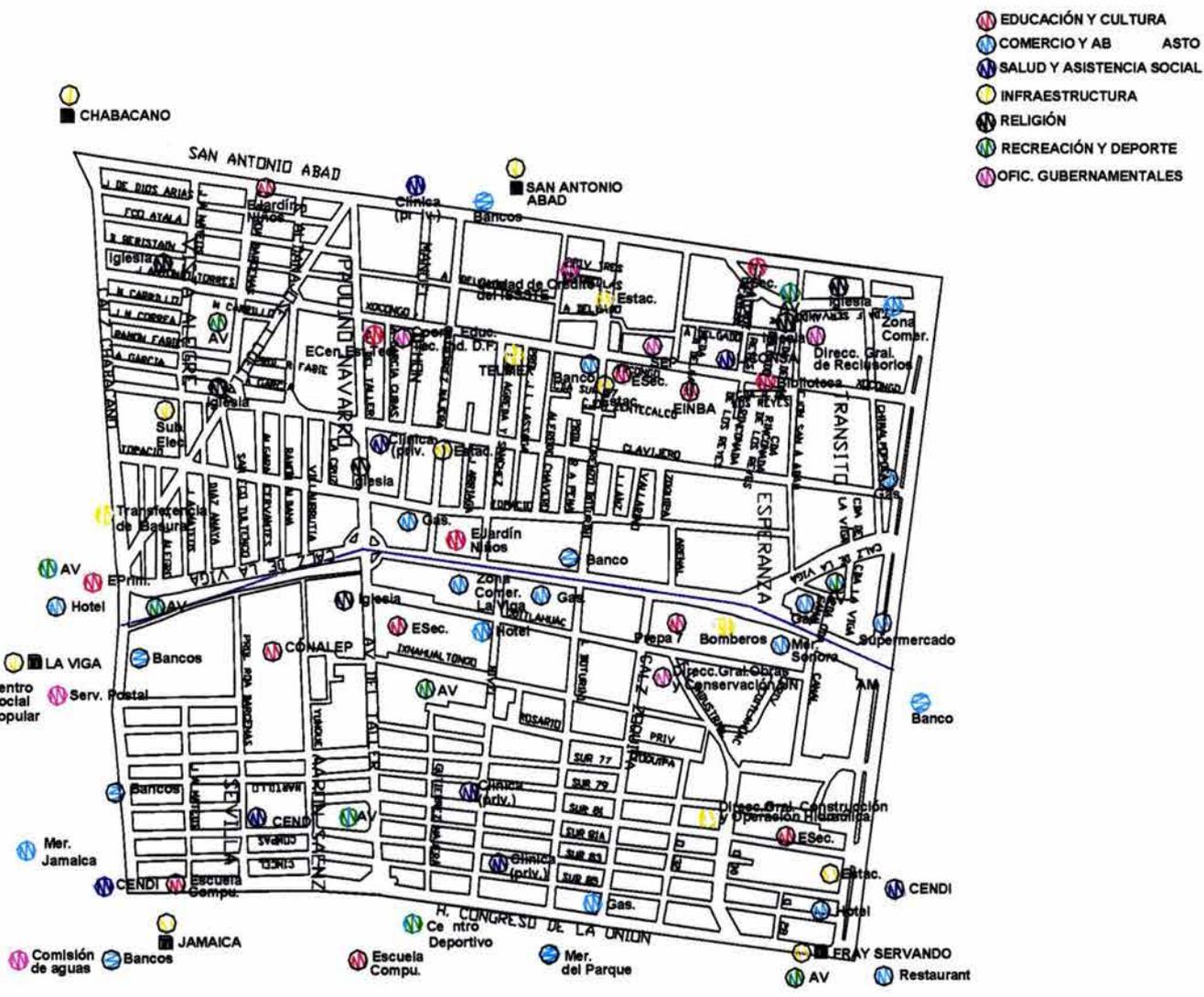
En la zona de estudio se realizó un levantamiento, sobre el equipamiento, el cual consiste en detectar su localización, dimensiones, radio de influencia, así como se deterioro.

Este estudio tiene la finalidad de detectar los equipamientos con mayores deficiencias para así darles una mejor solución como puede ser su restauración o en su caso generar equipamiento nuevo para generar el corredor urbano.

En el levantamiento se muestran los diversos equipamientos con los que cuenta la zona de estudio los

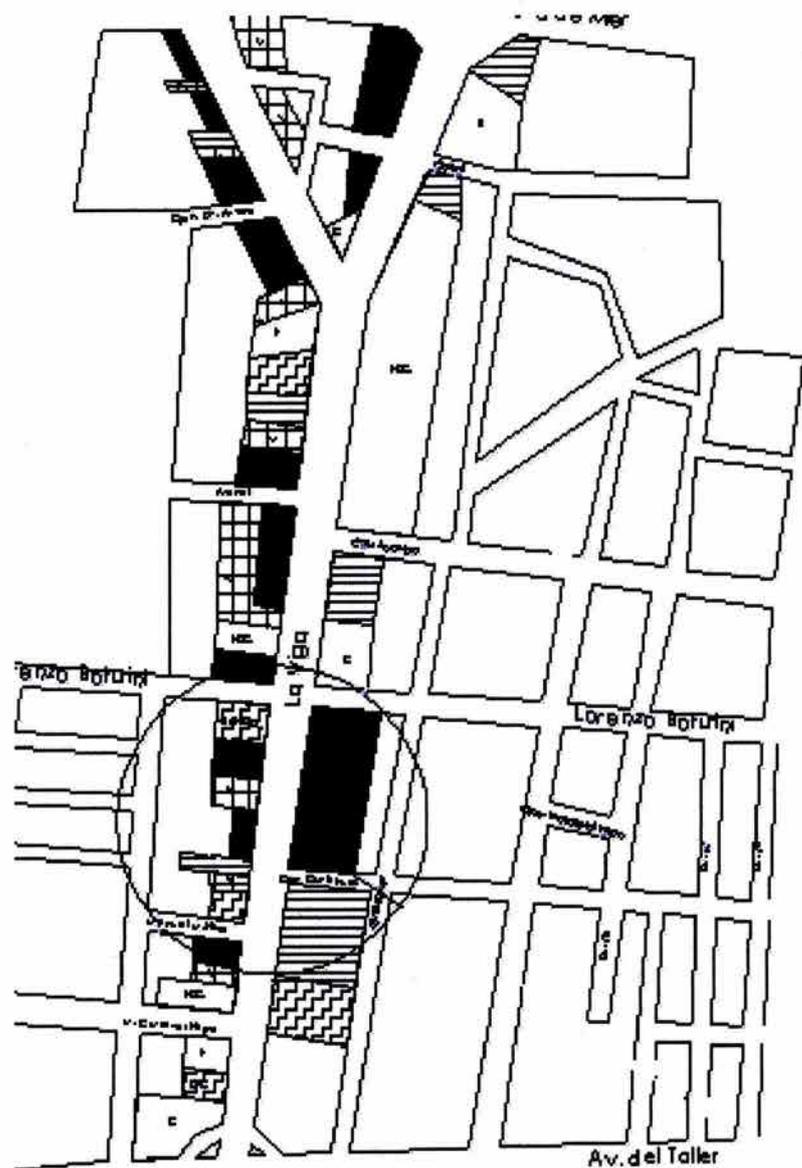
cuales varían dependiendo del número de personas a las que da servicio y que tan importantes son para el desarrollo de la zona. Cabe mencionar que todos cumplen con alguna función específica por lo que son necesarios, requiriéndose unos más que otros.

Por lo que en el levantamiento se marcaron equipamientos en orden jerárquico de mayor a menor posibilidad de eliminación, para la creación de nuevos equipamientos los cuales darán un mejor servicio y contribuirán a un mejor desarrollo de la zona.



PLANO DE EQUIPAMIENTO URBANO

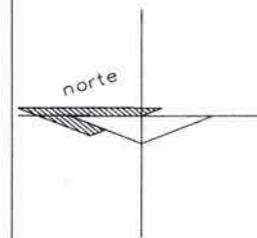
escala: S/E	plano: U-03
III.- INVESTIGACIÓN URBANA	
3.3.- EQUIPAMIENTO URBANO	
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont	fecha: agosto 2002
24	



PLANO DE EQUIPAMIENTO URBANO

-  Comercio deteriorado de 4 X 6 m l a 2 niveles
-  Comercio establecido de 12 X 30 m l a 3 niveles
-  Oficinas
-  Vivienda
-  Fábrica
-  Gasolinera
-  Educación
-  Bomberos
- 

Debido al estudio hecho se esta tomando esta zona la cual cumple con las condiciones antes mencionadas, sin causar daño al equipamiento necesario para la zona.



escala:
S/E

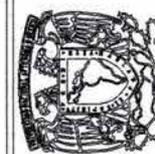
plano:
U-04

III.- INVESTIGACIÓN URBANA

3.3.- EQUIPAMIENTO URBANO

dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont

fecha: agosto 2002



3.4.- INFRAESTRUCTURA

3.4.1.- AGUA POTABLE

La cobertura en cuestión de agua potable es de un 98.7% de la población.

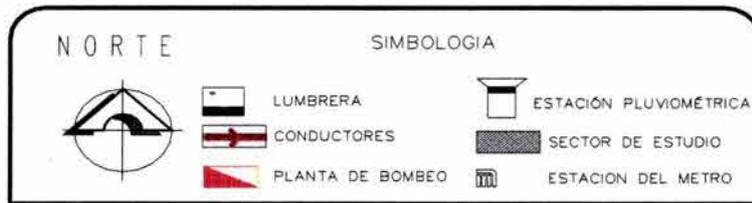
La red de distribución de agua potable es de 890.00 Km. de los cuales 370.00 Km. corresponden a la red primaria y 853.00 Km. a la red secundaria.

El abastecimiento proviene de fuentes externas e internas que se encuentran integradas por los tanques de Santa Isabel, pertenecientes al sistema de Aguas del Norte localizados en Chicolutla, estos abastecen a la zona norte de la delegación, los tanques Aero - club, pertenecientes al Sistema de Aguas del Poniente, que alimentan la zona poniente, el tanque Cerro de la Estrella perteneciente al Sistema Sur y que forman parte de los pozos profundos de Xochimilco, abasteciendo a la zona sur, y el tanque del Peñón de Marqués, integrado por pozos profundos ubicados en la Delegación Iztapalapa y el Sistema de Aguas del Norte completan el abastecimiento de la zona norte, centro y sur.

También se cuenta con tanques de almacenamiento, rebombeo y estaciones medidoras de presión.

En la zona se encuentran ciertas problemáticas en las redes que se deben a la baja presión que se presenta en el caudal y en las conexiones de la red primaria y secundaria.

Otro aspecto de la problemática es la presencia de fuga, que se debe a la antigüedad de la tubería, la construcción de Líneas del Metro y a los asentamientos y diferencias sufridos por el terreno debido a la extracción de agua del subsuelo, este hundimiento causa una pérdida de hasta el 30% del agua suministrada.

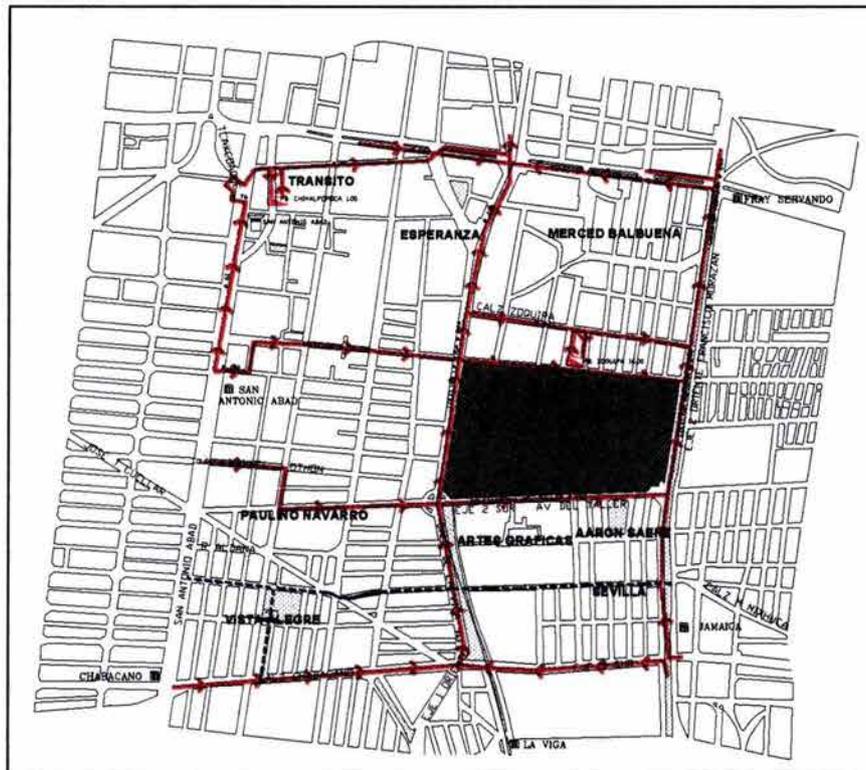


Agua Residual Tratada

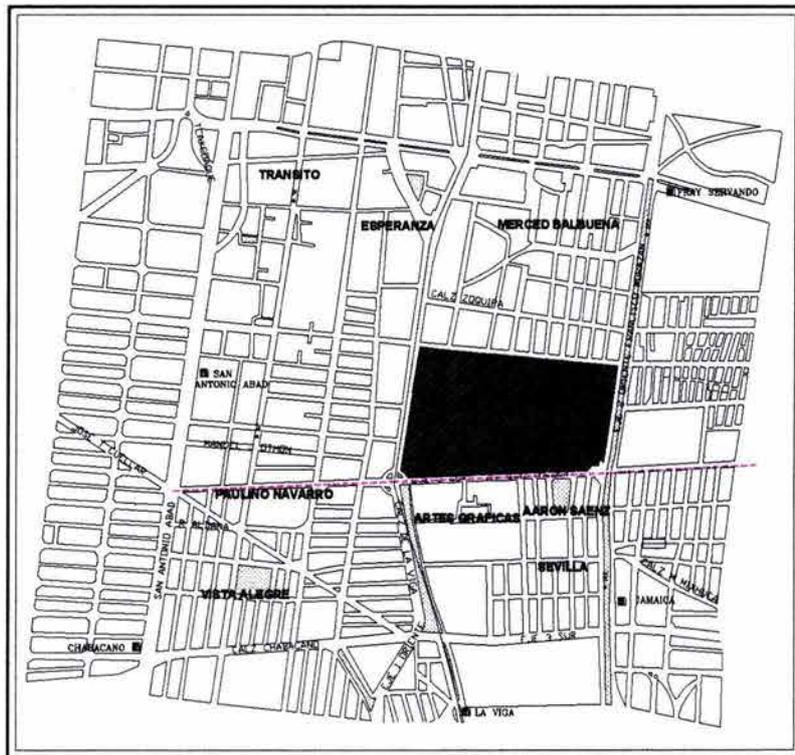
La delegación a la que pertenece la zona de estudio **NO** cuenta con plantas de tratamiento, por lo que el caudal que se utiliza para el riego de áreas verdes proviene de las plantas de tratamiento de Ciudad Deportiva (Delegación Iztacalco) y San Juan de Aragón (Delegación Gustavo A. Madero).

Este sistema consta de siete líneas:

- Norte: Corre por Av. Oceanía, desde Avenida 602, hasta el Eje 1 Norte.
- Noroeste: Corre por Eduardo Molina, prosigue por Albañiles y continúa por Iztaccíhuatl.
- Suroeste: Corre a lo largo del Eje 2 Sur, conectándose directamente a la planta de tratamiento.
- Sur: Corre por Viaducto Río de la Piedad, en el tramo de Río Churubusco, al Eje 4 Oriente.
- Sureste: Corren dos líneas paralelas, a lo largo de la Calzada Ignacio Zaragoza y Avenida Ocho.
- Central: Este sistema se desarrolló para conectar los sistemas del norte, noroeste y sureste. Corre por la Avenida Galindo Villa desde la avenida Iztaccíhuatl hasta Viaducto Río de la Piedad, donde se conecta directamente con la planta de tratamiento de Ciudad Deportiva.



Existen áreas verdes que aún no tienen instalada la red de distribución de agua tratada, por lo que se riegan mediante carros tanque.



3.4.3.-ENERGÍA ELÉCTRICA

En cuanto al sistema de energía eléctrica el porcentaje de población cubierto es del 99.8% de las viviendas habitadas.

El alumbrado público cubre todas las colonias de la delegación.

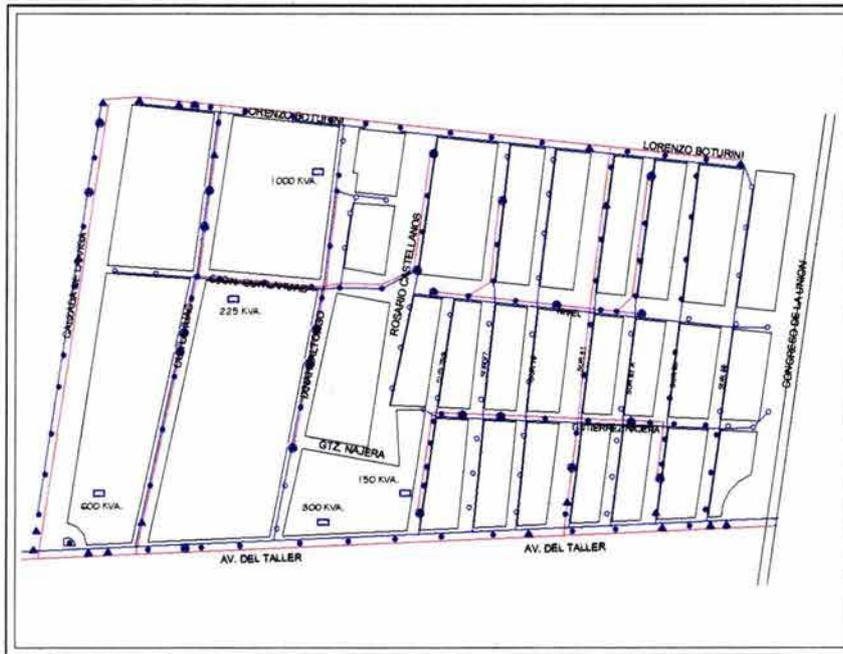
La prestación del servicio se encuentra por encima del promedio del Distrito Federal, ya que en este nivel se dan 2.6 luminarias por hectárea y en la zona se cuenta con 6.45 luminarias por hectárea.

En el siguiente cuadro se muestra la proporción y número de luminarias respecto a la superficie de habitantes.

ALUMBRADO PÚBLICO	
CONCEPTO	ZONA DE ESTUDIO
Número de luminarias	21 569
Habitantes por luminaria	22.5
Luminarias por hectárea	6.45

FUENTE: Dirección General de Servicios Urbanos 1993

Las fallas en el suministro de energía eléctrica se encuentran únicamente en caída de cables, apagones y transformadores.



CONCLUSIÓN

Las viviendas en la zona disponen de los servicios básicos en la siguiente forma:

99.4% de viviendas cuenta con agua entubada, en 98% tienen drenaje y 99.5% están servidas de energía eléctrica. Este nivel es casi el mismo que presenta el Distrito Federal que está cubierto en sus requerimientos de agua entubada en un 97.6%, en drenaje un 97.5%, y en energía eléctrica con 99.5%.

La zona de estudio cuenta con un nivel de servicio de casi el 100%, aunque no toda es utilizada ya que la infraestructura se encuentra sobrada en casi 1.5 veces o más, debido a que la densidad de población actual existente es muy baja y va en decremento, por lo cual se propone reutilizarlos.

Para mantener un nivel de funcionamiento de los servicios de infraestructura se recomienda: evitar fallas en el suministro, presión fugas y encharcamiento de las redes de agua potable y drenaje.

Solicitar a la delegación correspondiente realizar los cambios pertenecientes en cuanto a diámetros, tuberías y bombas para mejorar el servicio tanto para las colonias como para el proyecto a proponer.

3.5.- CONDICIONES NATURALES

3.5.1.- ASPECTOS FÍSICOS NATURALES

Elevaciones principales:

La zona de estudio se localiza en la latitud norte a $19^{\circ}26'$, latitud oeste a $99^{\circ}05'$ y a una altitud de 2,240 metros sobre el nivel el mar.

Límites:

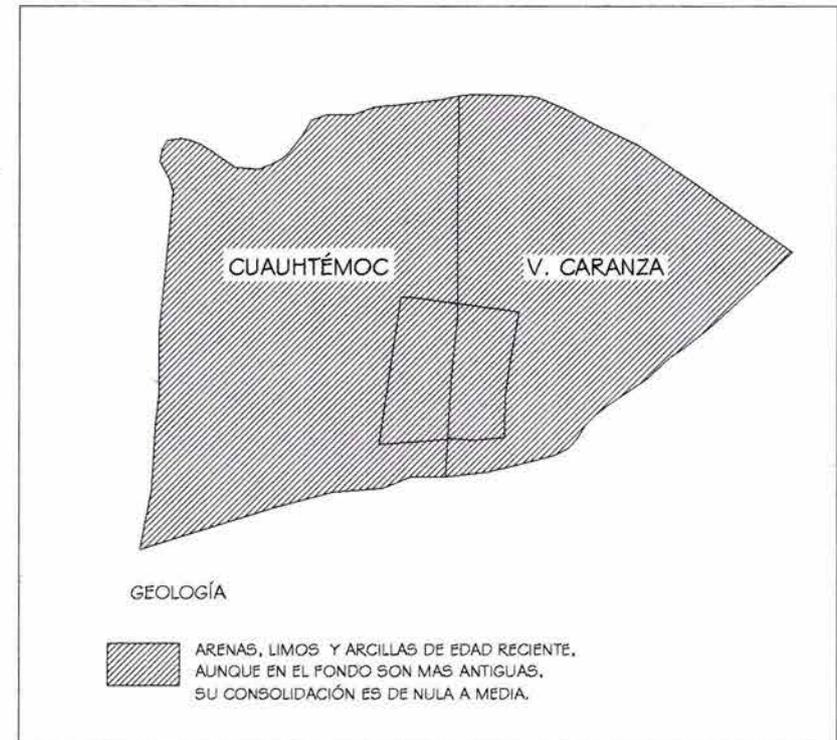
Al norte con la Av. Fray Servando Teresa de Mier.
Al sur con Eje 3 Sur, Av. Morelos, Av. Chabacano.
Al oriente con Av. Congreso de la Unión.
Al poniente con la Calzada de Tlalpan, San Antonio Abad.

Topografía

La zona presenta prácticamente una topografía plana, casi en su totalidad, con pendientes del 0 al 5% como máximo.

La composición del suelo en esta zona se conforma por un primer estrato superficial, por suelos aluviales, ateriales areno-arcillosos, hasta 32 metros, en un segundo estrato se encuentra una capa dura, integrada por materiales limo-arenosos con gravas, el espesor de este estrato es de 3 metros, a una profundidad mayor se localiza la formación de arcilla inferior, con un espesor de 14 metros, la cual descansa sobre los depósitos profundos, que están compuestos por material limo-arenoso, arcilla areno-

sa y gravas compactadas, con una profundidad por debajo de los 100 metros.



3.5.2.- RESISTENCIA DEL TERRENO

El área de estudio, se ubica en la zona conocida como Transición del Valle de México; debido a que se encuentra en el perímetro del sector B del centro Histórico de la Ciudad de México, esta dentro de una zona de alta intensidad sísmica.

La estratigrafía y propiedades de los materiales del subsuelo deben ser estudiados con detenimiento, para poder diseñar adecuadamente la cimentación y superestructura. En esta zona se tiene un terreno areno-arcilloso con una resistencia de 1.5 a 3.0 ton./m².

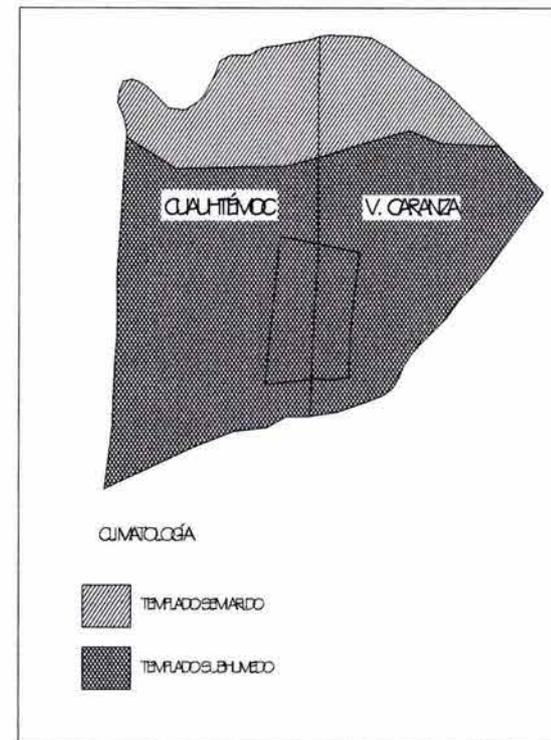
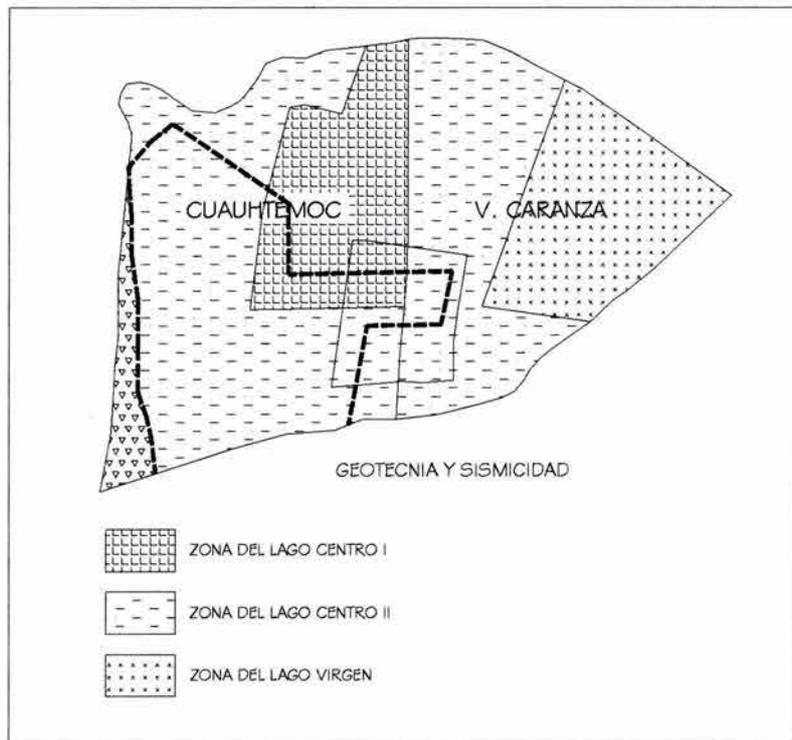
3.5.3.- CLIMA

La zona cuenta con un clima templado sub - húmedo.

TEMPERATURA		°C
media anual		16°C
media anual mínima extrema		9°C
media anual máxima extrema		25°C

Precipitación total anual (milímetros):

Precipitación al año = 781.1 mm en 1999.



3.6.- NORMAS Y REGLAMENTOS

Para este capítulo se consultaron el Reglamento de Construcción del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y la Gaceta Oficial del Distrito Federal, tomando de éstos, únicamente las normas que conciernen a la zona de estudio.

3.6.1.- PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

Áreas De Actuación Con Potencial De Reciclamiento



Éstas cuentan con infraestructura vial y de transporte, así como servicios urbanos adecuados, las cuales podrían captar población adicional, un uso más intensivo del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad, donde los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y evitar impactos negativos.

Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano:

I. EN ÁREAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO

Localizadas en la zonificación Habitacional Mixto (HM), permitiendo alcanzar una altura de hasta 6 niveles y 30 % de área libre. La norma general no. 26 apoya la promoción de vivienda de interés social y popular con porcentaje mínimo de áreas libres de acuerdo con la siguiente tabla:

NÚMERO DE VIVIENDAS PRETENDIDAS	ÁREA LIBRE MÍNIMA REQUERIDA
De 1 a 30	20%
De 31 a 60	25%

Así como:

- Exención total del área de donación.
- Exención total de cajones de estacionamiento.

2. EN ÁREAS CON POTENCIAL DE DESARROLLO

Clasificadas con zonificación Habitacional Mixto (HM) podrán aplicar la norma de ordenación no. 10.

La dimensión del predio en el alineamiento será, como mínimo, equivalente a una tercera parte de la profundidad medida del predio, la cual no podrá ser menor de siete metros para superficies menores a 750 m y de quince metros para superficies de predio mayores a 750 m.

La altura, número de niveles y separaciones laterales se sujeta a lo que indica el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DEL PREDIO M ²	NO. DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE % (2)
250	4	(1)	20
251-500	6	(1)	20
501-750	8	(1)	25
751-1000	9	(1)	25
1001-1500	11	3.0	30
1501-2000	13	3.0	30
2001-2500	15	3.0	30
2501-3000	17	3.5	35
3001-4000	19	3.5	35
4001-5000	22	3.5	50
5001-8500	30	4.0	50
8501-adelante	40	5.0	50

La altura máxima de entrepiso para el uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado. La altura mínima de entrepiso lo determinará el RCDF.

Cuando los proyectos contemplen construir pisos para estacionamiento y circulaciones arriba del nivel de banqueta, podrán incrementar su superficie de desplante hasta en 30% del área libre y hasta una altura de 10.00 m sobre el nivel de banqueta.

A partir de los 10.00 m ó 4 niveles de altura, las construcciones a que se refiere el párrafo anterior deberán respetar el porcentaje de área libre señalada en el cuadro descrito anteriormente, y el manejo de 4 fachadas. El área libre restante, solo se podrá pavimentar con materiales permeables en una superficie no mayor a 10% de su superficie.

Las restricciones en la colindancia posterior se determinarán conforme a la norma no. 7:

A excepción de lo predios sujetos a la norma no. 10, cuando la altura sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre paramentos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

$$\text{Altura} = 2 \times [\text{separación entre paramentos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m}]$$

Todas las edificaciones de más de 4 niveles deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior del 15% de su altura máxima con una separación mínima de 4.00 m sin perjuicio de cumplir con lo establecido en el RCDF para patios de iluminación y ventilación, Art. 78., así como en el Art. 79.-La separación entre edificios de habitación plurifamiliar de hasta cincuenta viviendas será

cuando menos la que resulte de aplicar lo mencionado en el artículo anterior.

En conjuntos habitacionales de más de cincuenta viviendas la separación entre edificios en dirección norte-sur por lo menos será del 60% de la altura promedio de los mismos, y en dirección este-oeste será por lo menos del 100%.

De acuerdo a la norma no. 10, los proyectos en los que se aplique ésta, deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el RCDF: literal A, Art. 9° correspondiente a Transitorios, en el cual, por uso de suelo Habitacional Mixto (vivienda, comercio, oficinas, servicios e industria no contaminante) se tiene:

TIPOLOGÍA	NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES
Habitación plurifamiliar hasta 60 m ²	1 por vivienda
Conjuntos habitacionales hasta 60 m ²	0.5 por vivienda
Oficinas	1 por 30 m ² construidos
Centros comerciales	1 por 40 m ² construidos
Industria mediana	1 por 200 m ² construidos
Industria ligera	1 por 100 m ² construidos

Las cantidades anteriores de cajones se proporcionarán de acuerdo a la zona indicada en el "Plano para la cuantificación de demandas por zona", en nuestro caso de acuerdo con lo siguiente:

ZONAS	% DE CAJONES RESPECTO DE LOS ESTABLECIDOS EN LA TABLA ANTERIOR
3	80%

Demanda para los casos en que un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos:

- Reducción en un 5% en el caso de edificios o en conjuntos de usos mixtos complementarios con demanda horaria.
- Reducción en un 10% en el caso de usos ubicados dentro de las zonas definidas como Centros Urbanos y Corredores de Alta Densidad.
- El 60% de las áreas de estacionamiento de los conjuntos habitacionales deberán permitir, por lo menos, un incremento del 100%, mediante la construcción posterior de pisos.
- Se podrán usar otros predios para estacionamiento, siempre y cuando no se encuentren a una distancia mayor de 250 m y no se atraviesen vialidades primarias.

De la vía pública de acuerdo con la norma no. 17.

Todas las vías públicas tendrán como mínimo 8 metros de paramento a paramento.

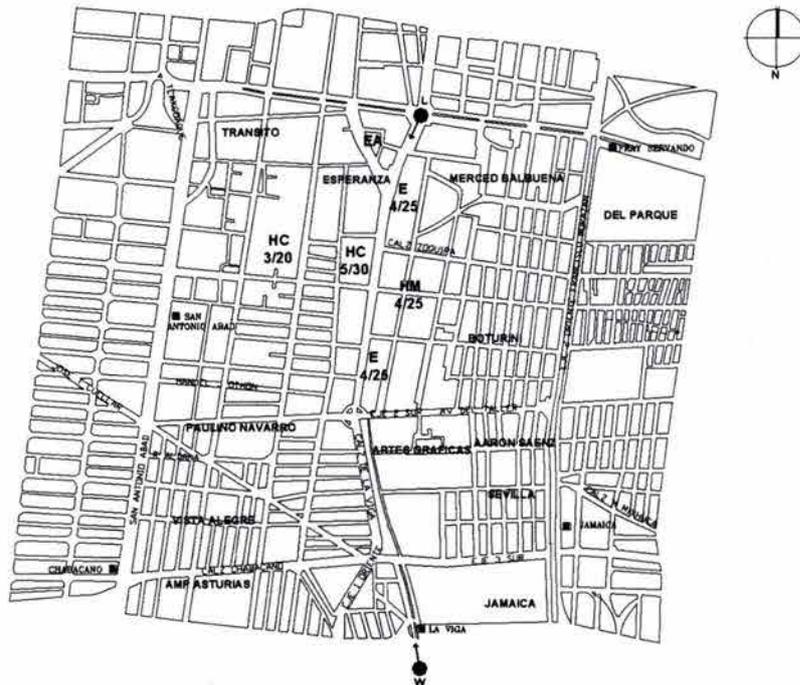
Los andadores peatonales tendrán un mínimo de 4.00 m.

En zonas patrimoniales e históricas las vías públicas no podrán ser modificadas ni en su trazo ni en su sección transversal.

Otras disposiciones de ordenación

- Queda prohibido el uso de suelo para bodegas y centrales de abasto de productos perecederos.
- Queda prohibido el uso de suelo para la actividad de las empresas transportistas así como de los usos inducidos y ligados a éstos.

Normas de ordenación sobre vialidades



NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDADES TRAMO L-W.

PREDIOS CON FRONTE A:	TRAMO	USO
Calz. De la Viga Circunvalación (Eje I Ote.) (Paramento Ote.)	L-W	HM 7/40 Proporcionará un 20 % adicional a la demanda de estacionamiento según Reglamento de Construcciones.
	De: F. Servando A: Viaducto Piedad	

3.6.2.- SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD

A través del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo se podrá autorizar el incremento del número de niveles, extraídos de las Áreas Históricas, Arqueológicas y Patrimoniales y también de las Áreas de Actuación del Suelo de Conservación.

CONCLUSIÓN

A partir de la investigación realizada se concluye que la normatividad mencionada en este capítulo es la adecuada para el desarrollo de este proyecto.

Tomando preferentemente la norma IO:

- Por vialidad 7 niveles 40% área libre, con uso de suelo mixto.

3.7.- COSTOS DE SUELO, RENTA Y CONSTRUCCIÓN.

Los costos de la zona en general son muy bajos, la venta de casa habitación en promedio tiene un costo de \$3,829.00 por m² y la renta en \$31.03 por m².

La venta de departamentos, esta en la misma situación el costo promedio es de \$2,600.00 por m² y el costo de renta es de \$38.19 el m².

En cuanto a oficina, la zona no tiene espacios para este uso, son muy pocas las que se encuentran y las que están en venta, su costo promedio es de \$5,380.00 por m² y el costo de renta es de \$71.42m².

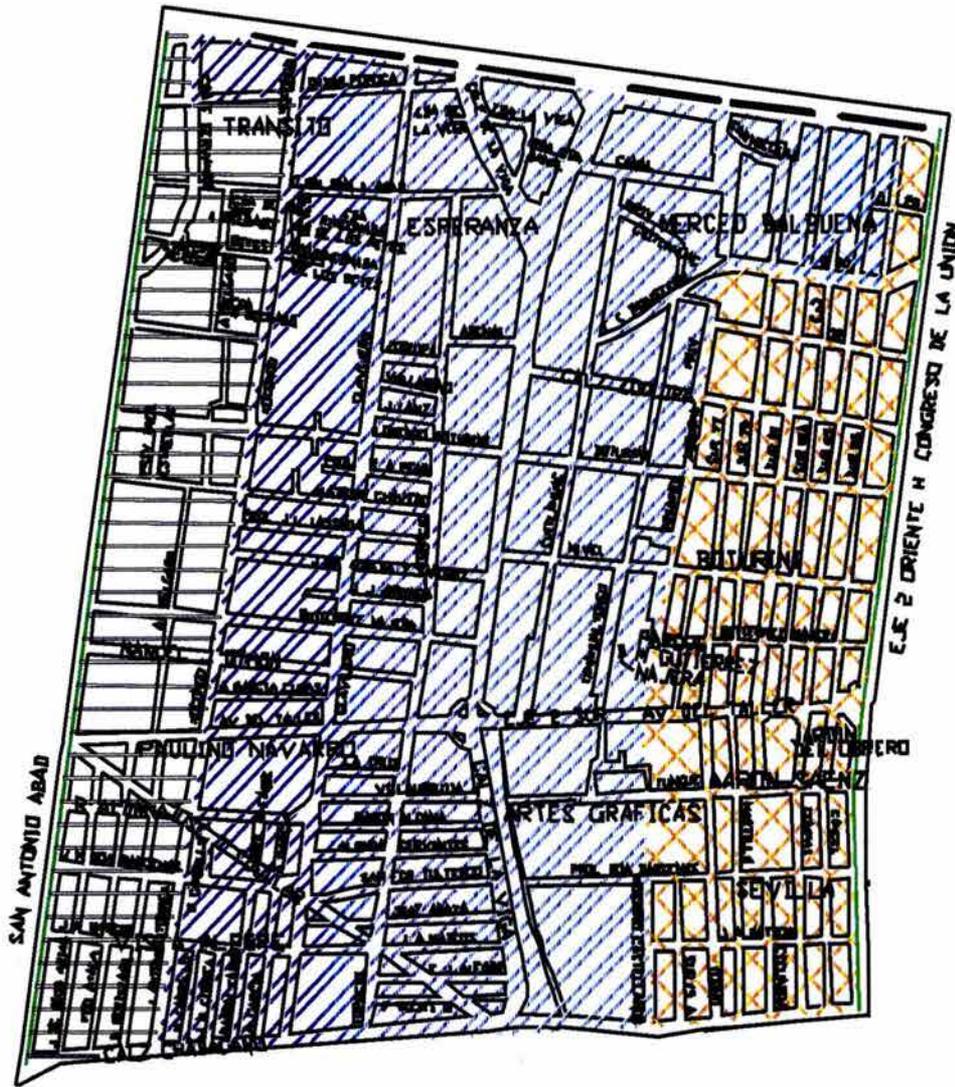
El costo más elevado de la zona lo tienen los locales comerciales que se ubican cerca de la zona de la Merced y en las avenidas principales como Av. del Taller, Lorenzo Boturini y Calzada de la Viga; El costo promedio de venta es de \$7,222.00 por m² y la renta es de \$50.00 por m².

Como es sabido, esta zona por su cercanía con el centro de la ciudad, abundan las bodegas y casas habitación que se convierten en bodegas, el costo promedio de venta de estas bodegas es de \$4,650.00 por m² y la renta es de \$35.00 por m².

CONCLUSIONES

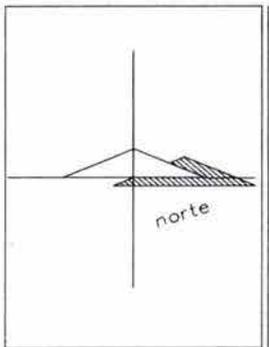
Tomando otras zonas de la ciudad y comparándolas, se observa que la zona de estudio es una de las más económicas por ser un sector que no tiene poco que ofrecer a sus habitantes.

El costo por m² de terreno es de \$ 2 200. 00, esto nos lleva a pensar que la compra de alguna propiedad en la zona es muy fácil, aunque pocos lo hacen pues las características urbanas de la zona y el índice de delincuencia no permiten una buena condición de vida o de trabajo.



-  zona con costos intermedios
-  zona más económica
-  zona con costos más altos
-  avenida con los costos más altos

COSTOS DE VENTA Y RENTA DEPARTAMENTO Y CASA HABITACIÓN



escala:
S/E

plano:
U-05

III.- INVESTIGACIÓN URBANA

3.7.- COSTOS DE SUELO, RENTA Y ...

dibujo: Yamene Lizette Martínez Bremont

fecha: agosto 2002



3.8.- IMAGEN URBANA

La zona de estudio esta comprendida entre la Avenidas Fray Servando Teresa de Mier al Norte, Eje 2 Sur Av. del Taller al Sur, Congreso de la Unión al Este y San Antonio Abad al Oeste.

Entre las características más sobresalientes de la zona se pueden observar las siguientes:

- Los materiales predominantes en las fachadas, son el tabicón, con aplanado y pintura en diversos colores.
- Predominación de fachadas ciegas.
- Vegetación escasa y con poco mantenimiento.
- Falta de espacios abiertos, de reunión y puntos de referencia.
- Sin tener una proporción específica y determinante en los vanos, se puede apreciar cierta horizontalidad en algunos elementos arquitectónicos.
- Alturas de las edificaciones comprendidas entre los 3 m y 15 m; éstas a pesar de no ser excesivas, por la manera en que han sido empleadas dentro de la zona, tienden a ser un tanto agresivas al peatón en algunos puntos por no usar elementos que las incorporen a la escala humana.

Referente a los elementos urbanos, se observa lo siguiente:

Sendas

Las sendas que se encuentran en la zona, son calles que funcionan como conductos que sigue el observador normalmente, éstos son elementos preponderantes en su imagen. Existen calles que son sendas viales y peatonales de tránsito local, lo único que les da continuidad es la vegetación. Una de las características predominantes en la zona de estudio es la gran dimensión de las calles de hasta 12 m de ancho para tránsito local.

Bordes

Los bordes son las rupturas lineales de la continuidad que separan una región de otra o líneas según las cuales se relacionan y unen dos regiones (esto se observa claramente en Congreso de la Unión, donde el camellón, debajo del metro, actúa como barrera que separa una zona de otra). Tenemos cuatro grandes bordes que limitan la zona de estudio: Eje 3 Chabacano, Av. Congreso de la Unión, Av. Fray Servando y Av. San Antonio Abad. Dentro de la zona tenemos tres bordes que la seccionan en cinco sectores: Av. del Taller, Lorenzo Boturini y calzada de la Viga. Estos bordes separan los sectores debido al gran tránsito vehicular que existe en ellos.

Nodos

Los nodos son los puntos estratégicos de referencia donde se reúne la gente para realizar algún tipo de actividad. De acuerdo a esta definición, encontramos dentro de la zona nodos tales como el Restaurante Vips ubicado en Calzada De la Viga y Nivel ya que, al formar parte del área comercial ubicada en la misma calzada, es un claro punto de reunión y referencia, así mismo la estación del metro la Viga, que de igual forma es un punto de reunión y referencia, principalmente por el uso y servicio que brinda. Al igual que esta estación existen otras estaciones cercanas a la zona como la del metro Chabacano, Merced, entre otras.

Hitos

Los hitos son otro tipo de punto de referencia que se consideran exteriores al observador, son elementos físicos simples. Dentro de la zona los encontramos únicamente sobre Calzada de la Viga y Avenida del Taller donde destacan los arcos como punto importante debido a su escala, orientación, ubicación y forma; representan un intento por preservar la identidad del sitio.

CONCLUSIÓN

La colonia Merced Balbuena muestra un paisaje urbano heterogéneo, debido a la diversidad de usos de suelo existentes tales como fabricas, bodegas, viviendas

y comercios; dichas edificaciones muestran diferentes grados de conservación.

Un factor determinante en el deterioro del paisaje urbano de la zona radica en los cambios de uso en las edificaciones, modificando consecuentemente sus fachadas.

Si bien, el corredor comercial de pescados y mariscos en Calzada de la Viga es recordado por generaciones, hoy en día el deterioro y abandono que sufre hace de éste y de las zonas aledañas un punto de desolación e inseguridad.

Así mismo, la falta de ordenación y reglamentación en la publicidad ha propiciado el uso de una amplia gama de fuentes de texto y colores en la misma, que ensucian la imagen urbana.

También se pudo observar que el peatón no es prioritario dentro de la zona y que existen diversos elementos que lo agreden, tales como la falta de escala humana en los elementos arquitectónicos de las construcciones, la invasión de las aceras por los comercios establecidos y ambulantes, escasez de hitos y nodos, inexistencia de remates visuales que hagan del andar por la zona algo agradable, así como la falta de espacios abiertos y el poco mantenimiento del que adolece la zona evitando que el peatón se posea del espacio, entre otros.

Existen a su vez diferencias contrastantes de alturas en las edificaciones, creando una diversidad de lenguajes que no tienen armonía entre sí.

El deterioro de la imagen urbana se ha hecho expansivo debido a la falta de inversión económica en puntos estratégicos, reflejándose en el abandono y desolación de la zona, y ocasionando baja rentabilidad de muchos de los locales comerciales existentes.

Para la reintegración del contexto se propone:

- Retomar la horizontalidad prevaleciente en la zona.
- Evitar los muros ciegos que dan aspecto de desolación e inseguridad.
- Reubicar el ambulante en las zonas donde predominan las fachadas ciegas.
- Diseñar mobiliario urbano para los comercios ya establecidos que invaden las banquetas así como para los comercios ambulantes.
- Reordenar la publicidad existente.

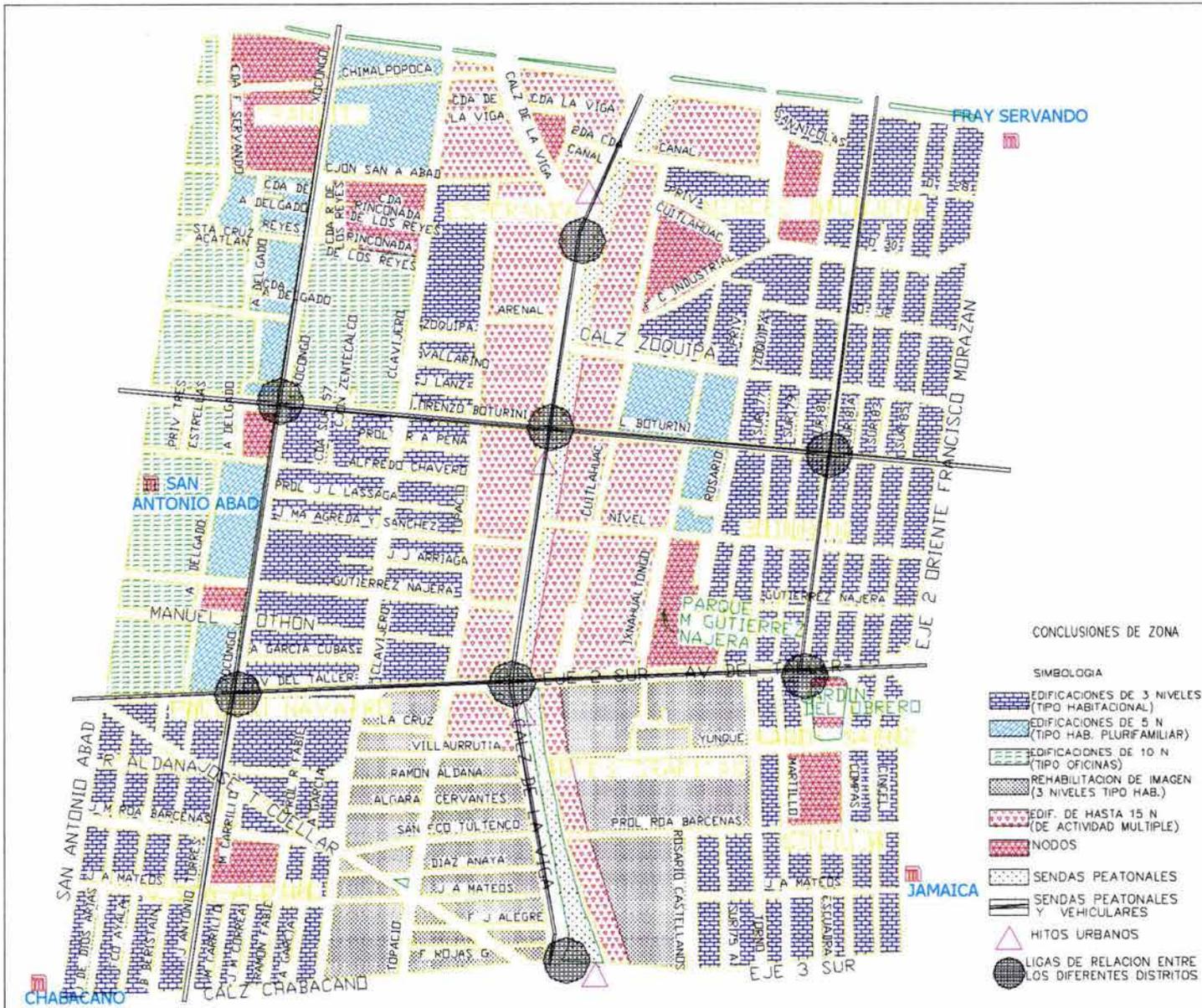
La modulación es uno de los elementos de más efecto en la imagen y estructuración de la ciudad, por ser uno de los primordiales elementos del espacio.

En las construcciones posteriores se propone no seguir los mismos patrones sino marcar la época en que es construido dándole el toque de contemporaneidad, ya que la psicología y estudio de mercados, ha comprobado que con la complejidad y multiplicidad que

se logra en la zona, se pueden crear condiciones de alegría y vitalidad.

Sobre el corredor urbano las directrices generales propuestas son:

- Buscar un mismo tipo y altura de vegetación, con lo cual se logrará unificar visualmente ambas aceras.
- Diseño de mobiliario urbano que integre virtualmente el corredor comercial y rompa con el borde vehicular que se crea en Calzada de la Viga.
- Localizar puntualmente los predios con mayor posibilidad de ser intervenidos desde el punto de vista económico y arquitectónico para elevar su número de niveles, modulándolos en su altura.
- Ampliar las banquetas valiéndose de un remetimiento y / o transparencia en planta baja de las edificaciones.
- Diseño de banqueta en el cual el más importante será el peatón.
- Dar ritmo y movimiento a través del diseño y modulación de las fachadas
- Crear espacios a la escala del peatón para evitar la agresión que podría resultar de la elevación de niveles.

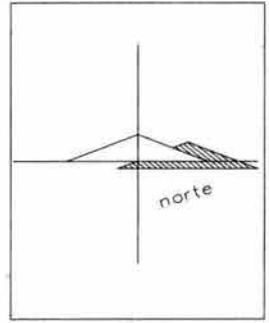


PLANO IMAGEN URBANA

CONCLUSIONES DE ZONA

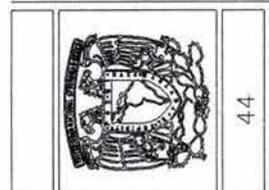
SIMBOLOGIA

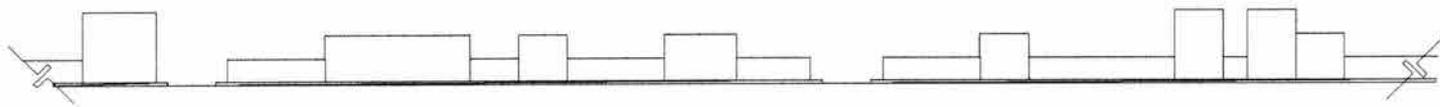
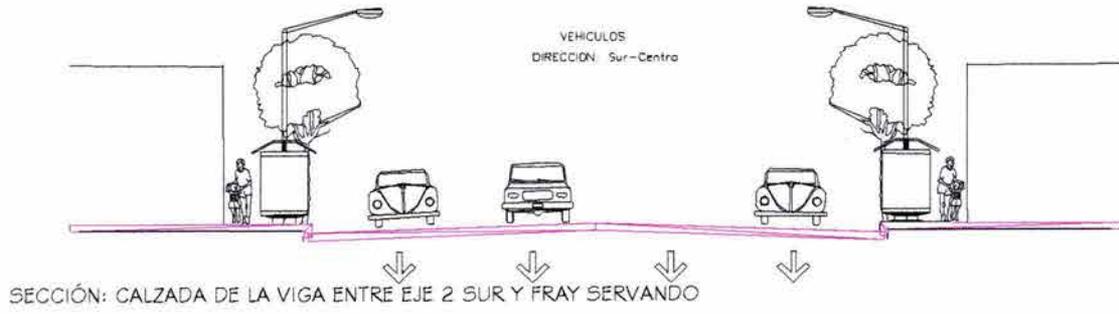
- EDIFICACIONES DE 3 NIVELES (TIPO HABITACIONAL)
- EDIFICACIONES DE 5 N (TIPO HAB. PLURIFAMILIAR)
- EDIFICACIONES DE 10 N (TIPO OFICINAS)
- REHABILITACION DE IMAGEN (3 NIVELES TIPO HAB.)
- EDIF. DE HASTA 15 N (DE ACTIVIDAD MULTIPLE)
- NODOS
- SENDAS PEATONALES
- SENDAS PEATONALES Y VEHICULARES
- HITOS URBANOS
- LIGAS DE RELACION ENTRE LOS DIFERENTES DISTRITOS



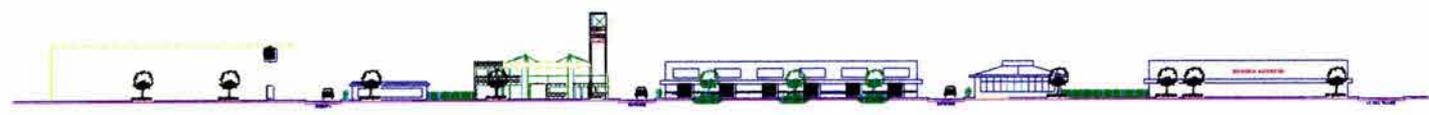
escala: S/E
plano: U-07

III. - INVESTIGACIÓN URBANA
3.8. - IMAGEN URBANA
dibujo: Isamene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002





ESQUEMA DE ALTURAS EN EL LADO OESTE EN CALZADA DE LA VIGA EN EL TRAMO COMPENDIDO ENTRE M. M. FLORES Y ARENAL



IMÁGEN ACTUAL CALZADA DE LA VIGA

ANÁLISIS IMÁGEN URBANA

escala:	S/E
plano:	U-08
III.- INVESTIGACIÓN URBANA	
3.8.- IMAGEN URBANA	
dibujo:	Jamene Lizette Martínez Bremón
fecha:	agosto 2002
	
45	

3.9.- MOBILIARIO URBANO

3.9.1.- POSTES DE ALUMBRADO

Función:

Dotar al sector de iluminación nocturna suficiente.

Características:

Resistencia a la intemperie: alta.

Dimensiones: 9 m: de alto, 25 cms de diam.

Tipo de materiales usados:

Perfil tubular de acero "PTR", Y tubo.

Ubicación:

Lugar: en calles y avenidas con transito peatonal y vehicular.

Distancia entre sí de 30 a 45 mts.

Mantenimiento:

Bajo casi nulo.

Respecto a la calidad visual:

Tolerable.

Vandalismo:

Medio.

Diagnóstico:

El sector cuenta con la cantidad suficiente de postes de alumbrado, sin embargo muchos de estos carecen de mantenimiento lo que trae como consecuencia la inseguridad del lugar por las noches.

Propuesta:

Generar un programa de mantenimiento a fin de poner en funcionamiento todos los postes de alumbrado.

Finalidad:

Hacer más segura la zona reduciendo el riesgo de delitos.



3.9.2.- PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO



Función:

Proteger al usuario del sol, lluvia etc.

Características:

Resistencia a la intemperie: alta.

Dimensiones: 1.2 m. x 4.8 mts. x 2.4 mts.

Tipo de materiales usados:

Acero inoxidable, acrílico, cristal templado.

Ubicación:

Lugar: en esquinas de avenidas del sector.

Distancia entre sí: 417 m. 650 mts. y 630 m.

Mantenimiento:

Medio debido al uso de carácter publicitario a que son sometidos.

Respecto a la calidad visual:

Agradable.

Vandalismo:

Medio.

Diagnóstico:

Faltan paradas cubiertas intermedias en las Av. que rodean el sector.

Propuesta:

Solicitar la colocación de paradas de camión intermedias, a las autoridades correspondientes.

Finalidad:

Brindar protección al usuario de manera rápida en caso de sol, lluvia o cualquier otro fenómeno climático.

3.9.3.- BASUREROS

Función:

Lograr que el usuario conserve limpia la calle.

Características:

Resistencia a la intemperie: Media.

Dimensiones: 1.0 m. de alto, 70 cms de diam.

Tipo de materiales usados:

Lamina de acero.

Ubicación:

Lugar: En el parque localizado entre las calles IXNAHUALTONGO y ROSARIO.

Distancia entre sí: Único.

Mantenimiento:

Nulo.

Respecto a la calidad visual:

Desagradable.

Vandalismo:

Medio.

Diagnóstico:

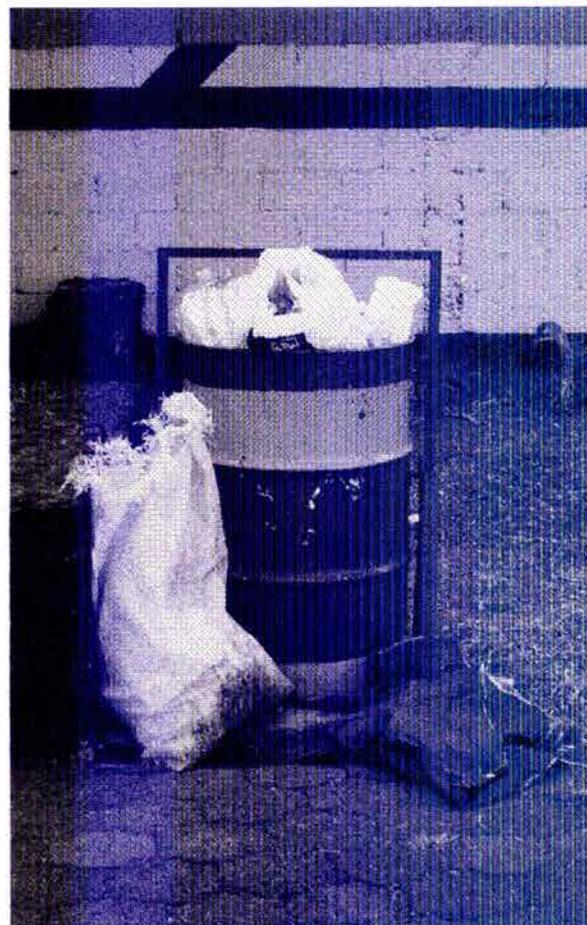
El sector carece por completo de depósitos de basura lo que provoca que las calles en su totalidad se encuentren llenas de basura, aunado a la falta de cultura de la limpieza por parte de los habitantes.

Propuesta:

Solicitud y distribución de botes de basura en el sector de manera estratégica, así como de la vigilancia en la recolección de la misma por el departamento de limpia de la zona.

Finalidad:

Mantener limpia la zona, y generar así una nueva imagen del lugar.



3.9.4.- CASETAS TELEFÓNICAS

Función:

Facilitar la comunicación de los habitantes del sector así como de visitantes a un bajo costo.

Características

Resistencia a la intemperie: Alta.

Dimensiones: 0.5 mts x .35 mts x 1.8 mts.

Tipo de materiales usados:

Lámina de acero galvanizada y lámina de aluminio.

Ubicación:

Lugar: en algunas esquinas de las principales vialidades, y un mayor número en la zona habitacional.

Distancia entre sí: Variable, según la demanda.

Mantenimiento:

Bajo.

Respecto a la calidad visual:

Desagradable por el estado en que se encuentran.

Vandalismo:

Alto.

Diagnóstico:

El sector en su parte habitacional cuenta con una cantidad aceptable de casetas telefónicas, no siendo así en la zona de predios grandes, lo más lamentable es su estado físico debido al vandalismo de zona.

Propuesta:

Es conveniente la instalación de un número mayor de casetas, así como del mantenimiento periódico de las mismas.

Finalidad:

Aumentar la capacidad de comunicación del sector.



3.9.5.- BANCAS

Función:

Dar un lugar de descanso en las áreas de recreación.

Características:

Resistencia a la intemperie: Alta.

Dimensiones: Variables.

Tipo de materiales usados:

Lámina de acero inoxidable en las paradas de camión, y de piedra en el parque del sector.

Ubicación:

Lugar: en las paradas de camión, y en el parque ubicado entre las calles IXNAHUALTONGO y CALLE ROSARIO.

Distancia entre sí: Variable.

Mantenimiento:

Medio.

Respecto a la calidad visual:

Agradable.

Vandalismo:

Medio.

Diagnóstico:

Se puede decir que el sector únicamente cuenta con este tipo de mobiliario en el parque de las calles IXNAHUALTONGO y la calle de ROSARIO y en las paradas de camión.

Propuesta:

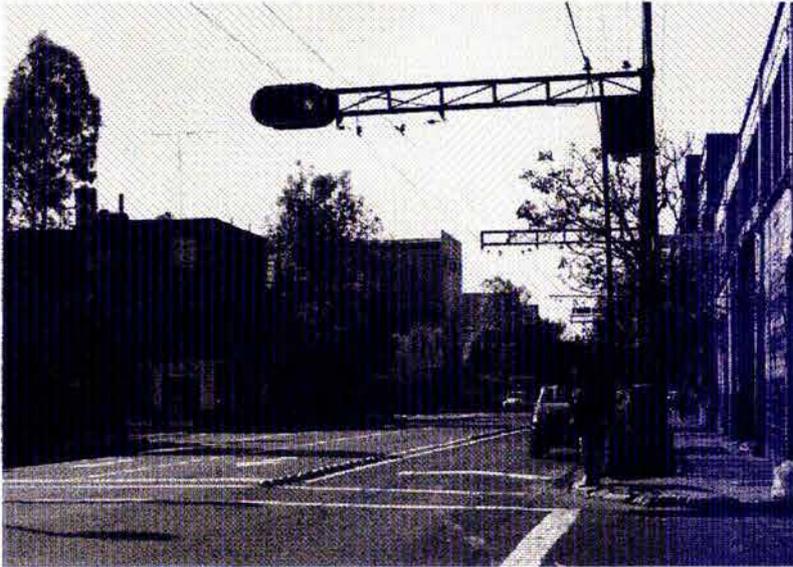
Proponer la colocación de bancas en las calles de SUR 81 y NIVEL.

Finalidad:

Brindar un lugar de descanso en estas vialidades que son las más importantes dentro del sector.



3.9.6.- SEMÁFOROS



Función:

Dar un orden al flujo vehicular y peatonal para evitar accidentes.

Características:

Resistencia a la intemperie: Alta.

Dimensiones: Variables.

Tipo de materiales usados:

Perfil tubular de acero PTR, y tubo.

Ubicación:

Lugar: En los principales cruces que rodean al sector.

Distancia entre sí: Variable.

Mantenimiento:

Medio.

Respecto a la calidad visual:

Tolerable.

Vandalismo:

Medio.

Diagnóstico:

Se puede decir que el sector cuenta con la cantidad necesaria de semáforos.

Propuesta:

Mayor mantenimiento a los mismos, tanto de pintura así como mantenimiento eléctrico.

Finalidad:

Mantenerlos siempre en buenas condiciones de funcionamiento en beneficio del flujo vehicular.

3.9.7.- SEÑALAMIENTOS



Función:

Orientar al usuario del lugar en que se encuentra y hacia donde dirigirse.

Características

Resistencia a la intemperie: Alta.

Dimensiones: Variables.

Tipo de materiales usados:

Láminas de acero galvanizadas.

Ubicación:

Lugar: En todas las calles y cruces.

Distancia entre sí: Variable.

Mantenimiento:

Bajo.

Respecto a la calidad visual:

Tolerable.

Vandalismo:

Medio.

Diagnóstico:

El sector cuenta con señalamientos en todas las calles que lo comprenden, aunque en algunas de estas existe un exceso de estos debido a que no se han retirado los anteriores. En avenida del taller se encuentran un gran número de ellos en mal estado.

Propuesta:

Quitar señalamientos viejos, reemplazar los que se encuentren en mal estado y ajustar o fijar los mismos a fin de evitar su caída o movimiento.

Finalidad:

No saturar de señalización las calles y que exista uniformidad en la tipología de los mismos.

3.9.8.- HIDRANTES CONTRA INCENDIO

Función:

Dar seguridad a los usuarios facilitando una acción inmediata en caso de incendio.

Características:

Resistencia a la intemperie: Alta.
Dimensiones: Variables.

Tipo de materiales usados:

Cristal, mangueras p/ alta presión.

Localización:

Lugar: Tienda comercial Aurrera.
Distancia entre sí: Único.

Mantenimiento:

Alto.

Respecto a la calidad visual:

Tolerable.

Vandalismo:

Bajo.

Diagnóstico:

El sector carece de este tipo de instalaciones, solo se limita a los establecimientos comerciales.

Propuesta:

Colocación de hidrantes en puntos estratégicos del sector a fin de brindar seguridad a la población en caso de incendio.

Finalidad:

Tener precaución a un siniestro.

3.9.9.- CASETAS DE VIGILANCIA

Función:

Que las fuerzas del orden publico tengan un lugar donde estar.

Características:

Resistencia a la intemperie: No existe.
Dimensiones: No existe.

Tipo de materiales usados:

No existe.

Ubicación:

Lugar: No existe.
Distancia entre sí: No existe.

Mantenimiento:

No existe.

Respecto a la calidad visual:

No existe.

Vandalismo:

Medio.

Diagnóstico:

El sector carece de seguridad y orden.

Propuesta:

Solicitar a la secretaría de seguridad pública la instalación de casetas de policía.

Finalidad:

Estar en condiciones de brindar seguridad y protección a los habitantes del sector así como de visitantes de manera inmediata.

3.9.10.- JARDINES

Función:

Dar un lugar de reposo y descanso al usuario que camina por las calles.

Características:

Resistencia a la intemperie: Alta.

Dimensiones: 12 m. x 50 mts. aprox.

Tipo de materiales usados:

Adoquín y piedra.

Localización:

Lugar: Entre las calles IXNAHUALTONGO, ROSARIO y SUR 75.

Distancia entre sí: Jardín único.

Mantenimiento:

Medio.

Respecto a la calidad visual:

Tolerable.

Vandalismo:

Medio.

Diagnóstico:

Es el único jardín dentro del sector, sus dimensiones son reducidas, se considera insuficiente para dar servicio a la población del sector.

Propuesta:

Creación de jardines más amplios a fin de tener sitios de recreación para personas de todas las edades.

Finalidad:

Generar espacios de convivencia para los habitantes del lugar.

3.9.11.- BARRERAS



Función:

Evitar que vehículos grandes entren a algunas zonas del sector y cerrar el flujo vehicular con fines de seguridad.

Características:

Resistencia a la intemperie: Alta.

Dimensiones: Variables.

Tipo de materiales usados:

Tabique.

Ubicación:

Lugar: En calles convergentes con AV. DEL TALLER, así como con la AV. L. BOTURINI.

Distancia entre sí: Variable.

Mantenimiento:

Bajo.

Respecto a la calidad visual:

Desagradable.

Vandalismo:

Medio.

Diagnóstico:

Este tipo de barreras se colocaron en el tiempo en que la zona tenía gran actividad económica con el propósito de evitar el tránsito de camiones, en la actualidad solo dan un mal aspecto son obsoletas y entorpecen el tránsito del sector con sus principales vialidades.

Propuesta:

Eliminar estas barreras y replantear el sentido de las vialidades con la apertura de las mismas.

Finalidad:

Dar el uso para el cual fueron proyectadas las vialidades agilizando el tránsito por las mismas.

3.9.12.- TOPES



Función:

Disminuir la velocidad de circulación de vehículos y reducir el riesgo de accidentes.

Características:

Resistencia a la intemperie: Alta.

Dimensiones: Variables.

Tipo de materiales usados:

Topes de acero y de asfalto.

Ubicación:

Lugar: Topes de acero sobre AV. DEL TALLER y de asfalto en el interior del sector así como algunas calles con salida a las principales avenidas.

Distancia entre sí: Variable.

Mantenimiento:

Bajo.

Respecto a la calidad visual:

Tolerable.

Vandalismo:

Medio.

Diagnóstico:

Existen topes en los lugares de mayor riesgo automovilístico en AV. DEL TALLER a fin de evitar la invasión del carril de contra flujo del trolebús, así como en las calles de acceso a las vialidades más importantes.

Propuesta:

Mejorar el mantenimiento de los topes, con pinturas reflejantes.

Finalidad:

Disminuir la velocidad al transitar por estas vialidades, reduciendo el riesgo de accidentes.

3.9.13.- BUZON- SERVICIO POSTAL

Función:

Medio para recolectar la correspondencia de la zona.

Características:

Resistencia a la intemperie: No existe.

Dimensiones: No existe.

Tipo de materiales usados:

No existe.

Ubicación:

Lugar: No existe.

Distancia entre sí: No existe.

Mantenimiento:

No existe.

Respecto a la calidad visual:

No existe.

Vandalismo:

Medio.

Diagnóstico:

El sector carece de este tipo de servicio.

Propuesta:

Solicitar al servicio postal mexicano la instalación de este tipo de mobiliario, y colocarlo en puntos estratégicos del sector.

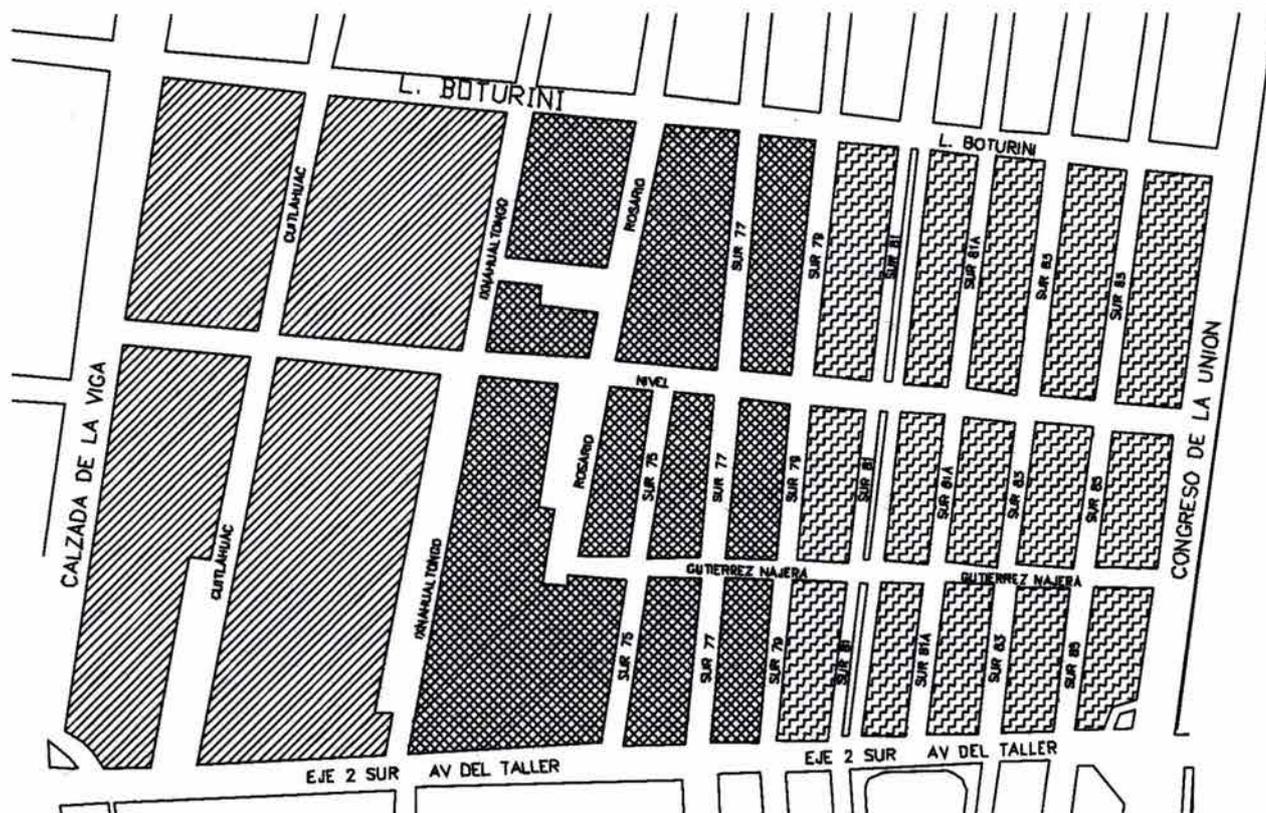
Finalidad:

Brindarle un mejor servicio a los habitantes del lugar.

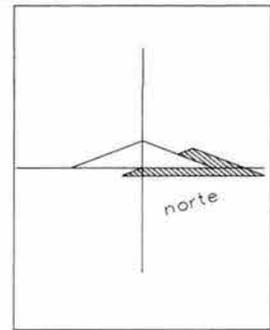
ZONA-A

ZONA-B

ZONA-C

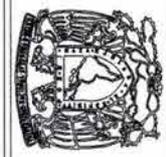


MOBILIARIO URBANO POR ZONAS



escala: S/E
 plano: U-09

III.- INVESTIGACIÓN URBANA
 3.9.- MOBILIARIO URBANO
 dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
 fecha: agosto 2002

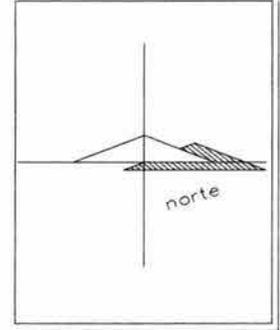


LEVANTAMIENTO MOBILIARIO ZONA A



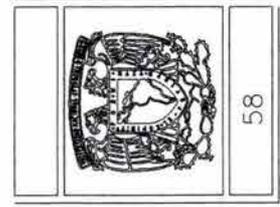
SIMBOLOGIA

-  POSTES DE ALUMBRADO
-  PARADAS DE CAMION
-  BASUREROS
-  CASETAS DE TELEFONOS
-  BANCAS
-  SEMAFOROS
-  HIDRANTES C/ INCENDIOS
-  CASETAS DE POLICIA
-  SEÑALAMENTOS
-  JARDINES
-  BARRERAS
-  TOPES DE ASFALTO
-  TOPES DE ACERO
-  BUZON

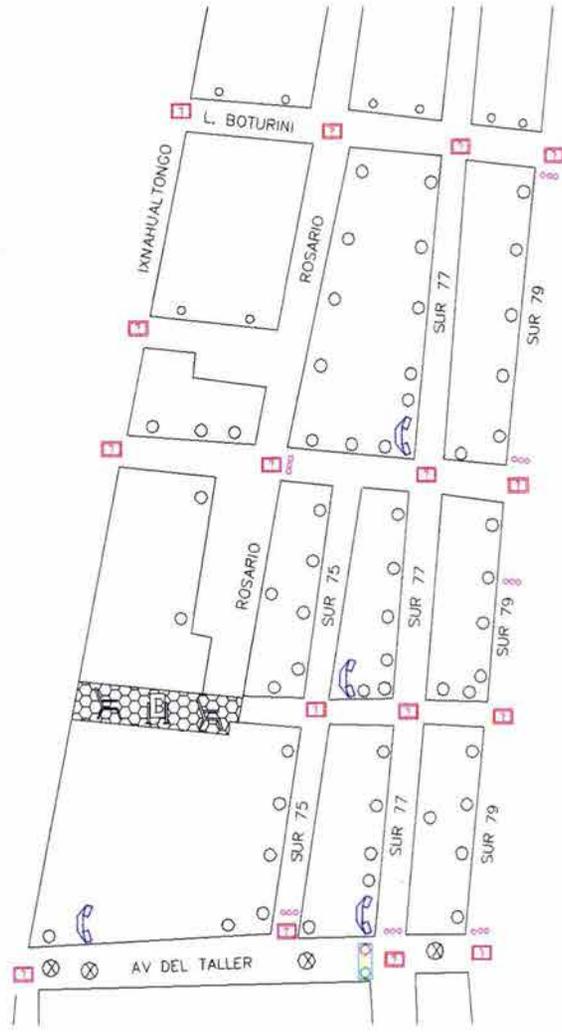


escala: S/E
plano: U-10

III.- INVESTIGACIÓN URBANA
3.9.- MOBILIARIO URBANO
dibujo: Irmene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002

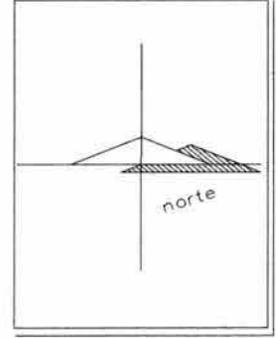


LEVANTAMIENTO MOBILIARIO ZONA B



SIMBOLOGIA

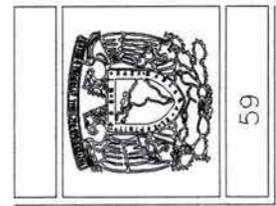
-  POSTES DE ALUMBRADO
-  PARADAS DE CAMION
-  BASUREROS
-  CASETAS DE TELEFONOS
-  BANCAS
-  SEMAFOROS
-  HIDRANTES C/ INCENDIOS
-  CASETAS DE POLICIA
-  SEÑALAMIENTOS
-  JARDINES
-  BARRERAS
-  TOPES DE ASFALTO
-  TOPES DE ACERO
-  BUZON



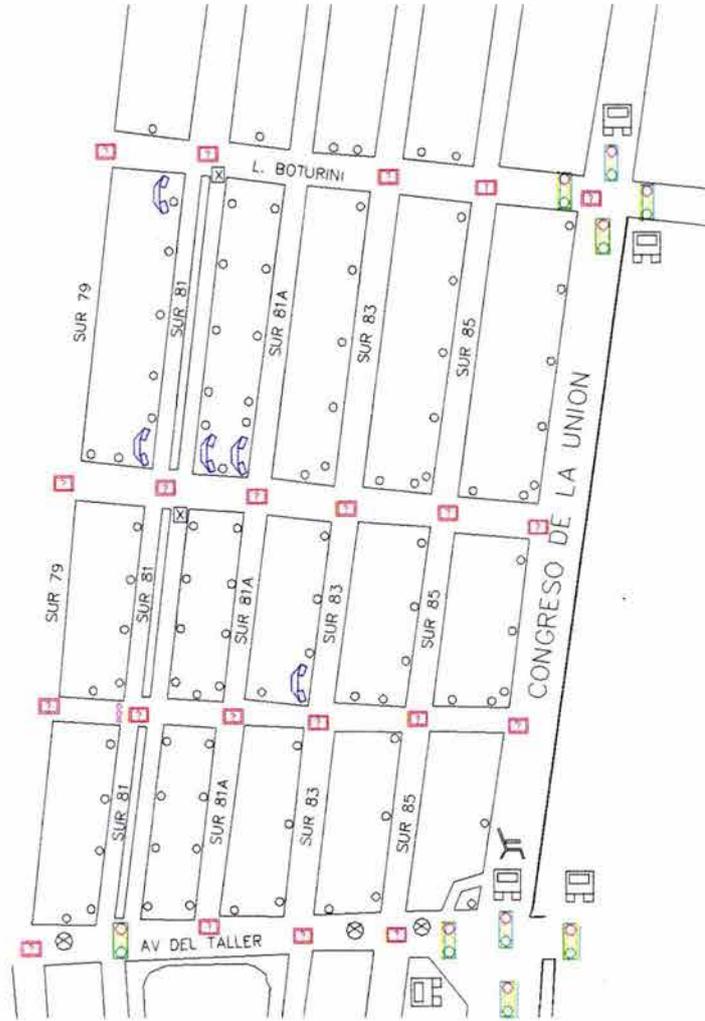
escala: S/E
plano: U-11

III.- INVESTIGACIÓN URBANA
3.9.- MOBILIARIO URBANO

dibujo: Iamene Lizette Martínez Bremon
fecha: agosto 2002

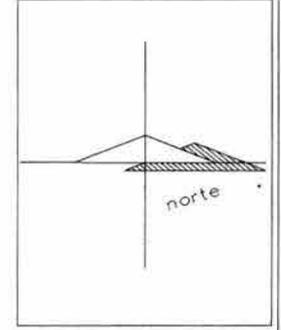


LEVANTAMIENTO MOBILIARIO ZONA C



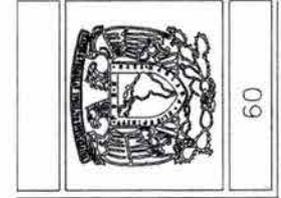
SIMBOLOGIA

-  POSTES DE ALUMBRADO
-  PARADAS DE CAMION
-  BASUREROS
-  CASETAS DE TELEFONOS
-  BANCAS
-  SEMAFOROS
-  HIDRANTES C/ INCENDIOS
-  CASETAS DE POLICIA
-  SEÑALAMENTOS
-  JARDINES
-  BARRERAS
-  TOPES DE ASFALTO
-  TOPES DE ACERO
-  BUZON



escala: S/E
plano: U-12

III.- INVESTIGACIÓN URBANA
3.9.- MOBILIARIO URBANO
dibujo: Yamene Lizette Martínez Bremon
fecha: agosto, 2002



3.10.- VIALIDADES

Se realizó una investigación de campo, la cual arrojó los datos necesarios para definir la situación actual de la zona.

Entre los cuales se pueden mencionar los flujos peatonales, flujos vehiculares primarios y secundarios, aforos, puntos de conflicto peatonal y vehicular, bases de transporte, dimensiones de calles, rutas de transporte colectivo.

La vialidad proporciona la estructura de una zona, su existencia propicia la generación de polos de desarrollo, los cuales a su vez originan la necesidad de traslado de la población que demanda el servicio de transporte.

La zona de estudio está completamente comunicada con una red vial de un alto índice de transición y sus vías de servicios son fluidas, esta red está a un 100% pavimentada con asfalto.

La estructura vial de la zona de estudio está constituida por una traza ortogonal, cuenta con siete ejes principales de un solo sentido:

- Eje 3 sur Chabacano de poniente a Oriente.
- Eje 2 sur Av. Del taller de oriente a poniente.
- Lorenzo Boturini de poniente a oriente.
- Fray Servando y Teresa de Mier de poniente a oriente.
- Av. San Antonio Abad (Tlalpan) de sur a norte.
- Calzada de la Viga de norte a sur.

- Eje 2 oriente (Congreso de la Unión) de sur a norte.
- José Cuellar diagonal con sentido de nor - poniente a sur - oriente.

Las anteriores permiten el fácil acceso a los sectores de la zona de estudio.

Las vialidades secundarias más importantes son, de sur a norte en un solo sentido:

- Xocongo.
- Clavjero.

De dos sentidos de sur a norte o viceversa:

- Topacio.
- Sur 81.
- Torno.

De poniente a oriente o viceversa:

- Calzada Zoquipa.
- Nivel.
- Yunque.
- JM Roa Bárcenas.

Los principales medios de transporte de la zona son el metro, transporte público y privado.

1. Transporte colectivo ex - ruta 100:

- Ruta 1- de San Antonio a calzada de la viga.

2. Transporte colectivo microbús:

- Ruta 56
- Ruta 44
- Ruta 21
- Ruta 25
- Ruta 11
- Ruta 1
- Ruta 26
- Ruta 86

Los recorridos para abordar el transporte metro en algunos puntos de la zona son largos, lo que ocasiona la pérdida de horas-hombre, se recomienda en este caso que la distancia de los paraderos para abordar no sea menor de 100 metros y como máximo 200 metros.

Ubicación de paraderos:

Cda. De Fray Servando (ruta-1 y ruta-26).

Calle Xocongo (ruta -11).

Calzada de la Viga (ruta -1 y ruta -26).

2da. Cda. De Canal (ruta-58).

CONCLUSIÓN

Los puntos de conflicto considerables se encuentran en los mercados de Jamaica y Sonora que mantienen una alta demanda de visitantes tanto de la zona como fuera de ella y los estacionamientos no son

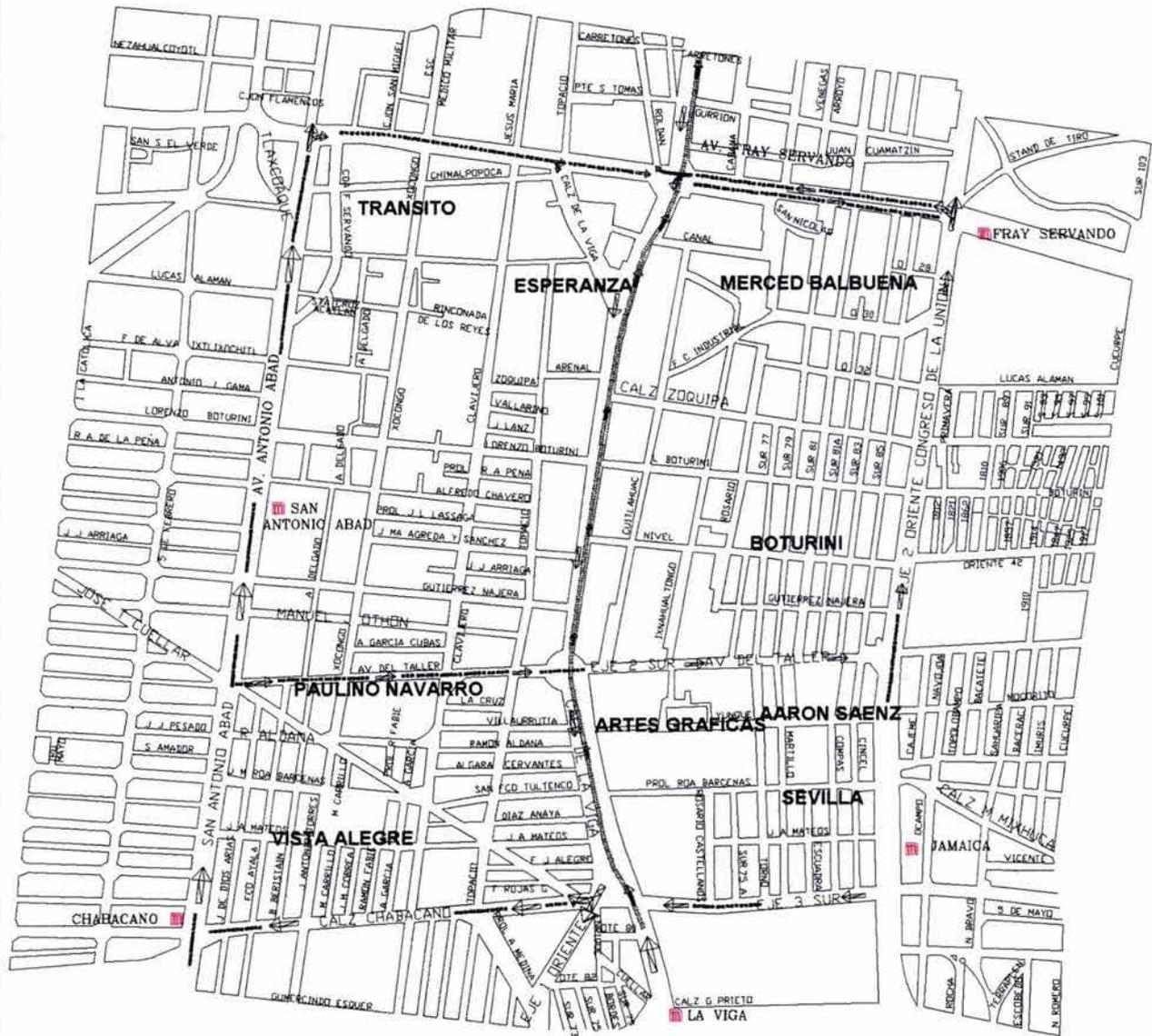
bastos, creando conglomeración peatonal y vehicular. Por otro lado, en la parte noroeste de la zona se observa conflicto vehicular con los paraderos de microbuses, creándose un mercado informal en las banquetas de las calles sin tener un orden ni limpieza.

Las vías secundarias presentan irregularidades, ya que no se respetan los sentidos viales y en algunos casos no se encuentran marcados sobre la calle, los pobladores usan las orillas de las calles secundarias como estacionamiento.

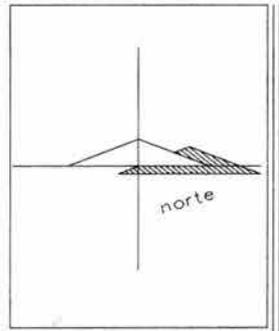
Analizada la zona con respecto a sus vialidades se concluye que las avenidas principales conserven su sentido vehicular actual, pues no presentan mayor conflicto. Con respecto a las calles secundarias en general se propone redefinir los sentidos.

Para la zona habitacional se propone cerrar las calles con barreras arboladas, que permitan el acceso únicamente peatonal y tránsito vehicular local propiciando así el control y la seguridad de la zona.

En cuanto a los mercados sobre ruedas, se propone zonificarlos de tal manera que ocupen las calles determinados días, cerrando las calles para no dejar los conflictos que hoy se viven, de tal forma que si se les da un espacio sin que aturda las circulaciones (tanto vehiculares como peatonales) será de gran beneficio para los pobladores de la zona, como también para las personas que visiten la zona y el sector.

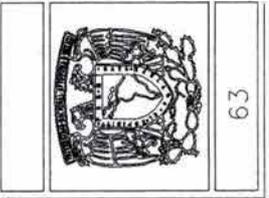


- SIMBOLOGIA**
- FLUJOS VEHICULARES
 - CONTRAFLUJO (TRANSPORTE PUBLICO)
 - ESTACION DEL METRO

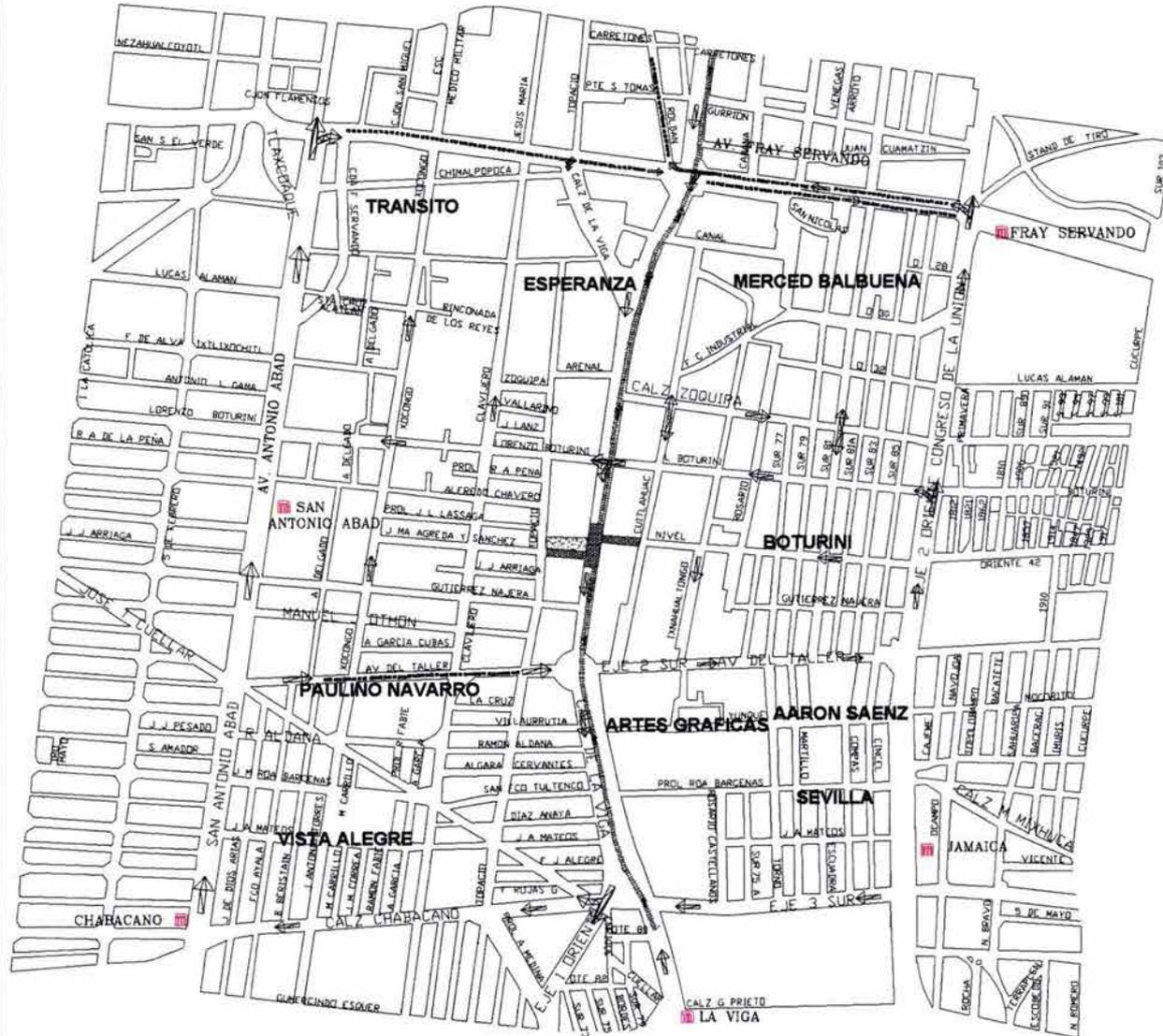


escala: S/E
plano: U-13

III.- INVESTIGACIÓN URBANA
3.10.- VIALIDADES
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002

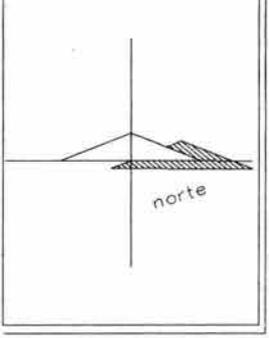


LEVANTAMIENTO VIALIDADES



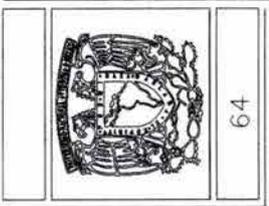
LEVANTAMIENTO VIALIDADES

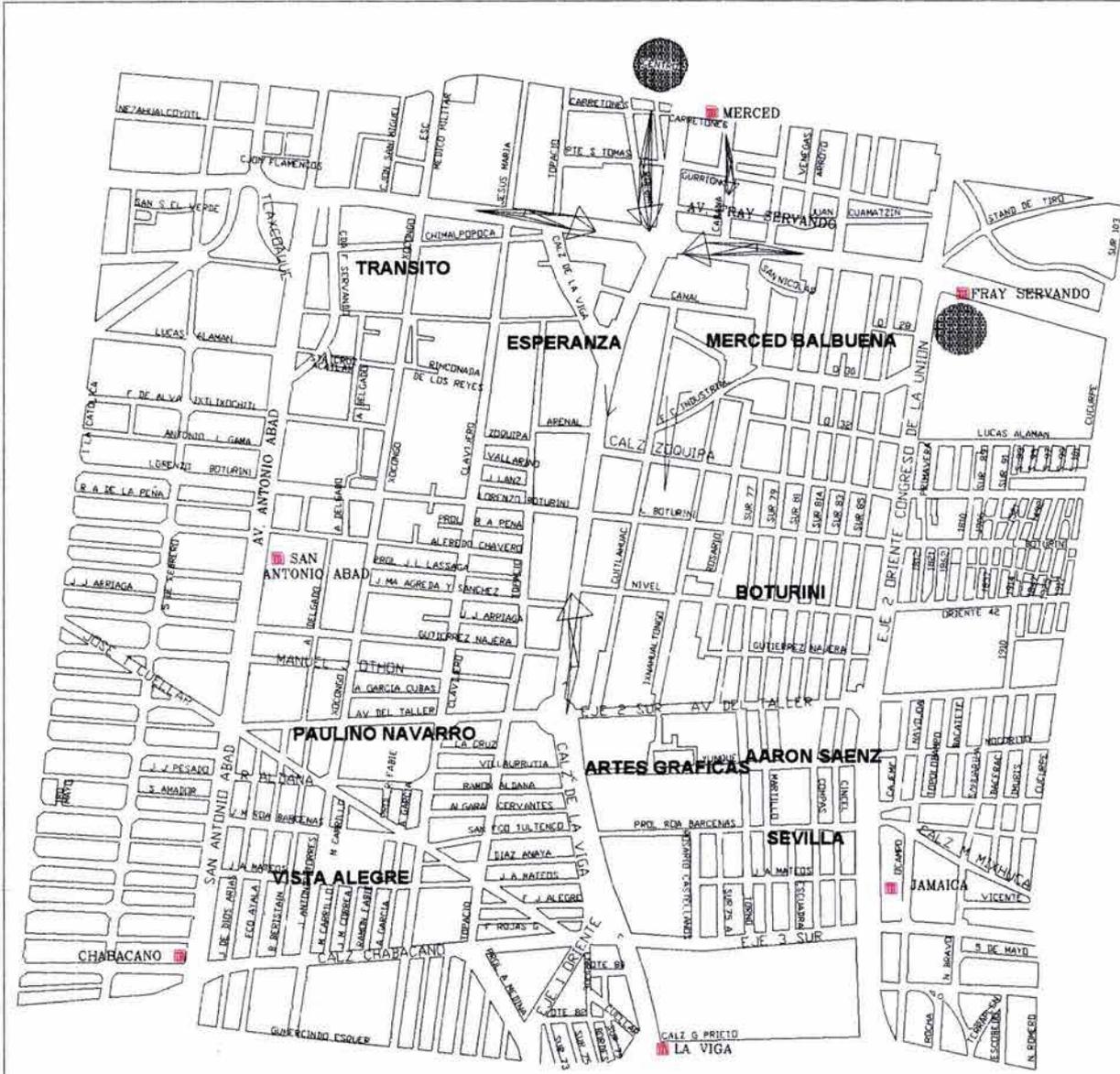
- SIMBOLOGIA**
- FLUJOS VEHICULARES
 - ▬ CONTRAFLUJO (TRANSPORTE PUBLICO)
 - DESNIVEL VEHICULAR
 - ▨ AREA JARDINADA
 - ▩ CALLES PEATONALES
 - ESTACION DEL METRO



escala: S/E
plano: U-14

III. - INVESTIGACIÓN URBANA
3.10. - VIALIDADES
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002



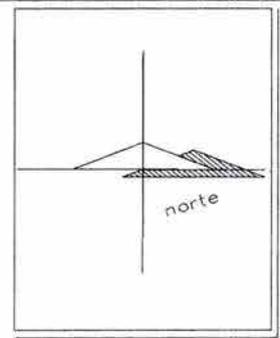


LEVANTAMIENTO VIALIDADES

SIMBOLOGIA

FLUJOS PEATONALES

PUNTOS DE ORIGEN



escala: S/E

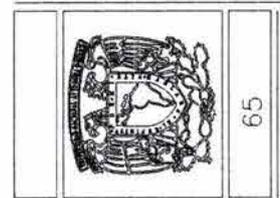
plano: U-15

III.- INVESTIGACIÓN URBANA

3.10.- VIALIDADES

fecha: agosto, 2002

dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont



IV.- PROPUESTA URBANA

HISTORICIDAD

OBJETIVO

- Preservar y optimizar la actividad fundamental de la zona que es el comercio y abasto.
- Identificar las vías de comunicación que históricamente conectaban al sector con otras áreas de la ciudad.
- Adecuar dichas vías de comunicación al tiempo actual (ver plano de vialidades).

ENFOQUE

En la creación de un corredor comercial, complementado con usos mixtos, a lo largo de la calzada de La Viga, se propondrá un proyecto de inversión, como elemento ordenador, destacando las actividades comerciales tradicionales del sitio; los predios propuestos para este proyecto son el que ocupa el antiguo mercado de mariscos de La Viga entre las calles de callejón Cuitláhuac, Cuitláhuac, Lorenzo Boturini y calzada de La Viga (delegación Venustiano Carranza), y otros terrenos identificados.

USO DE SUELO

La propuesta para los usos en la zona, es la siguiente:

Se propone un corredor comercial, con la finalidad de agrupar actividades diversas, tales como: comercio, vivienda, vivienda con comercio, café literario, librerías, mercado, estación de bomberos, escuelas, industria ligera (taller artesanal, etc.) y gasolinera.

Estos a su vez, serán agrupados en:

USOS INAMOVIBLES

Son aquellos que debido a las construcciones existentes, no serán modificados.

Esto quiere decir que: el Mercado de Sonora, la estación de bomberos, la ENP P-7 y las viviendas localizadas en la calle de Topacio, no serán modificados, únicamente se remozarán en cuanto a su imagen, es decir, se dará el mantenimiento adecuado.

LOTES CON VALOR PATRIMONIAL

En la zona se localizan predios que son considerados con valor patrimonial. Estos lotes son los ubicados en la parte norte de la Avenida Fray Servando Teresa de Mier.

VIVIENDA CON COMERCIO

Estas se localizan en la Calzada de la Viga al oriente, desde Fray Servando Teresa de Mier hasta callejón Cuitláhuac.

A su vez, la vivienda antes mencionada será mejorada en lo que a su imagen se refiere.

Cabe mencionar que de los lotes situados en dicha zona los que se puedan incrementar en número de niveles y sea vivienda de tipo unifamiliar, se realizará tal intervención.

EDUCACIÓN

Se localiza en M. M Flores y Calzada de la Viga. Se propone una calle peatonal al norte, con la finalidad de disminuir el riesgo para los niños; a su vez, se reordena la zona en un gran núcleo en el cual sólo habrá escuelas y vivienda.

OFICINAS

Aquí se agrupa la Volks Wagen ubicada en la esquina de la calle Zoquipa y la Calzada de la Viga, la cual crecerá en número de niveles, esto con la finalidad de aprovechar el lote al máximo.

RECREACIÓN

Esta se propone en el lote emplazado en callejón Cuitláhuac esquina con Calzada de la Viga. Se propone que haya varios usos enfocados a este género, con excepción de cines y teatros.

COMERCIO

Con la finalidad de generar un eje compositivo, al norte de Calzada de la Viga se propone una plaza comercial, al lado de los predios con valor patrimonial, generando así un Hito Urbano; al sur en su límite con la Avenida del Taller remata con otro centro comercial, el cual a su vez se liga con esparcimiento.

LOTES CON POTENCIAL

Como su nombre lo indica, son aquellos factibles a intervenir. Entre éstos se localizan: la esquina de la calle Canal en la parte oriente; la manzana ubicada entre Zoquipa y Lorenzo Boturini (casi en su totalidad) donde actualmente existe un motel; la manzana comprendida entre Lorenzo Boturini y Callejón Cuitláhuac (donde se ubica la actual zona de restaurantes y mercado de la Viga), esto al Oriente de Calzada. Al poniente sólo se ubicó el frente correspondiente a la manzana situada entre M. M. Flores y Gutiérrez Nájera.

CONCLUSIÓN

Como síntesis del estudio que se hizo, proponemos el mejoramiento de la imagen urbana en Calzada de la Viga, creando así un *Corredor comercial*, el cual tiene como objetivo revitalizar la zona, ordenarla y encauzarla a la actividad que tuvo en sus inicios (comercial.)

Para ello, se recuperan algunos lotes que no se aprovechan; además, se generan remates y se propone una dinámica mayor para lograr así que sea atractiva al peatón.

NORMAS Y REGLAMENTOS

OBJETIVOS

- Conocer las normas y reglamentos así como el uso del suelo de los Programas de Desarrollo Urbano, Programas Parciales, fomento a la vivienda y desarrollo económico.
- Regular la intensidad del aprovechamiento del suelo y las características de las construcciones.
- Precisar las políticas del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- Apoyar los desarrollos para vivienda con construcciones de hasta 6 niveles; en las áreas céntricas así como así como de integración metropolitana y en las áreas de conservación patrimonial.
- Conservar o adecuar la zonificación a características de imagen urbana como problemáticas específicas que se presentan en fraccionamientos, barrios y colonias.
- Adecuar el uso de suelo específico a los tipos de vialidades existentes. Así como aquellas de acceso controlado, primarias o principales, las cuales funcionan como corredores urbanos, y en ellas se podrán ubicar construcciones que por su altura están prohibidas en barrios y colonias. (Estas políticas ayudarán a conservar la imagen y al ambiente habitacional de éstas, como en el caso propuesto de calzada de La Viga).
- Incorporar el comercio ambulante, e incentivar la construcción y mejoramiento de vivienda, aunado a la elaboración de proyectos viales integrales.

ENFOQUE

Las normas y reglamentos contemplan todos estos objetivos por lo que se aprovechará en el corredor urbano (calzada de La Viga), la norma no. 10 (por vialidad), con uso de suelo mixto, 40% área libre, para intensificar la zona comercial y habitacional. Implementando la imagen objetivo (propuestas de los demás temas) del corredor urbano de La Viga.

Se conservan los criterios de uso del suelo de la normatividad y el estudio de la Tesis del año 2001.

TRAZA Y LOTIFICACIÓN

OBJETIVOS

- Preservar la traza original de estas dos colonias, entorno a la calzada de La Viga.
- En los predios que son potencialmente viables adecuar los lotes a la propuesta urbano arquitectónica.
- Se creará una calle local en la manzana localizada entre las calles de Lorenzo Boturini, M. M. Flores y calzada de La Viga, Topacio. Coincidiendo con callejón Cuitláhuac.

EQUIPAMIENTO URBANO

OBJETIVOS

- Crear un corredor comercial que unifique al identidad del sitio.

- Retomar el proyecto “Centro Cultural” para integrarlo al proyecto actual.
- Unificar criterios en la utilización de materiales de construcción, accesibles y de fácil mantenimiento.
- Generar una reordenación de eventos urbanos, para que los servicios y equipamiento funcionen a su máxima capacidad.

ENFOQUE

Ya que el mayor número de comercios del sitio se encuentran ubicados a lo largo de la calzada de La Viga, se crearán en este espacio comprendido entre avenida Del Taller y Fray Servando, un corredor comercial cuyo fin será la reordenación de esta actividad y la integración del límite delegacional por su uso. La actividad comercial se asentará en la planta baja de los edificios; este espacio se complementará en los demás niveles, con actividades de oficinas y vivienda plurifamiliar para evitar que el sitio se utilice sólo parcialmente.

Este corredor comercial será el eje compositivo principal del proyecto de reordenación; a partir de éste se darán líneas de equipamiento urbano y servicios que abastecerán a todo el sector, sin propiciar mezclas conflictivas.

Se establecerán espacios para la cultura y educación, respetando la vivienda unifamiliar que se encuentre utilizada en su totalidad. El edificio cultural que se integrará al proyecto del corredor comercial estará ubicado entre las calles de Cuttláhuac, callejón Cuttláhuac, Ixnahualtongo y avenida Del Taller (proyecto de Tesis del año 2001).

Se crearán tres espacios abiertos de esparcimiento y recreación (áreas verdes) a lo largo de este corredor urbano; el primero estará ubicado en la entrada del mismo (callejón Canal, cerrada de La Viga y calzada de La Viga), substituyendo a lo que hoy es una gasolinera; en esta manzana se restaurarán los edificios catalogados y se aprovecharán para complementar dicho espacio de esparcimiento. El segundo espacio estará contemplado para dar servicio al edificio nuevo y estará ubicado entre las calles de Topacio, José Ma. Agreda y Sánchez y calzada de La Viga (delegación Cuahutémoc); los edificios de educación ubicados actualmente en este predio, serán reubicados en espacios adecuados a su función.

Asimismo se aprovecharán predios convenientes para la redensificación del corredor urbano, como el que ocupa actualmente una gasolinera, entre Lorenzo Boturini y calzada de La Viga.

INFRAESTRUCTURA

OBJETIVOS

- Mantener y aprovechar los servicios con que cuenta la zona (sobrepasados en 1.5 veces).

ENFOQUE

A partir de las inversiones realizadas en la zona, generar fondos económicos para la manutención de la infraestructura, a la que dé servicio a los proyectos propuestos.

IMAGEN URBANA

Debido a que la modulación es uno de los elementos de más efecto en la imagen y estructuración de la ciudad, se propone dar ritmo y movimiento en las alturas de las fachadas a través del uso de una retícula que nos permita ordenar virtualmente los paramentos, para lograr esto, se han localizado puntualmente los predios con mayor posibilidad de ser intervenidos desde el punto de vista económico y arquitectónico, en los que se pueda elevar la altura adecuándola a la retícula sin dejar de tomar en cuenta los niveles permitidos según las normas establecidas. Para los casos donde es imposible elevar el número de niveles se propone colocar estratégicamente vegetación, que continúe con la modulación visual propuesta. Así mismo se crearán espacios a la escala del peatón para evitar la agresión que podría resultar de la elevación de niveles.

En cuanto al desorden existente en la tipología usada en el sector; se propone hacer una reordenación y reglamentación de la publicidad (véase croquis), en la que se establecen tipos de fuentes, proporciones y colores.

Referente al proyecto arquitectónico que se desarrollara, se propone, que, con el fin de integrarse al contexto, se retome la horizontalidad que prevalece en la zona en el uso de elementos arquitectónicos. Para la proporción de los vanos se sugiere que sea de 2 a 1 ó mas teniendo que ser el lado horizontal mas largo que el vertical.

Se creara una plaza peatonal sobre Calzada de la Viga en el tramo comprendido entre Calzada Zoquipa y Callejón Cuitlahuac con el fin de favorecer las actividades comerciales tanto de los locales establecidos como de los ambulantes, mismos que serán reubicados sobre el corredor, pero sobre todo con la intención de priorizar al peatón y de crear espacios que le permitan apropiarse de estos.

En cuanto al paso a desnivel que surge de la creación de la plaza antes mencionada, se propone que se pinte en los muros de contención murales artísticos para avivar el interior, así como dar un tratamiento especial a la iluminación requerida y emplear niveles lumínicos altos en la misma.

En los andadores peatonales se propone la ampliación de las banquetas valiéndose de un arremetimiento y/o transparencia en planta baja de las edificaciones, mismas que cederán un espacio virtual a la acera, pero del que podrán hacer uso para la colocación de mesas y/o sombrillas para el consumo de alimentos.

Se diseñará el mobiliario urbano uniformemente tanto para comercios ambulantes, casetas telefónicas, cestos de basura, luminarias y paraderos, buscando que armonicen con la imagen del lugar.

VIALIDADES

Tomando en cuenta los problemas actuales y suponiendo la regeneración de la zona, aunado a la conjunción con las propuestas de lotificación y uso de suelo, se creará un

corredor comercial de gran afluencia vehicular y peatonal que a través de proponer dos pasos a desnivel; uno el cruce de Fray Servando y Circunvalación y el otro sobre Calzada La Viga a la altura de las calles Arenal y M. Flores, así como el cambio de sentido vehicular en calles aledañas, logren el desahogo vehicular del área y de las avenidas que confluyen con Calzada La Viga, permitiendo la creación de un circuito vehicular a través de las calles secundarias, lo cual permitirá su revitalización.

A través de esto el corredor se pretende como un punto de afluencia vehicular y peatonal, en donde, como prioridad se permita el uso peatonal, lográndolo con el control claro y específico del tránsito vehicular, mediante la división del flujo de baja y alta velocidad, los cuales a través del recorrido sobre el corredor comercial, interactúan con las calles secundarias, las cuales en gran medida determinan la fluidez del circuito.

PASO A DESNIVEL SOBRE FRAY SERVANDO

Esta propuesta pretende el desahogo vehicular logrando el libre tránsito de cada una de las vialidades, con la implementación de pasos a desnivel vehicular, uno subterráneo sobre Avenida Fray Servando el cual permite mediante una desviación el acceso directo a Calzada La Viga y otro en la parte superior que de fluidez al anillo de Circunvalación hacia Calzada La Viga.

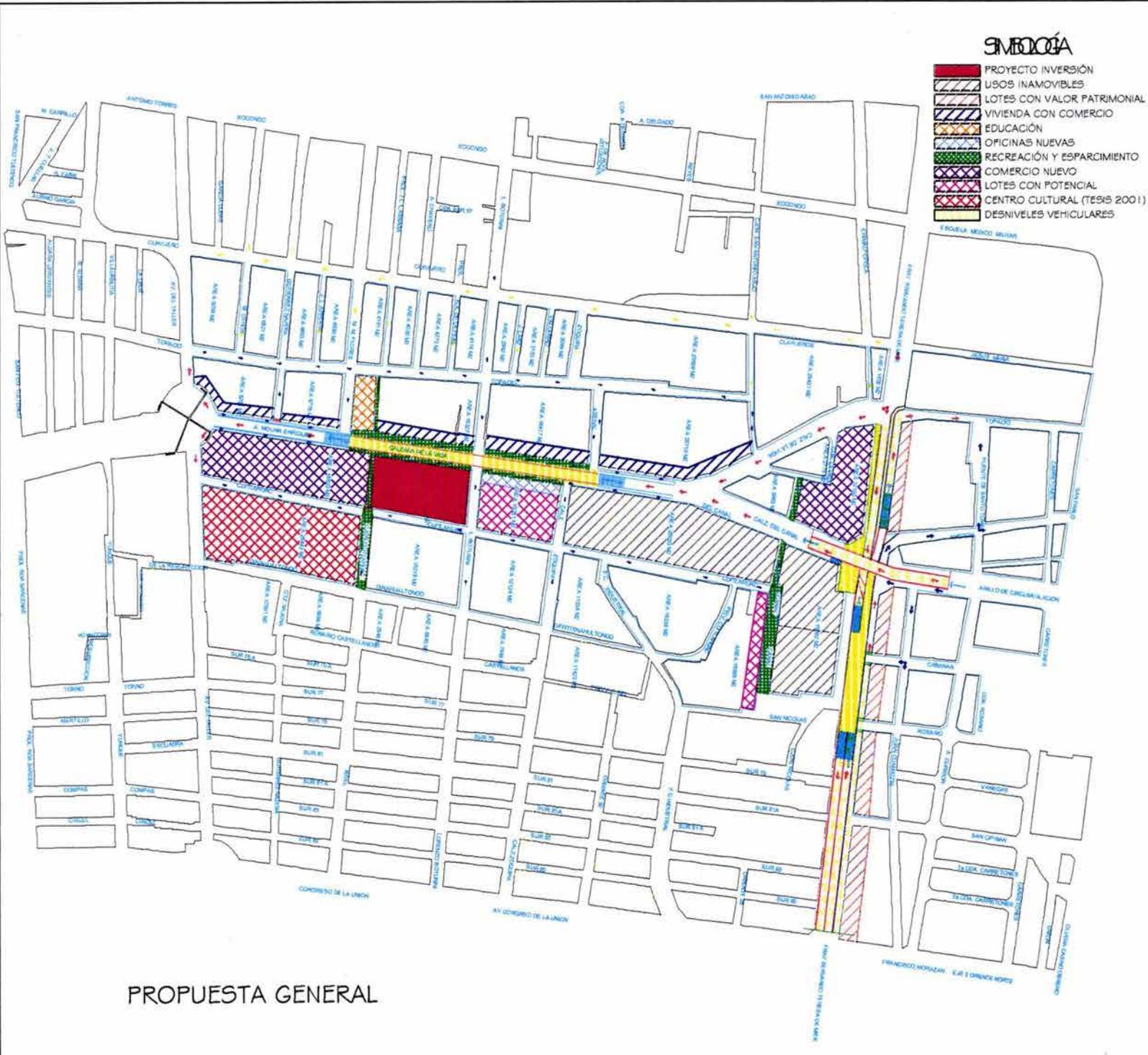
Esto permitirá la división clara de sentidos vehiculares

sobre Fray Servando, permitiendo la fluidez necesaria para el tráfico hacia la zona central de la capital. Con esto se logrará una clara delimitación de los usos peatonales en la unión de la zona del Mercado de Sonora con la del antiguo cine, así como la prioridad del paso peatonal sobre avenida Fray Servando a la altura del Mercado de Sonora, permitiendo el tránsito vehicular de alta velocidad por la parte baja y tener mayor facilidad de cruces peatonales a la acera norte.

PASO A DESNIVEL SOBRE CALZADA DE LA VIGA

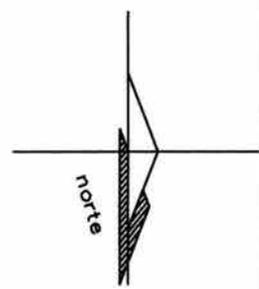
Este paso a desnivel se propone para que en la parte superior, exista una plaza de uso comercial y peatonal que permita a través de la unión de los bordes la revitalización del área, esto con la división clara de los flujos vehiculares, mandando la circulación de alta velocidad por la parte baja y la circulación local y de baja velocidad por la parte alta, formando el circuito vehicular con las calles secundarias.

Lo cual permitirá la vida comunitaria de la zona, satisfaciendo las necesidades de transporte y áreas abiertas para la realización de las actividades del corredor comercial, así mismo se propone que en los muros del paso a desnivel se efectúe un mural interactivo que se desarrolle a través del túnel, y al finalizar el mismo se pretende tener un remate visual en el cruce de avenida del Taller, mediante puentes peatonales diseñados con un simbolismo que permita la identificación de la zona y que cumpla con la demanda peatonal en este cruce, ya que la velocidad en estas avenidas es alta.



SIMBOLOGÍA

-  PROYECTO INVERSIÓN
-  USOS INAMOVIBLES
-  LOTES CON VALOR PATRIMONIAL
-  VIVIENDA CON COMERCIO
-  EDUCACIÓN
-  OFICINAS NUEVAS
-  RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO
-  COMERCIO NUEVO
-  LOTES CON POTENCIAL
-  CENTRO CULTURAL (TESIS 2001)
-  DESNIVELES VEHICULARES



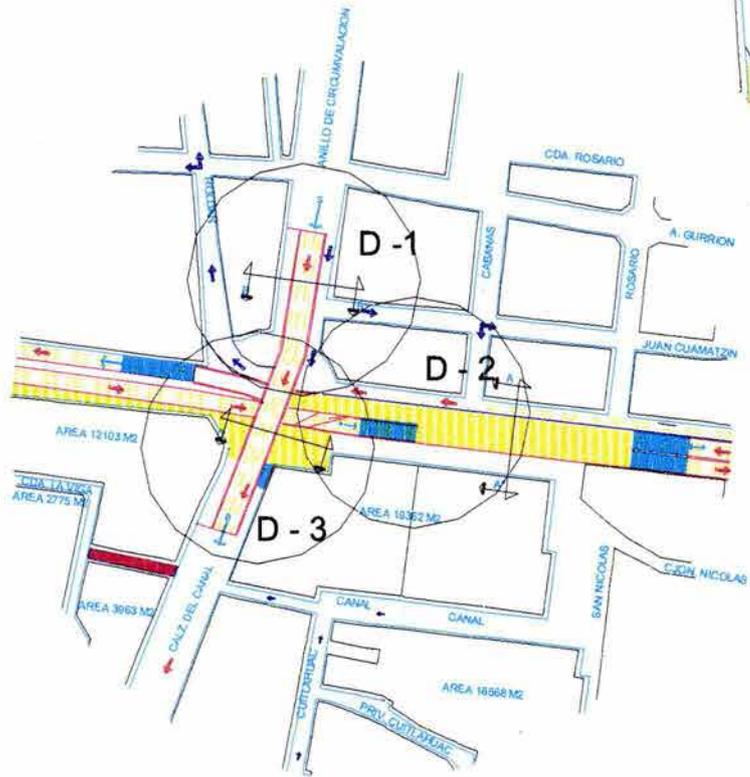
escala: S/E
plano: PU-01

IV.- PROPUESTA URBANA

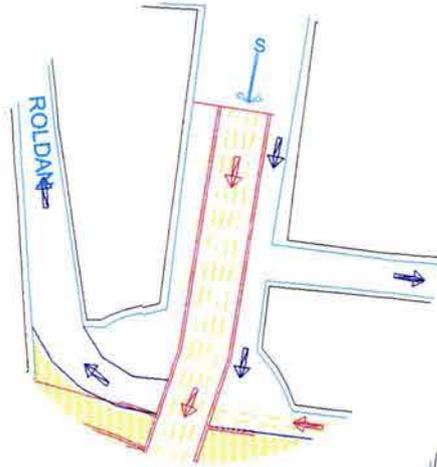
dibujo: Yamene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002

PROPUESTA GENERAL

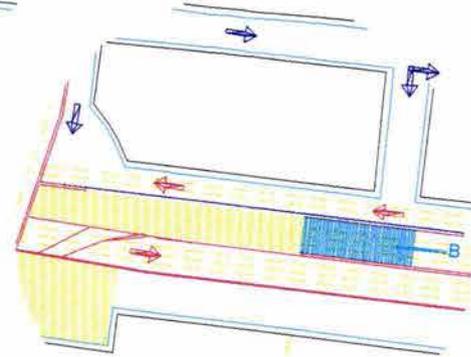




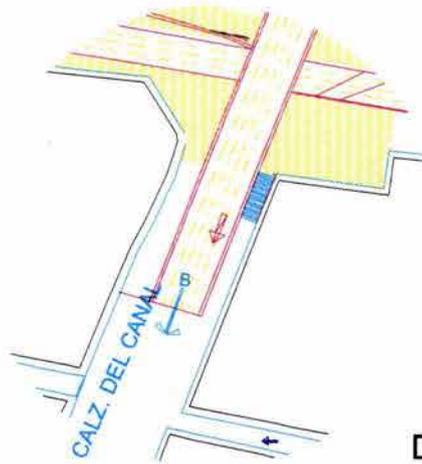
PROPUESTA VIAL



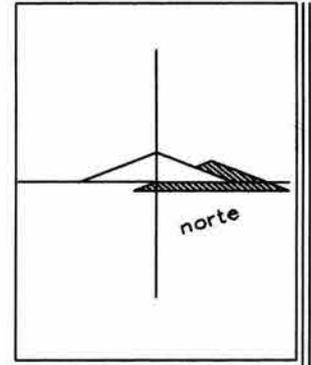
D-1



D-2

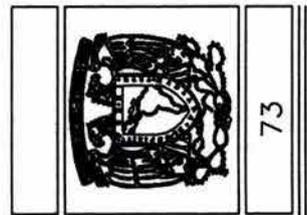


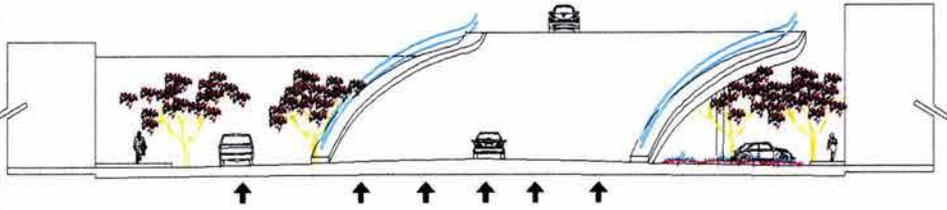
D-3



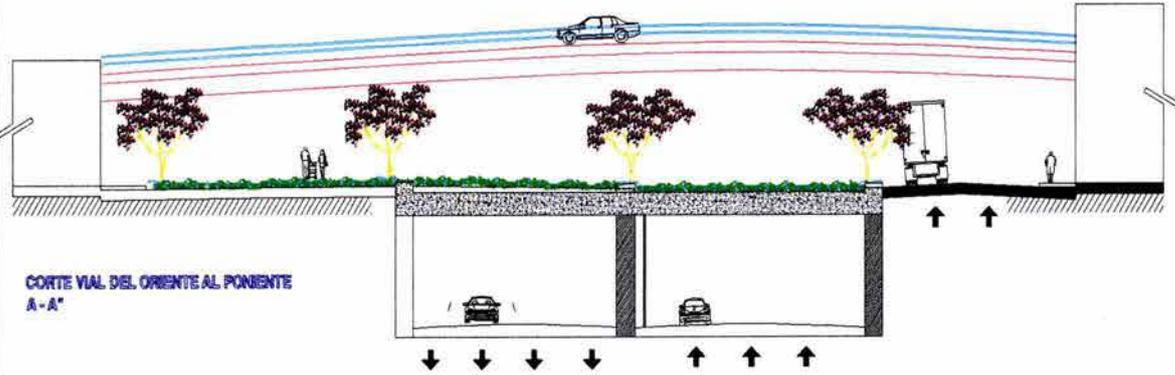
escala:	S/E
plano:	PU-02

IV.- PROPUESTA URBANA	
dibujo:	Irene Lizette Martínez Bremont
fecha:	agosto 2002

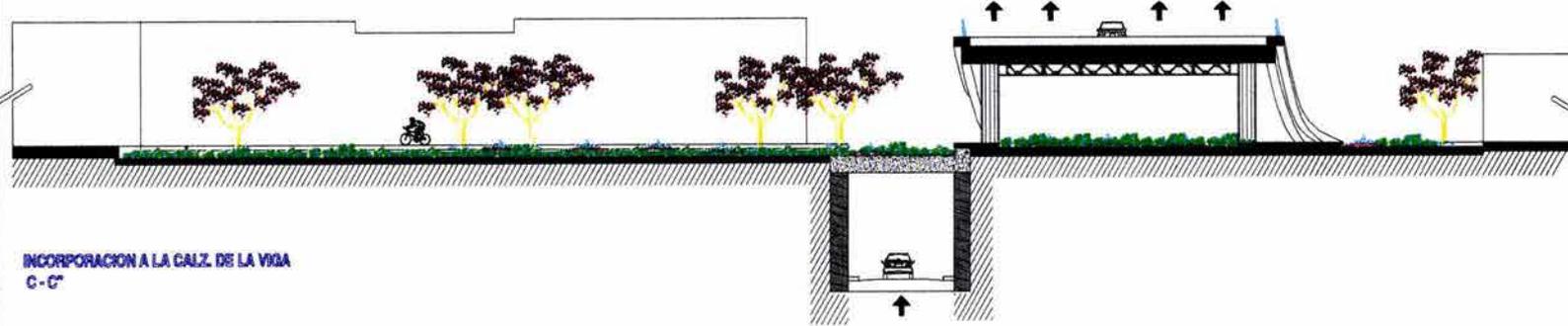




CORTE VIAL DEL CENTRO AL SUR
B - B''

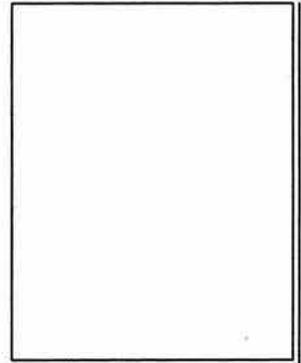


CORTE VIAL DEL ORIENTE AL PONIENTE
A - A''



INCORPORACION A LA CALZ. DE LA VIGA
C - C''

CORTES GENERALES



escala: S/E
plano: PU-03

IV.- PROPUUESTA URBANA

dibujo: Yamene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002





LADO ESTE DE CALZADA DE LA VIGA TRAMO COMPRENDIDO ENTRE CALLE CANAL Y AVENIDA DEL TALLER (ESTADO ACTUAL)



PROPUESTA

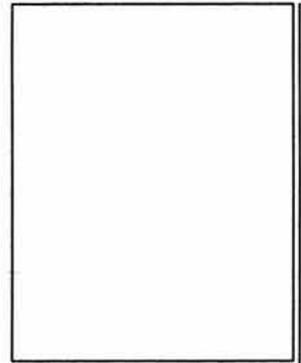


LADO OESTE DE CALZADA DE LA VIGA ENTRE AVENIDA DEL TALLER Y FRAY SERVANDO T. DE MIER



PROPUESTA

ESQUEMA DE ALTURAS



escala:

S/E

plano:

PU-04

IV.- PROPUESTA URBANA

fecha: agosto 2002

dibujo: Iemene Lizette Martínez Bremont



V.- PROBLEMA ARQUITECTÓNICO A RESOLVER

5.1.- FUNDAMENTACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

5.1.1.- PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO GENERAL

El proyecto estará conformado por dos temas específicos que serán el Centro Gastronómico y Artesanal, y el Hostal Juvenil con Hotel. Éstos funcionarán en conjunto y se apoyarán con vivienda popular de alta densidad y oficinas.

Actualmente, el primer predio es identificado como una zona de restaurantes, sin embargo, la venta de pescados y mariscos, las bodegas para guardado de estos perecederos y la entrada y salida de camiones de carga han propiciado que la zona se torne problemática e insalubre. Se pretende conservar la actividad comercial restaurantera para aprovechar la identidad con la que ya cuenta el sitio y destacarla dándole un giro específico.

Así pues el conjunto estaría conformado por restaurantes de comida típica mexicana con espacio para venta de artesanías y exposiciones temporales; estas actividades estarían respondiendo a un proyecto enfocado a la cultura, sin perder el carácter comercial prevaleciente y propiciaría un mayor interés turístico por el lugar, además de vincularse estrechamente con las actividades culturales del Centro Histórico. Este espacio serviría también de apoyo a la promoción y rescate de las tradiciones típicas mexicanas que buscan revivir el contenido histórico de éste lugar.

En el segundo predio, existe actualmente un pequeño motel con poco mantenimiento que funciona como “hotel de paso”. Siguiendo la misma dinámica que en el anterior, se pretende conservar el mismo giro pero brindándole otro enfoque. El predio se redensificará y se proyectará como hostal juvenil para dar apoyo al turismo que visita específicamente el Centro Histórico y que requiere de lugares baratos donde alojarse por poco tiempo, también cubrirá un espacio para un hotel ejecutivo de un nivel más alto, enfocado a gente que visite el conjunto con el propósito de asistir a convenciones o actividades empresariales; así se podrá dar mayor promoción al Centro Gastronómico y se le dará una proyección turística a nivel Nacional.

Los niveles posteriores del segundo predio, donde se ubica actualmente la VW (giro de venta de autos nuevos que se conservará) y los niveles posteriores al Centro Gastronómico que se encuentren inmediatos a Calzada de La Viga, se utilizarán como oficinas para la pequeña y mediana empresa; esta actividad permitirá principalmente generar recursos para el mantenimiento del conjunto, además de permitir la utilización del espacio urbano y específico, a personas de un nivel socio – económico distinto al local, con esto, el comercio que se de en el

conjunto estará enfocado a un sector de la población más plural.

La vivienda se proyectará en el primer predio, donde no se colinde a la avenida principal (Calzada de La Viga). Con esta actividad se busca otorgar al espacio urbano un uso total del mismo; se pretende evitar el uso parcial donde, acabando la actividad comercial se deja de lado la vida urbana; esto aminorará los problemas de abandono, deterioro del sitio e inseguridad.

La estructuración de la vivienda será a través de conjuntos habitacionales para permitir un número mayor de metros cuadrados, la cual estará dirigida a familias de un poder adquisitivo mayor al que actualmente existe en la zona. Estos conjuntos permiten conservar un cajón de estacionamiento por departamento además de permitir la utilización por uso horario de los estacionamientos de oficinas y comercio (se propone pensión nocturna); esto permitirá generar recursos adicionales para el mantenimiento general del predio.

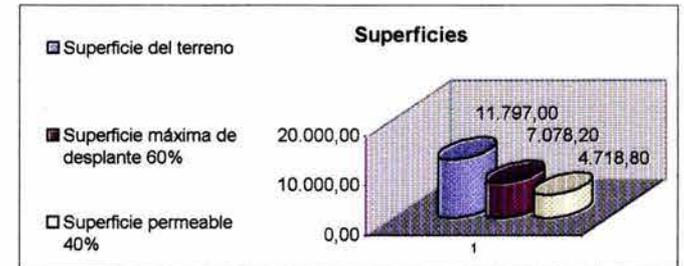
Cabe mencionar que es factible, incluso, La utilización del estacionamiento que actualmente ocupa el centro comercial contiguo al terreno usado para este proyecto, sin llegar a la saturación.

Además incorporando los usos de vivienda y oficinas se pretende redensificar la zona, principalmente para aprovechar la infraestructura del distrito la cual se encuentra sobrepasando la demanda actual.

5.1.2.- FACTIBILIDAD FINANCIERA

Condicionantes del terreno

Superficie del terreno	11.797,00 m ²
Superficie máxima de desplante 60%	7.078,20 m ²
Superficie permeable 40%	4.718,80 m ²
Superficie de donación	m ²
Superficie máxima permitida de construcción	49.547,40 m ²



Propuesta de m2 de obra

Metros cuadrados de construcción en

Vivienda	5.545,00 m ²
Oficinas	3.770,00 m ²
Comercio	4.400,00 m ²
Sub total	13.715,00 m²



Indivisos de:

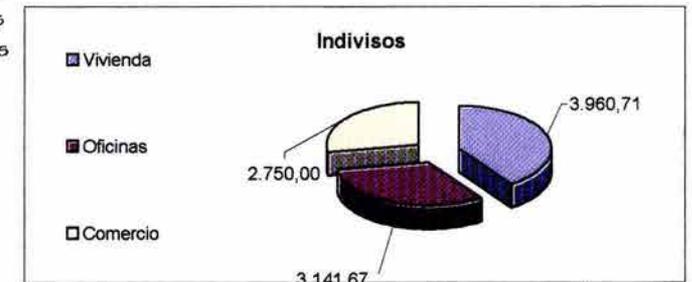
Vivienda 7%	388,15 m ²
Oficinas 10 %	377,00 m ²
Comercio 20%	880,00 m ²
Sub total	1.645,15 m²

Requerimiento de cajones de estacionamiento

Vivienda	158 Cajones
Oficinas	126 Cajones
Comercio	110 Cajones
Sub total	394 Cajones

Superficie requerida c/ind. de estacionamiento

Vivienda	3.960,71 m ²
Oficinas	3.141,67 m ²
Comercio	2.750,00 m ²
Sub total	9.852,38 m²



Superficie total de construcción 25.212,53 m²

51 % De la ocupación

Costo de la obra

Costos de construcción actual por m2 y terreno

Costo del terreno por m ²	3.500,00 \$
Costo de construcción en vivienda por m2	5.000,00 \$
Costo de construcción en oficinas por m2	6.500,00 \$
Costo de construcción en local comercial por m2	6.500,00 \$
Costo de construcción en estacionamiento por m2	1.500,00 \$

Costos de construcción y terreno

Costo del terreno	41.289.500,00 \$
Costo de vivienda con indivisos	29.665.750,00 \$
Costo de oficinas con indivisos	26.955.500,00 \$
Costo de local comercial con indivisos	34.320.000,00 \$
Costo de estacionamiento	14.778.571,43 \$
Total	147.009.321 \$

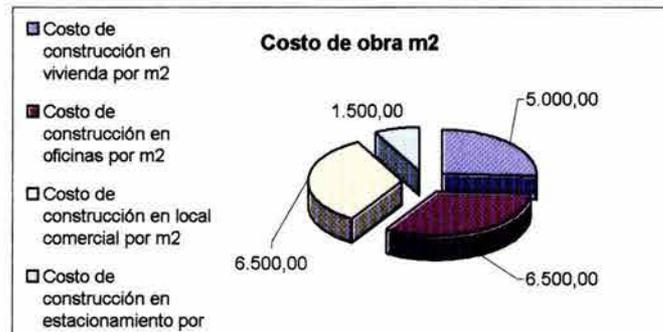
Precios de venta en el mercado

Precio por metro cuadrado

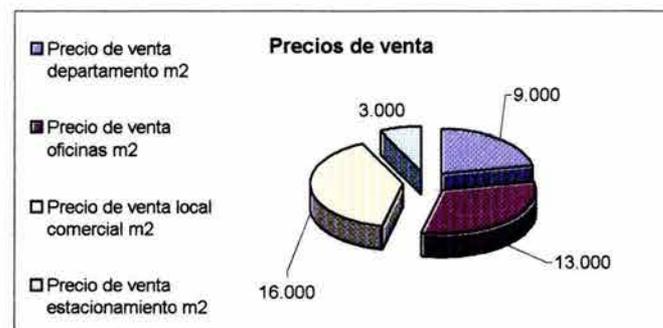
Precio de venta departamento m2	9.000 \$
Precio de venta oficinas m2	13.000 \$
Precio de venta local comercial m2	16.000 \$
Precio de venta estacionamiento m2	3.000 \$

Recuperación y utilidad de la obra en venta

Vivienda	49.905.000,00
Oficinas	49.010.000,00
Comercio	70.400.000,00
Estacionamiento	29.557.142,86
Total	198.872.143 \$
Utilidad	51.862.821



De 95 m2	54	546.505
De 120 m2	31	858.000
De 300 m2	15	2.340.000
Cajón	394	37.500



De 95 m2	54	919.355
De 120 m2	31	1.560.000
De 300 m2	15	4.800.000
Cajón	394	75.000

26 %

5.2.- INVESTIGACIÓN ARQUITECTÓNICA

5.2.1.- EDIFICIOS ANÁLOGOS

PLAZA INSURGENTES SUR

Arquitectos: Paolo Máximo Parboni y Ernesto Arellano
San Ángel, México D.F.
1982-85



Introducción

El análisis de este conjunto es de gran importancia para el tema de estudio, ya que es una edificación proyectada para alojar locales comerciales, de vivienda y oficinas, espacios propuestos en este proyecto; aunque las características socio – económicas de los usuarios de esta plaza son diferentes a las propuestas en el mismo, es interesante observar la resolución de tres diferentes eventos urbanos que interactúan en este gran espacio inmerso en un distrito de gran valor turístico y mercantil.

Características

El predio es una gran manzana (26 000 m²) cuyo frente principal se localiza en la avenida de los Insurgentes, al sur de la Ciudad de México, y se complementa en su función con otro edificio cultural independiente (Centro Cultural Helénico) hacia el lado de Avenida Revolución.

La primera etapa que comprende el área comercial se terminó en diciembre de 1983. Consta e cuatro niveles que suman 45 000 m², de los cuales 168 locales ocupan 23 000 m². Las áreas para locales varían desde 80 m² hacia arriba.

Los espacios comerciales están dispuestos alrededor de una gran plaza central ambientada con una fuente, hacia donde asoman los comercios. Tiene proporciones cuadradas

con las circulaciones y barandales redondeados y una escalera helicoidal en una de sus esquinas. Sus servicios comprenden 1 200 cajones de estacionamiento a cubierto. Cuenta con montacargas, escalera de servicio y control general de instalaciones y sistemas.

Los edificios de departamentos fueron terminados en 1985, constan de dos torres de 20 niveles sin incluir los 5 niveles de estacionamiento, además de tener una zona de esparcimiento privada sobre la altura del nivel de banqueta, áreas ajardinadas y acceso independiente. Los edificios de oficinas se encuentran a los extremos del conjunto, el primero se ubica arriba de la zona comercial y comprende 11 niveles, el acceso se ubica en la plaza comercial; el segundo se adecua a las alturas del centro cultural y consta de 7 niveles con acceso independiente. El estacionamiento se desplanta bajo el área de los edificios de departamentos y cuenta con 6 niveles, con entrada y salida hacia las avenidas secundarias.

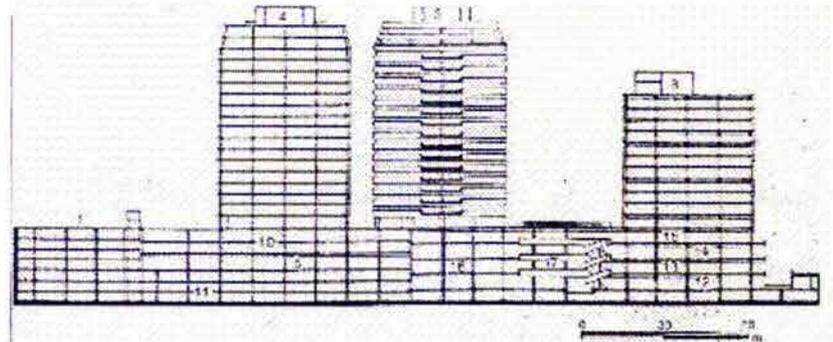
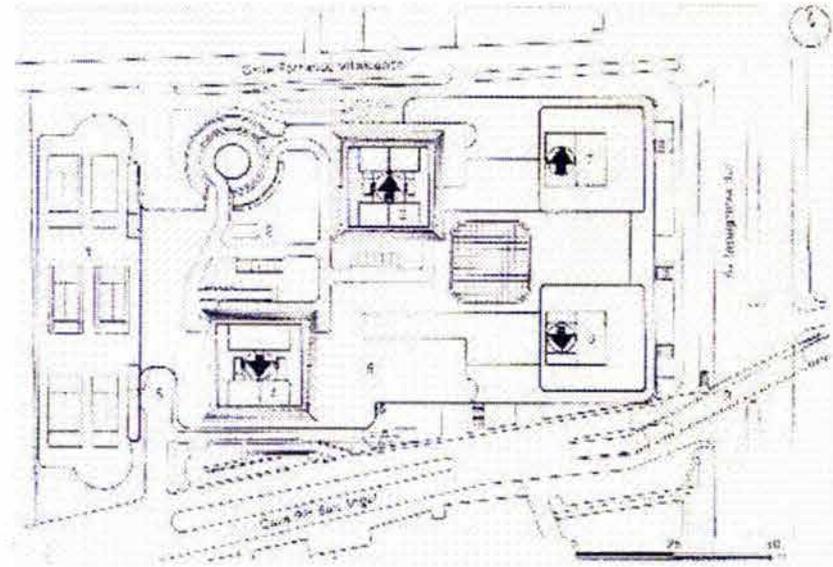
La estructura es de concreto con columnas de sección cuadrada, el basamento está compuesto por macizos de concreto martelinado y vanos horizontales que corren de extremo a extremo en la fachada oriente (Insurgentes); las fachadas de las torres de oficinas y departamentos están compuestas en su totalidad por vanos de vidrio espejo.

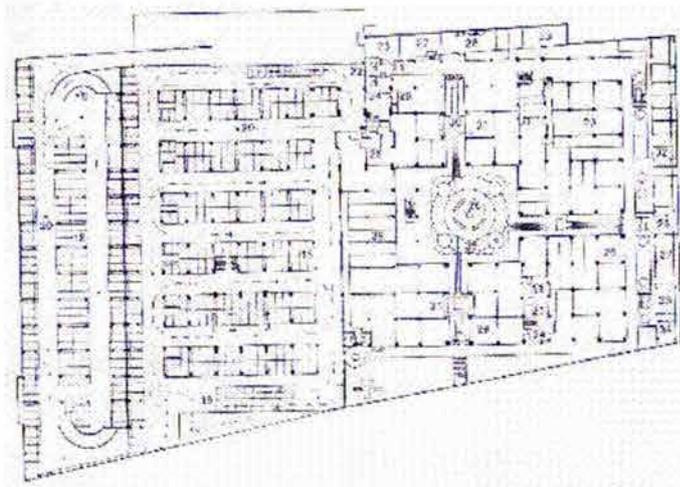
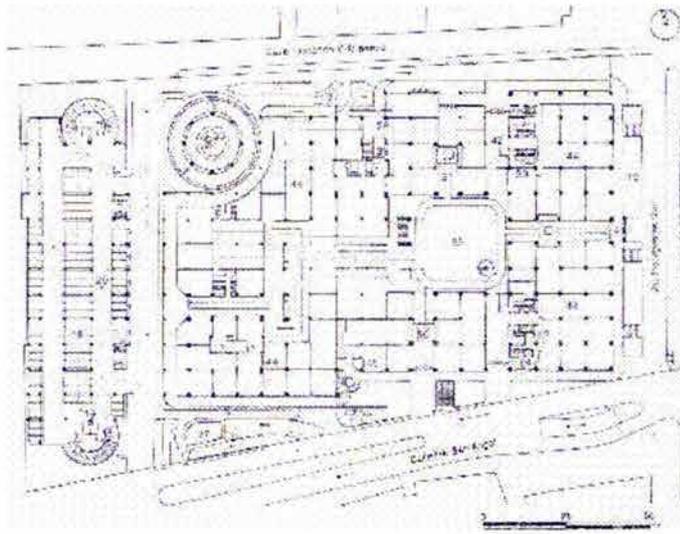
La Plaza Insurgentes Sur fue planeada como un conjunto urbano de usos mixtos, como una obra en que se conjugan el comercio, las oficinas y el género

habitacional pero con independencia. La idea era ofrecer al habitante ciudadano un lugar donde encontrar casa trabajo y comercio, con lo que evitaría el traslado constante dentro de una gran metrópoli y se resolverían los problemas de contaminación e inseguridad. Se pretendía conjuntar los diferentes eventos que confluyen en un espacio urbano, trasladando la vida social hacia el interior. El auge de la globalización provocó que a través de los años la unidad funcional que se pretendía lograr se volcara a un objetivo meramente comercial. El comercio tornó sus servicios hacia el exterior, encontrándose principalmente giros de restaurantes, boutiques y agencias; la mayoría de los departamentos fungen ahora como oficinas y ésta actividad es la que más auge a desarrollado, incluso en la misma zona comercial.

Planta de conjunto y corte longitudinal

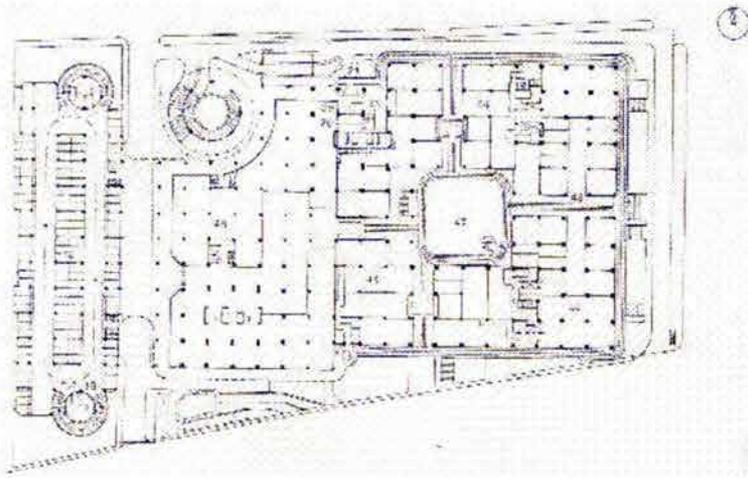
1. Edificio de estacionamiento
2. Basamento
3. Edificio A de departamentos
4. Edificio B de departamentos
5. Calle interior
6. Azotea
7. Edificio 1 de oficinas
8. Edificio 2 de oficinas
9. Paso a desnivel
10. Estacionamiento de departamentos
11. Estacionamiento para comercios y oficinas
12. Nivel fuente
13. Nivel avenida
14. Nivel paseo
15. Nivel terraza
16. Locales comerciales
17. Plaza central





Planta de acceso y planta semiisótano

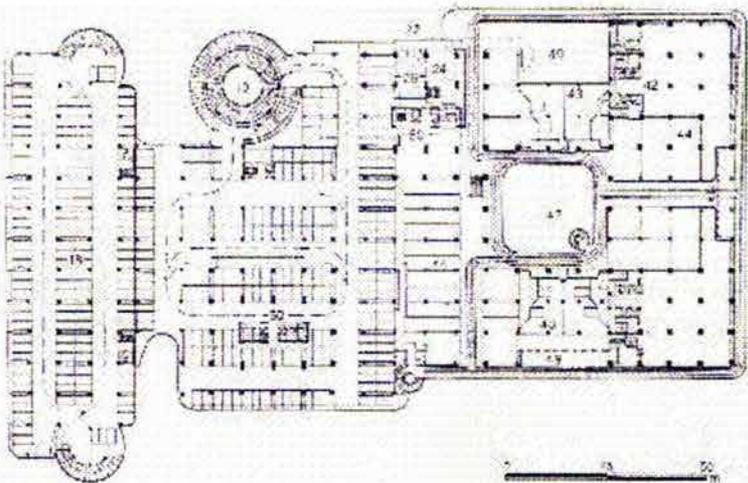
18. Estacionamiento para autos
19. Rampa
20. Circulación autos
21. Teléfonos públicos
22. Sanitarios públicos
23. Subestación
24. Servicios de comercios
25. Cuarto eléctrico
26. Cuarto de basura
27. Cuarto de medición
28. Cuarto de compañía de luz
29. Locales comerciales
30. Jardinería
31. Galería
32. Administración
33. Cubo de elevadores
34. Planta de energía
35. Patio central
36. Fuente
37. Caseta de vigilancia
38. Montacargas
39. Bodega
40. Plaza de acceso
41. Acceso principal
42. Vestíbulo de oficinas
43. Cuarto de máquinas
44. Locales para comercios, boutiques. Bancos, etc.
45. Sanitarios



Primero y segundo nivel

- 46. Galerías
- 47. Vacío plaza
- 48. Pasillo
- 49. Terraza
- 50. Vestíbulo departamentos
- 51. Estacionamiento departamentos

Rampa de Estacionamiento



Conclusiones

Existen algunas similitudes con la propuesta urbana planteada para este proyecto como la interacción sugerida entre un centro cultural y el conjunto estudiado, a pesar de no pertenecer al mismo predio. La funcionalidad urbano – social de esta conjunción de espacios puede ser retomada en este tema de Tesis que propone en su diseño urbano un centro cultural contiguo al predio sugerido para el desarrollo del centro comercial (Tesis 2001).

La disposición de los locales comerciales alrededor de una plaza de esparcimiento, es una idea que en este proyecto funciona adecuadamente para la creación de un espacio de exposiciones temporales y eventos sociales relacionados con estas actividades comerciales, mismas que se dan en este análogo.

Además es importante retomar el manejo del espacio de vivienda como conjuntos habitacionales que se manejan aislados de las otras actividades de índole público; se mantiene la privacidad de los usuarios con accesos, estacionamiento y áreas de esparcimiento independientes.

Por otro lado, se debe tomar en cuenta que este conjunto analizado se encuentra en un lugar con poder adquisitivo mucho mayor al que prevalece actualmente en el corredor comercial de “La Viga” e incluso al planteado en el diseño de este proyecto. Este análogo cuenta con más del doble de metros cuadrados de construcción además de encontrarse en la colonia San

Ángel Inn, por lo que su recuperación económica fue mucho más rápida y redituable.

Otro aspecto importante que no se debe dejar de lado es la falta de proyección a futuro que presentó el diseño de este análogo, al no poder funcionar en su totalidad como se planteó en el diseño original, lo que ocasionó un cambio en algunas de sus funciones (como la vivienda) y la reorganización de espacios de manera inadecuada.

PLAZA LORETO



Introducción

Esta plaza comercial y cultural fue proyectada para la reutilización del antiguo edificio que alojó por muchos años una fábrica de papel, construcción que ha fungido como un hito en la historia contemporánea del barrio de San Ángel y que por muchos años estuvo abandonada.

Características

Pensando en el arraigo cultural del entorno, se generó un espacio público al aire libre donde pudieran extenderse las actividades propias del lugar, creando así un foro abierto donde se expresan diversos movimientos artísticos para todo público y un espacio para exposiciones temporales y venta de productos vinculados a las mismas.





El carácter sustentable se da a partir de los locales comerciales a alrededor del foro, con espacios creados para comida rápida, pequeños comercios como boutiques, mueblerías y otros giros, restaurantes de comida internacional, así como una importante tienda de discos, sin olvidar los establecimientos “ancla” como Sanborn’s, bancos importantes y un centro de atención a clientes Telcel, entre otros.

El elemento principal que vincula el uso comercial con el arraigo cultural, es un cine proyectado principalmente para la muestra de cine de arte.

El edificio fue rescatado casi en su totalidad, restaurando la mayoría de los materiales constructivos, incorporando elementos nuevos (como instalaciones eléctricas y especiales aparentes e integradas armónicamente a la construcción) y la utilización de techumbres, velarias y

otros elementos que comunican el momento histórico actual sin olvidarse del pasado.



Para alojar el estacionamiento se utilizó parte de la plaza existente y la construcción de un edificio de tres niveles.

Conclusiones

Este espacio no pretendía en su origen, dirigirse a un sector determinado de la sociedad económica, por el contrario, todos los elementos proporcionados para su uso se avocan a todos los sectores, sin que necesariamente se convierta en un espacio meramente popular.

Uno de los elementos importantes que se rescatan para este proyecto de Tesis es el concepto de foro cultural abierto a todo público y que sirve como elemento

integrador de los diversos usos de la plaza, haciendo énfasis en el cambio de espacio únicamente por la disposición de bancas, mamparas y el tratamiento de pisos. El visitante cuyo fin es asistir a una exposición o un espectáculo determinado, es sutilmente obligado a recorrer los espacios de venta, asimismo, las personas que tienen como objetivo ir de compras, serán invitados, por el recorrido que genera esta construcción, a disfrutar de la cultura.



PASAJE SANTA FE



Introducción

El conjunto de Pasaje Santa Fe fue escogido por contener en su composición tres tipos de usos además de ser contemporáneo y gestar características particulares de resolver los espacios en un conjunto.

Pasaje Santa Fe

El edificio se ubica en el desarrollo urbano de Santa Fe, la zona de mayor crecimiento urbano de Ciudad de México. El proyecto se localiza en el centro de la ciudad, cuya filosofía está presidida por el tráfico peatonal y el uso mixto: viviendas, oficinas y comercios. El Pasaje Santa Fe ocupa un lugar privilegiado en ese entramado, frente al parque central. El terreno tiene una superficie de 5.337 metros cuadrados y ocupa una manzana completa. En la planta baja se localizan los locales, situados alrededor de una serie de pasajes, jardines y plazas interiores. En las calles principales y hacia la zona verde se situaron los pórticos que permiten su utilización pública.

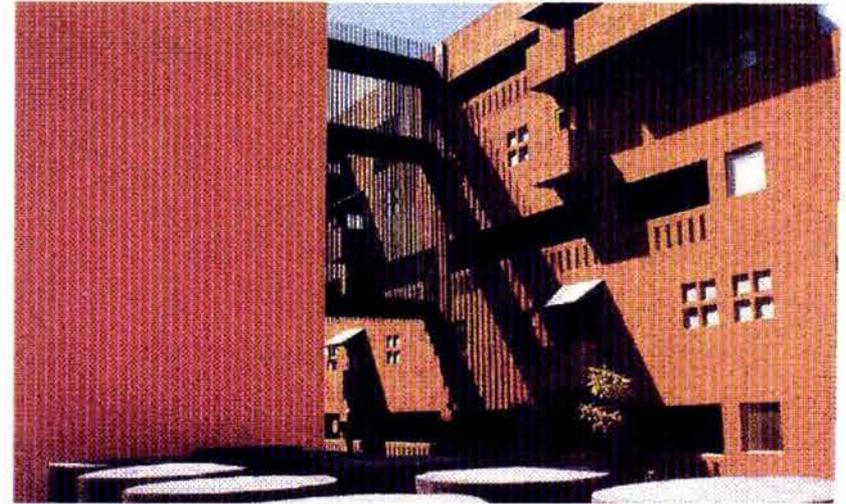
Debido a la actual escasez de viviendas en Ciudad de México para parejas jóvenes de clase media, habituadas a vivir en amplios espacios ajardinados, en Pasaje Santa Fe se buscó una solución a esta situación edificando departamentos que, aunque pequeños, ofrecieran una calidad de vida de alto nivel.

Se construyeron 62 viviendas de 150 metros cuadrados que se desarrollan en los cuatro niveles

superiores. Cada apartamento tiene dos niveles con algunos espacios de doble altura que evitan la imagen de la residencia tradicional, Todos cuentan con vista al parque, a los jardines interiores o a la calle.

El complejo residencial pretende integrarse a la trama urbana, apostando a la vida peatonal mediante una serie de pasajes, jardines y plazas interiores que dignifican el proyecto

Por estar enfocados a la gente joven, se utilizaron vivos colores, así como fuentes y jardines que imprimieran carácter y eliminaran la imagen del multifamiliar convencional. Con este tipo de proyecto se recupera la vida peatonal y comunitaria de los barrios más antiguos de la capital, que se había ido perdiendo tras el auge y la influencia de la tipología estadounidense. Aunque el conjunto está en pleno desarrollo, ya se empiezan a ver los resultados de esta nueva forma de comunidad, más humanizada y de mayor calidad de vida



Conclusiones

La solución de someter la densidad ocupacional del predio a la calidad de los espacios que se pueden disfrutar por sus pasillos y áreas verdes, es una buena solución arquitectónica, es una forma de incrementar el nivel de atracción hacia estos conjuntos que también se valoran por sus plazoletas y jardines.

Al contrario de otros conjuntos que separan totalmente los espacios de oficinas, comercio y viviendas, podemos observar que se logran conjuntar estos espacios sin perder el orden de los mismos, sus flujos peatonales, privacidad de los departamentos y desarrollo adecuado de las actividades cotidianas, por medio de accesos controlados, vivienda designada en la parte superior, comercio en la planta baja, uso exclusivos para oficinas y adecuados espacios públicos que generan el encuentro cotidiano de las personas sin dejarlos solitarios, generando vida peatonal en el transcurso del día y la noche. Por lo que se toma en consideración la posibilidad de generar estas características en el proyecto.



5.2.2.- NORMAS Y REGLAMENTOS

1. Las normas de ordenación sobre vialidades nos permite un uso del suelo HM 7/40.
2. Coeficiente de Ocupación del Suelo, 60% del total de la superficie del terreno.
3. Coeficiente de Utilización del Suelo (4.2), referido al número de niveles (7) permitidos.
4. Para estacionamientos:
 - Se deberá incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20%.

TIPOLOGÍA	NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES
Conjuntos habitacionales de 60 hasta 120 m ²	1 por vivienda
Oficinas	1 por 30 m ² construidos
Centros comerciales	1 por 40 m ² construidos

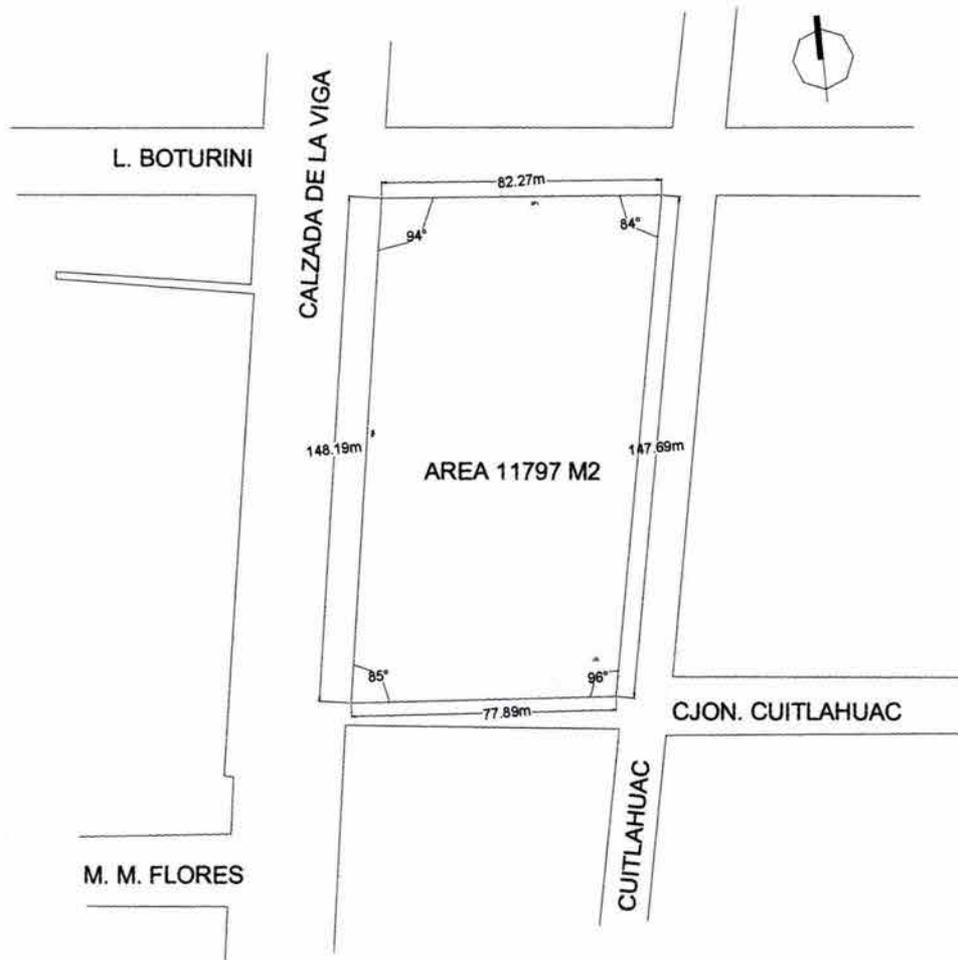
- Las cantidades anteriores de cajones se proporcionarán de acuerdo a la zona correspondiente, en este caso:

ZONA	% DE CAJONES RESPECTO DE LOS ESTABLECIDOS EN LA TABLA ANTERIOR
3	80%

- Reducción en un 5% en el caso de edificios o en conjuntos de usos mixtos complementarios con demanda horaria.
- Reducción en un 10% en el caso de usos ubicados dentro de la zona definida como corredor de alta densidad.
- El 60% de estacionamiento de los conjuntos habitacionales deberán permitir un incremento del 100%, mediante la construcción posterior de pisos.
- Se podrán usar otros predios para estacionamiento, siempre y cuando no se encuentren a una distancia mayor de 250 m y no se atraviesen vialidades primarias.
- Se deberá destinar un cajón de estacionamiento por cada 25 o fracción a partir de 12 para uso exclusivo de personas impedidas.

5.2.3.- ANÁLISIS DEL TERRENO

- Superficie total del terreno 11,797.00 m²
- Superficie total de desplante al 60% 7,078.20 m²
- Resistencia del terreno 3 kg/m²



5.3.- PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

EDIFICIO	LOCAL	ÁREA MÍNIMA	ACTIVIDADES	MOBILIARIO	% ÁREA
VIVIENDA	COCINA	4,20	Guardado de alimentos Guardado de utensilios Preparación de alimentos	Alacenas (2) Estufa Fregadero Horno Mueble de apoyo Refrigerador	6
	ÁREA DE SERVICIO	2,10	Guardado Lavar Secar	Lavadero Lavadora Secadora	3
	ESTANCIA	25,20	Consumo alimentos Convivencia Descanso Espera Guardado Trabajo de Mesa	Librero Mesa Mesa de centro Mesas laterales (2) Mueble de guardado Sillas (6) Sillones (3)	36
	RECAMARA PRINCIPAL	11,90	Descanso Guardado	Buroes Cama matrimonial Closet Televisión Tocador	17
	RECAMARA SECUNDARIA	11,20	Descanso Guardado Tareas escolares	Buroes Camas individuales Closet Escritorio / mueble de apoyo Televisión	16
	RECAMARA SECUNDARIA 2	9,80	Descanso Guardado Tareas escolares	Buroes Camas individuales Closet Escritorio / mueble de apoyo Televisión	14
	BAÑO COMPLETO	5,60	Aseo personal Defecar Miccionar	Espejo con guardado Lavamanos Mueble de apoyo Regadera Sanitario.	8
	TOTAL:		70,00 m2 de área mínima.		

EDIFICIO	LOCAL	ÁREA MÍNIMA	ACTIVIDADES	MOBILIARIO	% ÁREA
LOCAL COMERCIAL TIPO 1	ÁREA DE VENTA	84,70	Vender Exhibir Administrar	Caja registradora Modulo Administración Mobiliario de exhibición	77
	BODEGA	19,80	Almacenar	Anaqueles	18
	BAÑO	5,50	Defecar Miccionar	Lavabo Sanitario.	5
	TOTAL:	110,00	m2 de área mínima.		100
	COMENSALES	35,75	Consumo de alimentos Servicio de alimentos Zona de espera	Gabinetes Mesas Sillas	55
LOCAL TIPO 2 (COMIDA RÁPIDA)	VESTÍBULO	1,30	Espera Recepción	Atril	2
	CAJA	0,65	Cobranza Guardado	Caja Fuerte Caja Registradora Modulo de cajero Papelería	1
	COCINA	16,25	Conservación Elaboración Lavado Limpieza	Anaqueles para Estufas Fregaderos Horno de Gas Hornos Microondas Mobiliario de apoyo Utensilios	25
	REFRIGERACIÓN	1,30	Almacenar	Frigoríficos	2
	BODEGA ALIMENTOS	1,30	Almacenar Cargar Descargar Guardado utensilios Limpieza	Anaqueles	2
	SERVICIOS	5,20	Defecar Guardado Limpieza Miccionar	Lavamanos Mingitorio Sanitario. Tarja para aseo	8
	ADMINISTRACIÓN	3,25	Administración Control	Archivo Escritorio Papelería Sillas	5
	TOTAL:	65,00	m2 de área mínima.		100

EDIFICIO	LOCAL	ÁREA MÍNIMA	ACTIVIDADES	MOBILIARIO	% ÁREA	
LOCAL TIPO 3 (RESTAURANTE)	COMENSALES	110,00	Centro de reunión Consumo de alimentos Guardado Servicio de alimentos Zona de espera	Estación de meseros Gabinetes Mesas Sillas	55	
	VESTÍBULO	4,00	Espera Recepción	Atril bebidas Cafetera y / o servicio Sillón	2	
	CAJA	2,00	Cobranza Guardado	Caja Fuerte Caja Registradora Modulo de cajero Papelería	1	
	COCINA	50,00	Conservación Elaboración Lavado Limpieza	Anaqueles para Estufas Fregaderos Horno de Gas Hornos Microondas Mobiliario de apoyo Utensilios	25	
	REFRIGERACIÓN	4,00	Almacenar	Frigoríficos	2	
	BODEGA ALIMENTOS	4,00	Almacenar Cargar Descargar Guardado utensilios Limpieza	Anaqueles	2	
	SERVICIOS	16,00	Defecar Guardado Limpieza Miccionar	Cambiador para bebés Lavamanos Mingitorios Sanitario. Tarja para aseo	8	
	ADMINISTRACIÓN	10,00	Administración Control	Archivo Escritorio Papelería Sillas	5	
	TOTAL:		200,00 m2 de área mínima.			100

EDIFICIO	LOCAL	ÁREA MÍNIMA	ACTIVIDADES	MOBILIARIO	% ÁREA
CENTRO DE ENSEÑANZA GASTRONÓMICA	AUDITORIO	75,00	Exposición Proyección Reunión	Butacas (60) Cuarto Proyección Mesa Pantalla Pizarrón Silla (4)	5
	AULAS PRÁCTICAS (4)	675,00	Aprendizaje Escribir Preparación de alimentos	Anaqueles guardado utensilios Área de guardado Escritorio Estufa (10) Fregadero (10) Horno de Gas (10) Horno Microondas (10) Mobiliario de apoyo Refrigerador Sillas (11)	45
	AULAS TEÓRICAS	165,00	Aprendizaje Escribir Leer	Bancas (20) Escritorio Pizarrón Silla	11
	BIBLIOTECA	75,00	Consultar Control Escribir Estudiar Fotocopiar Leer	Computadora (2) Copiadora (2) Escritorio Estante para revistas Libreros (5) Mesas (6) Sillas (16) Videoteca	5
	CIRCULACIONES	15,00	Acceder a locales	Ceniceros (4) Cestos basura (4)	1
	DIRECCIÓN	105,00	Administración Archivar Cobrar Trabajo escritorio	Archiveros (6) Barra de atención al público Caja Computadoras (7) Escritorio (2)	7
	ESTAR, VESTÍBULO	60,00	Convivencia Descanso Fumar Refrigerios	Ceniceros (2) Cestos basura (2) Máquinas refrigerios (2) Mesa de apoyo (2) Sillones (10 plazas)	4

EDIFICIO	LOCAL	ÁREA MÍNIMA	ACTIVIDADES	MOBILIARIO	% ÁREA
CENTRO DE ENSEÑANZA GASTRONÓMICA	RESTAURANTE PARA PRÁCTICAS	225,00	Administración	Anaqueles	15
			Almacenar	Archivo	
			Aseo	Atril	
			Aseo personal	Caja Fuerte	
			Cargar	Caja Registradora	
			Cobro	Escritorio	
			Consumo de alimentos	Estufas (2)	
			Control	Fregaderos (2)	
			Descargar	Frigoríficos (2)	
			Elaboración de alimentos	Gabinets	
Guardado utensilios	Horno de Gas				
Lavado	Hornos Microondas				
Limpieza	Lavamanos (1)				
Recepción	Mesas (12)				
Servicio de alimentos	Minqitorios (1)				
Zona de espera	Mobiliario de apoyo				
				Modulo para cajero	
				Papelería	
				Sanitario.	
				Sillas (48)	
				Tarja para aseo	
				Utensilios	
			Búsqueda de material	Computadoras equipadas (5)	
			Elaboración de menús	Anaqueles papelería	
			Elaboración de tareas	Escritorio	2
			Investigación	Fotocopiadora	
				Sillas (6)	
			Reunión	Lockers	
			Trabajo de escritorio	Mesa	2
			Descanso	Mueble para café	
			Guardado	Sillas	
			Defecar	Área de guardado	
			Guardado	Lavamanos (4)	
			Limpieza	Minqitorios (1)	3
			Miccionar	Sanitario. (4)	
				Tarja para aseo	
	TOTAL:	1500,00 m2 área mínima			100
ÁREA DE EXPOSICIÓN Y FORO	MOBILIARIO FIJO	180,00	Descanso	Bodega	47
			Exposición	Estrado	
			Recreación	Tribunas (100 personas)	
	MOBILIARIO NO FIJO	200,00	Exposición	Carros vendedores (5)	53
			Recreación	Mamparas	
	TOTAL:	380,00 m2 área mínima			100

EDIFICIO	TIPO DE ÁREA	LOCAL	ÁREA MÍNIMA	ACTIVIDADES	MOBILIARIO	% ÁREA		
OFICINAS	ACCESO Y ÁREA PÚBLICA	VESTÍBULO	400,00	Circulación:	Elevadores para 8 personas (2) Escaleras	40		
				Servicios:	Equipo de aire acondicionado Lavamanos (3) Sanitarios (3) Tania para aseo			
		BANCO (4)	400,00	Atención a público:	Archiveros (2) Equipo de cómputo (2) Escritorios aerencia (2) Estantes guardado (2) Fotocopiadora Sillas público (4) Sillones Gerencia (2)	40		
					Comer. empleados:		Bancas (2) Barra comedor Cocineta equipada	
				Manejo de dinero y divisas:	Escritorio caja principal Estantes guardado (4) Módulo integral para caja (4) Sillas cajero (5)	40		
					Seguridad:		Bóveda equipada Esclusa Rak	
				Servicios:	Lavamanos Sanitarios (2) Tania para aseo	40		
					Agenzia de viajes		Escritorio recepción	
				LOCALES COMERCIALES (3)	200,00	Acceso:	Mesa de apoyo Revistero Sala de espera (8 plazas) Silla recepcionista	20
							Administración:	
Atención a clientes:	Archivo (4) Equipo cómputo (4) Guardado matenal y folletería Módulo de atención (4) Sillas empleados (4) Sillas público (4)					20		
	Caja:						Bóveda equipada Silla cajero	
Servicios:	Lavamanos Sanitario Tania para aseo	20						

EDIFICIO	TIPO DE ÁREA	LOCAL	ÁREA MÍNIMA	ACTIVIDADES	MOBILIARIO	% ÁREA
OFICINAS	ACCESO Y ÁREA PÚBLICA	LOCALES COMERCIALES (3)		Asesoría jurídica		
				Despachos atención (3):	Equipo de cómputo	
					Escritorio	
					Guardado material	
					Librero	
					Sillas clientes (2)	
					Sillón ejecutivo	
				Recepción y espera:	Escritorio recepción	
					Mesa de apoyo	
					Silla recepcionista	
	Sillón (4 plazas)					
	Secretariado:	Archivo (3)				
		Módulo equipado (2)				
		Silla secretaria (2)				
		Asesoría contable				
		Despachos atención (3):	Equipo de cómputo			
			Escritorio			
			Guardado material			
			Librero			
			Sillas clientes (2)			
			Sillón ejecutivo			
		Recepción y espera:	Módulo equipado secretarías			
			Mesa de apoyo			
			Silla secretaria (2)			
			Sillón (4 plazas)			
			Archivo (3)			
			TOTAL:	1000,00 m2 área mínima		100
				Espera:	Mesa de apoyo (2)	10
					Sala de espera (8 plazas)	
		ACCESO	50,00	Recepción:	Equipo de cómputo	
					Escritorio recepción	
					Mueble guardado material	
					Silla recepcionista (2)	
		ACTIVIDADES GENERALES EMPLEADOS	150,00	Trabajo:	Equipo cómputo (22)	30
					Escritorio empleado (22)	
					Silla empleado (22)	
	DESPACHO PROPUESTA I			Atención especial	Equipo de cómputo	10
				Dirección de empresa	Escritorio ejecutivo	
				Proyectos especiales	Estante guardado material	
		DIRECCIÓN (2)	50,00		Librero	
					Mesa ejecutiva	
					Sillas ejecutivas (6)	
					Sillón ejecutivo	
					Sillón visitas (2)	

EDIFICIO	TIPO DE ÁREA	LOCAL	ÁREA MÍNIMA	ACTIVIDADES	MOBILIARIO	% ÁREA	
OFICINAS	DESPACHO PROPUESTA I	EJECUTIVOS (6)	50,00	Administración Atención a clientes Planeación	Equipo cómputo Escritorio Estante guardado material Sillón ejecutivo Sillón visitas (2)	10	
		SALA DE JUNTAS	25,00	Presentación de proyectos Análisis y solución de problemas Discusión Planeación	Estante guardado material Mesa ejecutiva Plano para proyecciones Silla ejecutiva (16)	5	
		SECRETARIAS	25,00	Apoyo administrativo Archivo Atención a clientes	Archivo (4) Estante guardado material (4) Módulos secretariales (4) Sillas clientes (8) Sillón secretarial (4)	5	
		SERVICIOS GENERALES POR PLANTA	75,00	Circulación Aseo general Aseo personal Defecar Micción	Elevadores para 8 personas (2) Equipo de aire acondicionado Escaleras Lavamanos (4) Mingitorio Sanitario (3) Tarja para aseo	15	
		SERVICIOS OFICINA	25,00	Comer, empleados: Fotocopiado, papelería: Servicios:	Bancos (4) Barra comedor Cocineta integral Equipo fotocopiado (2) Estante guardado papelería Lavamanos dirección (2) Lavamanos empleados (2) Mingitorio empleados Sanitarios dirección (2) Sanitarios empleados (3) Tarja para aseo	5	
		SUBDIRECCIÓN	50,00	Atención especial Dirección de empresa Proyectos especiales	Escritorio ejecutivo Estante guardado material Librero Mesa ejecutiva sillas ejecutivas (6) Sillón ejecutivo	10	
		TOTAL:		500,00 m2 área mínima			100

EDIFICIO	TIPO DE ÁREA	LOCAL	ÁREA MÍNIMA	ACTIVIDADES	MOBILIARIO	% ÁREA
OFICINAS	DESPACHO PROPUESTA 2	ACCESO (compartido 2 oficinas)	25,00	Espera: Recepción:	Mesa de apoyo Sala de espera (4 plazas) Equipo de cómputo Escritorio recepción Mueble guardado maternal Silla recepcionista	10
		ACTIVIDADES GENERALES EMPLEADOS	75,00	Trabajo:	Equipo cómputo (9) Escritorio empleado (9) Silla empleado (9)	30
		DIRECCIÓN	25,00	Atención especial Dirección de empresa Proyectos especiales	Equipo de cómputo Escritorio ejecutivo Estante guardado maternal Librero Mesa ejecutiva Sillas ejecutivas (8) Sillón ejecutivo Sillón visitas (2)	10
		EJECUTIVOS (4)	37,50	Administración Atención a clientes Planeación	Equipo cómputo Escritorio Estante guardado maternal Sillón ejecutivo Sillón visitas (2)	15
		SECRETARIAS	17,50	Apoyo administrativo Archivo Atención a clientes	Archivo (4) Estante guardado maternal (4) Módulos secretanales (4) Sillas clientes (8) Sillón secretanal (4)	7
		SERVICIOS GENERALES POR PLANTA (compartido 2 oficinas)	37,50	Circulación Aseo general Aseo personal Defecar Micción	Elevadores para 8 personas (2) Equipo de aire acondicionado Escaleras Lavamanos (4) Mingitorio Sanitario (3) Taña para aseo	15
		SERVICIOS	7,50	Aseo general Aseo personal Defecar Micción	Lavamanos dirección Lavamanos empleados (2) Mingitorio empleados Sanitario dirección Sanitarios empleados (3) Taña para aseo	3

EDIFICIO	TIPO DE ÁREA	LOCAL	ÁREA MÍNIMA	ACTIVIDADES	MOBILIARIO	% ÁREA	
OFICINAS	DESPACHO PROPUESTA 2	SUBDIRECCIÓN	25,00	Atención especial Dirección de empresa Proyectos especiales	Escritorio ejecutivo Estante guardado material Librero	10	
		SUBDIRECCIÓN			Mesa ejecutiva sillas ejecutivas (6) Sillón ejecutivo		
			TOTAL:	250,00 m2 área mínima		100	
		ACCESO (compartido 6 oficinas)	12,60	Recepción	Equipo de cómputo Escritorio recepción Mueble guardado material Silla recepcionista	14	
		ACTIVIDADES GENERALES EMPLEADOS	29,70	Trabajo	Equipo cómputo (6) Escritorio empleado (6) Silla empleado (6)	33	
		DIRECCIÓN	10,80	Atención especial Dirección de empresa Proyectos especiales	Equipo de cómputo Escritorio ejecutivo Estante guardado material Librero Mesa ejecutiva Sillas ejecutivas (6) Sillón ejecutivo Sillón visitas (2)	12	
		DESPACHO PROPUESTA 3	EJECUTIVOS (4)	15,30	Administración Atención a clientes Planeación	Equipo cómputo Escritorio Estante guardado material Sillón ejecutivo Sillón visitas (2)	17
		SECRETARIA	8,10	Apoyo administrativo Archivo Atención a clientes	Archivo (4) Estante guardado material (4) Módulos secretariales (4) Sillas clientes (8) Sillón secretanal (4)	9	
		SERVICIOS GENERALES POR PLANTA (compartido 6 oficinas)	13,50	Circulación Aseo general Aseo personal Defecar Micción	Elevadores para 8 personas (2) Equipo de aire acondicionado Escaleras Lavamanos (4) Mingitorio Sanitario (3) Tarja para aseo	15	
			TOTAL:	90,00 m2 área mínima		100	

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

6.1.- CONCEPTO

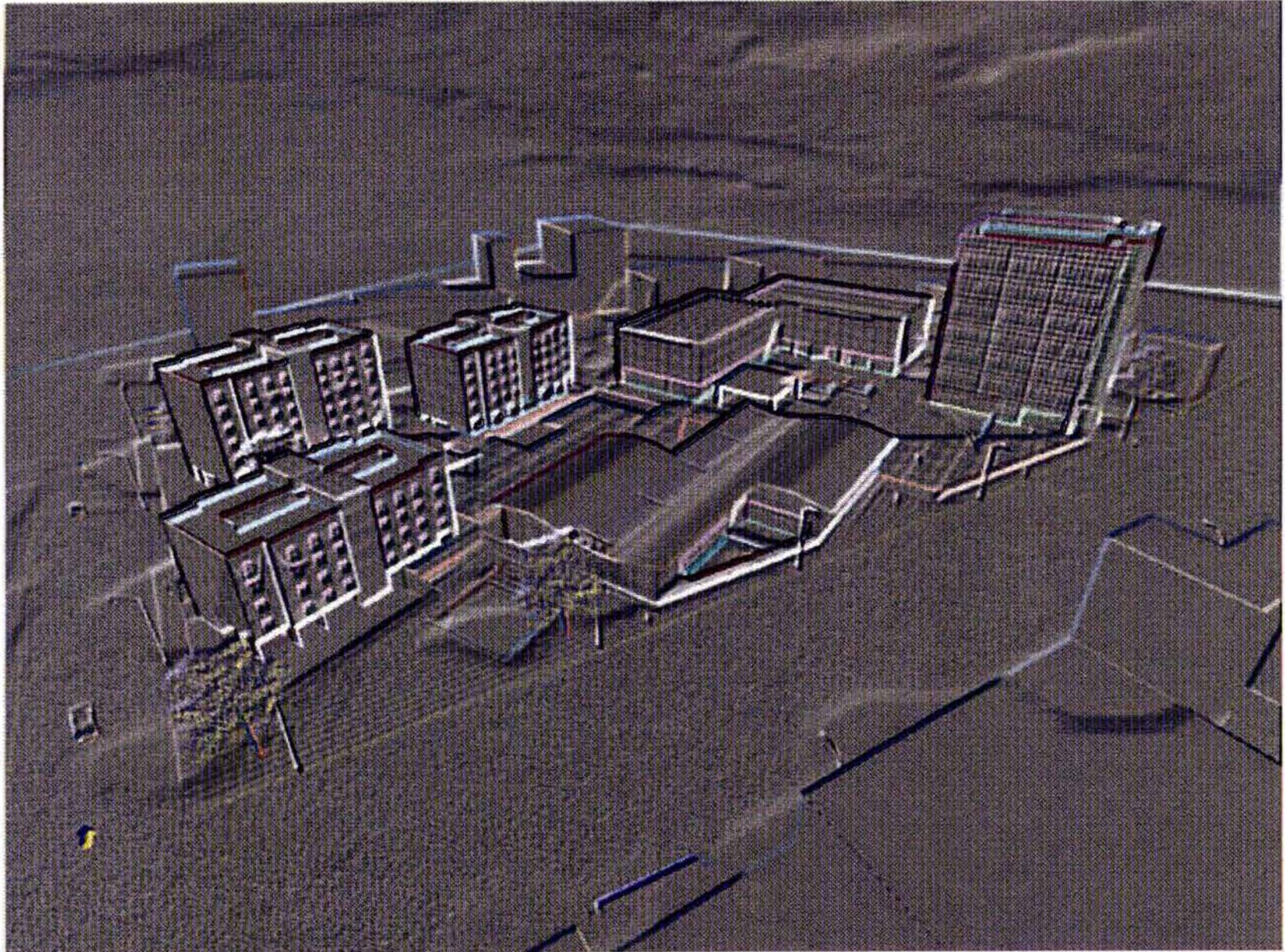
“OTIOPANTILI”

Se conserva el carácter histórico de mercado e intercambio de productos. Otiopantili significa camino del canal, el canal de La viga fue conocido con este nombre y en él se transportaba la mercancía por medio de trajineras y canoas. En su recorrido podían encontrarse puentes peatonales importantes que cruzaban hacia el otro lado.

Para recobrar el carácter cultural y artesanal del sitio, este conjunto enfatiza y rememora este antiguo paisaje donde aparecen trajineras rumbo al espacio comercial más importante de Tenochtitlán, las canoas llegan desde Xochimilco hacia un puente de trasbordo donde se intercambia la mercancía desde las aguas del río. Este puente también representa y enfatiza la puerta de salida del Centro Histórico.

El enlace que se observa a través de los volúmenes de diferente altura, representan a grupos socio – económicos que interactúan en sus actividades formando una unidad integral donde no se contraponen, minimiza o nulifica a ninguna de sus partes.

Los volúmenes que también representan los eventos diferentes que se viven en un ámbito urbano, giran en torno a un núcleo que los organiza para complementarse sin crear una mezcla arbitraria.



6.2.- POSICIÓN ANTE EL PROBLEMA

Centro Comercial Y Gastronómico

La entrada principal de la plaza se ubica sobre Calzada de La Viga, al centro del terreno propuesto; esta plaza es una extensión de la que se encuentra a lo largo de la calzada (ver propuesta urbana) y se diferencia del espacio exterior por el uso de medio nivel arriba del de banqueta (1.05 m de altura) y el tratamiento diferenciado de texturas en el despiece.

Desde aquí se llega a un espacio exterior que sirve de distribución hacia los diferentes usos de la plaza; el primero sirve de acceso al edificio de oficinas, posteriormente se anexa un espacio de exposición y venta, espacio abierto para exposiciones temporales, donde se concentra el acceso desde el estacionamiento y espacios de esparcimiento. Al fondo de este vestíbulo se ubica el Centro Gastronómico, plaza comercial dedicada a la venta de productos para el arte culinario. Cuenta con accesos directos desde el vestíbulo hacia cada comercio y vitrinas hacia la fachada principal.

El acceso sur de este edificio, aloja un restaurante escuela para prácticas y el acceso principal de la Escuela Gastronómica que se ubica principalmente en el segundo nivel.

Restaurantes

El recorrido hacia el interior de la plaza se torna alrededor de un foro abierto para eventos populares, obligando al visitante a cruzar los espacios de exposición.

Los restaurantes de comida típica se encuentran concentrados en una construcción de una sola planta y están estrechamente relacionados con la plaza del foro, es decir, solo se tiene acceso a ellos desde el interior del predio, haciendo posible un espacio más privado, pero a su vez, acogedor y con posibilidad de disfrutar desde el restaurante elegido, el espectáculo del foro abierto y la exposición temporal.

Oficinas

La entrada principal de acceso peatonal hacia el edificio de oficinas es por La Viga y cuenta con espacios de distribución interrelacionados con la plaza comercial y privados. Las personas que accedan en auto tienen servicio de elevador del estacionamiento hacia el interior de la torre.

Esta edificación es el elemento principal de la imagen del proyecto. Su basamento aloja principalmente empresas financieras como bancos y casas de cambio distribuidas en dos niveles, cuidando de todas las normas de seguridad requeridas para este tipo de servicios. Esta sección funge como espacio público anexándose a la vida exterior de la plaza.

Los siguientes cinco niveles alojan empresas privadas; se propone en este caso concentrar de uno a seis consorcios por nivel; éstos cuentan con un área de servicios común por

piso, sin embargo, dependiendo de su tipo y dimensión, se proponen áreas de servicios privadas.

Vivienda

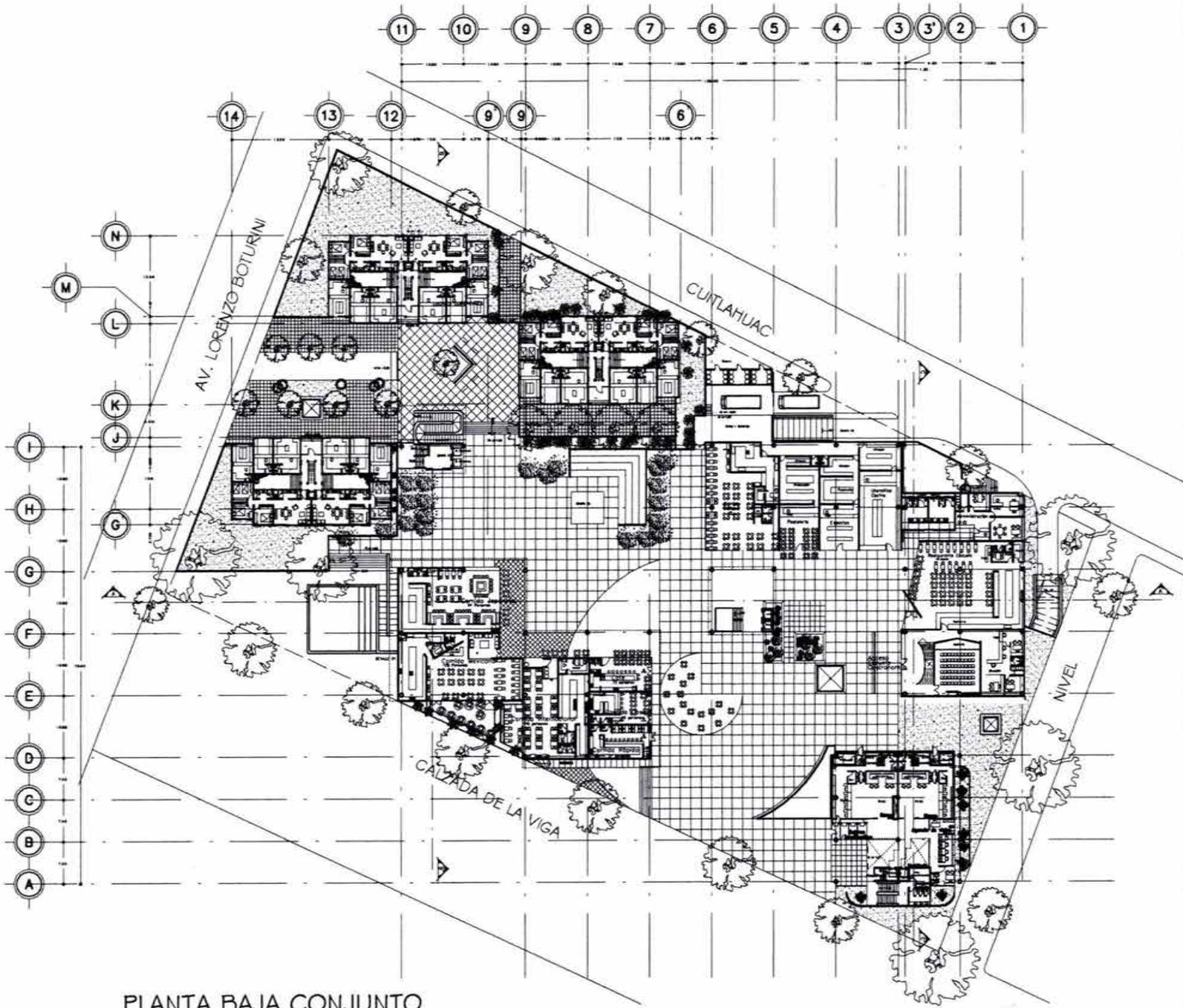
El área de vivienda se propone privada con respecto al resto del conjunto, aunque integrada al mismo. La entrada peatonal se encuentra en Avenida Lorenzo Boturini y se cuenta con tres conjuntos habitacionales, el área común de cada uno de ellos concentra un espacio de esparcimiento, recreación y descanso para uso principalmente de sus habitantes, con acceso estrictamente controlado y a medio nivel de separación entre las ventanas de los departamentos de planta baja, para evitar así ruidos molestos.

Los tres edificios alojan un nivel de comercio en planta baja para dar un servicio más local. A estos espacios se puede acceder a través de la plaza comunitaria que se extiende de la plaza principal pero que se diferencia de ésta por medio de desniveles; en ella se encuentran también el acceso de las viviendas y un acceso central que viene del estacionamiento.

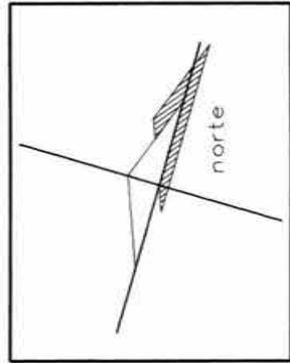
Estacionamiento

El estacionamiento cuenta con dos niveles que se extienden por debajo del nivel cero de la plaza y dan servicio a todo el conjunto. La rampa para ascenso y descenso de automóviles del primer sótano se encuentra en la calle de Cuitlahuac; este primer nivel dará servicio público a las oficinas, centro comercial y escuela gastronómica. A partir de este sótano se extiende la rampa que llega hasta el

segundo nivel de estacionamiento, de acceso controlado, que da servicio a los habitantes del conjunto residencial.



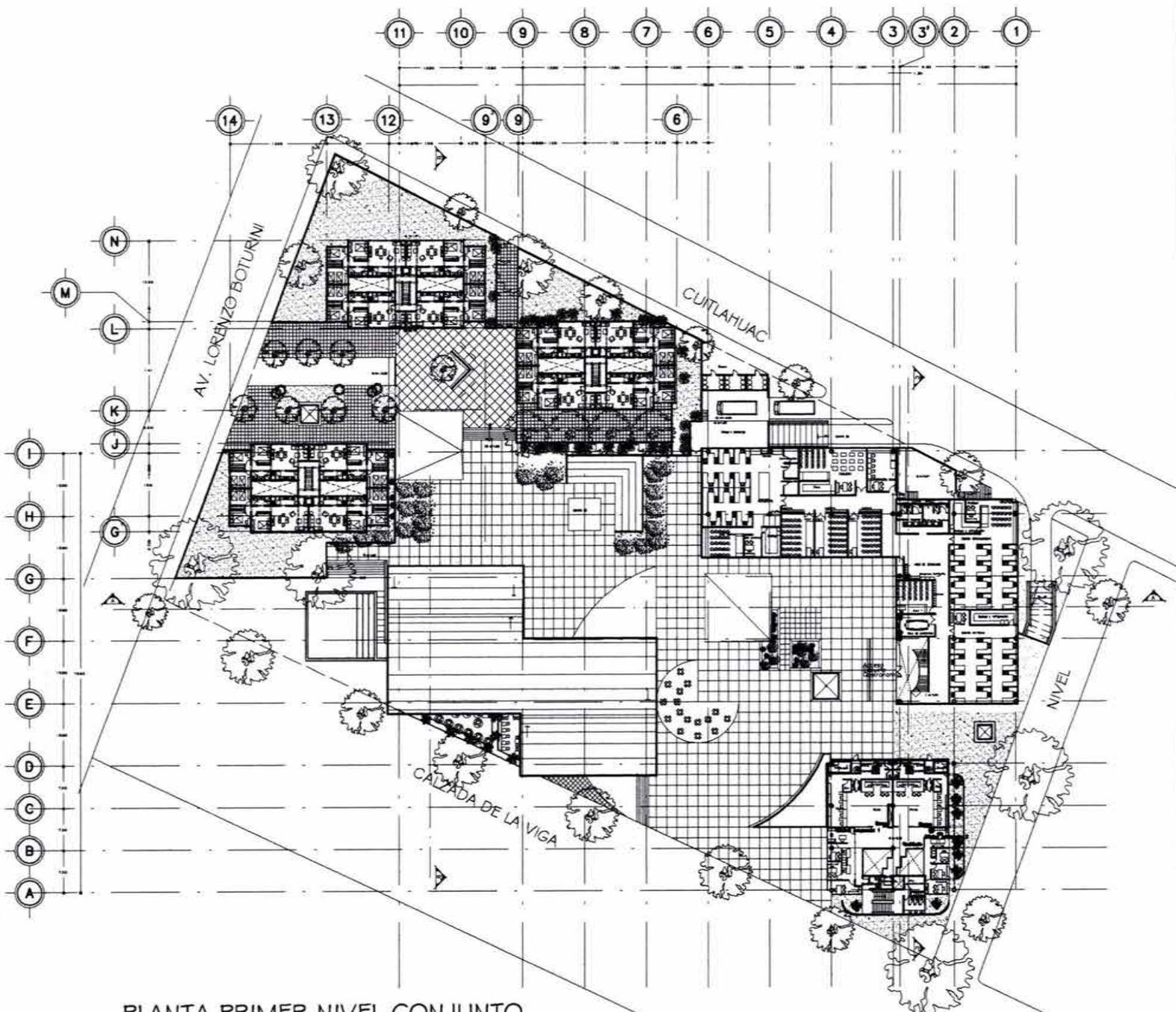
PLANTA BAJA CONJUNTO



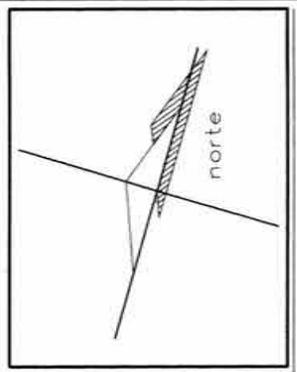
escala:	S/E
plano:	A-01

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO}
6.3.1.- CONJUNTO
ubicación: Antiguo Mercado de "La Viga"
dibuja: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002

	108
---	-----

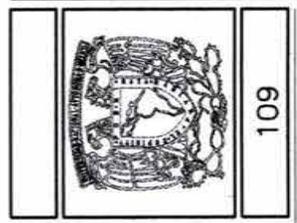


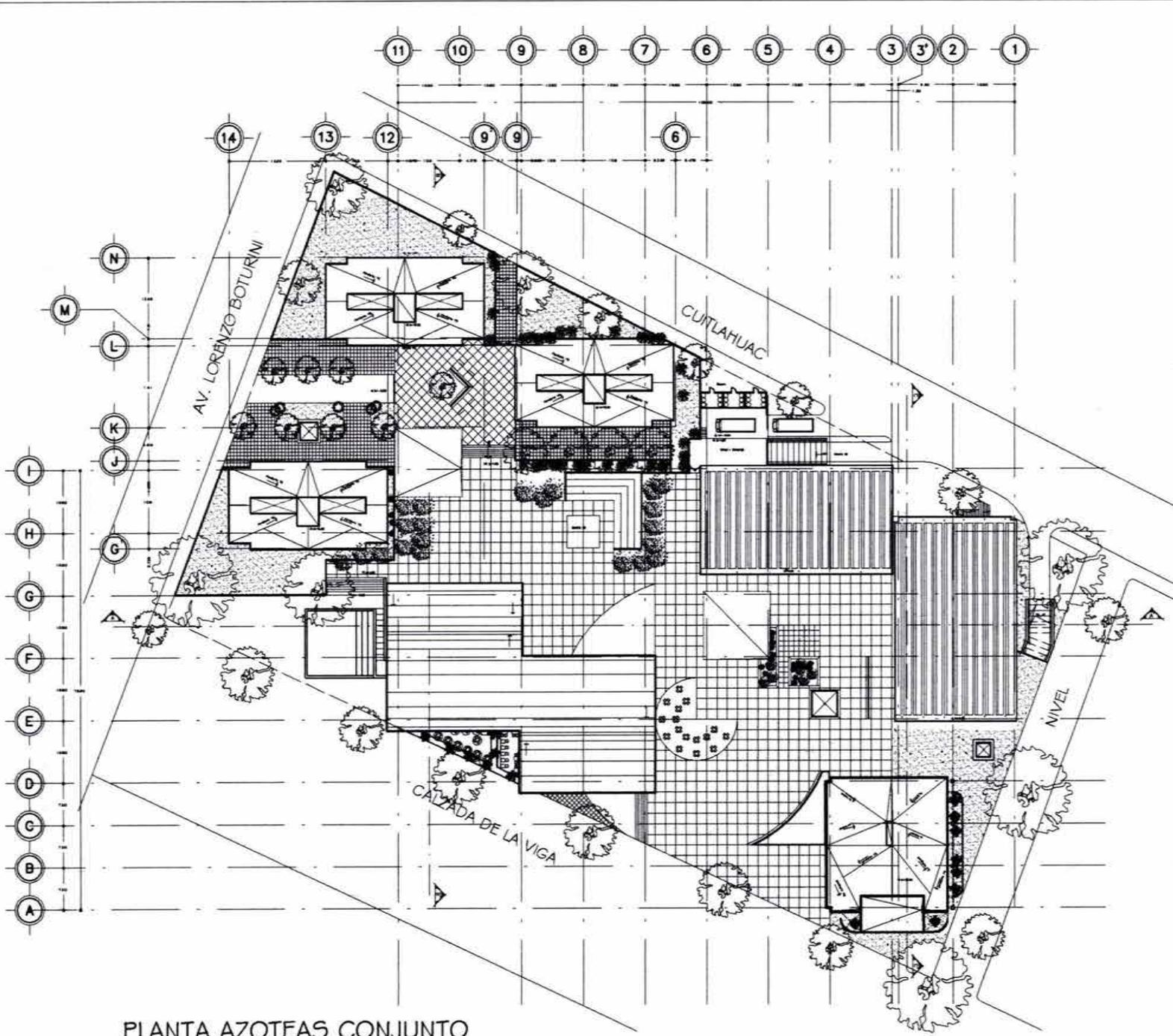
PLANTA PRIMER NIVEL CONJUNTO



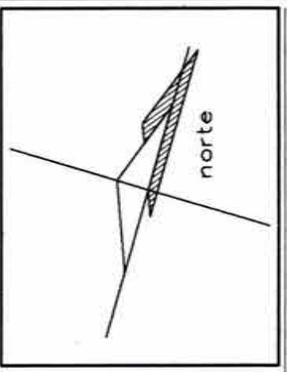
escala: S/E
 plano: A-02

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
 6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
 6.3.1.- CONJUNTO
 ubicación: Antiguo Mercado de "La Viga"
 dibujo: Iamene Lizette Morfinez Bremont
 fecha: agosto 2002



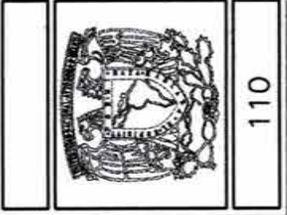


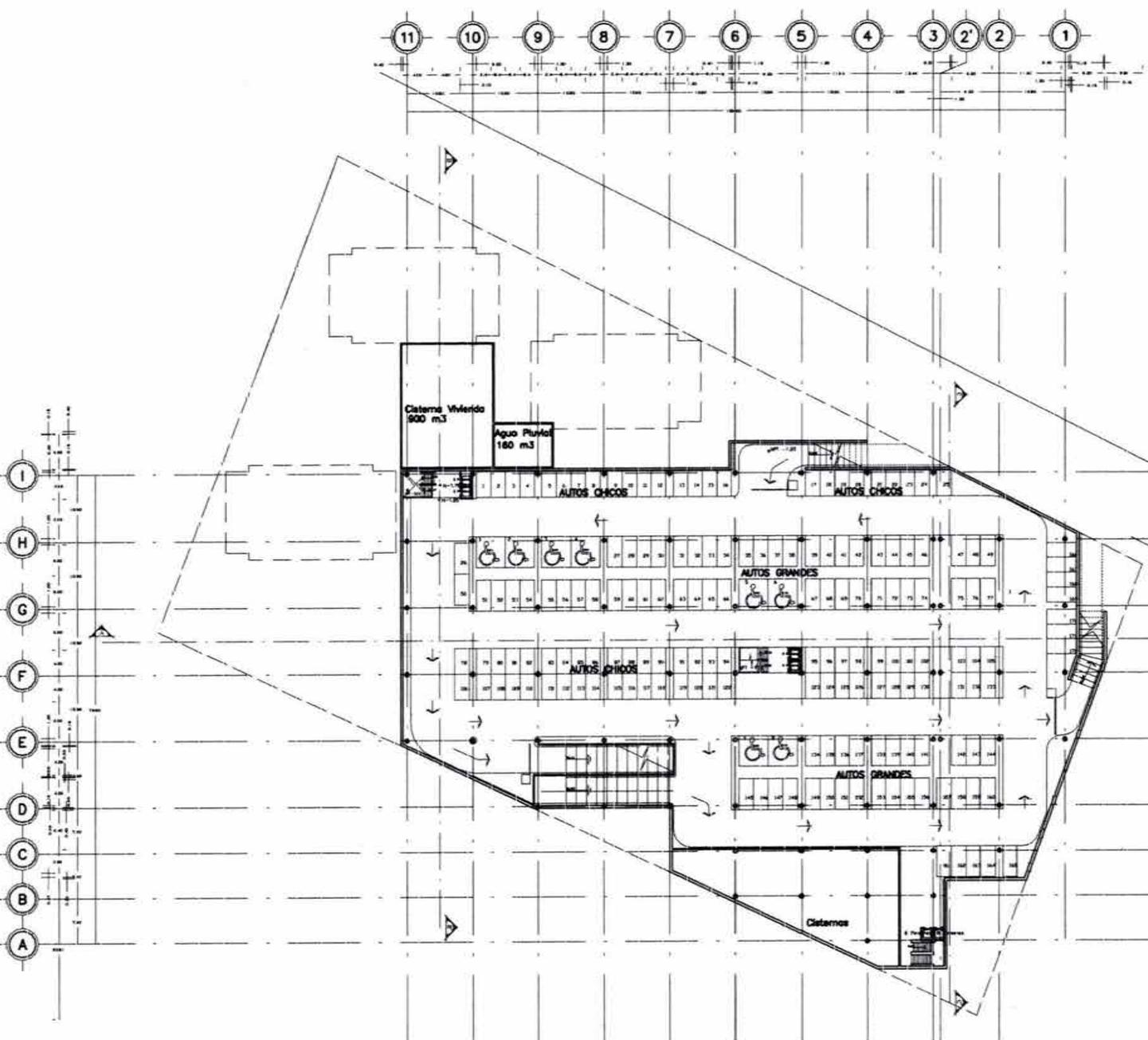
PLANTA AZOTEAS CONJUNTO



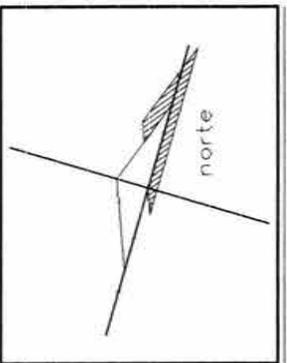
escala: S/E
 plano: A-03

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
 6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
 6.3.1.- CONJUNTO
 ubicación: Antigua Mercado de "La Viga"
 dibujo: Iamene Lizette Martínez Bremont
 fecha: agosto 2002



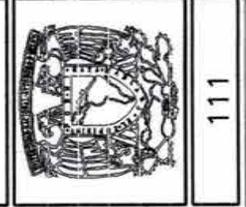


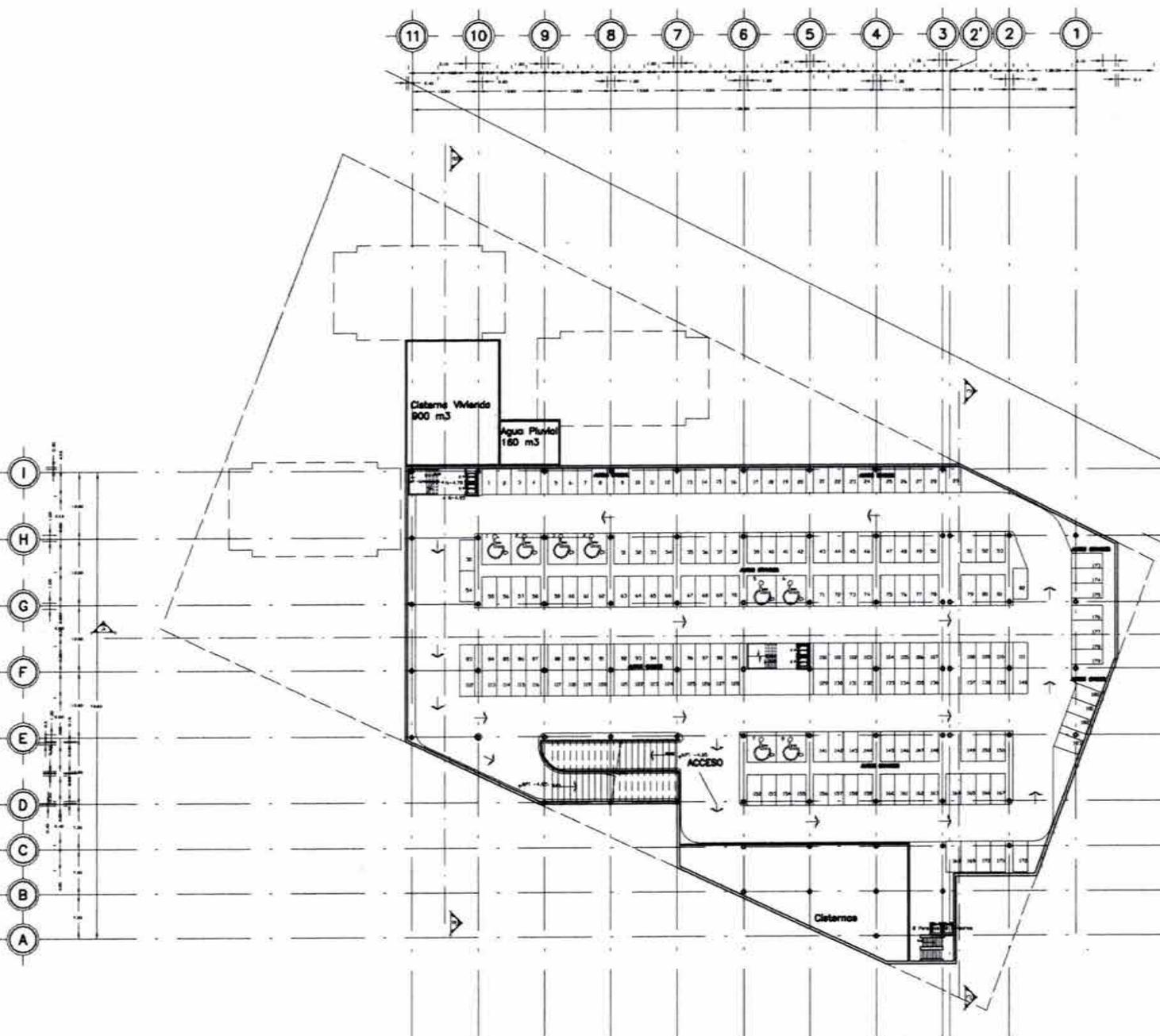
PLANTA PRIMER NIVEL SÓTANO



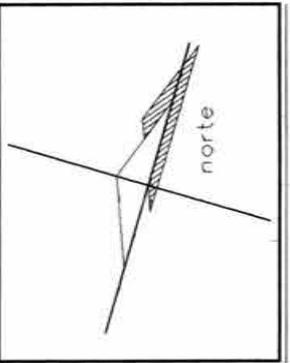
escala: S/E
plano: A-04

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
 6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
 6.3.1.- CONJUNTO
 ubicación: Antiguo Mercado de "La Viga"
 dibujo: Igmene Lizette Martínez Bremont
 fecha: agosto 2002



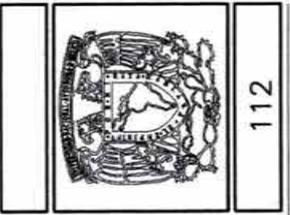


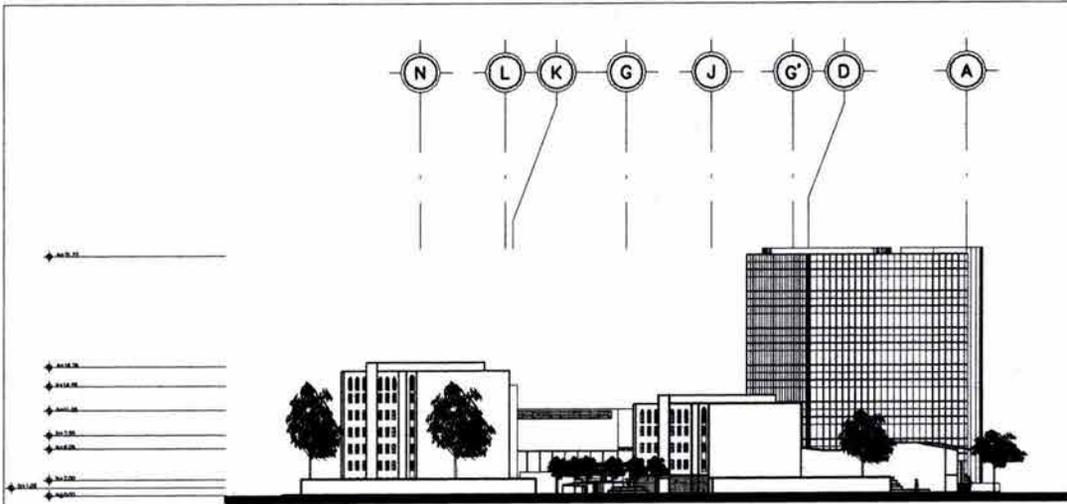
PLANTA SEGUNDO NIVEL SÓTANO



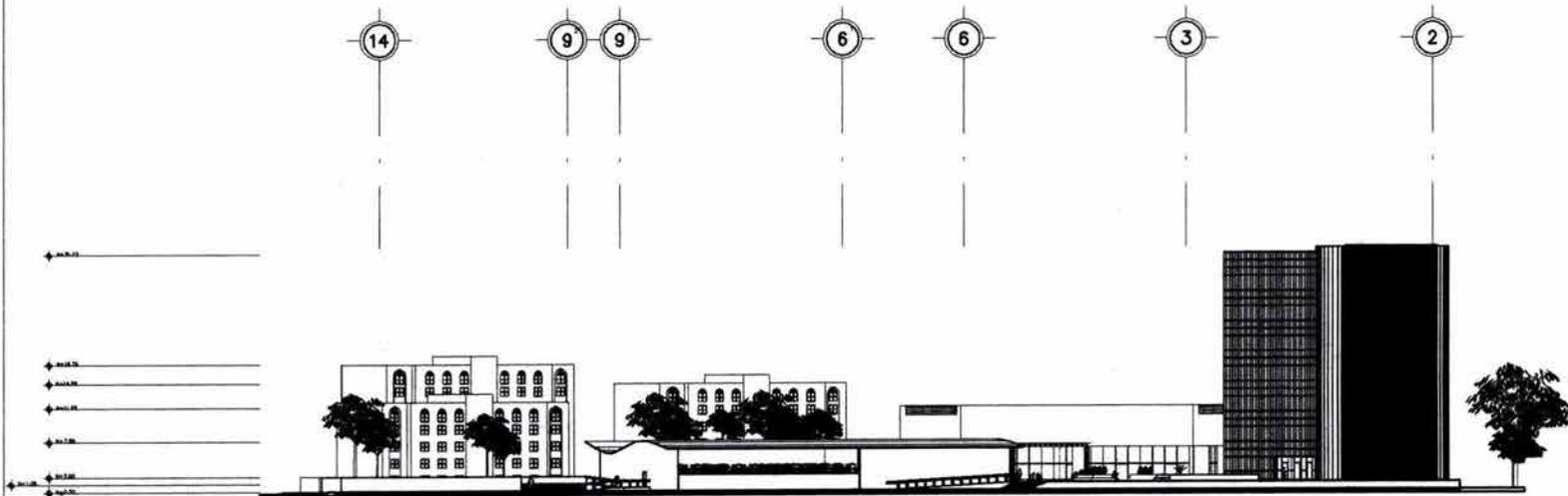
escala:	S/E
plano:	A-05

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.1.- CONJUNTO
ubicación: Antigua Mercado de "La Viga"
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremond
fecha: agosto 2002



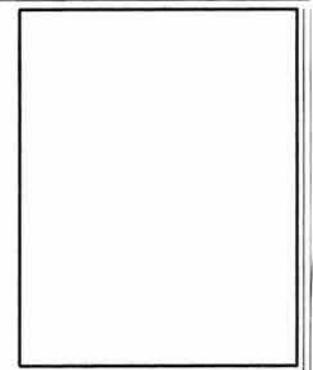


FACHADA NORTE



FACHADA PRINCIPAL (PONIENTE)

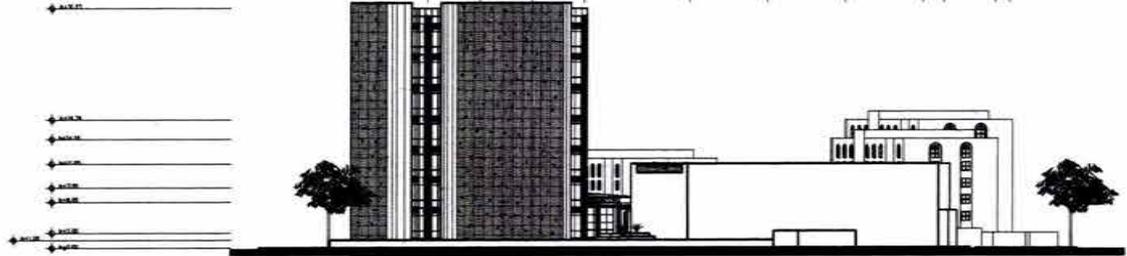
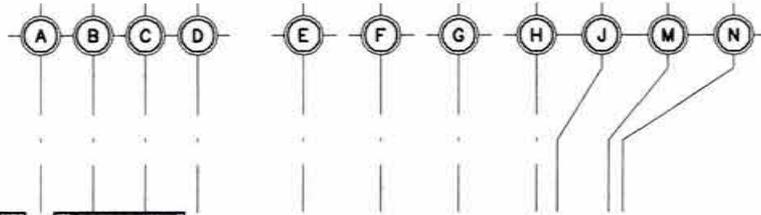
FACHADAS



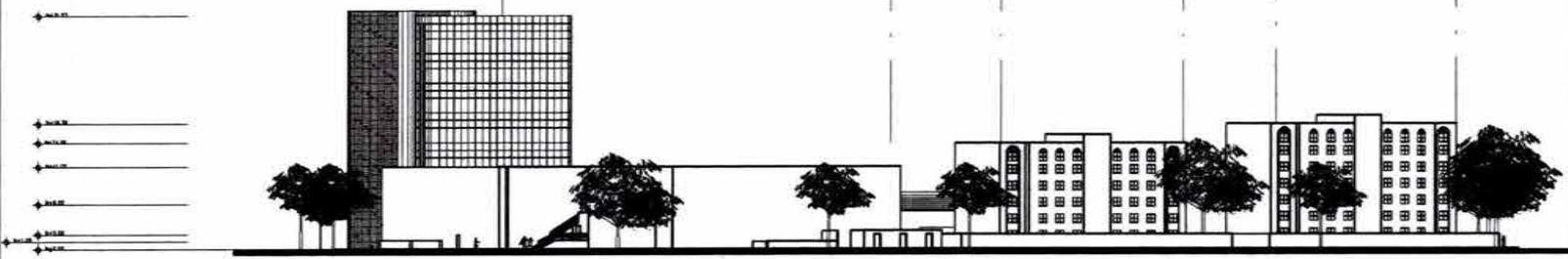
escala:	S/E
plano:	A-06

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.1.- CONJUNTO
ubicación: Antigua Mercado de "La Viga"
dibujo: Iasmene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002


113

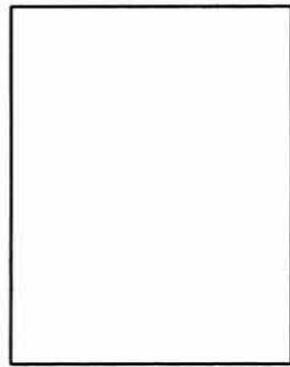


FACHADA SUR



FACHADA ORIENTE

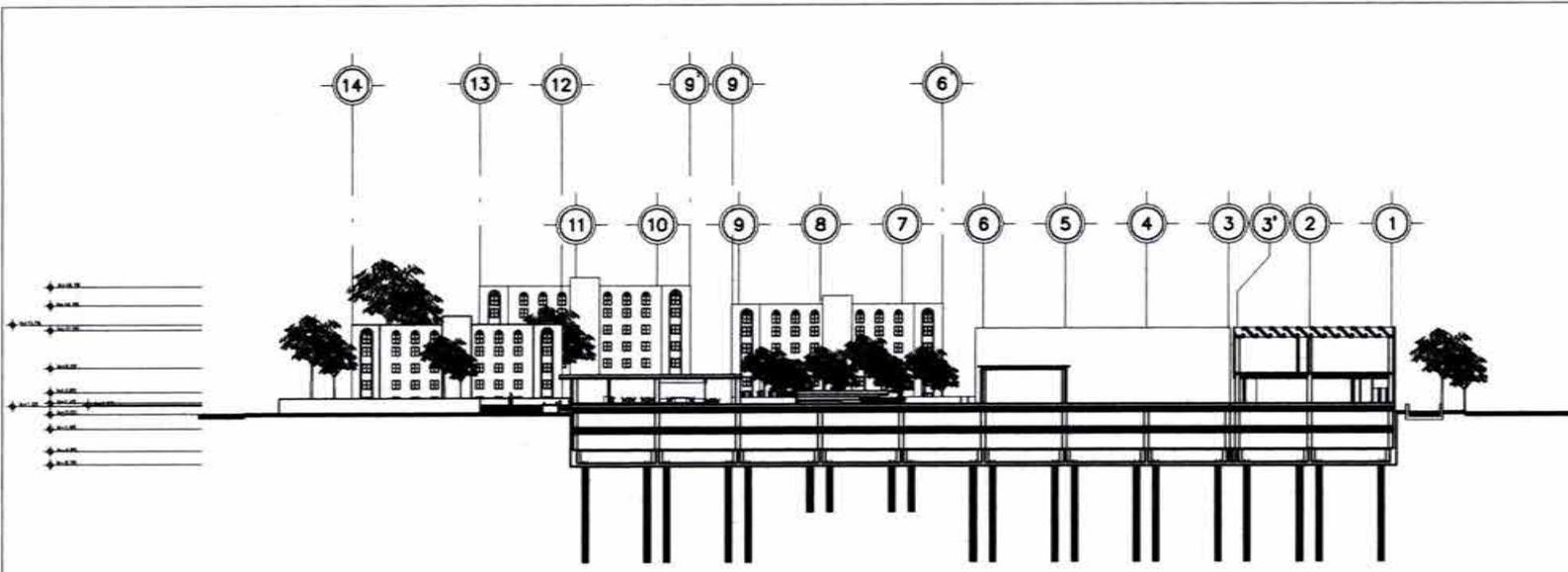
FACHADAS



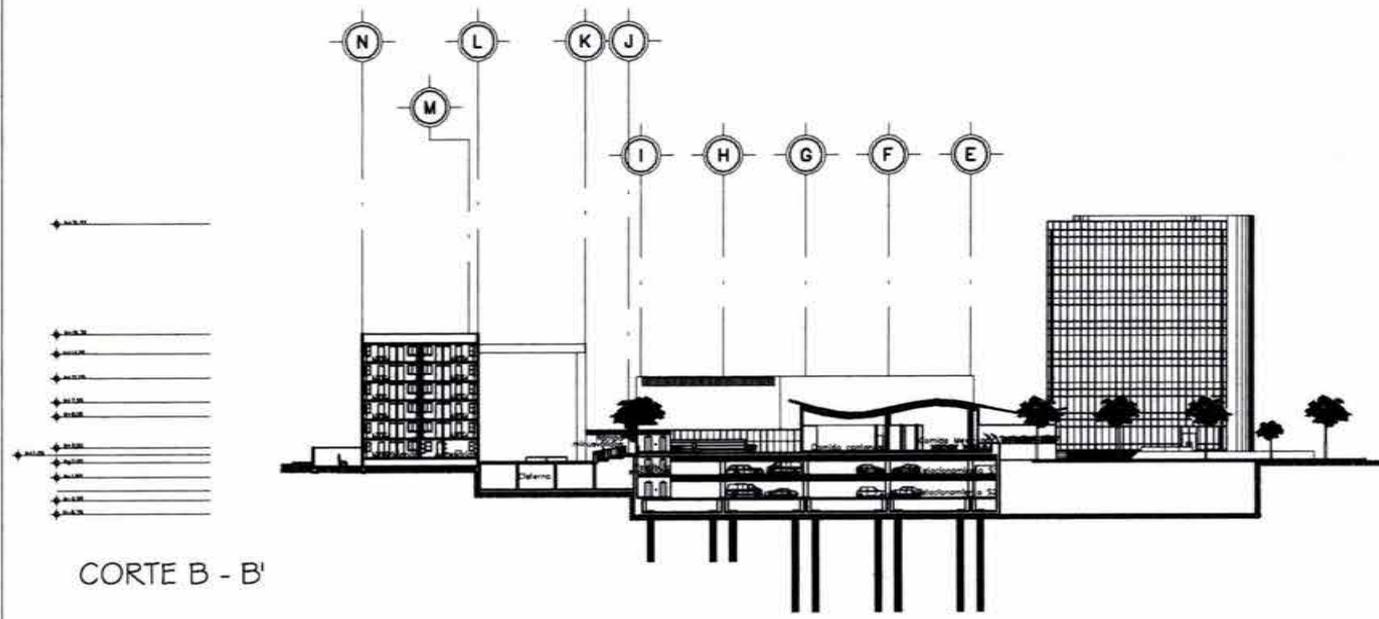
escala:	S/E
plano:	A-07

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.1.- CONJUNTO
ubicación: Antigua Mercado de "La Viga"
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002


114

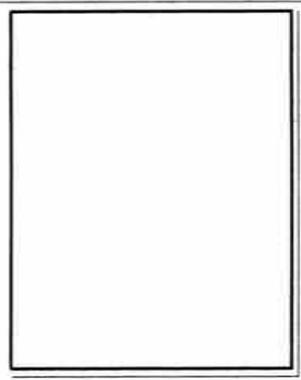


CORTE A - A'



CORTE B - B'

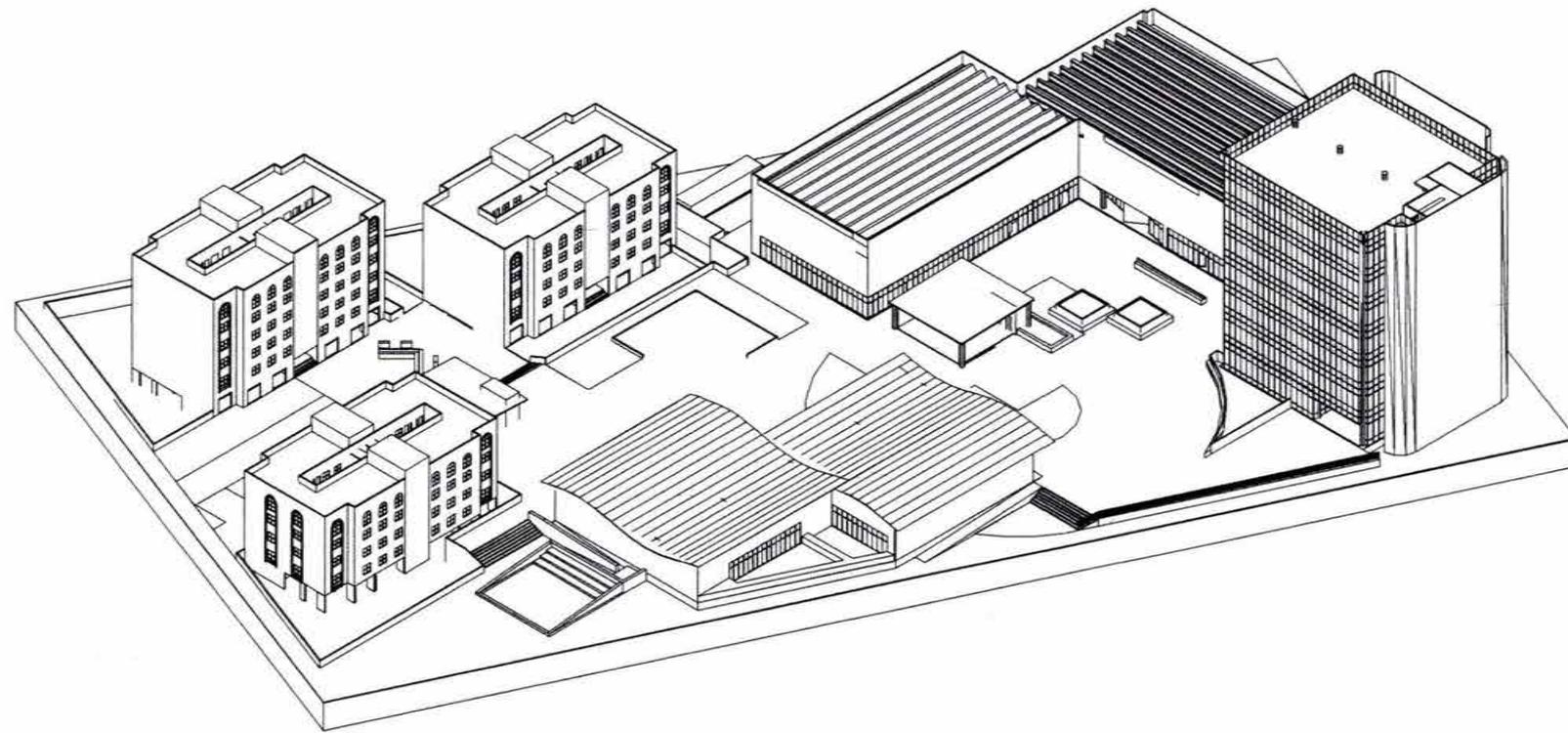
CORTES GENERALES



escala:	S/E
plano:	A-08

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.1.- CONJUNTO
ubicación: Antigo Mercado de "La Vigo"
dibujo: Yamene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002

	<p>115</p>
---	------------



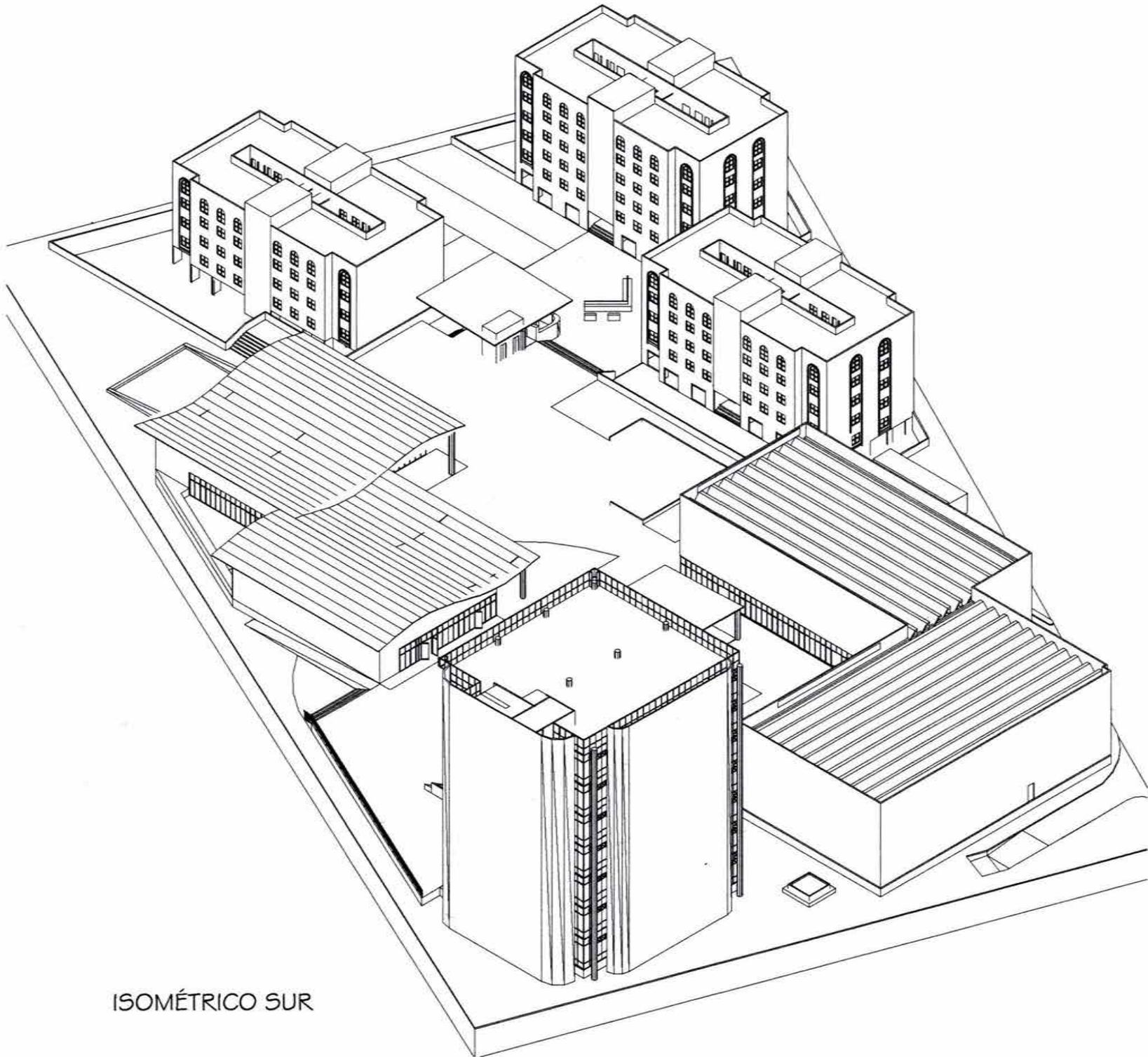
ISOMÉTRICO PONIENTE



escala:	S/E
plano:	A-09

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.1.- CONJUNTO
ubicación: Antigo Mercado de "La Vega"
dibujos: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002


116



ISOMÉTRICO SUR

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO

6.3.1.- CONJUNTO

ubicación: Antiguo Mercado de "La Viga"

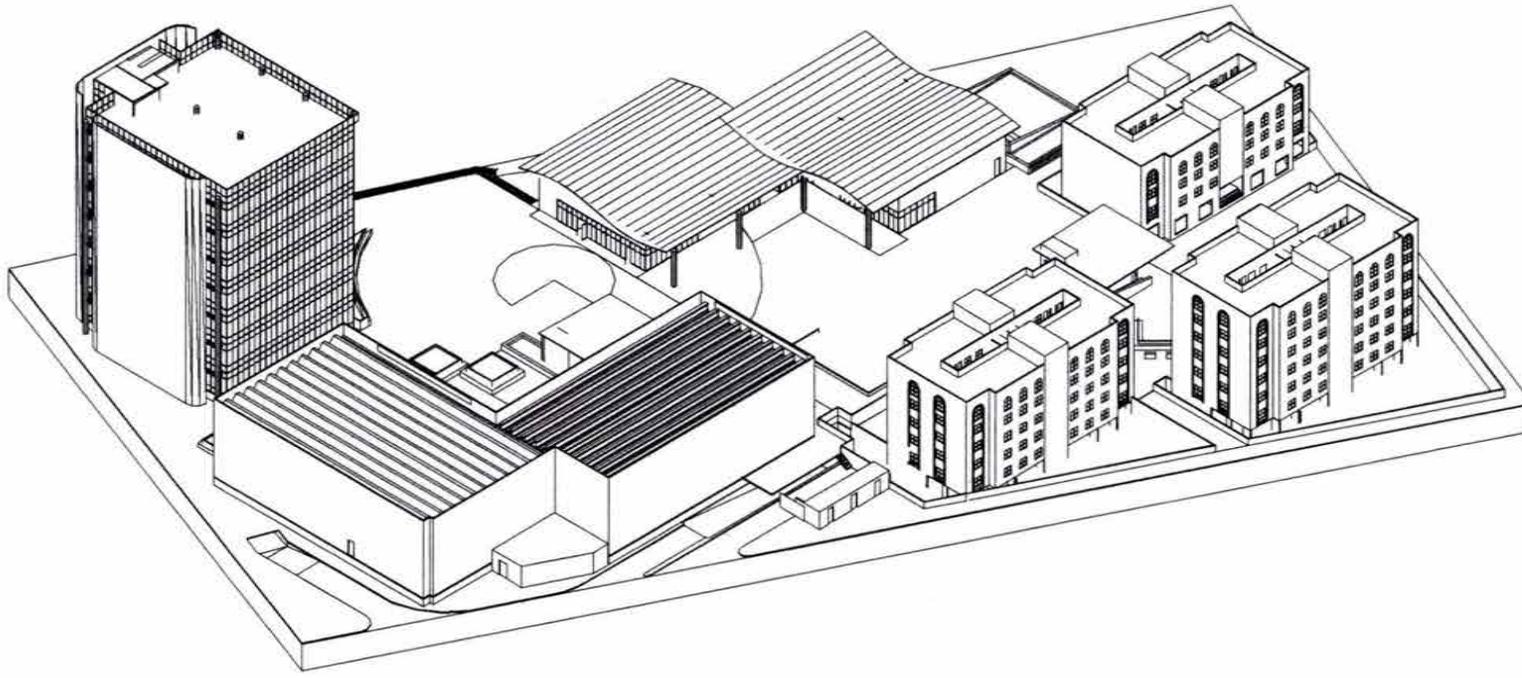
escala:

S/E

plano:

A-10





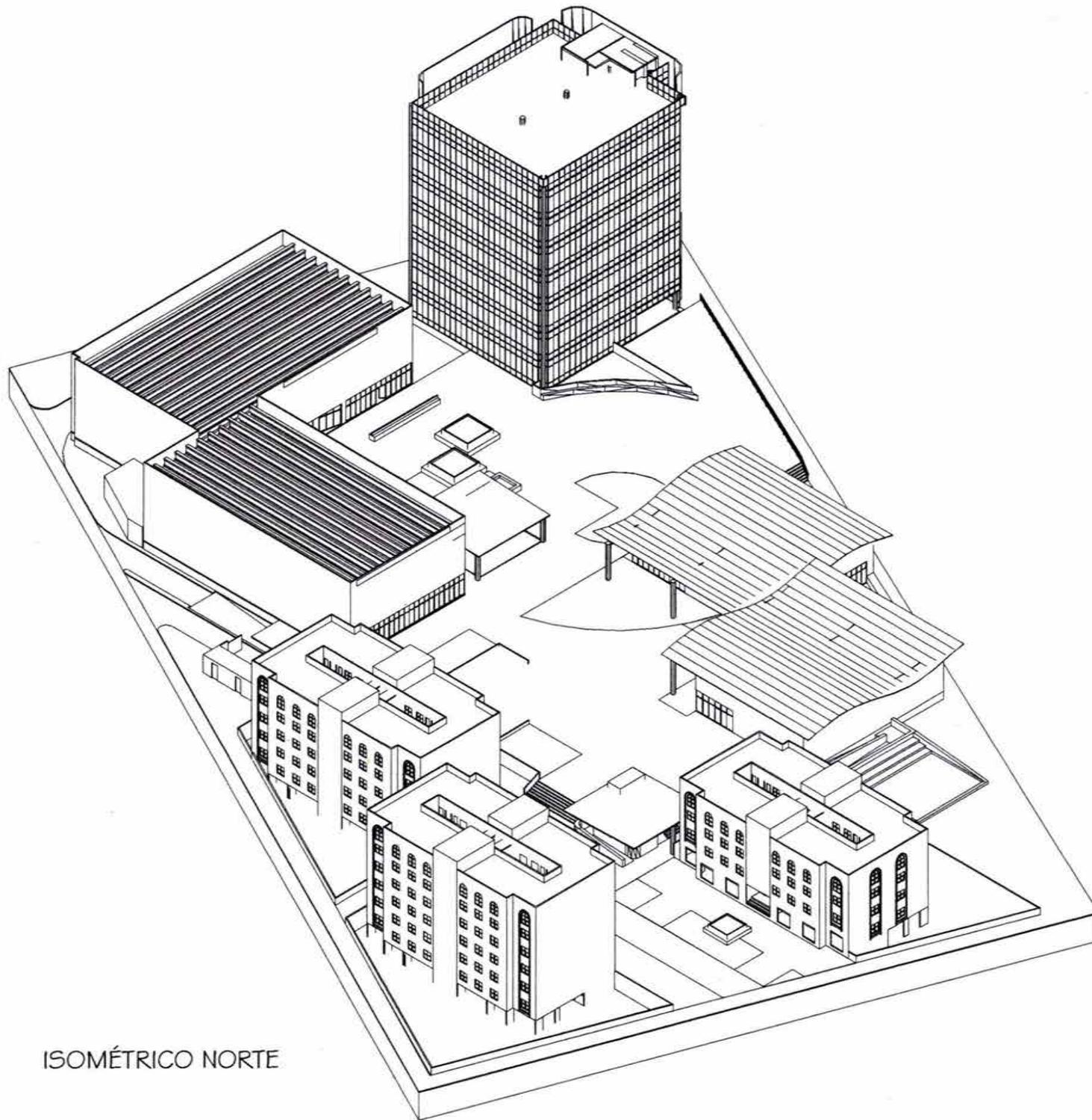
ISOMÉTRICO ORIENTE



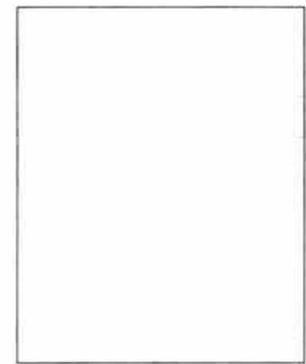
escala:	S/E
plano:	A-11

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
6.3.1.- CONJUNTO	
ubicación: Antigua Mercado de "La Viga"	
dibujo:	Lismene Lizette Martínez Bremon
fecha:	agosto 2002

	118
--	-----



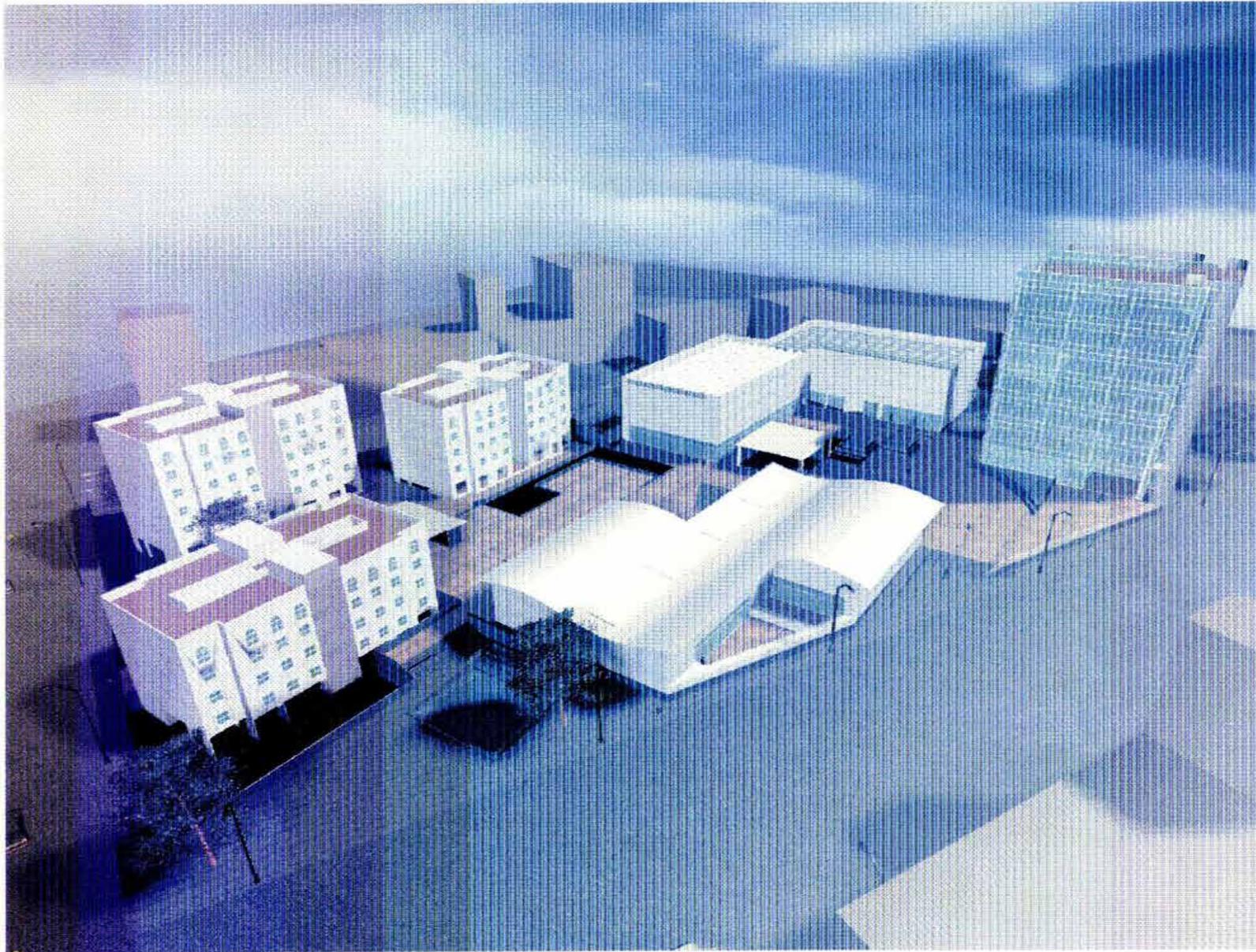
ISOMÉTRICO NORTE



escala:	S/E
plano:	A-12

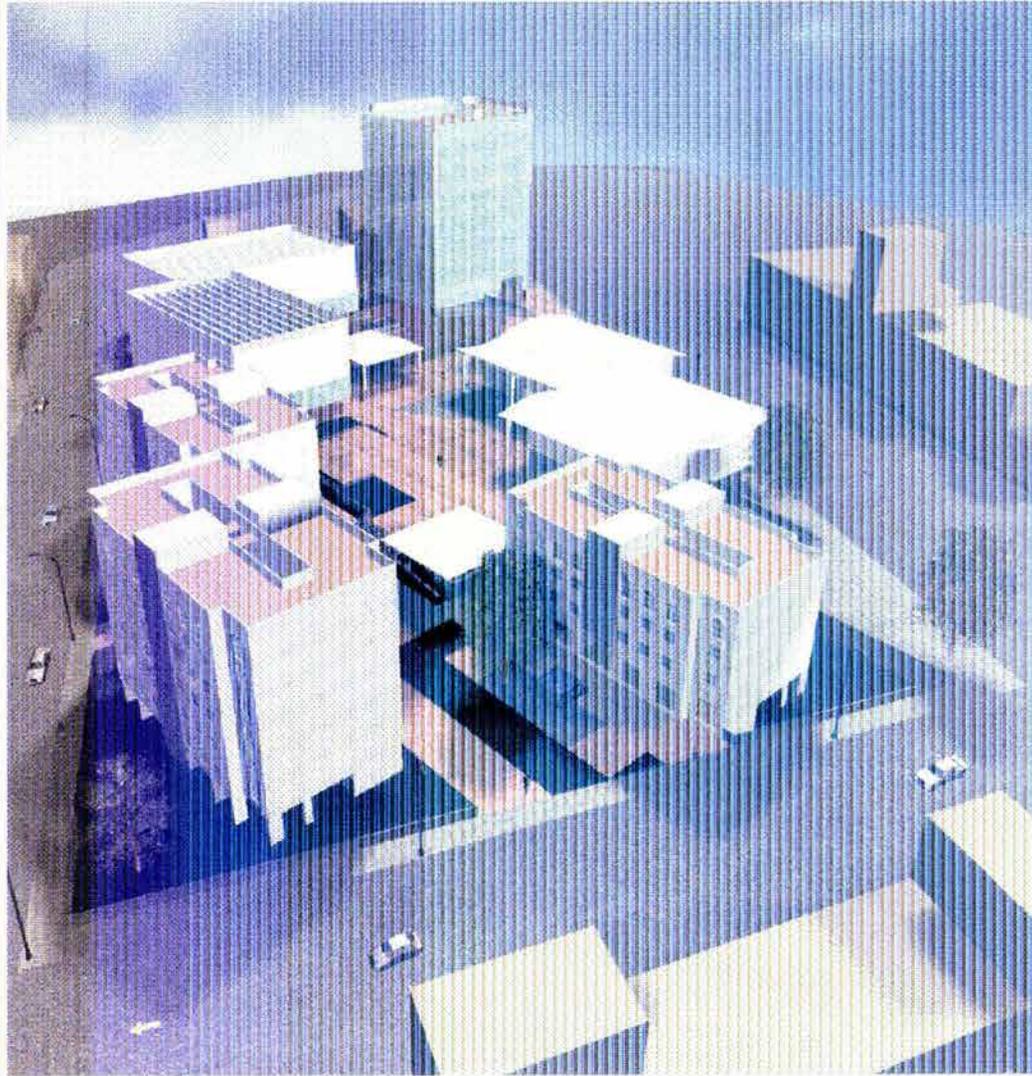
VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.1.- CONJUNTO
ubicacion: Antigo Mercado de "La Vega"
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002

	<p>119</p>
---	------------



PERSPECTIVA I
conjunto

escala:	S/E
plano:	P-01
VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
6.3.1.- CONJUNTO	
ubicación: Antiquo Mercado de "La Viga"	
<small> dibujo: Mariana Lizette Martínez Arment fecha: agosto 2002 </small>	
	
148	



PERSPECTIVA 2
conjunto



PERSPECTIVA 3
conjunto

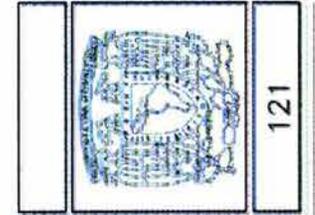


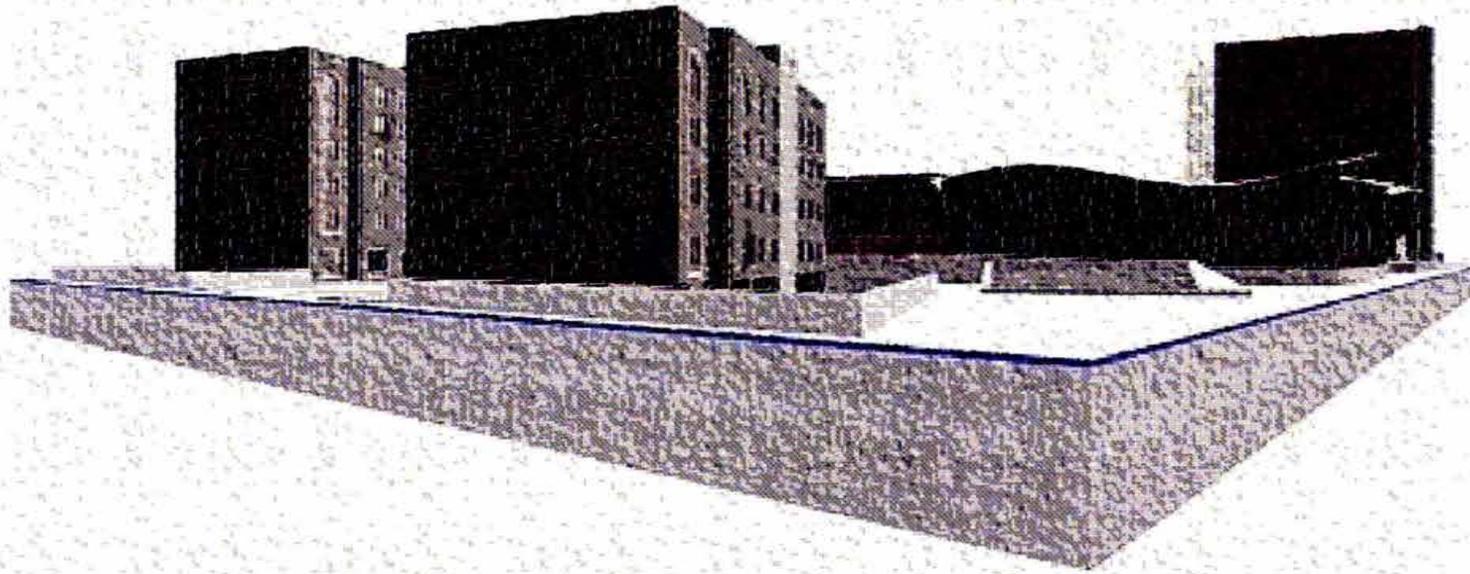
PERSPECTIVA 4
plaza interior



escala:	S/E
plano:	P-02

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
6.3.1.- CONJUNTO	
ubicación: Antiguo Mercado de "La Viga"	
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremon	fecha: agosto 2002



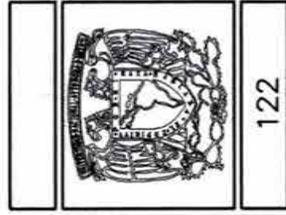


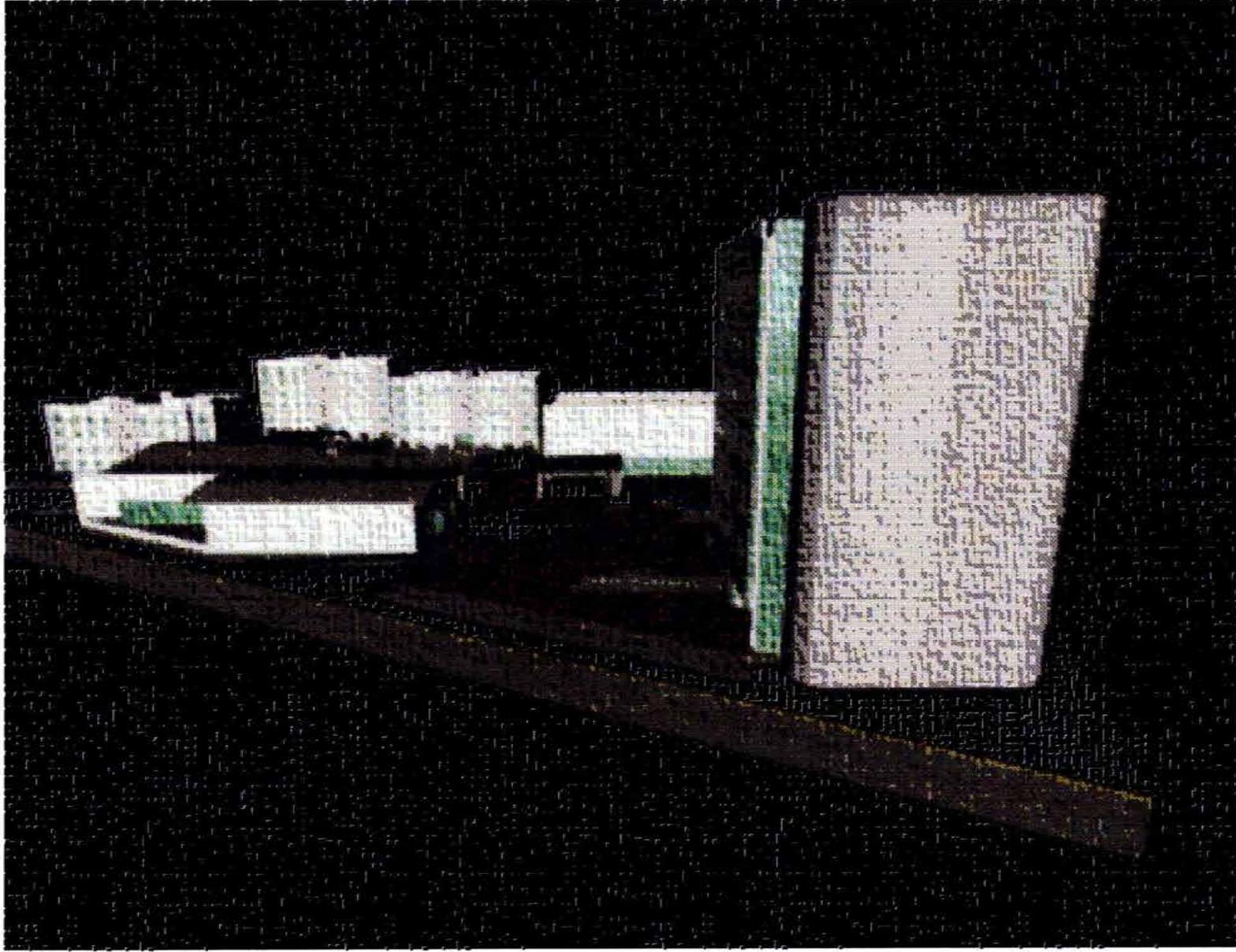
PERSPECTIVA 5
conjunto



escala:	S/E
plano:	P-03

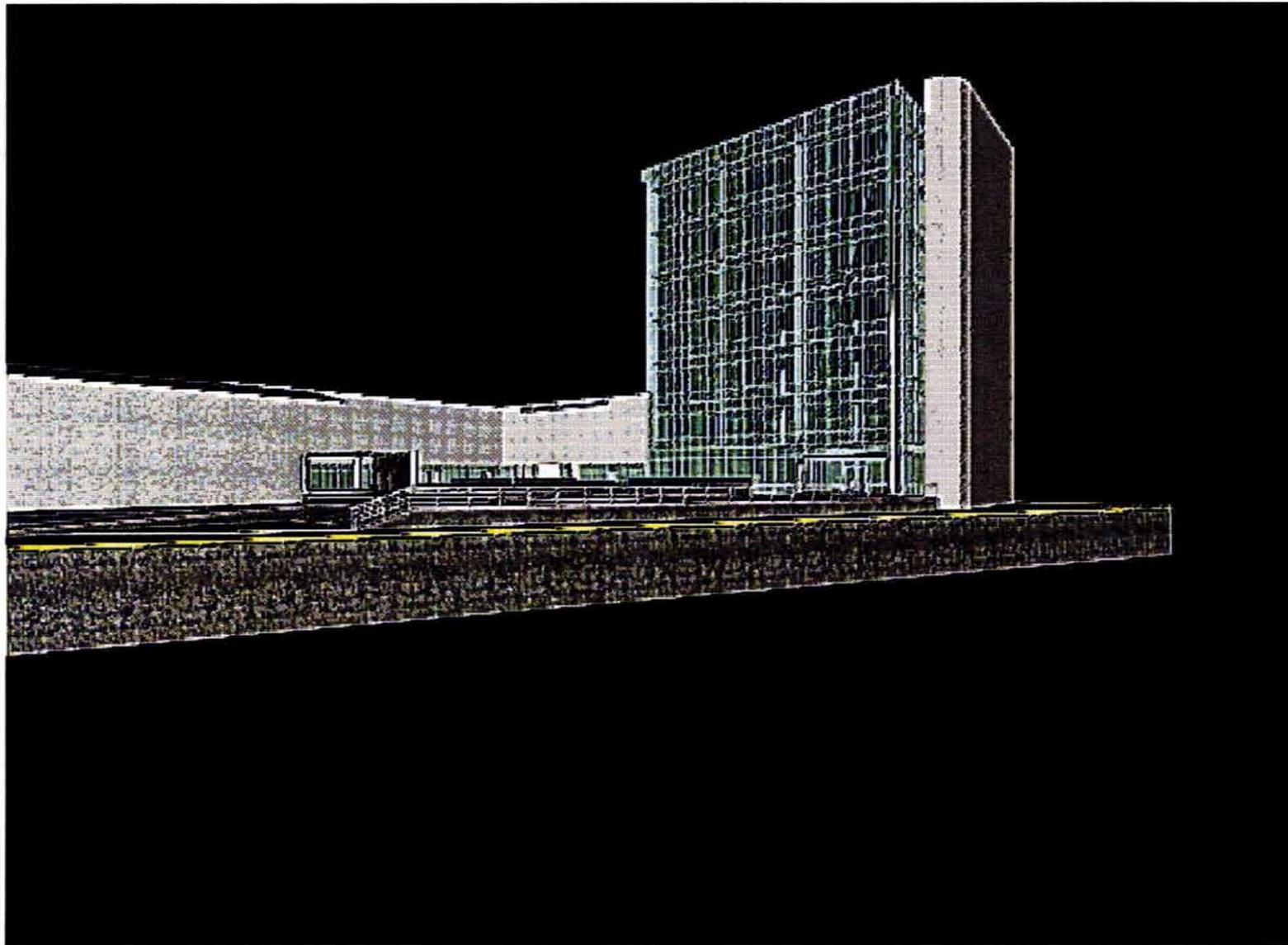
VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.1.- CONJUNTO
ubicación: Antigua Mercado de "La Viga"
dibujo: Yamene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002



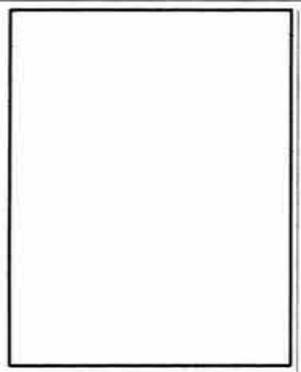


PERSPECTIVA 6
conjunto

		escala:	S/E
		plano:	P-04
VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA			
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO			
6.3.1.- CONJUNTO			
ubicación:		Antiguo Mercado de "La Viga"	
dibujo:	Ismene Lizette Martínez Bremont	fecha:	agosto 2002
		123	

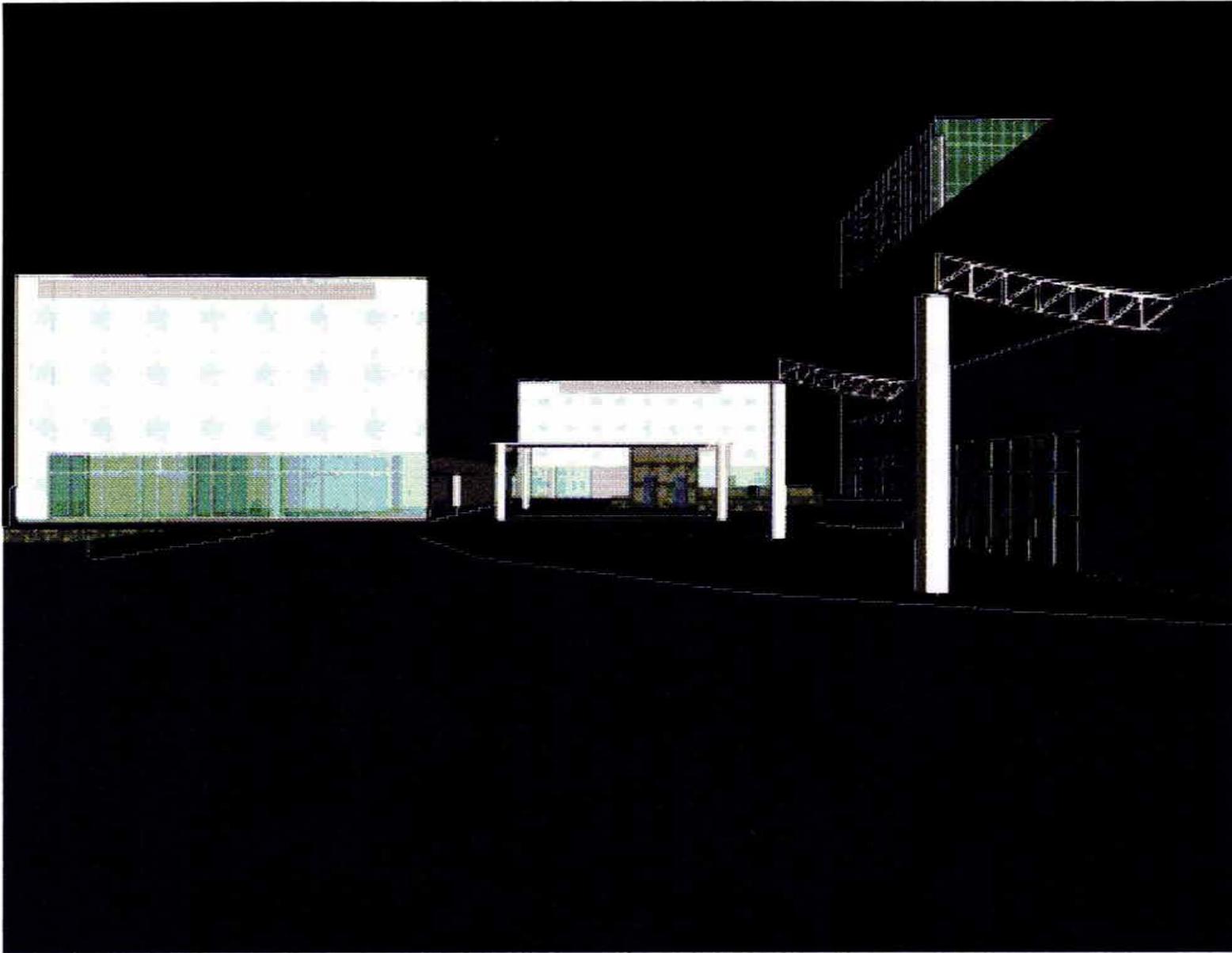


PERSPECTIVA 7
 acceso

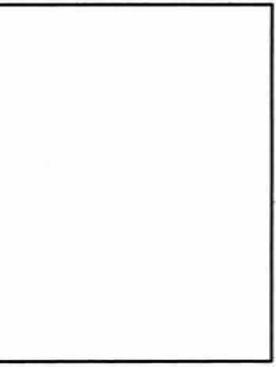


escala:	S/E
plano:	P-05

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
6.3.1.- CONJUNTO	
ubicación: Antiguo Mercado de "La Viga"	
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont	fecha: agosto 2002



PERSPECTIVA 8
plaza interior



escala:	S/E
plano:	P-06

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
6.3.1.- CONJUNTO	
ubicación: Antiquo Mercado de "La Viga"	
dibuja: Jamene Lizette Martínez Bremon	fecha: agosto 2002

	125
---	-----



PERSPECTIVA 9
plaza interior

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO

6.3.1.- CONJUNTO

ubicación: Antiguo Mercado de "La Viga"

dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont

fecha: agosto 2002

escala:

S/E

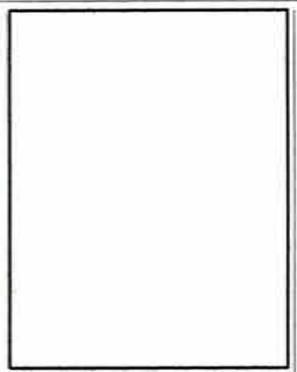
plano:

P-07





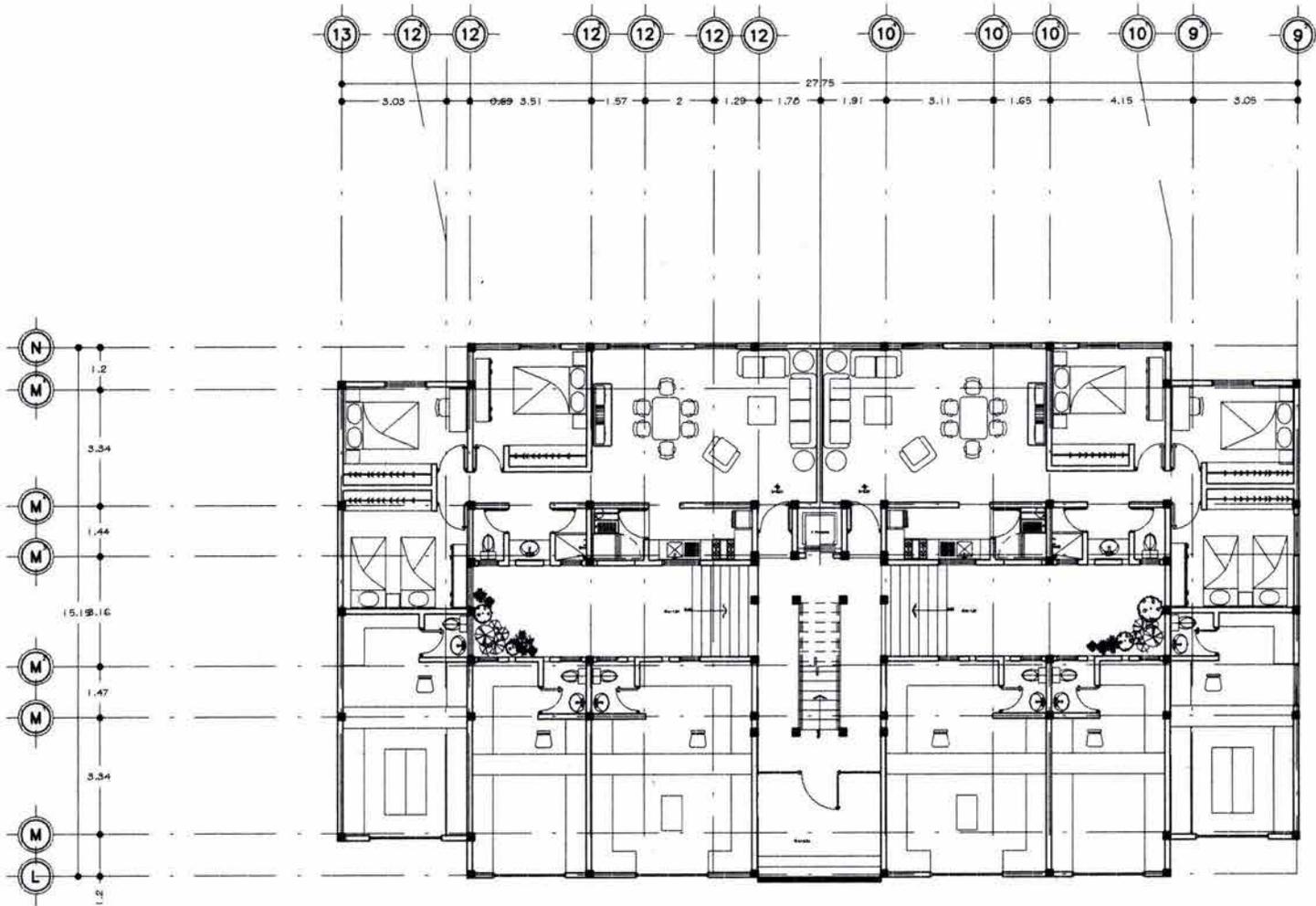
PERSPECTIVA 10
plaza interior



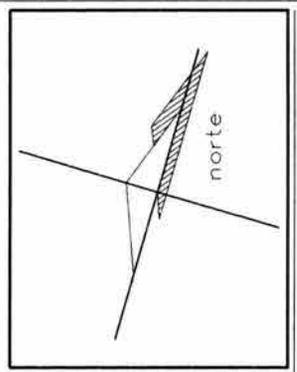
escala:	S/E
plano:	P-08

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
6.3.1.- CONJUNTO	
ubicación:	Antiguo Mercado de "La Viga"
dibujo:	Iamene Lizette Martínez Bremont
fecha:	agosto 2002

127

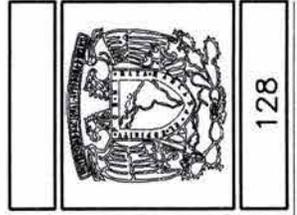


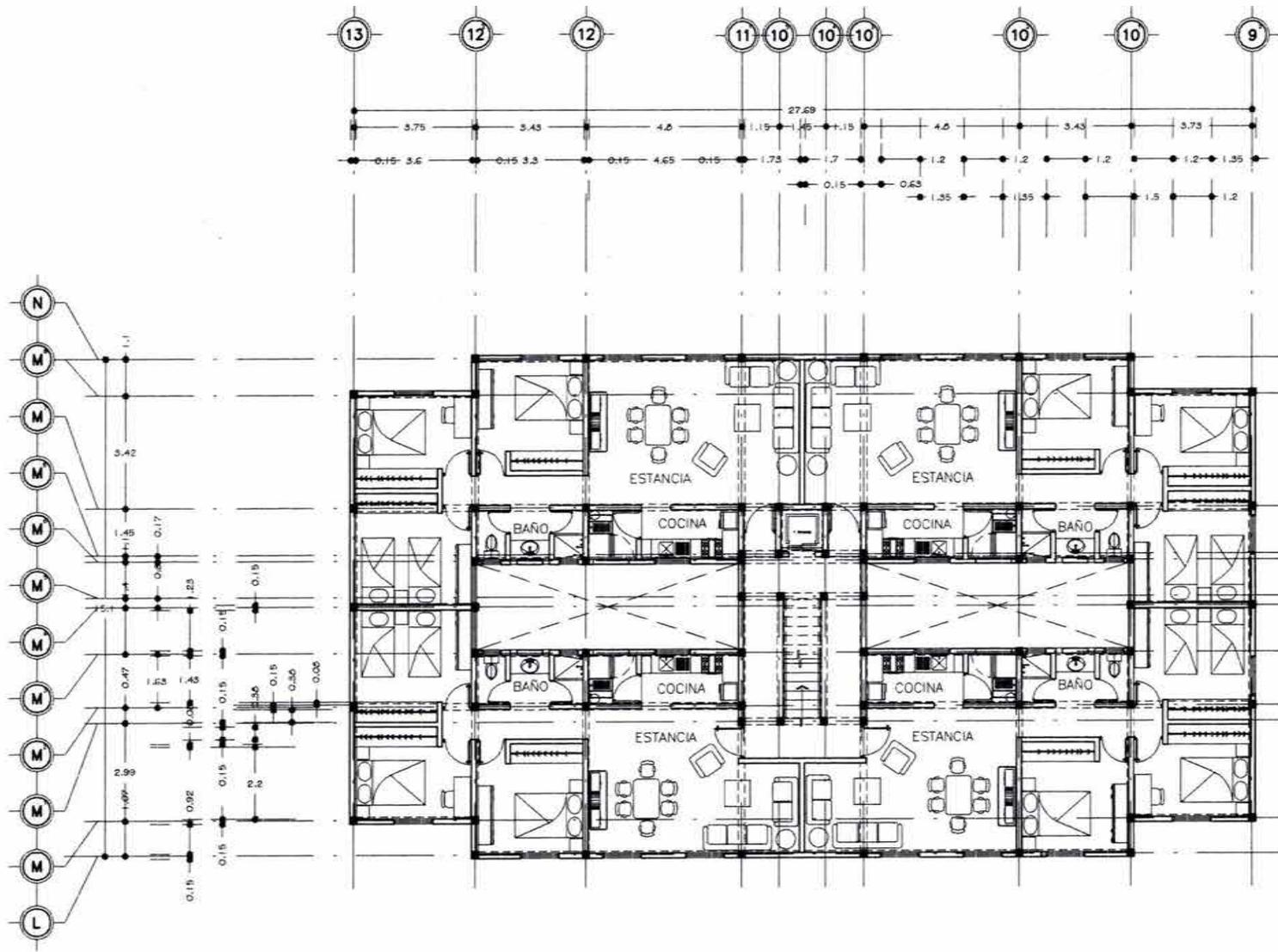
PLANTA BAJA TIPO



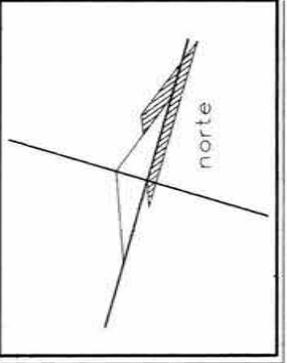
escala: S/E
plano: A-13

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.2.- VIVIENDA
ubicación: Antigua Mercado de "La Vigo"
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002





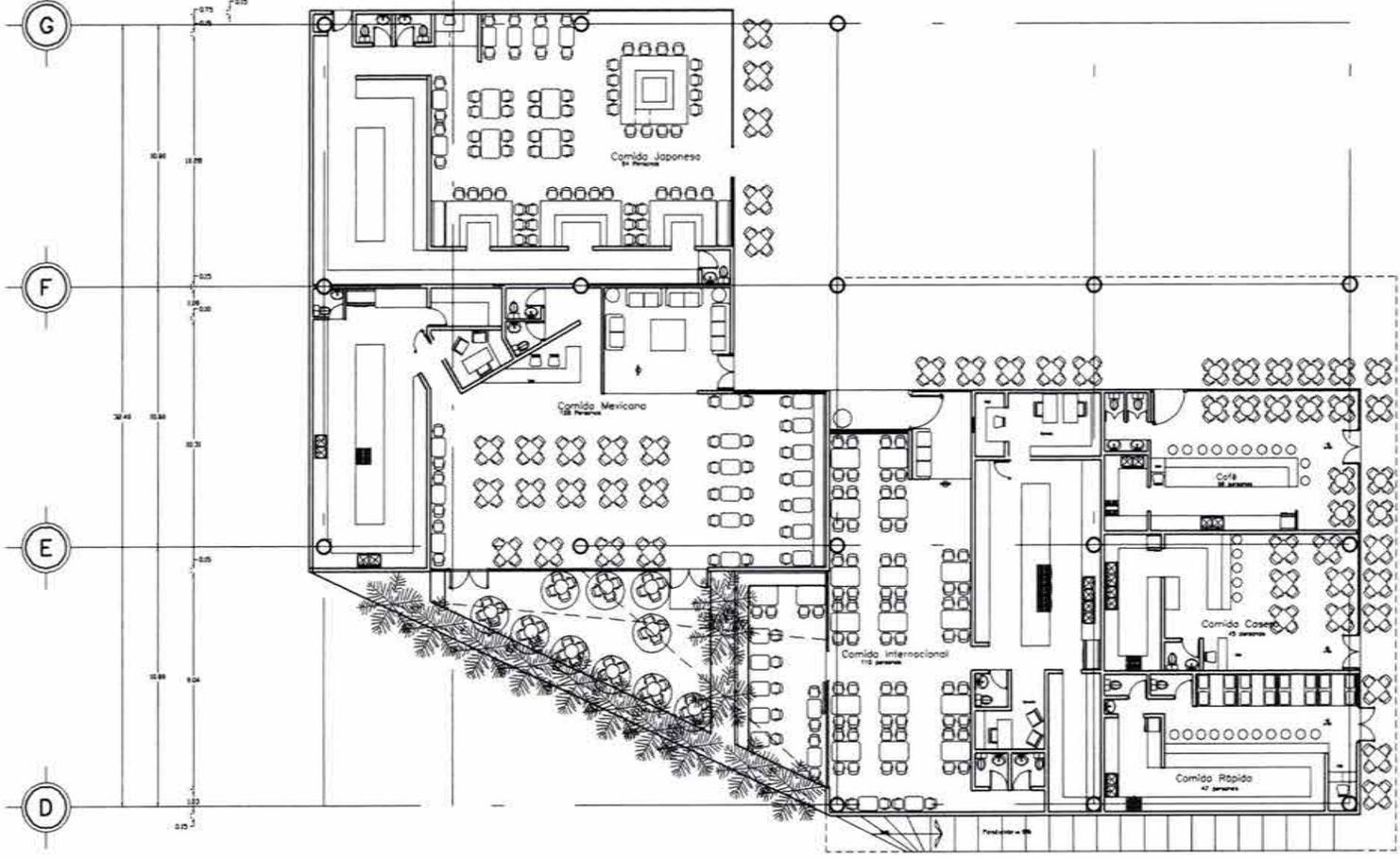
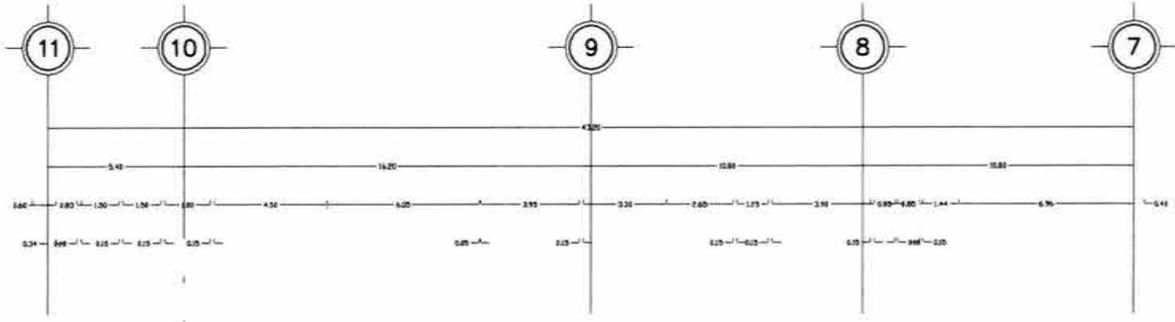
PLANTA ALTA TIPO



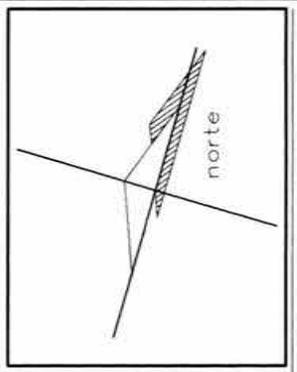
escala:	S/E
plano:	A-14

VI.- PROPOSTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.2.- VIVIENDA
ubicación: Antigo Mercado de "La Viga"
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002

	<p>129</p>
--	------------

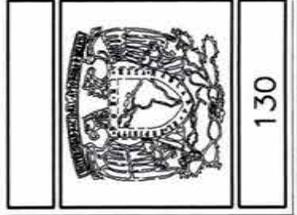


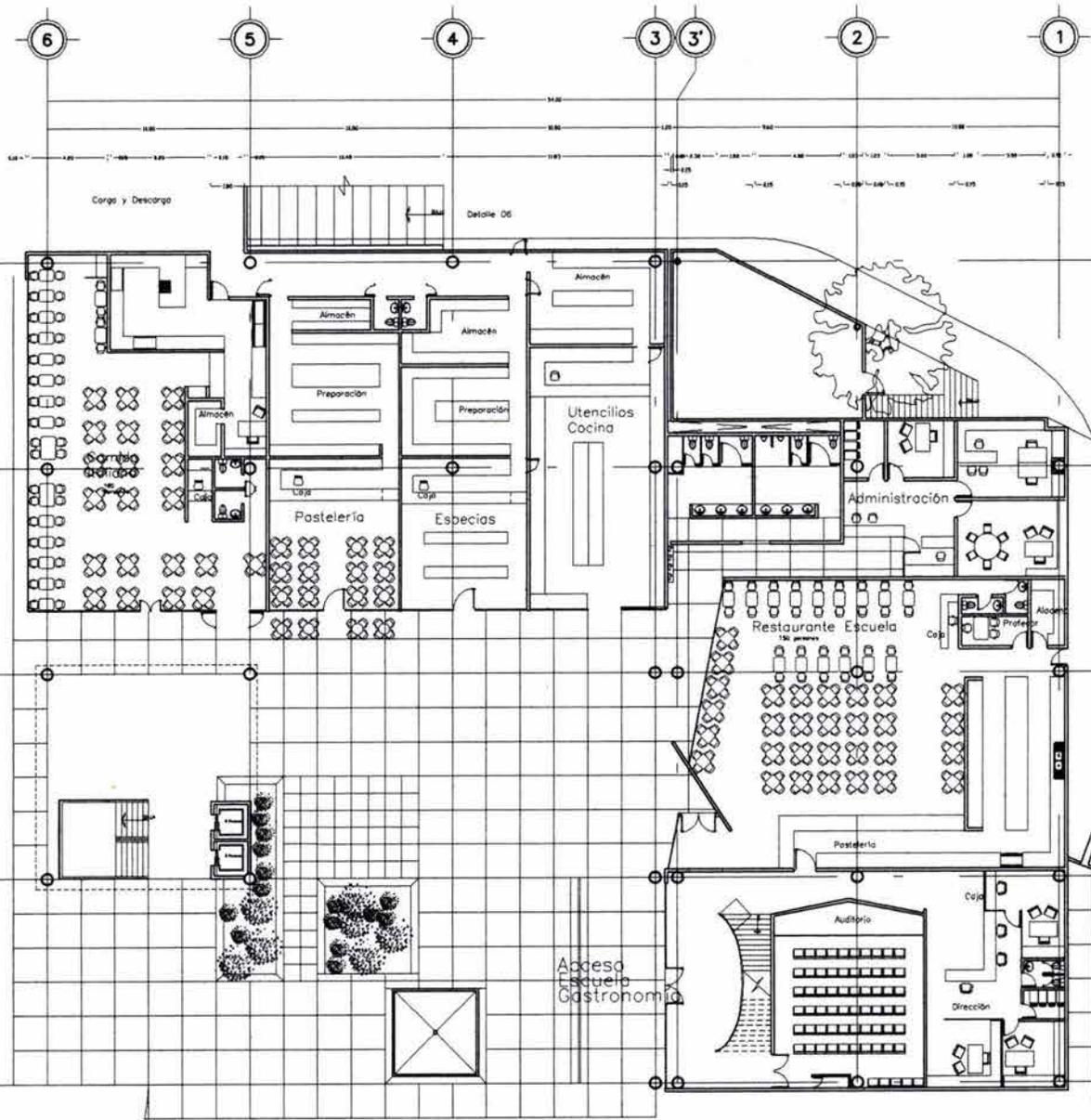
PLANTA ÚNICA



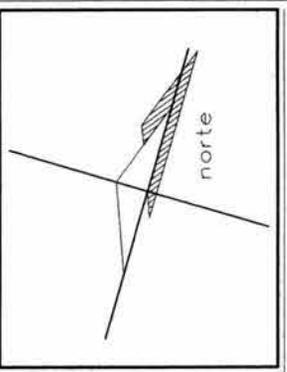
escala: S/E
plano: A-15

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
 6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
 6.3.3.- RESTAURANTES
 ubicación: Antiguo Mercado de "La Viga"
 dibujo: Ismene Lizette Martínez Breaña
 fecha: agosto 2002



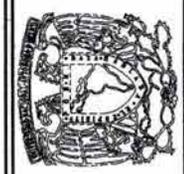


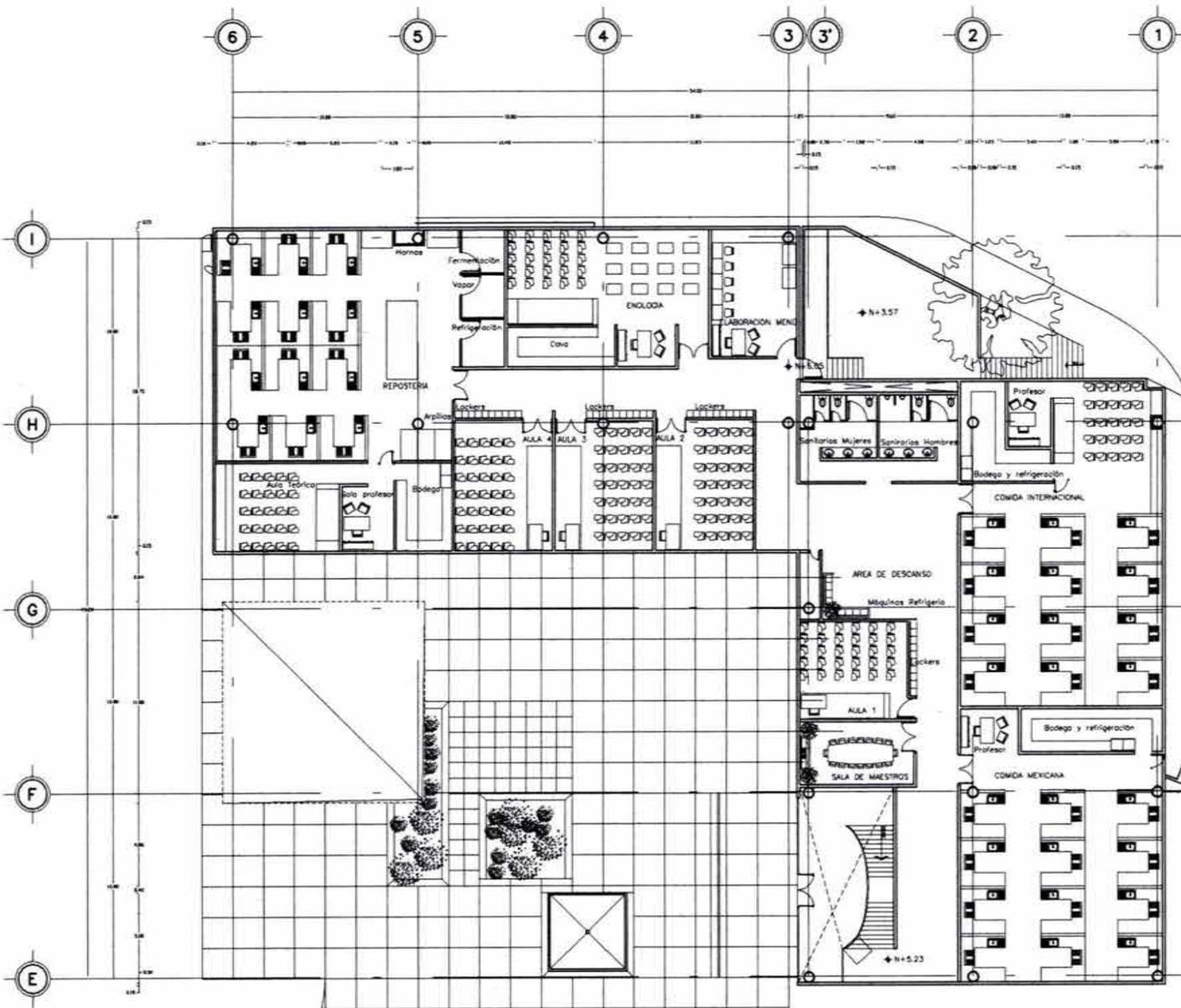
PLANTA BAJA



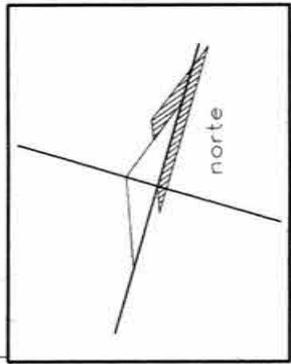
escala: S/E
plano: A-16

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
 6.3.4.- CENTRO GASTROÓMICO
 ubicación: Antiguo Mercado de "La Vega"
 dibujo: Ismene Lizette Marín Bremont
 fecha: agosto 2002



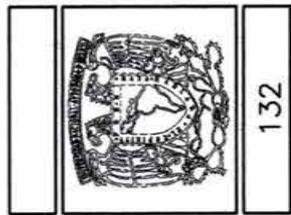


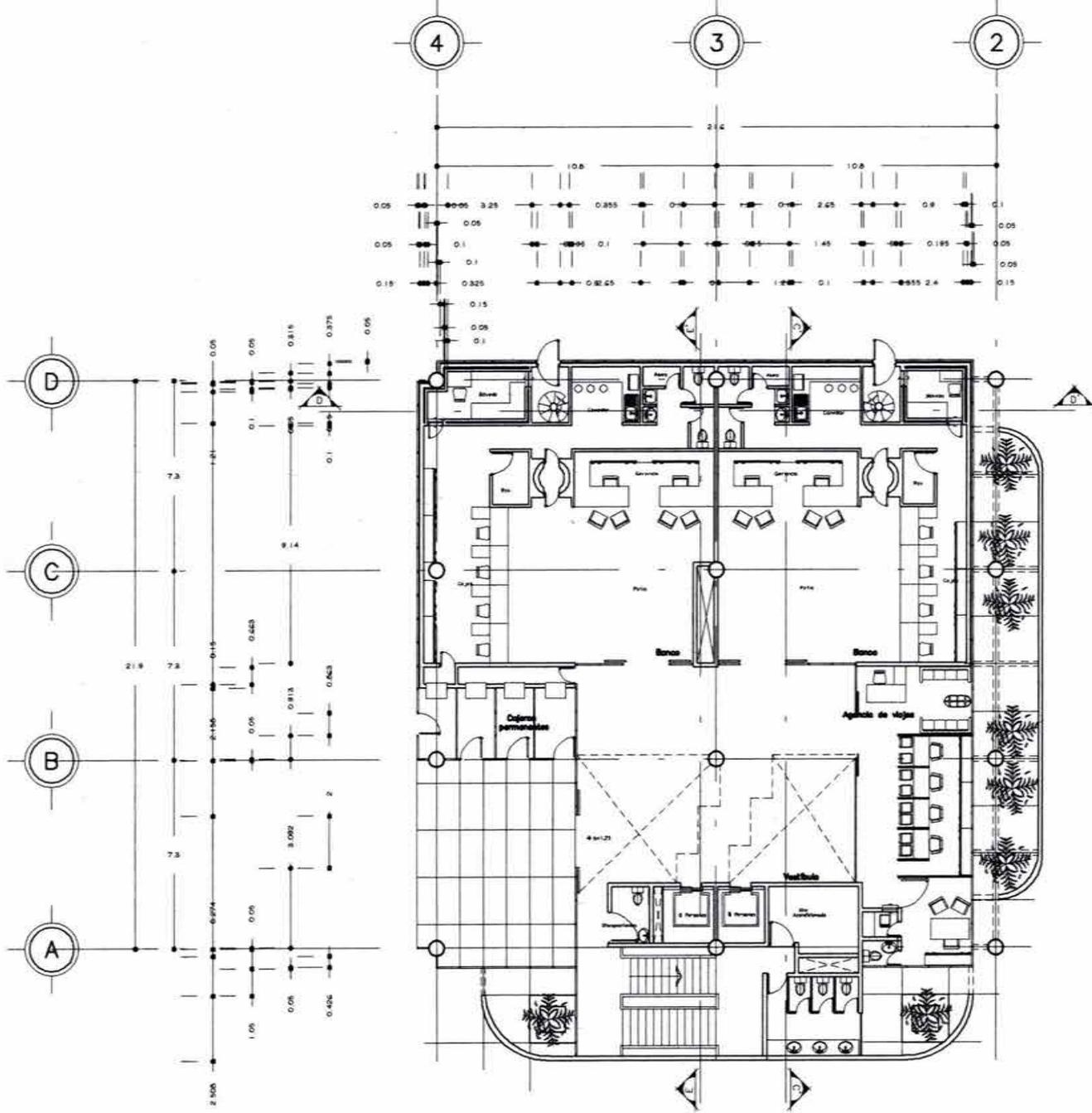
PLANTA ALTA



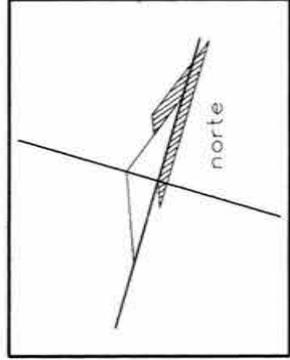
escala: S/E
plano: A-17

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.4.- CENTRO GASTROÓMICO
ubicación: Antiguo Mercado de "La Viga"
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002





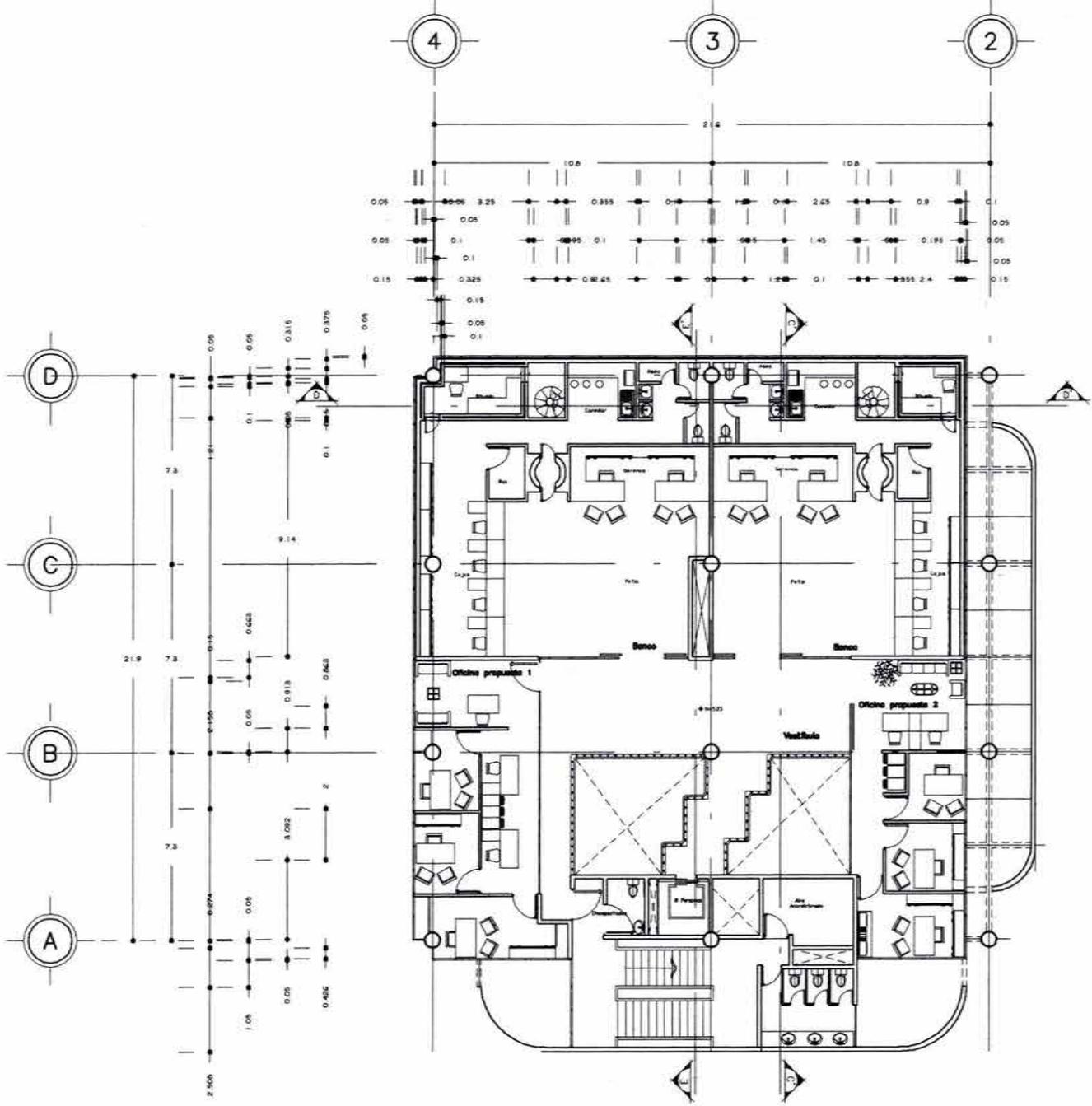
PLANTA BAJA



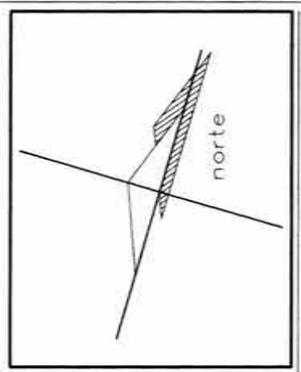
escala:	S/E
plano:	A-18

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.5.- EDIFICIO DESARROLLADO: OFICINAS
ubicación: Antiguo Mercado de "La Vega"
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002

	<p>133</p>
--	------------

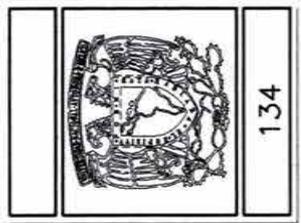


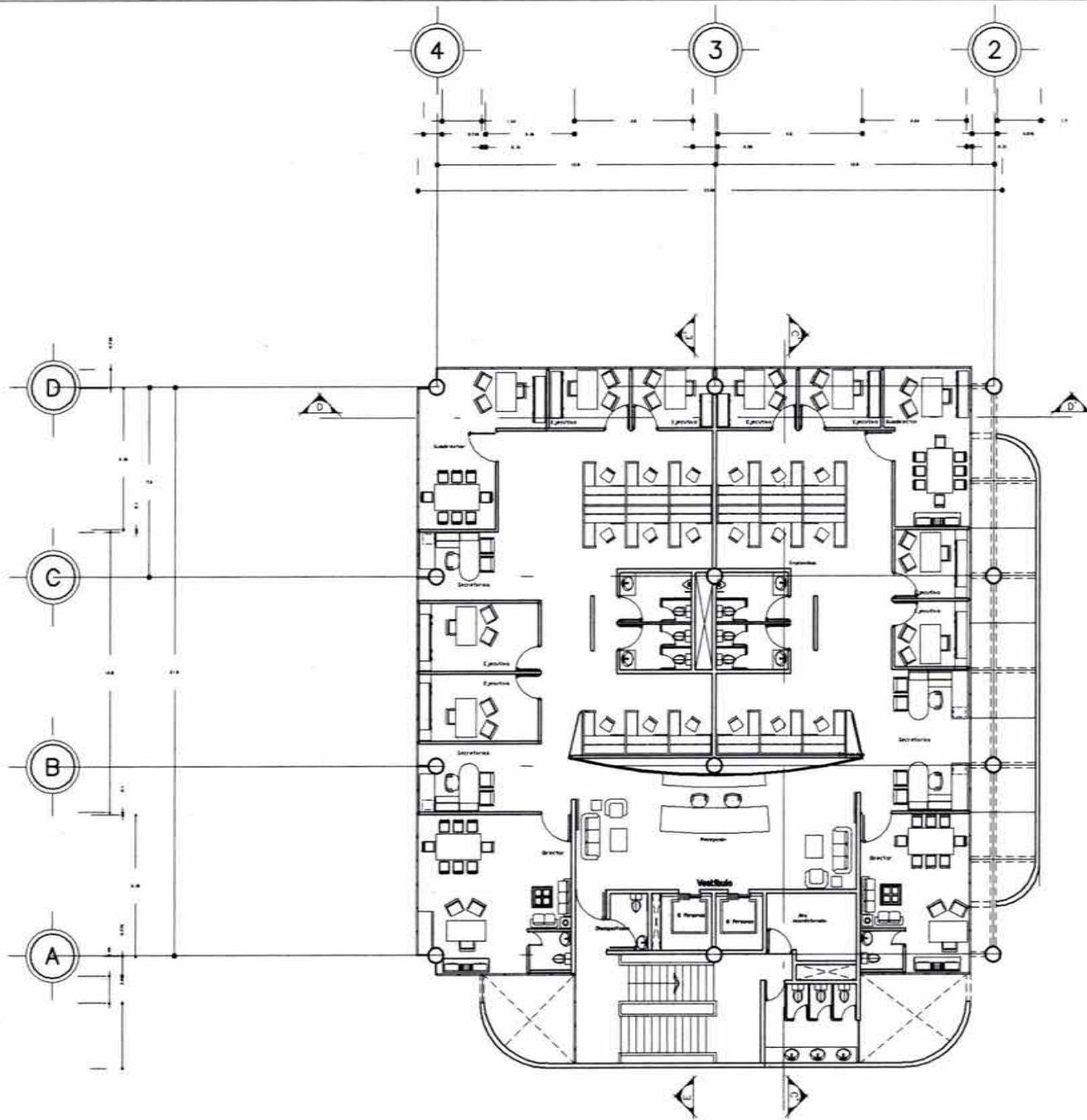
PRIMER NIVEL



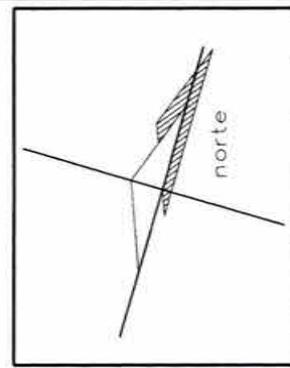
escala: S/E
plano: A-19

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
 6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
 6.3.5.- EDIFICIO DESARROLLADO: OFICINAS
 ubicación: Antiguo Mercado de "La Viga"
 dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
 fecha: agosto 2002



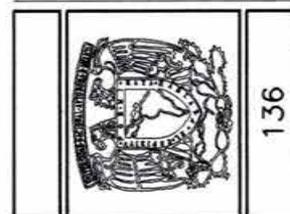


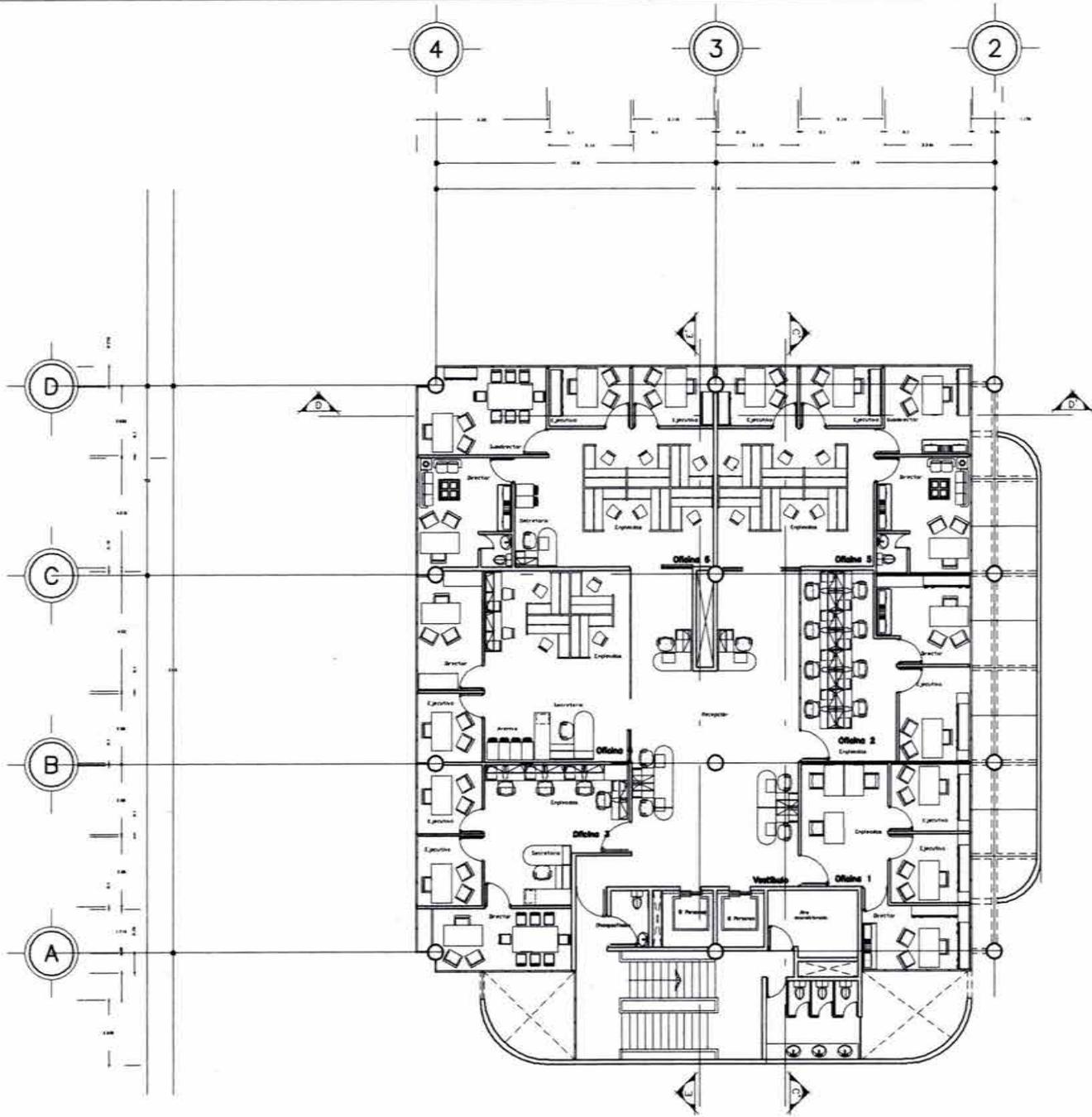
PLANTA TIPO PROPUESTA 2: DOS EMPRESAS



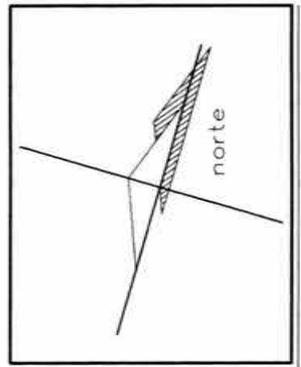
escala:	S/E
plano:	A-21

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
6.3.5.- EDIFICIO DESARROLLADO: OFICINAS	
ubicación: Antiguo Mercado de "La Viga"	
dibujo:	Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha:	agosto 2002





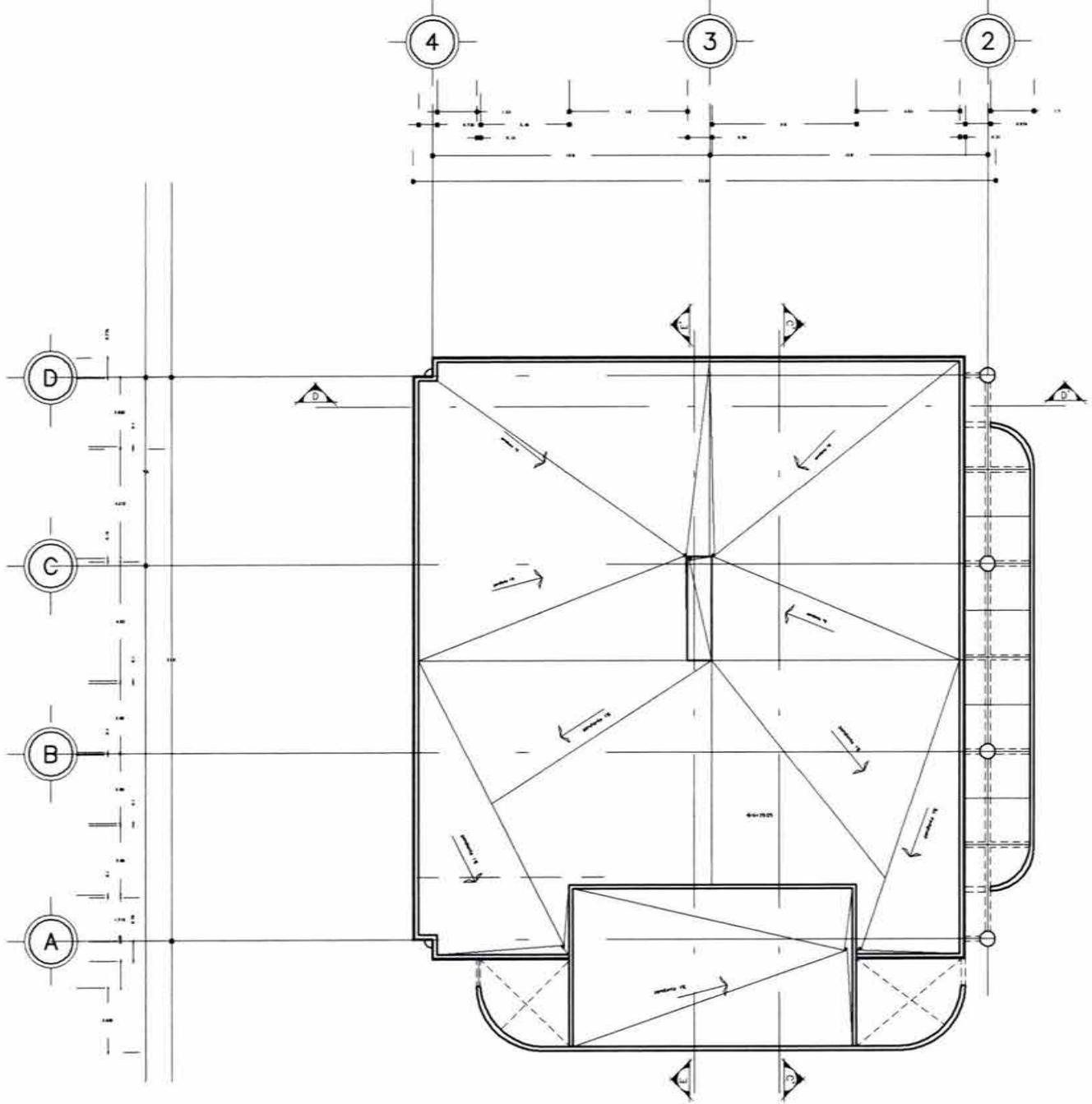
PLANTA TIPO PROPUESTA 3: SEIS EMPRESAS



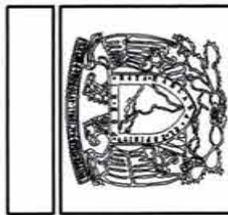
escala: S/E
plano: A-22

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.5.- EDIFICIO DESARROLLADO: OFICINAS
ubicación: Antiguo Mercado de "La Vigo"
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002





PLANTA AZOTEA



VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO

6.3.5.- EDIFICIO DESARROLLADO: OFICINAS

ubicación: Antiguo Mercado de "La Viga"

dibujo: Iasmene Lizette Martínez Brémond

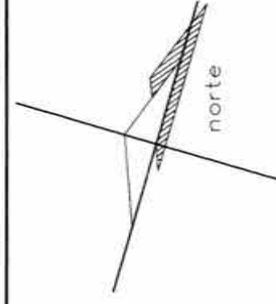
fecha: agosto 2002

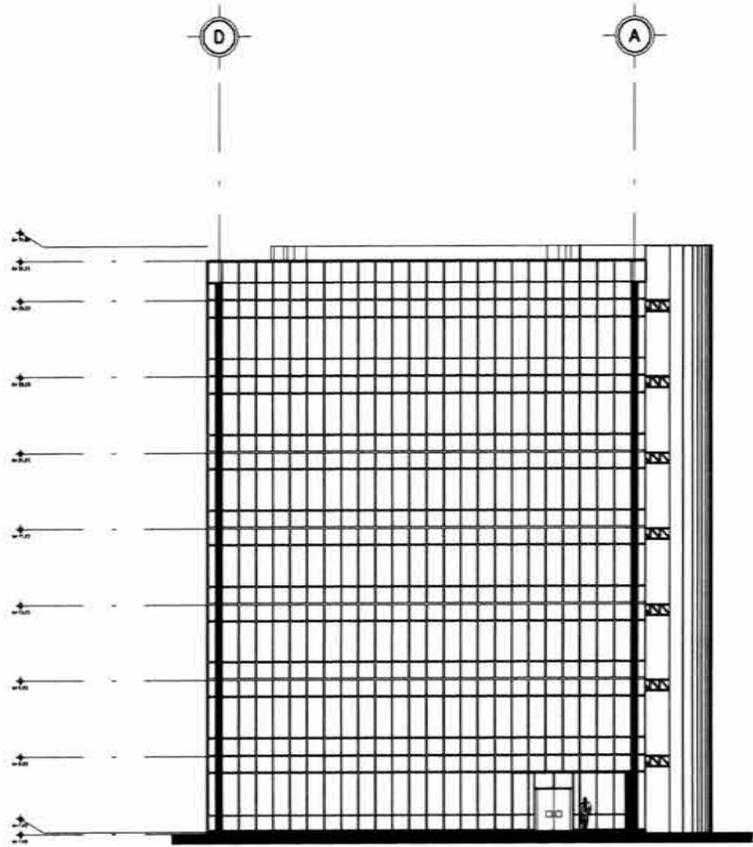
escala:

S/E

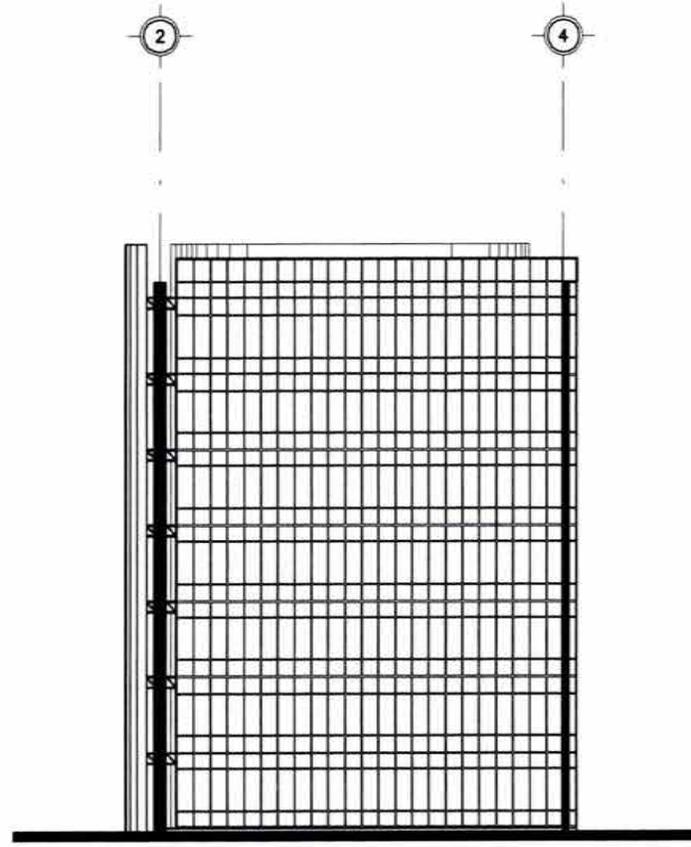
plano:

A-23



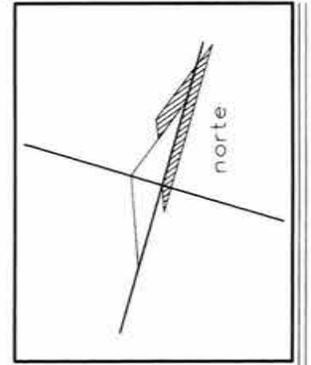


FACHADA NORTE



FACHADA ORIENTE

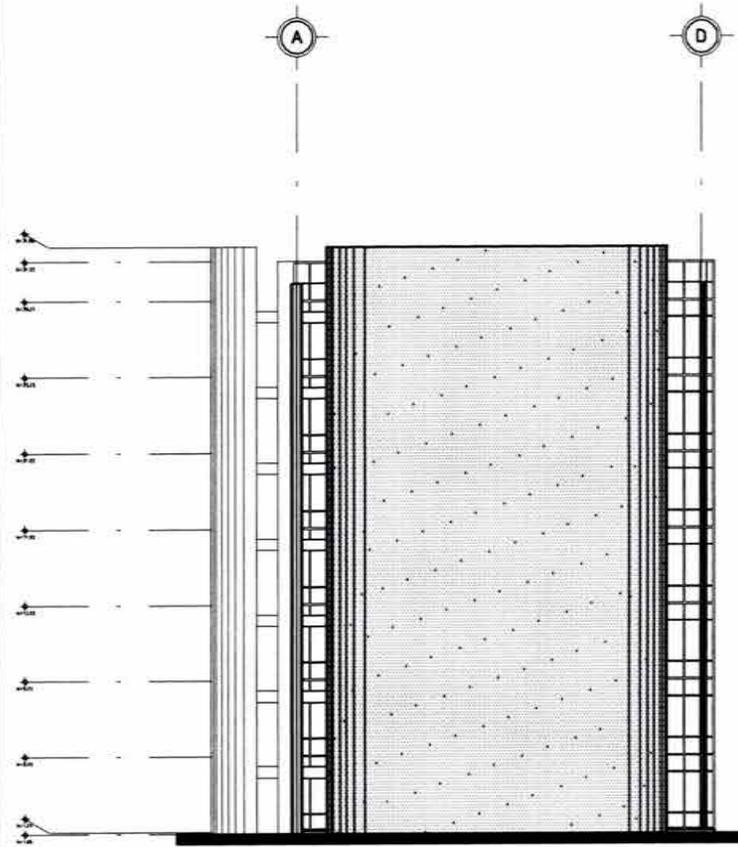
FACHADAS



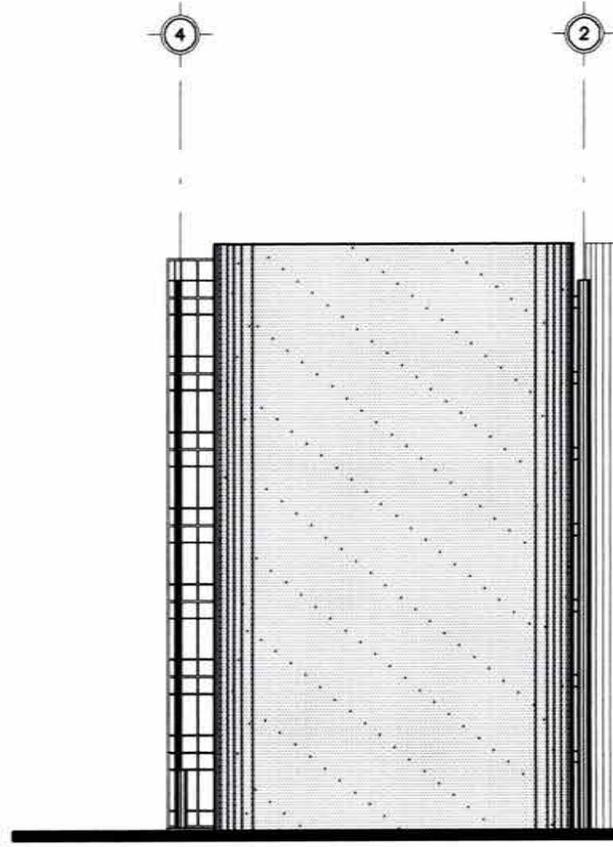
escala:	S/E
plano:	A-24

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.5.- EDIFICIO DESARROLLADO: OFICINAS
ubicación: Antigua Mercado de "La Viga"
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002


139

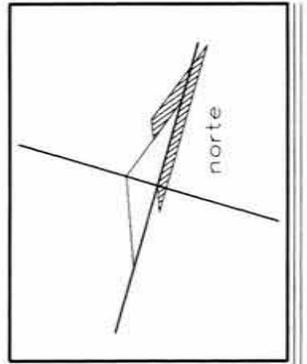


FACHADA SUR



FACHADA PONIENTE

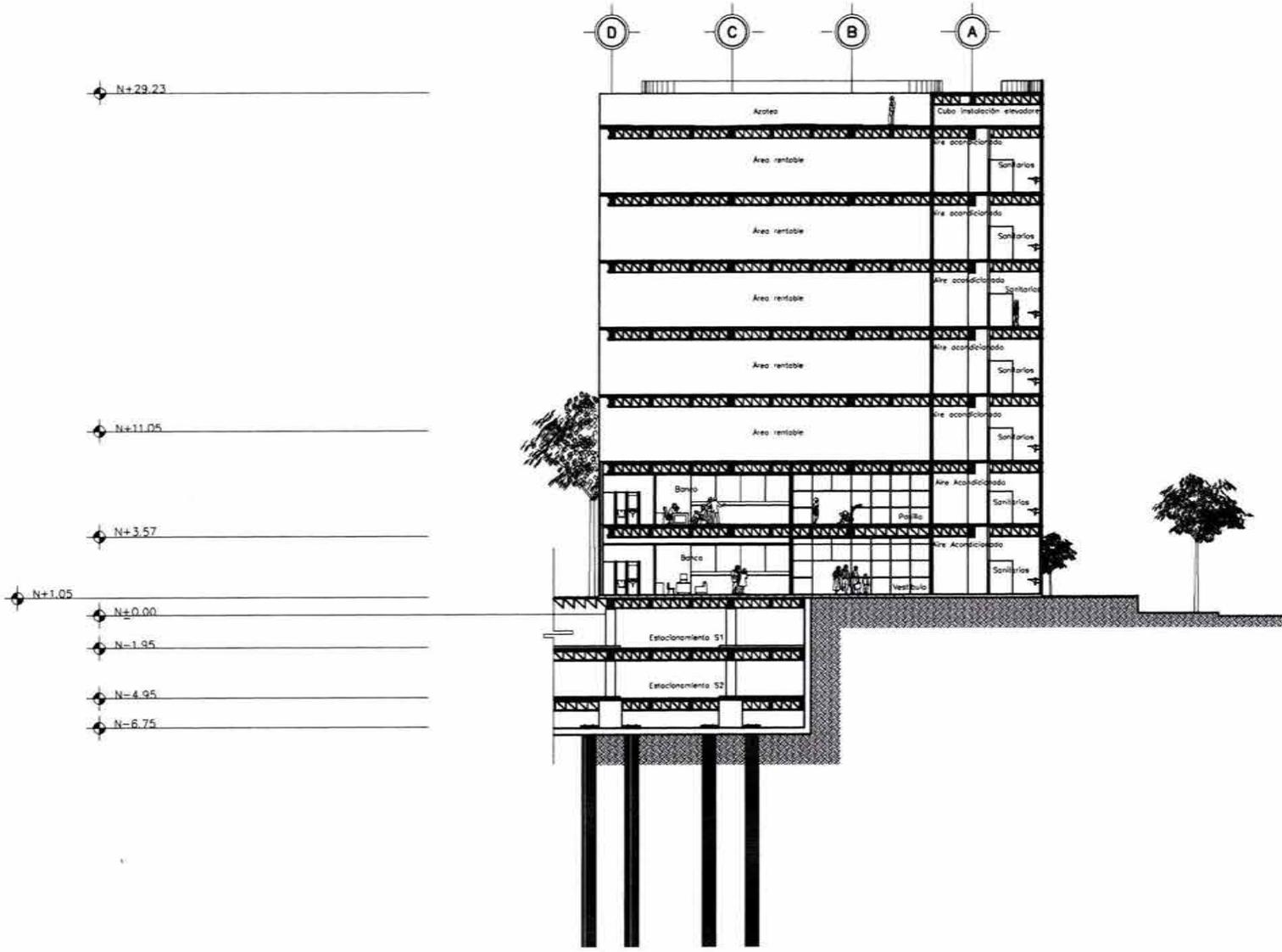
FACHADAS



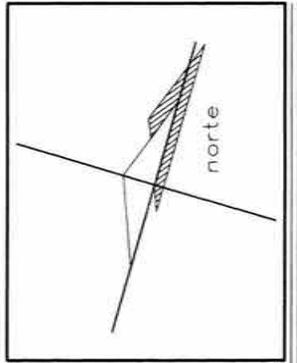
escala:	S/E
plano:	A-25

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.5.- EDIFICIO DESARROLLADO: OFICINAS
ubicación: Antiguo Mercado de "La Viga"
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremon
fecha: agosto 2002


140

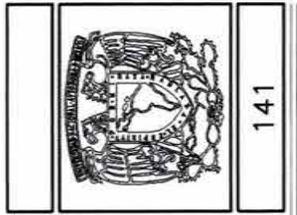


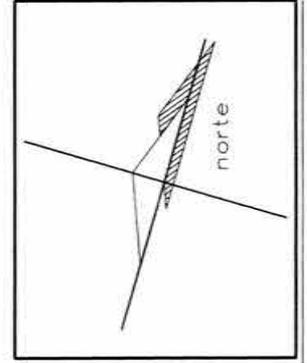
CORTE C - C'



escala:	S/E
plano:	A-26

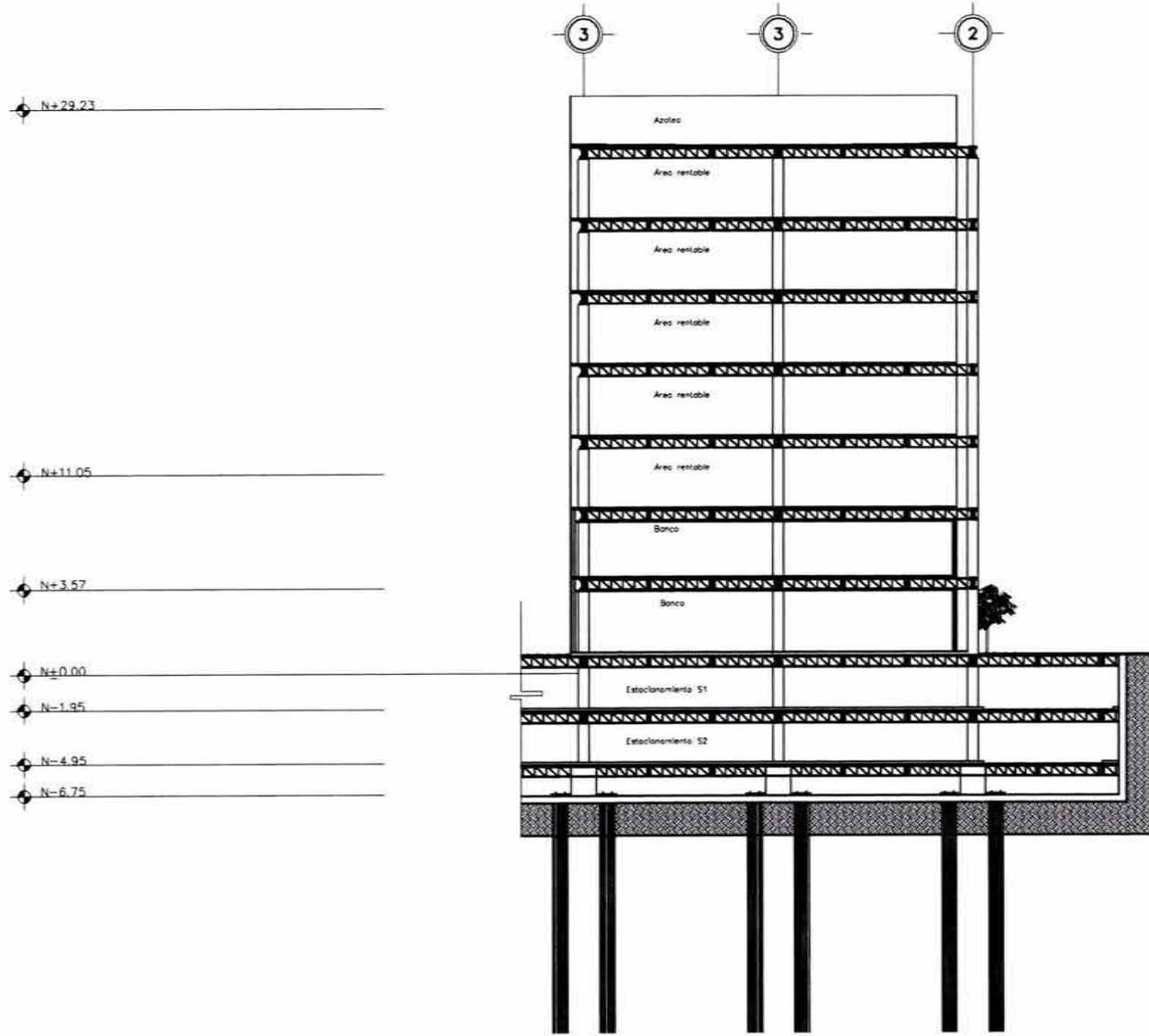
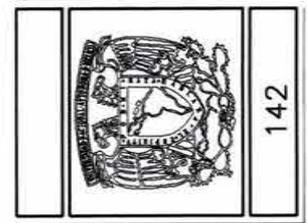
VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.5.- EDIFICIO DESARROLLADO: OFICINAS
ubicación: Antiguo Mercado de "La Vega"
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002



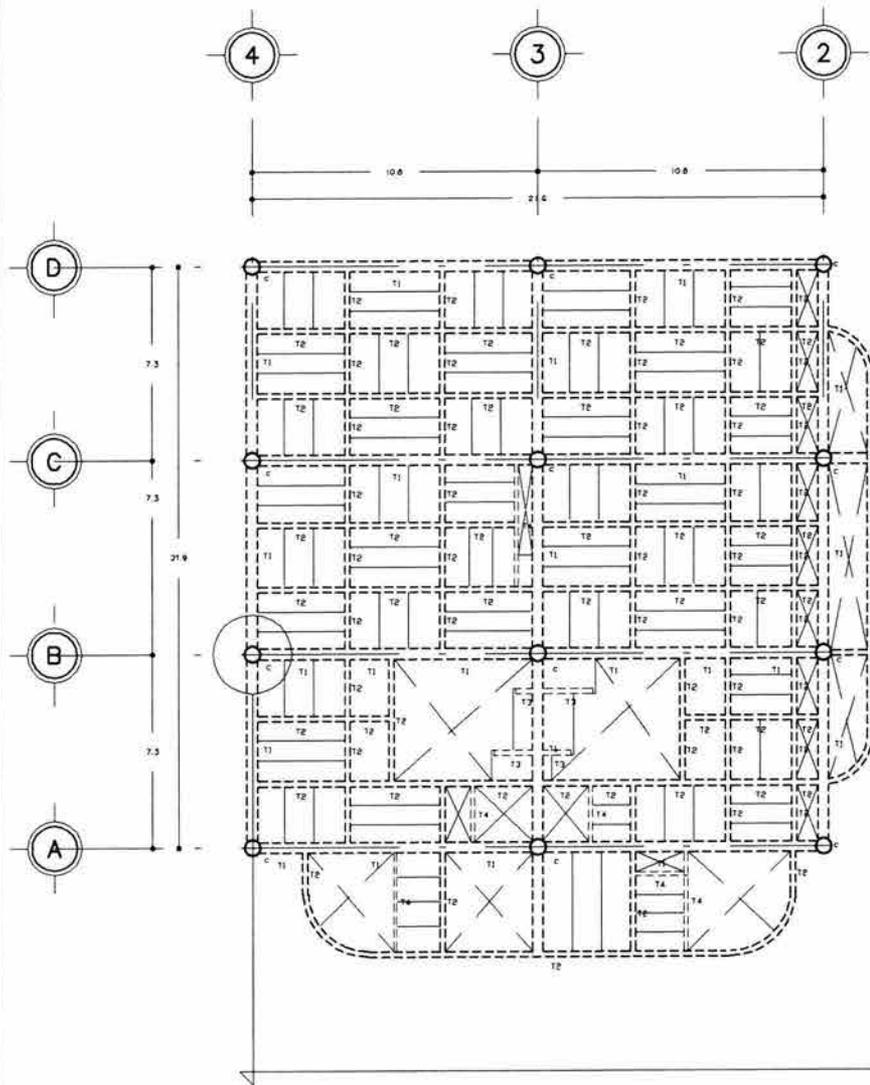


escala: S/E
plano: A-27

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.3.- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
6.3.5.- EDIFICIO DESARROLLADO: OFICINAS
ubicación: Antigua Mercado de "La Viga"
dibujo: Yamene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002



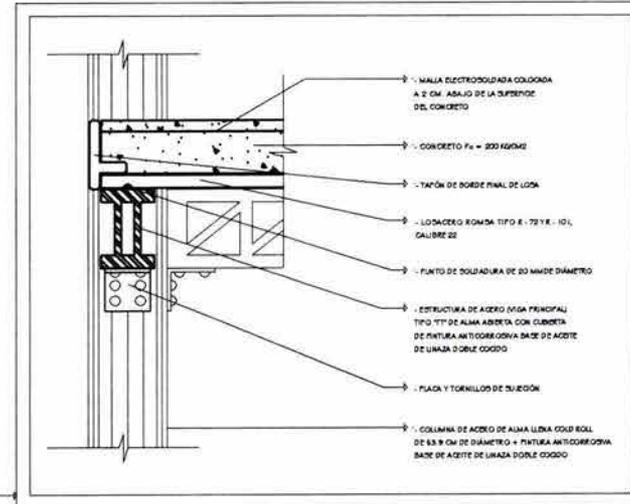
CORTE D - D'



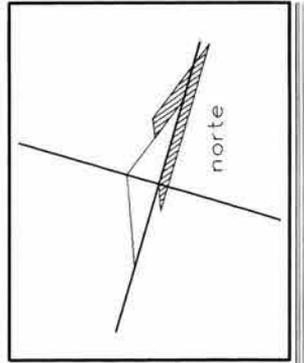
PLANTA BAJA

PLANTA ESTRUCTURAL

- c = Columna acero .60 m diámetro
- T1 = Trabe principal sección "TT" .40 m ancho
- T2 = Trabe secundaria acero sección "I" .40 m ancho
- T3 = Ménsula acero .20 m ancho
- T4 = Trabe secundaria acero sección "I" .20 m ancho
- = Losacero

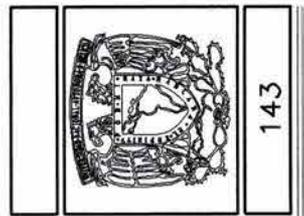


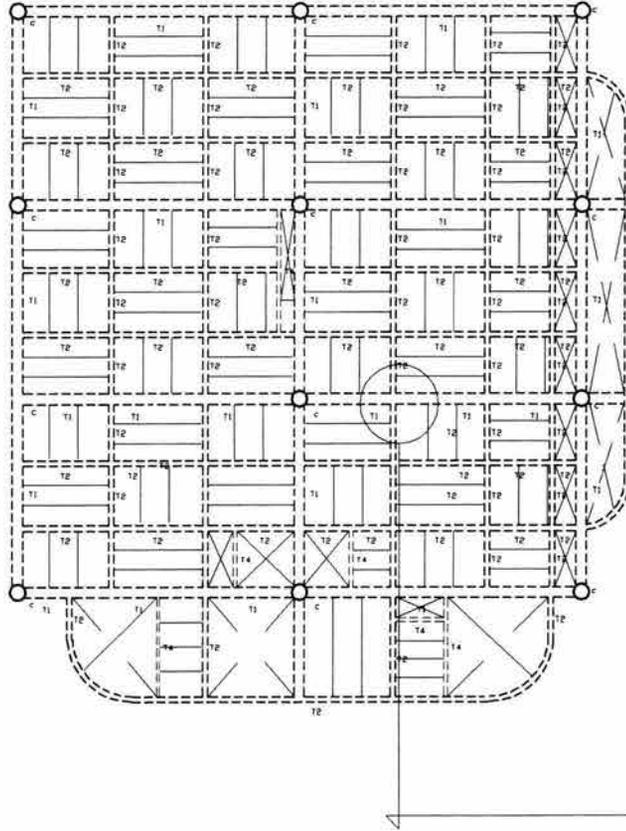
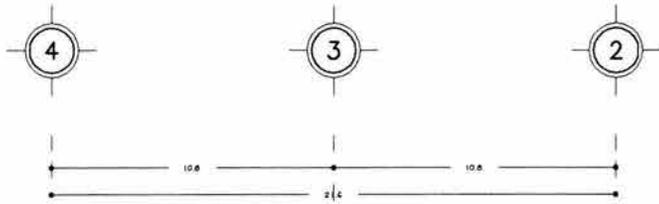
DETALLE DE UNIÓN ESTRUCTURAL TRABE PRINCIPAL (T1) Y LOSACERO



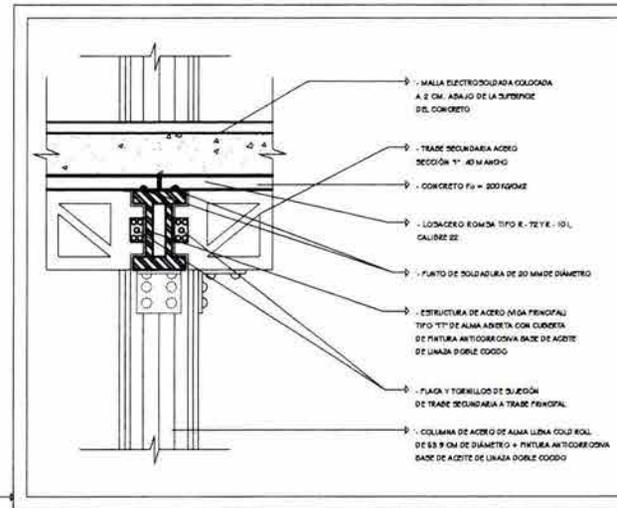
escala:	S/E
plano:	E-01

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	
6.4.- DISEÑO ESTRUCTURAL	
ubicación: Antigua Mercado de "La Viga"	
dibujó:	Isamene Lizette Martínez Bremon
fecha:	agosto 2002





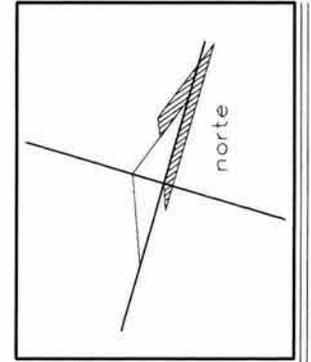
- c = Columna acero .60 m diámetro
- T1 = Trabe principal sección "TT" .40 m ancho
- T2 = Trabe secundaria acero sección "I" .40 m ancho
- T3 = Ménsula acero .20 m ancho
- T4 = Trabe secundaria acero sección "I" .20 m ancho
- = Losacero



DETALLE DE UNIÓN ESTRUCTURAL TRABE PRINCIPAL (T1) Y LOSACERO

PLANTA TIPO

PLANTA ESTRUCTURAL

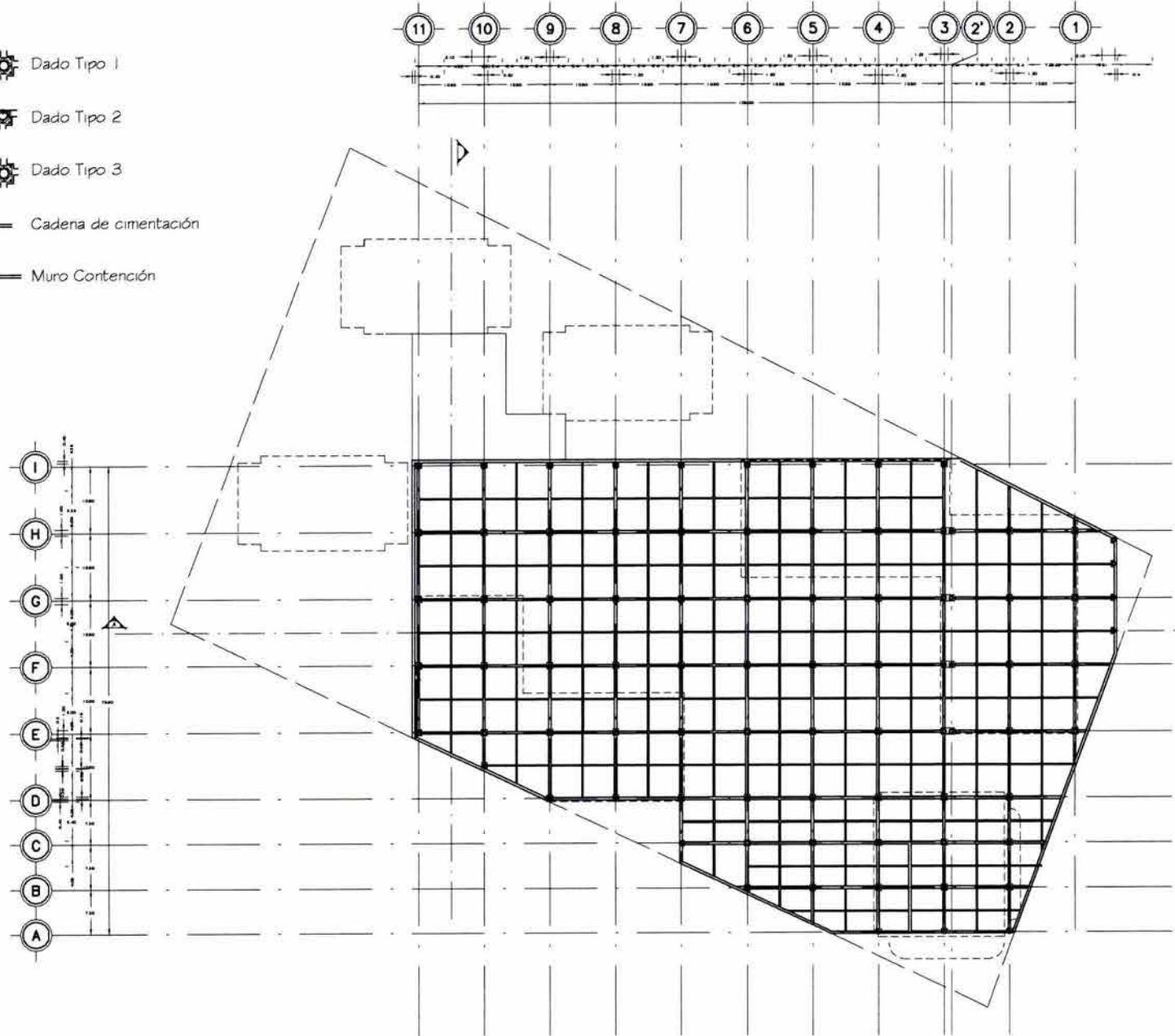


escala:	S/E
plano:	E-02

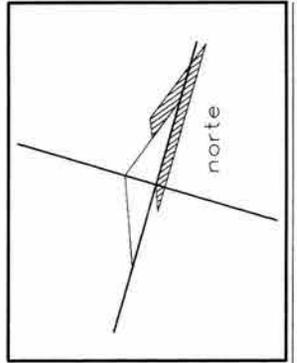
VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.4.- DISEÑO ESTRUCTURAL
ubicación: Antigua Mercado de "La Viga"
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002

144

-  Dado Tipo 1
-  Dado Tipo 2
-  Dado Tipo 3
-  Cadena de cimentación
-  Muro Contención



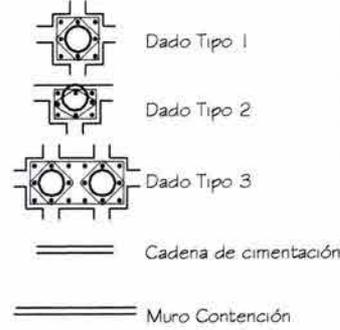
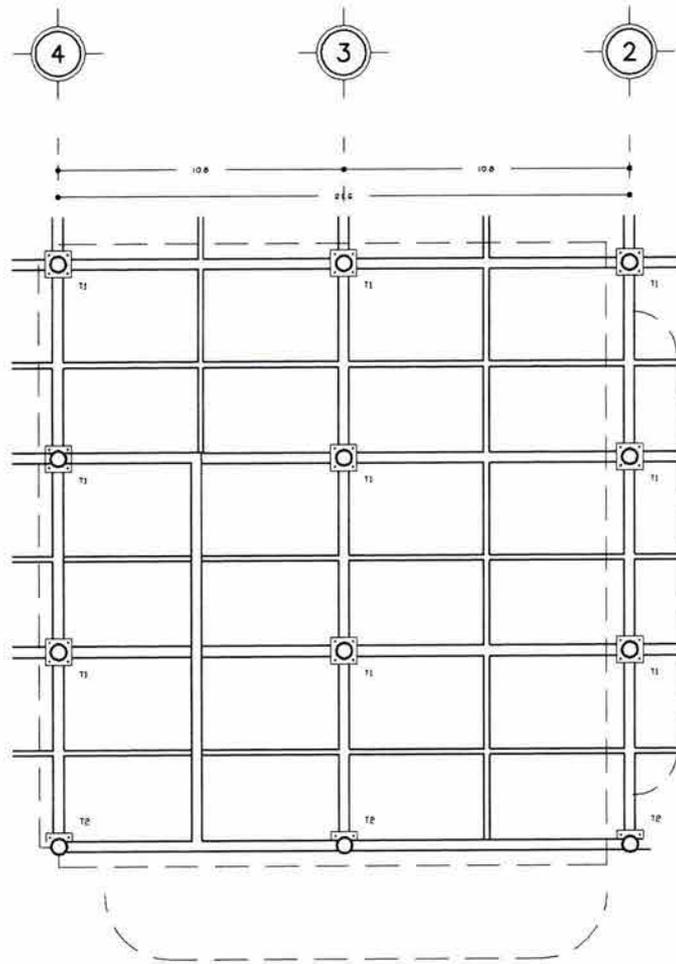
PLANTA GENERAL DE CIMENTACIÓN
DADOS, CONTRATRABES Y COLUMNAS



escala: S/E
plano: E-03

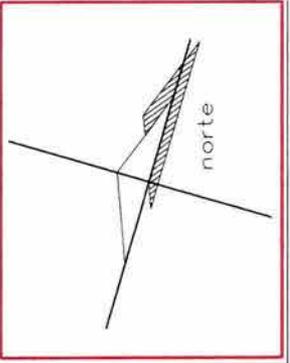
VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.4.- DISEÑO ESTRUCTURAL
ubicación: Antiguo Mercado de "La Vega"
dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
fecha: agosto 2002



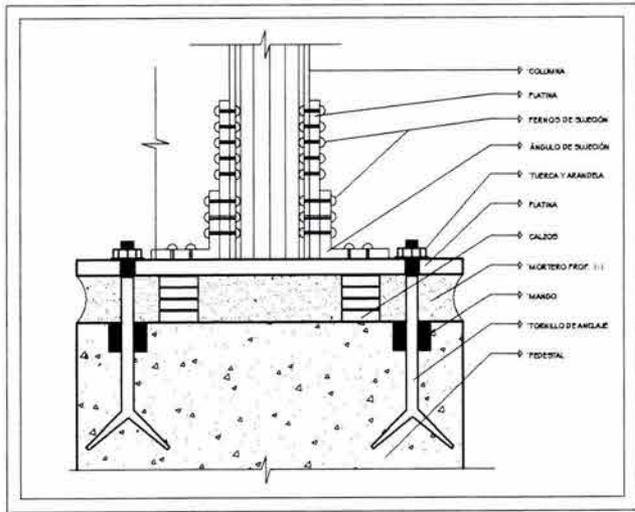


CÁLCULO DE CARGAS

Dimensión de losas: 473.04m²
 Carga Muerta: 108 799.20kg
 Peso Total de Primera Losa: 56 764.80kgm²
 Peso de Trabe: 6 kg
 Peso de Muro: 540 kg
 Peso Total de Entrepisos: 227 059.20kgm²
 Peso de Contrarabe: 6 kg
CARGA TOTAL: 284 376.00 KGM²



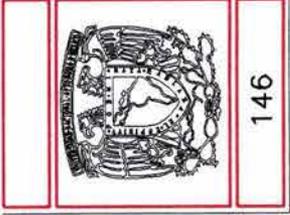
escala: **S/E**
 plano: **E-04**

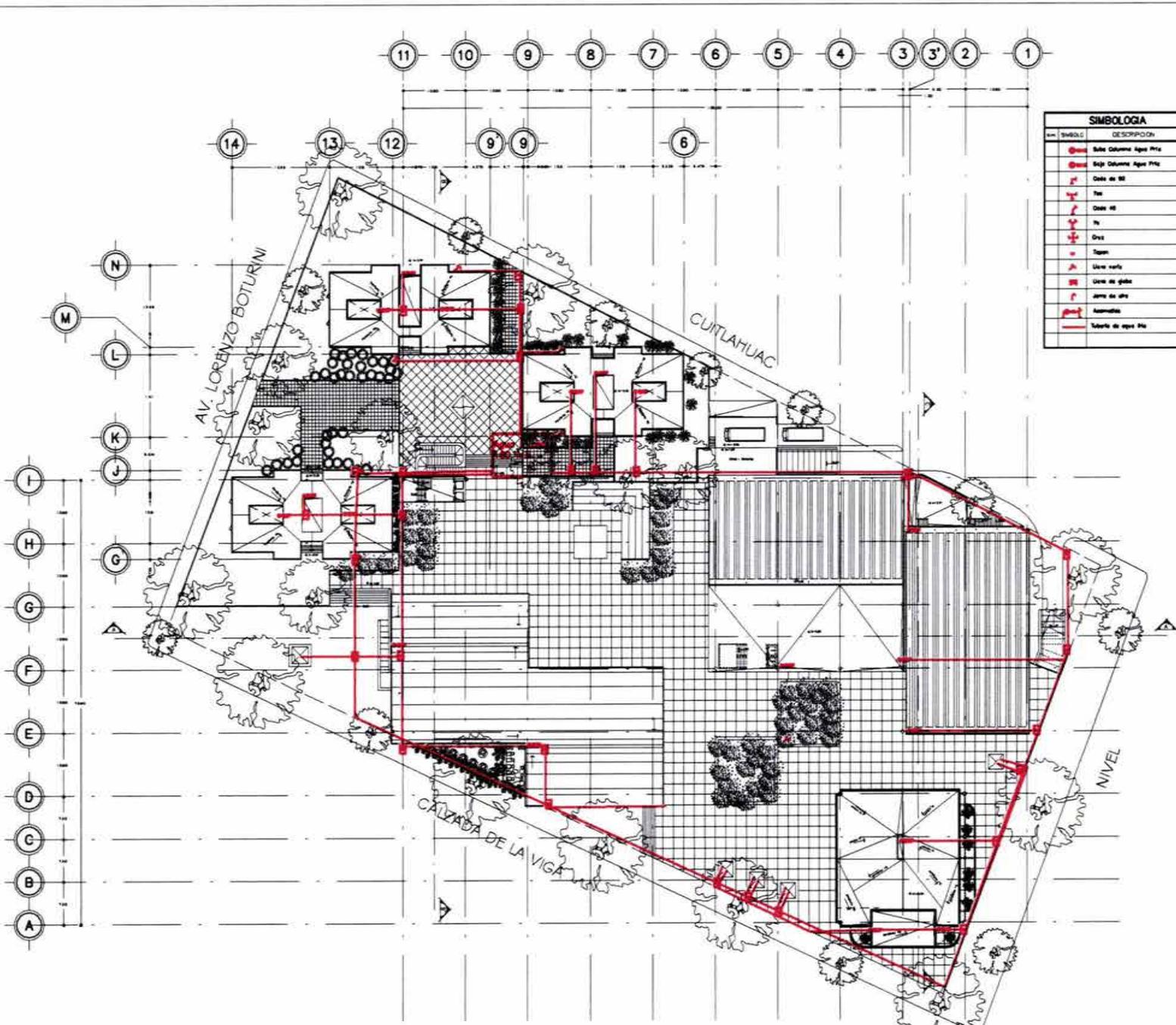


DETALLE DE APOYO DE COLUMNA

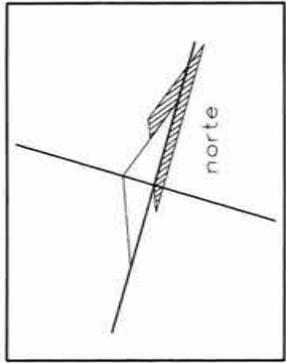
PLANTA DE CIMENTACIÓN EDIFICIO OFICINAS
 DADOS, CONTRATRABES Y COLUMNAS

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
6.4.- DISEÑO ESTRUCTURAL
 ubicación: Antigua Mercado de "La Vega"
 dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont
 fecha: agosto 2002





SIMBOLOGIA	
simbolo	DESCRIPCION
	Sube Columna Agua Plu
	Baja Columna Agua Plu
	Onda de 90
	Te
	Onda 45
	Tc
	Onda
	Tapan
	Uvra recta
	Onda de 45
	Arca de agua
	Aspirador
	Tuberio de agua Plu

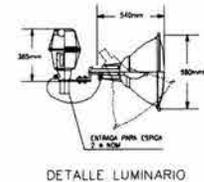
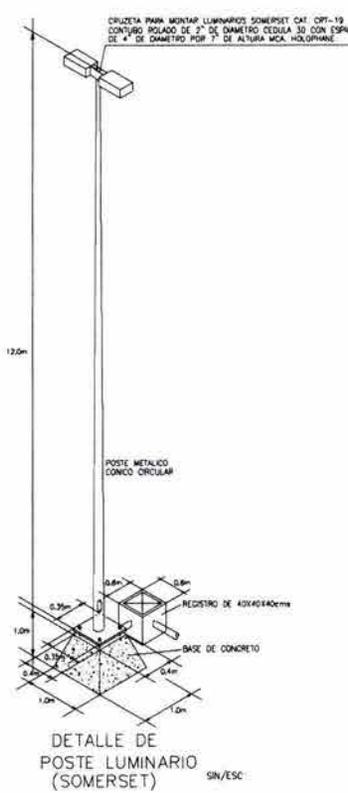
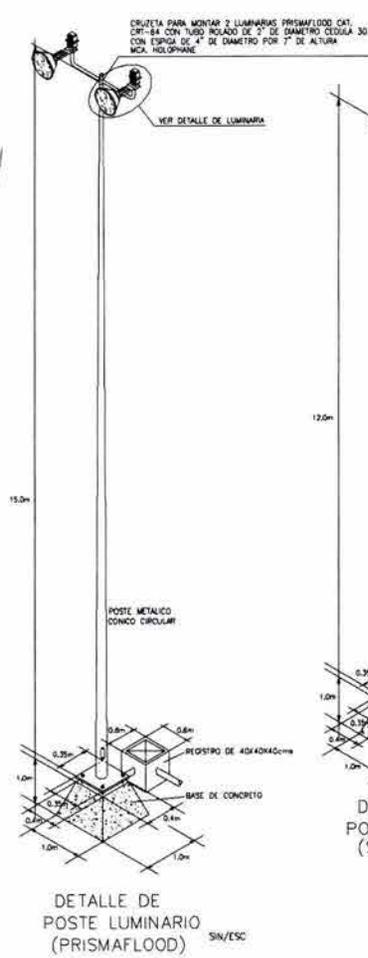
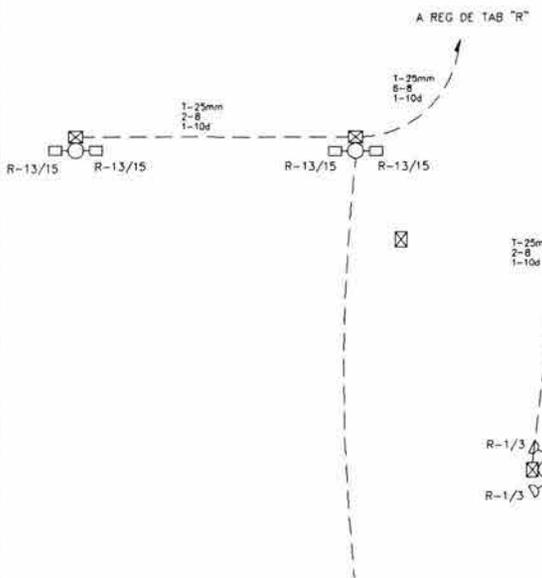


escala: S/E
 plano: I-02

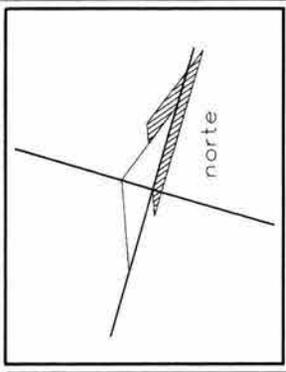
VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
 6.5.- INSTALACIONES
 ubicación: Antigua Mercado de "La Viga"
 dibujo: Yamene Lizette Martínez Bremont
 fecha: agosto 2002

INSTALACIÓN AGUA PLUVIAL





SIMBOLOGIA	
SIMBOLO	DESCRIPCION
(C)	LINEA CONTINUA
(- - -)	LINEA PUNTEADA
(---)	LINEA TRAZADA
(---)	LINEA DE CORTADO
(---)	LINEA DE REFERENCIA
(---)	LINEA DE ALIENACION
(---)	LINEA DE PROYECCION
(---)	LINEA DE PROYECCION DE UN PUNTO
(---)	LINEA DE PROYECCION DE UN PUNTO
(---)	LINEA DE PROYECCION DE UN PUNTO



escala: S/E

plano: I-04

VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

6.5.- INSTALACIONES

ubicación: Antigua Mercado de "La Viga"

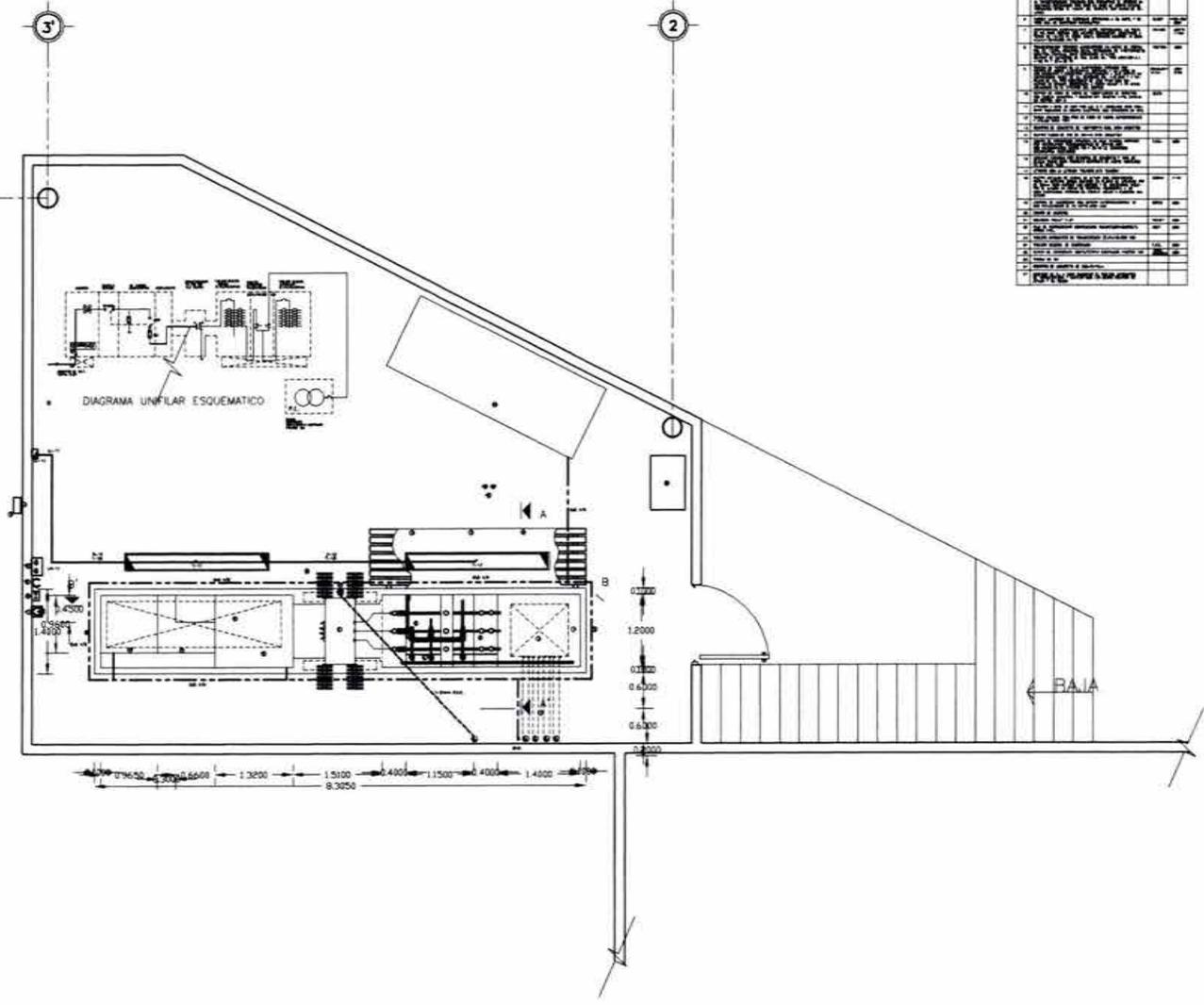
dibujo: Isamene Lizette Martínez Bremont

fecha: agosto 2002

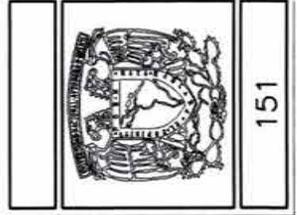
DETALLE LUMINARIOS EXTERIORES



SUBESTACIÓN



LISTA DE MATERIALES Y EQUIPO		
NO.	DESCRIPCION	CANTIDAD
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



VI.- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

6.5.- INSTALACIONES

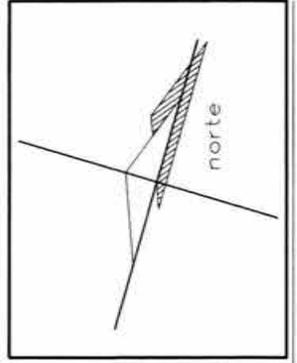
ubicacion: Antiquo Mercado de "La Viga"

dibujo: Ismene Lizette Martínez Bremont

fecha: agosto 2002

escala: S/E

plano: I-05



CONCLUSIONES

En el Seminario de titulación pude adquirir una imagen holística de los conocimientos acumulados durante mi estancia en la universidad. El tema tratado en este documento (Revitalización del la Zona del Antiguo Mercado de Pescados y Mariscos La Viga) refiere un proyecto arquitectónico a partir de una necesidad real de índole urbano por lo que el diseño de un solo elemento debe atender a las necesidades y función de su entorno; es difícil a lo largo de la vida como estudiante precisar los límites de un proyecto urbano y arquitectónico, es decir, a partir de la reordenación general de una zona determinada, se corre el riesgo de profundizar en actividades de otras disciplinas descuidando el elemento que como arquitectos debemos otorgar a ese entorno. En esta etapa final de la Carrera he podido aprender dichos límites, sabiendo que se necesitan conocimientos generales de historia, urbanismo, economía, política, psicología, sociología, etcétera, pero siempre atendiendo de manera particular y precisa el diseño y la construcción que a mi carrera vinculan.

Me siento orgullosa de concluir una etapa más de mi formación profesional y de vida, más aún cuando a mi parecer el trabajo y actividades dentro de la Facultad son

arduas, a veces excesivas y sacrificadas; sin embargo es un reto del que vale la pena asirse por la gamma de conocimientos de vida que se adquieren dentro de ella. Esta etapa de mi vida (fin de mi adolescencia y principio de mi adultez) ha sido la más enriquecedora no solo por los conocimientos profesionales, me otorgó a partir de muchas decepciones y alegrías, madurez, disciplina, tolerancia y comprensión en mi entorno social.

A partir del cuarto año de la Carrera, pude tener mis primeras experiencias profesionales y aunque la vida laboral es muy diferente al marco teórico adquirido en la escuela, se obtienen habilidades implícitas para aplicar dichos conocimientos. La escuela no se termina, los cambios tan repentinos de tecnología, sociedad, actividades que sufrimos actualmente, requieren de una preparación y actualización constante, incluso, sin temor a equivocarme, saliendo de la universidad se debe buscar la especialización para poder otorgar a la sociedad un trabajo más preciso y de mayor valor, sin descuidar NUNCA los conocimientos generales que son los que nos dan valores éticos y morales para poder tener un ejercicio interdisciplinario y de respuestas reales de cara a la sociedad.

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES COMPLEMENTARIAS

- ✚ “Arquitectura Habitacional”. Plazola Cisneros, Alfredo, Plazola Anguiano, Alfredo y Plazola Anguiano, Guillermo. México Limusa, quinta edición 1992 2 Vol.
- ✚ Base de datos fotográficos de C. B. Waite. “Organización Social y Riego” http://www.geocities.com/jacinta_palerm/
- ✚ “Datos Prácticos de Instalaciones Hidráulica Y Sanitarias”. Becerril L., Diego Onésimo. 7a edición.
- ✚ “El Desarrollo Urbano del DF en el Año 2000”. Coordinador: Roberto E. Alberto Reborá SEDUVI G.D.F.
- ✚ “Enciclopedia de Arquitectura Plazola”. Plazola Cisneros Alfredo, Plazola Anguiano Alfredo y Plazola Anguiano Guillermo. Edo. De Méx. Plazola Noriega c 1994 10 Vol.
- ✚ “Historia de la Ciudad de México Según los Relatos de sus Cronistas Del Valle Arizpe”. Artemio Colección Distrito Federal México, DF, 1988
- ✚ “La Ciudad De México en el Fin del Milenio”. Gustavo Garza (Coordinador) El Colegio de México. México, D.F., 2000.
- ✚ “Ley de Desarrollo Urbano del D.F.” SEDUVI G.D.F.
- ✚ “México - Tenochtitlán, Ciudad Lacustre Según el Relato de sus Cronistas”. Lenz, Hans Miguel Ángel Porrúa Editor México, DF, 1969
- ✚ “Guía Para la Interpretación de las Normas de ordenación”. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. 1997 – 2000.
- ✚ “Página Web de la Delegación Venustiano Carranza” <http://www.vcarranza.df.gob.mx/>
- ✚ “Página Web del Archivo General de la Nación” <http://www.agn.gob.mx/>
- ✚ “Plan Hidráulico Delegacional (Venustiano Carranza y Cuahutémoc)”. 1996, Secretaría de Obras y Servicios. Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (D.G.C.O.H.).
- ✚ Programa Delegacional “Cuahutémoc”. 1997.
- ✚ Programa Delegacional “Venustiano Carranza”. 1997.
- ✚ “Programa Delegacional de Desarrollo Urbano”. Delegación Venustiano Carranza, 1997.

- ✚ “Programa Emergente y Programa de Mediano Plazo”. Gaceta Oficial del Distrito Federal México DF, Julio de 1997.
- ✚ “Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México”. Fideicomiso del Centro Histórico México DF, Marzo 2000.
- ✚ “Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico”. Gaceta Oficial del Distrito Federal, México DF, Septiembre 2000.
- ✚ “Psicología Ambiental. Un enfoque General”. Holahan, Charles J. México Limusa Noriega Editores 1999.
- ✚ “Reglamento de Construcciones para el D. F.” 24ª edición, 2000. Editorial Porrúa.