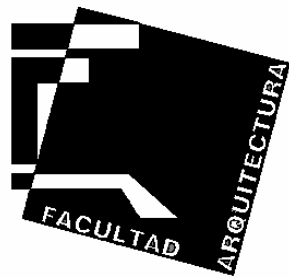


**UNAM**



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE  
ARQUITECTURA

TALLER MAX CETTO  
RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS:  
CIUDAD DE MÉXICO

Tesis que para obtener el título de  
arquitecta presenta

VIVIAN LÓPEZ RAMÍREZ

Sinodales:

ARQ. ADA AVENDAÑO ENCISO

ARQ. CARMEN HUESCA RODRÍGUEZ

ARQ. LILIANA TRÁPAGA DELFÍN

OCTUBRE 2007



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.

ÍNDICE

	P		P
1.0 FUNDAMENTACIÓN			
- EL CENTRO HISTÓRICO -	4	5.5 FISIONOMÍA URBANA	32
2.0 ANTECEDENTES HISTÓRICOS		6.0 RIESGOS Y VULNERABILIDAD EN EL SITIO	40
[Traza colonial / Evolución	5	7.0 ESPACIO LOTIFICADO	
El Patrimonio Arquitectónico]			42
2.1 VIVIENDA	10	7.1 USOS DEL SUELO	
2.1.1 PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA	11	7.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS INMUEBLES	55
2.2 TIPOLOGÍA DE VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO	12	7.3 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	55
2.3 VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO [DETONADOR de la regeneración y MANTENIMIENTO del CENTRO HISTÓRICO]	14	8.0 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS, ECONÓMICOS Y SOCIALES	57
[ESTADO ACTUAL]		9.0 LEGISLACIÓN	63
3.DELIMITACIÓN DEL CUADRANTE	16	9.1 LEGISLACIÓN NACIONAL	63
3.1 IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE USO ORIGINAL UNIFAMILIAR	18	9.2 LEGISLACIÓN INTERNACIONAL	64
4.DELIMITACIÓN DE LA ZONA ESPECÍFICA DE ESTUDIO	20	[DIAGNÓSTICO]	
5.0 ESPACIO PUBLICO	22	10.0 SITUACIÓN ACTUAL	65
5.1 ESTRUCTURA VIAL	22	10.1 FACTORES DETERMINANTES	66
5.2 TRANSPORTE	26	[PROPUESTA]	
5.3 INFRAESTRUCTURA	27	11.0 ESPACIO LOTIFICADO	70
5.4 USO DEL ESPACIO PÚBLICO	29	11.1 USOS	70
		11.2 ESPACIO PÚBLICO	77
		11.2.1 IMAGEN URBANA	77
		11.2.2 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO	80

	P
12.0 PROYECTO ESPECÍFICO	86
12.1 ANÁLISIS DEL INMUEBLE	89
13.0 PROPUESTA	90
13.1 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO	90
14.0 CONCLUSIONES	117
15.0 BIBLIOGRAFÍA	118
16.0 ANEXOS	119

## 1.0 FUNDAMENTACIÓN

La centralización de las actividades del país en la Ciudad de México ha provocado un crecimiento desordenado en materia de planeación urbana, esto, aunado al crecimiento desmesurado de la población, ha producido una creciente demanda por vivienda, siendo esta una necesidad primordial su solución debe ser inmediata, y una opción factible para evitar el crecimiento de la mancha urbana es la reutilización de edificios abandonados o subutilizados, situación que se evidencia en el Centro Histórico de la Ciudad de México, causas de esto son el desplazamiento del uso habitacional por otros más rentables como el comercio, las bodegas y servicios, la falta de mantenimiento en edificaciones debido al uso [bodegas] o desuso de algunos niveles [abandono] y el régimen de rentas congeladas; el deterioro de los inmuebles provocado por el sismo de 1985 y el tipo de suelo del área [ TipoIII : lacustre] y la inseguridad pública. Resultado de estos factores es la migración de la población a otras zonas de la Ciudad, provocando la subutilización de los predios, la infraestructura y equipamiento.

Debido a la ubicación de la zona de estudio [centro histórico] la inmensa mayoría de los inmuebles que podrían ser reutilizados constituyen parte del catálogo de edificios protegidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia [INAH]o el Instituto Nacional de las Bellas Artes [INBA] , la importancia de su protección radica no sólo en su conservación como objetos de estudio dado su valor histórico y artístico como símbolos de identidad cultural; sino como elementos que rehabilitados continuarán formando parte de la memoria histórica del lugar y participarán de manera activa en la evolución de la ciudad. La cuidadosa reinterpretación del contexto en la intervención de los inmuebles propiciará su integración a las preexistencias y contribuirá en el mejoramiento de la imagen urbana del Centro Histórico.

La renovación, restauración, y aprovechamiento de los inmuebles subutilizados y de la estructura urbana existente, motivará la apropiación del espacio urbano y arquitectónico así como la potencialización de los predios baldíos para su construcción, contribuyendo a la restauración de la fisonomía urbana de la zona. Lo anterior le proporcionara al

Centro Histórico la oportunidad de retomar el papel principal que ha jugado ya como motor en la transformación de la Ciudad.

La intención de este trabajo es la creación de una Propuesta de Intervención en una zona específica que mediante la elaboración de proyectos para el espacio público y lotificado, actuará como detonante en la regeneración de la zona y propondrá herramientas para la subsistencia de esta calidad de vida, y en menor escala realizando una propuesta arquitectónica.

## INVESTIGACIÓN:

### EL CENTRO HISTÓRICO

#### 2.0 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

En el año 820dc los primeros Nahuas parten de Aztlán buscando el sitio descrito por el Dios Huitzilopochtli para reestablecerse, en donde encontrarían un águila posada sobre un nopal devorando pajarillos de colores, la primera tribu en salir es la de los Xochimilcas, les siguen los chalcas, los tepanecas, los culhuas, los tlahuicas, los tlaxcaltecas y por último los mexicas, que dejan la isla de aztlán en el año 1116 dc, llegando al Valle de México en el 1195dc (durante el segundo fuego nuevo), fundando Tenochtitlán en el 1325 dc. El desarrollo de la ciudad comenzó con la construcción de un islote para el Templo a Huitzilopochtli, estos islotes artificiales determinaron el tipo de cimiento sobre el que establecería el resto de la Ciudad. Hacia el año de 1373 parte del pueblo mexica inconforme con la manera en que Acamapichtli dirigía la ciudad decidió separarse y fundar al norte de la misma Tlatelolco.

Años después Izcoatl, emperador de Tenochtitlán declarararía la guerra a los pueblos circundantes (Xochimilco, Azcapotzalco, Coyoacán y Chalco) derrotándolos e imponiéndoles tributo, con estos recursos la Ciudad floreció, Moctezuma I continuó con la construcción del Templo Mayor, así como la de las Calzadas Iztapalapa y Tacuba, calzadas que servían de comunicación entre las ciudades y al mismo tiempo contenían las aguas del lago y llevaban agua dulce a la Ciudad. Moctezuma I también construyo su Palacio, el cual fue destruido por un terremoto y reconstruido y renombrado por Axayacatl.

La inauguración del Templo Mayor se realizo bajo el mandato de Ahuizotl. El trazo de la ciudad estaba orientado según la cosmovisión religiosa de las culturas prehispánicas a los cuatro puntos cardinales, al centro de la ciudad se encontraban templos y palacios correspondientes a los gobernantes ya la administración pública, la circulación era mediante calzadas y canales. Todo lo anterior hizo de esta, una de las ciudades de mayor esplendor de la cultura mesoamericana.

Los españoles después de aliarse con los pueblos enemistados con los mexicas por el excesivo tributo que les era exigido, toman la Ciudad el 14 de agosto de 1521; fundando la ciudad colonial encima de la ciudad prehispánica.

La traza de la nueva ciudad es encomendada a Alonso García Bravo en 1522 por Cortés, después de decidir que este era un lugar estratégico históricamente para fundar la capital de la Nueva España. El trazo toma como base las calzadas prehispánicas y conserva los espacios abiertos de la parte central, creando manzanas de 10 lotes de 40 x 40 metros cada uno, la traza estaba limitada en sus cuatro esquinas por lo que originalmente fueron centros de barrio mexicas, Cuicuilco rebautizado Santa María La Redonda, Atzacualco, San Sebastián; Teopan, San Pablo y Moyotla, San Juan; Las calzadas que atravesaban la ciudad señalaban el camino al Tepeyac y a Texcoco. El trazo de la ciudad se deforma conforme crecía la misma, limitándose al sur y al oriente por acequias existentes.

Hacia finales del siglo XVI existían ya 35 edificios, el Palacio Real, el Alojamiento del Rey y el de la Audiencia (actual Palacio Nacional), la primera Catedral y principios de la nueva y el Hospital del Amor de Dios (hoy San Carlos) entre otros. El aspecto de la ciudad con casas fortificadas era ciertamente medieval, de bajo perfil, este va desapareciendo hacia la segunda mitad del siglo XVI con la influencia renacentista, durante el siglo XVII la ciudad se enriquece con conventos para monjas y se construye para 1710 el Mercado del Parián.

Durante el siglo XVII la ciudad sufre 4 inundaciones, la última tan intensa que convierte a la Ciudad en una lago nuevamente(1629-1634), haciendo de las canoas el medio de transporte imperante. Durante la segunda mitad de este siglo el Barroco llega a México, promovido por la Iglesia se crean obras como la Catedral, el Sagrario Metropolitano, la Iglesia de San Agustín y Santa Teresa la Antigua, el desarrollo del barroco en esta ciudad ilustra distintas variaciones, como el churrigueresco, el salomónico y el clásico.

En el siglo XVIII a pesar del progreso económico que vivía la ciudad debido a actividades como el comercio y la minería, este no se reflejaba en su aspecto, la carencia de cloacas y albañales, de banquetas, empedrados y alumbrado público, así como la acumulación de basura en las calles daban un aspecto lamentable a la incipiente



ciudad. Para 1749 el Conde Revillagigedo manda instalar el alumbrado público en la ciudad y mediante un excelente gobierno la ciudad recupera su belleza llegando al esplendor al añadirsele la construcción de Palacios encargados a la burguesía. En el año de 1785 se funda la Academia de San Carlos con la intención de incorporar el arte y la cultura Neoclásica como señal de progreso y modernidad. El nuevo estilo arquitectónico se impone de manera oficial y se difunde, la actividad constructiva se ve detenida por la guerra de Independencia como consecuencia de la carencia de recursos económicos.

Durante el siglo XIX hay un mínimo crecimiento con respecto a la antigua ciudad virreinal, se otorga el permiso para las primeras colonias, la francesa es la primera en 1840, surgiendo después, la Santa María la Ribera, la Guerrero, La Teja y San Rafael el nuevo gobierno da importancia a la arquitectura civil construyendo obras como el Teatro Nacional. El estilo neoclásico también es adoptado modificando fachadas antiguas.

Durante el gobierno de Juárez se ponen a la venta y demuelen muchos de los bienes del clero tratando de restarle poder económico y político a la Iglesia, perdiéndose obras como los Conventos de San Francisco, Santo Domingo, parte de La Merced y La Concepción, así mismo se abren nuevas calles partiendo manzanas y grandes propiedades, modificándose la traza urbana original de la Ciudad. En cuanto a comunicación y transporte, durante el gobierno de Juárez y Lerdo se originan las vías férreas.

El gobierno de Maximiliano en 1863 ordena la creación del Paseo de la Reforma, modificando la imagen urbana de una parte de la Ciudad, se imponen los modelos europeos introduciendo el eclecticismo romántico y generándose obras como el Castillo de Chapultepec. Durante el Porfiriato surgen nuevas colonias para la clase alta como la colonia Juárez, la Condesa y la Roma, para la clase media La Santa María la Ribera y San Rafael, y para la clase baja la Morelos y Santa Julia. Durante esta época se desarrollan en gran parte de la ciudad las obras de alumbrado público, el servicio de tranvía, la red de agua potable, la pavimentación y el desagüe.

En la primera década del siglo XX se construyen el Casino Español(1902), el Palacio de Correos(1902-1907), el Palacio de Bellas Artes(1904-1913), el Palacio de Comunicaciones(1905-1911) y el Banco de México y la Cámara de Diputados(1910) entre otros, también se destruyen obras como el Teatro Nacional al abrir la Avenida 5 de Mayo y el Hospital de Terceros para la construcción de el Palacio de Correos.

Producto de desigualdades sociales en la que las clases desatendidas demandaban igualdad y justicia, en 1910 se origina la Revolución, durante este periodo son las empresas privadas las que construyen adoptando el estilo del Porfiriato, en el Centro se construye Edificios como el de El Banco de Londres(1912-13) y El Teatro Xicotencatl(1912),después conocido como el Teatro de la Ciudad.

A lo largo de la tercera década del siglo XX hubo una descomunal destrucción de obras arquitectónicas al ampliarse calles y avenidas:"Con la apertura de la Calle Venezuela(1931) se destruyo gran parte de los Colegios Jesuitas, con la ampliación de la calle de San Juan de Letrán se demolieron el Convento de San Fernando y la iglesia de Santa Brígida, con la apertura de 20 de Noviembre se destruyo parte de la Iglesia de San Bernardo(1938) y se demolieron también en esta década el Convento de San Ramón, Uruguay y Correo Mayor, del que sólo quedo su portada y el Convento de Balvanera".

Durante 1940 el desarrollo que vive el país introduce un nuevo estilo arquitectónico ecléctico, con edificios de hasta doce pisos con terrenos baldíos con estacionamientos al lado de los mismos, creando huecos urbanos. En los cincuentas se construye la Torre Latinoamericana, edificio de 45 pisos sobre una zona de alta sismicidad, "También se destruyen monumentos como históricos, como es el caso del Convento de San José de García, parte del Hospital de Jesús al ampliarse la calle de Pino Suárez, el Convento de Nuestra Señora de Montserrat y el barrio de San miguel con el ensanche de la calle de José María Izazaga".

Para mediados del siglo XX un mejor nivel de vida ocasiona una explosión demográfica y urbana, la Ciudad crece en todas direcciones sin ninguna planeación, deteriorándose la calidad de vida ante las presiones del desarrollo urbano, se crean fraccionamientos como Las Lomas y poco después Ciudad Satélite al norte de la ciudad. La universidad Nacional se muda al sur de lo que ahora es la Ciudad de México , provocando la migración de su población a otras zonas de la Ciudad, el centro Histórico deja de ser el centro de las actividades políticas, económicas, sociales, administrativas y culturales, provocándose su despoblamiento y originando inseguridad y el deterioro de sus edificios y en consecuencia de su imagen urbana. Los establecimientos comerciales son los que permanecen en la zona dándole su vocación mercantil al Centro Histórico.

En los años sesenta la construcción del metro inicia la desecación del subsuelo, provocando la desestabilización de edificios como la Catedral y el Palacio Nacional. Debido al despoblamiento del Centro las plantas altas de los edificios se vacían, algunas quedan abandonadas y otras comienzan utilizarse como bodegas, a consecuencia del régimen de rentas congeladas los propietarios no ponen atención en el mantenimiento y los pocos ocupantes que aun permanecen no tienen los recursos ni el interés en invertir en el mantenimiento de las propiedades. Crece el comercio callejero, estableciéndose sobre calles y banquetas.

En 1978 con el hallazgo de la Coyolxauhqui se inicia el Proyecto del Templo Mayor, para lo cual se demolieron varias casa del siglo XVIII violando los principios del tratado de Venecia firmado por México, en la que se establece que no pueden destruirse monumentos posteriores para hacer visible anteriores, ya que no existen épocas privilegiada.

El 9 de abril de 1980 por decreto presidencial el Centro Histórico de la Ciudad de México es declarado Zona de Monumentos, y en diciembre de 1987 Patrimonio de la Humanidad por La UNESCO.

El 19 de septiembre de 1985 el sismo sufrido en la ciudad de México derrumbo edificios habitacionales, de oficinas y hoteles, mismos que se encontraban en un avanzado de deterioro, y los que no se encontraban así empeoraron.

En 1990 se constituye el Patronato del Centro Histórico cuyo objetivo es la promoción de actividades de concertación con los grupos y organizaciones interesados en contribuir a la recuperación, mejoramiento, conservación y desarrollo del Centro Histórico, este organismo a su vez constituyo el Fideicomiso del Centro histórico para operar el programa. Desde su creación ha recuperado la imagen urbana de varias calles, ha participado en la rehabilitación de diversas obras con el apoyo de los propietarios e incentivos fiscales por parte del gobierno de la Ciudad.

## 2.1 VIVIENDA

La vivienda es una de las necesidades básicas del ser humano, primitivamente consistía en la elección de un elemento natural que protegiera al hombre de las inclemencias del tiempo [lluvia, nieve, calor y fríos extremos] y de aquello que amenazaría su seguridad [animales], actualmente la vivienda es un elemento artificial creado por el hombre para

satisfacer las características de confort necesario para vivir [dormir, comer, convivir, etc.]. Al inicio el uso de la vivienda se limitaba a la protección de los elementos climáticos y el resto de las actividades se desarrollaban al exterior, actualmente, la vivienda se ha convertido en un espacio de convivencia, en el que se descansa, se comparte e incluso se trabaja.

La casa habitación es el principio de personalización del espacio, la especialización de las actividades que se realizan al interior se han producido debido a la evolución tecnológica, dando

lugar a nuevas actividades como el entretenimiento y el trabajo dentro del mismo hogar haciendo que la convivencia con el exterior se vaya minimizando conforme la tecnología permite desarrollar al hombre cada vez más actividades sin tener que salir de la casa.

Los diferentes tipos de viviendas se encuentran determinados por varios factores: el número de habitantes y la relación que exista entre los mismos, la forma de vida y el medio físico, social y cultural en el que esta se encuentre. La identificación y el estudio de las necesidades y conductas específicas de cada usuario son esenciales para la creación de una vivienda digna y con un diseño adecuado que responda a las demandas reales del usuario.

### 2.1.1 PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA

La carencia de vivienda ha sido siempre una manifestación social de la crisis que vive un país, reflejándose inmediatamente en la población de más escasos recursos, en esta Ciudad las causas para su surgimiento se relacionan directamente con un acelerado crecimiento poblacional producto de la migración del campo hacia esta urbe, los escasos recursos con que cuenta este sector no les permite aspirar a la ayuda organismos públicos al no ser considerados sujetos de crédito, al verse desprovistos de cualquier tipo de ayuda gubernamental y siendo víctimas del desempleo, las malas condiciones de vida para el trabajador y la especulación con la tierra y la vivienda, se ven obligados a recurrir a opciones como el alquiler de vivienda preexistente en estado de deterioro,

a establecerse en asentamientos irregulares y a adquirir terrenos de bajo costo en la periferia, estableciéndose en áreas sin la infraestructura y los servicios básicos necesarios para una buena calidad de vida, todo lo anterior en un intento por satisfacer la necesidad primordial de habitación, al tomar el asunto en sus manos se provoca la expansión no planificada de la Ciudad.

Las fuerzas políticas, sociales y económicas que rigen este país hacen de la vivienda una víctima de sus desacuerdos, el retraso en la solución de este problema corresponde a la diferencia de intereses de estos grupos, que se encuentra por encima de la satisfacción de una demanda social, la consecuencia, el alza en el déficit de vivienda y el deterioro en las condiciones habitacionales de los sectores populares de la población.

La importancia de atender y satisfacer la demanda de vivienda de una población creciente, es una necesidad inmediata que requiere de respuestas prontas, ya que al ignorar esta situación esta no desaparecerá sino que se incrementará hasta que su solución sea algo prácticamente irrealizable debido a su escala, ya que no solo hablamos de proporcionar un espacio de habitación para esta población sino también de la infraestructura y el equipamiento necesarios para servirlos.

Los sectores habitacionales que aún permanecen en el Centro Histórico reflejan mucha de la problemática tratada anteriormente, la calidad del espacio en que gran parte de la población vive, es precaria, los inmuebles se encuentran en un avanzado estado de deterioro debido a la falta de mantenimiento por parte de los usuarios y de los arrendatarios en el caso de la vivienda de alquiler, la ausencia de los servicios básicos en muchos de estos inmuebles aunado al estado físico de los mismos, genera pésimas condiciones habitacionales provocando su abandono.

## 2.2 TIPOLOGÍA DE VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO

La diversidad de estilos arquitectónicos, épocas, capacidad y calidad hace cualquier clasificación arbitraria, ya que para la definición de los tipos de vivienda se toman en cuenta sus generalidades y no las infinitas diferencias que existen entre ellas debido a su enorme riqueza producto de su evolución.

En el Distrito Federal se producen cuatro variedades de vivienda dominantes<sup>1</sup>, unifamiliar o casa sola [una vivienda por predio], agrupada horizontalmente [dos o más viviendas por predio], departamental [tres o más viviendas agrupadas verticalmente] y el conjunto habitacional [agrupación de una o varias modalidades de vivienda en un predio relativamente mayor].

De la anterior clasificación se especializan las modalidades existentes en el Centro, dividiéndose en ocho tipos, todos de uso colectivo con grados variados de informalidad:

#### 1. VIVIENDA COLONIAL UNIFAMILIAR TRANSFORMADA EN VIVIENDA PLURIFAMILIAR PARA RENTA

Este tipo se origina a finales del siglo pasado, al ser el Centro Histórico víctima de severas inundaciones provoca la migración de las familias acomodadas a las que hasta ahora era sus villas de descanso al poniente de la ciudad, estos inmuebles son transformados en vivienda multifamiliar bajo el régimen de alquiler, la inadecuada transformación arquitectónica en un intento por adaptar el espacio a las nuevas necesidades de la creciente población, el deterioro por la antigüedad del edificio y los usos no habitacionales, el régimen de rentas congeladas y la condición de patrimonio histórico de estos inmuebles han hecho difícil su rehabilitación.

#### 2. VECINDADES

Este tipo se origina como derivado arquitectónico de la casa colonial española (conjunto de cuartos alrededor de un patio), presentan un avanzado estado de deterioro, hacinamiento insalubre y la carencia de servicios básicos como drenaje, agua potable y electricidad.

### 3.CASAS-HABITACIÓN

Estas se distinguen por su calidad de vivienda unifamiliar y la diversidad de materiales y condiciones sociales en que surgen, es el tipo más probable a evolucionar como vivienda multifamiliar.

### 4.EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS

Estos tienden a localizarse en los límites del centro y las áreas urbanizadas entre 1930 y 1950 y se dividen en tres tipos:

-Vecindad de altura: [dos o tres niveles con pasillos en torno al patio interior y servicios sanitarios al interior de cada departamento]

-Departamentos de 4 a 5 pisos: [agrupados en torno a pequeños cubos de luz, privilegiando las viviendas que dan hacia la calle]

-Departamentos: [producidos después de los años sesenta por promotores inmobiliarios privados posteriormente vendidos o alquilados a grupos de clase media, estos tienden a subocuparse hasta su abandono perdiendo el uso habitacional]

### 5.CIUDADES PERDIDAS

En estas las condiciones de vida son completamente inadecuadas e insalubres, producto de la construcción con materiales deleznable y de la carencia de servicios básico al interior.

## 6. CUARTOS DE AZOTEA

También se caracterizan por la ausencia de servicios básico al interior, condiciones insalubres y la inadecuada transformación para su uso.

## 7. CONJUNTOS HABITACIONALES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Los conjuntos de interés social son pocos y a pesar de lo reciente de su construcción, la falta de mantenimiento y la calidad de los materiales hacen que se encuentren en un estado deplorable.

### 2.3 VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO

[DETONADOR de la recuperación y mantenimiento del CENTRO HISTÓRICO]

El Centro Histórico posee la infraestructura y el equipamiento necesario para servir a una población, su deterioro y subutilización se debe al cambio de uso de suelo que están sufriendo la mayoría de los inmuebles. La revaloración del uso habitacional como elemento de arraigo y de apropiación del espacio urbano-arquitectónico así como el equilibrio en la complementación de los usos en la zona son los detonadores que explotarán el potencial del Centro.

A través del mejoramiento de los inmuebles deteriorados, por su antigüedad o por el limitado grado de intervención en el caso de aquellos catalogados por el INAH, así como la recuperación de los espacios subutilizados por la creciente industria del comercio mediante reformas a los distintos reglamentos y programas a los que debe apegarse este espacio [Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico Del. Cuauhtemoc, Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, etc.] y a través de la ayuda del Estado a grupos vulnerables como la población de escasos recursos y los jubilados proporcionando financiamiento para la adquisición y/o mejoramiento de vivienda en la zona, se propiciará la apropiación del espacio urbano y la valoración del espacio arquitectónico, limitando así el crecimiento de la industria comercial a las necesidades específicas de la población que habita el sector.

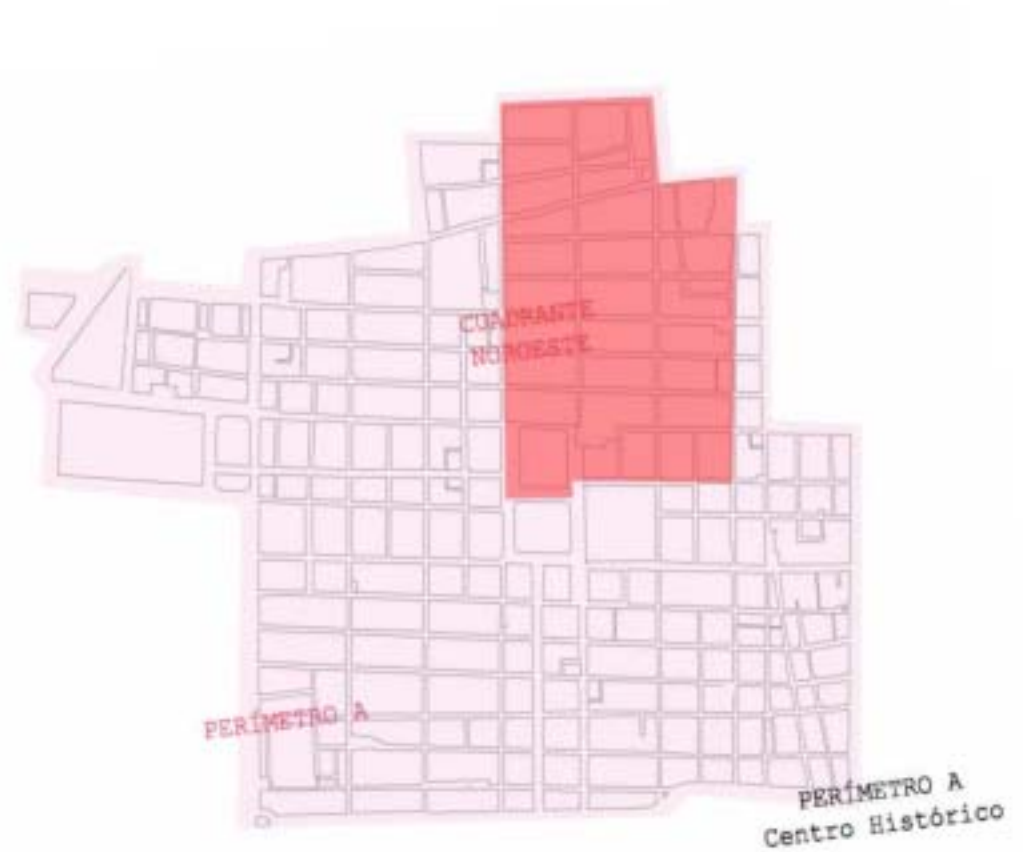


### 3. DELIMITACIÓN DEL CUADRANTE

#### LOCALIZACIÓN:

El Área de estudio se localiza en la Delegación Cuauhtemoc, dentro del Perímetro A del Centro Histórico de la Ciudad de México, cuadrante noreste, debido a que en este se identifican una alta concentración de edificios patrimoniales cuyo uso original y actual continua siendo habitacional, situación extraña en el Centro. Destaca la intención de rehabilitar estos inmuebles para brindar un espacio digno para habitar, arraigando y promoviendo este uso, lo que en consecuencia traerá beneficios en toda la zona.

A diferencia del resto de los cuadrantes del Centro Histórico, este ha sido desatendido a causa de la falta de una actividad que lo defina, caracterice y potencialice, proporcionándole un valor intrínseco y que también complemente al resto de los cuadrantes que integran el Centro Histórico.



## RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS

Los restantes tres cuadrantes se distinguen por cuatro tipos de actividades predominantes: cultural, turística e industrial-comercial, en este último la actividad industrial se ha incrementado orillando a la comercial a emigrar, esta actividad ha encontrado gran aceptación en el cuadrante noreste debido al despoblamiento que este sufre por factores ya mencionados, invadiéndolo y expulsando el uso habitacional, atrayendo también al comercio informal.

Físicamente el cuadrante está delimitado por las siguientes calles: al norte por Ecuador, al sur por Moneda y Emiliano Zapata, al oriente por Leona Vicario extendiéndose sobre República de Guatemala hasta Vidal Alcocer y al poniente por República de Brasil.

3.1 IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE USO ORIGINAL UNIFAMILIAR

CALLE	NUMERO	ÉPOCA (siglo)	USO ORIG.	USO ACTUAL
ACADEMIA	14	XVII	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	16	XVIII - XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
APARTADO	8	XIX	HABITACIÓN	ABANDONADO
	32	XIX - XX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	34	XIX - XX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
ARGENTINA Rep.	21	XVIII - XX	HABITACIÓN	DESHAB.
	32	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
ARGENTINA Rep.	58	XVIII - XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	63	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	79	XVIII - XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	93 - 95	XVIII	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	94	XVIII - XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	101	XIX - XX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
BOLIVIA Rep.	2	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	5	XX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	21	XVIII - XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	28	XVIII	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	53	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	58	XVIII	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	67	XVIII	HABITACIÓN	HABITACIÓN

CALLE	NUMERO	ÉPOCA (siglo)	USO ORIG.	USO ACTUAL
BRASIL Rep.	60	XVIII	HABITACIÓN	HABITACIÓN
COLOMBIA Rep.	13	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	22	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	42	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
ECUADOR Rep.	103	XVIII - XIX	HABITACIÓN	ABANDONADO
	111	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	113	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
ECUADOR Rep.	36		HABITACIÓN	HABITACIÓN
EMILIANO Zap.	74 - 76	XVI - XIX	HABITACIÓN	ABANDONADO
GUATEMALA Rep.	88-90-92	XVIII	HABITACIÓN	DESHAB.
	98	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	101	XVII	HABITACIÓN	HABITACIÓN
HAITI Rep.	4	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	18	XVII	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	21	XVII	HABITACIÓN	HABITACIÓN
JUSTO SIERRA	23 - 25	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	60	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	68 - 70	XVIII - XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	11	XVIII	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	15	XVIII	HABITACIÓN	HABITACIÓN

3.1 IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE USO ORIGINAL UNIFAMILIAR

CALLE	NUMERO	ÉPOCA (siglo)	USO ORIG.	USO ACTUAL
JUSTO SIERRA	17	XVIII - XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
LORETO	36	XIX - XX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	40	XVIII - XIX	HABITACIÓN	DESHAB.
	52	XIX - XX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	55	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	61	XVIII	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	66	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
NICARAGUA	65 - 67	XVIII	HABITACIÓN	ABANDONADO
	40	XVIII - XIX	HABITACIÓN	DESHAB.
	52	XIX - XX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	55	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	61	XVIII	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	66	XIX	HABITACIÓN	HABITACIÓN
	65 - 67	XVIII	HABITACIÓN	ABANDONADO

TABLA 1

#### 4. DELIMITACIÓN DE LA ZONA ESPECÍFICA DE ESTUDIO

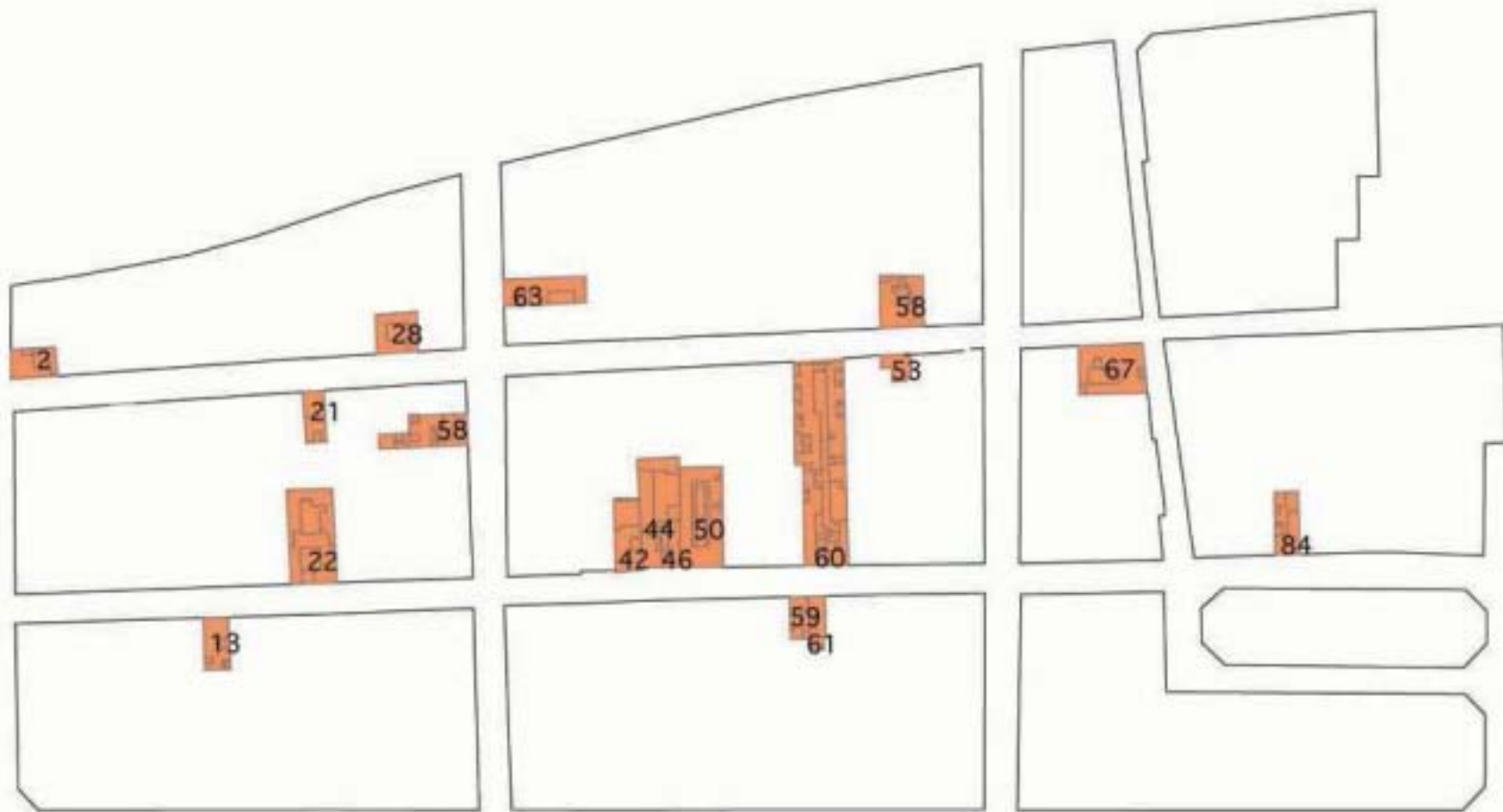
##### LOCALIZACIÓN:


Las 11 manzanas seleccionadas como objetos de estudio están ubicadas dentro del cuadrante noreste del Perímetro A del Centro Histórico de la Ciudad de México, este sector fue escogido debido a la alta concentración de edificios Patrimoniales que presenta, físicamente se encuentra delimitado por las siguientes calles: al norte por Apartado y Manuel de la Peña y Peña, al sur por República de Venezuela, al oriente por el Segundo callejón de Girón extendiéndose sobre José Joaquín Herrera hasta Leona Vicario y al poniente por República de Brasil.

##### CONTEXTO:

El intenso flujo peatonal a causa del recorrido entre Tepito y el Zócalo de la Ciudad ha generado la creación de un corredor comercial sobre las calles de Brasil y preponderantemente Argentina, el incremento del uso comercial sobre el uso habitacional en este sector ha producido un avanzado estado de deterioro la mayoría de los inmuebles a causa del la incompatibilidad de programas arquitectónicos y la inadecuada transformación de los inmuebles para cubrir las nuevas necesidades de los usuarios, todo lo anterior aunado al predominio del comercio informal, la nula calidad arquitectónica de las nuevas construcciones y la insuficiencia demostrada por la caduca infraestructura y el equipamiento, han deteriorado la imagen urbana del lugar.

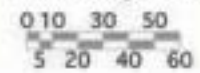




 Edificios catalogados por el INAH  
 Catálogo de inmuebles históricos  
 VIVIENDAS UNIFAMILIARES originalmente



Edificios Catalogados  
 uso original:  
 vivienda unifamiliar  
 escala gráfica 21



## RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS

En la zona existen 33 edificios catalogados cuyo uso era originalmente habitacional unifamiliar, la estructura de estos edificios corresponde a casas de patio, solamente el 51% de estos inmuebles conservan el uso original y de estos el 41% se ha transformado en vivienda plurifamiliar, en el 81% del total de los inmuebles catalogados predomina el uso comercial en planta baja y el 35% de estos destinan el uso de los pisos superiores para almacenaje.

El predominio del uso comercial en este sector en sus variantes formal e informal, ha transformado a los usuarios de la zona de residentes a una población flotante diurna que demanda servicios que rebasan la infraestructura del sector, produciendo conflictos viales, y contaminación visual y ambiental.

## 5.0 ESPACIO PÚBLICO

El espacio público ha sido usado de varias maneras a través del tiempo, se ha convertido en un elemento que evoluciona y responde a las demandas de la sociedad que lo habita. Se constituye, utiliza y negocia por grupos heterogéneos y públicos parciales quienes poseen diferentes intereses y conceptos de valores, atribuyéndole distintos significados.

El espacio público del Centro Histórico en especial ha sido testigo de esta transformación milenaria de la población que ha habitado este territorio, pero, ¿hemos evolucionado hacia algo que nos otorgue una mejor calidad de vida? ¿responde a las necesidades de sus habitantes?.

### 5.1 ESTRUCTURA VIAL

- Vialidad Primaria

(Ver plano D05- Transporte y vialidad)

Permite la comunicación entre áreas contiguas, proporcionando continuidad en la zona. Tiene intersecciones para calles secundarias. La vialidad primaria en el área esta formada por las siguientes avenidas:

- República de Brasil

- Vialidad Secundaria

Alimenta a la vialidad primaria. Es parte de la red vial que permite la distribución interna en un área específica. La vialidad secundaria en el área esta formada por las siguientes calles:

- República de Bolivia
- República de Colombia
- República de Argentina
- Correo Mayor
- Girón



- Vialidad Local

Alimenta a la vialidad secundaria, la forman las calles colectoras y comunicando a las calles de penetración. La vialidad local en el área esta conformada por las demás calles:

- Callejon Girón

#### VIALIDAD PRIMARIA

##### REPÚBLICA DE BRASIL

Sentido de circulación de sur a norte, presenta congestionamiento vial muy fuerte durante todo el día y flujo peatonal intenso.

#### VIALIDAD SECUNDARIA

##### REPÚBLICA DE BOLIVIA

Sentido de circulación de este a oeste, es predominantemente utilizada como estacionamiento y presenta flujo peatonal medio.

##### REPÚBLICA DE COLOMBIA

Sentido de circulación de este a oeste, presenta congestionamiento vial muy fuerte durante todo el día y flujo peatonal intenso.

##### REPÚBLICA DE ARGENTINA

Sentido de circulación de norte a sur, presenta congestionamiento vial muy fuerte durante todo el día y flujo peatonal intenso.

## DEL CARMEN

Sentido de circulación de norte a sur, presenta congestión vial medio durante todo el día y flujo peatonal intenso.

## GIRÓN

Sentido de circulación de norte a sur, presenta congestión vial bajo durante todo el día y flujo peatonal medio.

## VIALIDAD LOCAL

### CALLEJÓN DE GIRÓN

Sentido de oeste a este, presenta una mínima circulación vehicular ya que al encontrarse a orillas del mercado A. Rodríguez el intenso flujo peatonal y de carga predomina.

Tipos de vialidad :

V I A L I D A D E S				
PRIMARIA	SECUNDARIA	LOCAL	PENETRACION	PEATONAL
República de Brasil	República de Bolivia	Callejón de Girón	NO EXISTE	NO EXISTE
	República de Colombia			
	República de Argentina			
	Del Carmen			
	Girón			

**TABLA 2.** Fuente: Trabajo de investigación de campo realizada en el mes de mayo del 2004

La capacidad de las vialidades es excedida por la cantidad de vehículos que circulan, el comercio sobre las calles y banquetas obliga a los peatones a circular sobre el arroyo deteniendo en algunos casos por completo el flujo vehicular, esta situación se acentúa en las intersecciones de las calles.

La carpeta asfáltica en general se encuentra en buen estado, existen pocos baches y deterioro, aunque a causa del comercio ambulante y el intenso flujo peatonal se depositan grandes cantidades de basura sobre esta.

## 5.2 TRANSPORTE

El área cuenta con los siguientes Sistemas de Transporte:

Sistemas Privados

Microbús

Taxis

Sistema de Transporte Colectivo Metro [en las cercanías]

- Microbuses

Por la calle República de Brasil circulan las Ruta 11.

- Taxis

No existen sitios de taxis en el área. Sin embargo su flujo es abundante.

- Sistema de Transporte Colectivo Metro

La Estación Zócalo de la línea 2 es la más cercana, ubicada a tres cuadras del área de estudio.

El metro funciona de manera eficaz, a excepción de la época de lluvias. Los microbuses no circulan con la frecuencia, la rapidez y en el orden necesario para evitar conflictos viales y servir adecuadamente a la población. La presencia de comercio sobre las calles, los vehículos estacionados en doble fila así como la ausencia de paradas establecidas hace del ascenso y descenso de pasajeros un obstáculo en la fluidez de la vialidad.

### 5.3 INFRAESTRUCTURA

#### AGUA POTABLE.

La red de agua potable abastece el 100% los inmuebles originalmente construidos sin problemas de abasto, pero no así a la mayoría que han sido transformados al interior en viviendas plurifamiliares. Sin embargo, no existe ningún tipo de mantenimiento y se producen pérdidas por fugas. El gasto promedio por habitante es de 200 litros (DGCOH, 1995) y las instalaciones trabajan a un 60% de su capacidad.

#### DRENAJE.

Este servicio atiende a todos el 100% inmuebles, pero no sirve a la mayoría de las modificaciones al interior de los mismos [vecindades, ciudades perdidas, etc.], trabaja con un 60% de la capacidad instalada, debido a su antigüedad, 30 años aproximadamente, y falta de mantenimiento, en especial en lo relativo al desazolve.

#### ENERGÍA ELÉCTRICA

Cubre al 100% de la zona. Las instalaciones se encuentran estado es regular con una antigüedad de aproximadamente 20 años, gran parte del cableado se aprecia por encima de los muros y con "diablitos" colgados del mismo para llevar luz a los negocios formales e informales.

#### ALUMBRADO PÚBLICO.

Este servicio se encuentra distribuido a lo largo de las tres vialidades con una distribución poco acertada, su presencia se incrementa al acercarse a vialidades de mayor circulación como Brasil, y decrece e incluso desaparece en ciertas secciones de Bolivia y Colombia. La mayor parte del alumbrado sobre estas calles es proporcionado desde el interior de los inmuebles. El alumbrado público carece del mantenimiento adecuado.



- Simbología:
- Agua
  - Electricidad
  - Drenaje
  - Carpeta Asfáltica
  - Alumbrado público
  - Transporte público

- vialidad primaria
- vialidad secundaria
- calle peatonal
- sentido vehicular

Infraestructura y Equipamiento

escala gráfica

0 10 30 50  
5 20 40 60

RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS

Zócalo

## ESTACIONAMIENTO.

Existen pocos en la zona, el 50% son propiedad de hoteles, el 30% son estacionamientos públicos y el restante 20% pertenecen a plazas comerciales, la insuficiencia de los mismos ocasiona el estacionamiento de vehículos sobre las vialidades hasta en doble fila obstaculizando el flujo vehicular.

## SEÑALIZACIÓN.

Se encuentra oculta o en malas condiciones y es mínima. La mayoría de las señalizaciones están obstaculizadas por los letreros, toldos y objetos de los comercios (ambulantes y establecidos) sobre las fachadas de los inmuebles

## 5.4 USO DEL ESPACIO PÚBLICO

### Vía Pública

Entre los usos predominantes de la Vía pública esta el comercio informal, que se extiende sobre República de Colombia entre Brasil y Argentina en la acera sur y entre Argentina y del Carmen en ambas aceras; sobre República de Argentina desde la calle de Apartado hasta República de Venezuela en ambas aceras también. El desdoblamiento del comercio formal hacia las calles en un intento de competencia con el comercio informal se produce sobre la República de Bolivia desde Argentina hasta Girón en ambas aceras, en Argentina desde Apartado hasta Venezuela en ambas aceras también y sobre Colombia desde Argentina hasta Girón e igualmente en ambas aceras.

La extensión del comercio establecido sobre las aceras aunado al comercio ambulante produce una obstrucción en las secuencias visuales sobre las vialidades, específicamente a causa de las sombrillas, letreros y objetos sobre los inmuebles y en la calle. El exceso de cables adaptados a las líneas de electricidad atraviesan por doquier y cuelgan sobre las fachadas de los edificios.

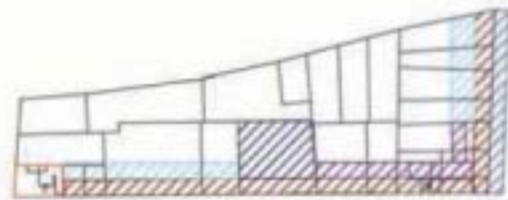
Otra uso predominante que se le da a la vía pública es el de estacionamiento: a ambos lados del arroyo, sobre aceras y en segundas filas, causando interrupción en el flujo vehicular y peatonal, situación que se agrava debido a las operaciones de carga y descarga fuera de los horarios establecidos.

Uso en vía pública

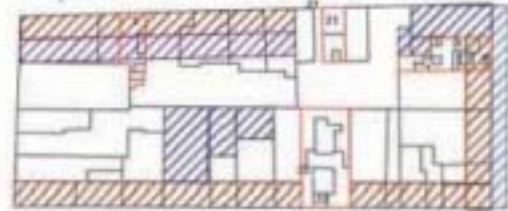
Comercio informal	Estacionamiento en la calle	Zona de carga y descarga	Desdoblamiento del comercio	Zona de alto riesgo
Rep. Colombia	de Rep. de Colombia	Rep. de Colombia	Rep. de Colombia	Rep. de Colombia
Rep. Argentina	de Rep. De Bolivia	Rep. De Bolivia	Rep. De Bolivia	Rep. De Bolivia
		Rep. de Argentina	Rep. de Argentina	Rep. Argentina de
				Girón

TABLA 3

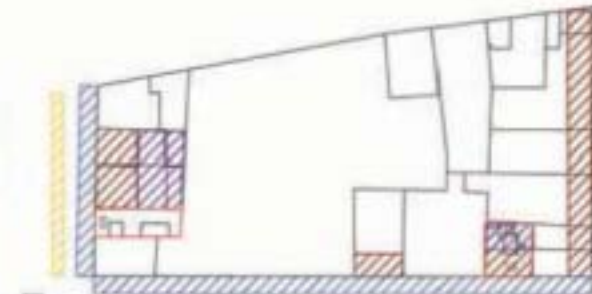
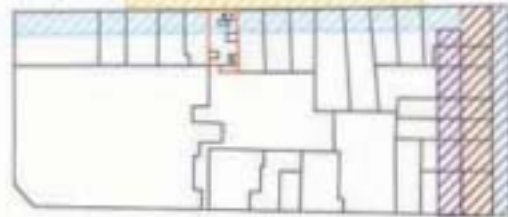




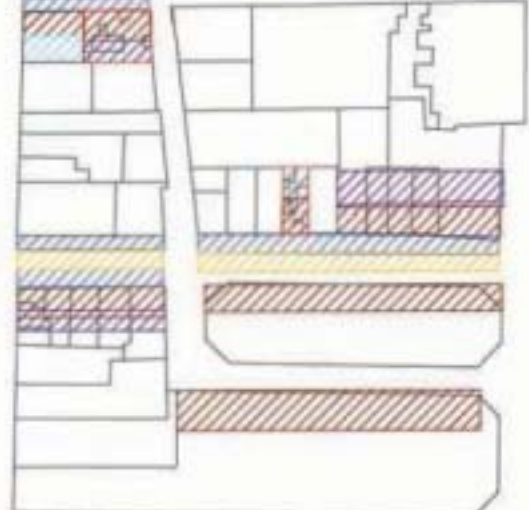
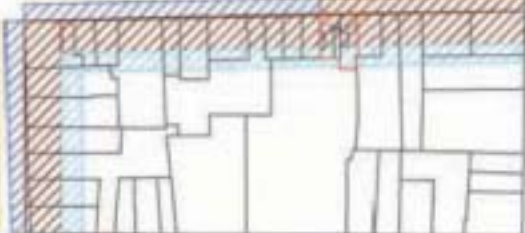
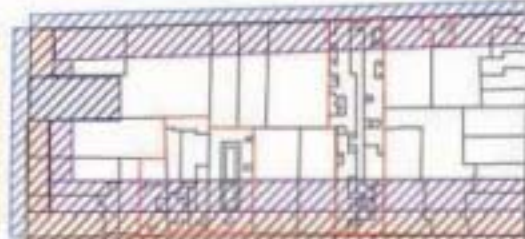
República de Bolivia










República de Colombia



República de Argentina

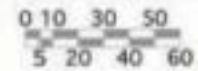


-  Comercio Establecido
-  Comercio formal llevado al exterior
-  Comercio ambulante inmuebles protegidos

-  Bodegas deterioradas
-  vivienda originalmente unifamiliar
-  vivienda transformada
-  Estacionamientos



Diagnóstico  
escala gráfica



## RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS



## 5.5 FISONOMÍA URBANA

Son elementos concordantes de un contexto aquellos que refuerzan la identidad y carácter del ámbito urbano, o lo transforman enriqueciéndolo no destruyéndolo. En este caso la fisonomía urbana esta compuesta principalmente por el espacio lotificado.

La altura de los inmuebles en la zona va de 1 a 8 niveles, el paramento varia por secciones que no siempre están contenidas en una misma cuadra, en promedio este es de 2 niveles, la diferencia entre estos provoca rompimientos en el paramento y la imagen desordenada de las distintas alturas en las edificaciones. Este también se ve modificado por la construcción de cuartos de azotea.

La tipología, los materiales y los colores empleados en las construcciones actuales no corresponden ni reinterpretan o complementan el contexto, aunado a esto el bajo o nulo mantenimiento y el costo de una adecuada restauración en los edificios patrimoniales perjudican la imagen urbana del lugar.

### REP. DE ARGENTINA

Los inmuebles alcanzan una altura máxima de 6 niveles y 2 niveles mínimo, el paramento se conserva a una altura mínima de dos niveles. El uso predominante en la acera oeste al igual que en la este se divide entre comercio en planta baja y habitacional en los niveles superiores y comercio en planta baja y bodegas en los niveles superiores.

### REPÚBLICA DE BOLIVIA.

Los inmuebles alcanzan una altura máxima de 8 niveles y 1 nivel mínimo, el paramento conserva una altura promedio de tres niveles. El uso predominante en la acera sur es de comercio en planta baja y habitacional en los niveles superiores y en la acera norte se divide entre comercio en planta baja y habitacional en los niveles superiores y comercio en planta baja y bodegas en los niveles superiores.

## REPÚBLICA DE COLOMBIA.

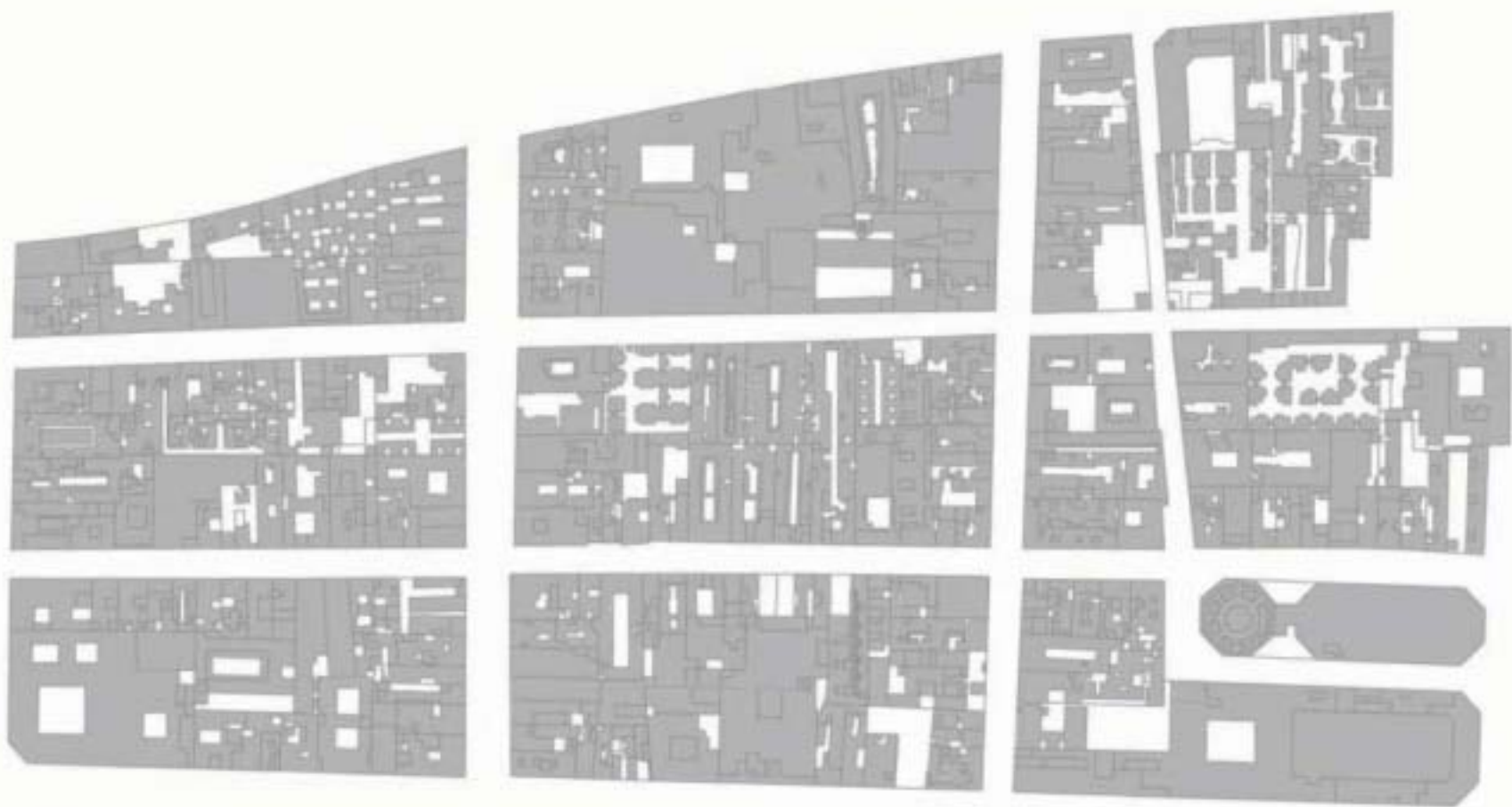
Los inmuebles alcanzan una altura máxima de 6 niveles y de dos niveles mínimo, el paramento es irregular varia a excepción en dos secciones, en la primera se conserva un paramento constante de 3 niveles y en la segunda de 6 niveles. El uso predominante varia según la acera, en la norte es comercio en planta baja y habitacional en los niveles superiores y en la sur comercio en planta baja y bodegas en los niveles superiores.

BORDES. Las calles de Bolivia y Colombia se ven limitadas hacia el oeste por la Iglesia de Santo Domingo así como por el edificio de la SEP los cuales se encuentran sobre Brasil.

SENDAS. La primera se encuentra sobre la Calle de República de Brasil debido a su calidad de Vialidad primaria, en ambos sentidos. La segunda senda en importancia es sobre la calle de República de Argentina debido a la conexión que esta vialidad representa entre el zócalo y la parte norte del Centro Histórico.

NODOS. Existen 4 nodos principales, de mayor conflicto son los ubicados en el cruce de República de Bolivia y República de Colombia con República de Argentina y República de Colombia con Del Carmen, con fuerte congestiónamiento vehicular, el nodo en la calle de Bolivia con del Carmen es de menor conflicto.

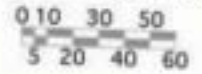
HITOS. Como elemento de referencia se encuentra el Mercado A. Morales.



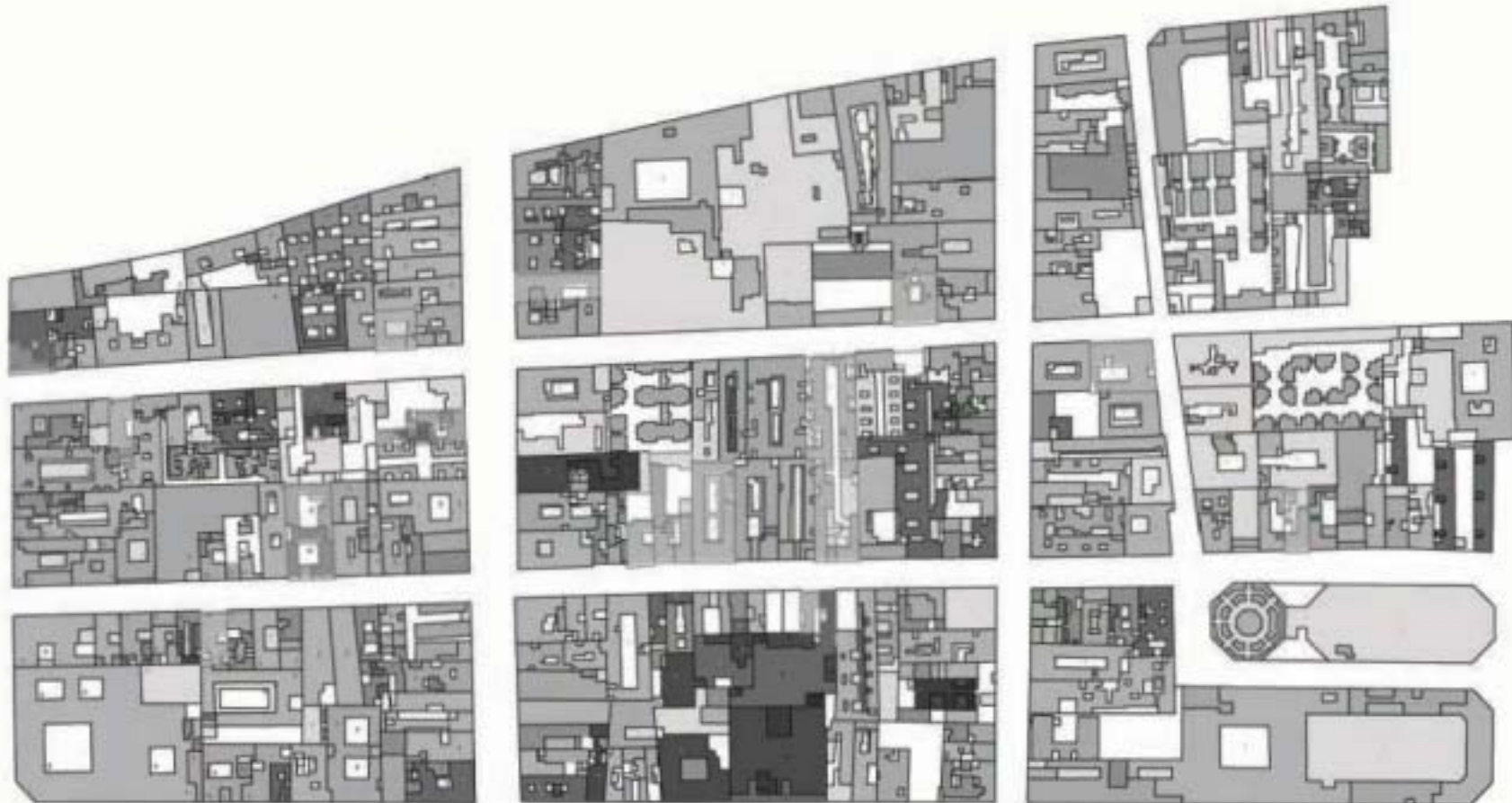
Vacio  
 Construido



Llenos y Vacios  
escala gráfica



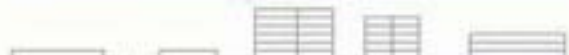
RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS



RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS



Rep. de Bolivia A



Rep. de Bolivia B



Rep. de Colombia A



Rep. de Colombia B



Rep. de Colombia C



Rep. de Colombia D



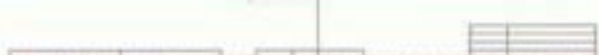
Rep. de Colombia E



Rep. de Colombia F



Rep. de Bolivia C



Rep. de Bolivia D



Rep. de Bolivia E



Rep. de Bolivia F



Rep. de Bolivia G



Rep. de Bolivia H



Rep. de Bolivia I



Rep. de Bolivia J



Rep. de Argentina A



Rep. de Argentina B



Rep. de Argentina C



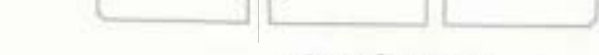
Rep. de Argentina D



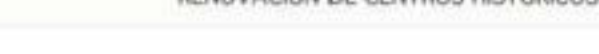
Rep. de Argentina E



Rep. de Argentina F



Rep. de Argentina G



Rep. de Argentina H



FISIONOMÍA URBANA  
RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS



Tipologías de inmuebles actuales  
y originales que se mezclan  
sin restricciones

Deterioro en fachadas



Cables que cuelgan  
sobre fachadas  
y que cruzan  
sobre la calle



Alturas desordenadas  
en el perfil de la calle

Visibilidad de inmuebles  
obstaculizada a causa  
del comercio informal

Imagen Urbana

RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS





Diversidad de colores en una misma fachada



Contaminación visual y ambiental a causa de la basura depositada sobre las calles



Abandono de inmuebles a causa de su deterioro

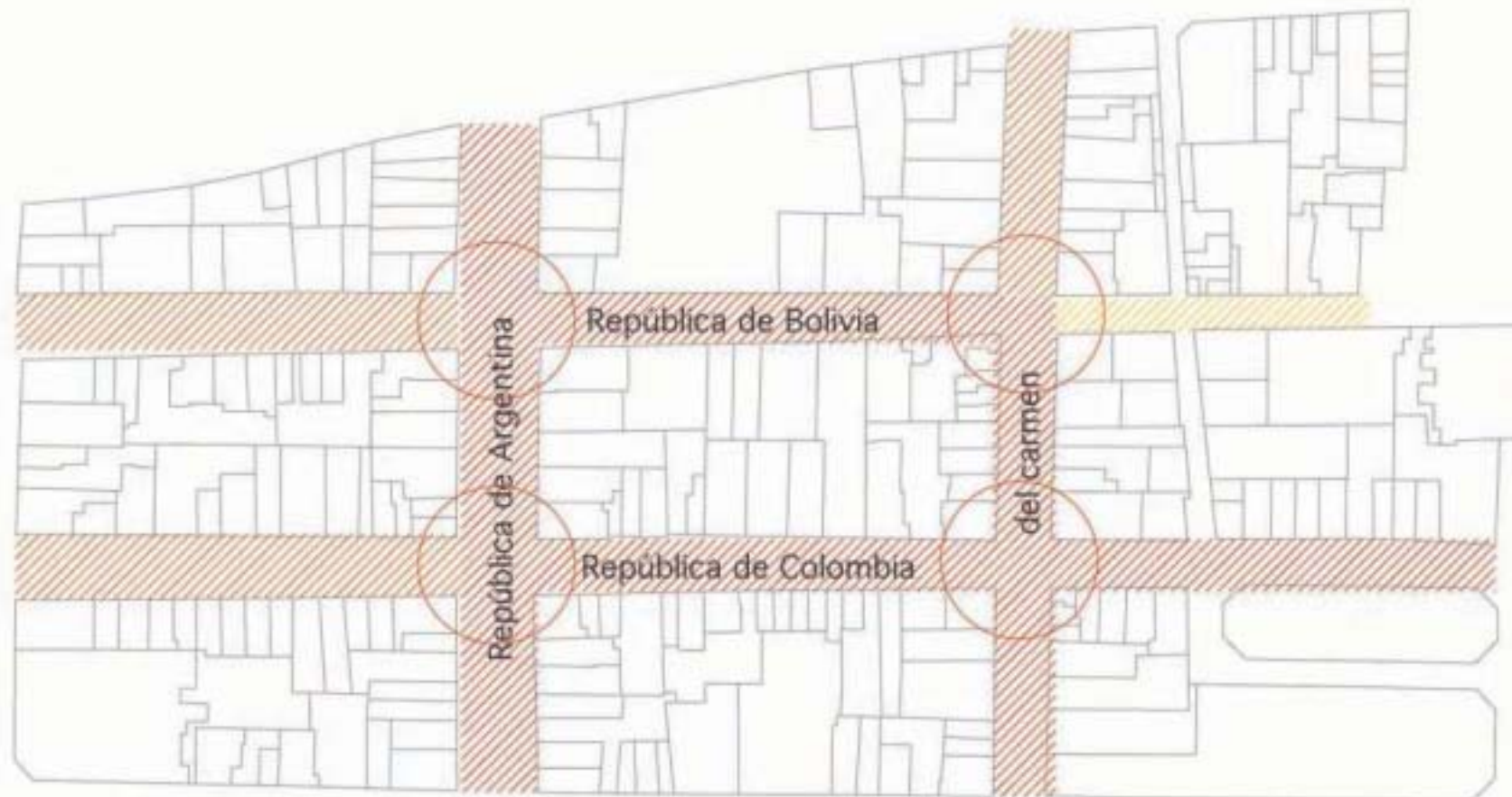



Transformaciones de los inmuebles que no corresponden a la tipología

Letreros de distintas formas, tamaños y colores

Imagen Urbana

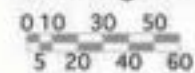
RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS



-  Densidad Alta
-  Densidad media
-  Densidad Baja
-  Nodos de conflicto



Densidad Peatonal  
escala gráfica



## RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS



## 6.0 RIESGOS Y VULNERABILIDADES DEL SITIO

En los programas de desarrollo urbano se consideran elementos de riesgos y vulnerabilidad los siguientes 9 puntos:

1. Zona sísmica
2. Fallas geológicas
3. Derrumbes de edificios
4. Gasolineras
5. Gaseras
6. Zonas de ductos
7. Industrias químicas
8. Inundación
9. Densidad de población

- El área de estudio se encuentra en la zona III lacustre, según la clasificación del Reglamento de Construcciones de Distrito Federal. Esto significa mayor riesgo al cimentar los edificios por el material arcilloso, altamente compresible; y la vulnerabilidad crece con la probabilidad de sismos.
- En toda la zona no existen gaseras, gasolineras, ductos ni fallas geológicas.
- Las pendientes topográficas son menores al 5%, por lo que no presenta riesgos de deslaves.
- En el área existe un inmueble que representaría alto riesgo, pero comenzó a ser remodelado en junio del 2004.
- La densidad de población es de 189 hab/ha, por lo cual no representa un factor de riesgo en la zona.

## RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS

- La zona es vulnerable en el tema de salud pública, por el alto grado de contaminación ambiental, a causa de la acumulación de basura en las calles producto del intenso flujo peatonal y la ausencia de depósitos de basura.
- En la vía pública podemos constatar también riesgos provocados por la obstrucción e las banquetas obligando al peatón a caminar sobre la banqueta entre los puestos del comercio informal y esquivando los microbuses y las zonas de carga y descarga.
- El despoblamiento a partir de las 6 de la tarde después del cierre de las actividades comerciales crea inseguridad a causa del abandono.

## 7.0 ESPACIO LOTIFICADO

### 7.1 USOS DE SUELO

Existen tres usos predominantes en la zona: BODEGAS, COMERCIO Y VIVIENDA.

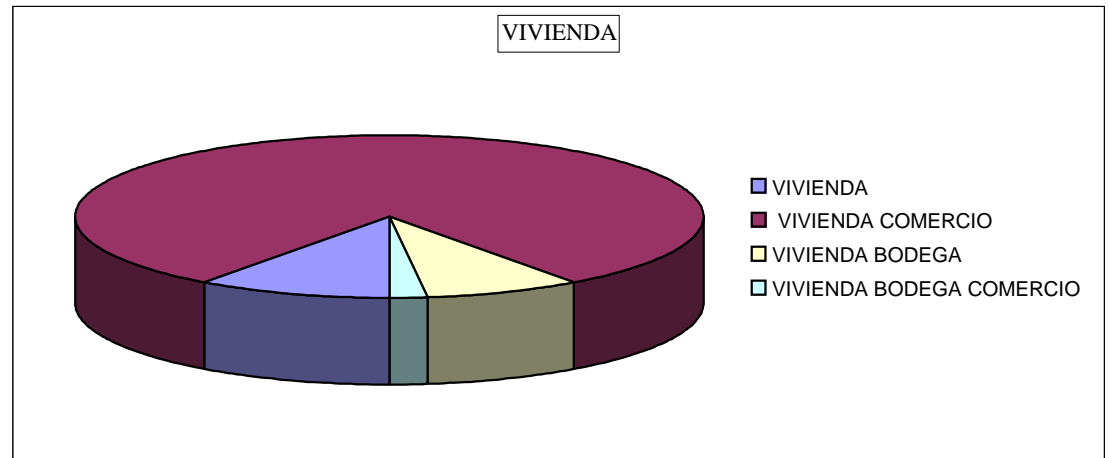
Predomina el uso mixto como Comercio en planta baja y Vivienda en niveles superiores [29.41%] y el Comercio en planta baja y Bodega en niveles superiores [33.82]; como uso único destaca el Comercio [7.35%] y sobresale el importante porcentaje de edificios abandonados [5.88%].

TABLA 4

USOS	TOTAL EN ZONA	PORCENTAJE [%]
BODEGA COMERCIO	40	29.41
VIVIENDA COMERCIO	46	33.82
VIVIENDA BODEGA COMERCIO	1	0.73
VIVIENDA BODEGA	4	2.94
ESTACIONA MIENTO / COMERCIO	1	0.73
COMERCIO	10	7.35
BODEGA	4	2.94
VIVIENDA	5	3.67
HOTEL	2	1.47
ESTACIONA MIENTO	5	3.67
ESCUELA	5	3.67
BANCO	1	0.73
OFICINAS	2	1.47
DEP. GUBERNA MENTAL	1	0.73
MERCADO	1	0.73
ABANDONADO	8	5.88
TOTAL	136	100

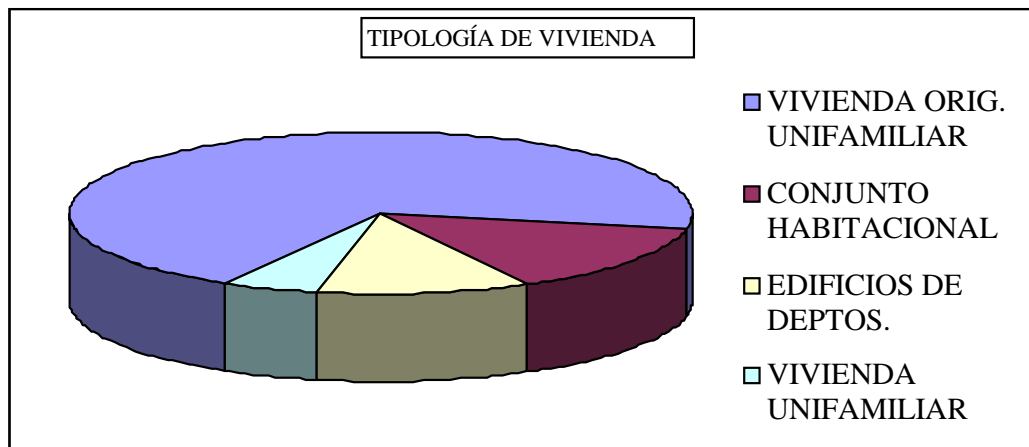
VIVIENDA. El 89.8% de la vivienda se encuentra en los inmuebles como componente del uso mixto, albergando en la planta baja comercio establecido o bodegas, el otro 10.2% está restringido únicamente al uso habitacional. El 70% de las viviendas del perímetro fueron originalmente unifamiliares transformadas ahora en vivienda plurifamiliar, el 15% de la vivienda se concentra en un conjunto habitacional, el siguiente 10% se encuentra repartido en edificios de departamentos de 4 niveles de altura en promedio y el restante 5% son viviendas unifamiliares.

USO	INMUEBLES EN ZONA	PORCENTAJE
VIVIENDA	5	9.09
VIVIENDA COMERCIO	40	89.63
VIVIENDA BODEGA	4	7.27
VIVIENDA BODEGA COMERCIO	1	1.8
TOTAL	50	100



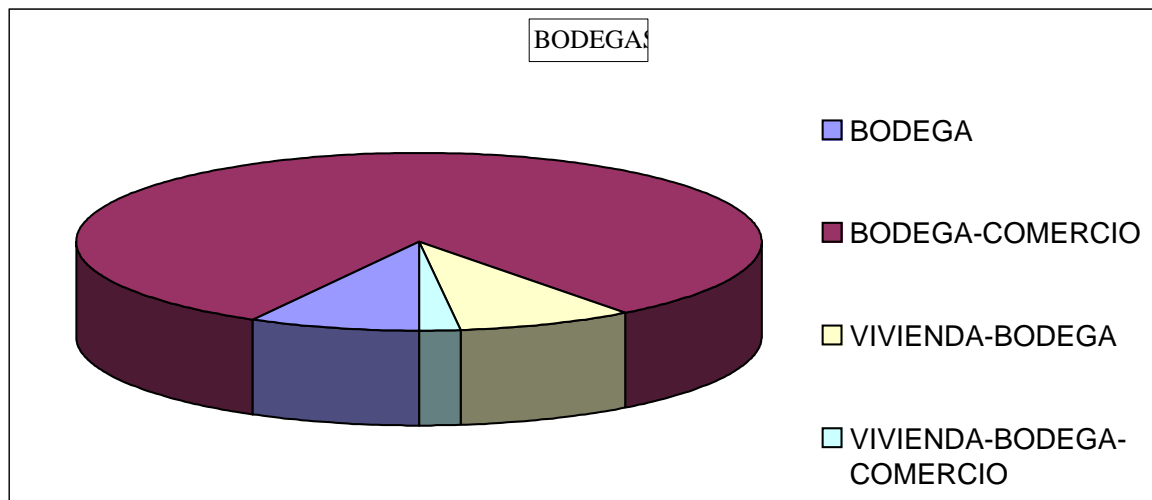
El 80% de las viviendas cuyo uso original fue unifamiliar se han transformado por la necesidad de espacio en viviendas plurifamiliares (vecindades), estas transformaciones aunque necesarias, no son en su mayoría arquitectónicamente correctas y no satisfacen las necesidades de los usuarios. Sólo el 9.09% de las viviendas son habitadas por una sola familia. El 91% de la vivienda en la zona destina la planta baja a otros usos como el comercial [85.43%] y como bodegas [7.27%] comercial, los accesos están invadidos por el comercial informal.

TIPO DE VIVIENDA	PORCENTAJE
VIVIENDA ORIG. UNIFAMILIAR	70
CONJUNTO HABITACIONAL	14
EDIFICIOS DE DEPTOS.	11
VIVIENDA UNIFAMILIAR	5
TOTAL	100



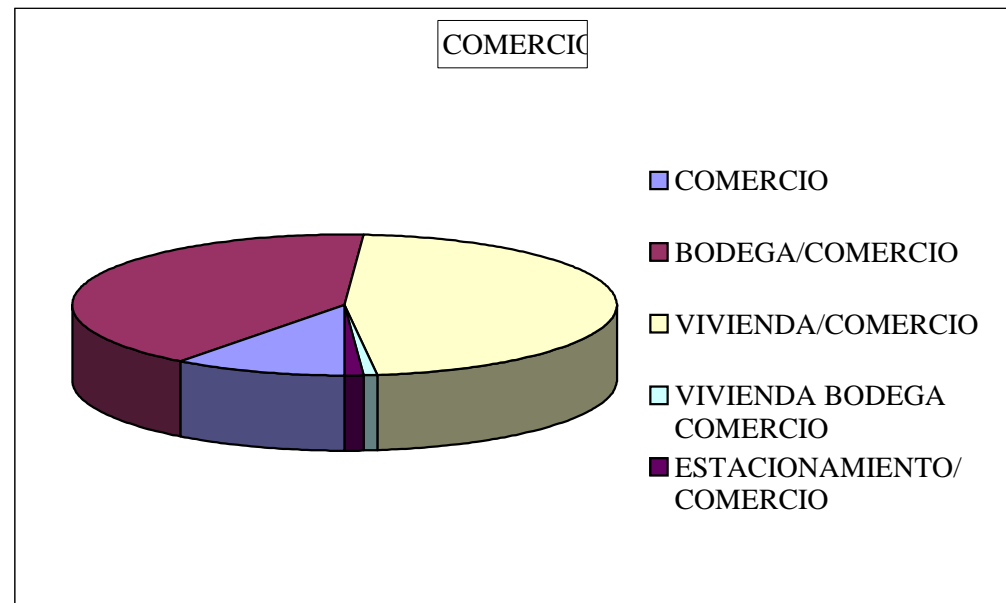
BODEGAS. El 90% de las bodegas se encuentra en las plantas superiores de los edificios con uso comercial en planta baja, el restante 10% son edificios cuyo uso en su totalidad esta destinado al almacenamiento. Debido a que el 83.67 de las bodegas se encuentran en la parte superior de los comercios, los locales que las albergan son modificados negligentemente para ajustarse a las dimensiones del producto a almacenar, esto provoca la debilitación de la estructura y al no ser aprovechable la parte exterior de los inmuebles las fachadas no sufren de transformaciones, pero tampoco gozan de ningún tipo de mantenimiento.

USO	INMUEBLES EN ZONA	PORCENTAJE
BODEGA	4	8.16
BODEGA COMERCIO	40	81.63
VIVIENDA BODEGA	4	8.16
VIVIENDA BODEGA COMERCIO	1	2.04
TOTAL	49	100

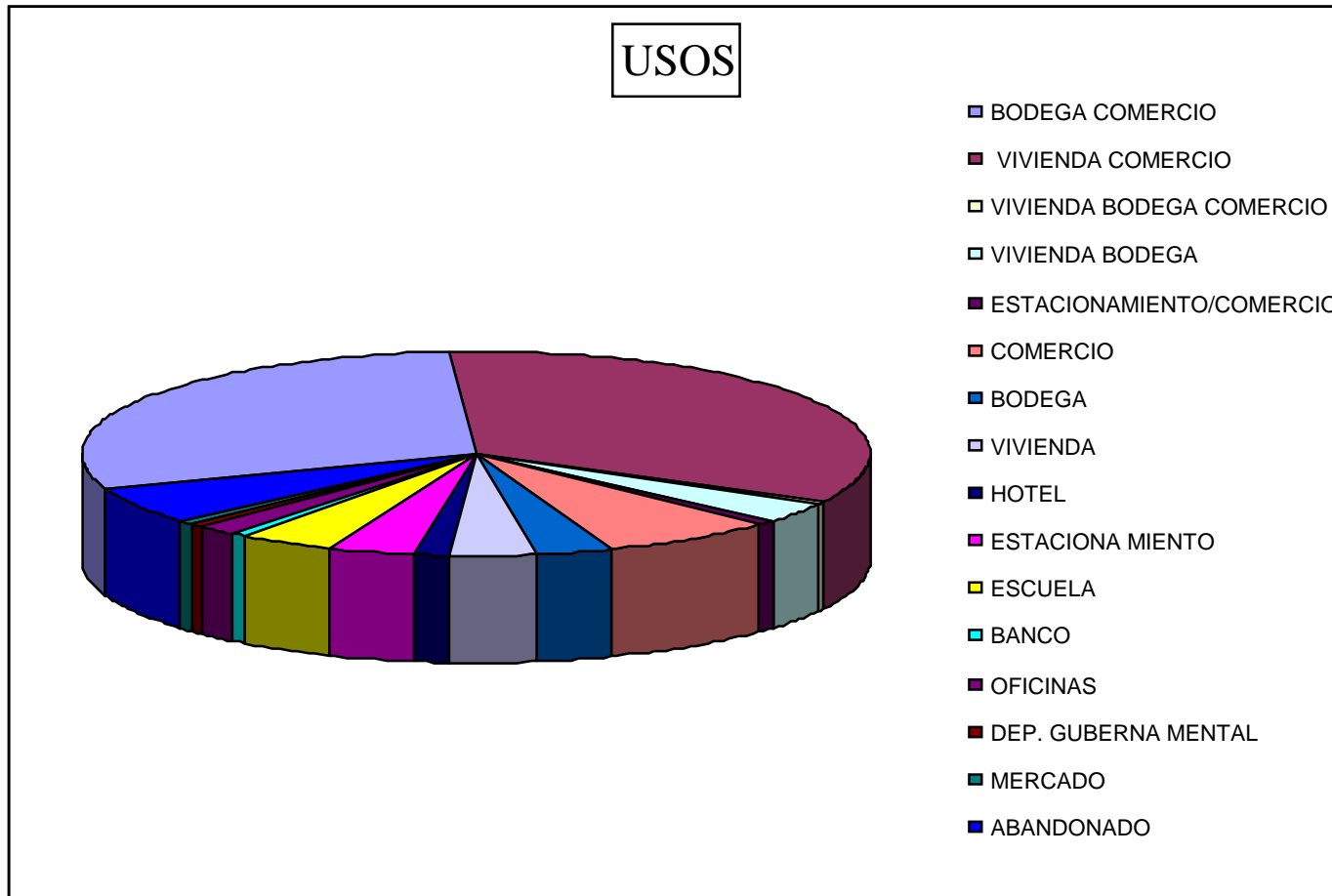


COMERCIO. El 90% comercio es establecido, el restante 10% es comercio ambulante, este se establece sobre las vialidades y en las aceras frente a los inmuebles provocando el desdoblamiento del comercio formal hacia las calles para poder competir; la apropiación de las vialidades y las aceras obstaculiza los flujos peatonales y vehiculares. El uso comercial ha producido la subutilización de las plantas superiores de los inmuebles así como la degradación de los mismos, producto de la inadecuada transformación a otros usos ante la incompatibilidad del programa arquitectónico original [vivienda] frente a las necesidades actuales.

USO	INMUEBLES EN ZONA	PORCENTAJE
COMERCIO	10	10.2
BODEGA COMERCIO	40	40.81
VIVIENDA COMERCIO	46	46.93
VIVIENDA BODEGA COMERCIO	1	1.03
ESTACIONA MIENTO COMERCIO	1	1.03
TOTAL	98	100



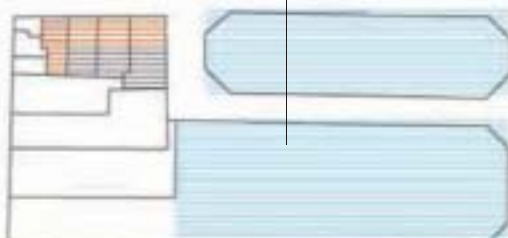
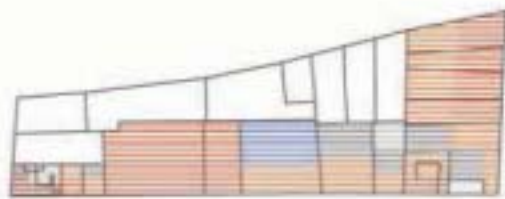
# USOS EN EL CUADRANTE



**TABLA 9. PORCENTAJE DE USOS DE SUELO EN EL CUADRANTE**

según nivel	CALLE	%	CALLE2	%	CALLE3	%
USO	REPÚBLICA DE COLOMBIA	PORCENTAJE [100%]	REPÚBLICA DE BOLIVIA	PORCENTAJE [100%]	REPÚBLICA DE ARGENTINA	PORCENTAJE [100%]
BODEGA COMERCIO	23	35.38	8	20.0	9	29.03
VIVIENDA COMERCIO	24	36.92	12	30.0	10	32.25
VIVIENDA BODEGA COMERCIO	0	0	1	0	0	0
VIVIENDA BODEGA	4	6.1	0	0	0	0
ESTACIONAMIENTO / COMERCIO	0	0	1	2.5	0	0
COMERCIO	4	6.1	5	12.5	1	3.2
BODEGA	3	4.6	0	0	1	3.2
VIVIENDA	3	4.6	2	5.0	0	0
HOTEL	1	1.5	1	2.5	0	0
ESTACIONAMIENTO	1	1.5	2	5.0	2	6.45
ESCUELA	0	0	3	7.5	2	6.45
BANCO	0	0	1	2.5	0	0
OFICINAS	0	0	2	5.0	0	0
DEP. GUBERNAMENTAL	0	0	1	2.5	0	0
MERCADO	1	1.5	0	0	0	0
ABANDONADO	1	1.5	1	2.5	6	19.35
<b>TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>40</b>	<b>100</b>	<b>31</b>	<b>100</b>





República de Argentina

República de Bolivia

República de Colombia

del carmen

- Banco
- Bodega
- Comercio
- Dependencias gubernamentales

- Edificios abandonados
- Escuelas
- Estacionamiento
- Hoteles

- Mercado
- Oficinas
- Vivienda

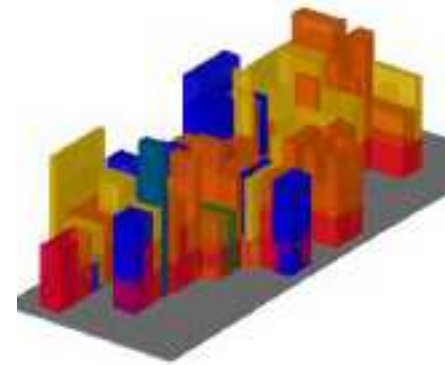
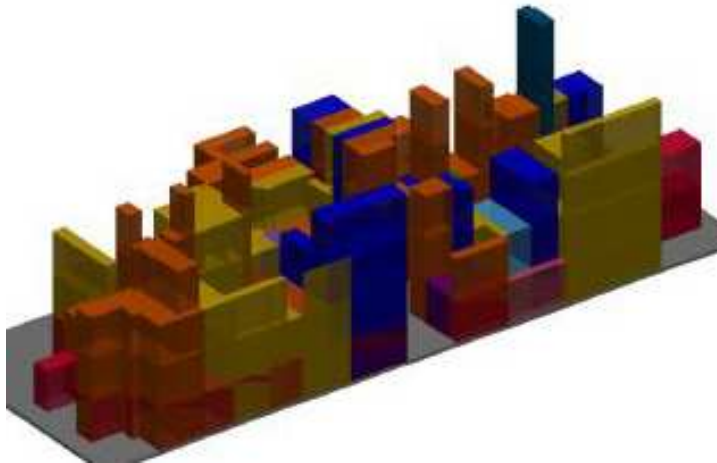
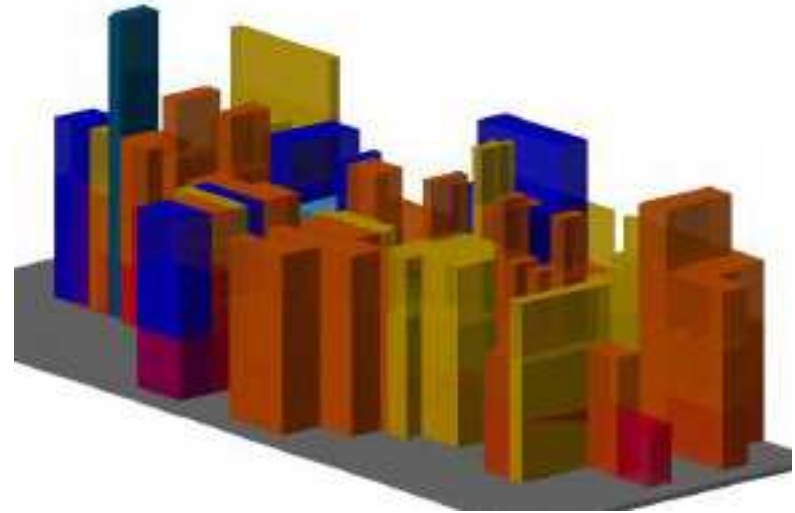
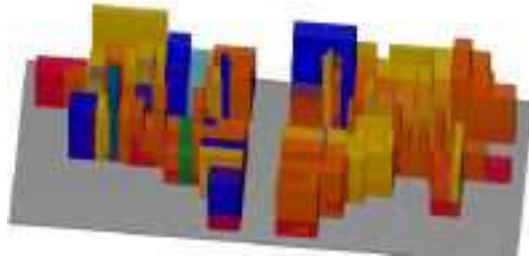


Usos  
escala gráfica  
0 10 30 50  
5 20 40 60

RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS

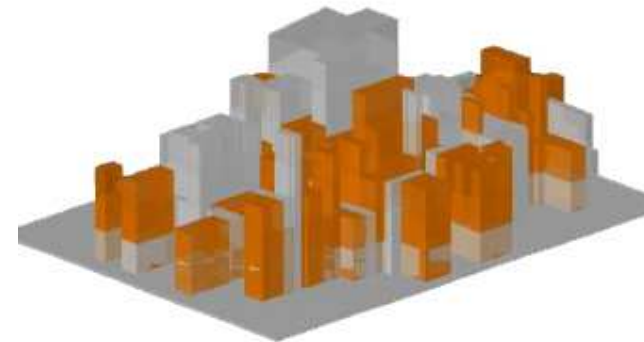
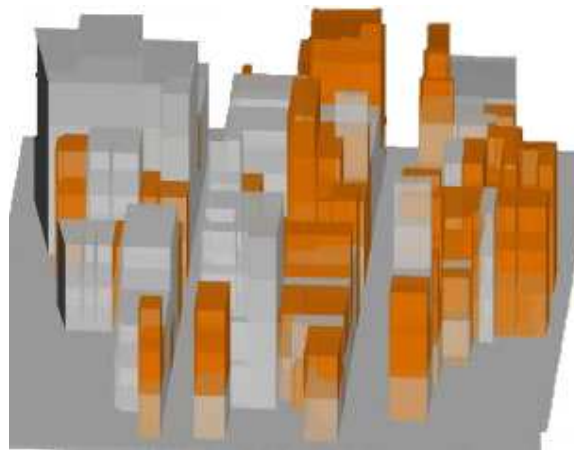
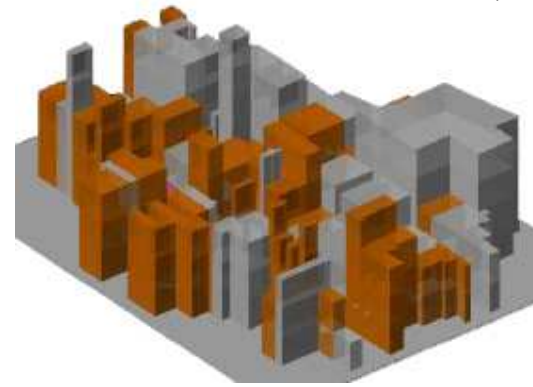
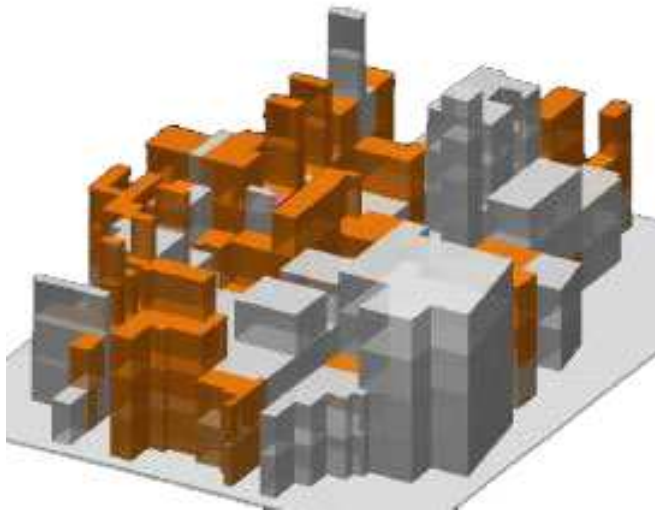
# USOS ACTUALES

- ABANDONADO
- HOTEL
- OFICINAS
- IGLESIA
- BALDZO
- BODEGA
- COMERCIO
- DEP. GUBERNAMENTAL
- EQUIPAMIENTO
- ESTACIONAMIENTO
- ESCUELA
- SERVICIOS
- VIVIENDA



# SUBUTILIZACIÓN

- SUBUTILIZADOS
- USO INTENSO

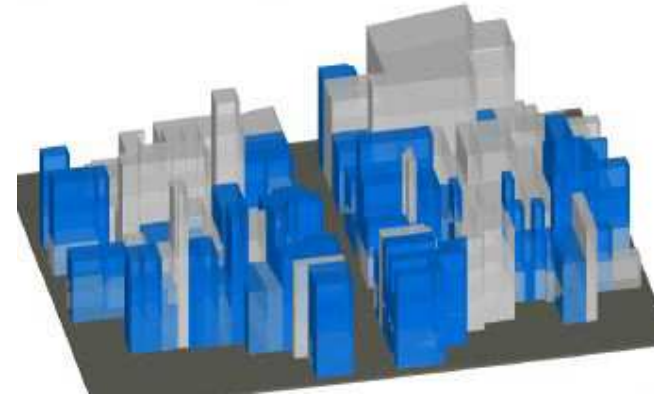
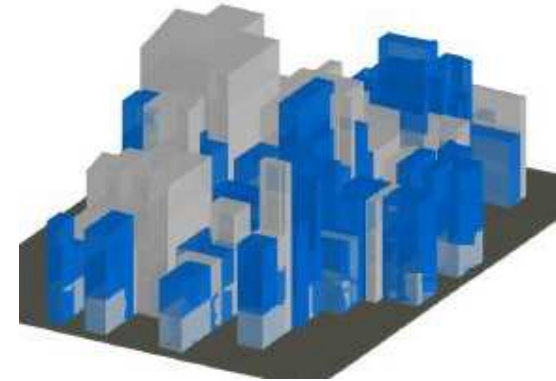
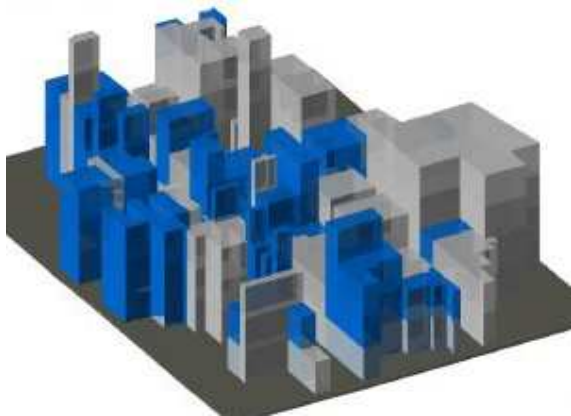


# USOS

TRANSFORMABLES

● TRANSFORMAR USO

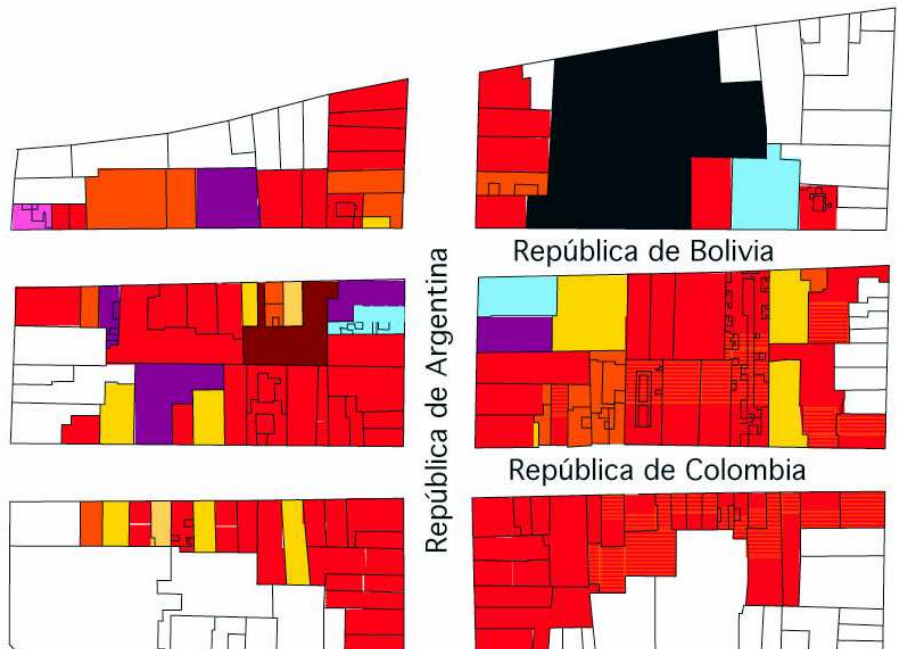
● USO PERMANENTE





# PLANTA

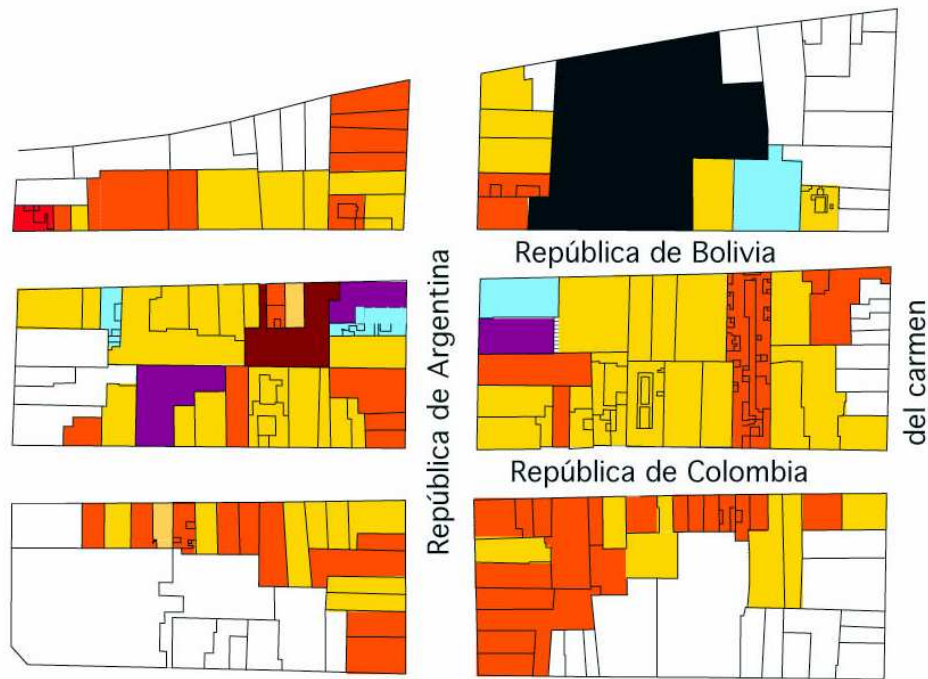
BAJA



- BODEGA
- COMERCIO
- DEP. GUBERNAMENTAL
- EQUIPAMIENTO
- ESTACIONAMIENTO
- ESCUELA
- SERVICIOS
- VIVIENDA

# PRIMER

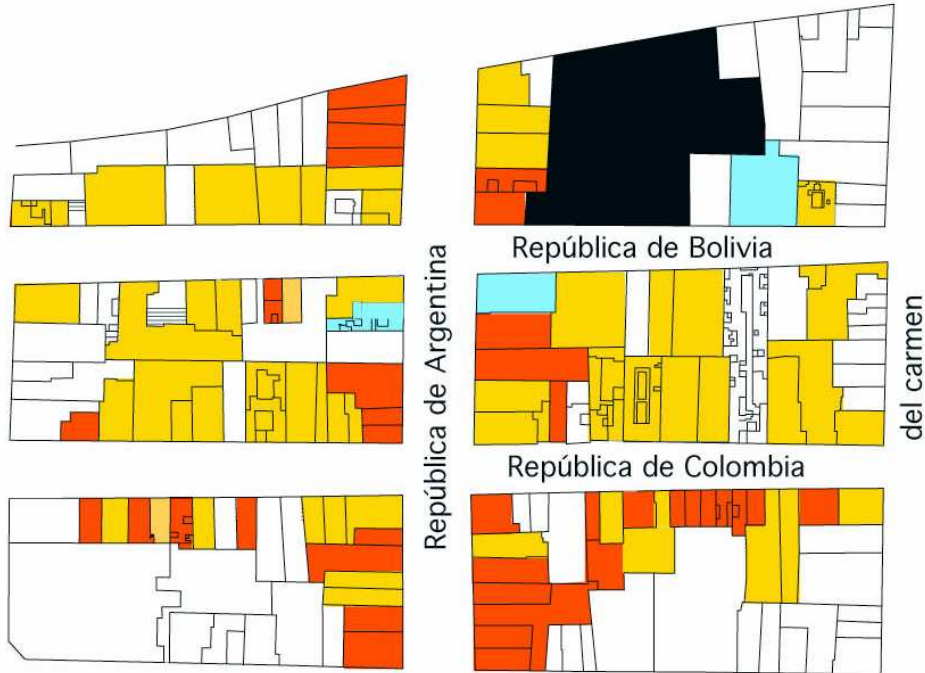
PISO



- BODEGA
- COMERCIO
- DEP. GUBERNAMENTAL
- EQUIPAMIENTO
- ESTACIONAMIENTO
- ESCUELA
- SERVICIOS
- VIVIENDA

# SEGUNDO

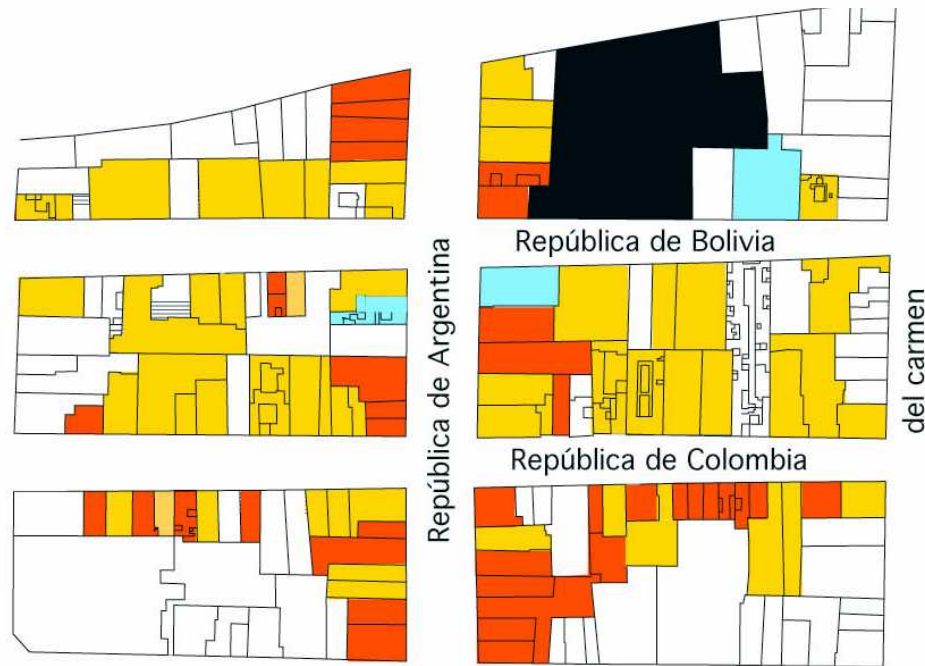
PISO



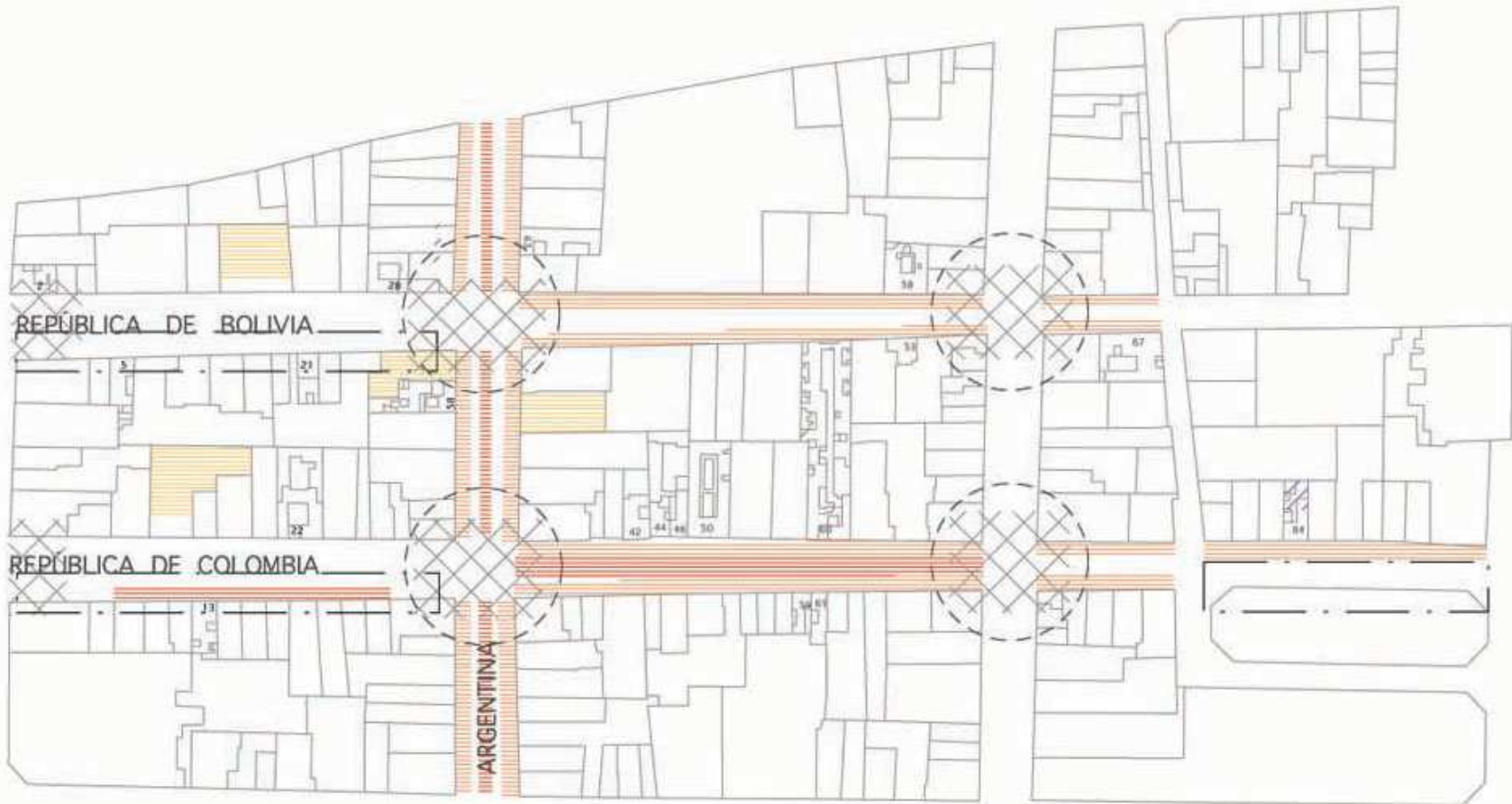
- BODEGA
- COMERCIO
- DEP. GUBERNAMENTAL
- EQUIPAMIENTO
- ESTACIONAMIENTO
- ESCUELA
- SERVICIOS
- VIVIENDA

# TERCER

PISO



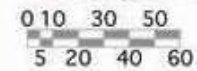
- BODEGA
- COMERCIO
- DEP. GUBERNAMENTAL
- EQUIPAMIENTO
- ESTACIONAMIENTO
- ESCUELA
- SERVICIOS
- VIVIENDA



- |  |  |  |                               |
|--|--|--|-------------------------------|
|  | Comercio formal sobre banquetas y calles |  | Ascenso/descenso de pasajero  |
|  | Comercio informal                        |  | Estacionamiento en doble fila |
|  | Estacionamientos                         |  | Nodos de conflicto            |



Diagnóstico  
escala gráfica



## 7.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS INMUEBLES

### ESTADO FÍSICO:

#### REP. DE ARGENTINA

El 27% de los edificios se encuentran en buen estado, el 48% en estado regular y el 25% en mal estado.

#### REPÚBLICA DE BOLIVIA.

El 48% de los inmuebles se encuentran en buen estado, el 30% en estado regular y el 22% en mal estado.

#### REPÚBLICA DE COLOMBIA.

El 30% de los inmuebles se encuentran en buen estado, el 43% en estado regular y el 27% en mal estado.

ESTADO FÍSICO. El 35% de los edificios se encuentran en buen estado, el 41% en estado regular y el 24% en mal estado, el 90% de las fachadas se encuentran deterioradas. En cuanto al mobiliario urbano que aún encontramos en la zona, este se encuentra dañado y muchas veces es prácticamente inservible.

## 7.3 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

### EDIFICIOS PROTEGIDOS:

#### REP. DE ARGENTINA

El 30% de los edificios (13) se encuentran protegidos por el INAH, de estos 2 son originalmente vivienda unifamiliar.

#### REPÚBLICA DE BOLIVIA.

De la totalidad de predios que componen el área de estudio, 22 se encuentran protegidos, de estos 7 fueron originalmente vivienda unifamiliar.



REPÚBLICA DE COLOMBIA.

Sobre esta franja encontramos 34 edificios protegidos, de los cuales 10 fueron viviendas unifamiliares en su origen.

Del total de inmuebles de la zona (164) solamente el 11%(69) son edificios protegidos, de estos inmuebles el 49%(34) se encuentran sobre Colombia, el 32%(22) sobre Bolivia y el restante 19%(13) sobre Argentina. El 90% de los inmuebles protegidos están deteriorados en la fachada, las causas, falta de mantenimiento y utilización de está por parte del comercio formal e informal para su establecimiento, al interior aquellos que albergan el uso habitacional y se encuentran bajo el régimen de rentas congeladas no perciben ningún tipo de mantenimiento por parte de los usuario o de los arrendatarios. El 95% de los inmuebles han sufrido algún tipo de transformación al interior y las zonas de iluminación y ventilación como son los patios interiores han sido invadidos por construcciones agregadas que no corresponden a la tipología.

8.0 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS, ECONÓMICOS Y SOCIALES

TABLA 10. POBLACIÓN

ÁMBITO GEOGRÁFICO	ÁREA GEOESTADÍSTICA	POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN RELATIVA
SEP UNAM	STO. DOMINGO 064-4	14,435	19
	ESTUDIANTE 065-9	9,532	12
	LORETO 066-3	3,945	5
COL. C. HISTÓRICO		63,304	
SUBDELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO		76,436	
DELEG. CUAUHTEMOC		595,96	
DISTRITO FEDERAL		8,235,744	

TABLA 11. POBLACIÓN ESCOLAR [6 - 14 AÑOS]

ÁMBITO GEOGRÁFICO	ÁREA GEOESTADÍSTICA	POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN ESCOLAR (6-14 años)
SEP UNAM	STO. DOMINGO 064-4	14,435	2496
	ESTUDIANTE 065-9	9,532	1703
	LORETO 066-3	3,945	696
COL. C. HISTÓRICO		10737	
SUBDELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO		12603	
DELEG. CUAUHTEMOC		92359	
DISTRITO FEDERAL		1505685	

TABLA 12. POBLACIÓN FEMENINA

ÁMBITO GEOGRÁFICO	ÁREA GEOESTADÍSTICA	POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN FEMENINA
SEP UNAM	STO. DOMINGO 064-4	14,435	7521
	ESTUDIANTE 065-9	9,532	5048
	LORETO 066-3	3,945	2011
COL. C. HISTÓRICO		32,873	
SUBDELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO		39,783	
DELEG. CUAUHTEMOC		318,148	
DISTRITO FEDERAL		4'295,833	

TABLA 13. POBLACIÓN FUEREÑA

ÁMBITO GEOGRÁFICO	ÁREA GEOESTADÍSTICA	POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN FUEREÑA
SEP UNAM	STO. DOMINGO 064-4	14,435	4444
	ESTUDIANTE 065-9	9,532	2587
	LORETO 066-3	3,945	998
COL. C. HISTÓRICO		20,309	
SUBDELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO		24,758	
DELEG. CUAUHTEMOC		171,284	
DISTRITO FEDERAL		2,046,064	

TABLA 14. POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

ÁMBITO GEOGRÁFICO	ÁREA GEOESTADÍSTICA	POBLACIÓN TOTAL	P. E. A.
SEP UNAM	STO. DOMINGO 064-4	10819	2496
	ESTUDIANTE 065-9	7042	1703
	LORETO 066-3	2931	696
COL. C. HISTÓRICO		47709	
SUBDELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO		58091	
DELEG. CUAUHEMOC		464569	
DISTRITO FEDERAL		6217435	

TABLA 15. VIVIENDAS

ÁMBITO GEOGRÁFICO	ÁREA GEOESTADÍSTICA	TOTAL DE VIVIENDAS	DENSIDAD HAB/VIV
SEP UNAM	STO. DOMINGO 064-4	3524	4,1
	ESTUDIANTE 065-9	2374	4,02
	LORETO 066-3	980	4,03
COL. C. HISTÓRICO		15539	4,07
SUBDELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO		19,228	3,96
DELEG. CUAUHEMOC		159410	3,74
DISTRITO FEDERAL		1798067	1798067

TABLA 16. VIVIENDAS EN RENTA

ÁMBITO GEOGRÁFICO	ÁREA GEOESTADISTICA	TOTAL DE VIVIENDAS	VIVIENDAS EN RENTA	DENSIDAD VIVIENDAS
SEP UNAM	STO. DOMINGO 064-4	3524	1904	54
	ESTUDIANTE 065-9	2374	947	40
	LORETO 066-3	980	466	48
COL. C. HISTÓRICO		15539	9001	58
SUBDELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO		19,228	11463	59
DELEG. CUAUHEMOC		159410	69987	44
DISTRITO FEDERAL		1798067	458829	26

TABLA 17. VIVIENDAS EN CUARTOS

ÁMBITO GEOGRÁFICO	ÁREA GEOESTADISTICA	TOTAL DE VIVIENDAS	VIVIENDAS EN CUARTOS	DENSIDAD VIVIENDAS
SEP UNAM	STO. DOMINGO 064-4	3524	338	10
	ESTUDIANTE 065-9	2374	185	8
	LORETO 066-3	980	74	8
COL. C. HISTÓRICO		15539	1590	10
SUBDELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO		19,228	1870	10
DELEG. CUAUHEMOC		159410	7062	4
DISTRITO FEDERAL		1798067	115573	6

TABLA 18. VIVIENDAS CON GAS DOMÉSTICO

ÁMBITO GEOGRÁFICO	ÁREA GEOESTADÍSTICA	TOTAL DE VIVIENDAS	VIVIENDAS CON GAS DOMESTICO	DENSIDAD VIVIENDAS
SEP UNAM	STO. DOMINGO 064-4	3524	3268	93
	ESTUDIANTE 065-9	2374	2257	95
	LORETO 066-3	980	921	94
COL. C. HISTÓRICO		15539	14453	93
SUBDELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO		19,228	17971	93
DELEG. CUAUHEMOC		159410	151310	95
DISTRITO FEDERAL		1798067	1745400	97

TABLA 19. VIVIENDAS CON TECHO INSEGURO

ÁMBITO GEOGRÁFICO	ÁREA GEOESTADÍSTICA	TOTAL DE VIVIENDAS	VIVIENDAS CON TECHO INSEGURO	DENSIDAD VIVIENDAS
SEP UNAM	STO. DOMINGO 064-4	3524	575	16
	ESTUDIANTE 065-9	2374	368	16
	LORETO 066-3	980	182	19
COL. C. HISTÓRICO		15539	2199	14
SUBDELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO		19,228	2446	13
DELEG. CUAUHEMOC		159410	13458	8
DISTRITO FEDERAL		1798067	355714	20

TABLA 20. VIVIENDAS SIN DRENAJE

ÁMBITO GEOGRÁFICO	ÁREA GEOESTADISTICA	TOTAL DE VIVIENDAS	VIVIENDAS SIN DRENAJE	DENSIDAD VIVIENDAS
SEP UNAM	STO. DOMINGO 064-4	3524	176	5
	ESTUDIANTE 065-9	2374	135	6
	LORETO 066-3	980	46	5
COL. C. HISTÓRICO		15539	843	5
SUBDELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO		19,228	1005	5
DELEG. CUAUHEMOC		159410	6707	4
DISTRITO FEDERAL		1798067	264173	15

TABLA 21. VIVIENDAS SIN AGUA

ÁMBITO GEOGRÁFICO	ÁREA GEOESTADISTICA	TOTAL DE VIVIENDAS	VIVIENDAS SIN AGUA	DENSIDAD VIVIENDAS
SEP UNAM	STO. DOMINGO 064-4	3524	561	16
	ESTUDIANTE 065-9	2374	303	13
	LORETO 066-3	980	99	10
COL. C. HISTÓRICO		15539	2305	15
SUBDELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO		19,228	2634	14
DELEG. CUAUHEMOC		159410	12439	8
DISTRITO FEDERAL		1798067	443465	25

TABLA 22. VIVIENDAS SIN ELECTRICIDAD

ÁMBITO GEOGRÁFICO	ÁREA GEOESTADÍSTICA	TOTAL DE VIVIENDAS	VIVIENDAS SIN ELECTRICIDAD	DENSIDAD VIVIENDAS
SEP UNAM	STO. DOMINGO 064-4	3524	58	2
	ESTUDIANTE 065-9	2374	47	2
	LORETO 066-3	980	19	2
COL. C. HISTÓRICO		15539	305	2
SUBDELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO		19,228	374	2
DELEG. CUAUHEMOC		159410	2666	2
DISTRITO FEDERAL		1798067	22222	1



## 9.0 LEGISLACIÓN

### 9.1 LEGISLACIÓN NACIONAL

A nivel nacional existen los siguientes reglamentos, leyes y programas:

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtemoc

Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico

Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas

Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal

Dentro del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: la Norma de Ordenación Número 4.

La revisión y aplicación combinada de todos los anteriores nos permite observar en el sitio contadas violaciones a los reglamentos y la nula aplicación de sanciones por parte de las autoridades, dejando en plena libertad a los usuarios de inmuebles y del espacio público en detrimento del lugar.

La Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas establece entre otros aspectos, que serán el INAH, el INBA, las instituciones culturales y autoridades estatales las que llevarán a cabo las obras de conservación y restauración de los bienes declarados monumentos. De acuerdo a la legislación mexicana son monumentos históricos aquellos inmuebles construidos del siglo XVI al XIX, y los inmuebles que se encuentren o hayan encontrado en ellos y hayan sido ejecutados en los mismos siglos.

Dependiendo del tamaño y el grado de intervención que se realice al inmueble, existen varios tipos de restauración según la SEDUE:

- Obras de Conservación o de Mantenimiento
- Obras de Protección
- Obras de liberación
- Obras de Consolidación
- Obras de Restitución
- Obras de Reestabilización

## 9.2 LEGISLACIÓN INTERNACIONAL

La conferencia de Atenas (1931) y la Convención de la Haya (1954) son dos de los documentos más importantes que en cuanto a restauración se refiere, en estos se menciona de manera importante la protección de del patrimonio cultural ante las agresiones provocadas por conflictos armados. En la Ley Francesa y el Convenio Italiano de Gubbio(1960) se plantean los fundamentos para valorizar y rehabilitar las estructuras urbanas antiguas. El documento producido en la reunión del ICOMOS(1978) se establecen pautas para la salvaguarda de obras de arte al igual que testimonios históricos. La Carta Internacional de Venecia (1964) fundamentada en La Carta de Atenas, establece de manera sintetizada los principios fundamentales y válidos hasta la fecha en cuanto a restauración de monumentos y su conservación.

## 10.0 SITUACIÓN ACTUAL

El Centro Histórico ha sido testigo del nacimiento, caída y resurgimiento de nuestra cultura, su espacio y construcciones son testigo y testimonio de las transformaciones históricas y arquitectónicas que ha vivido este país, en él se asientan los Poderes Federales: Ejecutivo, Legislativo y Judicial que centralizan el poder de esta nación; su población en parte producto de migraciones, es mezcla y representación de nuestras tradiciones y de las características que definen la cultura urbana de los mexicanos. Todo lo anterior hace de la conservación y revitalización del Centro Histórico un asunto de vital importancia, no solo por su valor como objeto de identidad cultural, sino por el potencial que su población, infraestructura y edificaciones representan actualmente.

Las transformaciones históricas del país han llevado a cambios sociales cuyo resultado ha provocado el crecimiento desmedido y sin planeación de la ciudad. Debido a decisiones políticas cuya vigencia en beneficio de la población ha caducado, como el establecimiento de las rentas congeladas, se ha generado el deterioro y subutilización de inmuebles en el Centro Histórico, obligando a la población de escasos recursos a adquirir vivienda en la periferia debido a su bajo costo, nueva población que ahí requerirá de la infraestructura y los servicios necesarios para su desarrollo, provocando la subutilización los existentes en el Centro y llevándolos al deterioro.

La oferta de recursos económicos superiores de los comerciantes sobre los habitantes ha generado el cambio de uso de suelo en el Centro Histórico provocando la expulsión de la vivienda como uso y sustituyéndola por comercios y bodegas. El creciente uso comercial y de oficinas causa una intensa ocupación de la zona durante el día pero el abandono durante la noche, originando la falta de apropiación del espacio urbano que sólo una población arraigada en la zona tendría, y así deterioro e inseguridad en el entorno.

El desempleo ha orillado a gran parte de la población a ejercer actividades como el comercio informal, actividad cuyo mayor éxito se exhibe en lugares de alto flujo peatonal como lo es en el Centro histórico, inundando sus banquetas e incluso las mismas vialidades.

Además de las anteriores son varias las causas que han provocado el despoblamiento del Centro, tanto de sus habitantes como de las viviendas, la descentralización del poder tanto económico como político, el Centro ha perdido la importancia que había sostenido por siglos, provocando el deterioro urbano por la ausencia de inversiones en la zona a excepción de los corredores turísticos, el deterioro de los inmuebles por falta de mantenimiento y su antigüedad, la especulación del suelo, las condiciones físicas del suelo en este espacio, los daños causados a algunos inmuebles durante el sismo de 1985 y predios baldíos ahora subutilizados como estacionamientos.

## 10.1 FACTORES DETERMINANTES

### CRECIMIENTO

La segunda mitad del siglo XX marca el cambio en la morfología y las dimensiones de la ciudad, que hasta finales del siglo XIX conservaba las misma extensión y el mismo centro, a finales del mismo siglo la Revolución Industrial alcanza nuestro país, instalando las primeras fábricas en la periferia del Valle, su expansión se paraliza momentáneamente durante la Revolución (1910-1920), pero resurge al terminar ésta y se ve enormemente beneficiada por el cese en la producción de la industria ligera y pesada en Europa a causa la Segunda Guerra Mundial (1939-1945), esto produce muchas fuentes de trabajo en su mayoría en la zona metropolitana atrayendo a la población campesina del interior del país, lo anterior aunado a la estabilidad política que se vivía en el momento provoco un desarrollo económico pero también una explosión demográfica que se reflejo en el crecimiento de la ciudad sin una planeación. Conforme se incrementaba la población la necesidad de crear subcentros que proporcionarán servicios y ayudasen en la administración de una metrópoli creciente se volvió imperante, por lo cual en 1970 se divide la Ciudad en delegaciones, quedando el Centro Histórico dentro de la Delegación Cuauhtemoc, descentralizando tanto el poder político como el económico.

### RENTAS CONGELADAS

Una causa determinante de la actual decadencia en que se encuentran gran parte de las edificaciones del Centro se origina en el Decreto de Congelación de Renta(1942), la crisis que vivía el país orillo al estado a emitir un decreto mediante el cual se congelaban las renta de las viviendas construidas antes de 1942, evitando así que la clase obrera y la clase media continuarán pagando las alzas en los precios de la vivienda por parte de los arrendatarios, este decreto aplicado en el Distrito Federal, estaba destinado tanto al uso de vivienda como al de comercio e industria. Por razones populistas el decreto no fue derogado a pesar de la estabilidad económica del país durante la posguerra, provocando que los dueños de los inmuebles permitieran la degradación de los mismos hasta un estado tal en que la demolición era la única opción, liberando al terreno del régimen de rentas congeladas, dándole valor en el mercado real y permitiendo que albergue usos más rentables como el de estacionamientos.

La política de rentas congeladas crea problemas también para los usuarios de estos inmuebles, ya que a causa del bajo o nulo mantenimiento de los inmuebles por parte de los arrendatarios y la propia escasez de recursos, se ven imposibilitados tanto para repararlos como para mudarse a un sitio con las condiciones básicas que cuenta una vivienda digna

## DESPOBLAMIENTO

El deterioro de los inmuebles provocado por la falta de mantenimiento tanto por parte de los usuarios como de los propietarios y el estado en que permanecen varios de ellos después del sismo de 1985 ha provocado su abandono, estas condiciones han llevado a esta población a emigrar y adquirir terrenos a bajo costo en la periferia haciendo uso de la autoconstrucción. Los inmuebles abandonados que permanecen en buenas condiciones para su habitación han sido adquiridos en su mayoría por comerciantes que destinan su uso a bodegas y comercios, eliminando el uso de vivienda en alquiler debido a la superioridad de recursos.

El acelerado crecimiento de la ciudad ha provocado la descentralización de los poderes económicos y políticos, creando subcentros a los que la población se ha desplazado. Una de las consecuencias de este cambio es la ocupación fundamentalmente diurna del Centro Histórico, tiempo durante el que la población flotante hace uso de sus servicios y de las actividades que proporciona, en vista de la ausencia de actividad nocturna, se ha generado inseguridad así como el desarraigo de esta población hacia el lugar, provocando la falta de apropiación del espacio urbano y de apreciación de los espacios arquitectónicos.

## DETERIORO DE LOS INMUEBLES

Como ya se ha mencionado una de las principales causas del deterioro de los inmuebles en el Centro Histórico fueron las rentas congeladas, provocando que los propietarios no invirtieran en el mantenimiento de los edificios ya que estos no representaban una inversión mientras siguieran bajo este régimen, y para los usuarios, en vista de su precaria situación económica les resultaba imposible mantener en buenas condiciones el espacio que habitaban, ambos escenarios llevaron al abandono de los inmuebles.

Otro tipo de deterioro en esta zona de la ciudad cuyo tipo de suelo está especificado como de lago ha sido causado por la extracción de agua para abastecimiento de la ciudad de los mantos acuíferos, provocando que la capa arcillosa del subsuelo pierda humedad y volumen generando el hundimiento de los edificios.

Las condiciones del subsuelo antes mencionadas aunadas a la intensidad del sismo ocurrido el 19 de septiembre de 1985 [8.1 escala Richter], causaron el colapso de varias construcciones y provocaron graves daños en muchas otras, dejándolas en malas condiciones, algunas incluso inhabitables.

Otra condicionante en el deterioro de los inmuebles, específicamente de aquellos catalogados por el INAH, son las restricciones en cuanto al grado de intervención que limitan las restauraciones de estos inmuebles, muchas veces protegiéndolos, pero muchas otras impidiendo su rehabilitación.

Son estas causas y sus consecuencias las que hacen del Centro Histórico un tema de especial interés urbano-arquitectónico y es a través de las herramientas que estas disciplinas nos proporcionan que podemos ofrecer una propuesta que genere cambios a corto y largo plazo en una zona delimitada cuya influencia se extienda provocando un beneficio en un área y a una población mayor, satisfaciendo una demanda social imperante: la vivienda digna en un ambiente de calidad.

PROPUESTAS DE  
INTERVENCIÓN PARA  
LA REVITALIZACIÓN DE  
LA ZONA:

BOLIVIA-ARGENTINA-COLOMBIA  
COLONIA CENTRO

## 11.0 ESPACIO LOTIFICADO

---

### 11.1 USOS

- MEDIANTE LAS SIGUIENTES ACCIONES SE PRETENDE LOGRAR LA REVITALIZACIÓN DE LA ZONA E IMPULSAR Y MANTENER EL ESTADO DINÁMICO EN EL QUE ENTRARÁ, PROPICIANDO EL MANTENIMIENTO Y LA CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR PARTE DE SUS PROPIETARIOS ASÍ COMO DE LA POBLACIÓN FLOTANTE, LOGRANDO TAMBIÉN UN INCREMENTO EN LA SEGURIDAD PÚBLICA.



---

## ACCIONES

APLICACIÓN DE LOS REGLAMENTOS ESTABLECIDOS PARA LA ZONA ASÍ COMO DE SANCIONES Y CORRECCIONES CORRESPONDIENTES A PARTIR DE ESTA REVISIÓN:

- Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal
- [Especial atención a la NORMA DE ORDENACIÓN numero 4]
- Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, versión síntesis para difusión y consulta pública, CENVI.
- Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtemoc
- Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico
- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas
- Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal

## VIVIENDA

- REVISIÓN Y RESTAURACIÓN DE INMUEBLES [FACHADAS Y TRANSFORMACIONES INTERIORES]
- PROPUESTAS ARQUITECTÓNICAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DE USOS ANTERIORES A VIVIENDA
- DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS BÁSICOS
- DIGNIFICACIÓN DEL ACCESO ENFATIZANDO AQUELLOS EDIFICIOS QUE EN PLANTA BAJA PRESENTEN OTROS USOS
- SEPARACIÓN DE CIRCULACIONES AL INTERIOR DE ACUERDO AL USO DE LOS LOCALES

## COMERCIO

- RETIRO Y REUBICACIÓN DEL COMERCIO AMBULANTE EN EDIFICIOS SUBUTILIZADOS DENTRO DEL PERÍMETRO DEL CENTRO HISTÓRICO E IMPEDIR BAJO EL AMPARO DE LAS LEYES UNA NUEVA INVASIÓN DE LAS ACERAS
- SANCIONAR EL DESDOBLAMIENTO DEL COMERCIO FORMAL Y EL USO DE ACERAS Y VIALIDADES COMO ESPACIOS DE EXHIBICIÓN Y VENTA
- REVISIÓN, REUBICACIÓN Y APLICACIÓN DE HORARIOS NOCTURNOS PARA ESPACIOS DE ÁREA DE CARGA Y DESCARGA
- REVISIÓN Y RESTAURACIÓN DE INMUEBLES [FACHADAS Y TRANSFORMACIONES INTERIORES]

## COMERCIO

INCENTIVAR EL CRECIMIENTO DE LA INDUSTRIA COMERCIAL A LA SATISFACCIÓN DE LAS NECESIDAD ESPECÍFICAS DE LA POBLACIÓN QUE HABITA EL SECTOR Y PARA LA ATRACCIÓN DE POBLACIÓN FLOTANTE EN LOS HORARIOS VESPERTINO Y NOCTURNO.

## BODEGA

- PERMITIR ESTE USO ÚNICAMENTE COMO COMPLEMENTO DEL COMERCIAL UBICADO DENTRO DE LA MISMA ZONA
- REVISIÓN Y RESTAURACIÓN DE LOS INMUEBLES [FACHADAS Y TRANSFORMACIONES INTERIORES] HACIENDO ÉNFASIS EN EL IMPACTO ESTRUCTURAL SOBRE EL EDIFICIO ASÍ COMO EN LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA PARA EL MOVIMIENTO DE LA CARGA AL INTERIOR DEL MISMO SIN DAÑARLO Y SIN INTERRUMPIR EL DESARROLLO DE LAS DEMÁS ACTIVIDADES AL INTERIOR
- REVISIÓN, REUBICACIÓN Y APLICACIÓN DE HORARIOS NOCTURNOS PARA LAS ÁREAS DE CARGA Y DESCARGA

## PREDIOS BALDÍO Y/O ESTACIONAMIENTOS

- EN PREDIOS BALDÍOS O CUYO USO ACTUAL SEA ESTACIONAMIENTO EN UNA SOLA PLANTA, POTENCIAR EL TERRENO Y PROMOVER LA CONSTRUCCIÓN DE 2 PISOS DE ESTACIONAMIENTO Y TRES DE VIVIENDA.

## ACCIONES ESPECÍFICAS

### 1. POTENCIAR LAS ACCESORIAS EXISTENTES [AHORA SUBUTILIZADAS]:

- INCENTIVAR MEDIANTE DEDUCCIONES Y EXENCIONES EL ESTABLECIMIENTO DE USOS COMERCIALES CUYO HORARIO SE PROLONGUE HASTA EL ANOCHECER PARA GARANTIZAR UN AMBIENTE DINÁMICO EN EL HORARIO NOCTURNO.

EJEMPLOS: CAFETERÍAS, LIBRERIAS/CAFETERIAS, RESTAURANTES .

### 2. APROVECHAMIENTO DE PLANTAS BAJAS:

- DESTINAR [EN ESPACIOS SUBUTILIZADOS] LA PARTE POSTERIOR DE LAS PLANTAS BAJAS COMO ZONA DE ALMACENAMIENTO PARA EL COMERCIO ESTABLECIDO EN LA PARTE EXTERIOR DEL MISMO EDIFICIO O RENTARSE PARA SATISFACER LA MISMA NECESIDAD DE ALMACENAMIENTO DE OTROS LOCALES CERCANOS [EN LA MISMA ZONA] PARA EVITAR EL USO DE LAS PLANTAS SUPERIORES COMO BODEGAS. SE SUGIERE UTILIZAR LA GANANCIAS GENERADAS PARA EL MANTENIMIENTO ADECUADO DEL EDIFICIO.

### 3. APROVECHAMIENTO DE PLANTAS ALTAS EN EDIFICACIONES DE MÁXIMA ALTURA O QUE HAYAN EXCEDIDO EL NÚMERO DE NIVELES PERMITIDOS:

- EN EDIFICIOS DE MÁS DE 4 NIVELES SE PODRÁ DESTINAR TAMBIÉN EL PRIMER PISO PARA ALMACENAMIENTO. EN CASO DE SER NECESARIO, ESTE USO ESTARÁ CONDICIONADO A LA CORRECCIÓN ESTRUCTURAL DEL EDIFICIO PARA EVITAR DAÑOS DEBIDO AL USO, ASÍ COMO AL MANTENIMIENTO ÓPTIMO DE LA FACHADA.

4. APROVECHAMIENTO DE PLANTAS ALTAS SUBUTILIZADAS

DESTINAR LOS PISOS SUPERIORES DE LAS EDIFICACIONES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE VIVIENDAS:

- IMPULSAR LA ADECUADA RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL INMUEBLE PARA TRANSFORMARLO EN VIVIENDAS DE RENTA MEDIA CUYA INVERSIÓN SE AMORTICE MEDIANTE INCENTIVOS FISCALES Y LA PLUSVALÍA EN EL VALOR GENERAL DEL INMUEBLE DEBIDO A LAS NUEVAS CONDICIONES QUE PRESENTA.

5. APROVECHAMIENTO DE PREDIOS BALDÍOS

- EN AQUELLOS CUYO USO ACTUAL SEA ESTACIONAMIENTO EN UNA SOLA PLANTA, POTENCIAR EL TERRENO Y PROMOVER LA CONSTRUCCIÓN DE 2 PISOS MÁS DE ESTACIONAMIENTO [COMENZANDO MEDIO NIVEL ABAJO ] Y TRES DE VIVIENDA. MEDIANTE LOS MEDIOS NIVELES EL EDIFICIO ALBERGARÁ MÁS PISOS SIN SALIRSE DE CONTEXTO.

LOS PUNTOS ANTERIORES SE PROMOVERÁN A TRAVÉS DE:

- INCENTIVOS FISCALES POR PARTE DE LA SHCP TALES COMO DEDUCCIONES POR RESTAURACIÓN, COMPRA Y/O DONACIONES; EXENCIONES EN AGUA, PREDIAL, LICENCIAS, INCORPORACIONES A LA RED Y REDUCCIONES EN EL ISR E IVA.
- APLICACIÓN DEL PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE LA POTENCIALIDAD AL INTRODUCIR LAS PROPIEDADES PRIVADAS EN EL PROGRAMA PARA LA OBTENCIÓN DE PRESUPUESTO PARA LA RENOVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS [EN EL CASO DE INMUEBLES PATRIMONIALES]<sup>1</sup>.

---

1. Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Alameda: Transferencia de la potencialidad.

---

## ACCIONES ESPECÍFICAS

- CONDICIONAR LO ANTES PROPUESTO AL MANTENIMIENTO ÓPTIMO DE LA EDIFICACIÓN TANTO INTERIOR COMO EXTERIORMENTE, COSTO QUE PUEDE SER CUBIERTO POR UNA MÍNIMA PARTE DE LA GANANCIA POR LA RENTA DE LAS VIVIENDAS. LO ANTERIOR DEBERÁ ESTAR CONSTANTEMENTE ACOMPAÑADO DE LA RIGUROSA APLICACIÓN DE REGLAMENTOS POR LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES EN TODOS Y CADA UNO DE LOS ÁMBITOS, ASÍ COMO DE LA FORMACIÓN DE UN ÓRGANO DENTRO DE LA SUBDELEGACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO AVOCADO A SUPERVISAR Y HACER CUMPLIR LO ANTERIOR APOYÁNDOSE EN LAS INSTITUCIONES CORRESPONDIENTES.

## 11.2 ESPACIO PÚBLICO

---

### 11.2.1 IMAGEN URBANA

PARA LOGRAR UNA MEJORA INMEDIATA Y PERDURABLE DE LA IMAGEN URBANA, SE DEBE SER FIRME EN LA APLICACIÓN DE REGLAMENTOS EN LA ZONA, HACIENDO ESPECIAL ÉNFASIS EN AQUELLOS ENFOCADOS EN LA CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES PATRIMONIALES ASÍ COMO DEL ENTORNO HISTÓRICO DEL LUGAR.

---

## ACCIONES

PARA LOGRAR ESTA MEJORÍA SE PROPONEN LAS SIGUIENTES ACCIONES:

1. DEFINICIÓN DE UNA PALETA DE COLORES
2. RESTRICCIÓN DE CIERTOS MATERIALES
3. RESTAURACIÓN DE FACHADAS DE INMUEBLES EN BASE A LO ANTERIOR, Y MEDIANTE EL ASESORAMIENTO DE ESPECIALISTAS
4. REVISIÓN DE CONSTRUCCIONES EN AZOTEA PARA SU MODIFICACIÓN O DEMOLICIÓN [NORMA 7]
5. UNIFICACIÓN DE PAVIMENTOS MEDIANTE LA RECONSTRUCCIÓN DE BANQUETAS [BUSCAR CONCORDANCIA CON LAS RESTAURACIONES YA EXISTENTES EN EL CENTRO HISTÓRICO: RECINTO ARTIFICIAL] VERIFICACIÓN DE PENDIENTE Y DESARROLLO DE RAMPAS PARA MINUSVÁLIDOS
6. COLOCACIÓN DE GUARDACANTONES FIJOS Y MOVEDIZOS PARA EVITAR EL ESTACIONAMIENTO EN ÁREAS PROHIBIDAS Y FRENTE A ACCESO A INMUEBLES
7. REORDENAMIENTO DEL CABLEADO EXISTENTE [ELECTRICIDAD Y TELÉFONO] RETIRÁNDOLO DE LAS FACHADAS DE LOS INMUEBLES
8. BACHEO Y REPAVIMENTACIÓN DE LAS VIALIDADES
9. ELIMINACIÓN DE LETREROS FUERA DE NORMA Y APLICACIÓN DE REGLAMENTO RESPECTO A COLOR/FORMA/MATERIAL/UBICACIÓN
10. REFORESTACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA FLORA MEDIANTE JARDINERAS Y MANTENIMIENTO CONTINUO
11. CREACIÓN DE UN DUCTO UNIVERSAL PARA LA UNIFICACIÓN Y DISMINUCIÓN DE REGISTROS SOBRE ACERAS.



12. REASIGNACIÓN DE ZONAS DE ESTACIONAMIENTO:
  1. ESTACIONAMIENTO PROHIBIDO
  2. ESTACIONAMIENTO MOMENTÁNEO CON PARQUÍMETRO
  
13. ESTABLECIMIENTO DE PARADAS Y HORARIOS ESPECÍFICOS PARA EL TRANSPORTE PÚBLICO
  
14. MOBILIARIO URBANO
  1. REDISEÑO DE PUESTOS DE REVISTAS PARA LA UNIFICACIÓN DE LOS MISMOS
  2. RENOVACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN
  3. INCREMENTO EN LA DISTRIBUCIÓN DE BOTES DE BASURA
  4. LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE SEMÁFOROS
  5. LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE CASSETAS TELEFÓNICAS
  6. REVISIÓN, AJUSTE Y MANTENIMIENTO DE POSTES DE ALUMBRADO, ASÍ COMO INCREMENTO EN SU DISTRIBUCIÓN A LO LARGO DE LAS VIALIDADES
  7. LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE POSTES DE ELECTRICIDAD
  8. REDISEÑO DE PARADAS PARA ANEXAR MAPAS TURÍSTICOS Y DE UBICACIÓN DE LA ZONA

## 11.2.2

### INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

#### MEJORAMIENTO DE:

- 3 ESCUELAS PRIMARIAS PÚBLICAS
- COCINA POPULAR "COYOLXAUHQUI" D.I.F.

#### AGUA

- REVISIÓN Y RENOVACIÓN DE LA RED PARA MINIMIZAR LAS FUGAS Y AGILIZAR EL SERVICIO
- REVISIÓN E INCORPORACIÓN A LA RED DE VIVIENDAS EXISTENTES

#### DRENAJE

- REVISIÓN Y RENOVACIÓN DE LA RED PARA AGILIZAR EL SERVICIO
- ESTABLECIMIENTO DE UN PROGRAMA CONTINUO DE DESAZOLVE
- REVISIÓN E INCORPORACIÓN A LA RED DE VIVIENDAS EXISTENTES

#### ELECTRICIDAD

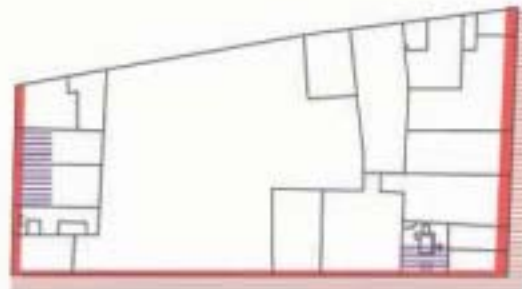
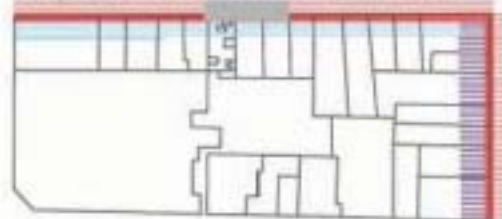
- SUPRIMIR CONEXIONES ILEGALES
- REVISIÓN Y RENOVACIÓN DE LA RED EN DONDE SEA NECESARIO



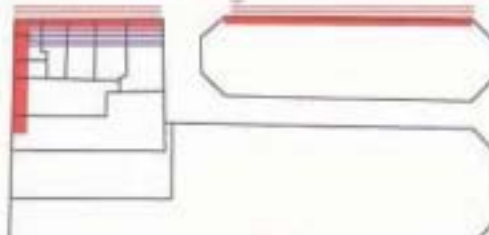
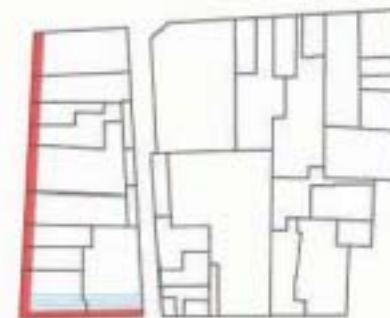
República de Bolivia



República de Colombia



República de Argentina

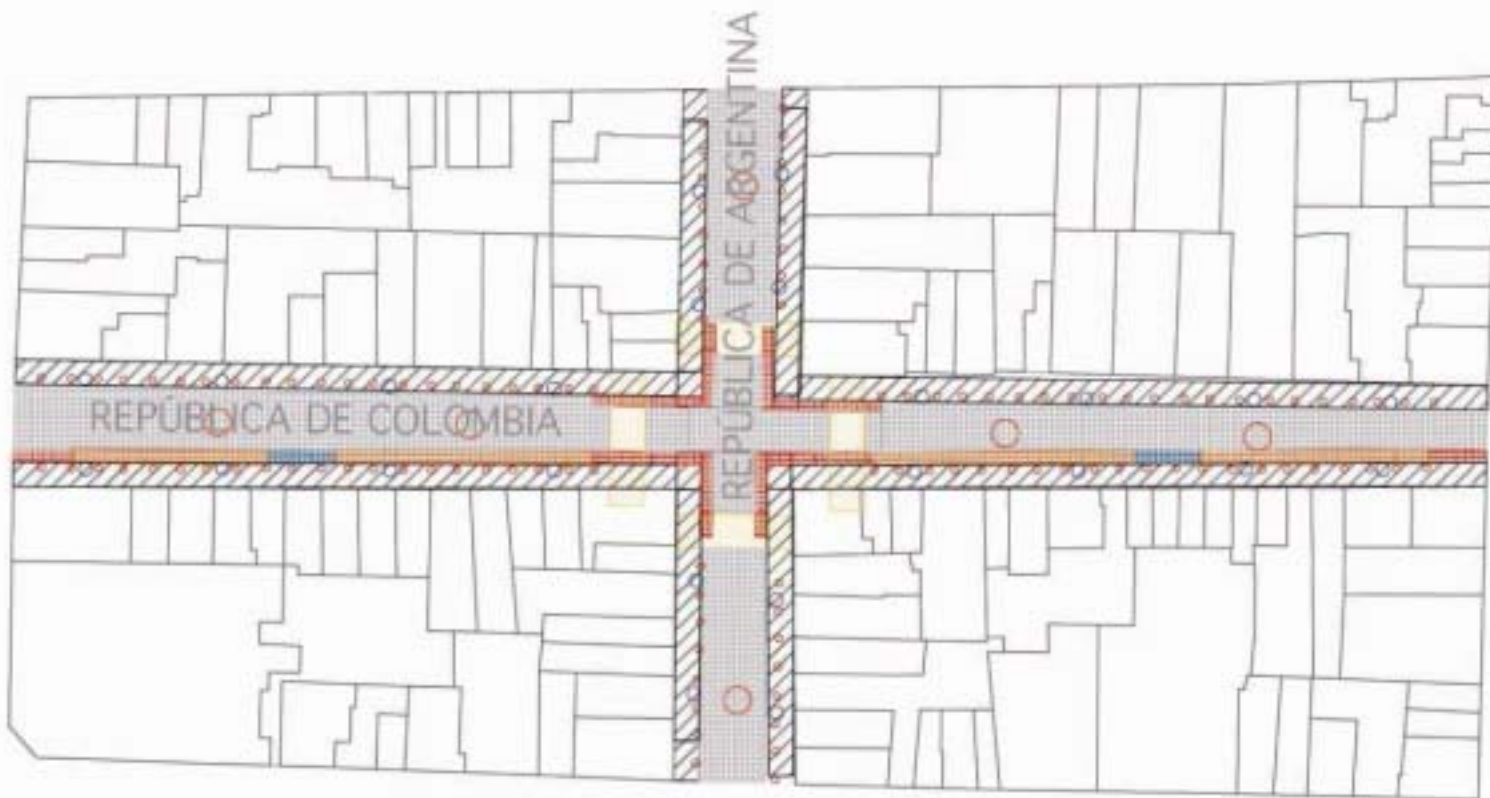


-  Explotación de áreas de estacionamiento actuales
-  zona restringida:  
-no estacionarse  
-no comercio ambulante  
-no paradas
-  paramento:  
límite espacial del comercio formal
-  Bodegas: especificar área de carga y descarga.  
Revisión y restauración
-  Transformación de viviendas  
Revisión y restauración
-  zona de estacionamiento regulado y sin comercio
-  Instalación de paradas establecidas



Propuesta  
escala gráfica  
0 10 30 50  
5 20 40 60

## RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS



- |   |   |   |                                |
|---|---|---|--------------------------------|
|  | ZONA LIBRE                                |  | COLADERAS DESASOLVADAS         |
|  | ESTACIONAMIENTO PERMITIDO<br>[4horas máx] |  | GUARDACANTONES [móviles/fijos] |
|  | PARADA DE CAMIÓN/MICROBUS/TAXI            |  | LUMINARIAS                     |
|  | REPAVIMENTACIÓN                           |   |                                |
|  | RECINTO ARTIFICIAL                        |   |                                |



## RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS

# IMAGEN

URBANA



UNIFICACIÓN DE PAVIMENTO RECINTO ARTIFICIAL

ALTURA MÁXIMA

EDIFICACIONES A PARAMENTO

ALTURA MÍNIMA

UNIFICACIÓN DE MARQUESINAS Y LETREROS [COLOR-FORMA-MATERIAL]

COLORES, MATERIALES Y ALTURAS CONCORDANTES AL CONTEXTO

# IMAGEN

URBANA



INTEGRAR LAS MODIFICACIONES AL INMUEBLE ORIGINAL MEDIANTE EL ESTUDIO DE SU TIPOLOGÍA Y CARACTERÍSTICAS

RESTAURACIÓN DE FACHADAS



SUPRIMIR CONEXIONES ILEGALES Y RETIRAR CABLES DE FACHADAS

CONSERVAR RITMOS Y ALTURAS



REUBICAR EL COMERCIO INFORMAL Y PROHIBIR EL DESDOBLAMIENTO DEL COMERCIO FORMAL



# IMAGEN URBANA



DEFINICIÓN DE UNA PALETA DE COLORES



REUBICACIÓN DEL COMERCIO



APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO SUBUTILIZADO



REVISIÓN DE NUEVAS CONSTRUCCIONES EN AZOTEAS [NORMA 7]

RETIRAR LETREROS FUERA DE REGLAMENTO

## 12.0 PROYECTO ESPECÍFICO

La impresionante infraestructura y equipamiento que brinda el Centro Histórico a cualquier persona que desee habitarlo ofrece una maravillosa oportunidad que debe ser aprovechada, con la reintegración del uso habitacional y su predominio por encima de los demás usos de suelo se pretende lograr un equilibrio de actividades en la zona, convirtiendo a la vivienda en el elemento que redefinirá el cuadrante noreste permitiéndole recuperar una calidad de vida digna para sus residentes y una imagen urbana impecable para estos y sus visitantes.

Ha sido la población de escasos recursos la que se ha visto más afectada con la problemática actual que vive el Centro, en vista de sus bajos ingresos y las pésimas condiciones de vida que ofrece actualmente esta zona, han decidido emigrar en busca de una vivienda digna encontrando solo pobreza y carencia de servicios en la periferia; es a esta población a la que primeramente se atenderá y ofrecerán las nuevas viviendas de este sector, pero dado que la recuperación del mismo no se lograría solamente con la inversión gubernamental se deberá recurrir a la inversión privada que exigirá ganancias a corto plazo, por lo anterior otro tipo de vivienda surge, dirigida a la clase media y media alta, pero no por eso menospreciando las condiciones de vida que deben ofrecer a los grupos más necesitados.

Aunque la mayoría de las familias son nucleares, actualmente existe otra población muy interesada en el mercado inmobiliario: los jóvenes, por lo cual resulta interesante el planteamiento de otro tipo de vivienda mucho más flexible en su origen pero con la posibilidad de crecer y adaptarse al tipo de vida de una familia estable.

Tanto la vivienda de tipo nuclear como la enfocada a grupos menos estables en el número de integrantes comparten las mismas necesidades, estas consisten en proporcionar los elementos de confort para una buena calidad de vida:





## 12.0 PROYECTO ESPECÍFICO

### El Inmueble a intervenir:

#### LOCALIZACIÓN:

Calle y número República de Colombia 22  
Entidad Distrito Federal  
Delegación Cuauhtémoc  
Localidad Centro Histórico  
Colonia o Barrio Centro

#### DESCRIPCIÓN:

Uso original Habitación  
Uso actual Abandonado  
Época de Const. Siglo XIX  
Aspecto legal Régimen de propiedad privado

#### CARACTERÍSTICAS:

	Material Predominante	Estado de Conservación
Fachada principal del	Aplanado. Gris	R= Desprendimiento aplanado y fisuras
Muros desplome	Tepetate, Tabique	M= Grietas y/o
Entrepisos	Viga, entablado	M= partes faltantes
Cubierta	Viga, entablado	M= partes faltantes
Forma entrepisos	Plana	
Forma cubierta	Plana	
Niveles	3	
Ancho de muros	0.40m	



[FUENTE: FICHA INAH]

## 12.1 ANÁLISIS DEL INMUEBLE

### ESTADO ACTUAL

Las primeras dos crujías se extienden a lo largo de todo el terreno, la tercera planta se levanta únicamente en el frente del terreno, indicando dos etapas en el desarrollo del inmueble, en el siglo XIX las primeras dos plantas y poco después el tercer nivel.

La fachada se encuentra en un progresivo estado de deterioro, el aplanado está desprendido mayormente en la parte inferior de la planta baja hasta una altura de 1.5m aprox. y en la parte superior del tercer piso por debajo de la cornisa formando una franja de 0.5m aprox., en la fachada también son visibles algunas fisuras específicamente en el tercer piso en el costado derecho; es visible el derrumbe de la cubierta del inmueble y el deterioro en los muros que sostienen fragmentos de la cubierta. El portal dividido en tres acceso es el elemento mejor conservado del inmueble hacia el exterior, así como los barandales de los balcones que sufren del proceso de oxidación.

El sistema constructivo original consta de muros de carga y sus materiales son tabique combinado con tepetate de 0.40m de espesor, los entrepisos originales eran planos de viga con entablado y la cimentación de mampostería. El edificio presenta hundimientos diferenciales debido al tipo de terreno y al exceso de carga, en el tercer piso tras un derrumbe se vino abajo el techo casi en su totalidad, dañando los muro y el piso inferior, la reducción de espacio se evidencia en las construcciones recientes en la zona correspondiente al patio y a las circulaciones, minimizando así la ventilación e iluminación al interior de la edificación. Muchos de los espacios debido al mal estado se encuentran tapiados, no hay muestras de adecuaciones para el uso de servicios al interior de la mayoría de las habitaciones. A causa del mal estado en que se encuentra el inmueble ha ido perdiendo progresivamente sus habitantes, desocupando partes del mismo conforme se deterioraba.

El inmueble es inestable estructuralmente, tanto en la cubierta y entrepisos [derrumbados] como en los muros [desmoronándose], las causas: falta de mantenimiento, cargas no calculadas [sobrepeso], sismos e incendios; la degradación del espacio en los pisos superiores [2do y 3er piso] ha provocado la invasión de los patios mediante nuevas construcciones, reduciendo el espacio de circulación y restringiendo la iluminación y ventilación natural. La mayoría de los espacios carecen de los servicios básicos. El inmueble en general se encuentra en un franco estado de deterioro, ya que a falta de recursos no se hacían reparaciones constantes y se iban desocupando las zonas más dañadas que representaban un peligro al interior de este.

## LIBERACIÓN / CONSOLIDACIÓN

### Grados de Intervención

Mediante el análisis estructural y espacial del inmueble se definieron los siguientes grados de intervención:

1. Reestructuración
2. Adecuación de uso e integración estructural
3. Nuevos espacios

En cuanto a la estructura [cubierta, entrepisos y muros] se llevarán a cabo obras de reestabilización que consisten en realizar las operaciones necesarias para poner en condiciones de servicio una estructura que por diversos motivos ha fallado, eliminando las causas y/o estableciendo las condiciones para que la transmisión de cargas y esfuerzos en los materiales se reestablezca a sus características de diseño original, conservando en lo posible su geometría y dimensión incluyendo la demolición de agregados.

## 13.0 P R O P U E S T A

### 13.1 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

#### ANÁLISIS DEL SUELO

El tipo de terreno sobre el que se localiza el inmueble se encuentra dentro de la Zona 3: Lacustre, este tipo de suelo está integrado por potentes depósitos de arcilla altamente compresible, separados por capas arenosas con contenido de limo y arcilla. Estas capas arenosas son de consistencia firme a muy dura, y de espesores variables de centímetros a varios metros. Los depósitos lacustres suelen estar cubiertos superficialmente por suelos aluviales y rellenos artificiales; el espesor de este conjunto puede ser hasta de 50 metros.

#### CIMENTACIÓN

Se suponen hundimientos diferenciales y fracturas a causa de asientos inesperados por exceso de carga sobre el terreno y descensos de nivel en las aguas freáticas, debido a lo anterior es necesario transmitir las cargas a capas más resistentes del subsuelo así como transmitir la carga de manera más uniforme sobre el terreno.

#### RECALZO

Mediante el empleo de pilotes barrenados hormigonados en obra dispuestos debajo del bloque de cimentación existente o junto a él, las cargas se transmiten a las cabezas de los pilotes a través de vigas de realce que allí se introducen. Para elevar la obra se disponen gatos hidráulicos colocados entre las cabezas de los pilotes y el recalce, y las diferencias de alturas se compensan con un relleno de hormigón.

#### AMPLIACIÓN DE LA CIMENTACIÓN ACTUAL

Se consolidará y aumentará la superficie de la cimentación original de tal manera que mejore la transmisión de cargas sobre el suelo y garantice un apoyo consistente.

#### SUSTITUCIÓN DE SISTEMA DE ENTREPISOS

La totalidad de los entrepisos actuales se encuentran afectados a causa de desplomes, fracturas y derrumbes por lo cual es necesaria su rehabilitación, aunado a esto el proyecto arquitectónico propone la ampliación de espacios mediante la eliminación de ciertos muros al interior de algunos locales, para satisfacer ambas necesidades se cambiará el sistema de entrepisos de viga y entablado, por el de vigueta y bovedilla de poliestireno.

## SISTEMA DE VIGUETA Y BOVEDILLA

El sistema de losa vigueta y bovedilla es un sistema compuesto por dos elementos prefabricados, la vigueta y la bovedilla. Los elementos que componen el sistema de vigueta y bovedilla son:

- Apuntalamiento provisional
- Vigueta prefabricada
- Bovedilla
- Acero de refuerzo
- Capa de compresión

APUNTALAMIENTO PROVISIONAL. De acuerdo a sus características, el apuntalamiento provisional es necesario hasta que el concreto colado en obra alcance la resistencia suficiente, se recomienda apoyar la vigueta sobre las vigas de madera en sentido perpendicular a las viguetas, colocándolas a cada 1.50 mts. Estas vigas de madera se apoyaran sobre polines a cada 1.50 mts.

VIGUETA PREFABRICADA. Elemento compuesto por una armadura de acero tridimensional, consta de tres varillas longitudinales corrugadas, una superior y dos inferiores, unidas por varillas diagonales lisas en forma de zig-zag, soldadas por resistencia eléctrica a cada 20 cm. Esta armadura esta fabricada de acero a la norma NOM-B-455; la varilla superior y las diagonales se fabrican con acero de grado 50 de acuerdo a la norma NOM-B253 y las varillas inferiores con acero de grado 60 de acuerdo a la norma NOM-B-72. De esta armadura se cuelan las dos varillas inferiores hasta una altura de 5 cm., formando un patín de concreto, que a la postre servirá para que se apoyen las bovedillas.

La resistencia del concreto del patín es de  $FC=200 \text{ KG/CM}^2$ .

La vigueta tiene un peso por metro lineal de  $14 \text{ km} * \text{ ml}$ .

La vigueta se coloca a cada 60-70 cm., puede soportar cargas vivas desde  $170 \text{ kg/m}^2$  hasta  $1000 \text{ kg/m}^2$ .

BOVEDILLAS. Las bovedillas son los elementos aligerantes del sistema y pueden ser de diversos materiales, las hay de poliestireno, cemento-arena, etc. La bovedilla de poliestireno disminuyen mucho el peso de la losa e incrementan el aislamiento térmico y acústico de la habitación. Las bovedillas se apoyan directamente en las viguetas cubriendo en forma conjunta toda la superficie de la losa. Su función es eliminar la cimbra de contacto. Las dimensiones de la bovedilla dependen de la carga que se quiera soportar en la losa.

ACERO DE REFUERZO EN LA CAPA DE COMPRESIÓN. Se requiere colocar acero de refuerzo en la capa de compresión para resistir los esfuerzos de flexión que se llegan a presentar, así como evitar agrietamientos por cambios volumétricos debidos a variaciones de temperatura. El acero de refuerzo calculado es el mismo requerido por contracción y temperatura. De esta armadura se

cuelan las dos varillas inferiores hasta una altura de 5cm., formando un patín de concreto, que a la postre servirá para que se apoyen las bovedillas.

La resistencia del concreto del patín es de  $F'c = 200 \text{ Kg/CM}^2$ .

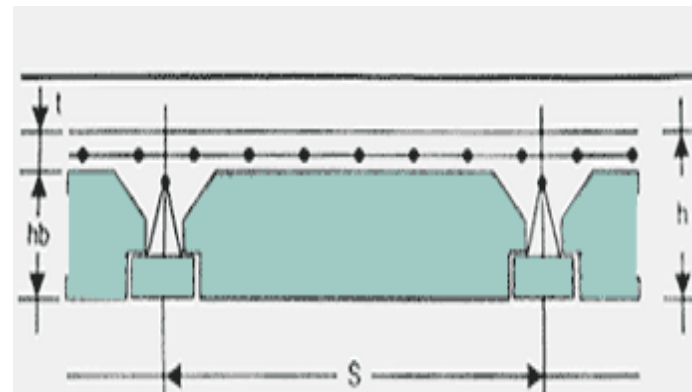
Puede soportar cargas vivas desde  $170 \text{ Kg/M}^2$  hasta  $1000 \text{ Kg/M}^2$  para espesores de 4 a 5 cm. se recomienda manejar malla electrosoldada 6-6-10-10.

**CAPA DE COMPRESIÓN.** Es la capa de concreto colado en obra que queda encima de las bovedillas, su espesor varia de 4 a 5 cm. La capa de compresión actúa como una pequeña losa apoyada sobre las viguetas prefabricadas, de tal manera que podríamos retirar sin ningún problema las bovedillas después de secado el concreto, cuando se realiza el colado, las diagonales de la armadura funcionan como conectores entre el concreto recién colado y el patín de la vigueta con la capa de compresión.

La resistencia del concreto colado en obra Serra de  $F'c = 200 \text{ KG/CM}^2$ .

**TABLA 24.** VIGUETA Y BOVEDILLA DE POLIESTIRENO

CLARO MÁXIMO RECOMENDADO con $S=70\text{cm}$				separación entre largueros de apuntalam		
hb	T	h	claro máximo (m)	armadura de acero	peso propio (kg/m <sup>2</sup> )	separación (m)
10	3	13	3.90	10 - 64	110	1.50
12	4	16	4.80	12 - 64	135	1.50
15	5	20	5.20	14-64	170	1.50
20	5	25	7.10	20 - 64	315	1.50



### OBRAS DE PROTECCIÓN

En la fachada y en los elementos arquitectónicos al interior del inmueble que se encuentren en buenas condiciones, esta misma operación se repetirá al terminar la restauración y modificación completa del inmueble con la intención de protegerlo contra el deterioro por la acción del tiempo.

### OBRAS DE CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO Y DE CONSOLIDACIÓN

En fachada y al interior del inmueble [muros], las primeras se dividirán en preventivas y correctivas, consisten en el aseo, resane de fisuras, combate de la flora parásita y reparaciones de daños menores causados por el uso diario o la acción de los agentes naturales; las segundas consistirán en el reestablecimiento de las condiciones originales de los elemento arquitectónico, escultóricos, pictóricos o de un acabado perteneciente a un bien inmueble.

### OBRAS DE LIBERACIÓN

Se realizarán en las construcciones añadidas en el patio del inmueble ya que estos agregados no representan una aportación arquitectónica o funcional, necesaria ni valiosa.

### OBRAS DE RESTITUCIÓN

Abarcarán la mayor parte del inmueble: fachada, escaleras, restauración del interior, estas consisten en la restitución total o parcial de un elemento arquitectónico que por la acción del tiempo desapareció del inmueble pero aún existen evidencias de sus características.



## PROYECTOS ESPECÍFICOS

- REUTILIZACIÓN DE ACCESORIAS PARA COMERCIO
- ADAPTACIÓN DE LOCALES POSTERIORES EN LA PLANTA BAJA COMO ESPACIO DE ALMACENAMIENTO PARA COMERCIOS EN ACCESORIAS DEL INMUEBLE Y EN RENTA PARA LOCALES DE LA ZONA.
- SUSTITUCIÓN DEL CUBO DOBLE DE CIRCULACIÓN VERTICAL PARA MAXIMIZAR EL ESPACIO.
- SUSTITUCIÓN DE MUROS PARA PROPORCIONAR FLEXIBILIDAD EN LA GENERACIÓN DE NUEVOS ESPACIOS.
- DIGNIFICACIÓN DEL ACCESO AL INMUEBLE A TRAVÉS DE PROPORCIONES CON RESPECTO A LA ALTURA Y EL ANCHO DEL ACCESO A LAS ACCESORIAS.
- RESTAURACIÓN DE LA FACHADA.
- CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE LA HERRERÍA ORIGINAL QUE SE ENCUENTRE EN BUEN ESTADO.
- AMPLIACIÓN DE ACCESORIAS
- PROPUESTA DE DISTINTOS TIPO DE VIVIENDA

## INSTALACIONES

Se llevo a cabo el cálculo de las instalaciones para todo el inmueble haciendo énfasis en los diferentes usos y necesidades en los distintos niveles, a continuación el criterio general:

### INSTALACIÓN HIDROSANITARIA

#### CRITERIO:

El sistema de abastecimiento de agua será combinado [por presión y gravedad], la incorporación a la red de agua municipal se llevará a cabo a través de un tubo de 19mm que conectará a la cisterna de  $26,7\text{m}^3$ ; por medio de un sistema auxiliar [bomba], se elevará el agua a los tinacos para que así se realice la distribución por gravedad a los diferentes niveles y muebles, estando estos a 2.0m de la salida más alta para proporcionar la presión necesaria. El cálculo de los requerimientos de agua se basó en el Reglamento de Construcciones del DF.

#### CÁLCULO

COMERCIO consumo: $6\text{lts}/\text{m}^2$	$105 \text{ personas} \times 250 \text{ lts.} = 26,250 \text{ lts.}$
$6 \text{ lts}/\text{m}^2 \times 82\text{m}^2 = 492 \text{ lts.}$	COMERCIO + VIVIENDA
VIVIENDA consumo: $150 \text{ lts}/\text{persona} + 100$	$492 \text{ lts.} + 26,250 \text{ lts.} = 26,742\text{m}^3$
lts. de reserva	CISTERNA: $26,742\text{M}^3$
Para 2 recamaras= $2 \times 2 + 1 = 5 \text{ pers.}$	Dimensiones: $8,5\text{m} \times 2,62\text{m}$
$5 \text{ personas} \times 21 \text{ departamentos} = 105$	altura total interior: $1,6\text{m}$ ; altura
personas	de agua: $1,2\text{m}$

Se consideran los siguientes diámetros para tuberías de abastecimiento y distribución hidráulica y de recolección de aguas servidas:

MUEBLE	DIÁMETRO	Conexión a
		red municipal 150mm / 6"
Desagüe	32mm / 1 1/4"	Abastecimiento
Lavamanos	38mm / 1 1/2"	de agua 13mm / 1/2"
Fregadero		Calentador 19mm / 3/4"
WC	75mm / 3"	

Los materiales a utilizar pueden ser fierro fundido, fierro galvanizado, cobre y cloruro de polivinilo. Las tuberías de desagüe tendrán una pendiente mínima del 2%.

### INSTALACIÓN ELÉCTRICA

#### CRITERIO

Carga de departamentos 20 watts/m<sup>2</sup>

Áreas de circulación 3watts/m<sup>2</sup>

En circuitos de 15 A = 15 A x 127 V = 1905 W

Carga general del alumbrado 21,929 + 882 = 22,811 W

12 Kw. para servicios como:

- Bomba de agua
- Alumbrado de pasillos 12,000 W

Carga total conectada = 22,811 + 12,000 = 34,811W

Carga total conectada = 34,811 W

TABLA DE DISTRIBUCIÓN

NIVEL	DEPTOS [M <sup>2</sup> ]	WATTS [20 watts x m2]	Pasillos y escaleras [M <sup>2</sup> ]	WATTS [3 watts x m2]
Planta Baja	408,8	8,176	155	465
1er Piso	421,8	8,436	69,5	208,5
2do Piso	265,85	5,317	69,5	208,5
TOTAL	1096,45	21,929	294	882

FACTOR DE DEMANDA

por la no simultaneidad de cargas de alumbrado y contactos en los distintos departamentos.

Primeros 3000 watts al 100%	3,000.00 W
los restantes 19,811 W al 35%	6,933.85 W
Demanda de la carga	9,933.85 W

La corriente de 127 volts es:

$$I = \frac{9,933.85}{127} = 78,21 \text{ A}$$

Número de circuitos derivados:

$$\frac{78,21}{15} = 5,21 = 6$$

La carga total de 9,933.85 watts está dividida en seis circuitos separados por función y ubicación. El tablero de control y el de circuitos se encuentran en la planta baja, para tener control de ellos y fácil acceso.

En las áreas exteriores y circulaciones habrá luces de cortesía que con un sensor se activarán en caso de presencia para aumentar su intensidad. Todos los focos propuestos son ahorradores.

## PROPUESTA ECONÓMICA

SUP.TOTAL CONSTRUIDA : 2,717,65 M2  
 COSTO POR METRO CUADRADO : \$ 8.000,00  
 COSTO DE INVERSIÓN : \$ 21.741.200,00  
 COSTO DE PROYECTO EJECUTIVO.

## PROYECTO DE RESTAURACIÓN ARQUITECTÓNICA

$$H = \frac{(Fsa) ( CD)}{100}$$

$$H = \frac{2.80 \times 21,741,200.00}{100} = \$ 608.753,60$$

% TOTAL DE LA INVERSIÓN : 2.8 %

COSTO DE PROYECTO EJECUTIVO CON INSTALACIONES  
 PROYECTO DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS.

$$H = \frac{0.42 \times 21,741,200.00}{100} = \$ 91.313,04$$

## PROYECTO DE INST. ELÉCTRICAS

$$H = \frac{0.80 \times 21,741,200.00}{100} = \$ 173.929,60$$

## PROYECTO INST. ELECTROMECÁNICAS:

$$H = \frac{0.48 \times 21,741,200.00}{100} = \$ 104.357,76$$

## REVISIÓN PROYECTO ESTRUCTURAL

$$H = \frac{0.50 \times 21,741,200.00}{100} = \$ 108.706,00$$

COSTO TOTAL DEL PROYECTO DE INSTALACIONES : \$ 478.306,40

% TOTAL DE LA INVERSIÓN : 2.2 %

PROYECTO DE RESTAURACIÓN ARQUITECTÓNICA

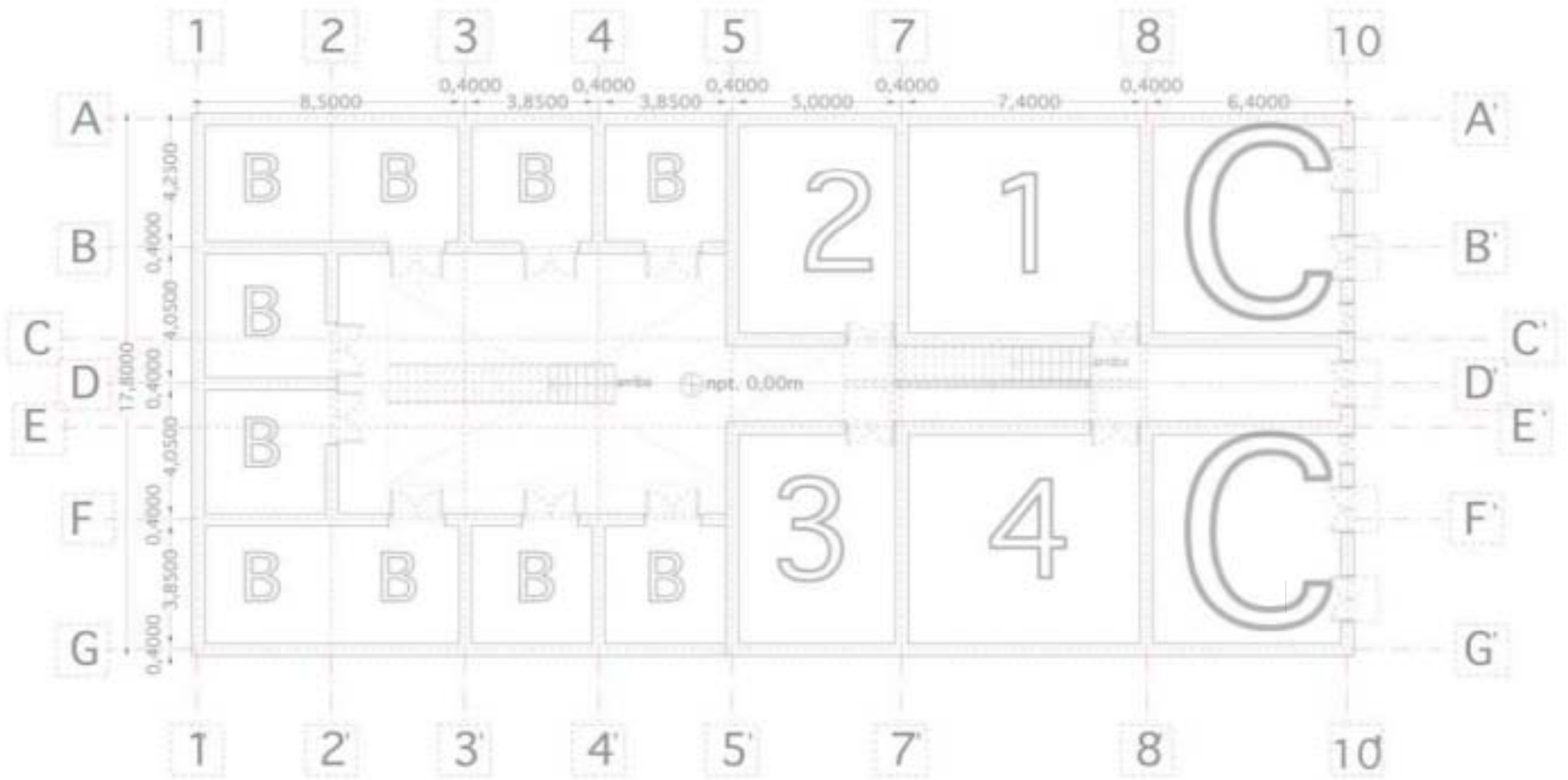
$$H = \frac{(Fsa) ( CD)}{100}$$

$$H = \frac{2.80 \times 21,741,200.00}{100} = \$ 608.753,60$$

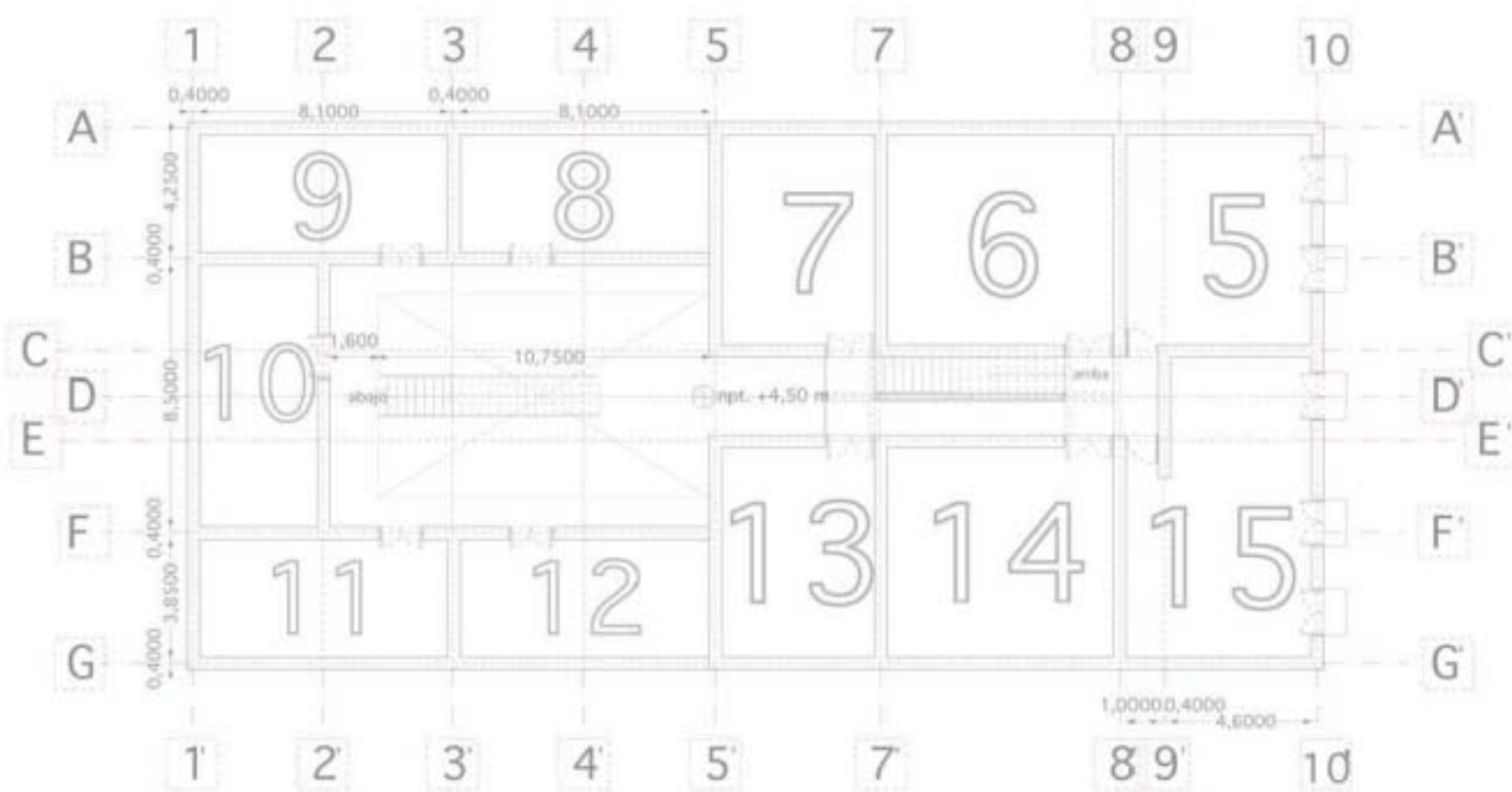
COSTO TOTAL DEL PROYECTO EJECUTIVO DE RESTAURACIÓN CON INSTALACIONES : \$ 1,087,060.00

COSTO DE INVERSIÓN : \$ 21.741.200,00

% TOTAL DE LA INVERSIÓN : 5.0 %

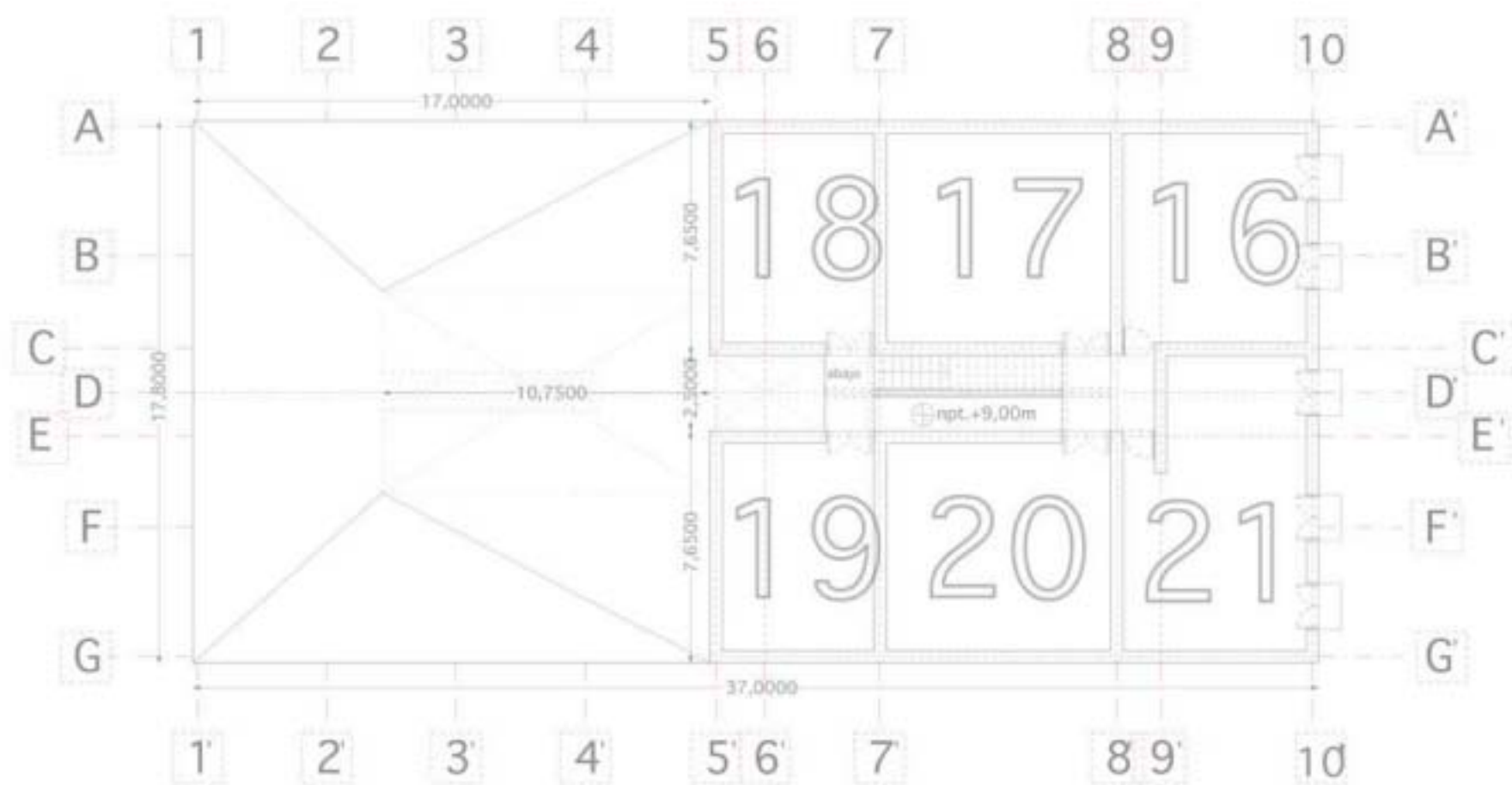


SIMBOLOGÍA	INFORMACIÓN : NORTE	LOCALIZACIÓN:
B = BODEGA	RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS	
C = COMERCIO	Restauración y Transformación COLOMBIA #22	
1 = NUMERO DE VIVIENDA	PROPUESTA	
	planta de entrepiso	
	PLANTA BAJA id[PR:pb]	
	VIVIAN lópez RAMÍREZ	ESC: 1:200 n.p.t. 0,00m

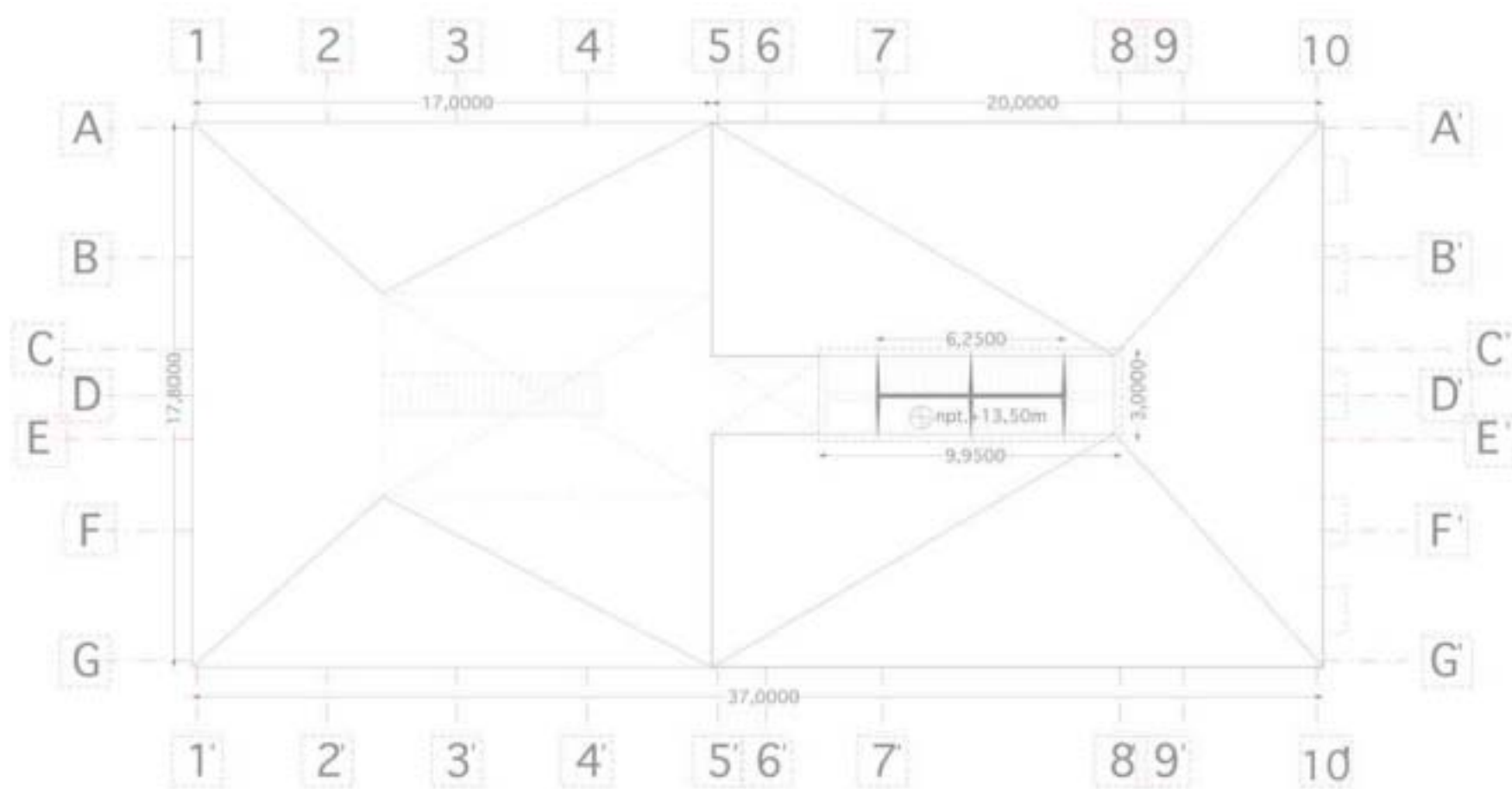


SIMBOLOGÍA	INFORMACIÓN : NORTE	LOCALIZACIÓN:
= BODEGA	RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS	
= COMERCIO	Restauración y Transformación COLOMBIA #22	
= NUMERO DE VIVIENDA	PROPUESTA planta de entrepiso	
	PRIMER PISO id[PR:pp]	
	VIVIAN López RAMÍREZ	

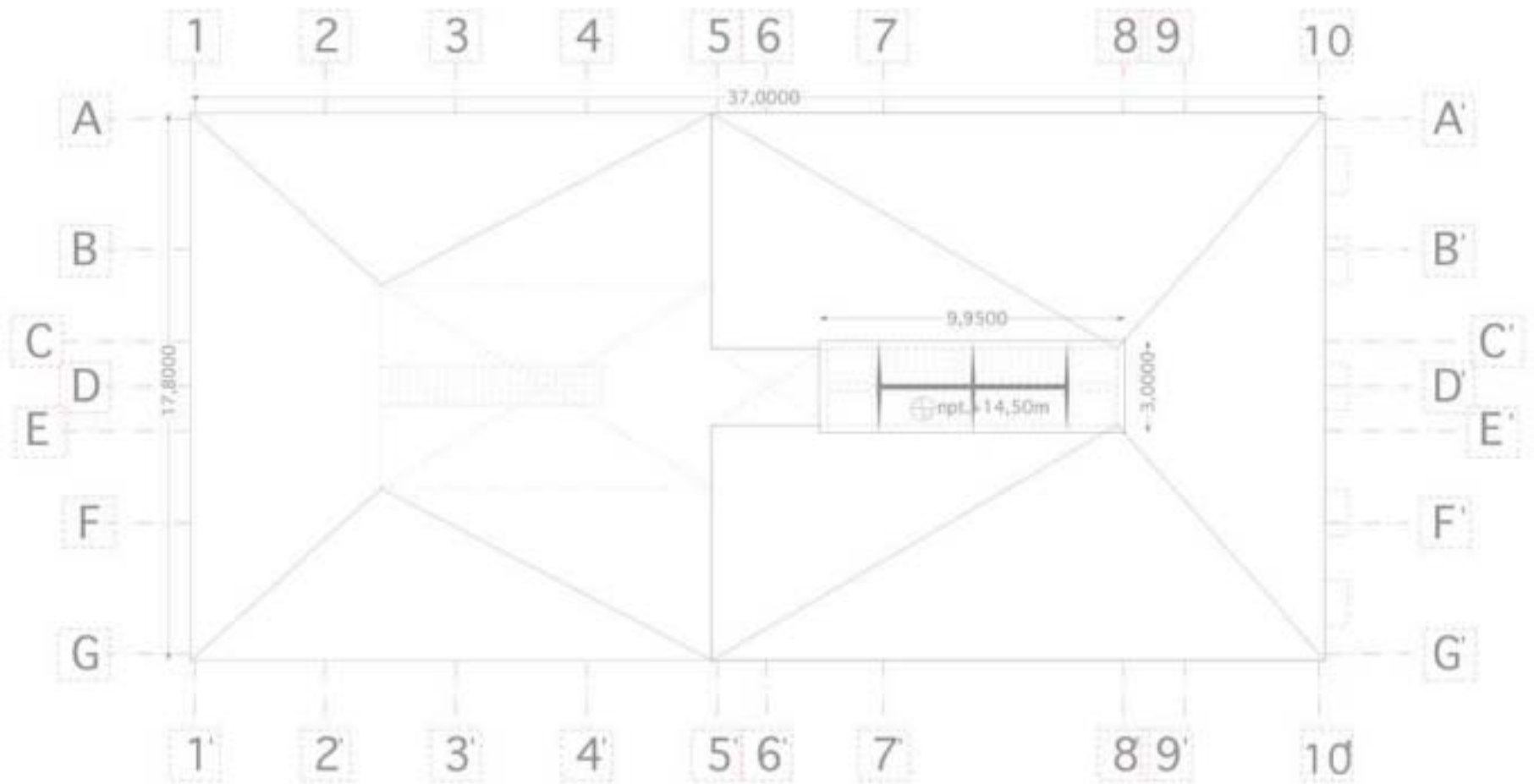




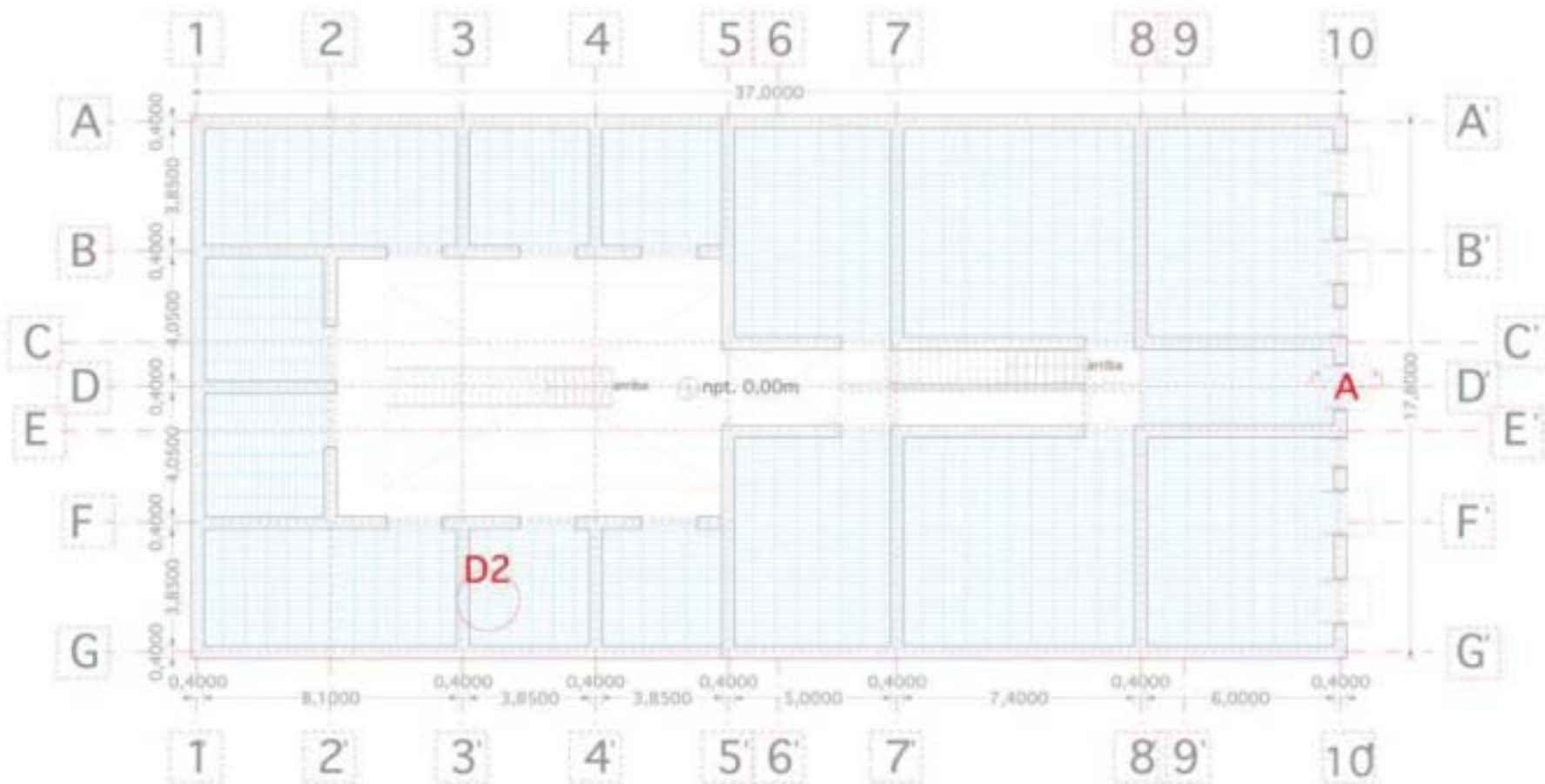
SIMBOLOGÍA	INFORMACIÓN : NORTE	LOCALIZACIÓN:
<b>B</b> = BODEGA	RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS	
<b>C</b> = COMERCIO	Restauración y Transformación COLOMBIA #22	
<b>1</b> = NUMERO DE VIVIENDA	PROPUESTA	
	planta de entreseso	
	SEGUNDO PISO id[PR:sp]	
	VIVIAN López RAMÍREZ	ESC: 1:200 n.p.t. +9,00m



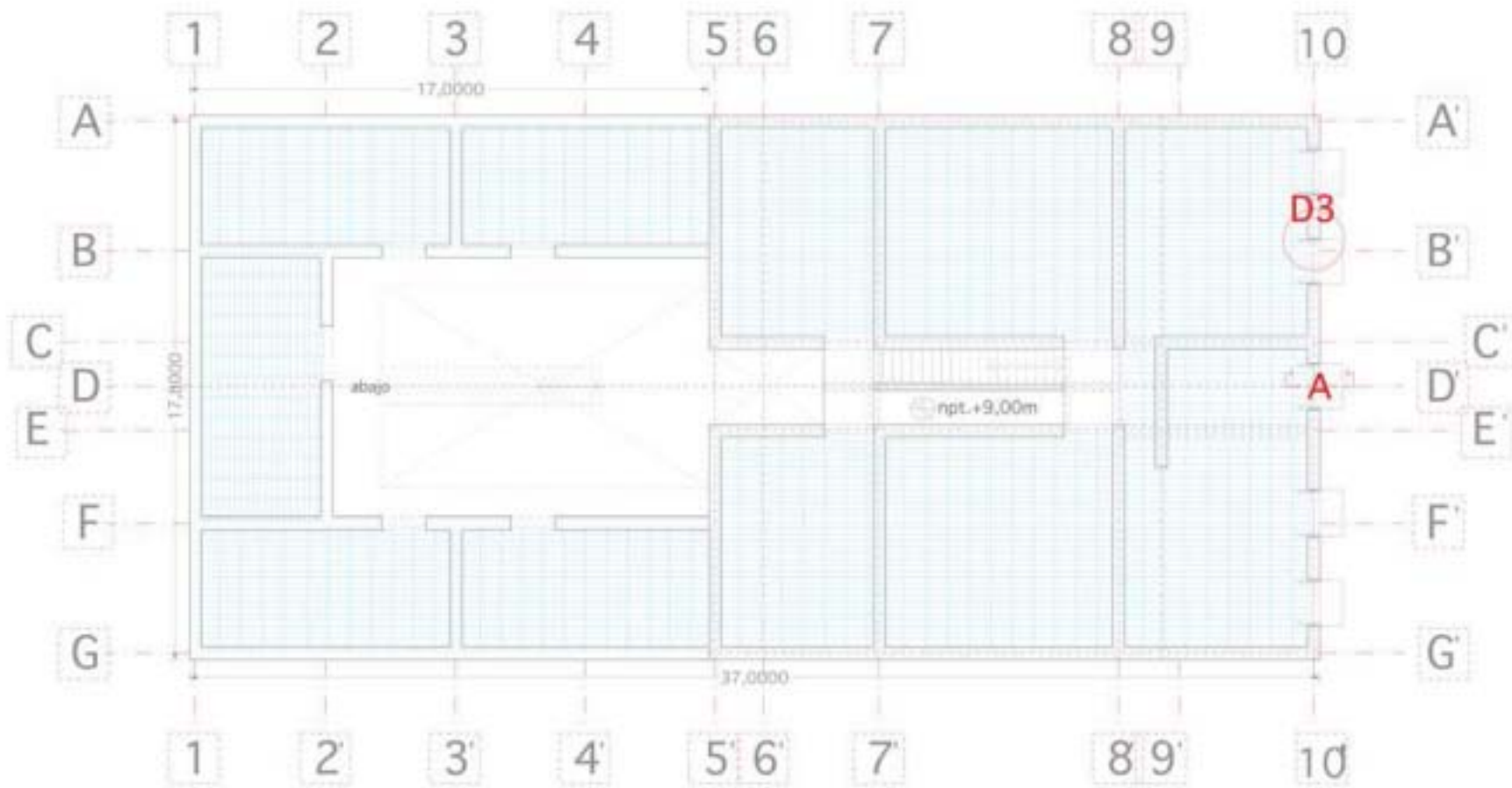
SIMBOLOGÍA	INFORMACIÓN : NORTE	LOCALIZACIÓN :
	<p>RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS</p> <p>Restauración y Transformación COLOMBIA #22</p> <p>PROPUESTA</p> <p>planta de techos</p> <p>PLANTA DE TECHOS id[PR:pt]</p> <p>VIVIAN lópez RAMÍREZ</p>	<p>rep. de bolivia</p> <p>del carmen</p> <p>22</p> <p>rep. de colombia</p>
	<p>ESC:</p> <p>1:200</p> <p>r.p.t.</p> <p>+13,50m</p>	



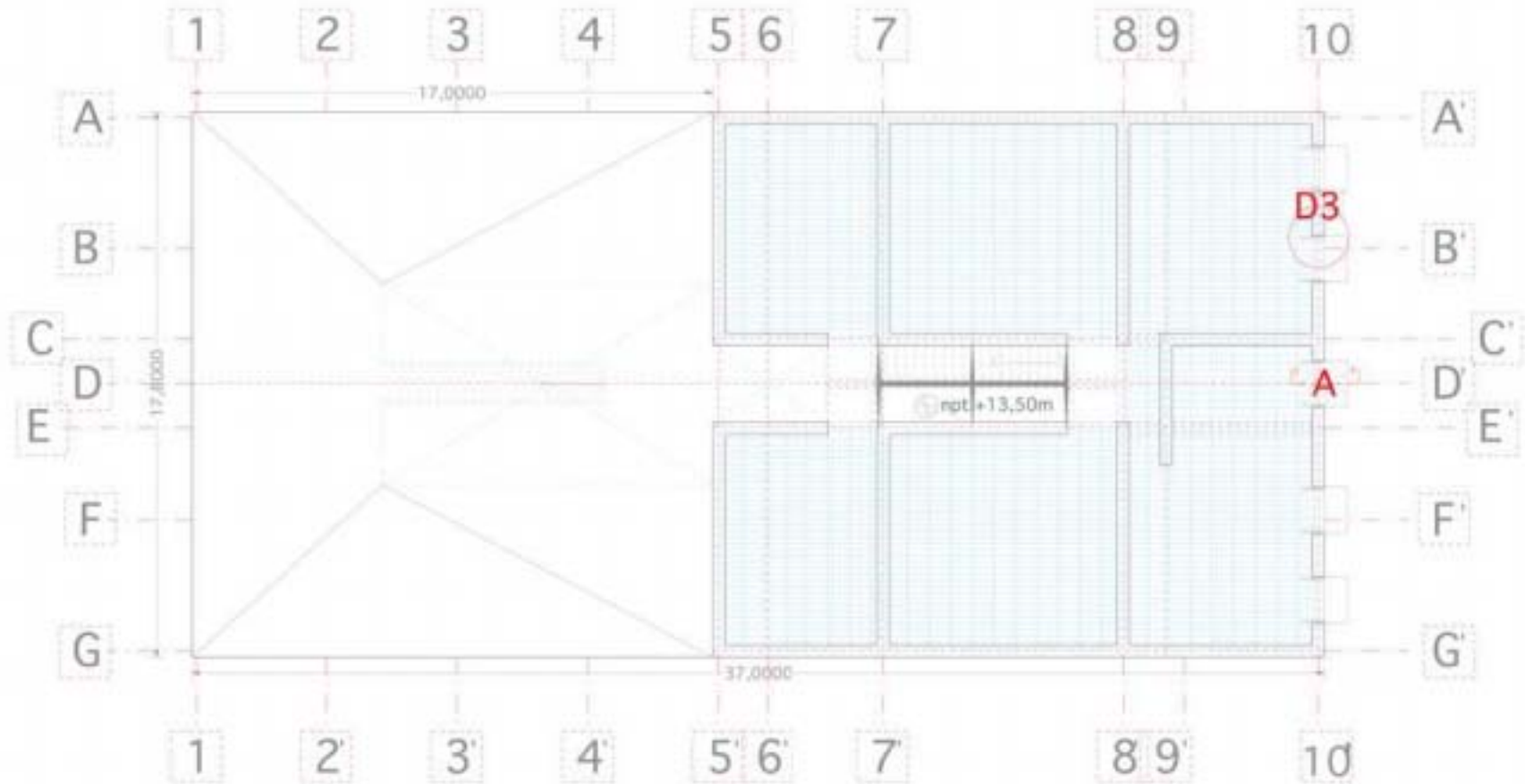
SIMBOLOGÍA	INFORMACIÓN : NORTE	LOCALIZACIÓN:
	<b>RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS</b> Restauración y Transformación COLOMBIA #22	
	<b>PROPUESTA</b> planta de techos	
	PLANTA DE cubierta id[PR:pc]	
	VIVIAN lópez RAMÍREZ	
	ESC: 1:200 n.p.t. +14,50m	



<b>SISTEMA CONSTRUCTIVO</b>	<b>INFORMACIÓN : NORTE</b>	<b>LOCALIZACIÓN:</b>
<p>SISTEMA: Vigueta de concreto y Bovedilla de poliestireno</p> <p>-Vigueta de concreto pretensada peso= 19,5 kg/cm<sup>2</sup> concreto fc= 250 kg/cm<sup>2</sup></p> <p>-Bovedilla de poliestireno 10 kg/m<sup>3</sup></p>  <p>capa de compresión espesor 5cm malla electrosoldada</p> <p>viga de concreto peralte 15 cm</p> <p>bovedilla de poliestireno</p>	<p><b>RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS</b></p> <p>Restauración y Transformación COLOMBIA #22</p> <p><b>PROPUESTA</b> planta de entrespiso</p> <p><b>PLANTA BAJA</b> id[PR:pb]</p> <p><b>VIVIAN lópez RAMÍREZ</b></p>	
	<p><b>PLANTA BAJA</b> id[PR:pb]</p> <p><b>VIVIAN lópez RAMÍREZ</b></p>	<p>rep. de bolivia</p> <p>del carmen</p> <p>rep. de colombia</p> <p>22</p> <p>n.p.t. 0,00m</p> <p>n.p.t. +4,50m</p>

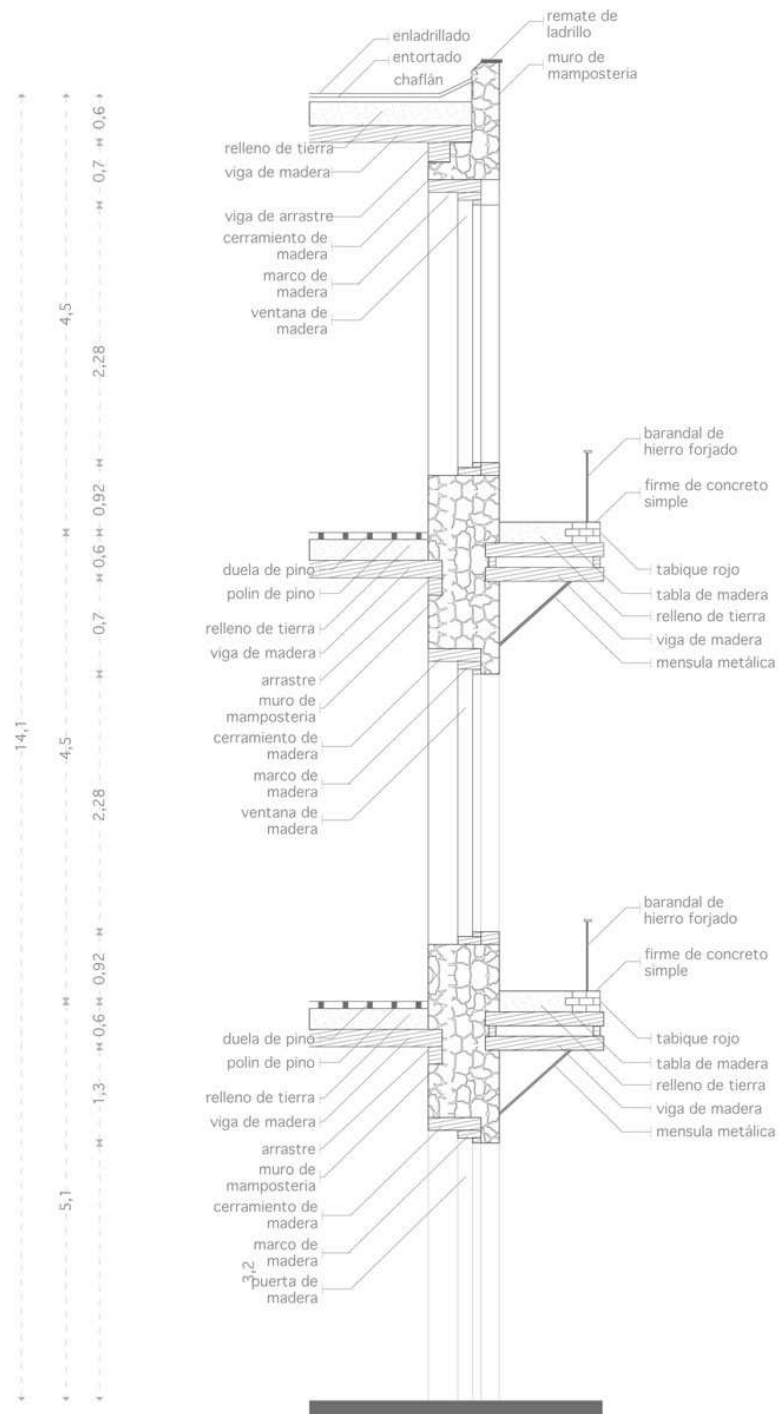


SISTEMA CONSTRUCTIVO	INFORMACIÓN : NORTE	LOCALIZACIÓN:
<p>SISTEMA: Vigueta de concreto y Bovedilla de poliestireno</p> <p>-Vigueta de concreto pretensada peso= 19,5 kg/cm<sup>2</sup> concreto fc= 250 kg/cm<sup>2</sup></p> <p>-Bovedilla de poliestireno 10 kg/m<sup>3</sup></p>	<p>Restauración y Transformación COLOMBIA #22</p> <p>PROPUESTA planta de entrepiso</p> <p>SEGUNDO PISO id[PR:sp]</p> <p>VIVIAN López RAMÍREZ</p>	<p>rep. de bolivia</p> <p>del CARMEN</p> <p>22</p> <p>rep. de colombia</p>
<p>capa de compresión espesor 5cm</p> <p>malla electrosoldada</p> <p>viga de concreto peralte 15 cm</p> <p>bovedilla de poliestireno</p>	<p>ESCALA: 1:200</p> <p>n.p.t. +9,00m</p>	

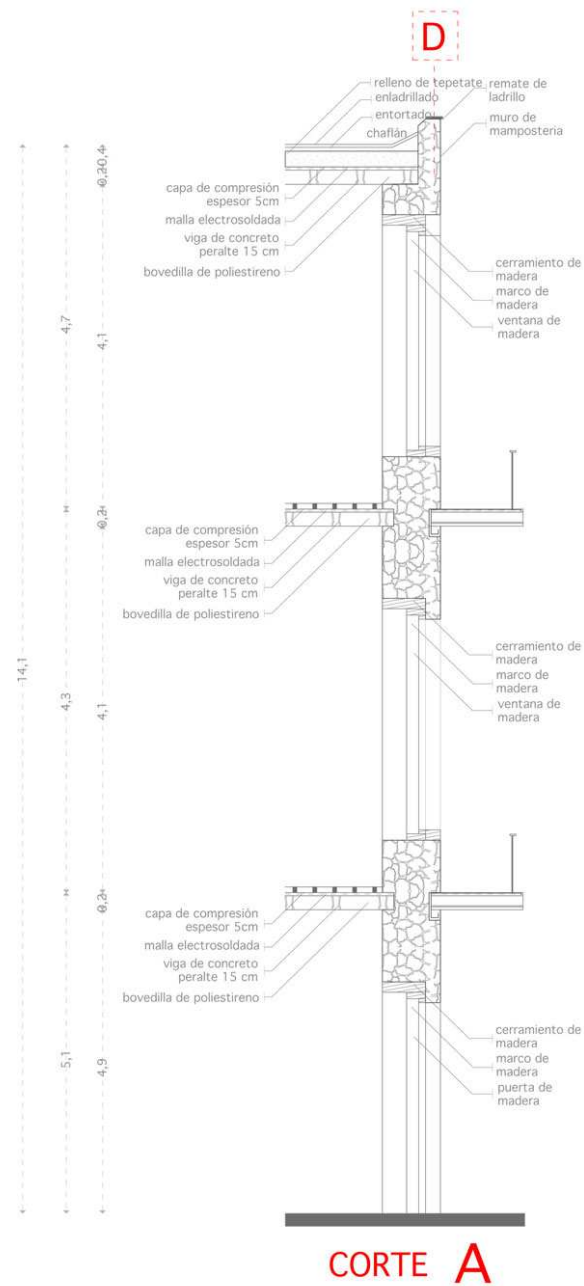


SISTEMA CONSTRUCTIVO	INFORMACIÓN : NORTE	LOCALIZACIÓN:
<p>SISTEMA: Vigüeta de concreto y Bovedilla de poliestireno</p> <p>-Vigüeta de concreto pretensada peso= 19,5 kg/cm<sup>2</sup> concreto fc= 250 kg/cm<sup>2</sup></p> <p>-Bovedilla de poliestireno 10 kg/m<sup>3</sup></p>	<p>RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS</p> <p>Restauración y Transformación COLOMBIA #22</p> <p>PROPOSTA planta de entrespiso</p> <p>TERCER PISO id[PR:tp]</p> <p>VIVIAN López RAMÍREZ</p>	<p>ep. de bolivia</p> <p>22</p> <p>rep. de colombia</p> <p>del Carmen</p>
<p>capa de compresión espesor 5cm malla electrosoldada</p> <p>viga de concreto peralte 15 cm</p> <p>bovedilla de poliestireno</p>	<p>ESCALERA</p> <p>1:200</p> <p>n.p.t. +13,50m</p>	



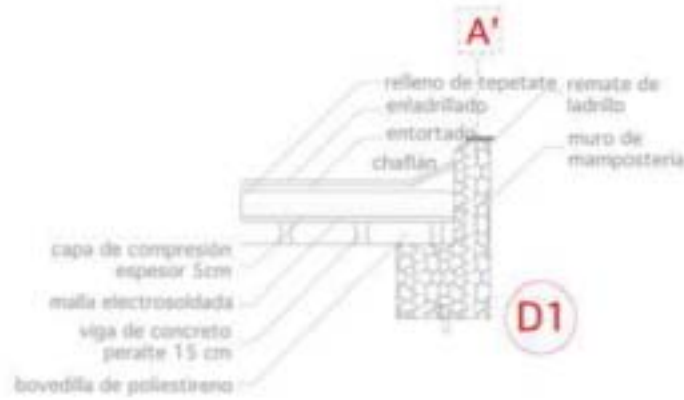


CORTE POR FACHADA  
EDIFICIO ORIGINAL

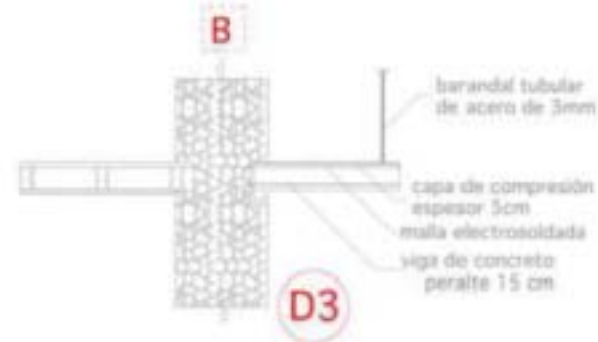


CORTE POR FACHADA  
EDIFICIO MODIFICADO

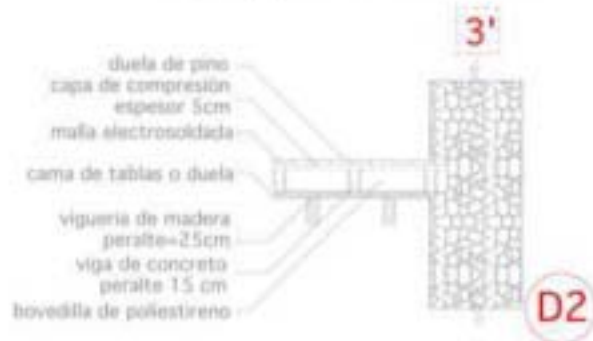




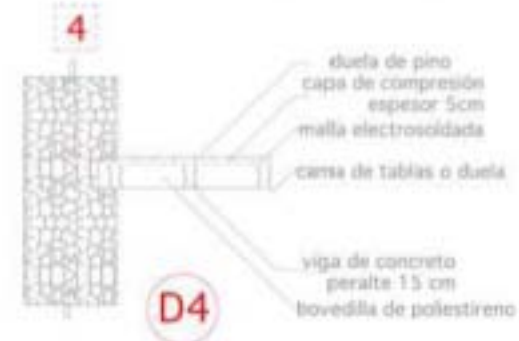
entrepiso en azotea



entrepiso en pasillos

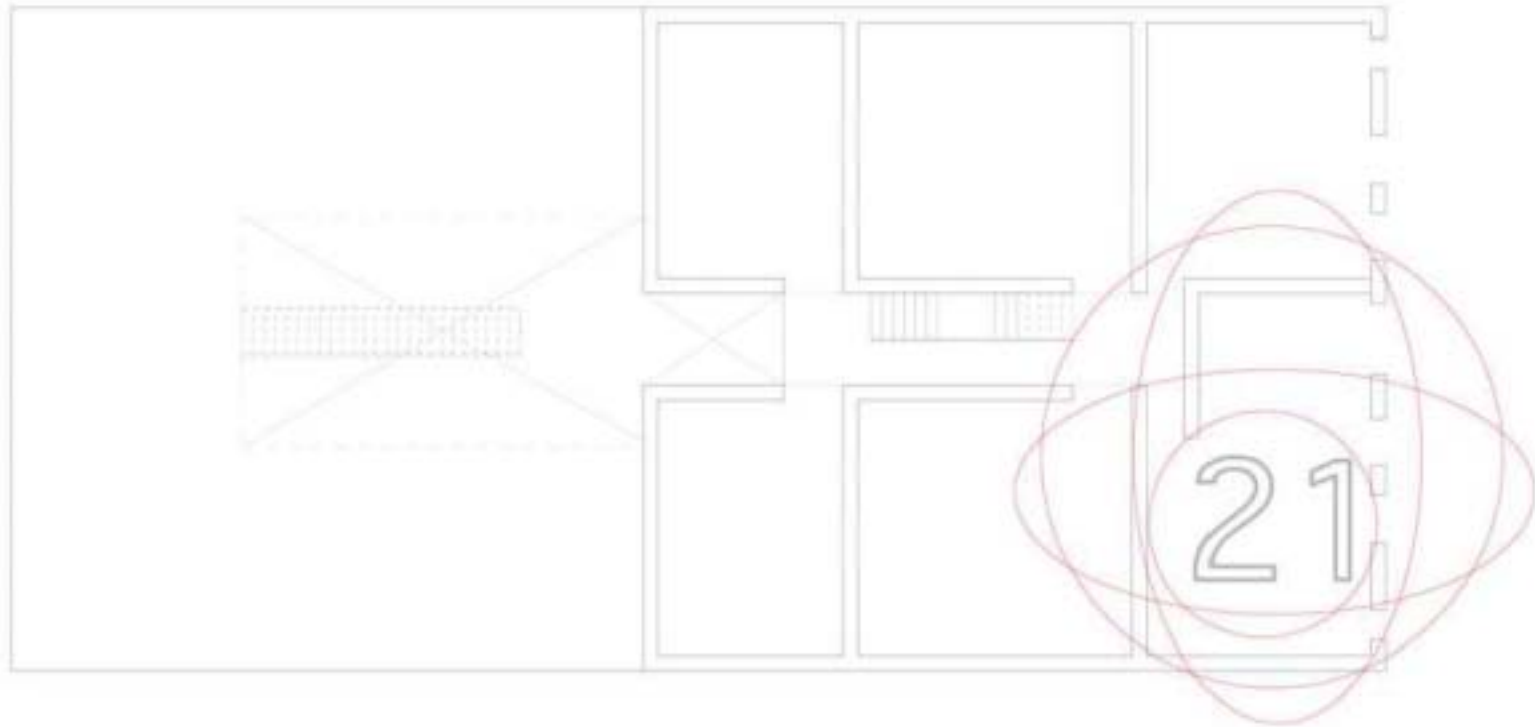


entrepiso en 1er. y 2da. cruja

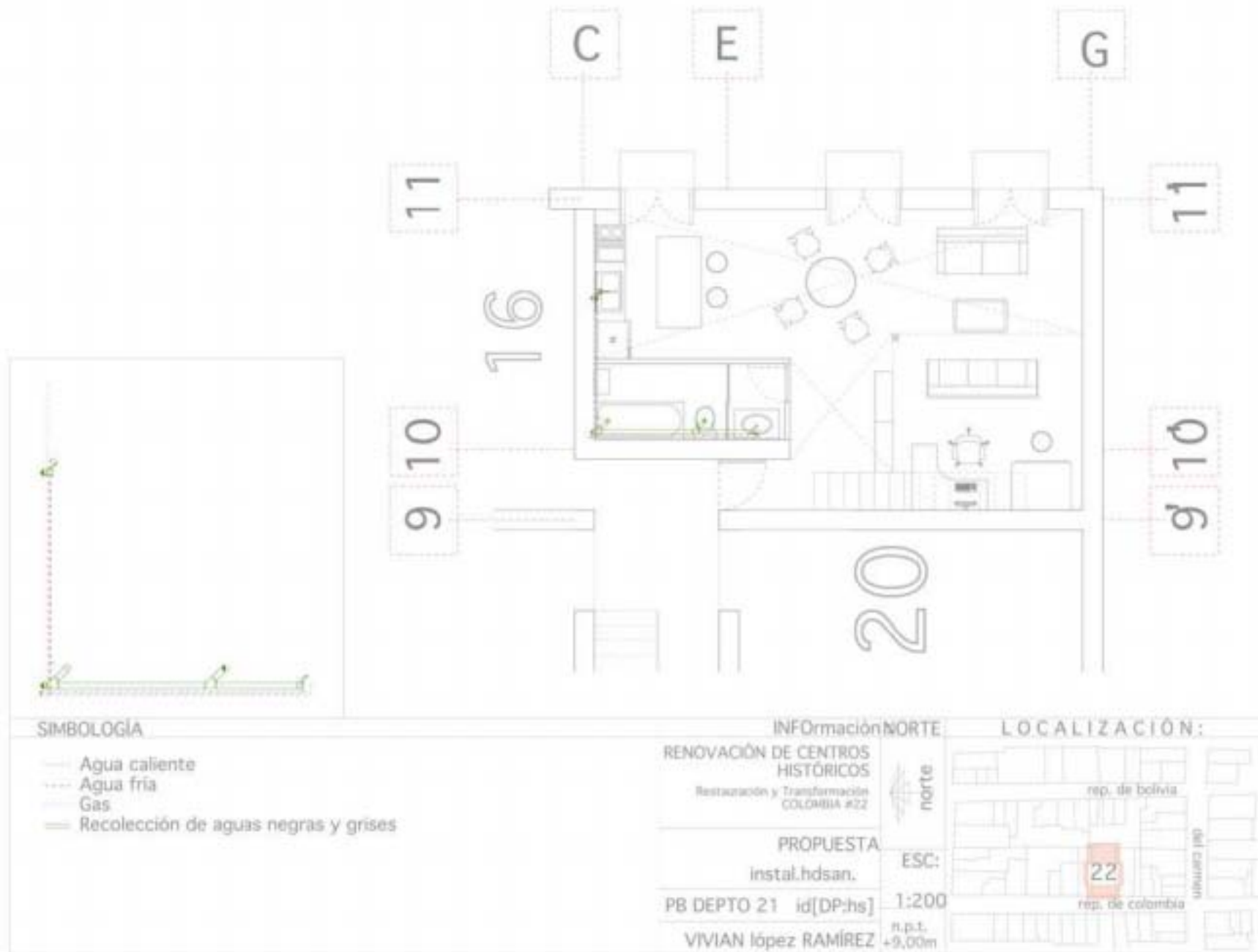


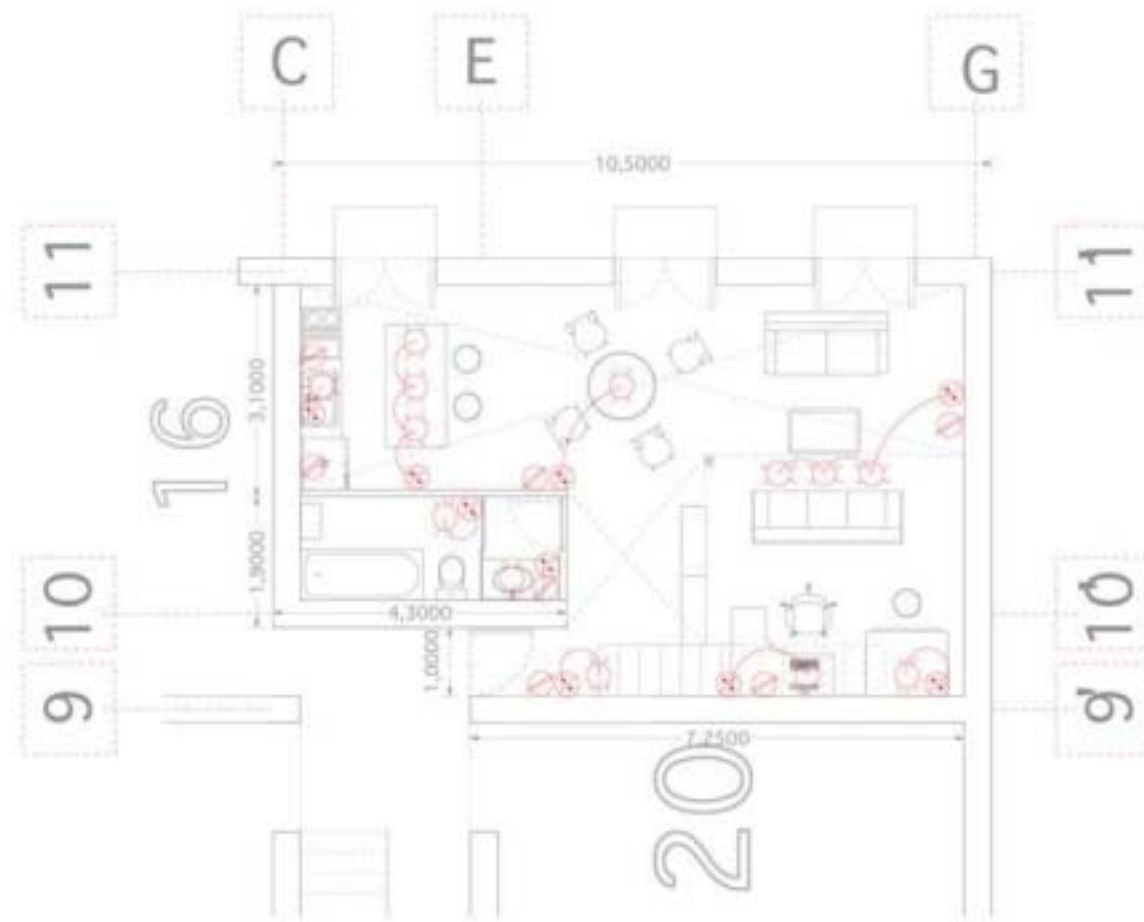
entrepiso en interiores

SISTEMA CONSTRUCTIVO	INFORMACIÓN NORTE	LOCALIZACIÓN
<p>SISTEMA: Vigüeta de concreto y Bovedilla de poliestireno</p> <p>-Vigüeta de concreto pretensada peso= 19,5 kg/cm<sup>2</sup> concreto fc&gt; 250 kg/cm<sup>2</sup></p> <p>-Bovedilla de poliestireno 10 kg/m<sup>3</sup></p> <p>capa de compresión espesor 5cm malla electrosoldada viga de concreto peralte 15 cm bovedilla de poliestireno</p>	<p>RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS</p> <p>Restauración y Transformación COLOMBIA #22</p> <p>PROPUESTA</p> <p>Detalles de entrepiso</p> <p>id[PR:de]</p> <p>VIVIAN IÓPEZ RAMÍREZ</p>	<p>ION:</p> <p>rep. de bolivia</p> <p>del carmen</p> <p>rep. de colombia</p> <p>22</p>

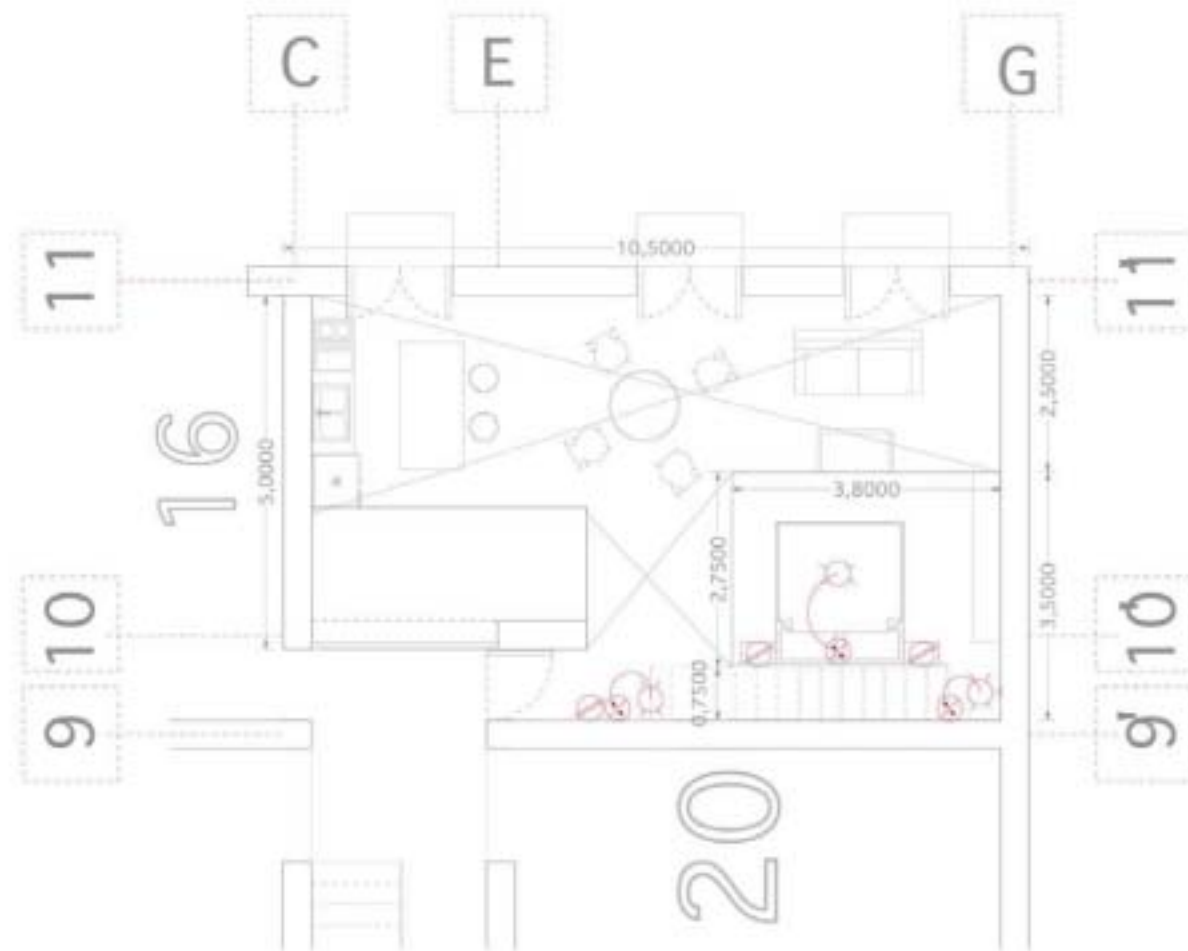


SIMBOLOGÍA	INFORMACIÓN NORTE	LOCALIZACIÓN:
<p>21 número de depto.</p>	<p>RENOVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS Restauración y Transformación COLOMBIA #22</p> <p>PROPUESTA</p> <p>VIVIAN López RAMÍREZ</p>	<p>rep. de bolivia</p> <p>del cartagin</p> <p>rep. de colombia</p> <p>22</p>
	<p>norte</p> 	
	<p>ESC:</p> <p>1:200</p>	
	<p>n.p.t. +9,00m</p>	





SIMBOLOGÍA	INFORMACIÓN NORTE	LOCALIZACIÓN:
 apagador sencillo	RENOVAÇÃO DE CENTROS HISTÓRICOS Restauración y Transformación COLOMBIA #22	
 arbotante interior	PROPUESTA instal. eléc.	
 contacto sencillo en muro	PB DEPTO 21 id[DP:ie]	
 salida de centro	VIVIAN lópez RAMÍREZ n.p.t. +9,00m	



SIMBOLOGÍA	INFORMACIÓN NORTE	LOCALIZACIÓN:
 apagador sencillo	RENOVAÇÃO DE CENTROS HISTÓRICOS Restauración y Transformación COLOMBIA #22	
 arbotante interior	PROPUESTA instal. eléc.	rep. de boívia
 contacto sencillo en muro	PT DEPTO 21 id[DP:le]	ESC:
 salida de centro	VIVIAN López RAMÍREZ	1:200
	n.p.t. +11,25m	rep. de colombia

## 14.0 CONCLUSIONES

ALCANZAR Y CONSERVAR UN ESTADO DE DINAMISMO, SEGURIDAD Y UN ENTORNO ESTÉTICO DIGNO DEL LUGAR QUE REPRESENTA ESTE SECTOR DENTRO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, SON LAS METAS PRINCIPALES DE ESTA PROPUESTA; LA OBTENCIÓN DE ESTAS SERÁ A TRAVÉS DE INCENTIVAR A LA MISMA POBLACIÓN QUE LO HABITA O LO POSEE A MANTENER Y CONSERVAR SUS EDIFICACIONES EN ESTADO ÍNTEGRO PROVOCANDO UN CAMBIO TANTO AL INTERIOR COMO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. LA TRANSFORMACIÓN QUE A PARTIR DE LO ANTERIOR PRESENTE EL ENTORNO URBANO Y AUNADO A RESTAURACIONES Y CAMBIOS ESPECÍFICOS DENTRO DE LA IMAGEN URBANA DEL LUGAR, CREARAN UN AMBIENTE SEGURO, LIMPIO Y DIGNO PARA SUS HABITANTES QUE SE VERÁN RECOMPENSADOS CON LA PLUSVALÍA QUE RECIBIRÁN SUS INMUEBLES Y EL INCREMENTO EN LA CALIDAD DE VIDA EN LA ZONA, PARA HABITANTES Y COMERCIANTES.

PARA LA PROTECCIÓN, PROMOCIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LA PROPUESTA A CORTO Y LARGO PLAZO SE DEBE SER FIRMES EN LA APLICACIÓN DE REGLAMENTOS EN LA ZONA, HACIENDO ESPECIAL ÉNFASIS EN AQUELLOS ENFOCADOS EN LA CONSERVACIÓN DE INMUEBLES PATRIMONIALES Y ASÍ COMO DEL ENTORNO HISTÓRICO DEL LUGAR; DE ACUERDO A ESTO, DEBERÁN SER VALORADAS ESTRICTAMENTE POR ESPECIALISTAS LA APORTACIÓN QUE NUEVOS INMUEBLES HAGAN A LA ZONA, ESTANDO ABIERTOS A REINTERPRETACIONES CONTEMPORÁNEAS DEL ENTORNO Y NO SOLO A REPRODUCCIONES DE LA TIPOLOGÍA EXISTENTE, Y ASÍ, MEDIANTE LA ADECUADA EXPLOTACIÓN DE LOS INMUEBLES Y PREDIOS SUBUTILIZADOS, SE RECONSTRUIRÁ LA FISONOMÍA URBANA, LLENANDO VACÍOS, PROLONGANDO RITMOS Y CONFORMANDO PARAMENTOS.

## 15.0 BIBLIOGRAFÍA

-Centro Histórico de la Ciudad de México: Restauración de edificios 1988-1994

[NA109M4C45]

-ALVA, Martínez Ernesto, Restauración y remodelación en la arquitectura mexicana

[NA109M5AS8]

-Los Centros Históricos: Política Urbanística y programa de actuación, Barcelona 1983, edit. GG

-GONZÁLEZ, Lobo Carlos, Vivienda y Ciudad posibles, Escala-colección: Tecnologías para la vivienda de interés social, Colombia 1998.

-La vivienda del Distrito Federal en el año 2000, Coordinadores: Roberto Eibenschultz y Guillermo Flores, México, Gobierno del distrito Federal, Secretaria de desarrollo urbano y vivienda

-Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, versión síntesis para difusión y consulta pública, CENVI.

-Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtemoc

-Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico

-Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas

-Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal

-Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

16.0 ANEXOS

PLANOS

		P	
1. PLANO CUADRANTE NOROESTE DENTRO DEL PERÍMETRO "A" CENTRO HISTÓRICO	16	24. PLANO ARQUITECTÓNICO PLANTA BAJA	101
2. PLANO INMUEBLES CATALOGADOS INAH [VIVIENDAS DE USOS ORIGINAL UNIFAMILIAR]	21	25. PLANO ARQUITECTÓNICO PRIMER PISO	102
3. INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO	28	26. PLANO ARQUITECTÓNICO SEGUNDO PISO	103
4. PLANO DIAGNÓSTICO	31	27. PLANO ARQUITECTÓNICO DE TECHOS	104
5. PLANO DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN [LLENOS Y VACÍOS]	34	28. PLANO ARQUITECTÓNICO DE CUBIERTA	105
6. PLANO DE NIVELES	35	39. PLANO Vig. Y Bov. PLANTA BAJA	106
7. PLANO FISONOMÍA URBANA	36	30. PLANO Vig. Y Bov. PRIMER PISO	107
8. IMAGEN URBANA 1	37	31. PLANO Vig. Y Bov. SEGUNDO PISO	108
9. IMAGEN URBANA 2	38	32. PLANO Vig. Y Bov. TERCER PISO	109
10. DENSIDAD PEATONAL	39	33. CORTE POR FACHADA EDIFICIO ORIGINAL	110
11. PLANO USOS	48	34. CORTE POR FACHADA EDIFICIO MODIFICADO	111
12. MODELO USOS ACTUALES	49	35. DETALLES CONSTRUCTIVOS EDIFICIO MODELO	112
13. MODELO SUBUTILIZACIÓN	50	37. INSTALACIÓN HIDRÁULICA	113
14. MODELO USOS TRANSFORMABLES	51	38. INSTALACIÓN ELÉCTRICA PLANTA BAJA	114
15. PLANO DE TIPOS DE USO DE SUELO [ PLANTA BAJA ]	52	39. INSTALACIÓN ELÉCTRICA PRIMER PISO	115
16. PLANO DE TIPOS DE USO DE SUELO [ PRIMER PISO ]	52		
17. PLANO DE TIPOS DE USO DE SUELO [ SEGUNDO PISO ]	53		
18. PLANO DE TIPOS DE USO DE SUELO [ TERCER PISO ]	53		
PLANO DIAGNÓSTICO USOS	54		
19. PROPUESTA	81		
20. VIALIDADES	82		
21. IMAGEN URBANA 3	83		
22. IMAGEN URBANA 4	84		
23. IMAGEN URBANA 5	85		



## TABLAS

## P

1. IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE USO ORIGINAL UNIFAMILIAR	18
2. TIPOS DE VIALIDAD	25
3. USOS EN VÍA PÚBLICA	30
4. USOS DE SUELO	42
5. VIVIENDA	43
6. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA	44
7. BODEGAS Y OTROS USOS	44
8. COMERCIO Y OTROS USOS	45
9. PORCENTAJE DE USOS DE SUELO EN EL CUADRANTE	47
10. POBLACIÓN	57
11. POBLACIÓN ESCOLAR	57
12. POBLACIÓN FEMENINA	58
13. POBLACIÓN FUEREÑA	58
14. POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA	59
15. VIVIENDAS	59
16. VIVIENDAS EN RENTA	60
17. VIVIENDAS EN CUARTOS	60
18. VIVIENDAS CON GAS DOMÉSTICO	61
19. VIVIENDAS CON TECHO INSEGURO	61
20. VIVIENDAS SIN DRENAJE	62
21. VIVIENDAS SIN AGUA	62
22. VIVIENDAS SIN ELECTRICIDAD	63
23. NECESIDADES DE UNA VIVIENDA	87
24. VIGUETA Y BOVEDILLA DE POLIESTIRENO	93