UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

TALLER MAX CETTO

TESIS: que para obtener el título de Arquitecto

PRESENTA: De Tuoni Fraga Ana Velia

REHABILITACIÓN DE INMUEBLES CATALOGADOS

centro de integración artístico universitario

y

residencia para estudiantes

SINODALES:

Arq. Ada Avendaño Enciso

Arq. Erendira Ramírez Rodríguez

Arq. Carmen Huesca Rodríguez

Universidad Nacional Autónoma de México
UNAM
Biblioteca Central
Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

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.

Agradecimientos:

A Licia y Aldo por ser un gran ejemplo para mí.
A Malena y Vinicio por su amor, ejemplo y paciencia
A mis hermanos Aldo, Andrés, Sergio, Petra, Maria Fernanda, Rebecca, por su complicidad y apoyo.
A Ana Paula y Adrían por su constante alegría.
A las familias De Tuoni y Fraga, en especial a la Familia Galindo Fraga por estar a mi lado siempre.

A la Familia Chavarría Cifuentes por apoyarme y aguantarme durante estos casi seis años.

A mis maestros por su paciencia y enseñanza: Ada Avendaño, Erendira Ramírez, Carmen Huesca, Victor Ramírez, Arturo Ortiz, Gustavo Gómez, Fernando Tepichín, Rubén Camacho, entre muchisimos mas.

A mis amigos: Fátima Cavaría, Karla Flores, Brenda Arredondo, Lupita Álvarez, Erika García, Orlando Hernández, Alberto Galindo, Aranza Romano, Carlos Cornejo, Juan Femat, los compadres camotlecos, a todos gracias por las carcajadas, las desveladas trabajando y su apoyo incondicional.

A la Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires.

A la Universidad Nacional Autónoma de México
y a la Facultad de Arquitectura

ÍNDICE

Introducción. pag 1

1. Antecedentes históricos de la Colonia Roma. pag 3
   a) Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.
   b) Historia de la Colonia Roma.
   c) La arquitectura de la Colonia Roma al pasar de los años.

2. Análisis Tipológico de Inmuebles de tipo habitacional en la colonia Roma. pag 18
   a) Análisis tipológico de inmuebles catalogados
   b) Tipología Habitacional Actual

3. Reglamentación y análisis urbano. pag 27
   a) Programa Parcial de desarrollo Urbano y programas específicos.
      - Análisis urbano.
      - Análisis Social, de población.
      - Infraestructura urbana.
      - Equipamiento
      - Contexto.
      - Imagen Urbana.
   b) Normatividad para Inmuebles catalogados.
      - Niveles de protección.
      - Intervenciones en Zonas Patrimoniales.
      - Normatividad específica del Inmueble.

4. Teoría de la Restauración pag 47
   - Conceptos de restauración.
   - La restauración hoy.

5. Diagnóstico Urbano. pag 53
   - Estado Actual.
   - Escenarios y propuestas.
   - Análisis Crítico del Estado Actual.

6. Casos Análogos. pag 70
   - El mundo.
   - México

7. Anteproyecto. pag 94
   - Programa Arquitectónico.
   - Diagramas de funcionamiento.
   - Conceptos Generales.
   - Propuestas Formales

8. Proyecto: Rehabilitación de los inmuebles en la calle de Puebla con número 135, 137, 139 y 141. pag 108
   - Concepto
   - Memoria descriptiva
   - Criterios
   - Planos
   - Estimado de Costos
   - Maquetas

9. Conclusion.

10. Bibliografía.

Protocolo

La colonia Roma se encuentra en el centro-poniente de la Ciudad de México, se generó a finales del Porfiriato gracias a un gran impulso constructivo que se llevo a cabo en esta época en la que se construyeron casas con tendencias eclécticas, Art Nouveau y Neo Colonial.
La colonia Roma fue finalmente la que impulso las obras de urbanismo en la ciudad de México, cuyo planteamiento urbano se generó a partir de Av. Chapultepéc a la que paralelamente se trazó Av. Monterrey junto con las plazas Río de Janeiro y Luis Cabrera.

Las necesidades de vivienda y comercio ya no son las mismas de inicios de siglo, cuando fue construida la colonia Roma. Actualmente gracias a la explosión demográfica y la alta población flotante que tiene esta zona se ha densificado notablemente el número de edificios de vivienda en los últimos cinco años. Esto responde a la alta demanda de esta colonia.

Una de la partes mas importantes de la zona es la calle de puebla (dónde se centra el proyecto), por su proximidad a la Avenida y la glorieta Insurgentes, Av. Chapultepéc, y el parque Río de Janeiro, frente a la casa universitaria del libro y frente a la Iglesia de la Sagrada Familia, los cuales son hitos importantes de esta zona, se encuentran ahí cuatro edificios colindantes (puebla 135, 137, 139, 141), los cuales forman un conjunto de fachadas muy interesante, los cuatro son edificios catalogados, actualmente solo uno esta habitado, de los demás lo único que queda es la fachada y son un buen ejemplo de la subutilización que se le da a los inmuebles históricos, es por eso que los he tomado como mi objeto de estudio.

Por lo anteriormente expuesto, el tema de la tesis tratará de la Rehabilitación de Inmuebles Históricos, enfocándose en la tipología de vivienda de la colonia Roma.

Las metas de esta tesis se orientan a un análisis Arquitectónico, social y urbano, para así proponer una posible solución para la imagen urbana por medio de la intervención y mejora de los inmuebles catalogados, respondiendo a las necesidades propias del lugar y las de sus habitantes.
Para el análisis del tema se hará, la valoración y crítica de las Normas de Conservación e Intervención en Inmuebles y Zonas Patrimoniales y los Programas Parciales de desarrollo Urbano, analizando si en todos los casos es recomendable seguir o no las normas de intervención.

Se buscará hacer una propuesta arquitectónica que respetando la carga histórica del inmueble catalogado, sea también una propuesta contemporánea, en donde se refleje esta comunicación evidente entre lo nuevo y lo preexistente en la zona, sin que ninguno de las dos pierda su esencia.

Para la metodología de este trabajo, se investigaran y analizarán las normas y leyes que delimitarán las acciones de intervención, así como los antecedentes históricos y la tipología de la arquitectura habitacional catalogada, para así poder llevar a cabo el diagnostico de la problemática descrita, para después llegar a una solución arquitectónica acertada.

Capítulo uno

antecedentes de la colonia roma

Capítulo uno
Antecedentes de la colonia roma

a) Desarrollo Urbano de la Ciudad de México

Entre los años 1790 y 1910 la población del país se triplica, pasa de cinco a quince millones de habitantes.
En el mismo transcurso de esos 120 años en 1790 la Ciudad de México, tenía ciento doce mil habitantes y en 1910, ya sobrepasaba los cuatrocientos setenta mil, es decir, el número de habitantes se cuadriplico.
Lo que entonces se conocía como la Ciudad de México poseía 245 manzanas, que a su vez se dividían en 8 cuarteles mayores y 32 menores.
Fuera del centro, es decir fuera de lo que hoy conocemos como centro histórico, existían pueblos y haciendas los cuales al pasar los años se fueron fraccionando y consolidando como colonias, a las que después se les aunaron los servicios y la infraestructura necesarios.
Durante el siglo XVIII la ciudad como se conocía en la colonia, tiene su mayor trascendencia al poner énfasis en obras civiles, culturales y en los servicios públicos, se crearon entre otras cosas, la Academia de San Carlos, El colegio de Minería, el Colegio de San Ildefonso, El colegio de las Vizcaínas, la casa de la Moneda además del alumbrado, empedrado, correo, etc.
En el transcurso del siglo XIX la ciudad de México triplica su población en esta época se realizan grandes cambios urbanos, los grandes conventos fueron fraccionados en manzanas, para abrir nuevas calles. A algunos edificios religiosos se les cambio el uso, convirtiéndolos así en edificios civiles, muchos edificios importantes desaparecieron para dar lugar a lo que hoy conocemos como nuestro actual Centro Histórico.
La primera Colonia se trazó en 1861, llamada, Santa María la Rivera en la que se habían construido alrededor de treinta casas.

Vista Aérea de la Ciudad de México realizada por el grabador mexicano Casimiro Castro en 1855

En 1864 se estableció la Calzada del Emperador, (hoy paseo de la Reforma) por orden de Maximiliano, se trazó en línea recta desde el Castillo de Chapultepéc hasta el monumento de Carlos IV.
De la construcción de la Calzada del Emperador, surgió mucho interés de algunos inversionistas por los terrenos situados a ambos lados de las glorietas Carlos IV y Cuauhtémoc y las zonas próximas a estas para construir villas y residencias suburbanas, para 1869 la colonia de Santa María la Rivera ya formaba parte de la traza urbana de la ciudad de México.

Mancha Urbana de la Ciudad de México en 1863.
Atlas histórico de la Ciudad de México.

Mancha Urbana de la Ciudad de México en 1900.
Atlas histórico de la Ciudad de México.

Mancha Urbana de la Ciudad de México en 1881.
Atlas histórico de la Ciudad d e México.

Casi en la última década del siglo XIX se comenzó la lotificación de algunos terrenos y se hicieron algunas construcciones en el ángulo formado por Bucareli y Reforma, también, se hicieron líneas para los tranvías, en 1880 ya se encuentra formada toda la colonia Guerrero.

Se fraccionaron entonces distintas zonas de la capital y las colonias fueron apareciendo poco a poco:

1881 Colonia San Rafael en el antiguo rancho del Cebollón.

1882 Colonias Teja y Violante.

1886 Colonia Morelos.

1889 Colonia del Rastro, Hidalgo e Indianillas.

1891 Colonia Limantour y Candelaria Atalpa.

1894 Colonia Díaz de León y La Maza.

1897 Colonia del Paseo.

1899 Colonia Peralvillo.

1902 Colonia Condesa, **Colonia Roma** y La Bolsa.

1903 Colonia Nueva del Paseo.

1904 Colonia Cuauhtémoc, La Sheibe.

1905 Colonia de la Viga.

1906 Colonia del Valle.

1907 Colonia Romero Rubio.

1909 Colonia Escandón, Colonia de los Arquitectos.

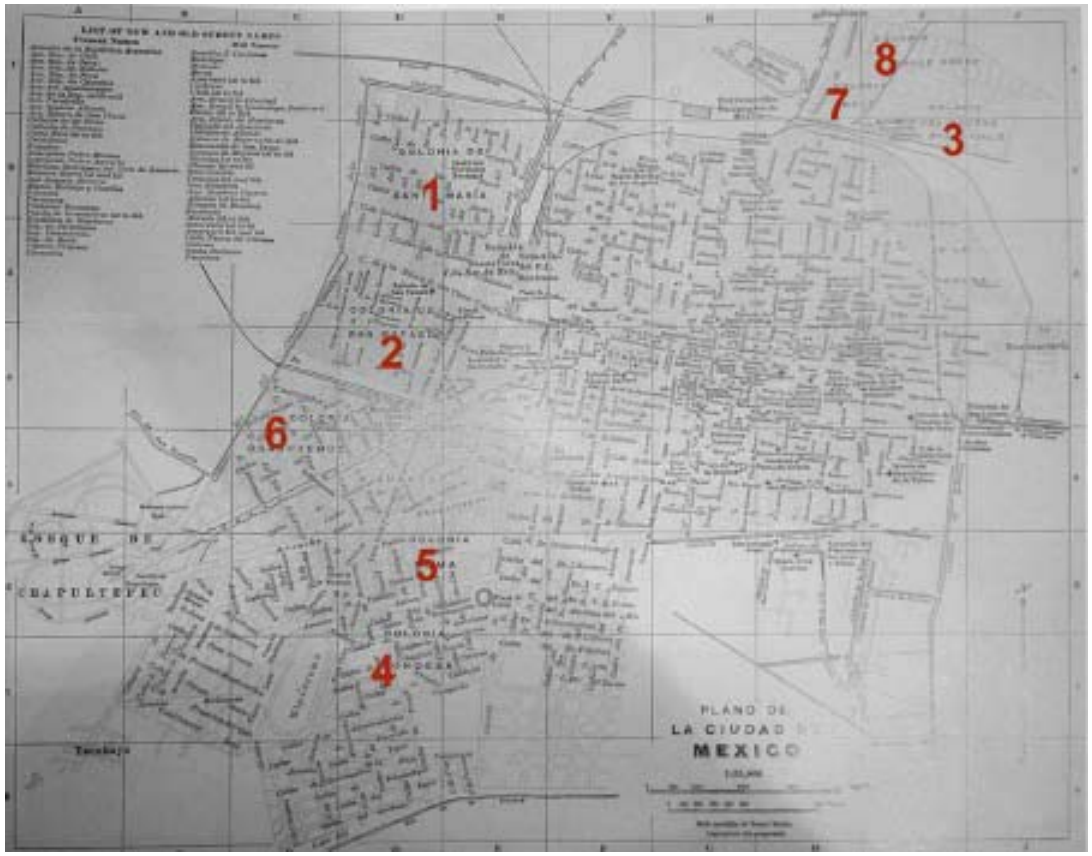
1910 Colonia del Chopo.

1913 La Colonia Balbuena.

Mancha Urbana de la Ciudad de México en 1900.
Atlas histórico de la Ciudad de México.

[1] Datos histórico obtenidos de varias fuentes: *Historia Sumaria de la Ciudad de México*, Jesús Galindo y Villa. Editorial Cultura. México 1925, *Colonia Roma*. Edgar Taváres López. Editorial Clío, México 1995, *De Tenochtitlán al siglo XXI: Memoria del primer encuentro de Cronistas de la Ciudad de México*. Compiladores, Carmen Sánchez Crespo y Cesar Benites Torres.

En 1903 se realizaron grandes obras que dieron el auge de aquella época a la Ciudad de México, como la realización de mercados, paseos, jardines, limpia de la Ciudad, alumbrado, comunicaciones urbanas y suburbanas por medio de tranvías, pavimentos y abastecimiento de aguas potables.
En medio de este gran crecimiento y avance de la Ciudad se crea la Colonia Roma.



Plano de la Ciudad de México de 1909.
Atlas histórico de la Ciudad de México. Sonia Lombardo de Ruiz. INAH y Fondo de Cultura Económica. México 1996.
Colonias en la Ciudad de México. 1. Santa María. 2. San Rafael.. 3. Peralvillo. 4. Condesa. 5. Roma.
6. Cuauhtemoc. 7. Maza. 8. Del Valle

b) Historia de la Colonia Roma

Plaza Roma en 1904, hoy Plaza Rio de Janeiro.

Los antecedentes de esta Colonia se remontan al siglo XVI. Los terrenos que integran la zona tuvieron diversos propietarios de abolengo, siendo así la primera propietaria Doña Maria de la Campa y Coss, Condesa de Santiago de Valparaíso en donde ella y sus descendientes disfrutaron de su hacienda hasta 1867 cuando muere el último de sus descendientes directos, es entonces que sus parientes lejanos inician con el fraccionamiento de la hacienda.
Según el cronista de la Ciudad de México, Guillermo Tovar y de Teresa el nombre de la Colonia Condesa proviene de la Tercer Condesa de Miravalle, Doña María Magdalena Dávalos de Bracamonte y Orozco, esposa de Don Antonio Trebuesto y Alvarado que era Caballero de Alcántara, la hacienda comprendía lo que ahora conocemos como colonias Roma, Condesa y parte de Tacubaya.

A Finales del Porfiriato, debido al Impulso en la construcción, el crecimiento poblacional de la ciudad y el deterioro de los edificios coloniales, la Ciudad de México se ve obligada a crecer hacia los suburbios, y a partir de 1880 surgen las llamadas colonias de extranjeros (Colonia de los arquitectos, Santa María la Rivera, San Rafael y Guerrero).

Edward Walter Orrín gerente de la Compañía de Terrenos de la Calzada de Chapultepéc S.A. el 24 de enero de 1902, hizo compra del terreno llamado Potrero de Romita con el propósito de fraccionarlo en lotes haciendo una nueva colonia provista de todos los servicios necesarios.
La planeación de las calles de la colonia Roma comenzaron con la traza de las calles perpendiculares a la calle de Chapultepéc, en ese entonces una de las mas importantes de la Ciudad.
El diseño de la colonia Roma fue para su época muy innovador con sus calles amplias como Orizaba, Avenida Veracruz, hoy Insurgentes y Avenida Jalisco, hoy Avenida Álvaro Obregón; En el centro de la colonia se encontraba el parque Roma, hoy llamado Plaza Rio de Janeiro.

Antes de 1902 la zona actual que ocupa la Colonia Roma perteneció a la Condesa de Miravalle, después los terrenos pasaron a manos de los señores Echegaray y Calero Sierra. La casa de la Condesa de Miravalle se encontraba en lo que hoy es Plaza Villa Madrid, también conocida como Glorieta de las Cibeles, en donde tenía una vista privilegiada hacia su hipódromo sobre la calle de Oaxaca.
El Consejo de Administración de la Compañía de Terrenos de la Calzada de Chapultepéc S.A. Formado por Edward Walter Orrín, Casius Clay Lamm y su hijo Lewis son probablemente los autores del proyecto del fraccionamiento y constructores de alguna de sus primeras residencias.

Av. Veracruz y Durango, hoy Av. Insurgentes y Durango.

En aquella época el Municipio tenía problema para sufragar los gastos de infraestructura de las nuevas colonias, así que en 1903 se modificaron las bases para el establecimiento de nuevas colonias, dejando establecido que estas mismas hicieran los trabajos de la construcción del drenaje, dotación de agua potable, pavimentación, plantación de árboles, etc. A todas estas nuevas normas se sujeto la colonia Roma para su conformación.

En ese mismo año se hicieron las obras para el abastecimiento de aguas, se hicieron dos pozos uno bajo la Glorieta de la Condesa de Miravalle, hoy Plaza Madrid y otro en el cruce de las Avenidas Sonora, Oaxaca y Jalisco.
Después entre 1903 y 1904 se hicieron todas la obras públicas como pavimentación, drenaje, banquetas y alumbrado.
En el año 1913 se implemento el Transporte público que consistía en el Tranvía eléctrico con la ruta Roma-Vía Oaxaca, el cual recorría la calles principales del Centro Histórico, la colonia Condesa y la Roma.

En 1904 los límites de la colonia Roma estaban trazados al Norte con la Calzada de Chapultepéc, al Oriente el pueblo de la Romita y la Calzada de la Piedad, hoy Cuauhtémoc, al Sur Avenida Jalisco, hoy Avenida Álvaro Obregón y al Poniente con Avenida Veracruz, hoy Insurgentes.

Después se formo la Roma Sur, teniendo una continuidad que se formaba siguiendo el eje de la plaza Rió de Janeiro y extendiéndose hasta la Plaza Ajusco, hoy Plaza Luis Cabrera.

Área que ocupaba la colonia Roma en 1904.

La colonia Roma tiene también su origen en el Pueblo de la Romita, el cual en la época prehispánica se llamaba Aztacalco (en casa de las garzas), que se ubicaba en los límites de la gran Tenochtitlán, hacia el bosque de Chapultepéc. Hoy las calles de la Romita son prolongación de las de la colonia Roma, aunque al unir estas fue un gran problema por su distinta traza.

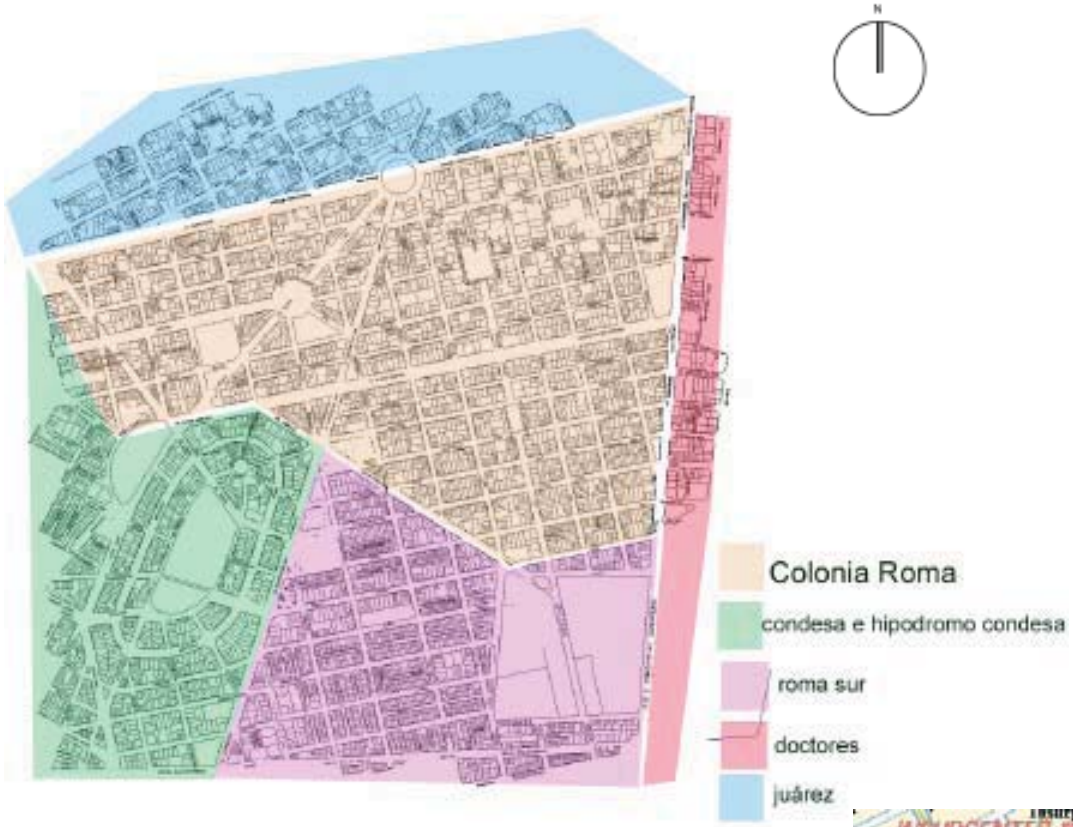
Sta. María la Natividad
Pueblo de la Romita

En el temblor de 1957, cuando se cayó el Ángel de la Independencia, no ocurrió ningún incidente grave, el único edificio que se derrumbó era el mas alto en esa época, el cual tenía menos de seis niveles, se encontraba ubicado en la calle de Frontera.
Al comenzar los años sesentas se inició la construcción de grandes edificios, la mayoría de oficinas y algunos multifamiliares en la zona, como el multifamiliar Juárez.
Muchos edificios que ahora podrían ser catalogados, se remplazaron en aquellos años por edificios de mas de diez niveles, junto a estos edificios podemos encontrar casas catalogadas, dichos edificios no solo rompieron con el perfil y la imagen urbana del sitio, sino que algunas de las fallas estructurales que ahora tienen los inmuebles catalogados son en gran parte por la construcción de estos.
La zona entonces se hizo mas diversa había casas pero también oficinas y a pesar de estos cambios la población no vario tanto.

Después del terremoto de 1985 ocurrido en México, muchas construcciones de valor patrimonial fueron abandonadas por sus habitantes, aún cuando estas estaban en buenas condiciones y en la actualidad estos albergan oficinas o comercios cambiando su uso originalmente habitacional.
Fueron pocas las contruciones catalogadas que tuvieron grandes daños en la colonia Roma, fueron los edificios mas recientes los que colapsaron dejando a mucha gente sin hogar y sobretodo sin oficina, en esta epóca hubo un notable desenso en la población, la gente que vivia aquí descidió irse a lugares mas seguros a vivir, donde los daños no fueron tan notables como el sur de la ciudad, pero por otra parte algunas familias que se quedaron sin hogar, tomaron los terrenos que habian quedado desocupados a causa del terremoto y los ocuparon haciendo asentamientos irregulares, en los cuales aún hoy en dia se les puede encontrar.

Vista aérea , calles de Orizaba y Puebla.
Fotografía 1995.
Libro Colonia Roma.
Clío.

Actualmente la colonia Roma tinene sus límites al Norte en Av. Chapultepéc, al Oriente Av. Cuauhtemoc, al Sur Coahuila, Álvaro Obregón y Yucatán, y al Poniente Av. Veracruz, la colonia poseé 178 Manzanas y 3819 lotes en total.



Los inmuebles de los que trata la tesis de ubican en la esquina de Puebla y Orizaba.
La calle Orizaba comienza en esta cuadra después de cruzar Av. Chapultepec. Encontrándose situados frente a la Sagrada Familia y la Casa Universitaria del libro.

c) La arquitectura catalogada de la colonia Roma

La colonia Roma en sus calles tiene ejemplos valiosos de distintos tipos de arquitectura.

Es importante recordar que en los inicios de la colonia Roma ésta contaba con todos los servicios por ser habitacional servicios que aun posee, haciéndola una zona cómoda para vivir.

Los edificios catalogados de la colonia Roma, son el reflejo de las necesidades que tenían constructivamente por las características del terreno.
Los edificios tenían semisótanos que los mantenían alejados de la humedad, ya que se encuentra agua a pocos metros del suelo.
Cuando la colonia comenzó a repoblarse, la infraestructura hidráulica no era suficiente y los semisótanos se inundaban en época de lluvias, problema que desapareció cuando repararon el drenaje de la zona.

“Algunos arquitectos contemporáneos dicen que los edificios de esta colonia no pasan de ser imitaciones caricaturescas de villas y palacios europeos, creemos importante considerar que fueron expresión de una manera de ser y pensar que corresponde a un tiempo determinado”[2]

Aún cuando parece que en la zona hay pocas tipologías de los cuatro estilos arquitectónicos de esta época podemos apreciar que no hay un solo edifico igual al otro, ya que si los edificios contaban con el mismo emplazamiento espacial interior, las fachadas siempre tenían elementos que los hacían diferentes a todos.

[2] Edgar Tavares López “Colonia Roma” Editorial Clío, México 1995.

Art Nouveau

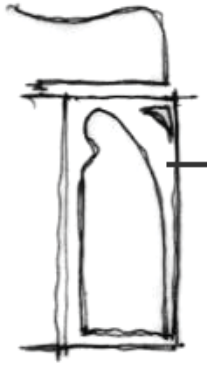
Coahuila 78

A finales del siglo XIX hubo grandes influencias de Art Nouveau en la colonia Roma. Este estilo surgió en Bruselas, pretendiendo romper con los estilos del pasado. El Art Nouveau se caracteriza por utilizar líneas curvas y formas inspiradas en las formas ondulantes de la naturaleza, con frecuentes elementos fantásticos y mitológicos. Como estilo decorativo se utilizó con gran éxito en metalistería, joyería, cristalerías e ilustración de libros.

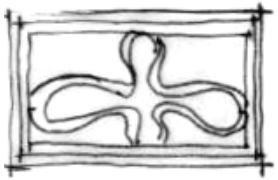
El Art Nouveau tuvo un papel fundamental en el desarrollo de la historia del arte, sobre todo en el campo de la arquitectura.
Con su rechazo del academicismo convencional y su nueva interpretación de la relación entre arte e industria, los seguidores de este estilo prepararon el camino para el arte y la arquitectura contemporáneas.
En esta colonia podemos encontrar esta tendencia en algunas edificaciones como son Chihuahua 78, Guanajuato 52, Colima 145, en la calle de Zacatecas se encuentran numerosos ejemplos.

Colima 145
Fotografía en sitio.
Formas ondulantes en balcones y ornamentos vegetales.

Formas ondulantes que enmarcan las ventanas, éstas formas generan sombras iregulares y es típico del art nouveau



El diseño de los marcos de las ventanas también tienen esas formas cuevas que las hacen poco común



Los barandales de los vanos tienen formas serpenteantes o zoomorfas y los remates tienen formas vegetales, como raices y flores.
Todas estas formas las manejan en bajo relieves, los cuales generan una percep-ción de las sombras poco común.

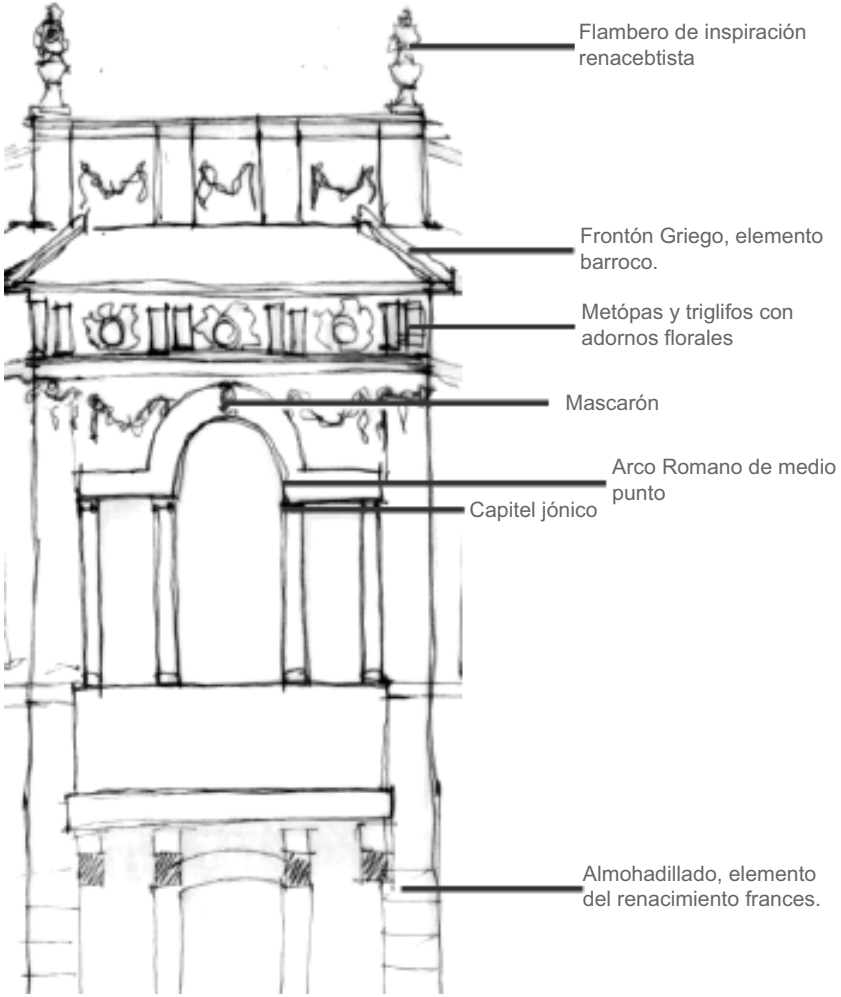
Zacatecas 90.
Fotografía en sitio.
Elementos decorativos vegetales.

Estilo Ecléctico

A principios del siglo XX, también podemos encontrar numerosos e importantes ejemplos del Estilo Ecléctico, el cual consistía en imitar elementos con estilos de épocas antiguas, como gótico, renacentista, árabe, etc. Mezclando estos estilos entre si en una misma fachada.

Casa Lamm
Álvaro Obregón 99
Fotografía en Sitio.

Arcos Romanos, Balaustradas renacentistas, frontones griegos, son entre otros elementos los mas populares dentro de la ornamentación de las casas de esta época.
Algunos ejemplos importantes son el edificio Rió de Janeiro , Jalapa 13, la Sagrada Familia, La casa Lamm, El edificio Balmori, entre otros, este estilo es el mas predominante en la colonia Roma.



Estilo Neocolonial

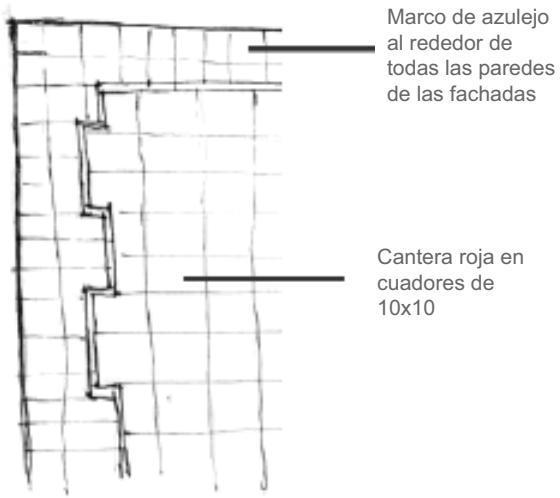
Durango 275

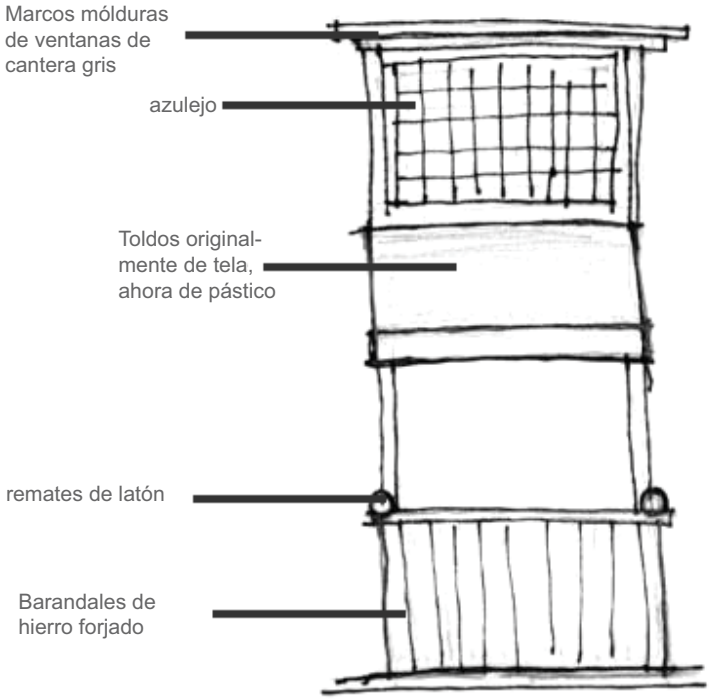
Al término de la Revolución se busco un estilo mucho mas nacionalista, que revalorizara nuestras costumbres, tradiciones y arquitectura, tratando que México se incorporara a la modernidad, así surgió el estilo neocolonial que como su nombre lo dice utilizaba elementos estilísticos de la época de la colonia y materiales como tezontle cantera, mosaico y hierro.

Detrás de las fachadas llenas ornamentos coloniales encontramos arquitectura muy moderna para su época.

Así pues, la corriente neocolonial representó una forma de hacer asimilables para la sociedad mexicana de esa época las nuevas tendencias constructivas y los avances de la arquitectura internacional

Como ejemplos tenemos, Durango 175, San Luis Potosí 122, Chiapas 158 entre otros.



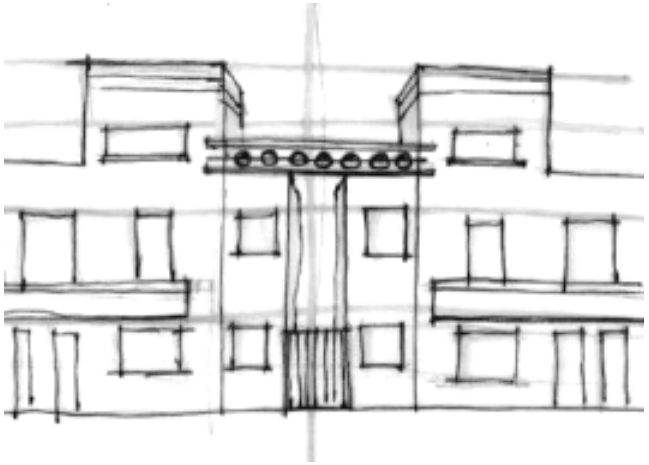


Art Decó

A Finales de la década de los veinte surgió en México el Art Déco, su principal característica es la utilización de líneas definidas, contornos nítidos y formas elegantes y simétricas, empleo de formas como frutos, flores o simples grecas los ejemplos en la colonia Roma entre otros son, Orizaba 191, Puebla 74, Querétaro 109, etc.

Campeche 193
Fotografía del libro
Historia de la Arquitectura y el Urbanismo Mexicanos.

"Esta variante estilística se[3] desarrolló de acuerdo a un vocabulario plástico en donde los motivos aparecieron ceñidos a condiciones de un estricto geométrismo".



Puebla 74
Presenta un perfecto eje de simetría y sus líneas son definidas y su forma geométrica

[3] Enrique X. De Anda Alanis. "La arquitectura de la Revolución Mexicana" UNAM. México 1990.

Capítulo dos

análisis tipológico habitacional

Capítulo dos
Análisis tipológico habitacional en la colonia Roma

a) Análisis tipológico de inmuebles catalogados

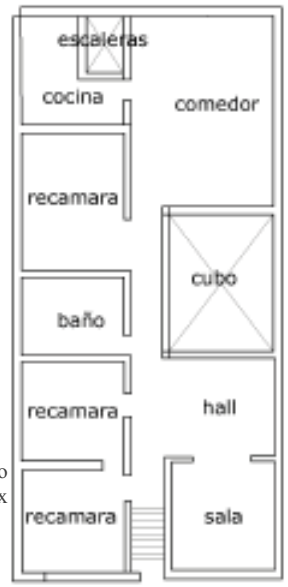
Al ser el tema central de ésta tesis, la rehabilitación de inmuebles catalogados, es importante hacer un repaso de algunas de las tipologías encontradas en la zona, para poder comprender las necesidades espaciales de principios de siglo XX y la imagen urbana actual de la zona.

Tipo uno

Este tipo de vivienda Neocolonial unifamiliar, se caracteriza por tener una fachada totalmente simétrica, su eje de simetría se encuentra en al acceso y la ventana que ilumina la escalera y el vestíbulo, estas casas contaban con dos cocheras y estudio en la parte inferior, uno de los accesos de la cochera conducía a la puerta de servicio que desembocaba en la cocina en la parte superior.

Como se puede observar en el gráfico, la planta se encuentra dividida por un gran pasillo el cual divide a su vez el espacio público, es decir la sala el hall y el comedor, del área privada, que corresponde a las habitaciones y la cocina. No todas las casas de esta tipología cuentan con esta distribución en la planta sin embargo el eje siempre es el mismo.
Las paredes de este tipo de casas son de 24cm y los muros de carga de hasta 30cm, los techos eran realizados con bóveda catalana y como terminado se ponía cielo raso con ayuda de un bastidor de madera y se ponían ornamentos como rosetones donde van las lámparas.
Los entrepisos son de entarimado de madera.
Cuentan con un cubo de luz que ilumina y ventila toda la casa.

calle de Orizaba



Planta tipo
Casa duplex

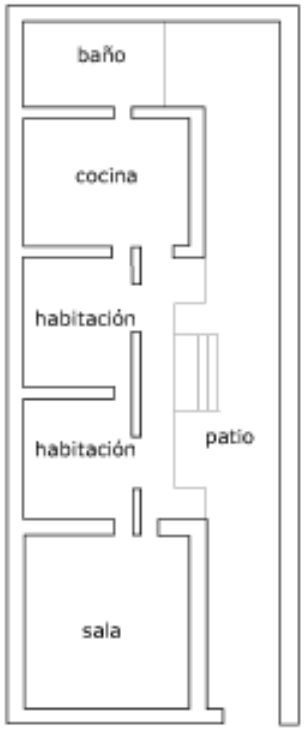
Uso de suelo actual: Actualmente el edificio esta siendo utilizado como comercio (restaurante).

Tipo dos

Este tipo de casas Neocoloniales unifamiliares tienen una característica muy particular su terreno es muy largo y tienen poco frente, en las fachadas se puede observar que es de un solo nivel y que contaban con semisótano que se utilizaba para evitar inundaciones, ahora la mayoría de estos semisótanos es utilizado y presentan graves problemas de humedad al evitar el libre paso del aire y la ventilación de la casa.

Este tipo de casas cuentan con un gran patio longitudinal que parece no interferir con el espacio habitable.
En la parte anterior de la casa se encuentra la sala o recibidor, en la parte de en medio las habitaciones y en la parte posterior los servicios junto con el comedor.
La puerta de acceso es realmente monumental, tomando en cuenta que es entrada vehicular y peatonal.
El sistema constructivo de estas casas es con muros de carga y vigas de acero o de madera.

Colima 315



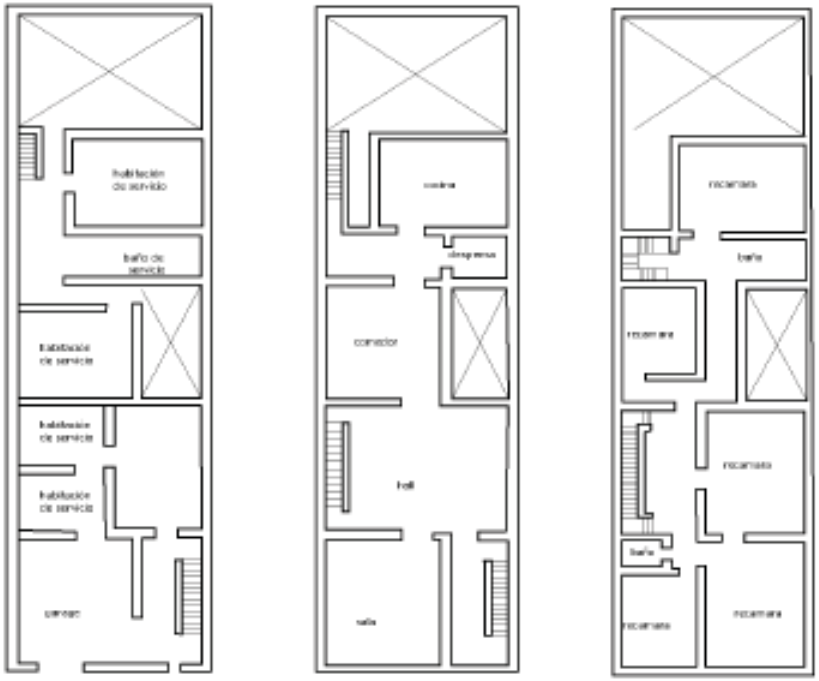
Planta tipo

Las paredes de este tipo, como en el caso anterior son de 24cm hasta 30cm los muros de carga, los techos eran realizados con bóveda catalana y como terminado se ponía cielo raso con ayuda de un bastidor de madera y se ponían ornamentos como rosetones donde van las lámparas.
Los entrepisos en este caso también es bóveda catalana.

Uso de suelo actual: Actualmente el edificio es ocupado por oficinas y algunos departamentos.

Tipo tres

Su fachada es muy parecida a la del tipo uno, cuenta con una ventana que ilumina la escalera, la ventana mas grande corresponde a la estancia siendo esta un área pública.
En el segundo nivel podemos observar como las ventanas se reducen haciéndose mas íntimas para el uso privado, es decir para habitaciones.



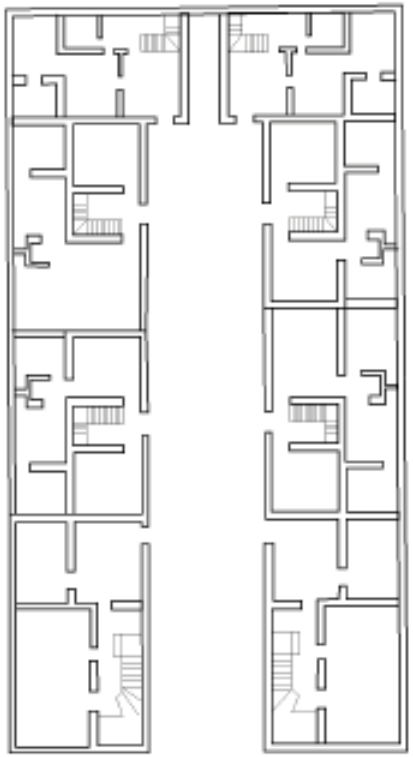
Este tipo de casas unifamiliares de tres niveles, hacen la diferencia de usos en sus diferentes niveles, en la parte de abajo cuentan con un área de servicios y del estudio, en el primer nivel se localiza el área pública, la sala, el comedor, el hall y la cocina.
En la última planta se encuentra el área privada, es decir las habitaciones, este tipo de casas es de la que mas habitaciones tiene, en total 4.

Av. Insurgentes Sur 226

Uso de suelo actual: Comercio en la planta baja y habitacional en la parte superior.

Tipo cuatro

Este tipo de edificios multifamiliares, cuentan con muy diversas fachadas el que se observa en la foto, fue remodelado como art decó, su patio central son característicos de casi todas la viviendas multifamiliares de la época, conocidas como vecindades, y algunos desembocan en las calles posteriores.



planta tipo

Algunas de estas viviendas contaban con dos niveles, los casos más comunes son de un nivel.
No solo se encontraban ejemplos de vivienda multifamiliar de este tipo, el edificio Balmorí, localizado en la calle Álvaro Obregón, fue uno de los pocos edificios de este tipo hecho para la clase media alta, contaba con estacionamiento, lo que ahora vemos como tiendas y galerías, además de contar con viviendas de varios tipos y dimensiones.

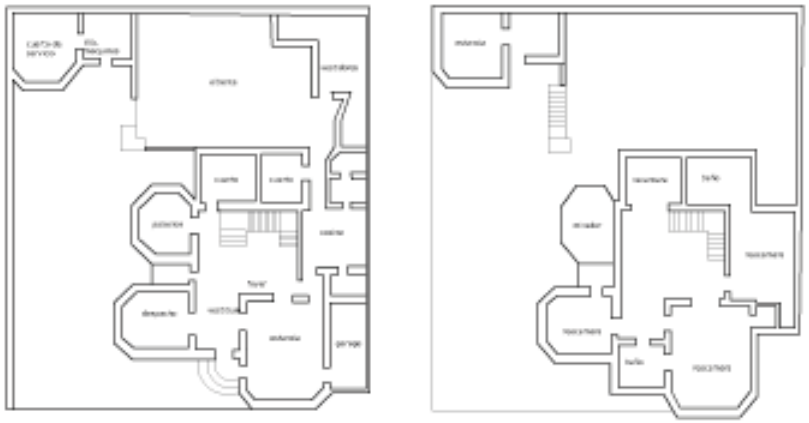
Edificio Multifamiliar
Calle Tonalá

Uso de suelo actual: El edificio sigue siendo habitacional, en la parte de enfrente cuenta con algunos comercios, como tiendas, papelerías y ferreterías.

Tipo cinco

Las conocidas como casas señoriales de la roma, no solo contaban con fachadas monumentales en las calles principales sino que en su jardín interior, a donde conducen sus accesos principales, las fachadas son espectaculares.
Algunas de estas casas se remetían a su propio terreno como la actual casa universitaria del libro y otras como la casa Lamm, mostraban su arquitectura desde el paramento de la banqueta.

Al entrar a la casa encuentras un gran vestíbulo, que te distribuye hacia el estudio o hacia la sala de estar, o bien hacia el comedor todos con gran iluminación natural.
Algunas cuentan con dos niveles, dividiendo el espacio en público abajo y privado en la parte de arriba.



planta tipo

Álvaro Obregón 99

Uso de suelo actual: Casa de cultura, librería, exposiciones y restaurante, cafetería.

Es importante aclarar que estos son algunos de los casos de tipología de vivienda de principio del siglo XX de la colonia Roma.
A pesar de que existen tipologías claras ninguna casa es igual ni en distribución ni en ornamentación, teniendo así cada una de ellas una identidad propia.
En el grafico se muestran los inmuebles catalogados por el INHA de distintos periodos.

Inmuebles catalogados

b) Tipología habitacional actual

La última etapa de crecimiento importante en esta colonia fue en los años 70 pero en esa ocasión el mercado inmobiliario se inclinaba más hacia la construcción de nuevos edificios de oficinas, pero en los últimos años la plusvalía de la zona a aumentado gracias al número de servicios que tienen para sus habitantes, es por eso que esta siendo tan susceptible a nuevos desarrollos habitacionales.
Los inversionistas y analistas del sector inmobiliario, pronostican una pronta saturación de estas zonas.

“De públicos tradicionalmente diferentes, estas cuatro colonias representan una oportunidad única para quienes deciden invertir en algún inmueble de los que ahí se ofrecen. Así, mientras que la colonia Condesa y, en menor medida, la Roma se caracterizan por atraer a un público conformado por profesionistas de mediana edad en busca de una vida moderna; la Del Valle y Nápoles atienden a un público más tradicional compuesto por familias de clase media y media alta que prefieren vivir en el centro de la ciudad.”[4]

Los departamentos nuevos de la colonia Roma tienen un precio promedio por metro cuadrado de 16,596 pesos.

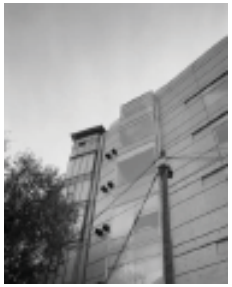
En la siguiente tabla obtenida de metroscubicos.com muestra el crecimiento inmobiliario de la colonia Roma en distintas épocas teniendo como referencia la edad de los edificios.

[4] Boletín inversionista inmobiliario, artículo “Centro Sur , Colonias en movimiento” por Jana Boltvinik y Manuel Paredes para metroscubicos.com

Algunos ejemplos de nuevos edificios en la colonia Roma y Condesa son los siguientes:

Sonora 105
(89 a 140m2)
2 a 3 recamaras
2 baños
Estudio
Sala
Comedor
Cocina
Patio de servicio
2 cajones de estacionamiento
terraza

Teotihuacán 15



conjunto Veracruz

Chilpancingo 17

En el render se puede observar el contexto del edificio, la mayoría de los nuevos edificios son tipo loft y con una imagen muy contemporánea.

Ámsterdam 1

Al estar, los departamentos, dirigidos al mismo tipo de compradores ofrecen casi todos los mismos servicios.

Capítulo tres

reglamentación y análisis urbano

Capítulo tres
Reglamentación y análisis urbano

a) Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc y análisis específico.

El plan delegacional mas reciente de la delegación Cuauhtemoc es el del año 1996, en este plan se basará éste capítulo, con la finalidad de que la información esté basada en datos oficiales.
La delegación tiene una superficie de 3244Ha., que representa el 2.2% de la superficie del Distrito Federal y el 4.3% del total del área urbanizada de la entidad. La delegación comprende 2,627 manzanas, en las 34 colonias siguientes:

1. Algarín.	13. Ex-Hipódromo de Peralvillo.	25. Roma Sur.
2. Ampliación Asturias.	14. Felipe Pescador.	26. San Rafael.
3. Asturias.	15. Guerrero.	27. Tránsito.
4. Atlampa.	16. Hipódromo.	28. San Simón Tolnáhuac.
5. Buenavista.	17. Hipódromo de la Condesa.	29. Santa María Insurgentes.
6. Buenos Aires.	18. Juárez.	30. Santa María La Ribera.
7. Centro.	19. Maza.	31. Tabacalera.
8. Centro Urbano Benito Juárez.	20. Morelos.	32. Unidad Nonoalco Tlatelolco.
9. Condesa.	21. Obrera.	33. Valle Gómez.
10. Cuauhtémoc.	22. Paulino Navarro.	34. Vista Alegre.
11. Doctores.	23. Peralvillo.	
12. Esperanza.	24. Roma Norte.	

Fuente: Subdelegación de Obras y Servicios de la Delegación Cuauhtémoc.

Medio Físico.- El relieve de la delegación es sensiblemente plano, es menor al 5% de pendiente; el clima es templado, con temperatura media anual de 17.2ºC y presenta una precipitación pluvial promedio anual de 618 mililitros. La altitud promedio es de 2,240 metros sobre el nivel del mar. Se asienta dentro del área antiguamente ocupada por el Lago de Texcoco, por lo que predominan los suelos arcillosos; se encuentra en la zona III, lacustre, según la clasificación del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

•Análisis de población.

Crecimiento poblacional de la Delegación Cuauhtemoc:

Año	Población/habitantes.
1970	923,100
1980	814,983
1990	595,960
1995	540,382
2000	516 255

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, 1980, INEGI.

Al ver esta tabla nos podemos dar cuenta que en los años en que hay una disminución notable de habitantes como en 1980 a 1990, coincide con la de el terremoto de 1985, fue esta una de las delegaciones que se vio mas afectada, por esta causa mucha gente prefirió irse de la zona y vivir en lugres mas seguros, como el sur de la ciudad entre otros.

Usos de Suelo: La migración de población que está ocurriendo en la delegación se ha reflejado en los usos del suelo, sobre todo en el habitacional y en el mixto. En 1987 y 1996, se observan cambios importantes en estos usos, el habitacional que parece haber aumentado, mientras que los mixtos se hubieran reducido.

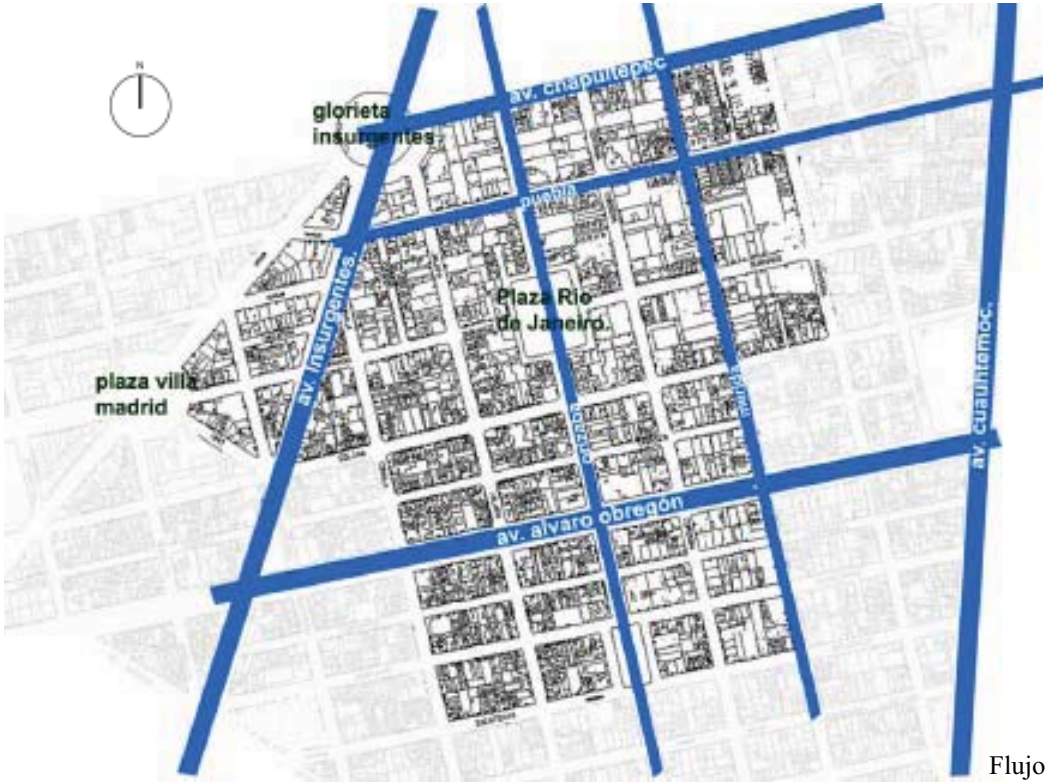
El número de niveles corresponde también al tipo de suelo que posee la colonia, dentro del Reglamento de Construcciones, esta colonia es Zona III o lacustre y tiene la característica de tener depósitos de arcilla altamente compresible, separadas por capas arenosas con contenido diverso de limo o arcilla. En esta zona el agua se puede encontrar a menos de 3m de longitud.

El siguiente cuadro, muestra la superficie promedio del lote tipo, las alturas máxima y promedio construidas y el área libre de las construcciones existentes en la colonia Roma y sus colonias vecinas.

Colonia	Población 1995	Superficie HA	Densidad HAB/HA	Altura Máxima niveles	Altura Promedio niveles	Lote promedio m2	Área Libre %
Condesa	10427	68.89	151	22	3	300	25
Roma Norte	27412	238.58	115	15	3	350	25
Roma Sur	18381	113.16	162	14	4	300	25
Juárez	9007	146.69	61	30	4	400	30

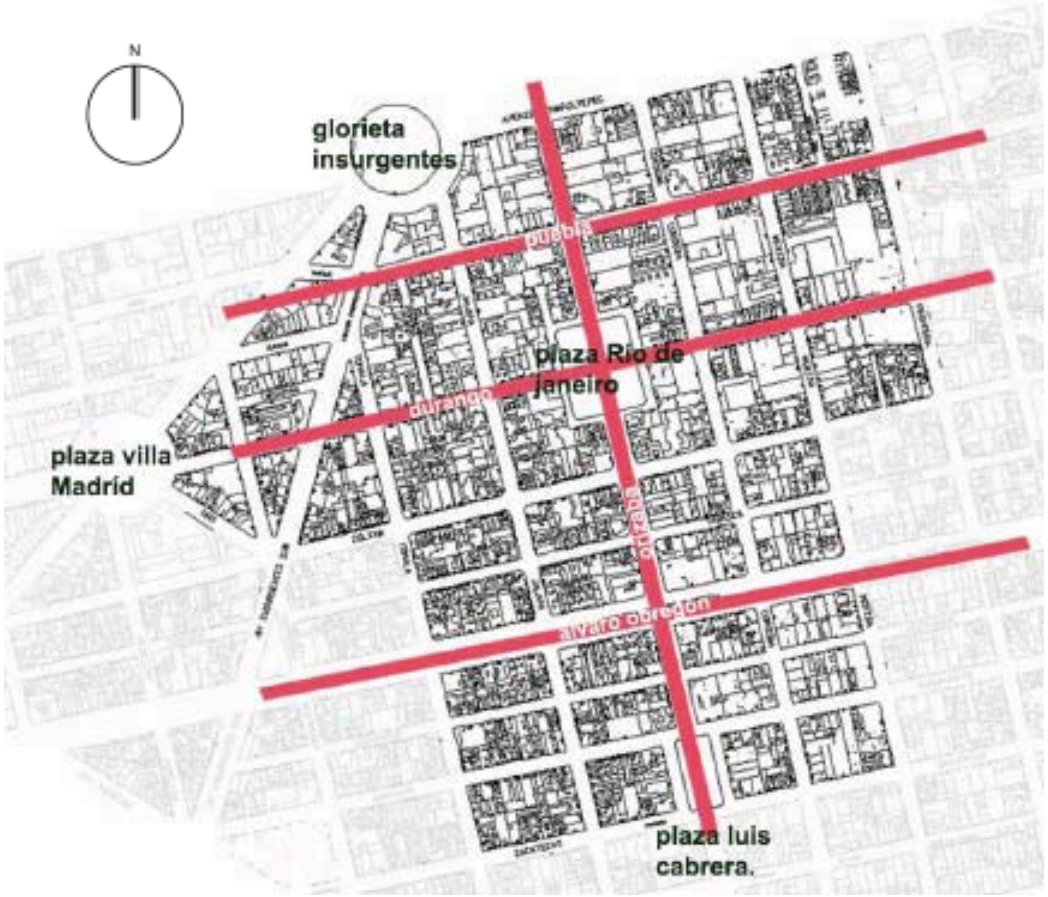
Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Delegación Cuauhtemoc.1996.

•Análisis Urbano.



Flujo Vehicular

El área de estudio se delimita por las avenidas más transitadas generando un borde urbano, es decir, estos límites generan una división entre barrios o zonas haciendo que estas tengan características específicas.
La zona se delimita al norte con Av. Chapultepéc, al sur con Av. Álvaro Obregón y al este y al oeste con Av. Insurgentes y Av. Cuauhtemoc, respectivamente. Estos bordes generan un perímetro que es difícil de traspasar por la alta afluencia vehicular.
Dentro de este perímetro se encuentran vías como Orizaba, Puebla y Mérida que son menos transitadas pero son importantes para la zona ya que son las vías secundarias que conectan con la vías primarias antes mencionadas.
Así es que el perímetro de estudio se forma de los bordes antes mencionados, y se hará el estudio del área delimitada por las calles de Chapultepéc, Zacatecas, Mérida y Tonalá.

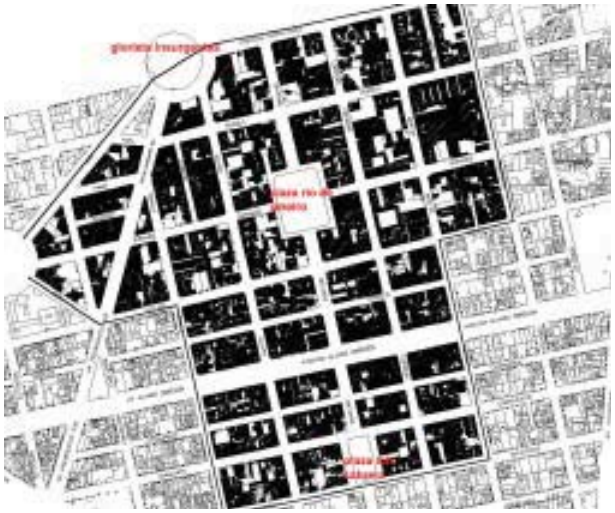


Flujo peatonal

La mayor afluencia peatonal se encuentra en las calles de Puebla, Durango y Álvaro Obregón que además de conectar las vialidades mas importantes como Av. Chapultepéc y Av. Insurgentes forman parte importante del transporte público.
Estas calles se pueden considerar como corredores, Durango y Álvaro Obregón poseen camellones donde el peatón pude circular sin problemas, ya que son amplios y por su vegetación generan una barrera entre el peatón y el corredor vehicular.
La calle de Puebla por otro lado es la mas transitada, por su cercanía a la Glorieta Insurgentes, y al transporte público mas importante como el metro y el metrobús.

Vialidades.- Por su ubicación, la delegación es una zona de tránsito para muchos habitantes de la Ciudad. En ella se encuentran numerosas arterias importantes, como el Circuito Interior, el Viaducto Miguel Alemán y la Calzada San Antonio Abad. La estructura vial se complementa con 9 ejes viales, que a su vez se vinculan con otras vías primarias como son Avenida Insurgentes, Paseo de la Reforma, Ribera de San Cosme, Avenida Chapultepec, Fray Servando Teresa de Mier y José María Izazaga.

En la Delegación Cuauhtémoc se cuenta con vialidades de primer orden dentro de la estructura metropolitana, lo que permite que el sistema de transporte se adecue satisfactoriamente a la demanda generada por sus habitantes; pero sobre todo, para la población flotante que acude diariamente a la misma.



Espacio Construido

Espacio no construido

Tanto la colonia Roma como la Hipódromo Condesa han sido siempre una fuente de oxigeno para la Ciudad de México, por sus grandes parques como el España y el México y por sus plazas como villa Madrid, Plaza Río de Janeiro, Luis Cabrera, etc.

•Puntos Importantes (Hitos)

Hitos
Puntos importantes de la zona de estudio

1.Plaza río de Janeiro.
Originalmente llamada Plaza Roma.
Al trazar la colonia Roma se previó la existencia de dos ejes urbanos, la avenida Álvaro Obregón y la calle de Orizaba.
Esta plaza genera un gran espacio verde que siempre fue destinado para la recreación de los habitantes.
Actualmente es igual de importante, se usa para algunos eventos de la delegación y los colonos, pero se le da poco mantenimiento lo que afecta la imagen urbana.

2.Plaza Luis Cabrera.
Originalmente llamada Plaza Ajusco.
Al igual que la plaza Río de Janeiro se encuentra en el eje de Orizaba, esta plaza es para una escala mas barrial y alrededor se han construido edificios de muchos niveles haciendo que la plaza pierda escala.

3.Casa Universitaria del libro.
A diferencia de otras casas en esquina de esa época, se retira unos metros del paramento, dando énfasis a su monumentalidad.
El autor de este edificio es el ingeniero Gustavo Peñasco, autor de numerosas casas en la colonia Roma.
Es uno de los centros culturales mas importantes, cuenta con salas donde se hacen presentaciones de libros, exposiciones y numerosas muestras de cine de arte.

4.Casa Lamm.
A diferencia de la casa señorial, aislada esta casa de encuentra a lo largo del paramento y hace utilización del pan coupé.
Posee dos accesos uno que hace la relación entre la casa y la calle y otro desde el jardín interior. Actualmente es librería, galería y cafetería, es el más importante centro cultural de la zona.

5.Sagrada Familia
Fue proyectada sin atrio o plaza.
A pesar de ser de estilo ecléctico fue una de las primeras construcciones en usar concreto armado, el autor de la obra es el arquitecto Manuel Gorozpe.
Reune gran cantidad de personas durante Semana Santa, desde donde salen en peregrinación.

6.Edificio Balmori
Es uno de los primeros edificios en la Ciudad, que albergaba desde sus inicios, vivienda colectiva, para diferentes clases sociales, los que ahora son locales comerciales en la parte de enfrente originalmente eran los estacionamientos de las viviendas que daban al frente y que eran mas grandes que el resto de los departamentos.

•Equipamiento

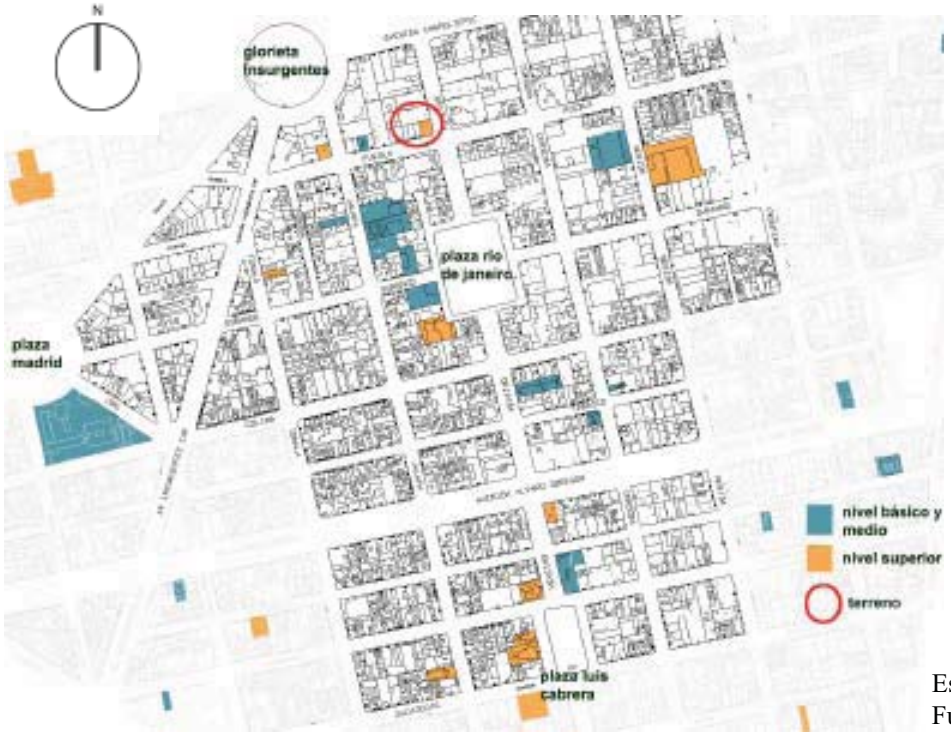
	IND. GENERAL	EDUCACIÓN	CULTURA	SALUD	GOBIERNO	DEPORTE	ÁREAS VERDES
Cuauhtémoc	2.75	2.06	5.05	2.42	6.04	0.75	0.17

Fuente: Plan parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtmoc.

Hospitales/ Edificios Públicos/ Gasolineras.
Fuente: Información obtenida en sitio.

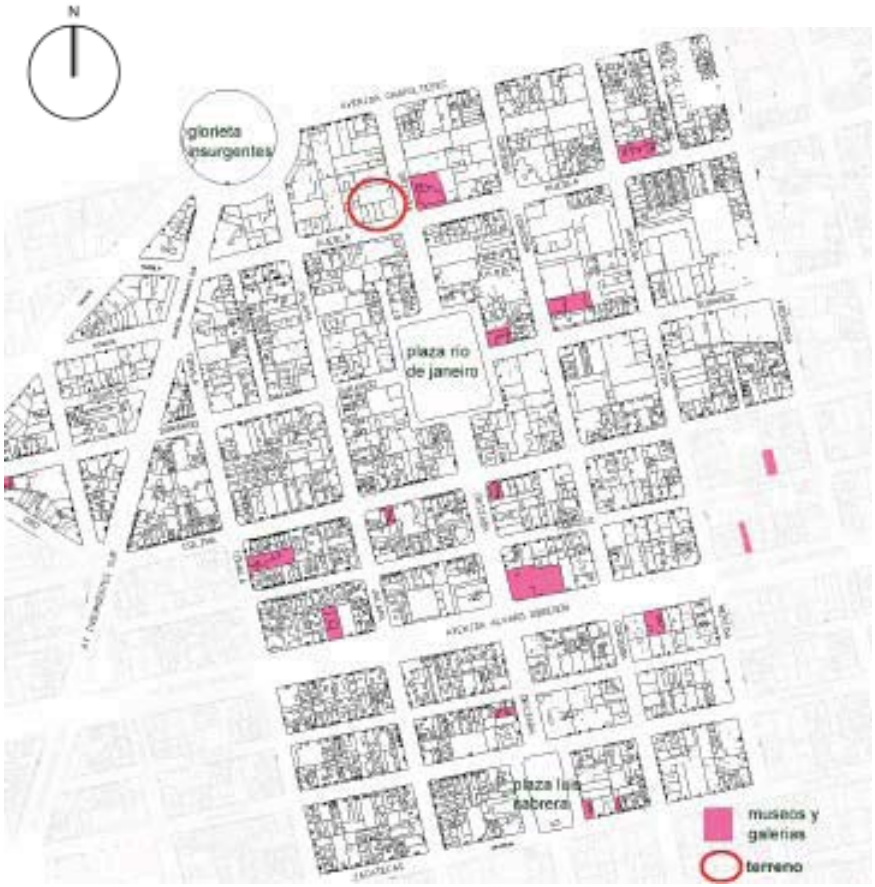
La colonia Roma al tener todos los servicios y al tener una ubicación privilegiada podría ser el micro centro de la Ciudad de México, ya que en ella podemos encontrar todos los servicios y todas las facilidades tanto vehiculares como peatonales que hacen que la zona tenga mayor vitalidad y utilidad.

En el perímetro de estudio, conformado por 45 manzanas, podemos encontrar doce Edificios Públicos, entre ellos dependencias del INAH, del INBA, SAGDAR, SEP, entre otras. Podemos encontrar también seis hospitales algunos son, el Hospital Santa Teresa y el Hospital Obregón. En este mismo perímetro encontramos una sola Gasolinera en el Cruce de Mérida y Álvaro Obregón.



Escuelas primarias, secundarias, preparatorias y universidad.
Fuente: Información obtenida en sitio.

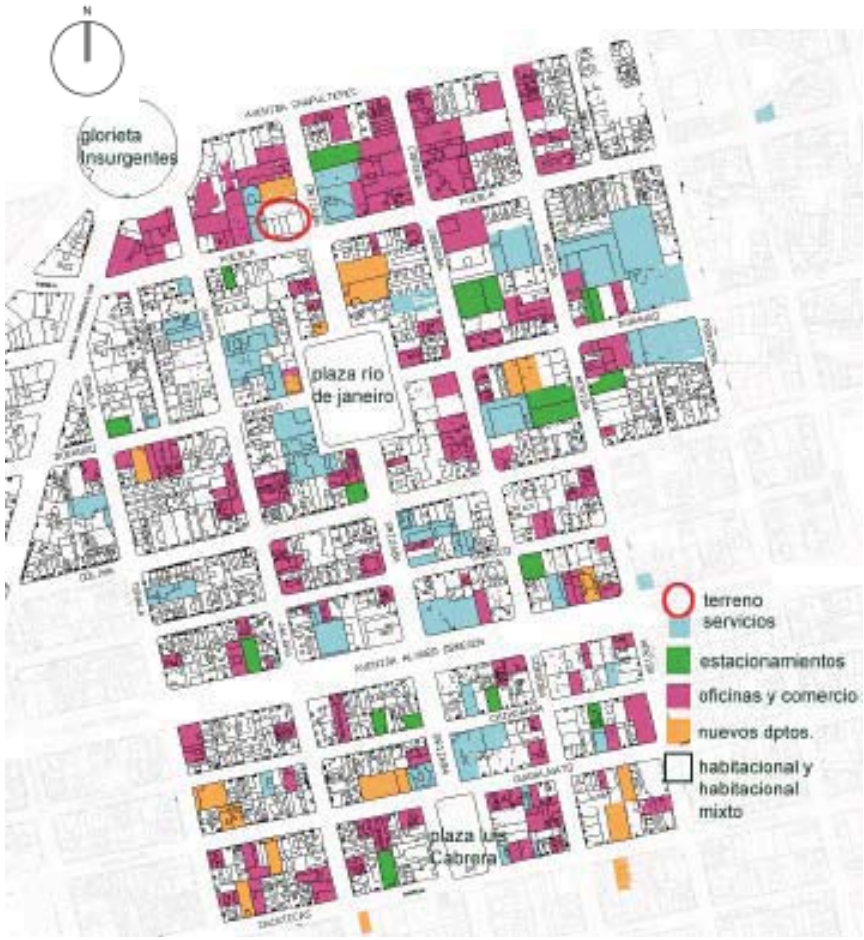
En el perímetro hay diez escuelas pertenecientes al nivel básico y medio, es decir, primaria, secundaria y preparatoria, y nueve de nivel superior es decir Universidades.



Museos y Galerias
Fuente: Información obtenida en sitio.

El perímetro cuenta con trece galerías y museos, las plazas Río de Janeiro, Luis Cabrera y el camellón de Álvaro Obregón también ejercen el papel de galerías al aire libre en algunos periodos del año.

Galerías y Museos:
Centro Cultural de Francisco de Asis, Puebla 79. INAH, Álvaro Obregón 151. Centro Cultural Brisas, Álvaro Obregón 74. INBA, Zacatecas 97. Salón de la Plástica Mexicana, Colima 196. “Casa del Poeta”,Álvaro Obregón 73. Casa LAMM, Álvaro Obregón 99. Casa Universitaria del Libro en la esquina de Puebla y Orizaba. Espacio Cultural Atrio, Orizaba 127. GALERÍA METROPOLITANA, UAM, Medellín 28. Galería OMR en la Plaza Río de Janeiro 54. Galería PECANINS, Durango 186. Galería GARASH, Álvaro Obregón 49. MUCA Roma,Tabasco 73.



Uso de suelo actual
Fuente: Información obtenida en sitio.

Esta gráfica muestra los siguientes servicios, hospitales, edificios de gobierno, escuelas, gasolineras, museos y galerías.
Los porcentajes representados son los siguientes:
De los 795 predios comprendidos en el perímetro de estudio, el 19.62% de la superficie corresponde a Comercio y Oficinas, 4.65% a Servicios y equipamiento, 71.44% a Habitacional y Habitacional Mixto, 2.13% a Estacionamiento y 2.16% de Nuevos Edificios de uso habitacional.
El porcentaje de vivienda es el mas alto, mes con mes este porcentaje se sigue incrementando, esto hace que las personas que han vivido aquí desde hace varios años se preocupen por la escasez de agua y de servicios en general.

•Infraestructura

Agua Potable.- De acuerdo con la información proporcionada por la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH) existe una cobertura del servicio del 100% y en todo su territorio es factible la dotación del servicio. En 1990 el 98.3% de las viviendas particulares contaba con agua entubada.

Su abastecimiento proviene de fuentes externas e internas; las fuentes externas están conformadas por el Sistema Lerma que alimenta a los tanques Aeroclub, situados al poniente del Distrito Federal y abastecen a la zona poniente y centro de la delegación. El Sistema Chiconautla, alimenta los tanques Santa Isabel, que se localizan al norte del Distrito Federal para abastecer a la mayor parte de la zona norte. Finalmente los acueductos del sur Xotepingo, Chalco y Xochimilco conducen agua en bloque para abastecer la zona sur y oriente de la delegación.

Drenaje.- Tiene un nivel de cobertura en la delegación del 100%, y ya desde 1990 el 97.9% de las viviendas estaban conectadas al sistema. Ahora cuenta con un sistema de colectores que presentan un sentido de escurrimientos de poniente a oriente y de sur a norte. De estos colectores, algunos reciben las descargas de agua residual provenientes de la Delegación Miguel Hidalgo.

La Delegación Cuauhtémoc, cuenta con la planta de tratamiento de aguas negras de Tlatelolco, cuya capacidad instalada es de 20 litros por segundo, operando actualmente a un promedio de 16 litros por segundo.
Energía Eléctrica: La totalidad del territorio cuenta con infraestructura de energía eléctrica; y el 98.8% de las viviendas particulares cuenta con este servicio.

•Imagen Urbana

Insurgentes y Puebla

Los edificios que vemos en esta fotografía, son catalogados, su imagen no es solo afectada por las modificaciones que han tenido a causa de la publicidad de los comercios, podemos observar como la arquitectura pasa a segundo plano, cuando el comercio ambulante se adueña de la vía peatonal y de la imagen urbana del sitio, fenómeno que se puede observar en toda la Ciudad de México, sobretodo en las zonas cercanas a alguna terminal del metro.

Calle de Puebla
Predios en dónde se ubica el proyecto

Sobre la calle de Puebla, una de las calles donde se centra el proyecto, podemos observar cinco edificios catalogados, todos los edificios de esta cuadra albergan oficinas y dos de ellos comercio en la parte inferior.
La imagen Urbana de esta calle se encuentra interrumpida no solo por los dos edificios de más de siete niveles, sino también por la destrucción parcial de los inmuebles con valor histórico, y como en el caso anterior, el comercio, el cual ya no es ambulante sino parásito; hace que la calle pierda todo valor visual.

Sobre la calle de Orizaba hay un estacionamiento, el único inmueble catalogado que queda es el de la esquina de Orizaba y Puebla, todos los edificios de esta cuadra son de oficinas con excepción del que están construyendo que albergará la clínica #1 del IMSS.
La imagen urbana de Orizaba esta muy deteriorada, no existe un lenguaje claro en la comunicación de sus construcciones. El predio, no se ve afectado solo por los anuncios de su propio local, sino que su cercanía con Avenida Chapultepéc, hace que tenga un flujo peatonal continuo, del que el comercio parásito, como antes lo llame, se vea beneficiado.

Calle de Orizaba
Predios dónde se ubica el proyecto

La plaza Río de Janeiro, como la Av. Álvaro Obregón son un buen ejemplo de lo que ha pasado con la imagen de la Roma. Podemos encontrarnos con un Inmueble catalogado junto a un edificio de mas de diez niveles, que no respeta la temporalidad del edificio vecino.
Muchos de los inmuebles catalogados se vieron afectados estructuralmente, llegando a ser inhabitables, los cuales ahora se encuentran en un abandono total, esperando poder ser demolidos, sin que las leyes de patrimonio histórico los reclamen.

b) Normatividad para inmuebles catalogados

En las especificaciones generales de restauración de la SEDUE, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se puede encontrar una guía amplia de restauración, que habla de aplanados, pinturas murales, pavimentos, todo con relación al estado original del inmueble y como rescatarlo, también tiene un glosario interesante de definiciones como por ejemplo:

Monumento
De acuerdo a la legislación mexicana, se consideran monumentos históricos los bienes inmuebles construidos en los siglos XVI, XVII, XVIII y XIX.

Restauración
Conjunto de operaciones que tienden a conservar un bien cultural, o a mantener un sitio o monumento histórico o artístico en estado de servicio, conforme a sus características históricas, constructivas y estéticas.

Obras de Conservación
Operaciones necesarias para evitar la degradación de un inmueble.

Obras de Protección
Preservación contra el deterioro de un inmueble objeto arquitectónico, cuando se están llevando a cabo obras cerca del mismo.

Obras de liberación
Es el retiro de elementos que fueron colocados en tiempo posterior al del inmueble.

Obras de Consolidación
Operaciones necesarias para reestablecer las condiciones originales de trabajo mecánico de una estructura.

Obras de Restitución
Reposición total o parcial de un elemento arquitectónico del que existen evidencias de sus características originales.
Actualmente las Normas Generales de Rasuración son dictaminadas por SEDUVI , INBA o INAH, sus disposiciones son la siguientes:

- **Niveles de Protección.**

Definición de Acciones según Niveles de Protección

Para los efectos de estas normas se establecieron diferentes niveles de protección a inmuebles, que permiten diferentes tipos de intervenciones:

NIVEL DE PROTECCIÓN 1

Inmuebles de valor arquitectónico relevante sin alterar, que puede tener o no algún tipo de alteraciones, cuyo valor individual y en el conjunto los hacen susceptibles de un nivel de protección máximo y permiten establecer restricciones importantes a las acciones de transformación.

NIVEL DE PROTECCIÓN 2

Inmuebles de valor patrimonial arquitectónico relevante alterado, que tienen algún tipo de alteraciones, que pertenecen al período o forman parte del conjunto y que por su estado de conservación son susceptibles de transformaciones importantes con algunas restricciones.

NIVEL DE PROTECCIÓN 3

Inmuebles de valor patrimonial ambiental, que pertenecen al período o forman parte del conjunto urbano y que por su estado de conservación y localización son susceptibles de transformaciones importantes.

Estos niveles de protección constituyen una guía para efectuar alguna de las intervenciones que se indican a continuación, y deberá contarse con la aprobación y el Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI.

- ***Intervenciones en Inmuebles Patrimoniales***

Demoliciones

DEMOLICIÓN TOTAL: Solamente se autorizará la demolición total del inmueble, en casos muy específicos, cuando se ponga en peligro la integridad física de los ocupantes o del mismo inmueble. Esta consideración se tomará para los tres niveles de protección.

DEMOLICIÓN TOTAL EXCEPTO FACHADA: La demolición Total del Inmueble dejando sólo la fachada se encuentra prohibida para todos los inmuebles que estén considerados en el catálogo del Gobierno del Distrito Federal, así como para los catalogados o declarados por INAH e INBA.

DEMOLICIÓN EXCEPTO PRIMERA CRUJIA: La demolición del inmueble respetando sólo la primera crujía se encuentra permitida en los inmuebles con nivel de protección 3; para los inmuebles con nivel de protección 2 se autorizará en los casos específicos en que sólo esta primera crujía presente características arquitectónicas históricas o artísticas relevantes y que la construcción restante se encuentre en peligro de derrumbe mediante previa autorización y aprobación del Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente. Para los inmuebles con nivel de protección 1, se encuentra prohibida.

DEMOLICIÓN PARCIAL DE LA FACHADA: La demolición parcial de la fachada se encuentra permitida en los inmuebles con nivel de protección 3; en los inmuebles con nivel de protección 2, se requerirá autorización previa del Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente. En el caso de los inmuebles con niveles de protección 1, la demolición parcial de fachada se encuentra prohibida.

Sustituciones

- ELEMENTOS ESTRUCTURALES CON PERDIDA DE PROPIEDADES MECÁNICAS: La sustitución de elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas, se encuentra permitida en los inmuebles con nivel de protección 3; para los inmuebles con nivel de protección 2, estará condicionada a las especificaciones que en cuanto a materiales y procedimientos técnicos marque el Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente; y para los inmuebles con nivel de protección 1, está prohibida.
- ACABADOS, HERRERIA Y CARPINTERÍA NO ESTRUCTURAL: La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida en los inmuebles con nivel de protección 1, 2 y 3, siempre y cuando la propuesta esté integrada a la concepción original y se trate en lo posible de rescatar los materiales existentes originales que estén en buen estado de conservación.
- COLOR DE PINTURA: No se permitirá en ningún caso, la pintura parcial de secciones de fachadas que alteren la imagen integral del edificio. La sustitución de color está permitida en todos los niveles de protección, a reserva de encontrar datos históricos (grabados, pinturas, etc.) que puedan dar sustento a la elaboración de un catálogo de colores para la zona. Es importante recordar que no se podrán usar colores esmaltados en ningún edificio del siglo XIX o anterior.

Modificaciones

En el caso de que se permitan modificaciones o agregados a la planta original, deberá hacerse evidente que se trata de elementos nuevos, esto aplica para todos los niveles de protección.

No se permitirá en ningún caso, la instalación de toldos, marquesinas, anuncios o cualquier otro tipo de instalaciones que alteren las fachadas de los inmuebles catalogados. La autoridad competente fijará el plazo para retirar este tipo de agregados en los inmuebles catalogados.

- DE PLANTA TIPO EN FORMA Y DISTRIBUCIÓN: La modificación de la planta tipo original tanto en la forma como en la distribución interior está condicionada a la obtención del Dictamen técnico correspondiente, en los inmuebles con nivel de protección 3 y se encuentra prohibida en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2.
- FACHADA TIPO: Las modificaciones de la fachada original, en los inmuebles con nivel de protección 3 están permitidas siempre y cuando la propuesta utilice materiales, colores, texturas y proporciones de vanos acordes a la zona, y prohibidas en los inmuebles con nivel de protección 1 y 2.
- REMETIMIENTOS O SALIENTES DEL PARAMENTO: La modificación de los remetimientos o salientes del paramento de las fachadas originales está permitida en los inmuebles con nivel de protección 3, mediante previa autorización de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente, en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2, está prohibida.

Adiciones

- NIVELES SUPERIORES A EDIFICACIÓN PATRIMONIAL, RESPETANDO NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS POR EL PROGRAMA PARCIAL: Las adiciones de niveles, respetando los niveles Permitidos en el Programa Parcial y en las normas de imagen urbana, se encuentran permitidas en los inmuebles con nivel de protección 3 y solamente mediante previa autorización de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente, en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2.
- ANEXOS POSTERIORES EN ÁREAS LIBRES: La construcción de edificaciones en las áreas libres se encuentra permitida en los inmuebles con niveles de protección 3, siempre y cuando no rebase las normas de ocupación determinadas en el Programa Parcial correspondiente; en los inmuebles con nivel de protección 2, se permitirá siempre y cuando no se alteren visuales del conjunto o inmueble, que la nueva construcción sea notoria pero integrada y que la propuesta no reproduzca los elementos originales, y estará prohibida para el nivel de protección 1.
- HERRERÍA NUEVA FACHADA: La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, estará permitida en el nivel de protección 3, siguiendo las Normas de Imagen Urbana anexas y condicionada al Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2.
- BALCONES Y VOLADOS FUERA DEL PARAMENTO: La adición de balcones y volados al partido original, estará permitida en los inmuebles con nivel de protección 3 siguiendo las Normas de Imagen Urbana anexas y permitida previa autorización de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos y del Instituto competente en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2. En éstos casos se revisará que el diseño propuesto mantenga la armonía con el inmueble y su entorno inmediato.
- INSTALACIONES CON VISTA A LA CALLE: La adición de instalaciones con vista a la calle estará condicionada al Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente, en los inmuebles con nivel de protección 3, y prohibida en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2.
- INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, CALEFACCIÓN, ESPECIALES, SEGURIDAD Y PARA EQUIPOS DE INFORMÁTICA. : La adición de instalaciones estará condicionada a la revisión y autorización del proyecto respectivo según Dictamen Técnico Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente, en los inmuebles con nivel de protección 1, 2 y 3.
- ACABADOS CONTEMPORÁNEOS: El uso de acabados contemporáneos en los inmuebles deberá seguir las normas de imagen urbana del Programa Parcial correspondiente y estará permitido en los inmuebles con nivel de protección 3, y estará sujeto a autorización previa de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos y del Instituto competente en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2.

Uso De Suelo

El Cambio de Uso del Suelo se autorizará de acuerdo a los usos permitidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y estará permitido en los inmuebles con nivel de protección 3, y condicionado al Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente, en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2. En este último caso, se deberán respetar tanto las fachadas originales como la distribución interior. Sólo se permitirán cambios de uso de suelo en los inmuebles con nivel de protección 1 y 2 que sean acordes con la tipología original del edificio.
Los cambios de uso de suelo en los inmuebles con nivel de protección 1 y 2, no deben afectar la estructura original del edificio.

A manera de conclusión: Los inmuebles de la esquina de Orizaba y Puebla, de los que tratará esta tesis tienen un nivel de catalogación 2, es decir, Inmuebles de valor patrimonial arquitectónico relevante alterado, que tienen algunos tipos de alteración, que pertenecen al período o forman parte del conjunto y que por su estado de conservación son susceptibles de transformaciones importantes con algunas restricciones. Ya que tres de los inmuebles solo tienen la fachada, estos pueden ser candidatos, según las normas a la demolición total por poner en peligro la integridad física de las personas; y el de la esquina posee grandes modificaciones en vanos , pero ya que este conserva su emplazamiento original esta restringido por todas estas normas.
En el capítulo llamado Diagnóstico Urbano se retomarán algunos puntos que dejaran claro a que normas y reglamentación son susceptibles los predios que trata esta tesis.

Capítulo cuatro

teoría de la restauración

Capítulo cuatro
Teoria de la restauración

a) Conceptos de restauración

La arquitectura es un testimonio de la actividad humana, que habla de una época determinada y de una situación humana o social, por lo general única, que se vuelve un patrimonio cultural de un grupo humano particular.

“Cuando el hombre conquistó nuevos conocimientos sobre su pasado biológico y social, adquiriendo conciencia, sobre su evolución en esos campos, la restauración modifico sus objetivos. Fue el impulso de tales progresos que la historia, tras de haber sufrido un largo periodo de desprestigio, adquirió nueva vida, dando pie a la formación del pensamiento histórico contemporáneo, mucho mas rico y complicado que el sustentado por las generaciones de otros siglos”.[1]

El hombre ha tenido siempre la necesidad de transmitir el conocimiento sobre su pasado y de algún modo siempre hemos tenido la necesidad de conocer y saber de donde provenimos y la arquitectura siendo testimonio de la actividad humana, nos habla de donde y como era la sociedad de la que surgimos o de la que evolucionamos.

Por otra parte la identidad se conoce como el conjunto de circunstancias que distinguen a una persona de las demás, e identificar se conoce como hacer idénticas cosas distintas, así pues la identidad y el individualismo se contraponen ya que en teoría solo podemos se idénticos a nosotros mismos, es por esta misma razón que nos identificamos naturalmente con el pasado, ya que este es parte de nosotros, si pensamos que de ahí provenimos o evolucionamos, por tanto la restauración es mantener la huella de nuestro pasado.

[1] Fundamentos Teóricos de la Restauración, Carlos Chanfón Olmos. UNAM. Facultad de Arquitectura. 1984.

La concepción que tenemos hoy de monumento no solo se refiere al valor artístico de las cosas, sino que va mucho mas enfocado al valor social e histórico que nosotros le damos a estas, cuando tienen que ver con nuestro pasado.
En un principio el concepto de monumento se refería solo a lo bueno, admirable o extraordinario, ahora este concepto a evolucionado notablemente ya que se consideran monumentos algunos lugares que representan momentos importantes de la humanidad que no necesariamente fueron buenos, se puede considerar monumento cuando se tienen conocimiento de la cultura del pasado histórico, cuando se posee esta conciencia es inevitable tratar de conservar este fragmento de nuestra esencia.

Auschwitz, considerado hoy monumento por los acontecimientos sociales durante la Segunda Guerra Mundial

La evolución de la restauración tiene dos vertientes dentro de la historia de la humanidad, la primera durante el Renacimiento cuando por restauración se entendía el regresar al estado anterior, y la segunda vertiente durante la Ilustración en donde al concepto se incluían la autenticidad y la estimación de lo que fue.

"La restauración contemporánea no excluye al arte sino se amplia el campo a todo testimonio que pueda informar sobre el pasado del hombre social"[22]

México como todos los países que fueron colonizados tiene problemas de identidad, en un momento de nuestra historia nuestros antepasados se vieron obligados a darle la espalda a sus raíces y cuando quisieron retomarlo, sus nuevas teorías ya formaban parte de su identidad también y aunque esto crea una confrontación ideológica también genera una riqueza cultural, pero no se puede separar lo que alguna vez fuimos con lo que ahora somos.
Somos más de una cultura ya que tenemos una dualidad histórica.

[2] Fundamentos Teóricos de la Restauración, Carlos Chanfón Olmos. UNAM. Facultad de Arquitectura. 1984.

b) Tendencias de Restauración.

En el mundo hay diversas posibilidades en distintos ámbitos históricos sobre restauración, que a demás de la postura del arquitecto, es determinado por el contexto histórico y la temporalidad de cada edificio.

"Será en nuestro siglo cuando la voluntad de mantener la ciudad histórica se encontrará frente a dos fuerzas que actúan conjuntamente en sentido contrario: la acentuada presión sobre el centro histórico considerado como un bien económico renovable y la apología de lo nuevo como valor cultural absoluto"[4]

El movimiento moderno, en el periodo entreguerras, buscando la reconstrucción de su tejido urbano y arquitectónico dio paso a diversas tendencias de restauración, las cuales podemos conjuntar en tres grupos.

1. La primera tendencia a la que podemos llamar **ortodoxa o conservadora**, se limita a analizar el objeto arquitectónico y darle su apariencia original, con los mismos ritmos, materiales y ornamentos, sin ir más allá en el diseño, se centra más en la conservación. Buscando siempre respeto entre lo nuevo y lo viejo pero creando una confusión entre ellos.

2. La segunda tendencia es la de **reinterpretación**, busca el crear una relación de respeto entre el pasado y el presente, reinterpretando como su nombre lo dice, los ritmos proporciones y elementos estilísticos originales y retomándolos para la nueva propuesta, aunque utilizará materiales nuevos que no traten de imitar los originales, sino haciendo énfasis en su temporalidad y respetando la del objeto renovado. Se crea un dialogo entre el pasado y presente creando una continuidad espacial y de temporalidad.

3. La tercera tendencia es la mas radical la que rompe con el esquema del pasado para crear un elemento totalmente diferente y sin relación aparente a su contexto, eliminando la memoria del contexto e imponiéndose en este, que la no tener correlación se impone radicalmente. No hace una reinterpretación pero si hace una nueva **propuesta contemporánea** pero los nuevos elementos no tocan a los originales en la mayoría de los casos.

El hacer una intervención siempre conlleva una modificación, equivale a actuar conscientemente en el proceso dinámico e histórico de las ciudades.

c) La Restauración hoy.

La restauración siempre ha buscado perpetuar la memoria de algo, recobrando su estado anterior, este mismo concepto hace que la restauración y el concepto de monumento estén cercanamente ligados.

"La restauración, como instrumento de la historia, en el presente se ha adecuado, a las exigencias contemporáneas de un conocimiento y una conciencia histórica, fundamentados en la interpretación de las fuentes objetivas que suministra el pasado, a las que concede el carácter de única prueba demostrativa de la verdad histórica".[3]

La historia es instrumento de la sociedad y la restauración su vez de la historia y se convierte también en instrumento de la sociedad que busca identificarse en el proceso de transformación de un elemento, como la sociedad se transforma también.

La restauración esta orientada hacia la protección y no hacia la producción de algo nuevo, pero todo en el mundo esta en permanente cambio o evolución de acuerdo a la utilización que se le de al objeto o monumento por que los seres humanos somos quienes damos vida a los edificios y ya no vivimos ni utilizamos el espacio como hace 100 años, ni siquiera en nuestro propio lapso de vida somos constantes, el envejecer nos hace vivir cada espacio y cada momento de manera diferente, y el espacio en el que nos desenvolvemos debe evolucionar junto con nosotros.

Tanto evoluciona el hombre y su manera de pensar que el concepto que tenemos hoy sobre restauración mañana podría ser puesto en duda por él mismo.

[3] Fundamentos Teóricos de la Restauración, Carlos Chanfón Olmos. UNAM. Facultad de Arquitectura. 1984.

Los objetivos de la restauración por tanto son:

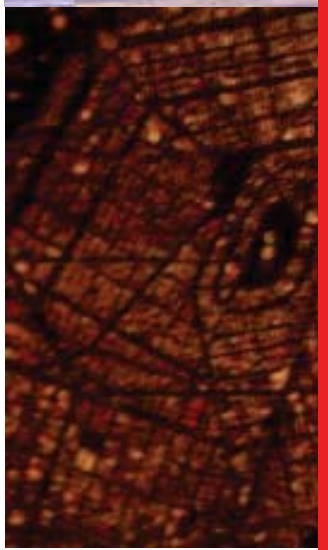
- Proteger las fuentes objetivas del conocimiento histórico.
- Garantizar la permanencia de las evidencias en la que se fundamenta la conciencia de identidad.

Teotihuacán

Conclusión:

La vida del ser humano pasa por diferentes etapas desde la niñez hasta la vejez, en las que tiene diferentes necesidades y por tanto diferentes manera de vivir el espacio, el edificio debe evolucionar junto con estas distintas maneras de vivir del hombre.
El ser humano no vive igual que hace 100 años, ahora tenemos diferentes necesidades espaciales que van de la mano con los avances tecnológicos y la arquitectura debe evolucionar junto con el, aun en los edificios catalogados, si bien se debe respetar su temporalidad e historicidad, se debe proteger las huellas de nuestra historia, pero también tenemos que dejar vestigios de nuestra propia historicidad, haciendo los elementos mucho mas completos culturalmente.
Creo que las posturas que son mas justas con el pasado y temporalidad de los edificios, es la que reinterpreta sus elementos y busca representarlos de una manera contemporánea, sin imitarlos y la que no tratando de copiarlos propone nuevos elementos, mucho mas contemporáneos que no se adhieren al edificio.

Capítulo cinco



diagnóstico urbano

Capítulo cinco
Diagnostico Urbano

Al haber obtenido valiosos datos registrados en el análisis urbano, mostrados en el capítulo segundo con el tema “Reglamentación y Análisis Urbano”, se generan diversas propuestas dando respuesta a las necesidades del sitio.

a) Estado Actual

En el tercer capítulo de esta tesis, se hizo el análisis urbano de un perímetro de estudio de gran magnitud con la finalidad de obtener datos claros sobre las necesidades de la población; en este capitulo se hará un estudio mucho mas particular de la zona en donde se localizará el proyecto, se encuentra en la esquina, que generan las calles de Puebla y Orizaba.

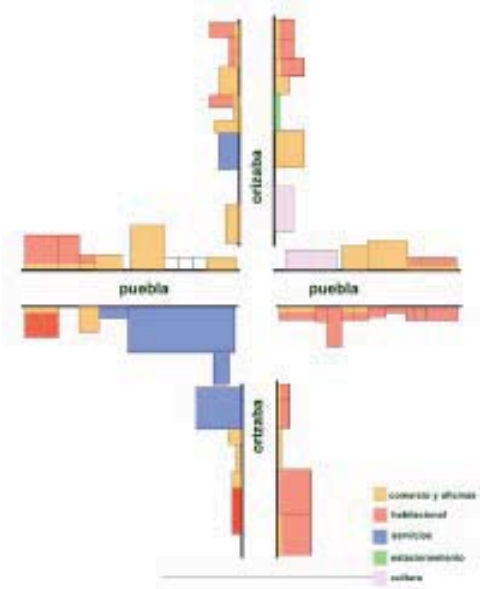
Aproximación al sitio:

En el primer capítulo de esta tesis, se analizó el proceso evolutivo de la ciudad de México y como se conformo la colonia Roma desde sus inicios.
En el capítulo tercero se llevo acabo el análisis urbano del perímetro marcado en la fotografía, y en este capitulo se hará una aproximación a la zona de el terreno y su estado actual.

H 4/25/90
H se refiere al uso en este caso es habitacional.
4/25/90 se refiere al número de niveles/ porcentaje de área libre/ m2 mínimos de vivienda. Es decir, en esta zona deberá tener 4 niveles, 25% de área libre y 90m2 como mínimo.

Estos datos corresponden al Programa de Desarrollo Urbano del la delegación Cuauhtémoc, en vigencia.

El porcentaje de uso de suelo en la zona de estudio es el siguiente:
26.60% comercio y oficinas.
7.34% Servicios.
1.83% Estacionamiento.
64.23% Habitacional.



El Uso de suelo real de la zona es muy diferente, aunque predomina el uso habitacional, podemos observar gran cantidad de comercio y de servicios.

El Sitio

El corazón de la colonia Roma, dónde esta surgió, es la Plaza Rio de Janeiro, antes llamada Plaza Roma, en esta se forma un eje llamado Calle de Orizaba (en donde se centra el proyecto), la cual actualmente es el eje cultural junto con Avenida Álvaro Obregón quienes dan carácter a la colonia, en la que no solo hay hitos arquitectónicos importantes, sino museos, galerías y comercios que dan vitalidad y movimiento a la zona, pero al recorrer esta vemos que el eje se rompe en la calle de Puebla, antes de llegar a Av. Chapultepec.

Retomando el análisis urbano, realizado en el capítulo tercero se observa que en las Calles de Puebla y Orizaba, hay gran afluencia vehicular debida a que desemboca en Avenida Chapultepéc en donde se centran los nodos vehiculares mas importantes, haciendo un caos vial en las horas mas transitadas; al igual que en Av. Álvaro Obregón, que la volverse una zona muy comercial, ha ocasionado que en las horas con mas transito se estacionen algunos autos en doble fila y debilitando así el flujo vehicular, interrumpiendo el libre paso de los automóviles.

En la figura mostrada se pueden observar los nodos que obstruyen el transito vehicular.

Las vialidades mas transitadas y de mayor tamaño generan barreras peatonales, bloqueando la permeabilidad en la zona, haciendo que las personas por comodidad o seguridad no atraviesen estas.

Hay tres zonas principales donde se concentra la gente, la primera es la glorieta insurgentes donde se encuentra el metro, esta nos lleva al segundo punto, el cruce de las calles Puebla y Oaxaca, que por su proximidad a Insurgentes es un paso obligado para los peatones.

El tercer punto nos lo da otro factor importante, el económico, en la Av. Álvaro Obregón se concentra el mayor número de comercios oficinas y servicios, además de ser un conector importante entre Av. Insurgentes y Av. Cuauhtemóc.

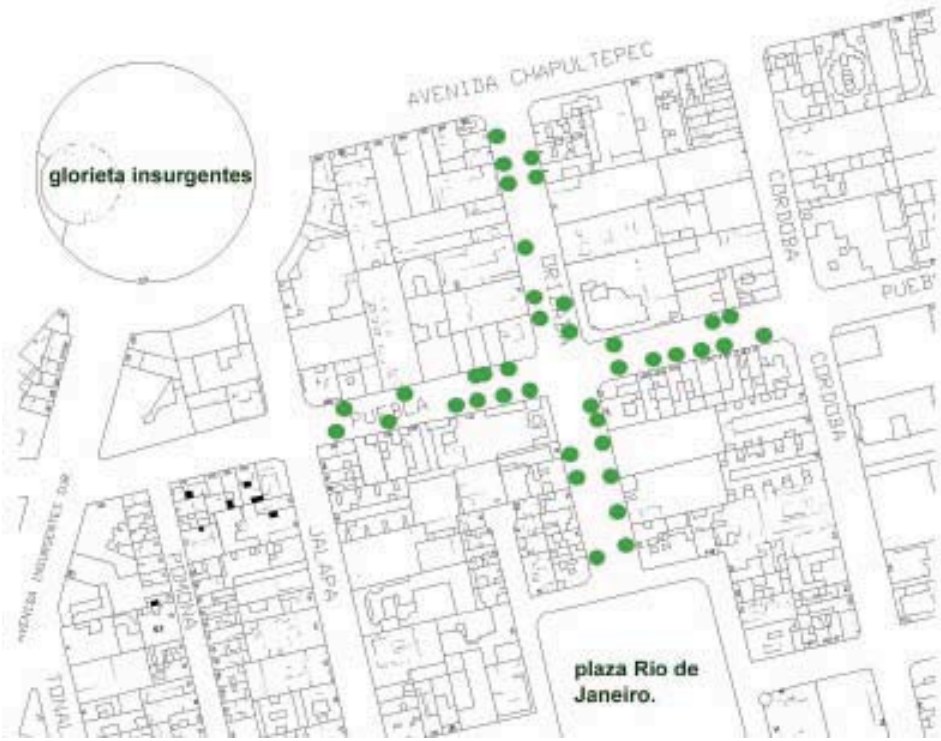
Flujo y nodos vehiculares

Plazas y lugares públicos

La colonia Roma desde su concepción fue planeada con grandes plazas, como la Luis Cabrera, Río de Janeiro y la reciente Glorieta Insurgentes, al igual que los camellones como el de Av. Álvaro Obregón desafortunadamente su falta de mantenimiento ha hecho que la vegetación haya crecido tanto de tal manera que su sombra no deje crecer el pasto ni las plantas mas bajas y que el ambiente se haga mas húmedo haciendo que el pavimento se deteriore mucho.

Infraestructura:

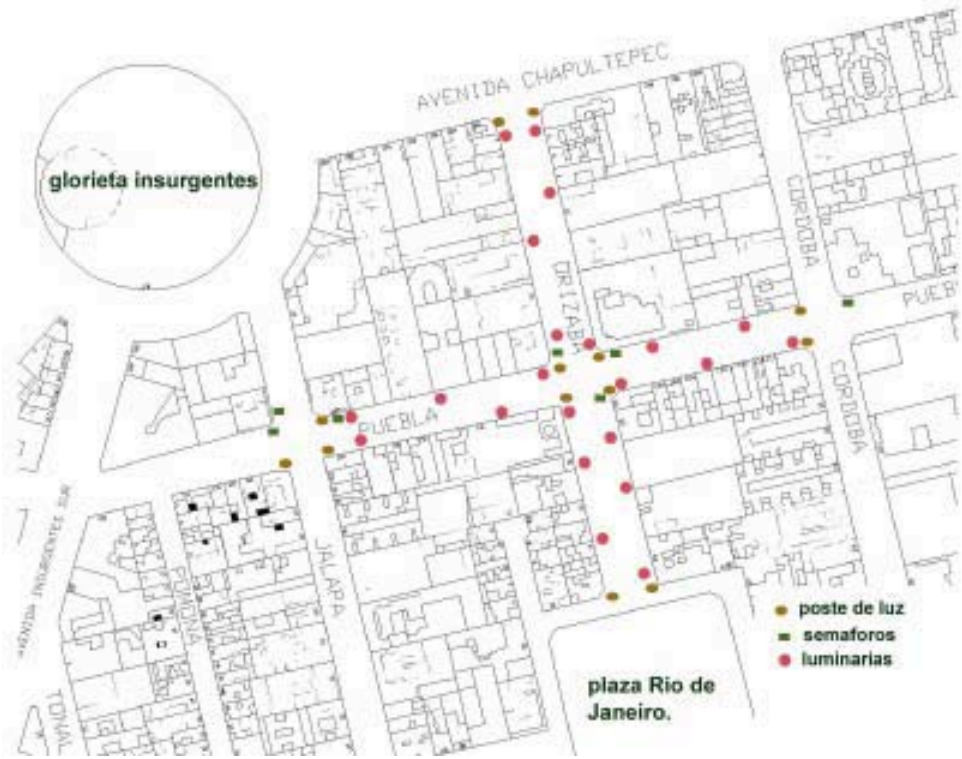
a) Vegetación



Árboles

A pesar de tener tan cerca la plaza Río de Janeiro, la zona cuenta con bastante vegetación con una paleta vegetal no muy variada como en toda la zona en donde abundan los Fresnos y los Truenos (árboles originales de la Colonia Roma), actualmente han puesto algunos Ficus.

b) Iluminación:

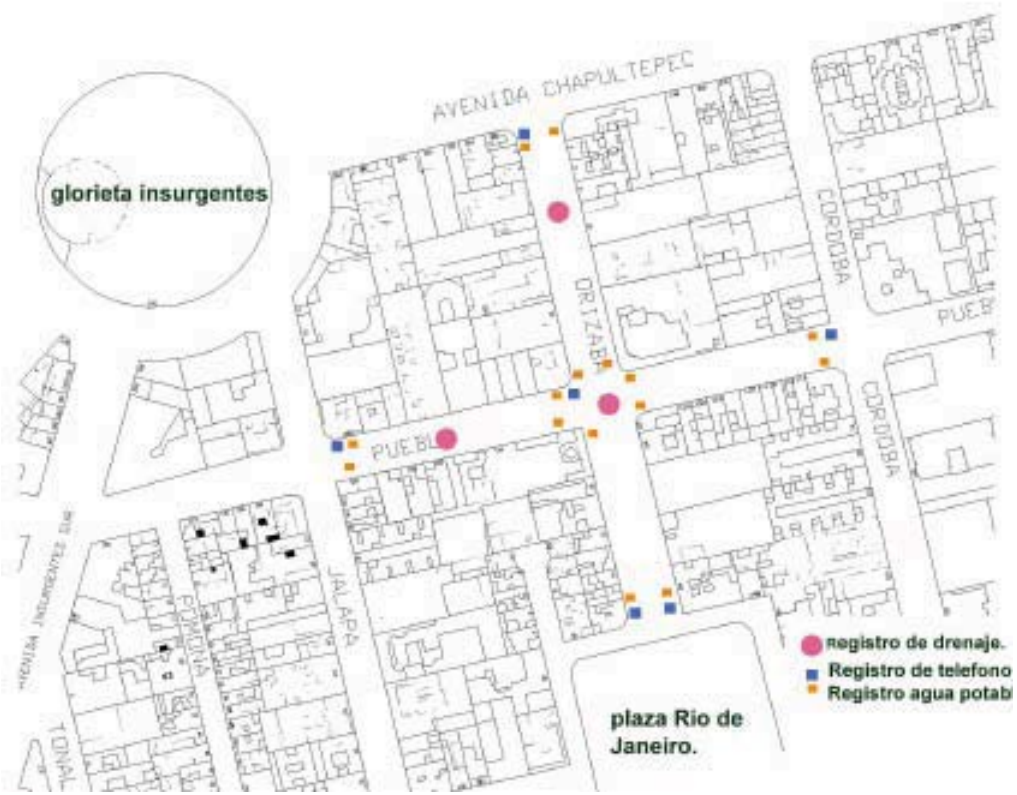


La zona de estudio, al igual que toda la colonia Roma cuenta con todos los servicios de energía eléctrica y señalización que se requieren. Todo el perímetro de estudio expuesto en el capítulo segundo cuenta con dos fuentes de energía eléctrica, del Departamento de Luz y Fuerza ubicados en las calles de Veracruz y Tabasco.

La zona esta provista de todos los servicios que se refiere a infraestructura, aunque no se da mantenimiento ni poda a los árboles lo cuál ocasiona frecuentemente problemas con los cables de la luz y apagones.
El cableado subterráneo de la luz se hizo hace tres años y no se ha utilizado.

Las numerosas construcciones que se están llevando a cabo en la Colonia han ocasionado que la luz tenga menor intensidad y ocurran apagones constantes.

c) Agua y Comunicaciones



La zona no tiene problemas de abastecimiento de agua, aunque es notable que ésta ha perdido presión en las regiones donde se esta repoblando.

La suciedad que ha generado el comercio informal ha hecho que las coladeras se tapen, ocasionando en época de lluvias la inundación de las calles, sobre todo la calle de Puebla.

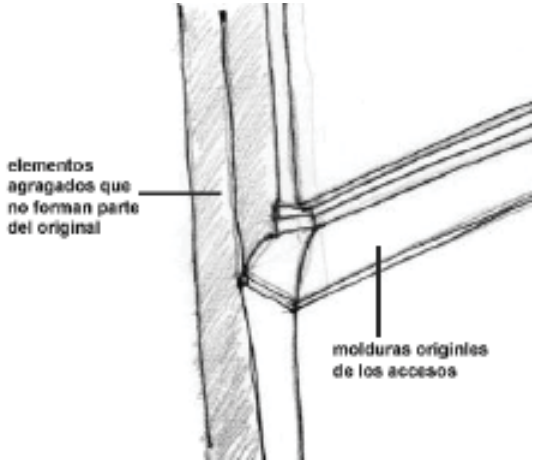
Los registros de teléfono cotidianamente se llenan de agua, la cual es bombeada directo al drenaje.

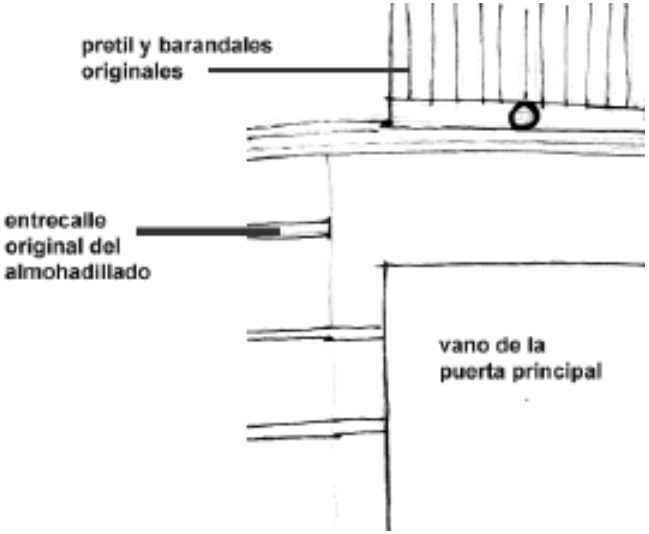
La Colonia no cuenta con ningún sistema de captación de agua pluvial.

Análisis Arquitectónico de los predios

Los inmuebles de los que trata esta tesis, que se encuentran en la calle de Puebla número 135, 137, 139 y 141 son representativos del estilo ecléctico, estos edificios fueron construidos originalmente para uso habitacional, posteriormente en la primera planta se pusieron locales comerciales uno de ellos fue la famosa heladería Ciandoni y estudios fotográficos, actualmente el edificio que esta en uso es una escuela de abogacía en la parte superior y en la parte inferior es un restaurante.

Puebla 135.
Fotografía en sitio.
Estilo Ecléctico.
Principios del siglo XX
Construcción en pancupé
Uso actual: escuela en la parte superior y restaurante en la parte inferior.





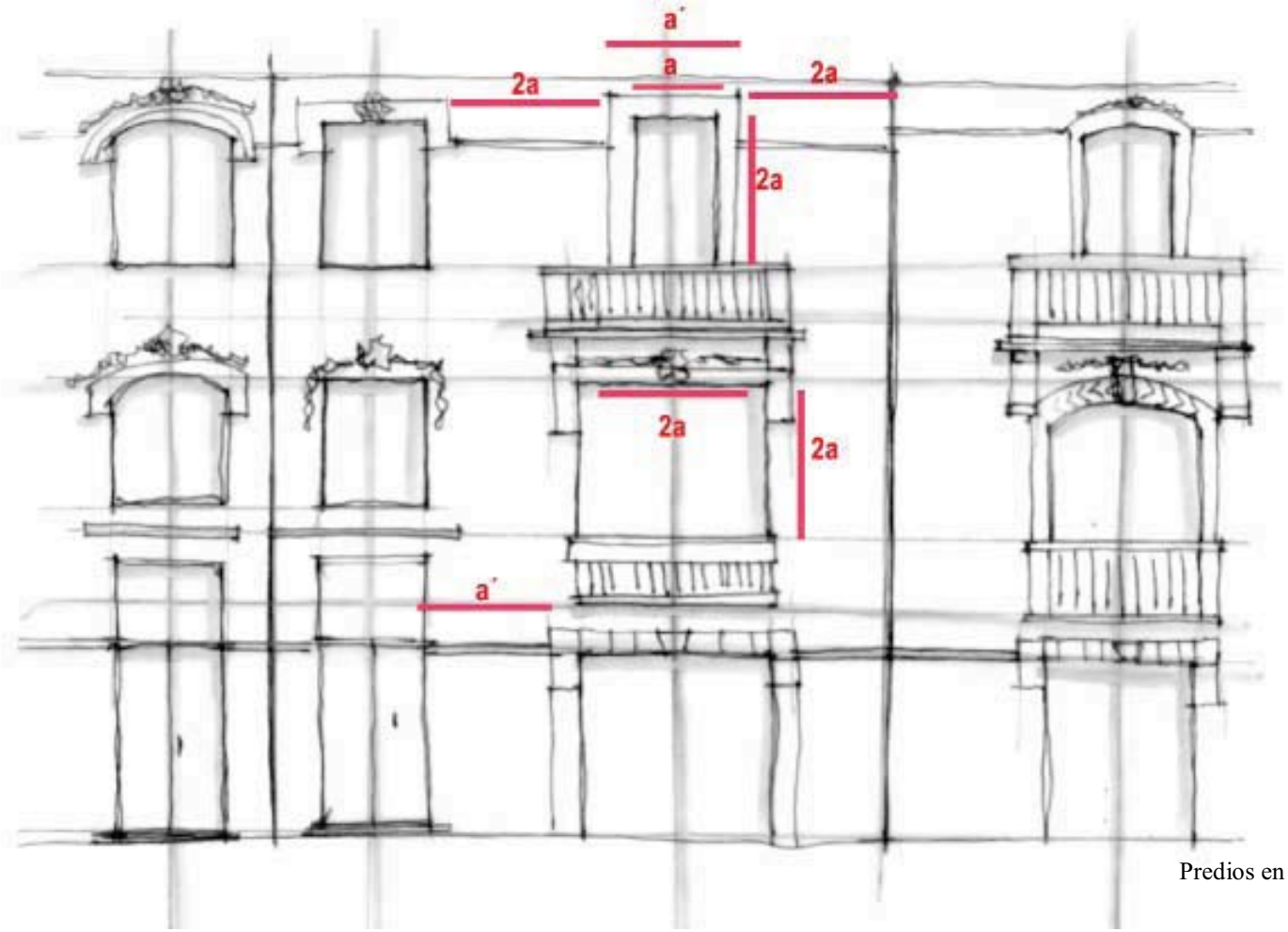
Suposición de cómo se veía el inmueble antes de ser intervenido

En este edificio se pueden encontrar indicios de cómo era originalmente, la parte superior de este conserva su apariencia original, sobre la calle de Oaxaca se puede observar que a pesar de que la fachada ha sufrido cambios, en color y herrería sus vanos siguen siendo los originales, se puede constatar por las dovelas que están sobre estos. En contraparte la calle de Puebla donde se encuentra la entrada principal al edificio, muestra muchas intervenciones, pero en algunos lugares aun se puede observar hasta dónde llegaban las entrecalles originales del almohadillado y las molduras que enmarcaban los accesos, la entrada principal es mas ancha que las demás, por otra parte el pancoupé presenta grandes modificaciones y no es posible asegurarse como era el vano de la parte inferior.

Puebla 139 y 137.
Fotografía en sitio.
Ambas estilo ecléctico.
Principios del siglo XX.
Ambas construcciones poseen características similares, solo las ventanas tienen una ligera diferencia.

Puebla 141
Fotografía en sitio.
Estilo Ecléctico.
Principios del siglo XX.
Esta construcción junto con las dos anteriores están abandonadas después de haber sido afectadas por el sismo de 1985, de las cuales solo queda la fachada.

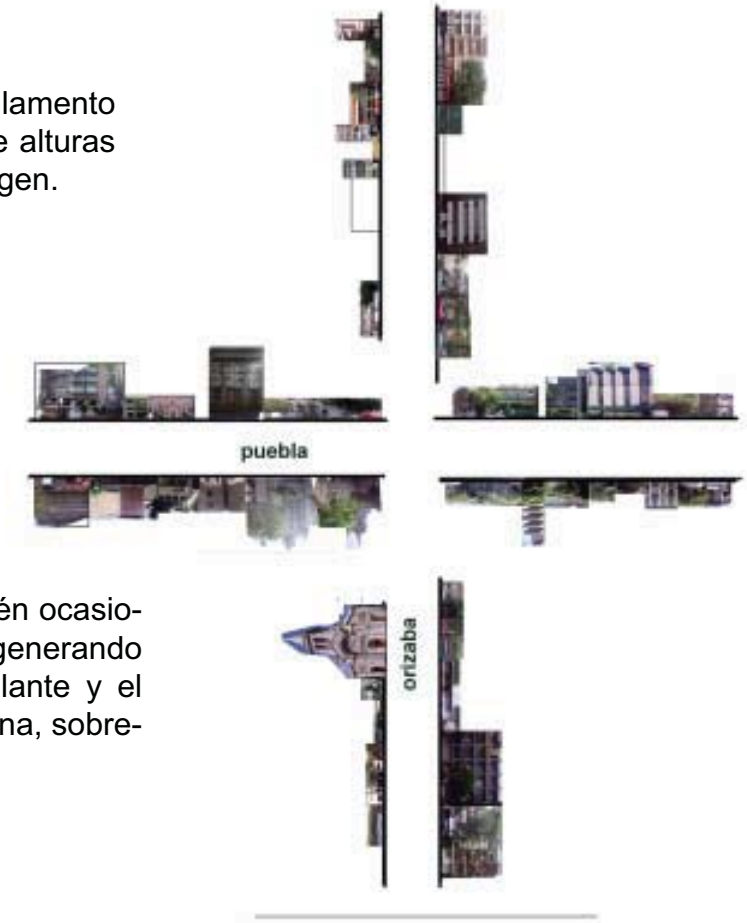
Predios en la calle de Puebla, casas tipo



Predios en la calle de Puebla, casas tipo
Ritmo y proporción

En este tipo de casas de tres niveles, la planta baja se utilizaba para la cochera, estudio y para los cuartos de servicio, en el primer nivel se ubicaban la sala, estancia, comedor y cocina y en el nivel superior las habitaciones.
A pesar de ser prácticamente el mismo esquema en este tipo de casas, la monotonía se pierde en sus fachadas, que al utilizar diferentes, marcos ventas cuadradas, con arcos tendidos o con arcos de medio punto, sus diferentes remates, balaustradas y roleos hacen cada casa única aunque pertenezcan a una misma tipología.

A diferencia de lo que dice el reglamento se puede observar la variación de alturas entre los predios, así como la imagen.



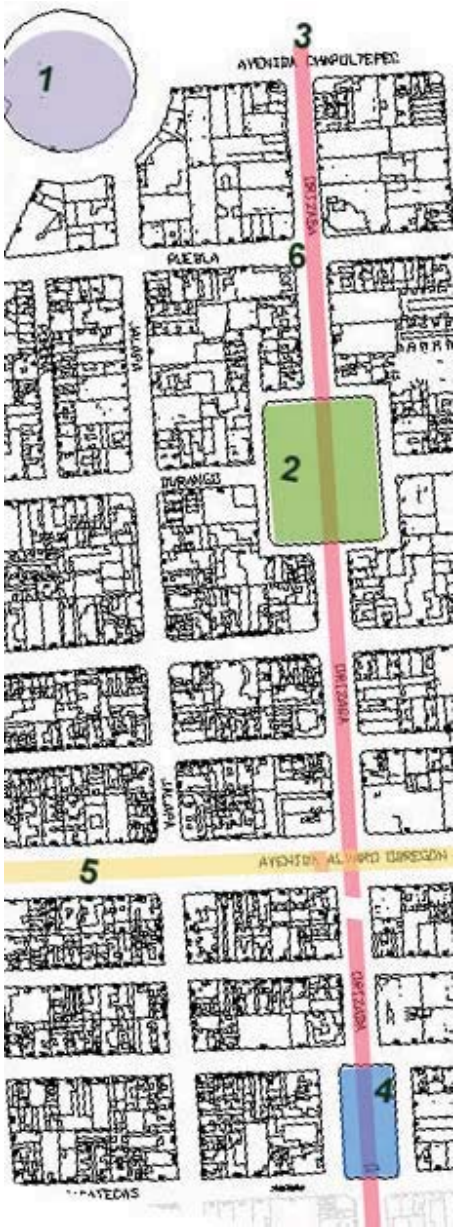
La contaminación visual es también ocasionada por la cercanía del metro, generando la colocación de comercio ambulante y el deterioro de las fachadas de la zona, sobretodo de los comercios.

Después de haber recorrido la zona y hacer el análisis urbano, se puede concluir que hacer vivienda tiene un éxito impresionante por la demanda que existe actualmente, pero también se puede observar que hacen falta cines, tiendas de video o videotecas para los habitantes actuales y futuros, ya que los mas cercanos están en la colonia Juárez (Cinepolis Diana) y colonia Condesa (Plaza Insurgentes), centro de venta de objetos de diseño, una residencia para estudiantes que por su relación con la Casa universitaria del libro y los centros culturales que posee la zona podría ser atractivo. Centros comerciales, que evidentemente faltan en la zona , también espacios de recreación para los habitantes y sobre todo la unificación de el eje cultural.

Propuestas
Vivienda
Venta de diseño y arte
Residencia para estudiantes
Centro comercial (supermercado)
Recreación

De estos usos que fueron encontrados en base a las necesidades de la zona, se hará una valoración y organización en el planteamiento de programa y se decidirá el uso o usos que se le dará al conjunto, haciendo también un análisis detallado de áreas.

b) Escenarios y propuestas



Escenario	Lugar	Solución.
1	Glorieta Insurgentes.	Mejora de Imagen. Cambio de Iluminación. Mantenimiento de pasos a desnivel. Cambio de Mobiliario y pavimento.
2	Plaza Río de Janeiro.	Cambio y mantenimiento de vegetación. Crear diferentes espacios, para diferentes usuarios. Hacer más dinámico y con mas diversidad el espacio.
3	Continuidad Eje Cultural.	Cambio de pavimentos en banquetas. Mejora de iluminación. Propuesta de Iluminación en edificios importantes. Proyectos puntuales que refuercen la continuidad del eje cultural.
4	Plaza Luis Cabrera.	Cambio de pavimento e iluminación. Habilitar la parte baja de la plaza que sube medio nivel.
5	Corredor Álvaro Obregón.	Mantenimiento de los camellones y Propuesta de galería de arte y de venta de cuadros, como lo fue hace algunos años.
6	Contaminación visual, Imagen urbana.	Quitar puestos ambulantes. Plan de mantenimiento para fachadas de los edificios catalogados por el INBA e INHA.

Los escenarios propuestos van de acuerdo a las necesites básicas de la zona y a la falta de continuidad en la vida de los dos ejes. (Calle Orizaba y Av. Álvaro Obregón).

a) Conclusiones Diagnostico Urbano y Arquitectónico

En este apartado a modo de conclusión, se verá de manera concreta cuales son las normas aplicables en los terrenos donde se busca hacer la propuesta de restauración en este documento.

De la normatividad para inmuebles catalogados de la SEDUE, las que corresponderían al caso de estudio serían:

- Obras de Conservación: Operaciones necesarias para evitar la degradación de un inmueble.
- Obras de liberación: Es el retiro de elementos que fueron colocados en tiempo posterior al del inmueble.

De los niveles de protección el nivel que le corresponde al caso de estudio es el NIVEL DE PROTECCIÓN 2, el cuál establece que los Inmuebles de valor patrimonial arquitectónico relevante alterado, que tienen algún tipo de alteraciones, que pertenecen al período o forman parte del conjunto y que por su estado de conservación son susceptibles de transformaciones importantes con algunas restricciones.

De las intervenciones en inmuebles patrimoniales los predios son susceptibles a las siguientes disposiciones:

DEMOLICIÓN TOTAL: Solamente se autorizará la demolición total del inmueble, en casos muy específicos, cuando se ponga en peligro la integridad física de los ocupantes o del mismo inmueble. Esta consideración se tomará para los tres niveles de protección.

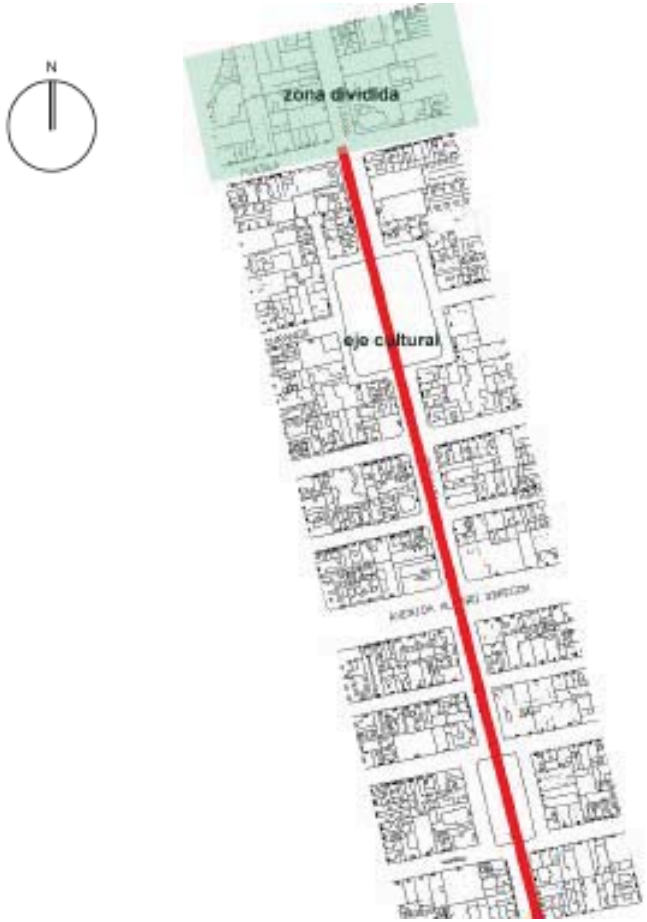
DEMOLICIÓN PARCIAL DE LA FACHADA: La demolición parcial de la fachada se encuentra permitida en los inmuebles con nivel de protección 3; en los inmuebles con nivel de protección 2, se requerirá autorización previa del Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente. En el caso de los inmuebles con niveles de protección 1, la demolición parcial de fachada se encuentra prohibida.

ACABADOS CONTEMPORÁNEOS: El uso de acabados contemporáneos en los inmuebles deberá seguir las normas de

ELEMENTOS ESTRUCTURALES CON PERDIDA DE PROPIEDADES MECÁNICAS: La sustitución de elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas, se encuentra permitida en los inmuebles con nivel de protección 3; para los inmuebles con nivel de protección 2, estará condicionada a las especificaciones que en cuanto a materiales y procedimientos técnicos marque el Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente; y para los inmuebles con nivel de protección 1, está prohibida.

Dentro del rubro de Modificaciones dice, en el caso de que se permitan modificaciones o agregados a la planta original, deberá hacerse evidente que se trata de elementos nuevos, esto aplica para todos los niveles de protección.

FACHADA TIPO: Las modificaciones de la fachada original, en los inmuebles con nivel de protección 3 están permitidas siempre y cuando la propuesta utilice materiales, colores, texturas y proporciones de vanos acordes a la zona, y prohibidas en los inmuebles con nivel de protección 1 y 2.



El corazón de la colonia Roma y donde esta surgió, es justo donde se centra el proyecto, la calle de Orizaba, la cual actualmente es el eje cultural junto con Álvaro Obregón que le da carácter a la colonia, en la que no solo hay hitos arquitectónicos importantes, sino museos, galerías y comercios que dan vitalidad y movimiento a la zona, pero al recorrer la zona vemos que donde inicia este importante eje, a la altura de Chapultepec, en donde no se posee el potencial que debería tener comparado con el resto del eje hasta la Plaza Luis Cabrera.
La razón por la que el eje se ve interrumpido es la intersección del eje de Puebla ya que este al ser la conexión entre Insurgentes y Cuauhtémoc genera un trafico vehicular importante, y al ser también la salida del metro insurgentes tan próxima ha generado la decadencia de esta calle, en la que el comercio ambulante o como lo llamé en el capitulo anterior parásito hace que la imagen urbana se rompa y que el peatón se sienta contenido aun estando en un espacio abierto.

Capítulo seis

casos análogos

Capítulo seis
Casos Análogos

a) Casos Análogos de rehabilitación de inmuebles con valor histórico

Los casos análogos expuestos en este capítulo, buscan ejemplificar algunas maneras contemporáneas de intervenir edificios con valor histórico, respetando la temporalidad e historicidad de estos.

El mundo.

Museo Reina Sofía. España.
Arquitecto Jean Nouvel. (1999-2005)

Intervención: En este caso la fachada del edificio es totalmente original, frente a esta se colocaron dos torres de cristal, las cuales sirven como circulaciones de éste, pero no se adhieren al edificio original, es decir no lo tocan. Es decir correspondería a la tercera tendencia de restauración que se hizo en el capítulo cuarto de esta tesis.

La finalidad del proyecto era la renovación y la ampliación del museo, la cual se trato de hacer de la manera más respetuosa o menos traumatizarte para el edificio con valor histórico.

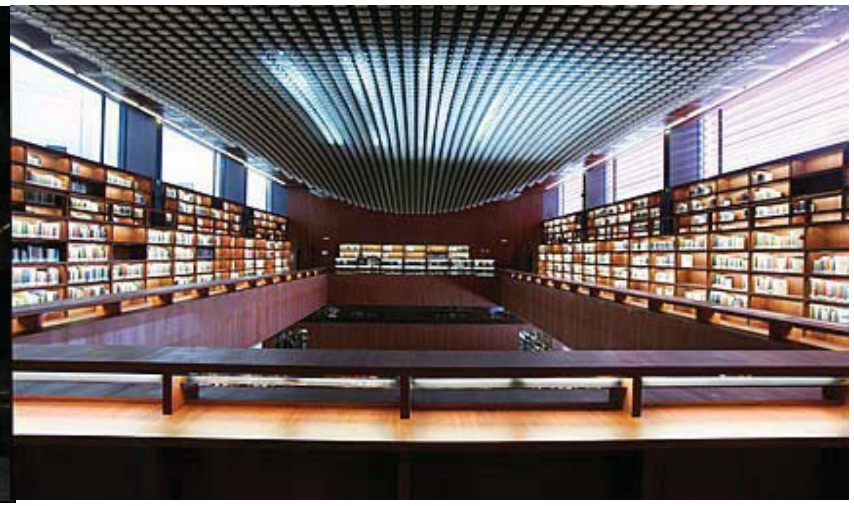
En la fachada principal se diseñaron dos torres de cristal que si bien llaman la atención no insultan el aspecto original del edificio por su transparencia, guardan su historicidad pero lo hacen más contemporáneo.

La ampliación del edificio se hizo lateralmente y hacia el centro de manzana en el cual con la utilización de la más alta tecnología se puso un domo y unas torres de cristal como las de la fachada principal.

Las torres de cristal están diseñadas de tal modo que en algunas cocciones, se pueden hacer proyecciones, performances o video arte, dotando al edificio de movimiento y dinamismo.

Esta parte nueva del edificio se alberga la exposición temporal, la librería el restaurante y las oficinas, dónde se funde con los muros antiguos del edificio, creando una mutación de formas, estructura y temporalidad.
Son varios edificios que se abren a un nuevo espacio público común, cada edificio cuenta con una iluminación especial que es reflejada por las torres de cristal.

Se hizo la restauración del edificio original y también se hizo una intervención contemporánea para hacerlo mas funcional y estético para la época actual.



Reichstag. Berlín, Alemania.
Arquitecto Norman Foster. (1999).

Intervención: Se realizó una restauración ortodoxa del edificio en la que se reconstruyo tal cual era originalmente este antes de la Segunda Guerra Mundial y además se le pusieron nuevos elementos de cristal y acero que hablan del dialogo entre el pasado y el presente, los cuales sirven como circulación entre otras cosas.

Durante la Segunda Guerra Mundial, el edificio del parlamento en Berlín fue prácticamente destruido. Mientras que la cúpula había resultado completamente destruida, las paredes del Reichstag habían permanecido en pie, pero gravemente dañadas.
La intervención del arquitecto londinense, encargado de dotar de nueva funcionalid a toda la estructura, se ha basado en una serie de puntos que pueden sintetizarse en, transparencia, respeto por la historia y protección del entorno.

El principio inspirador ha sido, de hecho, el de hacer públicamente más accesible la acción de gobierno; de aquí, la elección de crear una única entrada para el público y para los políticos, y de predisponer, en la primera planta, de una pared de vidrio, con vista directa a las salas del parlamento.
Junto a la relación con el edificio preexistente, Foster ha elegido conservar algunas huellas del pasado, que emergieron durante los trabajos de demolición y dejar visible la relación entre lo nuevo y lo viejo, respetando la instalación de la estructura originaria.

De día los espejos reflejan la luz natural, iluminando la sala de plenos; por la noche, en cambio, se produce un proceso inverso: siempre gracias a los espejos, la luz artificial de la Sala de Plenos se refleja exteriormente, iluminando la cúpula. Esta última se transforma, por tanto, en una especie de linterna, la cual hace evidente si el parlamento está reunido.

La cúpula desempeña también un importante papel en el sistema de ventilación, ya que extrae aire caliente hacia arriba, mientras que los ventiladores reciclan la energía del aire de desecho. La cúpula es, por tanto, no sólo un elemento distintivo de la composición arquitectónica, sino también un importante dispositivo de energía y de iluminación.

Museo Picasso. Barcelona, España.
Arquitecto Jordi Garcés. (1999).

Intervención: Se creó un vínculo entre los edificios que funciona como vestíbulo de distribución entre las diferentes áreas. Las paredes no fueron tocadas por las nuevas estructuras, solo revestidas. Se cambio el emplazamiento del edificio y se revitalizó cambiando la disposición de algunos espacios.

En 1963, se inaugura el Museo Picasso en el palacio gótico Aguilar (Montcada #15). En 1970, el Ayuntamiento amplía el museo con la anexión del palacio del barón de Balaguer (Montcada #17) y, posteriormente, con el palacio Meca (Montcada #19). En el año 1999, se inaugura una nueva ampliación del museo que habilita la casa Mauri y el palacio Finestres como espacios para las exposiciones temporales. Los cinco palacios mencionados son los magníficos contenedores del actual Museo Picasso de Barcelona.

Este caso análogo es un ejemplo claro de integración de distintos espacios, al hacer la anexión de los distintos edificios para conformar el museo. Para hacerlo posible se ha creado un pasillo que, tal y como sucede en la planta baja, sirve de eje longitudinal de conexión de los diferentes edificios (los cinco palacios que conforman el actual museo), convirtiéndose en un distribuidor que permite el acceso a las diferentes salas de exposición. Por otro lado, la recuperación de una antigua terraza en desuso ha permitido la creación de la denominada Gran Sala, un nuevo espacio que, bañado por la luz natural de un gran lucernario, acogerá la serie completa de Las Meninas, que Picasso donó al museo el año 1968 tras la muerte de su amigo y secretario Jaume Sabartés, principal impulsor, junto con el propio Picasso, del Museu Picasso de Barcelona. La creación de dos nuevos espacios para la recepción de los visitantes, la nueva conformación del museo y la unificación visual de las fachadas anterior y posterior de los cinco edificios con la incorporación de unos nuevos cerramientos, completan esta definitiva transformación, a la cual tan sólo restará añadir la reordenación y ajardinamiento de la plaza posterior, así como la remodelación de los servicios internos situados en la segunda planta.

México.

Museo de arte abstracto Manuel Felguerez. Zacatecas, México.
(1997-2001)

Intervención: El edificio albergaba un monasterio, se unió con la antigua cárcel para generar el museo, las nuevas estructuras no tocan el edificio y los materiales de estas son contemporáneos, no tratan de imitar el estado original del edificio.

El Museo de Arte Abstracto Manuel Felguérez es la creación de un hombre visionario y generoso y, a la vez, un homenaje al artista plástico zacatecano que ha dejado su huella en el tiempo. Ha contribuido a renovar la propuesta artística en México, convirtiéndose en pionero del arte abstracto en nuestro país.
Manuel Felguérez, oriundo de Valparaíso, Zacatecas, se formó como artista en la ciudad de México y en París. Ha presentado múltiples exposiciones. Ha realizado escultura urbana y obra integrada a la arquitectura. Cuenta con obra permanente en importantes museos y colecciones públicas del país y del extranjero.

El Museo se encuentra en un edificio del siglo XIX del centro de la ciudad, que anteriormente fué la sede del Seminario Conciliar de la Purísima de Zacatecas y también el penal de Zacatecas en el que se hicieron modificaciones para poner las celdas.
En 1997, el Gobierno del Estado inicia la remodelación y adecuación del espacio para instalar la primera etapa del Museo y del Centro del Convenciones. Pero en 1999 se reorienta el proyecto y se determina ampliar el Museo, continuando su acondicionamiento y final conclusión en agosto de 2001.
En la remodelación y reestructuración del edificio se trató de conjugar la arquitectura original con elementos modernos. Esto dio como resultado un espacio museográfico de una originalidad excepcional.
Se conservo el casco original del edificio, pero se adecuo por dentro con puentes de acero, cristal, de tal manera que los materiales nuevos no se confunden con los anteriores, en una manera de respeto a la historicidad del elemento, no solo del uso original, también se dejaron algunas celdas haciendo énfasis en las distintas etapas históricas del edificio.

Centro Cultural España. Ciudad de México.
Arquitecto Alfonso Govela. (2001).

Intervención: Los elementos contemporáneos muestran respeto a la historicidad de los originales, los nuevos elementos tienen reminiscencias del edificio original haciendo una reinterpretación respetuosa de este. Este caso de restauración va de acuerdo con la segunda tendencia mostrada en el capitulo cuarto de esta tesis.

Esta casa, construida en 1707, es el ejemplo de arquitectura civil más antiguo en la calle de Guatemala. Se recupero mediante una estrategia de consolidación y preservación total, determinada por el INAH, receptiva a intervenciones contemporáneas.
En el proyecto se mezclan arquitectura de cuatro siglos, el rescate implica hacer arquitectura, que no debe contraponerse a la restauración sino complementarse con ella.

No solo la restauración es contemporánea el mobiliario fue especialmente diseñado para este, por diseñadores industriales mexicanos.
Se hizo la adaptación de los espacios a las nuevas demandas de la población actual, en la que destacan actividades como, museo, foro, mediateca, conciertos, conferencias, cine, arte digital, talleres, reuniones sociales y restaurante.

Metros cuadrados de terreno: 1270m2
2555m2 construidos.
Los espacios del Centro Cultural de España gozan de la funcionalidad, modernidad y atractivo de la nueva arquitectura, acorde con el siglo XXI, pero desde el más profundo respeto por la arquitectura tradicional colonial que lo acoge.
Un cuidado diseño integral unifica la singularidad del Centro Cultural, desde su imagen gráfica hasta el mobiliario de sus espacios. Áreas versátiles que incluyen desde los servicios más básicos como área recepción, administración, cafetería o tienda, hasta los servicios culturales más especializados como varias salas de exposiciones, mediateca, salas de talleres o puntos de consulta informática, dotados de las últimas tecnologías para garantizar la máxima calidad en la oferta y confort en su uso.

Centro de la imagen. Ciudad de México.
Arquitecto Isaac Broid. (2001).

Intervención: El edificio albergaba bodegas de tabaco originalmente, las nuevas estructuras no tocan el edificio y los materiales de estas son contemporáneos, no tratan de imitar el estado original del edificio, se generan segundos niveles que hacen mucho más dinámico el espacio.

Creado en 1994 por el Consejo Nacional para la Cultura y las Artes con el fin de fortalecer sus programas en el ámbito de la fotografía, el Centro de la Imagen es un espacio dedicado a la investigación, la formación y la promoción de este medio entre diversos públicos.

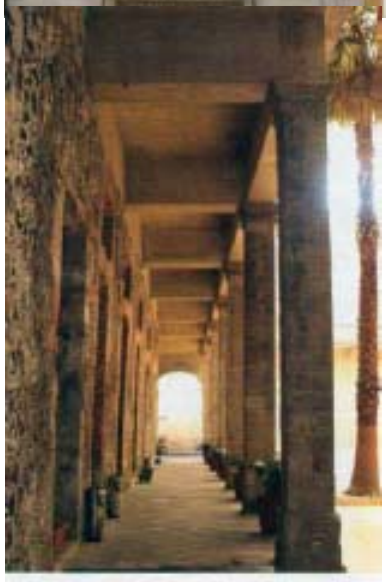
Integrado a partir del año 2001 al Centro Nacional de las Artes, se ubica en el Centro Histórico de la ciudad de México, en la Plaza de la Ciudadela, y ha desplegado su actividad con base en un modelo interdisciplinario que abarca cuatro programas: editorial, educativo, informativo y museológico, así como dos proyectos especiales: la Bienal de Fotografía y el Festival Fotoseptiembre. Los cuatro programas y los proyectos especiales, articulan un sistema que concibe a la fotografía como un campo cultural abierto, vinculado específicamente al arte, la comunicación, la tecnología y la historia, así como al cine y el video, disciplinas y medios que sustentan los diversos productos del CI: curadurías, publicaciones, talleres, fuentes documentales y espacios de reflexión crítica como seminarios y foros de intercambio académico.

Al igual que la Biblioteca México , edificio colindante a este pertenece al periodo colonial. La obra fue destinada para almacén de tabacos y fábrica de cigarros, después fue bodega de pólvora y armas.

La rehabilitación del edificio no trató de copiar el estilo original, sino por el contrario utilizando otros materiales mucho mas contemporáneos como concreto, acero y vidrio hizo que el edificio original mantuviera su historicidad.
La intervención toca lo menos posible es edificio, que conserva su estructura original, al ser un edificio con gran altura se jugó haciendo tapancos y puentes.
Las obras presentadas tratan de tocar lo menos posible las paredes también, con

Centro Cultural del México Contemporáneo. Ciudad de México.

Intervención: A pesar de ser una restauración respetuosa se cambiaron algunos elementos del emplazamiento original del edificio, como las escaleras, este tipo de restauración si tocan de manera directa al edificio, volviéndolo contemporáneo, pero a la vez, haciendo cambios muy representativos.



En el antiguo convento de Santo Dómingo, el cual fue también la Biblioteca Nacional de Educación, en el antiguo patio de los Generales se conservan restos del convento, frescos, columnas muros de cantera labrada. Con el fin de volver a hacer útil el inmueble y preservar sus elementos históricos. En los noventas inició un proceso de reconversión, el cual consiste en restaurar los vestigios de la antigua construcción e incluir elementos contemporáneos obteniendo un efecto extraordinario, donde el tezontle el vidrio, la cantera y el metal crean un ambiente único y moderno.
La manera de utilizar los elementos contemporáneos en este edifico hace que la carga histórica del edificio sea mucho mas palpable y monumental.
Además de biblioteca y museo cuenta con salas de representación multimedia, salones y talleres para diferentes disciplinas.
En la fachada los elementos contemporáneos se remeten con un gesto de respeto hacia la estructura preexistente.

Museo José Luis Cuevas. Ciudad de México.
Arquitecto Guillermo Álvarez. (1988).

Intervención: Las nuevas estructuras no tocan el edificio y los materiales de estas son contemporáneos, no tratan de imitar el estado original del edificio, se utilizan nuevos materiales y se hace evidente el que las estructuras no se toquen.

Antiguo Convento de Santa Inés construido según el estilo Renacentista de la Nueva España en el siglo XVI. El edificio originalmente contaba con tres patios, actualmente solo se conoce uno.
Para hacer la remodelación se hizo una investigación de cómo era el edificio originalmente con unos planos de 1861. En base a la investigación se quitaron todos los muros que no pertenecían a la estructura original, se reforzó toda la estructura y se hicieron los trabajos de limpieza de cantera y duela.
Los pasillos nuevos que se hicieron, tienen un contacto mínimo con la estructura original convirtiendo al edificio en un objeto mas del museo.
El patio central fue cubierto con una techumbre metálica y acrílica, que protege la escultura de “la giganta” que se encuentra en medio de este.
Las nuevas estructuras del edificio fueron hechas con materiales contemporáneos como el acero de manera que no trata de imitar ni opacar el estilo original del edificio. También la iluminación fue arreglada y la museografía v de acuerdo con el tipo de obras tanto de las exposición permanente como de las temporales.

Caso Análogo	Partido de intervención	Uso del inmueble	Tratamiento exterior	Materiales de intervención
Museo Reina Sofía	intersección	Museo y comercio	Estructuras adyacentes de cristal, no se modifica la fachada original.	Acero, Cristal y Prefabricados de concreto.
Reichstag	inclusión	Museo y oficinas.	Cúpula de cristal con estructura de metal, restauración de fachada original.	Acero y Cristal.
Museo Picasso	intersección	Museo y comercio	Fachadas originales.	Mármol, duela, cristal.
Museo Felguérez	intersección	Museo	Fachadas originales, nuevos aplanados y colores	Puentes metálicos, concreto.
Centro Cultural España	intersección	Centro Cultural	Restauración de fachada original.	Cristal, concreto, acero.
Centro de la imágen	inclusión	Museo de fotografía y artes visuales	Fachada original, pergolado metálico en el vestíbulo principal.	Acero, concreto, vigas de acero.
Centro Cultural del México Contemporáneo	inclusión	Centro cultural.	Fachada original, colocación de cristal en el pórtico.	Cristal, vegetación, acero.
Museo José Luis Cuevas	inclusión	Museo	Fachada Original.	Concreto, acero.

b)Casos análogos por uso

Después de haber hecho el Diagnostico Urbano, los resultados dejaron entrever algunos de los usos factibles para el terreno, de estos usos se compararán algunos programas arquitectónicos, que servirán de referencia para la realización del programa arquitectónico de las posibilidades de utilización para los predios de los que trata esta tesis.

Residencias Universitarias:
Las residencias universitarias son destinadas normalmente a alumnos extranjeros que pasan temporadas cortas desde seis meses hasta un año estudiando fuera de su país, caracterizadas por su buena ubicación y servicios.

Caso primero:
Zapopan, Jalisco.

Descripción:
Nuevo concepto en casa de asistencia. Independencia total, sin dejar de estar al pendiente de los jóvenes ofreciendo la mejor calidad en todos los servicios, en especial un entorno moderno.

Servicios:
3 habitaciones sencillas
3 comidas diarias
Limpieza
Internet
TV por cable
Lavado de ropa
Línea telefónica

Caso segundo:
Colima, Colima

Descripción:
Deliciosa comida casera, una excelente ubicación con mucha seguridad.

Servicios:
3 habitaciones sencillas
3 comidas diarias
Limpieza
Internet
TV por cable
Lavado de ropa
Línea telefónica

Caso tercero:
La Trinidad
Buenos Aires, Argentina.

Descripción:
Posee diferentes tipos de habitación y espacios comunes para la comodidad de cada usuario.

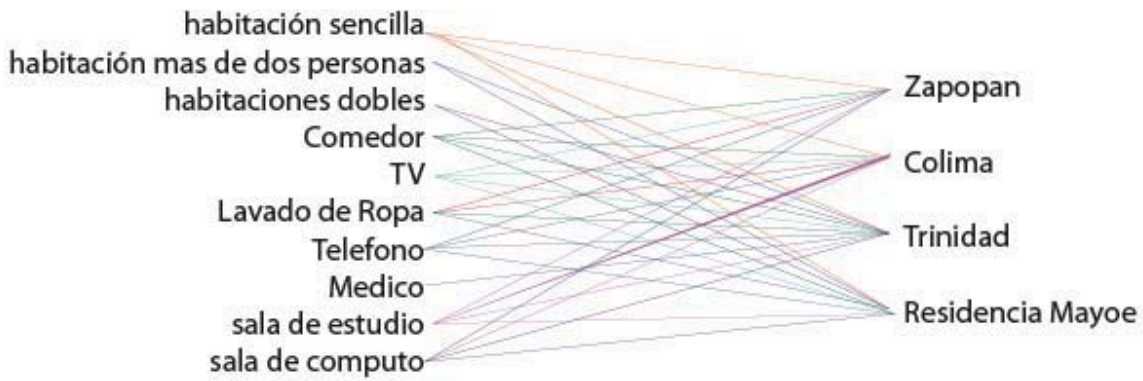
Servicios:
Desayuno lunes a sábado
Tv por cable
Medico
Teléfono
Internet
Habitación quíntuple a sencilla
Comedor
Sala estudio
Sala computación

Caso cuarto:
Residencia Mayor
Buenos Aires, Argentina.

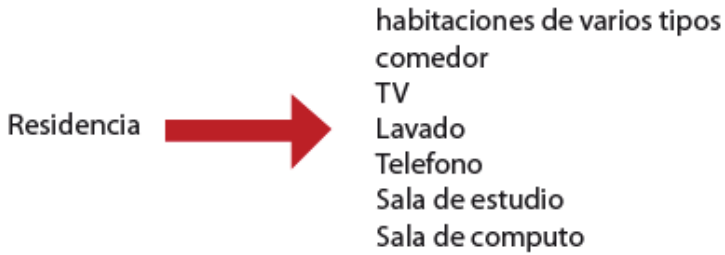
Descripción:
El edificio consta de 9 pisos distribuidos en dos cuerpos. Tiene un total de 60 habitaciones que permite alojar a 120 estudiantes, en habitaciones singles, dobles, triples y cuádruples.

Servicios:
Salón de estudios orientado al jardín, con conexiones habilitadas para el uso de lap tops.
Salón comedor con TV con buffet opcional al servicio de los residentes.
Líneas telefónicas rotativas, para la recepción de llamados.
Los cuartos tienen teléfonos para recibir llamadas en forma directa.
Para efectuar llamadas, se encuentran en el interior del edificio teléfonos públicos que funcionan con tarjeta, la cual puede ser adquirida en la residencia.
Recepción de Fax.
Correo electrónico.
Conexión a Internet
Internet

En el siguiente gráfico busco mostrar las similitudes entre los casos análogos con respecto a los servicios que ofrecen.



Las repeticiones que se generaron a través de la comparación nos muestra los espacios que no deben faltar en este tipo de residencias.



Tiendas de Diseño y Arte:

Las tiendas de diseño se caracterizan por vender objetos únicos, novedosos y vanguardistas.

Los objetos que se venden es estas tiendas pueden ser, saleros, sillas, cubiertos, cajas, porta objetos, bolsas, servilletas, marcos, joyas, etc.
Objetos que despiertan los sentidos.

Estas tiendas se encuentran distribuidas de diferentes formas, ya sea por diseñador, es decir los objetos que diseño una persona van juntas, por objeto, por color, o por colección.

Algunas de las fotografías mostradas son de la tienda Bizma en Buenos Aires, Argentina, la tienda Acces, también en Buenos Aires y las Tiendas W, de los hoteles de esta marca, que hay en todo el mundo y algunas tiendas de la Colonia Condesa aquí en la ciudad de México.

La Facultad de Diseño Industrial de la Universidad Nacional Autónoma de México, al igual que las carreras de artes plásticas, generan innumerable cantidad de objetos de diseño al año, los cuales son vanguardistas y funcionales a pesar de ser trabajos académicos.

El proyecto al estar frente a la Casa Universitaria del Libro y en una zona cultural importante, de una manera tal vez pretenciosa busca una relación directa entre los posibles usos y sus edificios vecinos, es por eso que el Centro de las Artes que se propone buscaría esta conexión entre las artes y la vida académica, al igual que la Residencia que se propone para estudiantes, en la cual a manera de propuesta se podría manejar como las Residencias para Artistas, que son promovidas por algunas fundaciones que los becan, con la finalidad se tener un intercambio con otras culturas y con la condición que las obras que realicen en el sitio se queden en este.

Algunos ejemplos de estas fundaciones y sus condiciones son:

Fundación Karrvaz
Programa de becas en residencia para artistas y creativos: 2006-2007

Requisitos: La Fundación Karrvaz canaliza las aportaciones de distintos Organismos, Fundaciones y entidades públicas y privadas a través del Programa "Becas en Residencia", para artistas y creativos a disfrutar en el Instituto Rural de Arte Hoz del Júcar, un Centro Polivalente de Arte y Residencia Internacional de Artistas situado en Alcalá del Júcar, Albacete, España.
Carácter nacional e internacional. Compatible con becas o ayudas de distinta procedencia.
Candidatos: Artistas plásticos y visuales, pintores, escultores, dibujantes, grabadores etc., profesionales o aficionados, estudiantes de arte, creativos, diseñadores, escritores, poetas, periodistas, guionistas de cine y TV, directores, productores etc., de cualquier lugar del mundo y todo aquel que presente un proyecto viable a realizar en el Centro o su entorno y quiera convivir con artistas y creativos o disfrutar su soledad en un paraje único e integrado en la naturaleza.

Dotación: A partir de 300 euros y hasta 6.000 Euros. La asignación se realiza en función de la duración de la estancia solicitada y/o del numero de acompañantes del titular.
Cubre el 50 % del coste del alojamiento y hasta el 100 % del coste de utilización de los talleres e instalaciones. En ningún caso se entregará directamente al beneficiario, las entidades patrocinadoras tramitarán la asignación directamente con Centro de Arte. La beca no incluye manutención, materiales, ni transporte y/o pasajes.

Nº Becas: 300

Becas universia.mx

INSTITUCIÓN HUÉSPED
El Centro Banff está ubicado en las montañas rocallosas de Alberta, en Canadá. Se dedica al desarrollo profesional de múltiples disciplinas artísticas, actuando como un lugar catalizador de experiencias creativas.
Para mayor información revisar el sitio electrónico: www.banffcentre.ca

Número de residencias ofrecidas: hasta 20 (total de 140 semanas de residencia en total, para residencias de 7 o 12 semanas) y 2 residencias de Aboriginal Arts (7 semanas)
Fecha de cierre: 2 de julio
Publicación de resultados: Septiembre.

CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO
El artista no recibirá los fondos de manera directa y las cantidades programadas para la realización de las residencias no cubrirán honorarios de traductores, técnicos, asistentes, ni familiares.
El artista contará con un presupuesto de hasta $500.00 (quinientos dólares canadienses) para obtención de material. Cabe mencionar que no recibirá efectivo por este concepto.
Las habitaciones serán compartidas entre dos personas. En caso de que el artista no desee compartir el espacio, deberá mencionarlo antes de firmar su convenio y pagar la diferencia al Centro Banff.

Programa de Becas para Artistas UNESCO-Aschberg
México - Fundación Gruber Jez
Residencia en la Fundación Gruber Jez, Cholul, Yucatán, México (3 meses)
Disciplina: artes plásticas (escultura).

Para más información, diríjanse a : Fundación Gruber Jez
E-Mail : fundaciongruber@prodigy.net.mx
Internet : www.fundaciongruber.org

Prestaciones de la beca: viaje de ida y vuelta y una asignación mensual de 13.500 pesos mexicanos para gastos de manutención, alojamiento, transporte (local) y materiales. El galardonado deberá tener su propio seguro de enfermedad.

Programa de Becas para Artistas UNESCO-Aschberg
España - Centre d'Art i Natura

Disciplina: artes plásticas

Condiciones de trabajo : estudio individual y taller. Introducción al medio ambiente natural y cultural, trabajo autónomo.

Prestaciones de la beca: viaje de ida y vuelta, alojamiento en habitación individual, cocina común, una comida al día (cena), preparada por el Centro para todos los residentes, salvo el domingo. Realización de un proyecto artístico, un máximo de 200 euros para material (papel, pinturas, etc.), contactos con los artistas locales. El galardonado deberá tener su propio seguro de enfermedad.

Al igual que en el caso de las residencias de estudiantes realice un comparativo entre las distintas Fundaciones y lo que ofrecen a sus becados.

Estas serían los servicios básicos que ofrecen, es decir las que todos o la mayoría otorgan a los estudiantes.

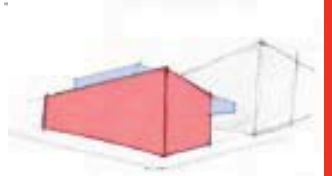
Conclusión:

Después de observar los ejemplos de distintas restauraciones o intervenciones, creo importante el mantener el valor histórico de los inmuebles, pero intervenir contemporáneamente con respeto, pero dejando en claro que no es la misma etapa constructiva y dejando un vestigio de nuestro propio tiempo aportando así al edificio mas riqueza cultural.

También es importante crear vínculos entre los edificios para establecer un conjunto, con un mismo lenguaje y que sea de fácil legibilidad para el usuario.
En una rehabilitación se tiene que hacer una valoración objetiva de los elementos originales del edificio para definir si estos se conservarán, o el deterioro natural de las cosas ha propiciado su posible desaparición, o bien retomar esos elementos para la intervención arquitectónica que se haga.

En los casos análogos por uso, se establecieron algunas condiciones de diseño en cuanto a los espacios básicos, es decir los que forzosamente deben estar en el edificio, los demás espacios son servicios extras que vuelven mas atractivo al lugar, fue una manera de hacer un tipo de estudio de mercado.
Este análisis se ve directamente reflejado en los programas arquitectónicos que se propondrán en el siguiente capítulo.

Capítulo siete



ante-proyecto

Capítulo siete
Anteproyecto

a) Programa Arquitectónico

Centro de Integración Artística Universitaria.

En el capítulo segundo de esta tesis, se trató de manera general la cuantificación de áreas que dicta el Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, el cual marca que para los terrenos de la calle de Puebla 135, 137, 139, 141 y los de la Calle de Orizaba 19 y 21, los cuales en conjunto forman un área de 1752.17m2, deberá tener un área libre del 25% es decir un cuarto de la superficie total, dejando un área de desplante de 1314.13m2.

La ubicación, frente a la Casa Universitaria del Libro su cercanía con los puntos culturales de la colonia y su centralidad dentro del la ciudad, hacen a esta región de fácil acceso y traslado que junto con sus necesidades han dado lugar a un programa arquitectónico muy definido.

1.Residencia Universitaria para alumnos de intercambio.

Debido a la ubicación y a la demanda de vivienda en la zona, se hace la propuesta de una residencia universitaria, contando con las ventajas del transporte a Ciudad Universitaria (metro,metrobus) y de la cercanía al centro de la ciudad y a todos los puntos de interés turístico.

Las áreas son diagnosticadas por los Requerimientos mínimos de habitabilidad del Reglamento de Constricciones del Distrito Federal, tomando en cuenta la tipologia del edificio que será, denominado como II.6 Casas de Huéspedes y Albergues.

- Habitaciones con capacidad variada, de 1 a 4 ocupantes……7m2 cada una.
- No hay nada estipulado al estacionamiento.
- Lavandería……1.68m2
- Sala de estudio……..7.30m2
- Sala de estar……..7.30m2
- Comedor y Cocina……9.30m2
- Para los servicios sanitarios en esta tipología de edificio están estipulados de la siguiente manera, hasta 10 huéspedes 1 excusado, 1 lavamanos y 1 regadera; de 11 a 25 huéspedes 2 excusados, 2 lavamanos, y 2 regaderas.
- Enfermería.
- Patios, actividades al aire libre, Los patios de iluminación deberán ser mínimo de 2.50 por 2.50m. La dimensión se hará de acuerdo a la altura en este caso será 1/3 de la altura de los paramentos del patio.

- Agua potable 300L por huésped al día.
- Con respecto a los niveles de Iluminación en las habitaciones de requiere de 75 luxes, y en áreas de estudio o talle res de 250 a 300 luxes.
- Para la circulaciones en Alojamiento, en pasillos interiores deberá tener un mínimo de 0.75m de ancho y de altura 2.10m
- Las escaleras deberán tener un mínimo de 1.20m de ancho.

Las áreas de esta tabla fueron obtenidas de los Requerimientos mínimos de habitabilidad del Reglamento de Constricciones del Distrito Federal.

Área aproximada residencia……300m2

2.Área de integración Artística o de Venta de diseño.

La idea principal de este centro de integración es una participación activa de los alumnos de las carreras de diseño industrial, gráfico, artes plásticas, y visuales, participando en forma de cooperativa en el centro, vendiendo sus obras y exponiéndolas, así sean esculturas, sillas, lámparas, joyas, cortometrajes o pinturas, ya que aunque sean trabajos académicos son totalmente funcionales.

- Venta de diseño industrial……..50m2
- Venta Artes plásticas, pintura y escultura……70m2
- Videoteca……...30m2
- Sala de proyecciones……..70m2
- Caseta de proyecciones……5m2
- Taaquilla……...1m2
- Área libre para exposiciones……438m2
- Cafetería y Bar……..60m2
- Renta de Bicicletas y patines……..25m2
- Apoyo o Información turística……15m2
- Centro de diseño gráfico y diseño web……20m2

Área comercial total……1438m2
Área total aproximada de proyecto……1738m2

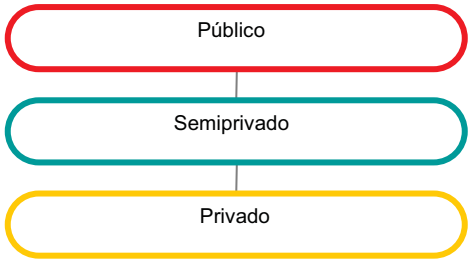
- Estacionamiento En tiendas de especialidades se requiere un lugar por cada 1 lugar por cada 40m2 de construcción y 2.30 de altura.
- Se requiere 1m2 por persona para lugares de exhibición y 3.00m de alto.
- Para alimentos y bebidas se requiere 1m2 por comensal y 0.50m2 por comensal para el área de cocina y de altura 2.30m.
- Agua potable 10L por asistente al día en área de educación y cultura y 12L por comensal en área de alimentos y bebidas.
- Para servicios sanitarios en exhibiciones para hasta 100 visitantes se requieren 2 lavamanos y 2 excusados; de 101 a 400 se requieren 4 lavamanos y 4 excusados.
- Las circulaciones en lugares de entretenimiento deben ser de 0.90m entre butacas lateralmente y 0.40m entre el frente del asiento y el respaldo el asiento de adelante.
- Las circulaciones en Comercio serán de 0.90m.
- Las escaleras para locales de comercio de hasta 100m2 deberán tener un ancho de 0.90m y para mas de 100m2, 1.20m de ancho.

Las áreas propuestas pueden cambiar en el diseño pero se seguirán como un parámetro.

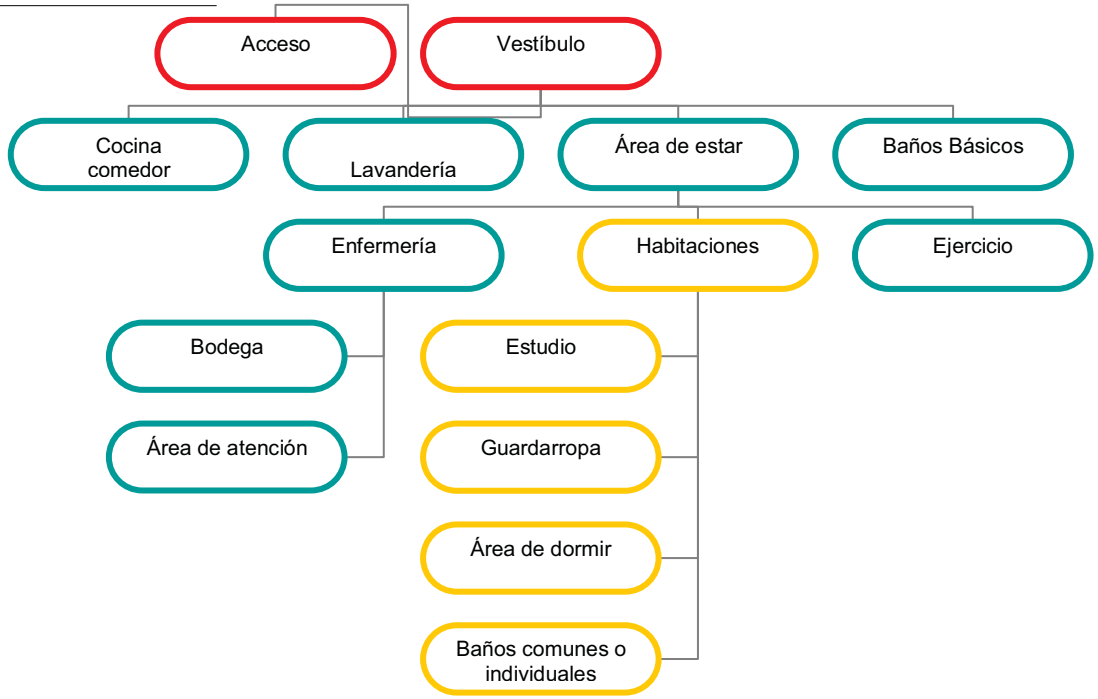
b) Diagrama de funcionamiento

Para cada caso de uso corresponde un diagrama de funcionamiento, la finalidad de este es separar el espacio por sectores analizando las relaciones entre sus partes.

- El espacio público corresponde a los lugares a los que todo usuario tiene acceso.
- El espacio semiprivado corresponde a los lugares a los que se tiene acceso pero es de un uso mas íntimo.
- El espacio privado corresponde a los lugares a los que se tiene el acceso restringido y es totalmente íntimo.

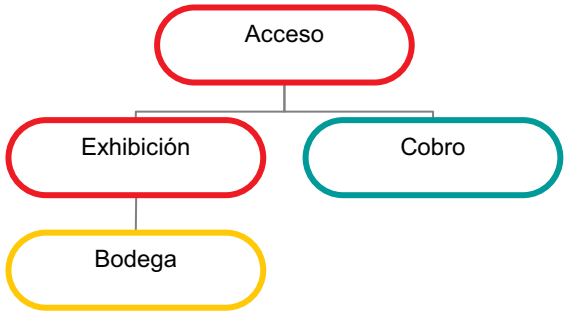


1. Residencia Universitaria para alumnos de intercambio.

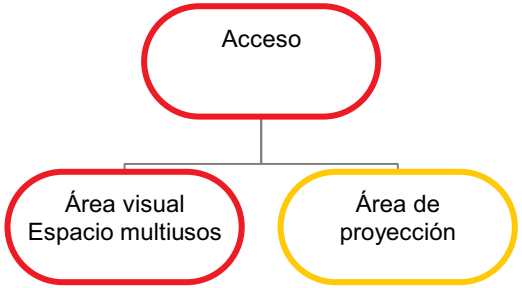


2.Área de integración artística o de venta de diseño.

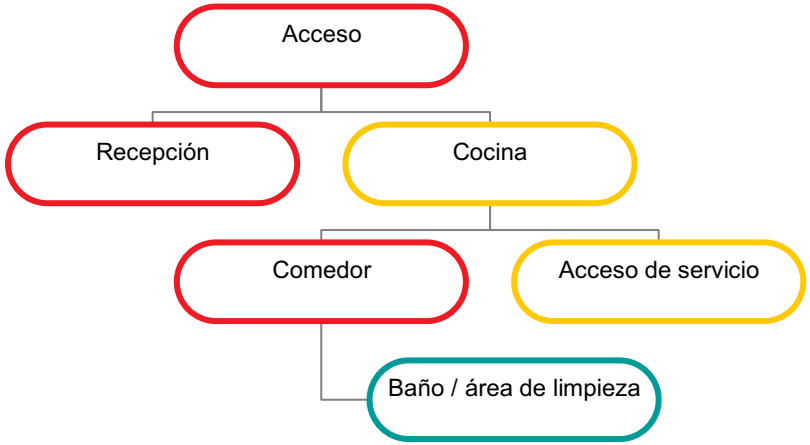
- Venta de diseño industrial
- Venta Artes plásticas, pintura y escultura



- Sala de proyecciones



- Cafetería y Bar

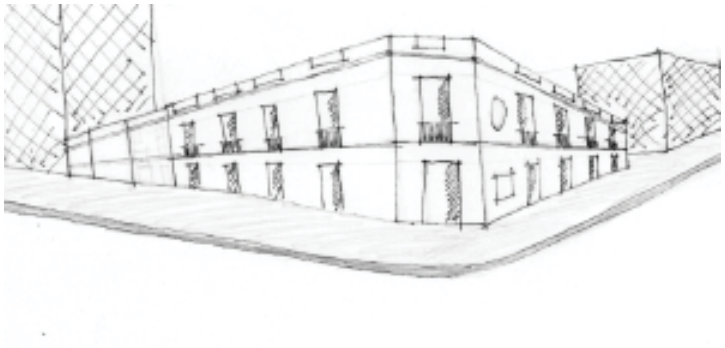


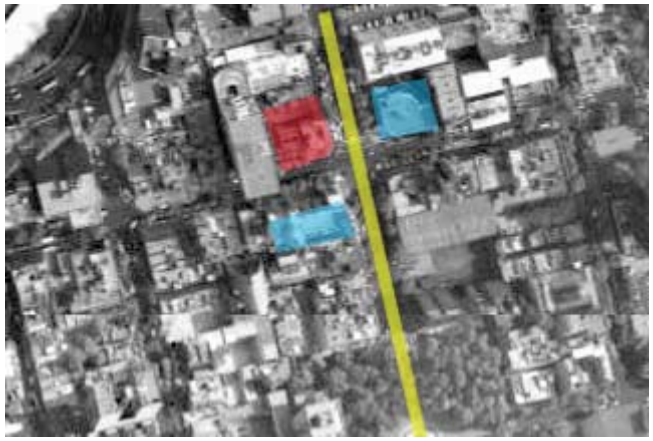
c) Conceptos Generales

En este apartado se busca establecer algunas condiciones de diseño, con la finalidad de tener un parámetro de acción y una idea clara de los conceptos formales que se seguirán.

Respetar las características del entorno y la diversidad arquitectónica que actualmente hay en la colonia Roma, que finalmente es esta diversidad la que le da carácter, Evidenciando el paso el tiempo, sin pretender hacer nueva arquitectura que parezca del 1900, las nuevas construcciones se harán de manera contemporánea pero respetarán la historicidad de las construcciones originales.

Como se ha manejado con anterioridad de esta tesis, se buscará continuar el eje Cultural de la calle de Orizaba, se hará la reactivación o rehabilitación de los 5 predios, tratando de recuperar la imagen perdida.





Generar un cuadrante cultural, además del eje, el cual se encontrara contenido virtualmente entre el hito más importante de la colonia Roma, La Sagrada Familia, la Casa Universitaria del Libro y el nuevo Centro de Integración Artística Universitaria, potencializando la zona como un hito cultural en conjunto.

Crear una liga o nexo entre la Casa Universitaria del Libro y el nuevo Centro de Integración Artística Universitaria, haciendo de este un conjunto integral para estudiantes.

d) Propuestas Formales

Estas propuestas sirven como parámetro para tomar algunas dediciones antes del diseño formal, sobre todo intenciones y algunos conceptos, pero no son de ninguna manera algo definitivo.

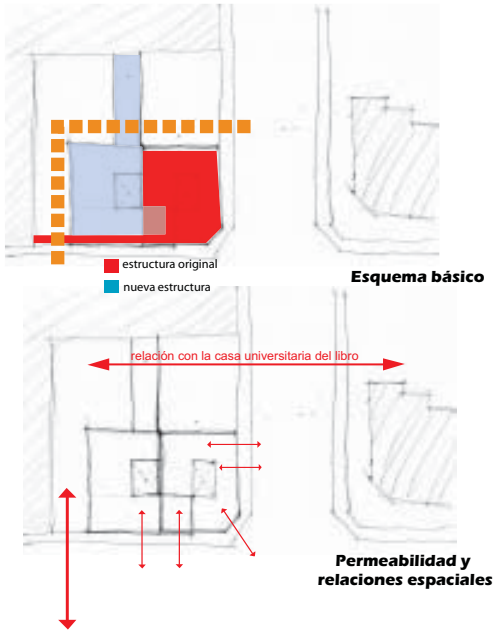
Propuesta 1

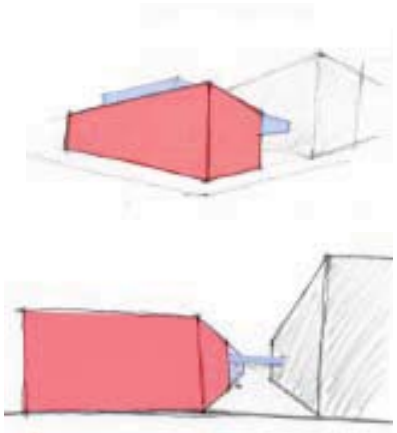
El esquema básico propone un corredor comercial y cultural que circula al rededor, tanto al edificio original como el de integración.

Se busca que tenga una gran permeabilidad por sr un edificio de comercio y cultua, así mimo la permeabilidad del conjunto permitirá la relación directa con el edificio de enfrente y tener una relación directa con la casa universitaria del libro.

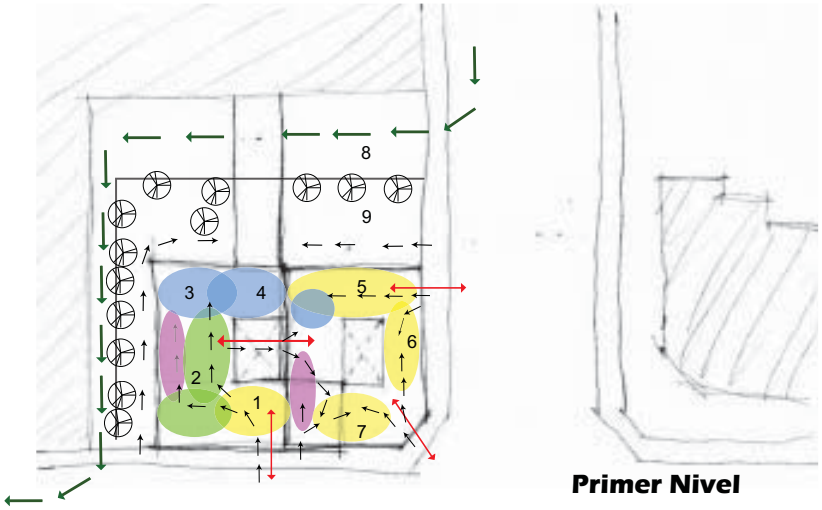
La estructura del nuevo edificio se monta en el edifficio original, se busca hacerlo con respeto con una estructura muy ligera y que apenas toque al edificio antiguo, que los materiales, sean livianos y transparentes, haciendo notar la intervención , no tratando de imitar la arquitectura de 1918.

La estructura flotada o puente además de funcionar como portico para gerarquizar el paso del edificio de enfrente al nuevo conjunto, sirve como área de vente o como área de exhibición, haciendo de este un espacio flexible y multifuncional.

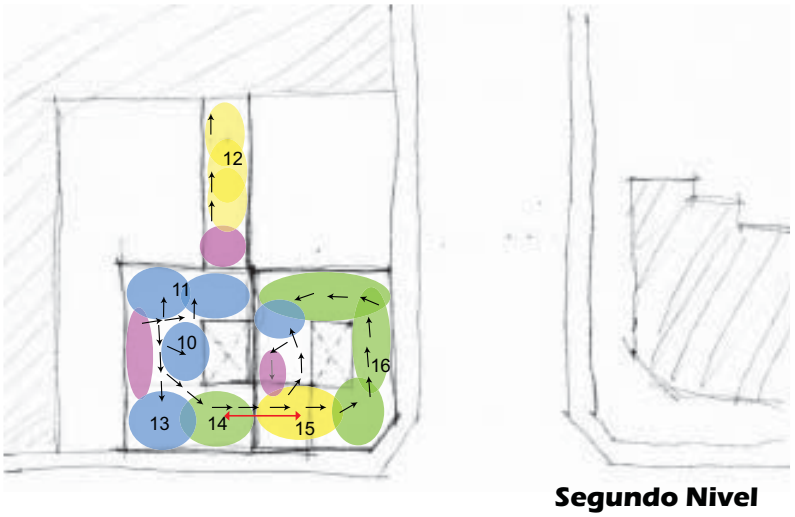




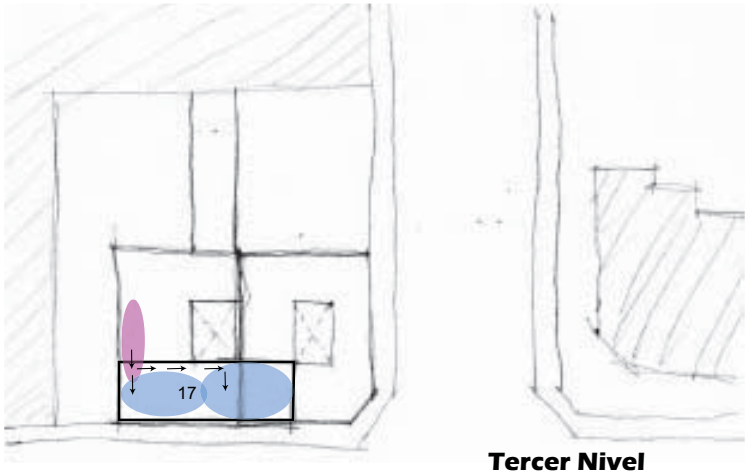
Nueva estructura mucho mas ligera, siempre dejar notar cueles son las intervenciones y cuales los elementos originales



Primer Nivel



Segundo Nivel

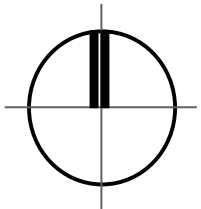


Tercer Nivel

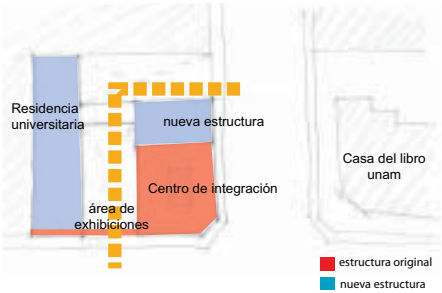
Generar un pasillo comercial sobre la calle de Puebla haciendo el terreno permeable.
Generar un edificio de planta libre en la parte de atrás creando permeabilidad en la calle de Orizaba también, hacia el área de exposición al aire libre, enfocado como una zona pública de estar.
Crear una nueva estructura transparente que enmarque el edificio original, generando un espacio habitable en la azotea. Haciendo diferencia entre la arquitectura original y la nueva si competir con ella.

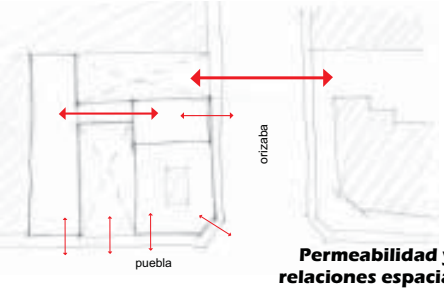
- circulación peatonal
- circulación vehicular
- permeabilidad y relaciones
- espacio público
- espacio privado
- espacio semipúblico
- circulaciones verticales

1. Acceso y recepción
2. sala y comedor
3. cocina
4. lavandería
5. Bar
6. comercio
7. minisuper
8. estacionamiento
9. corredor comercial y escultorico
10. wc común
11. Habitaciones
12. área comercial
13. habitacion
14. Gym
15. cafeteria y recreación
16. talleres
18. habitaciones



Propuesta 2



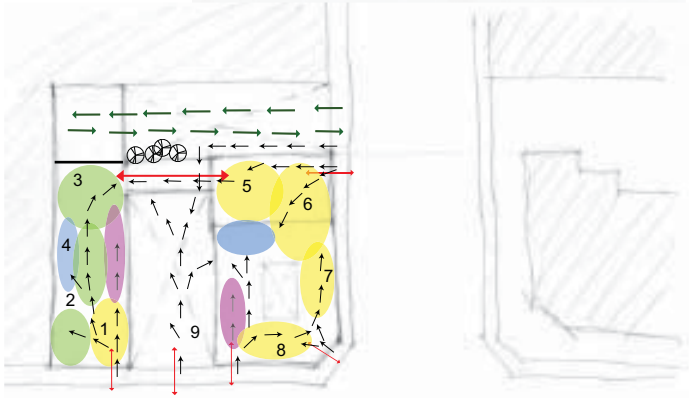


Permeabilidad y relaciones espaciales

circulación peatonal
circulación vehicular
permeabilidad y relaciones
espacio público
espacio privado
espacio semipúblico
circulaciones

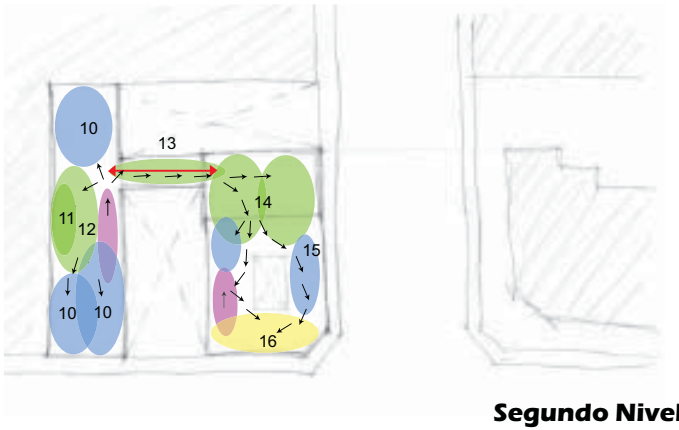
1. Acceso y recespción
2. áreas comunes, sala y comedor
3. cocina
4. servicios
5. minisuper
6. Bar
7. comercio
8. comercio
9. área de exhibiciones al aire libre
10. habitaciones
11. wc comunes
12. área común
13. puente
14. talleres
15. Administración
16. area de comida

Se genera una Parte de Integración entre los dos distintos usos.
En la calle de Orizaba se intenta jerarquizar la temporalidad de la arquitectura original, al edificio nuevo sin tocar el original pretende abrazarlo, se busca que sea muho mas ligero y que los materiales sean suaves a la vista para no crear una competencia de estilos.
En la plaza que se genera se busca que haya interactividad entre el uso de la residencia y el comercial, diversificando estos usos.
Se genera el área cultural enmarcada por la fachada original, mostrando su deterioro natural.
El patio central que se genera enmarcado por la fachada original, es un espacio flexible en el que se pueden realizar conciertos, proyecciones, desfile de diseño de modas y toda clase de exposiciones realizables al aire libre.



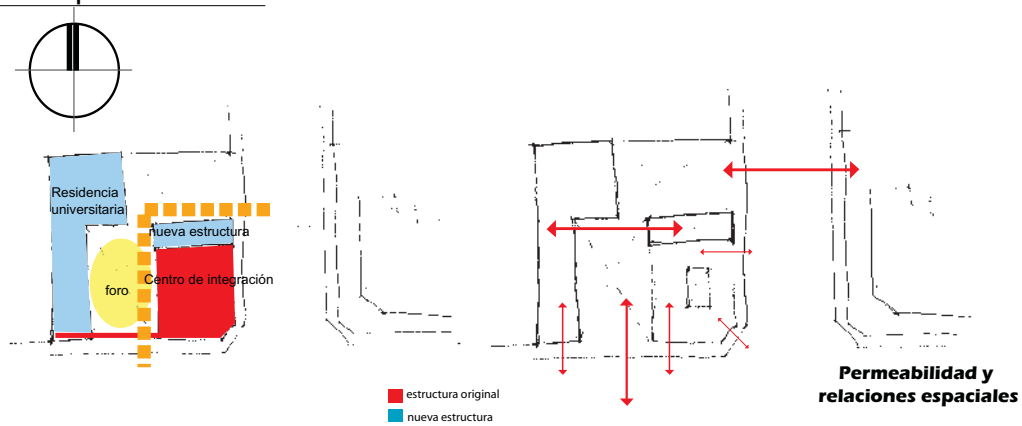
Primer Nivel

En la colindancia de la csa original,se derajá la estructura original y se quitaran los muros haciendola totalmente transparente y se utilizaran vigas I para tapar los entrepisos y muros de carga



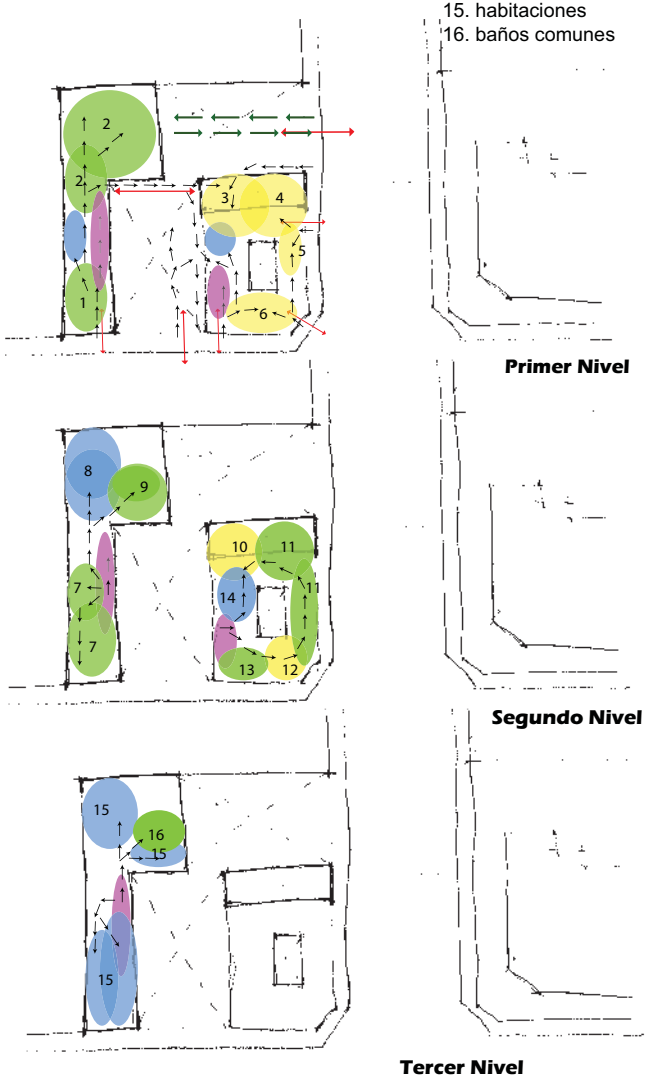
Segundo Nivel

Propuesta 3

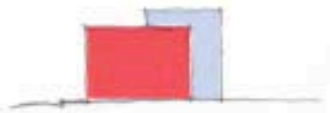


circulación peatonal
circulación vehicular
permeabilidad y relaciones
espacio público
espacio privado
espacio semipúblico
circulaciones

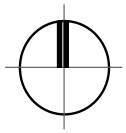
1. acceso y espacio común
2. cocina común y comedor
3. minisuper
4. Bar
5. Comercio
6. comercio
7. estudio e internet
8. habitaciones
9. baños comunes
10. area de juegos
11. talleres
12. cafeteria
13. taller
14. admon y servicios
15. habitaciones
16. baños comunes

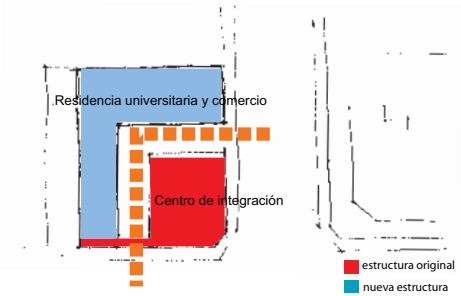


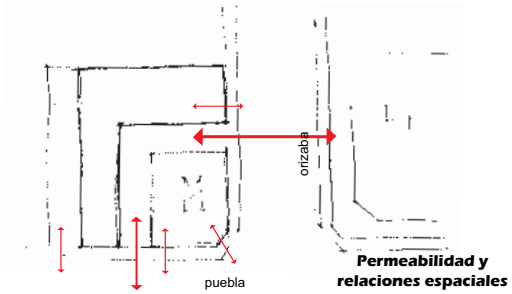
En la calle de Orizaba se intenta jerarquizar la temporalidad de la arquitectura original, esta pretende abrazarlo.
En la plaza que se genera, se busca que haya interactividad entre el uso de la residencia y el comercial.
En la primera planta la residencia se relaciona con el minisuper, y en la segunda planta con los talleres del Centro de Integración Artístico.
Se genera el área cultural enmarcada por la fachada original mostrando su deterioro natural.
La plaza tambien tiene el caracter de foro y espacio cultural, haciendolo un espacio multifuncional.



Propuesta 4



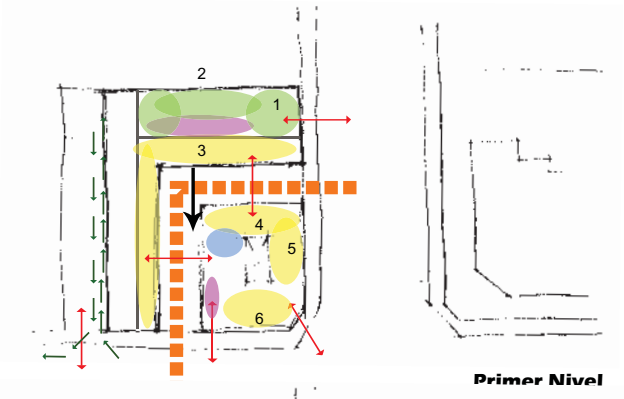




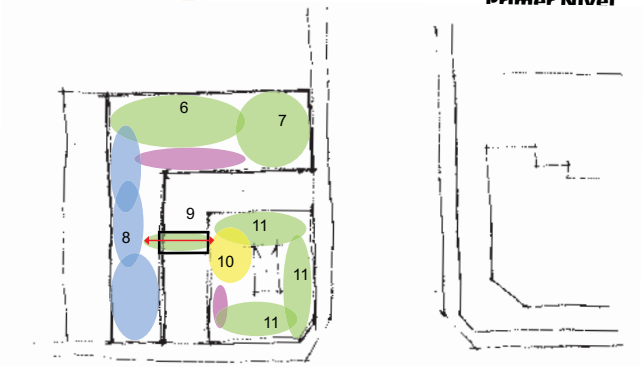
Permeabilidad y relaciones espaciales

- circulación peatonal
- circulación vehicular
- permeabilidad y relaciones
- espacio público
- espacio privado
- espacio semipúblico
- circulaciones

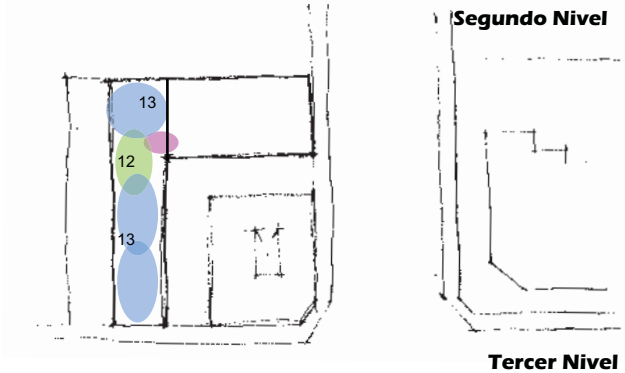
1. acceso y recepción
2. cocina y comedor
3. área comercial
4.bar
5. minisuper
6. comercio
6. wc comun
7. sala de estudio
8. habitaciones
9. conexion
10. cafeteria y recreación
11. talleres
12. espacio común
13. habitaciones



Primer Nivel



Segundo Nivel



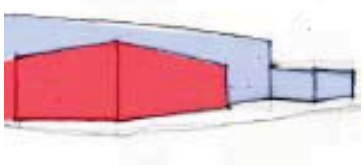
Tercer Nivel

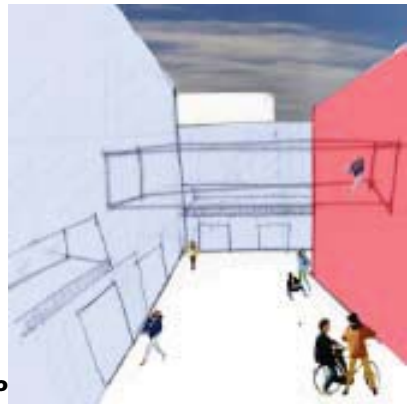
En esta propuesta el corredor comercial esta bien jerarquizado por los dos volumenes, en el edificio de la Residencia Universitaria, los usos se mezclan dejando el comercio en la parte inferior y creando con esto terrazas en la parte de la residencia que se ocuparian como área de estar y de lectura.

A diferencia de las demas propuestas esta tiene el acceso de estacionamiento por la calle de puebla.

El edificio nuevo baja su nivel en la fachada de orizaba, mostrando respeto y correspondencia a la imágen urbana.

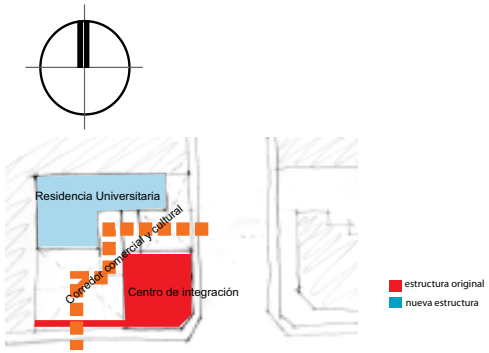
En el eje cultural de la calle de Orizaba se generar÷a una nueva fachada, la cual tendra la misma altura del edificio original.

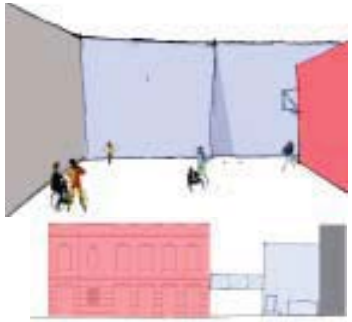


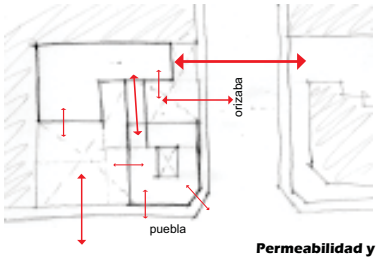


Corte esquemático

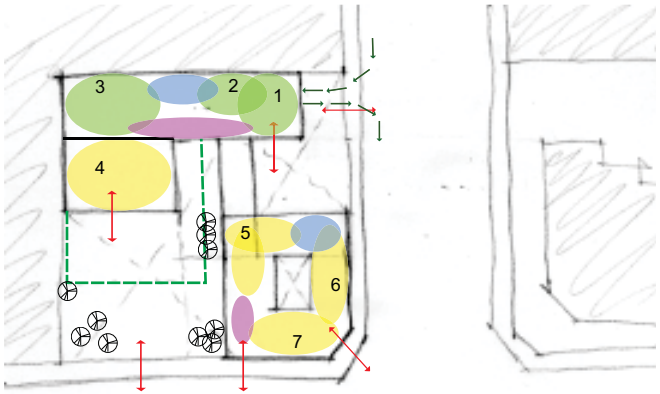
Propuesta 5



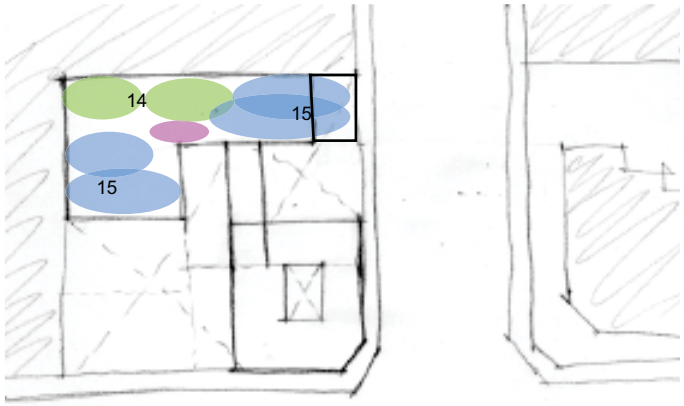




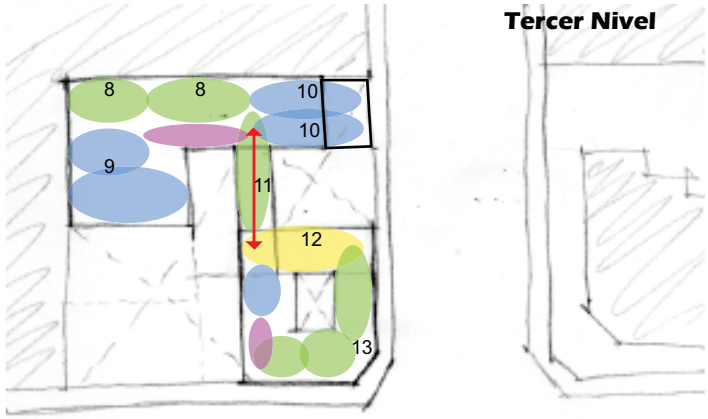
Permeabilidad y relaciones espaciales



Primer Nivel



Tercer Nivel



Segundo Nivel

En esta propuesta el corredor espacial que comienza en Orizaba, desemboca en el espacio cultural y de usos multiples que es enmarcado por los vestigios de las fachadas originales que se dejan libes en esu totalidad.

La fachada nueva del lado de Orizaba se remete, generando una correspondencia y respeto con el edificio de enfrente (la casa universitaria del libro), mostrandole respeto.

Los edificios nuevamente se unen en la parte superior e inferior relacionando sus usos.

En esta propuesta el estacionamiento es subterraneo.

- circulación peatonal
- circulación vehicular
- permeabilidad y relaciones
- espacio público
- espacio privado
- espacio semipúblico
- circulaciones

1. Acceso y recepción
2. sala
3. cocina y comedor
4. área comercial
5. minisuper
6. bar
7. comercio
8. Area común y baños
9. habitaciones
10. habitaciones
11. puente
12. area de recreación y cafetería
13. talleres
14. área común y baños
15. habitaciones

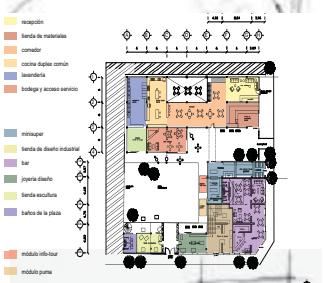
PROPUESTA	CONCEPTO	VENTAJAS	DESVENTAJAS	EXISTENCIA DE ARTICULACIÓN ENTRE LOS DOS USOS.
uno	Generación de conjunto como unidad.	Dialogo directo y evidente entre edificio original y la nueva estructura.	El espació público que se pretende como concepto general en todas las propuestas queda en segundo término en esta propuesta.	●
dos	Integración entre la nueva y original arquitectura.	Generación de espacio p úblico por medio de una plaza que además articula los usos de los edificios, tanto espacial como arquitectón icamente (puente articulador)	El partido arquitectónico de los edificios hace que se note una división entre los usos y no una articulación que genere la idea de un conjunto.	●
tres	Integración entre la nueva y original arquitectura. Articulación de espacios y usos.	Generación de espació público con versatilidad de usos.	Los dos edificios no se encuentran articulados cada uno hace su función sin relacionarse con el otro. No se genera conjunto.	
cuatro	Nuevo edificio de uso mixto, mezcla de usos y espacios con servicios.	Generación de corredor comercial definido. Edificio de uso mixto, hace interesante la propuesta, haciendo medios niveles de utilización residencial y comercial.	A pesar que existe una articulación entre los dos edificios, el corredor espacial hace que se dividan mucho los usos y no parece un conjunto.	●
cinco	Generación de conjunto por medio de articulaciones espaciales y arquitectónicas.	Recorrido más dinámico en el corredor cultural . Generación de articulaciones tanto espaciales como arquitectónicas . Edificio de usos mixtos. Generación de nueva fachada interviniendo en la imagen urbana.	El generar el estacionamiento subterráneo hace el área de absorción se reduzca y queden los espacios al límite en cuanto a reglamentación.	●

Tabla comparativa de propuestas formales

Conclusión:

En los conceptos generales, lo que se busca con el proyecto es generar un conjunto y a la vez un espacio público que se multifuncional, la mayoría de las propuestas presentadas tienen estas cualidades, pero todas son distintas en la forma de atacar el problema, la propuesta que mas se acerca a estos objetivos es la cinco, ya que todas las fachadas originales tendrán la función de enmarcar el espacio público, además que en los edificios se busca hacer una mezcla de usos, que aunado a algunas ideas de las otras propuestas como la utilización de medios niveles o tapancos en el nuevo edificio, crear un corredor comercial pero también cultural, y relacionar los espacios tanto arquitectónicamente como estratégicamente en cuestión de oferta-demanda de los nuevos usuarios.

Capítulo ocho



proyecto

Conceptualización

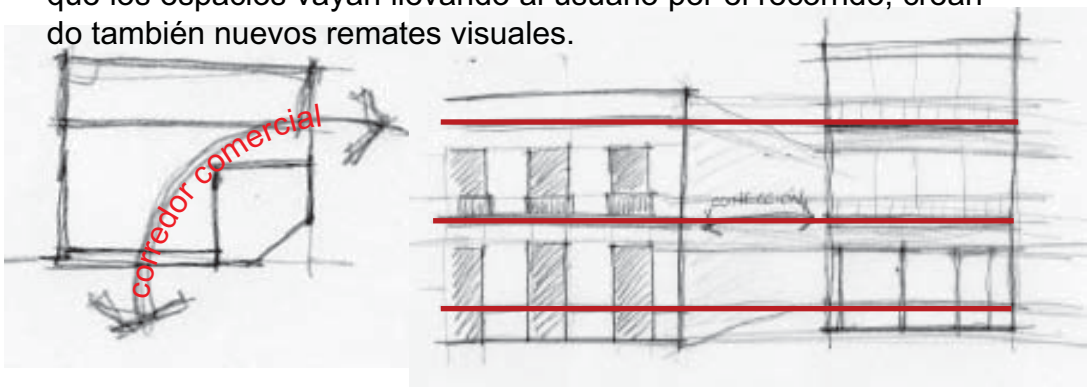
La propuesta busca retomar, los aspectos históricos formales originales de las casas catalogadas. Es así como se reconsolidarán las condiciones originales de la casa de esquina, como el patio que actualmente no existe, los vanos que han sido modificados, y los acabados que han sido alterados.
Las fachadas de la calle de Orizaba se reestructurarán y se integrarán al nuevo edificio.

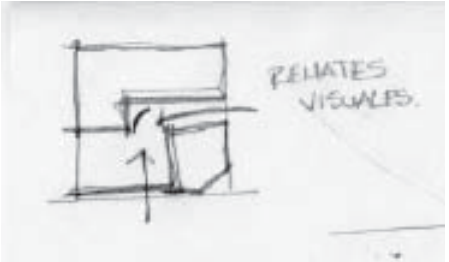
re-consolidación + re-estructuración + integración

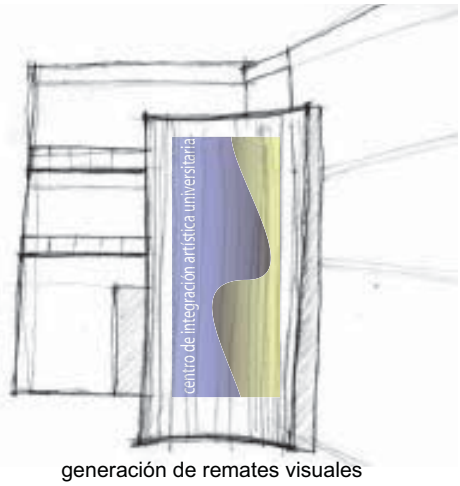
Al encontrarse los predios, frente a la Casa Universitaria del Libro y en uno de los corredores culturales mas importantes de la ciudad, el proyecto busca integrar estas dos cualidades, por un lado continuar con este corredor cultural hasta Av. Chapultepec y por el otro hacer un espacio en donde los jóvenes estudiantes puedan expresarse e integrarse al ámbito profesional.

La propuesta busca enfatizar los remates visuales de la cinta urbana original pero con un lenguaje arquitectónico contemporáneo.

Dentro de la propuesta se genera un corredor comercial-cultural, el cual trata de invitar a la gante a pasar de un modo natural, haciendo que los espacios vayan llevando al usuario por el recorrido, creando también nuevos remates visuales.





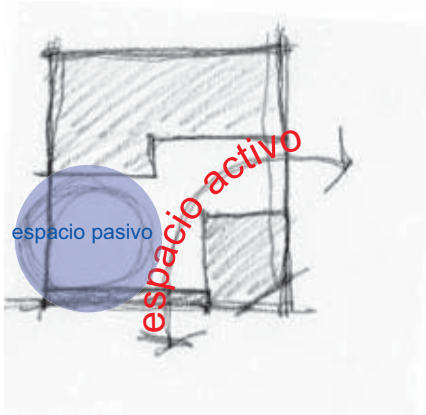


generación de remates visuales

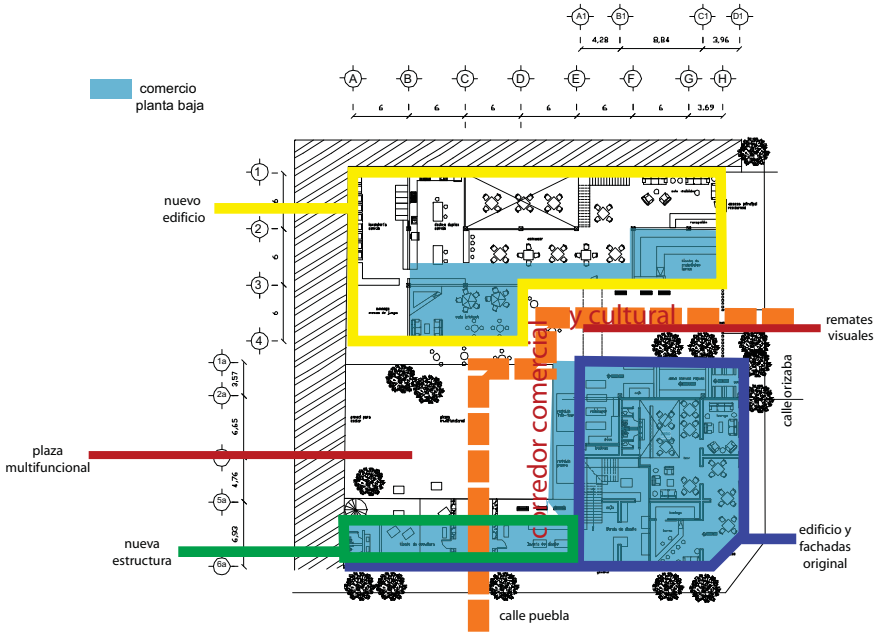
Este corredor se convierte en una plaza de usos múltiples, la cual por si sola es una galería ya que en las fachadas interiores, tanto de los nuevos edificios como de los originales, se convierten en un escaparate para las obras de los estudiantes, por medio de una doble fachada con fotografías de las obras de estos.
La plaza se genera de dos tipos de espacio, el espacio activo o dinámico que da carácter al corredor, y un espacio pasivo, es decir un espacio de estar.

plaza + fachadas galería

fachada galería

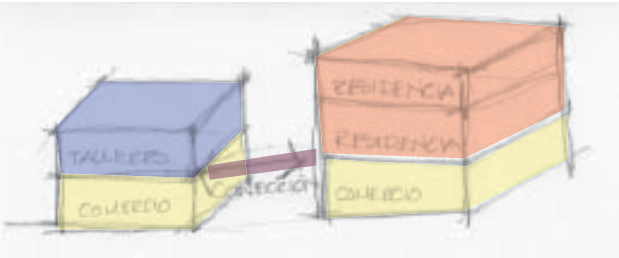


En el conjunto se hace mezcla de usos, el comercio y los talleres interactúan de manera directa y a su vez los talleres interactúan de manera privada con la residencia para estudiantes de intercambio, haciendo un tejido entre oferta y demanda.
Esta integración privada se hace por medio de un puente conector, que une el edificio nuevo con el original, creando una unión entre el pasado y el presente.



concepto general

Interacción de usos



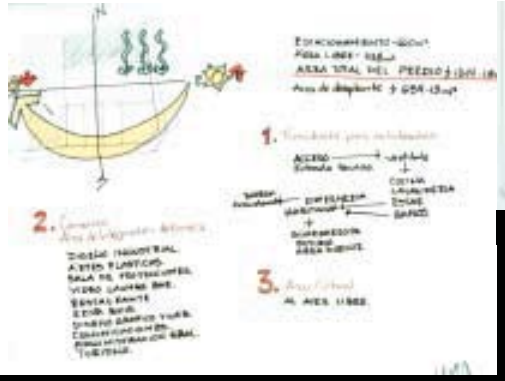
Conceptualización

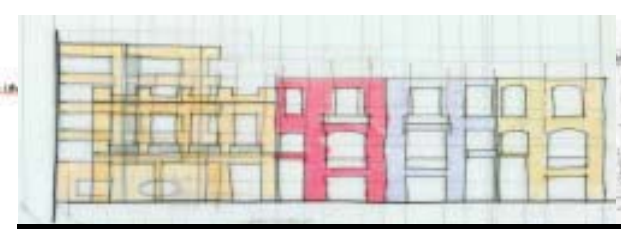
re-consolidación
re-estructuración
integración
corredor comercial- cultural
fachadas galería
interacción de usos

Las fachadas del interior de la plaza además de tener una información gráfica importante para la composición espacial, guarda proporciones con los vanos originales, es decir estos marcos nuevos son proporción 2:1 como las ventanas de los edificios preexistentes.

fachadas en plaza

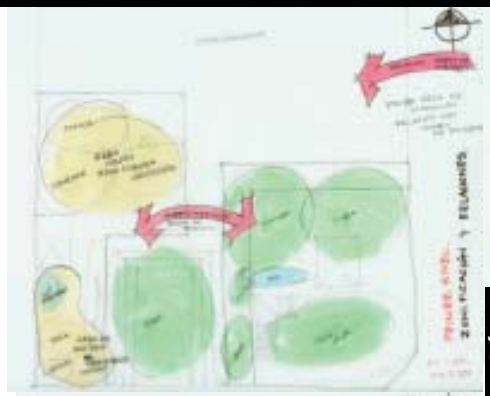
Proceso de diseño:

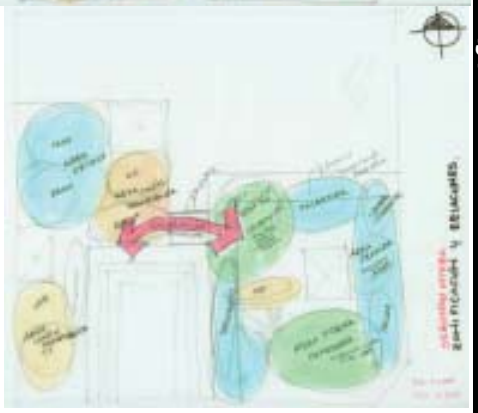




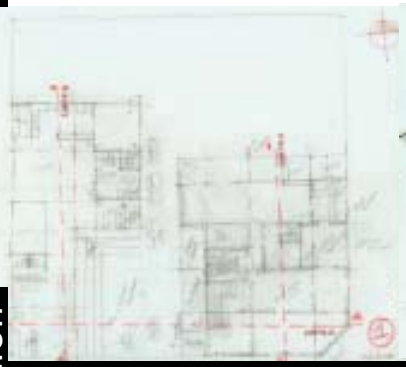
análisis

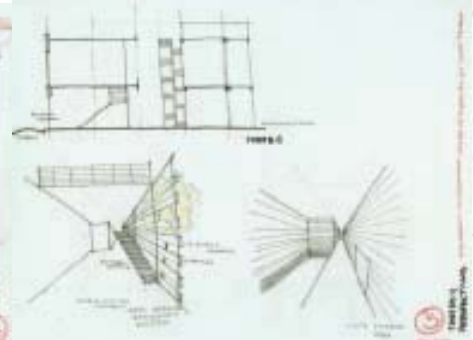
Antes de comenzar el proceso de diseño y durante éste, se hizo un análisis de sitio y un análisis de los vanos, ritmos y alturas de los edificios existentes.

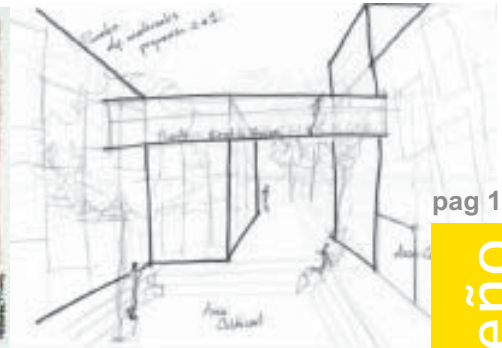


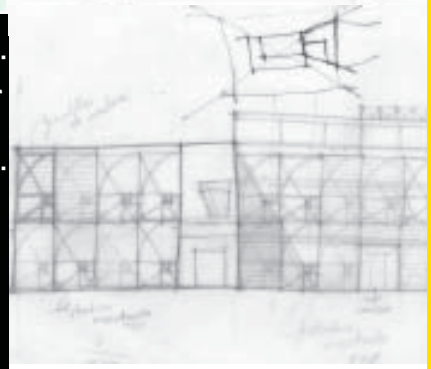


zonificación



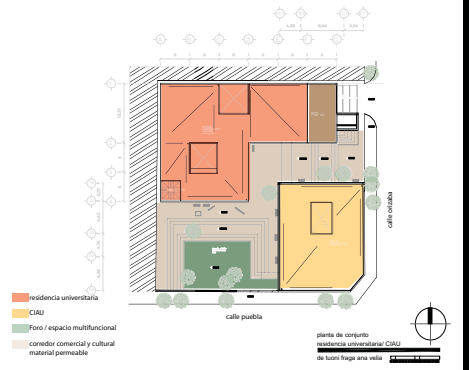


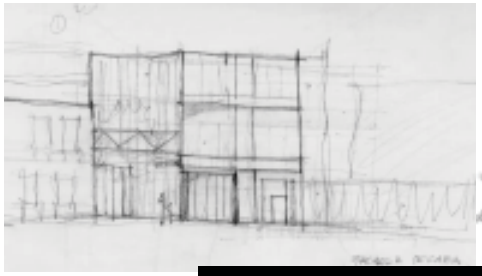


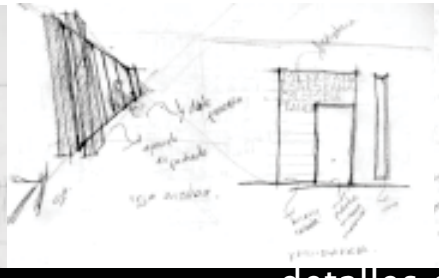


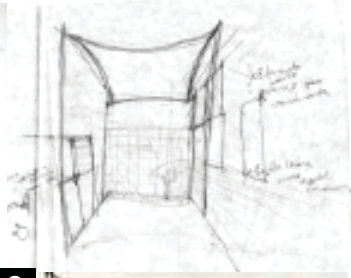
propuestas e intenciones

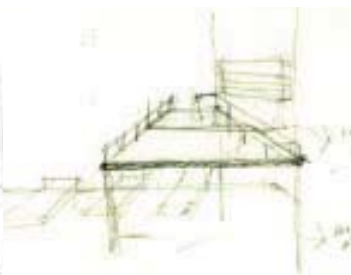
Durante el proceso se cambio varias veces el partido arquitectónico y algunas de las intenciones de diseño se fueron modificando y mejorando.







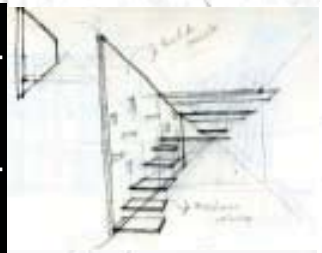


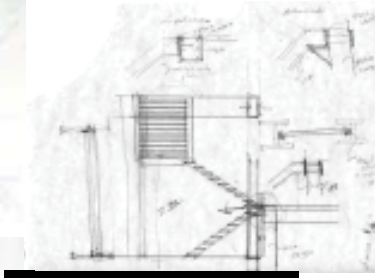


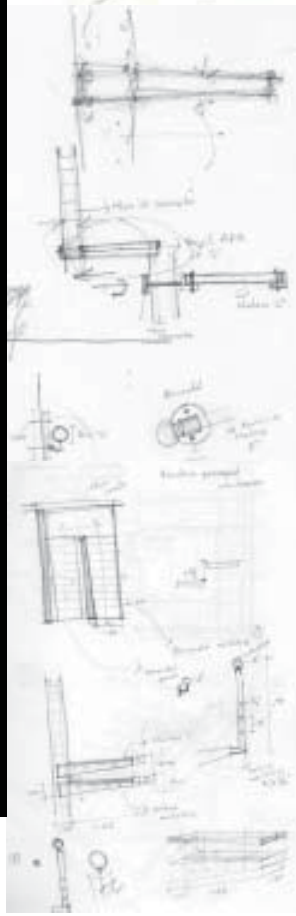
detalles e intenciones

La primera propuesta mantenía las fachadas de la calle de Puebla como un escenario y proponia un foro al aire lubre, con una serie de desniveles.
La residencia no contaba coo un patio central por donde se accedía a las habitaciones por medio de terrazas.

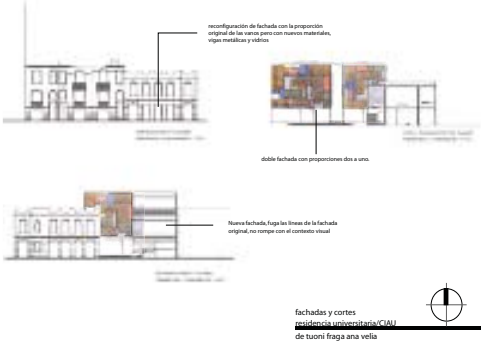
Los detalles se desarrollaron a la par que el proyecto arquitectónico y la parte constructiva también.







primera propuesta arquitectónica



Memoria Descriptiva

Terreno: 1836.59m2
m2 Construidos: 3873.69
área libre: 545.36m2

El edificio de la esquina de las calles de Puebla y Orizaba es tomado como eje compositivo, a partir de él se genera el corredor comercial que lo rodea y de ahí se generan los otros dos edificios.

Se reconforma el patio central del edificio y se genera un remate visual en éste con un muro de concreto, se distribuyen los espacios, dejando los mas posible los ornamentos originales y reconformando el sitio aproximándolo mas a su partido arquitectónico original.
En la planta baja se proponen un bar, un mini súper y una tienda de diseño industrial, en la segunda planta se presenta un área de talleres, la cual es fundamental en el proyecto ya que ésta une a los otros dos edificios formando un conjunto.

Junto al edificio principal se encuentran tres fachadas, sobre la calle de Puebla, las cuales están en mal estado, pero se rescatan y se genera un nuevo edificio detrás de ellas, el cual en la planta baja tiene una tienda de artes que se une a la tienda de diseño industrial del edificio principal, subiendo por las escaleras del edificio principal se llega a un vestíbulo que te lleva a dos escaleras que lo unen con el nuevo edificio, una que baja a una tienda de diseño de indumentaria y una que sube a un área de exhibición y usos múltiples con doble altura.

Los edificios antes descritos son divididos del tercero por un corredor comercial y cultural.

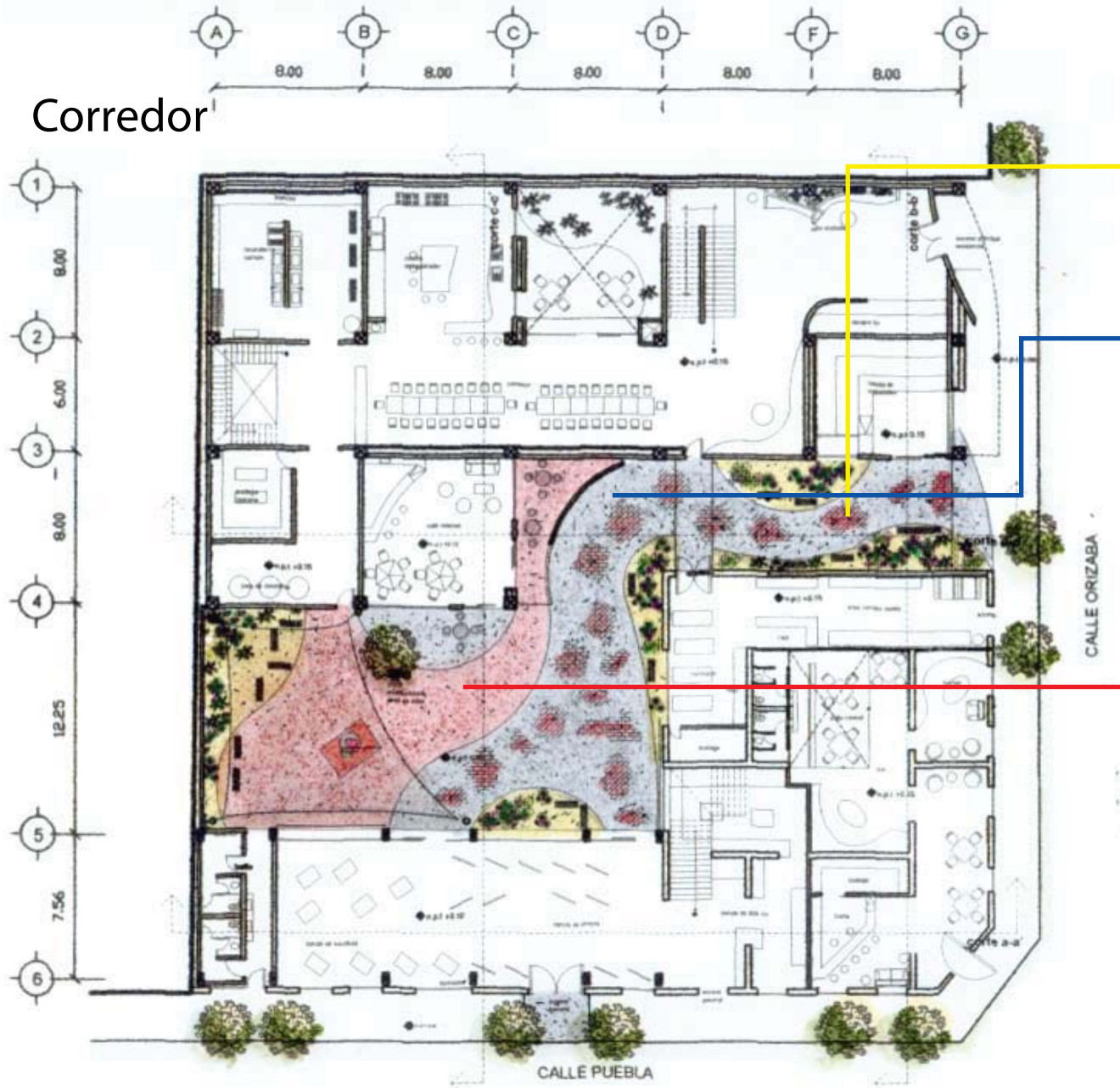
El edificio de la Residencia de estudiantes mezcla su uso en la planta baja con comercio, una tienda de materiales y un café Internet, en el segundo nivel de este edificio se une al principal por medio de un puente uniendo el área de estudio de los residentes, con los talleres del otro edificio.

Los dos edificios antes descritos son divididos del tercero por un corredor comercial y cultural.

Las fachadas originales son restauradas, arreglando grietas, reestableciendo vanos originales con nuevos materiales y quitando aplanados recientes.
Las fachadas interiores que conforman la plaza, son aparentemente de concreto y los paneles que muestran las obras y contenido gráfico son los que dan dinamismo al lugar.

La plaza tiene dos modalidades espaciales y se hace evidente con los materiales propuestos, el espacio activo o de paso obligatorio tiene el piso de grava gris y sobre esta se dejan ver grande lajas de los muros de tabique originales de los edificios, generadas de la demolición de los nuevos vanos en las antiguas colindancias.
El espacio pasivo o espacio de estar tiene grava roja y una cubierta de lona blanca, la cual no compite con la información gráfica de las nuevas fachadas.

Corredor



Huellas hechas con el cascajo de los muros de colindancia en donde hay nuevas fachadas.

Gravilla mediana, blanca para el área del corredor.

Gravilla fina, café para el área de estar.

Mobiliario: Al ser un proyecto de integración multidisciplianario se busca la participacion de jovenes para el diseño del mobiliario

Paleta Vegetal: Plantas en su mayoría con hojas perennes, para evitar la limpieza constante del lugar. Las plantas serán sembradas el la piedra laja amarilla

mobiliario

paleta vegetal

azalea

campanulas

cyclamen

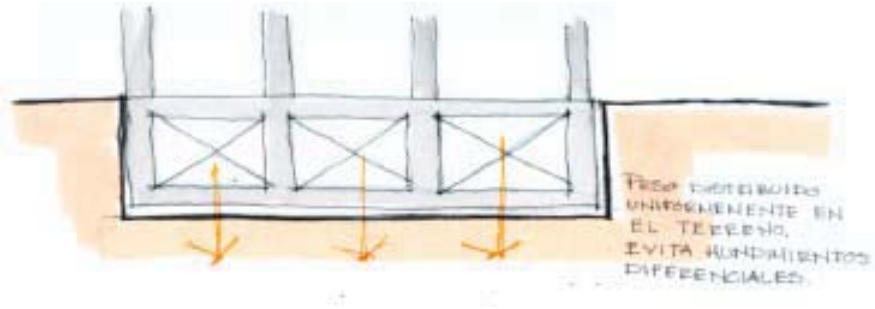
helechos

cactaceas

Cimentación:

El proyecto se localiza en una zona lacustre, esto quiere decir que el suelo esta integrado por depósditos de arcilla altamente compresible, cubiertos superficialmente por suelos aluviales y rellenos artificiales espesor superior a 50m.

Al ser el terreno altamente compresible, para un edificio de tres niveles se propone una cimentacion compensada es decir que el edificio trabaje de manera uniforme sobre el terreno a base de un cajon de cimentación.



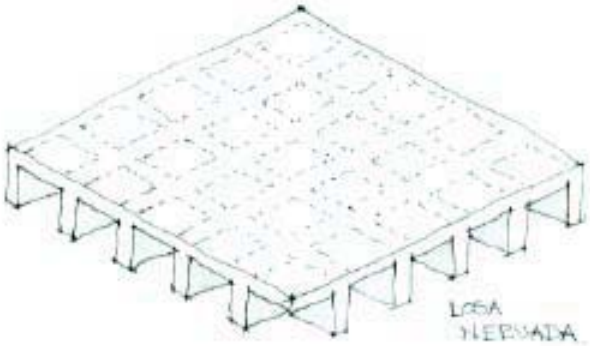
Protección a Colindancias:

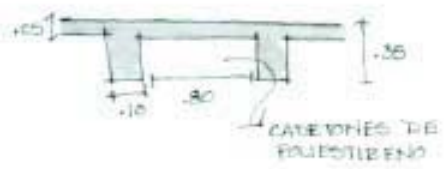
En el proyecto se busca proteger el edificio catalogado, se propone utilizar muro milán y anclas expansivas debajo de la cimentación del edificio original, con el objetivo de evitar un hundimiento diferencial en el terreno colindante y la posible fractura del edificio.

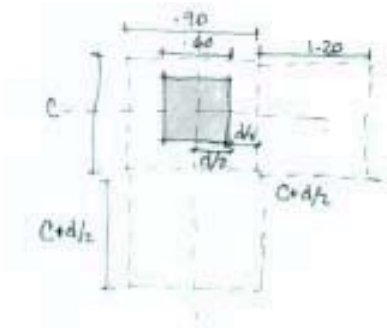
Estructura:

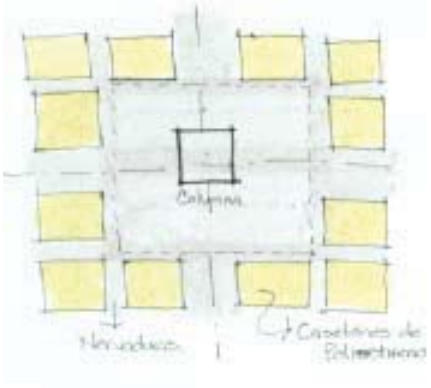
La estructura de los nuevos edificios se proponen de concreto, ya que por la modulación de está y la altura del edificio, favorece el proceso constructivo y el costo del mismo.

Se proponen losas nervadas, según los claros manejados en el proyecto (8.00m) el espesor de la losa, si fuea losa de concreto plana sería de 80cm, es decir un 10% del claro, es por eso que se propone aligerar con casetones de poliestireno, cimbra que quedaría ahogada, así la losa sería aproximadamente de 35cm.



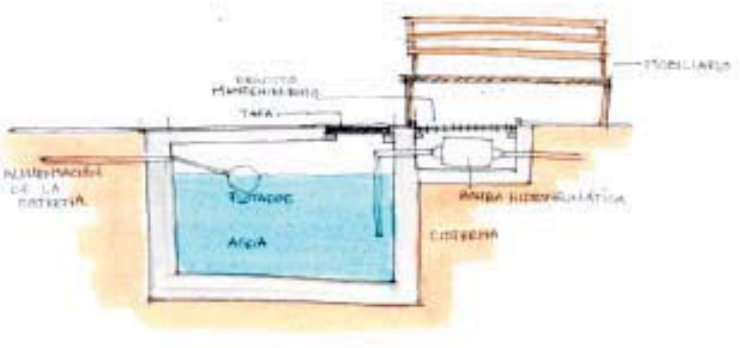






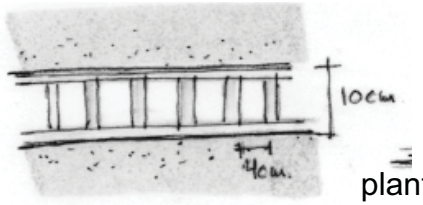
Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias:

Para el abastecimiento de agua potable ubico la cisterna en la plaza para facilitar el suministro de agua a los dos nuevos edificios, de manera que las distancias queden equilibradas.
Para dicha provisión de agua propongo una bomba hidroneumática , la cual se ubicará bajo el mobiliario de la plaza facilitando su mantenimiento.
El ducto de instalaciones se localiza en el patio de la residencia, facilitando la llegada de instalaciones por la ubicación de los espacios y muebles que necesitan agua y drenaje.

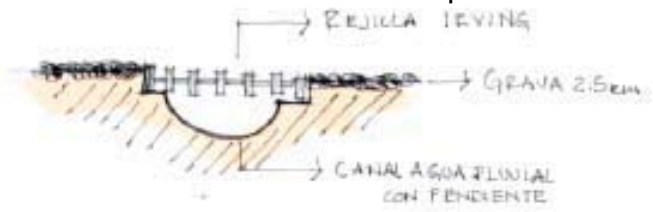


abastecimiento + cisterna + bomba hidroneumática

Aprovechamiento de agua pluvial:



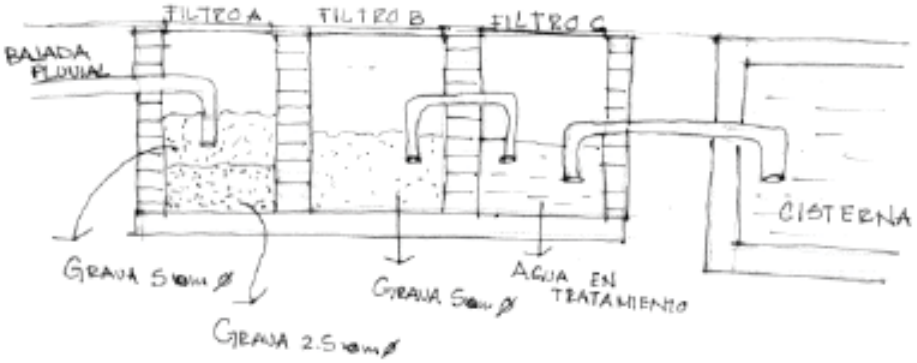
planta esquemática



corte esquemático

canales para captar agua pluvial

En el proyecto se le dan dos usos al agua pluvial, uno, el riego se las áreas verdes por medio de gárgolas directas en estás zonas y la segunda se capta el agua pluvial, de las azoteas y de la plaza, está agua es llevada a un pequeña planta de tratamiento que consiste en dos filtros con grava y el deposito del agua que va directo a la cisterna, de manera que el agua de lluvia se utiliza de manera local y después se desecha.



tratamiento de agua pluvial + cisterna

Instalaciones Eléctricas:

Residencia para estudiantes:

Partiendo del programa arquitectónico existen tres necesidades principales que atender para la iluminación, el espacio público, el privado y las circulaciones.

El espacio público engloba todas las áreas comunes como el comedor, baños, áreas de lectura, en donde se necesita una luz dispersa e intensa para las distintas disciplinas que se llevan a cabo en las áreas comunes.

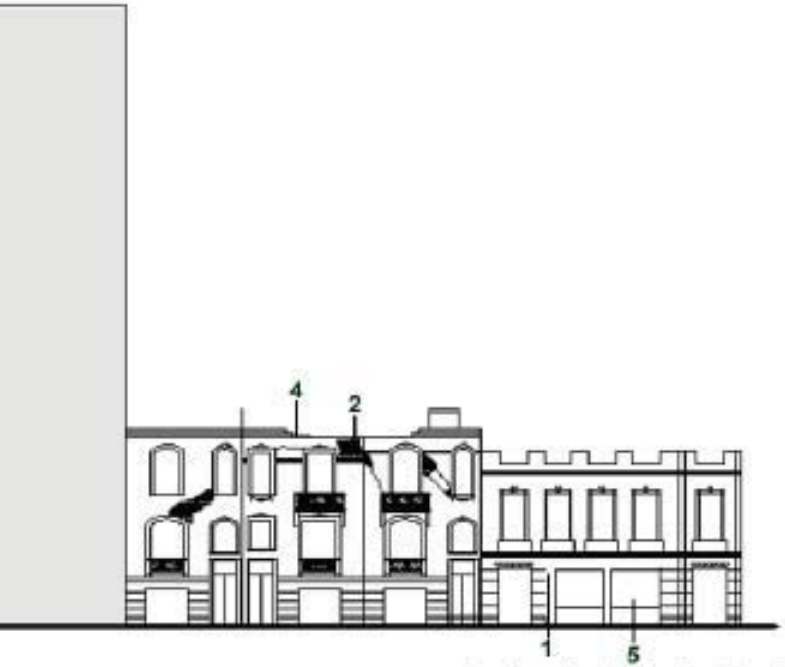
El espacio privado se refiere a los dormitorios que aunque necesitan una luz intensa también necesitan luces individuales para no molestar a los compañeros de habitación.

Las circulaciones necesitan una luz adecuada para ver el camino, pero no demasiado intensa, ya que esta luz estará pendida la mayor parte del tiempo y es recomendable usar lámparas que no gasten tanta energía.

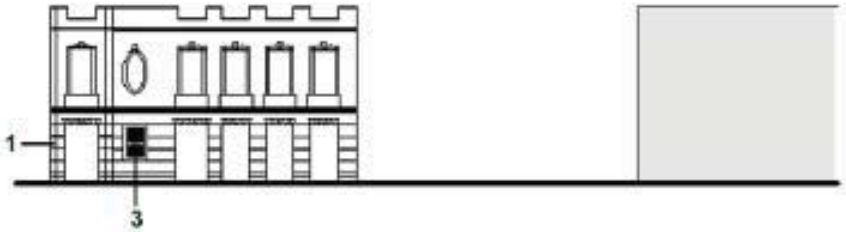
	tipo	uso
	twin de suspención aluminio pintado, color gris	espacios públicos general en habitaciones
	lampara GE para lectura	luz de lectura y trabajo individual habitaciones
	aplique de pared point con difusor de policarbonato y reja de protección	escaleras terrazas patio
	luces dirigibles Modulo A modelo puzzle empotrada bajo voltaje	luz indirecta pasos
	luminaria satina orientable en riel difisor de policarbonato	tienda pintura y escultura
	proyector vissio 130mm	área de exhibición

Edificio de comercio:

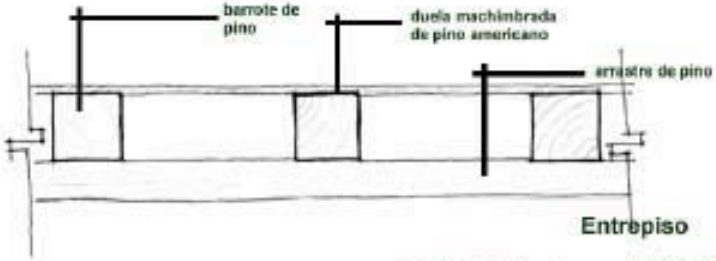
En este edificio las funciones de cada lugar son mucho mas claras, en el primer nivel tenemos la venta de pintura y escultura, la cual necesita luces puntuales y dirigibles.
En el segundo nivel tenemos la venta de diseño y ropa, la cual necesita una luz que se propague mucho mas iluminando todos los elementos.
En el tercer nivel, en donde se encuentra la sala de exhibición es importante contar con reflectores móviles que den suficiente luz para la doble altura y se adecuen a las necesidades de cada exposición.



Fachada Calle de Puebla
Puebla 135-141

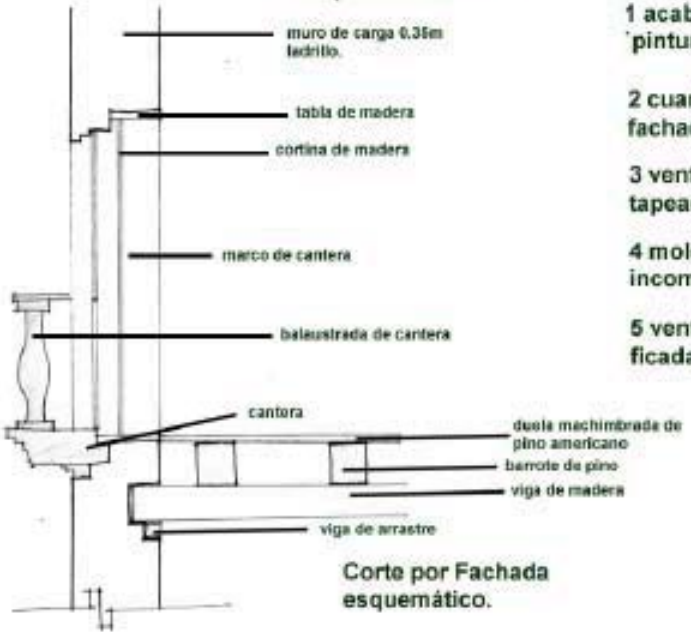


Fachada Calle de Orizaba
Orizaba 21-23



Entrepiso

Entrepiso de techo



Corte por Fachada esquemático.

Las fachadas muestran fallas ocacionadas por acentamiento, sus aplanados estan muy maltratados, muestran grafitis y pintura de aceite en el caso de la casa en esquina.

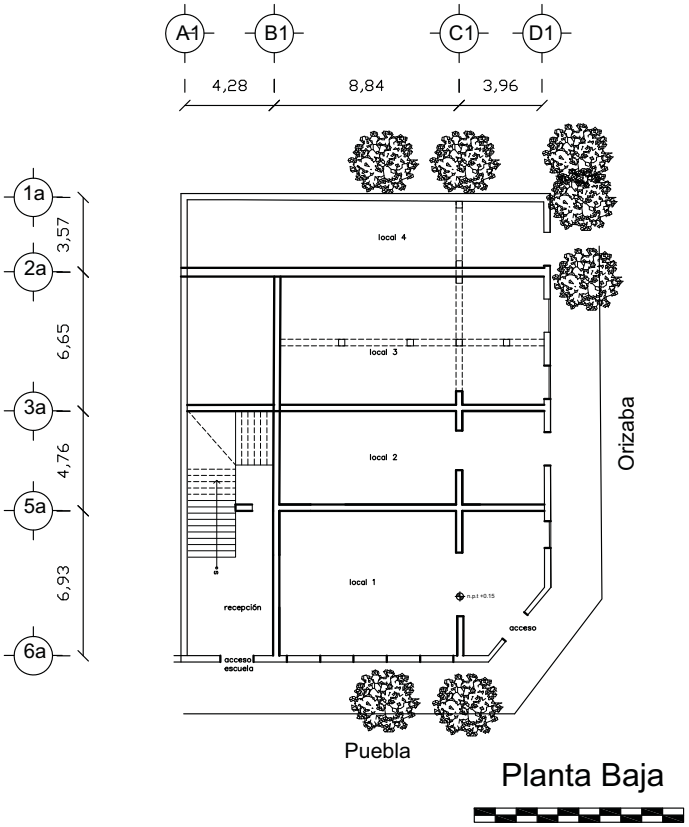
1 acabado con pintura de aceite

2 cuarteaduras en fachadas.

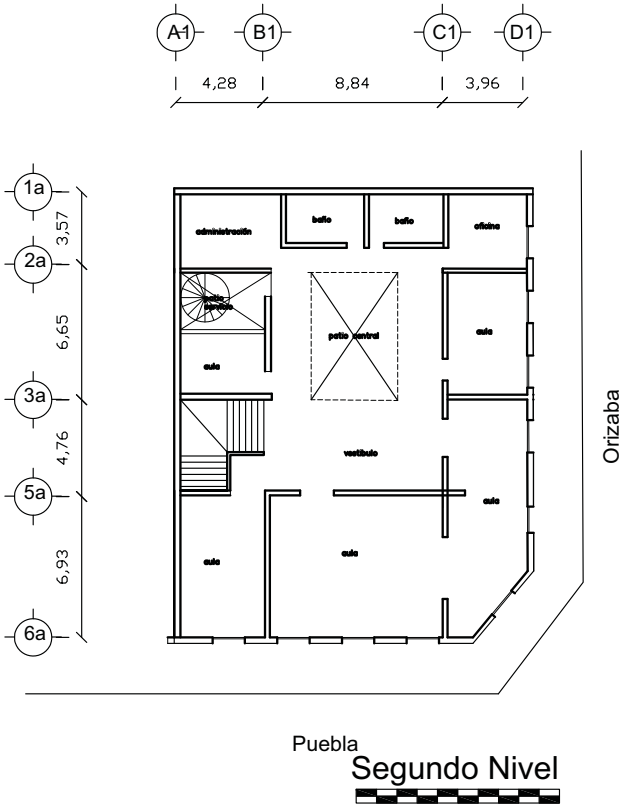
3 ventana tapeada.

4 molduras incompletas.

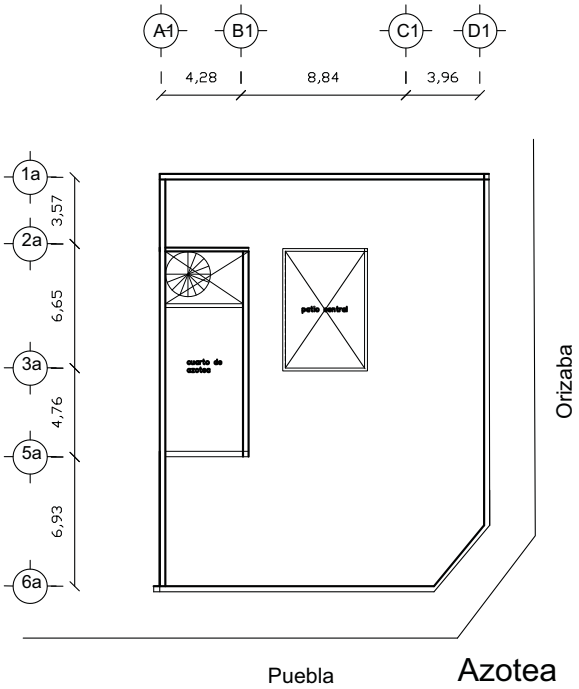
5 ventanas modi-ficadas.



Planta Baja

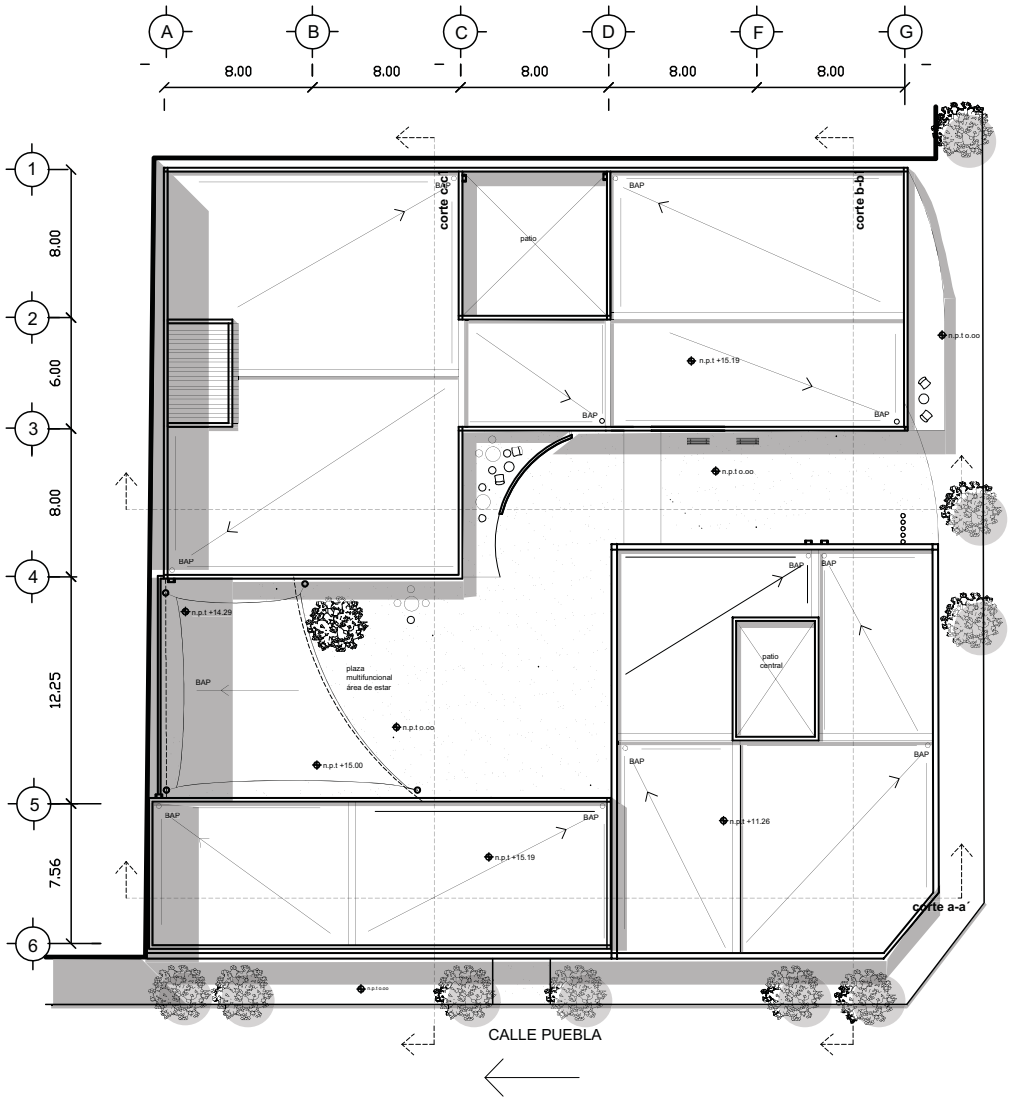


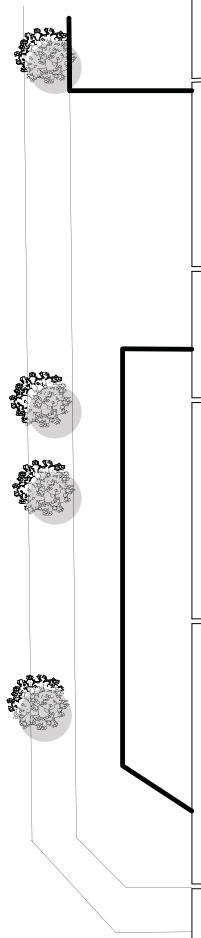
Segundo Nivel



Azotea

Estado actual del inmueble de la esquina de las calles de Puebla y Orizaba, unico inmueble del que queda el edificio completo, de los demás solo se pueden observar las fachadas.





UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:

BAP	Bajada de agua pluvial
n.p.t	Nivel de piso terminado

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

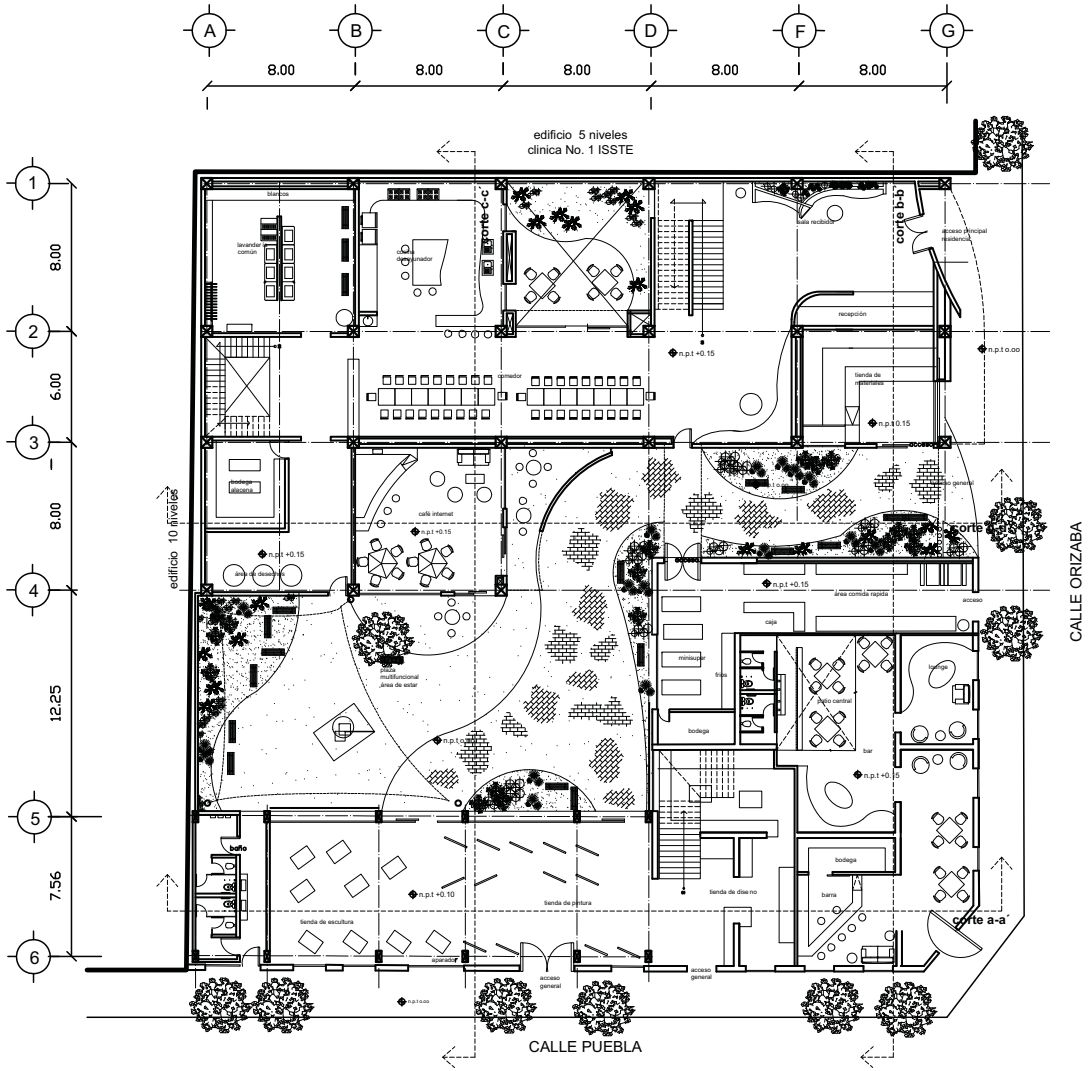
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

PLANOS ARQUITECTÓNICOS
PLANTA DE CONJUNTO

A1

e 1:300



UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:

n.p.t Nivel de piso terminado

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

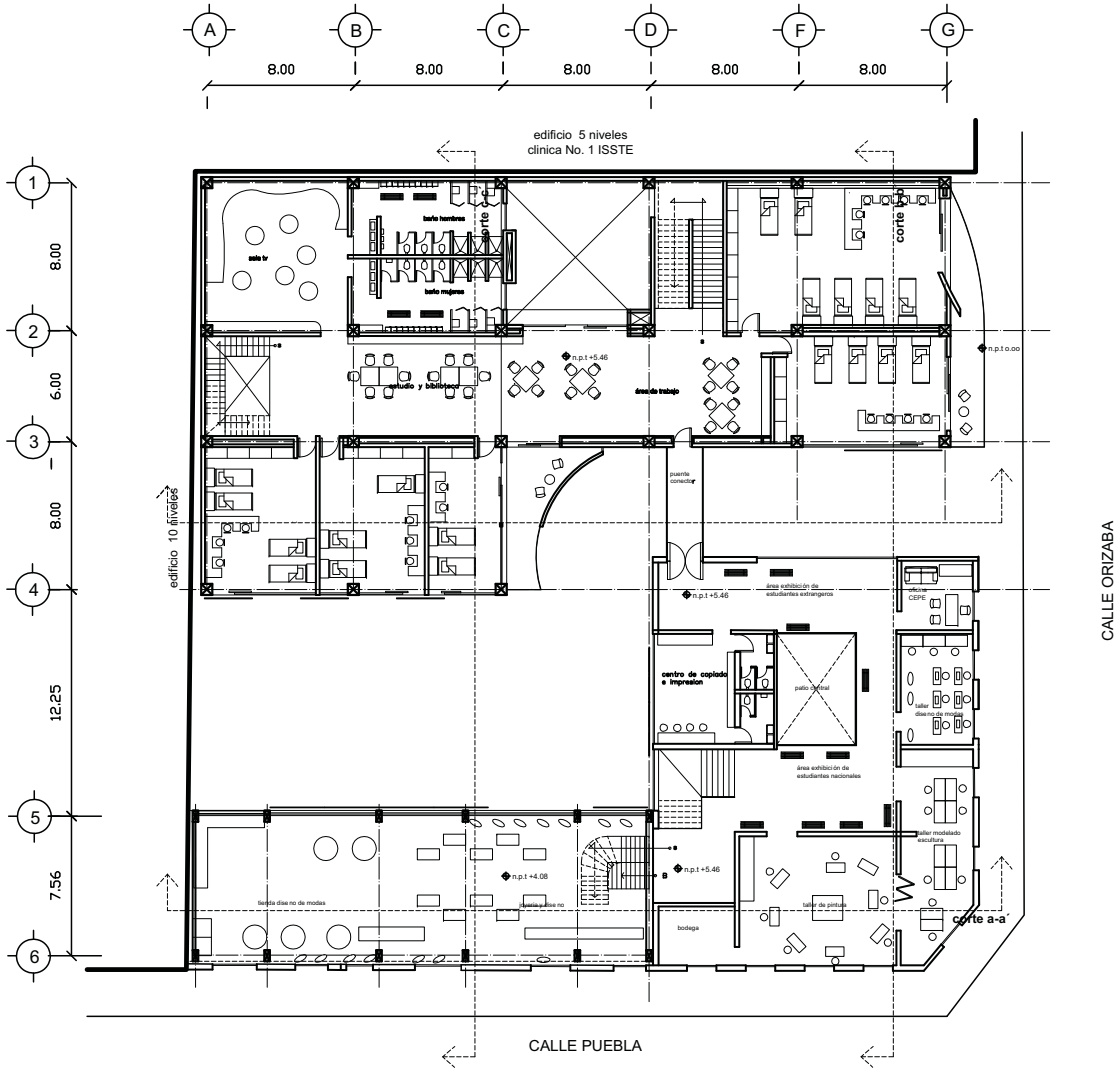
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

PLANOS ARQUITECTÓNICOS
PLANTA BAJA

A2

e 1:300



UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:

n.p.t Nivel de piso terminado

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

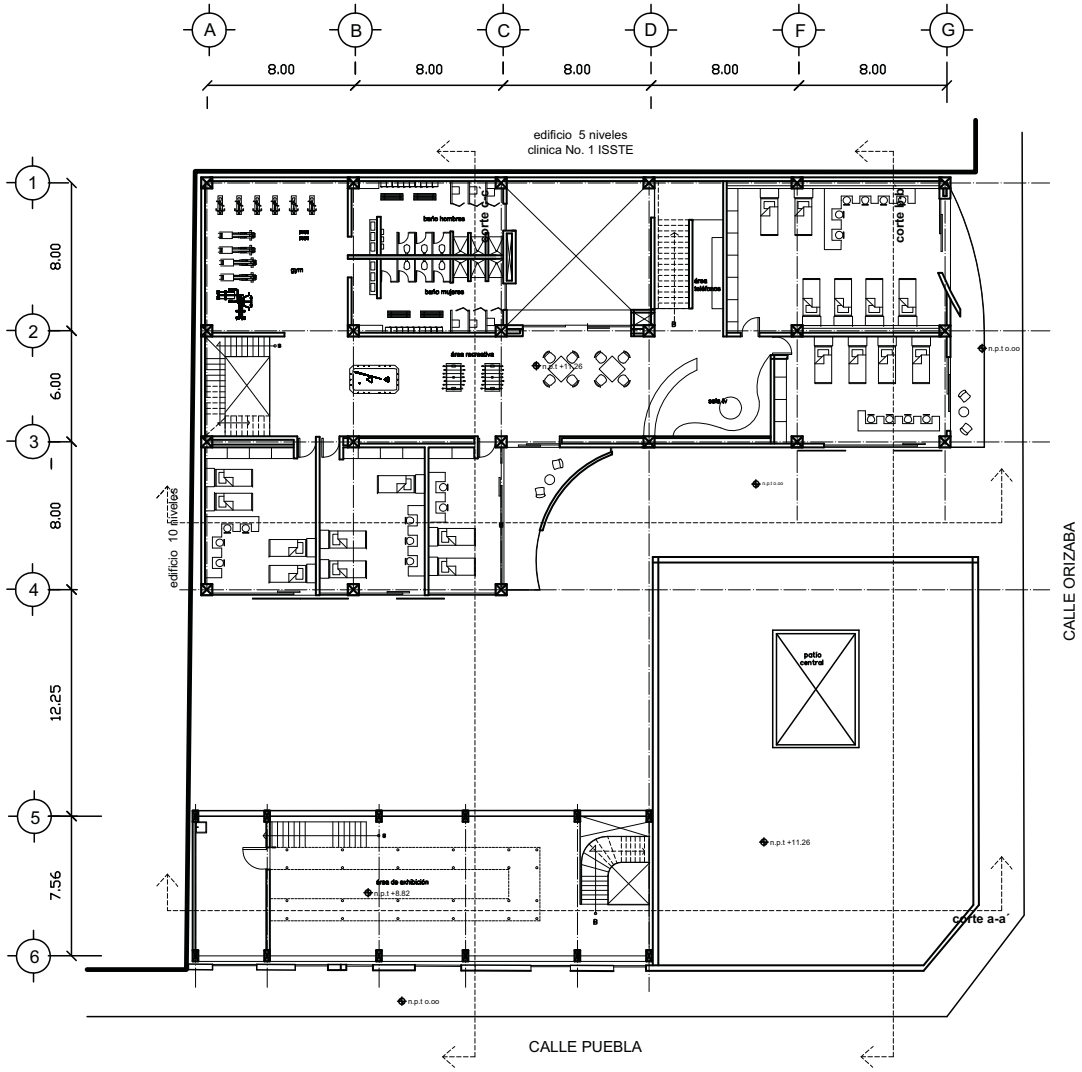
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

PLANOS ARQUITECTÓNICOS
PRIMER NIVEL

A3

e 1:300



UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:

n.p.t Nivel de piso terminado

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

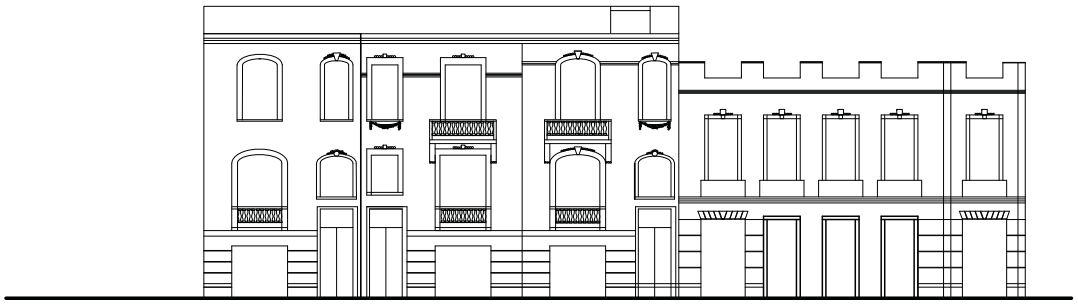
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

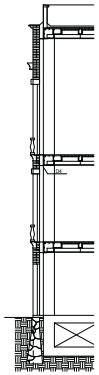
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
SEGUNDO NIVEL

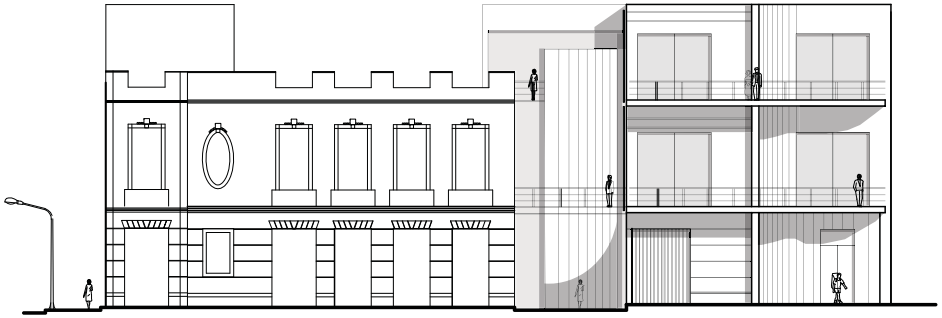
A4

e 1:300



fachada exterior puebla





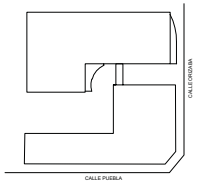
fachada oriente
orizaba

UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:



Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

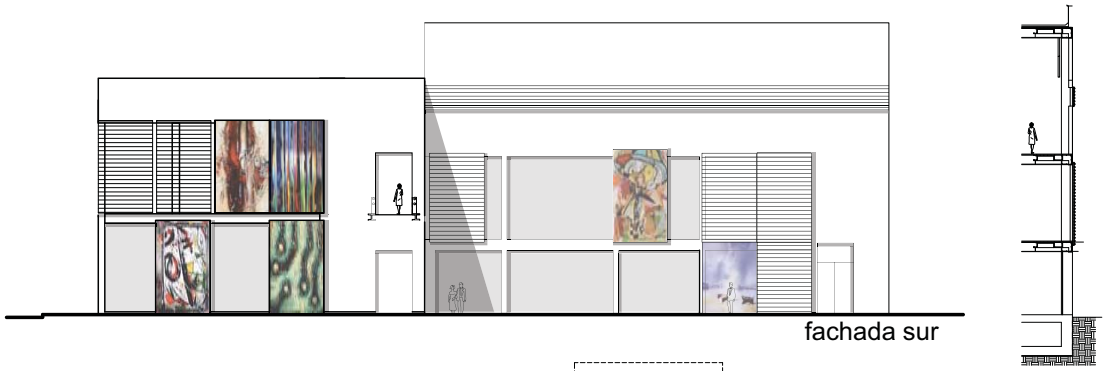
esc 1:300

PLANOS ARQUITECTÓNICOS
FACHADAS EXTERIORES

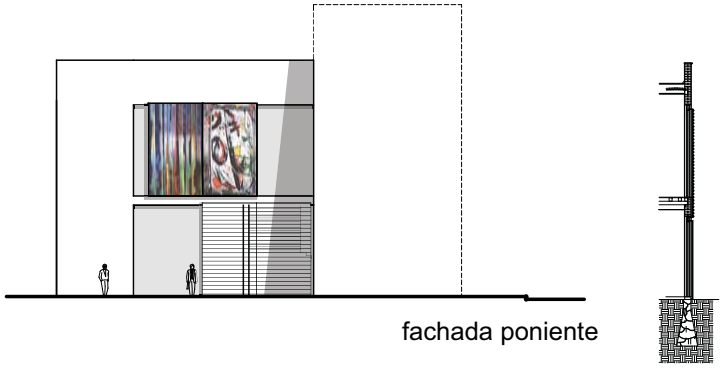
A5

e 1:300

fachada interior norte



fachada sur



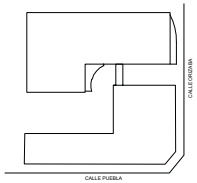
fachada poniente

UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:



Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

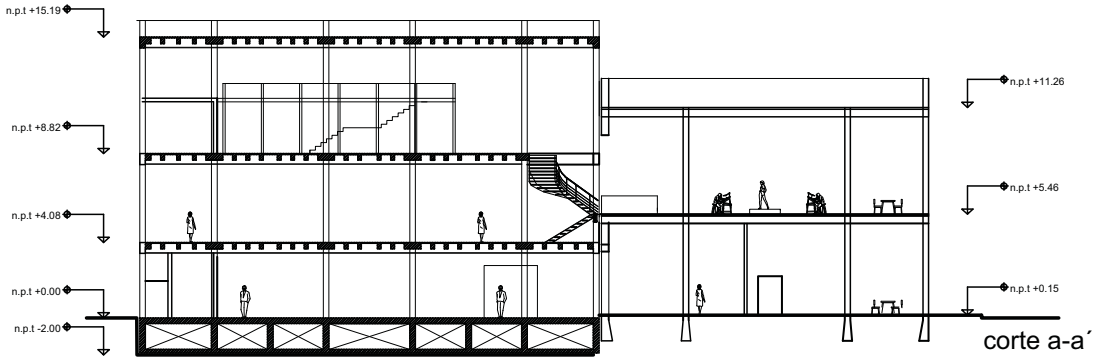
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

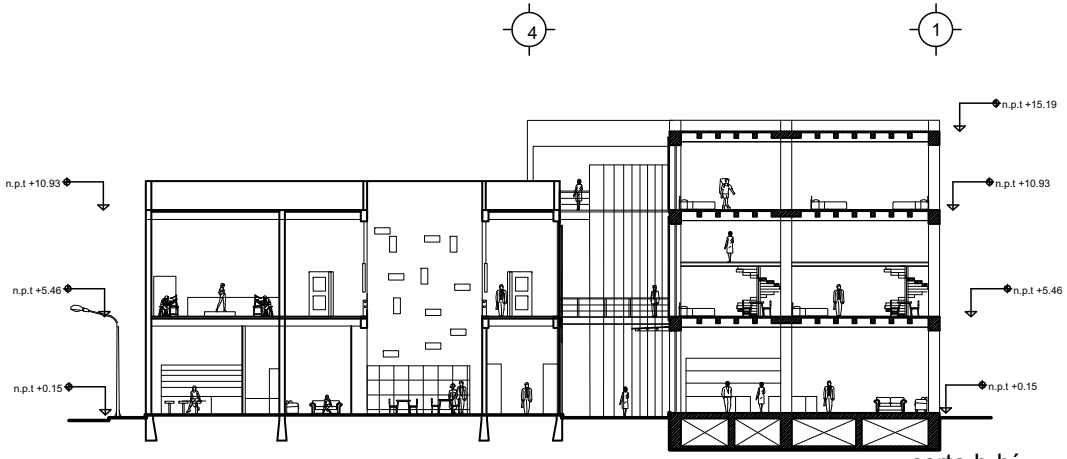
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
FACHADAS INTERIORES

A6

e 1:300



corte a-a´



corte b-b´

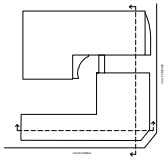
UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

n.p.t Nivel de piso terminado

Simbología:



Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

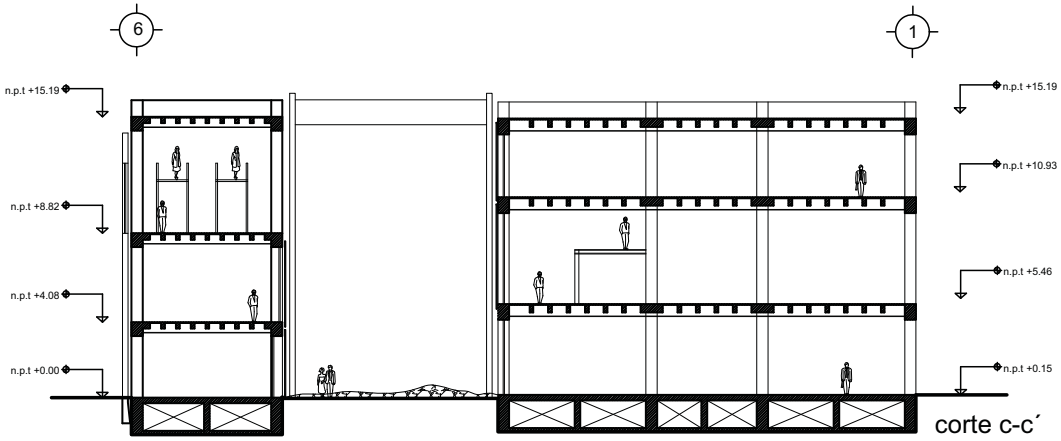
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

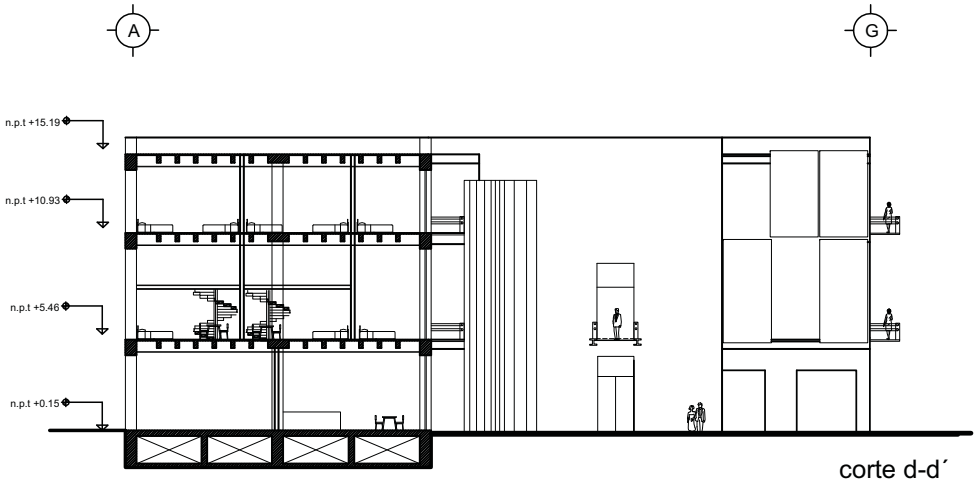
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
CORTES

A7

e 1:300



corte c-c´



corte d-d´

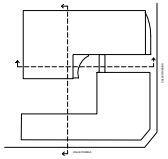
UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

n.p.t Nivel de piso terminado

Simbología:



Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Ortzaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

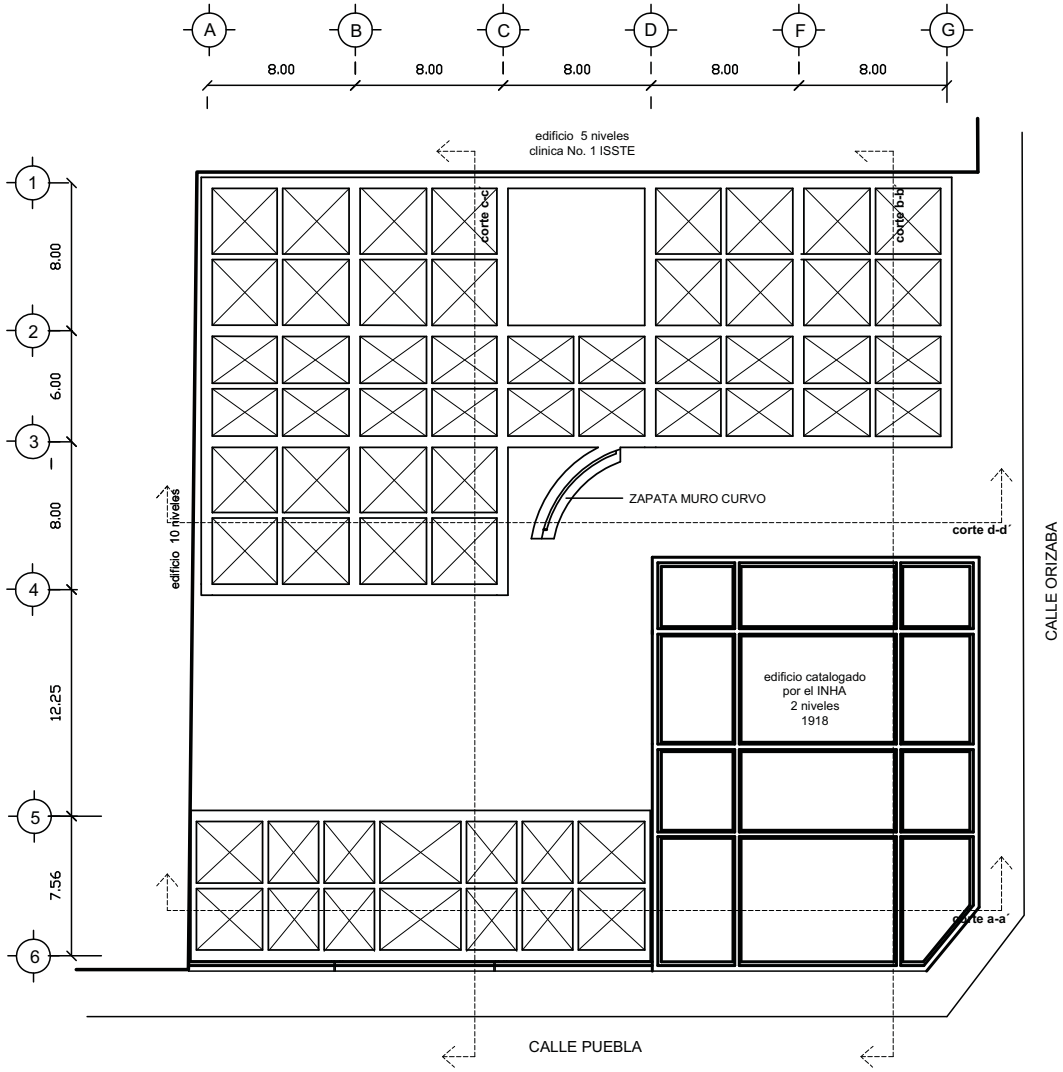
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

PLANOS ARQUITECTÓNICOS
CORTES

A8

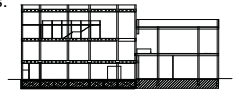
e 1:300



UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:



Simbología:

Cajón de cimentación

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

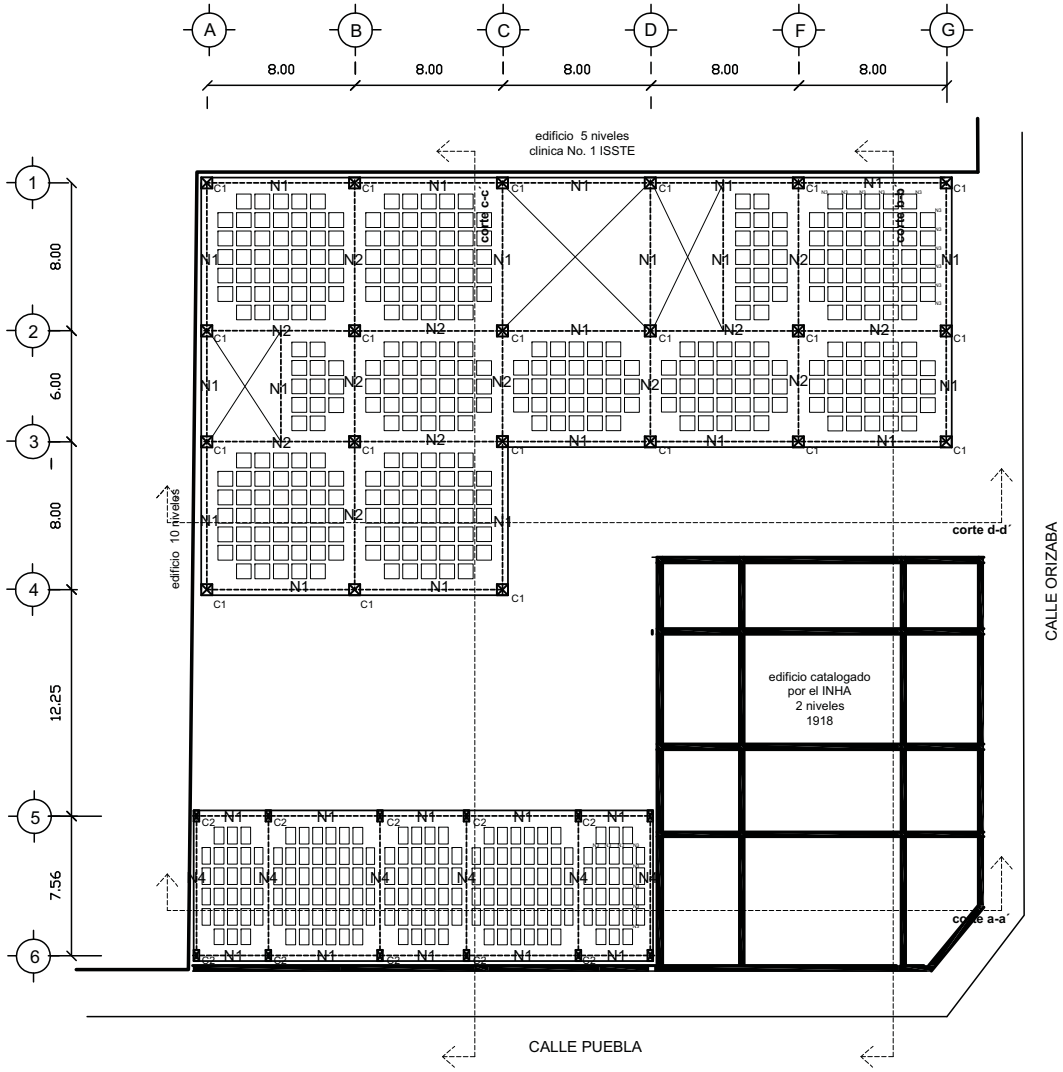
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

CRITERIO CIMENTACIÓN

E1

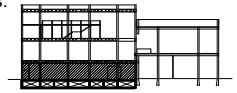
e 1:300



UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:



Simbología:

Estructura de Concreto Armado

N1 Nervadura uno 0.60 x 0.50m
N2 Nervadura dos 0.60 x 0.35m
N3 Nervadura tres 0.20 x 0.30m
N4 Nervadura cuatro 0.30 x 0.35m
C1 Columna uno 0.60 x 0.60m
C2 Columna dos 0.60 x 0.30m

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

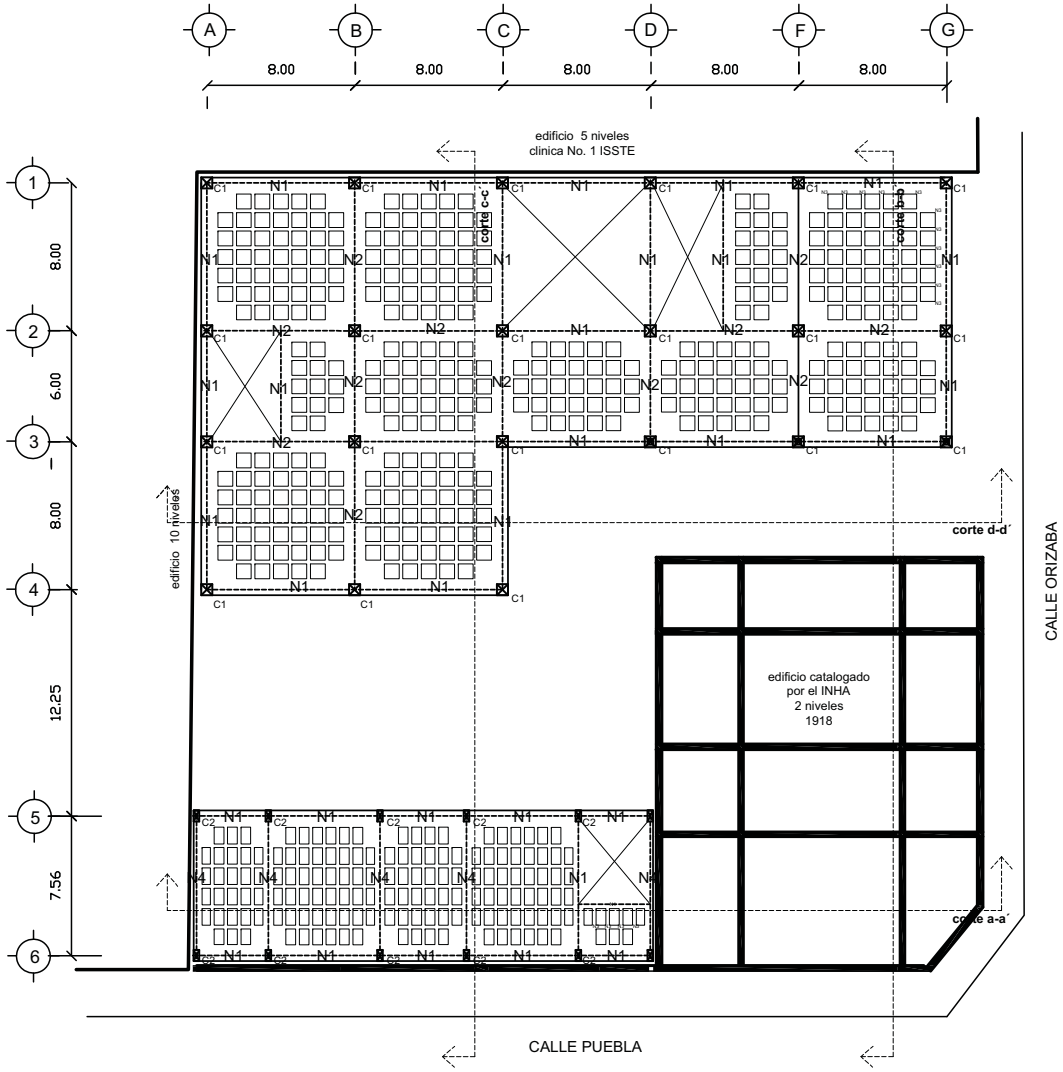
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

PLANTA ESTRUCTURAL
primer nivel

E2

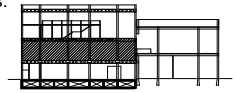
e 1:300



UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:



Simbología:

Estructura de Concreto Armado

N1 Nervadura uno 0.60 x 0.50m
N2 Nervadura dos 0.60 x 0.35m
N3 Nervadura tres 0.20 x 0.30m
N4 Nervadura cuatro 0.30 x 0.35m
C1 Columna uno 0.60 x 0.60m
C2 Columna dos 0.60 x 0.30m

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

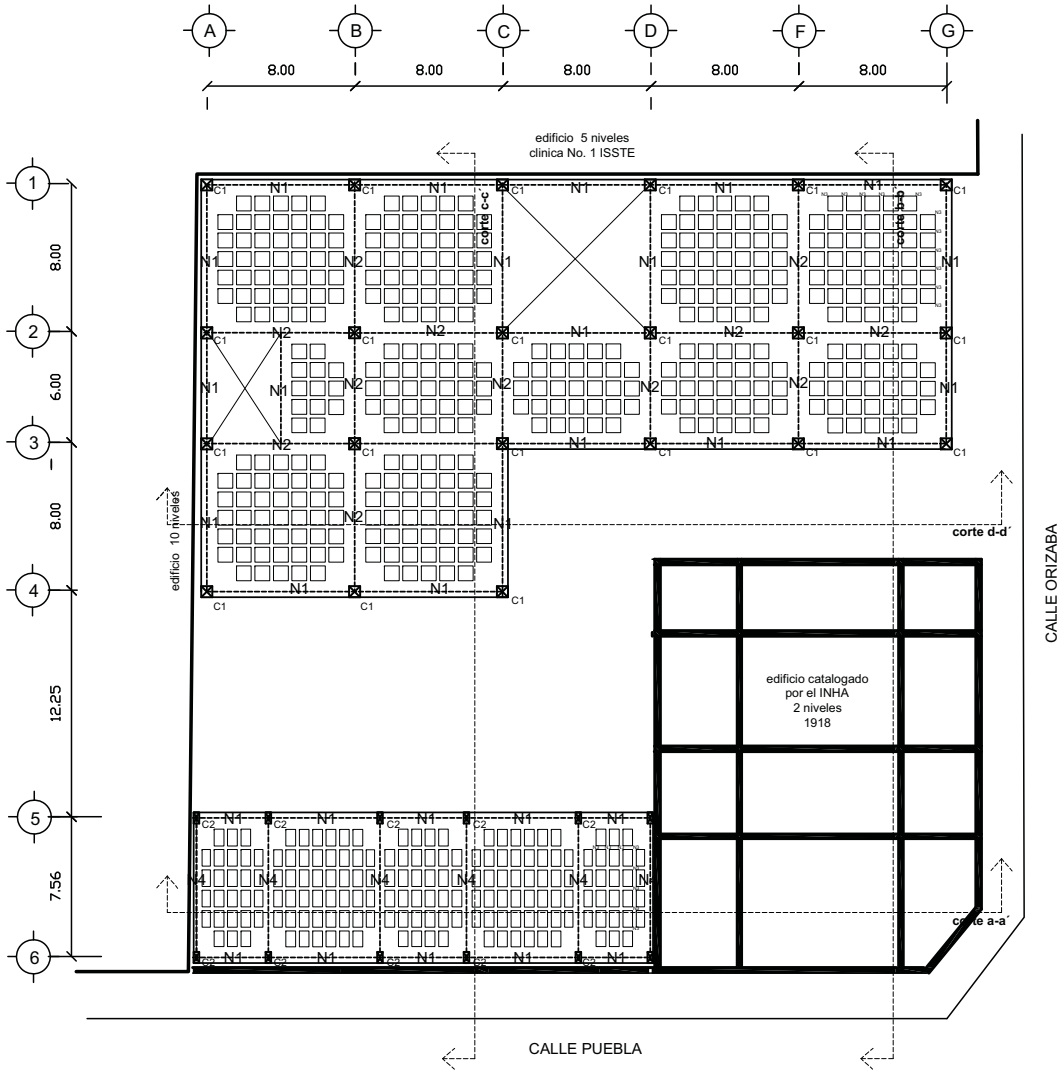
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

PLANTA ESTRUCTURAL
segundo nivel

E3

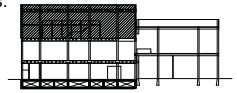
e 1:300



UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:



Simbología:

Estructura de Concreto Armado

N1 Nervadura uno 0.60 x 0.50m
N2 Nervadura dos 0.60 x 0.35m
N3 Nervadura tres 0.20 x 0.30m
N4 Nervadura cuatro 0.30 x 0.35m
C1 Columna uno 0.60 x 0.60m
C2 Columna dos 0.60 x 0.30m

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

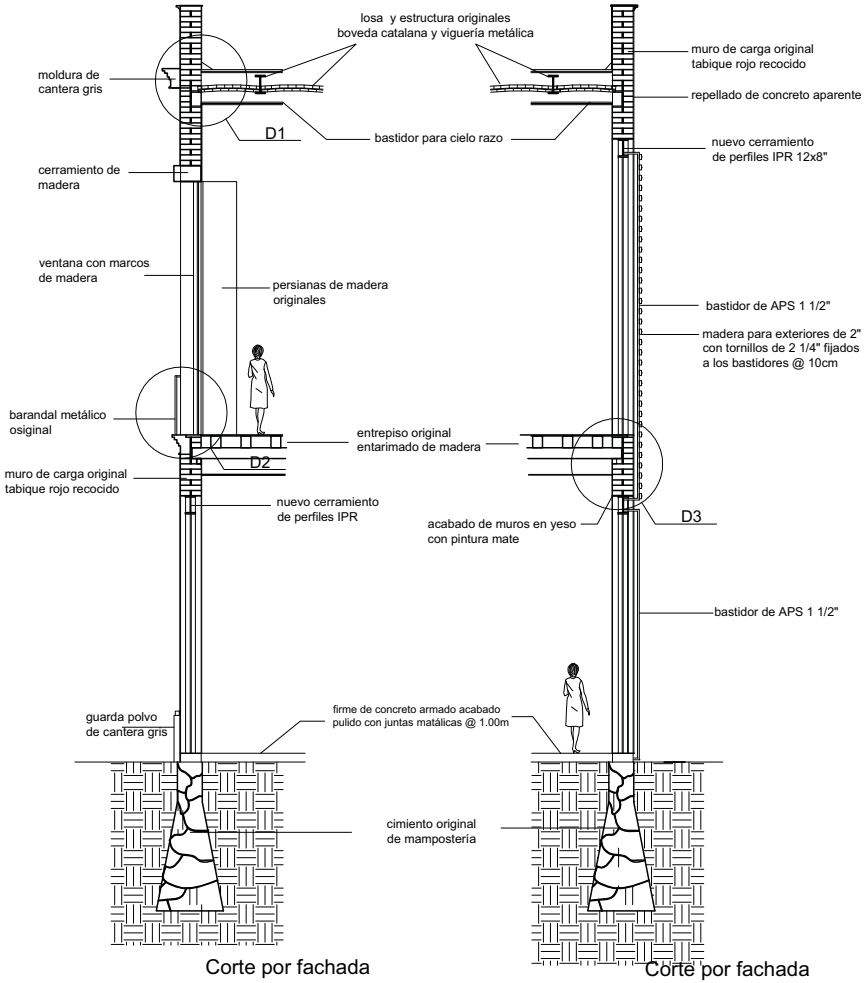
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

PLANTA ESTRUCTURAL
azotea

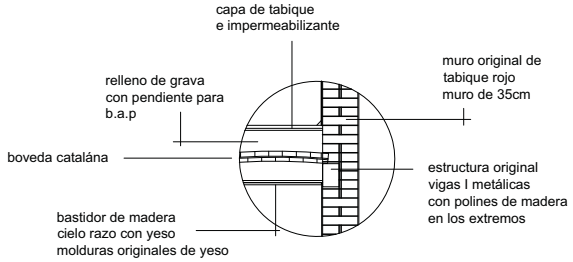
E4

e 1:300

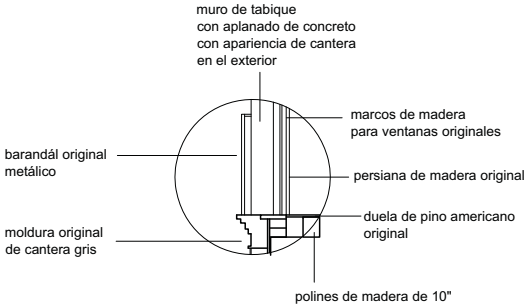


Corte por fachada
fachada calle puebla
edificio existente

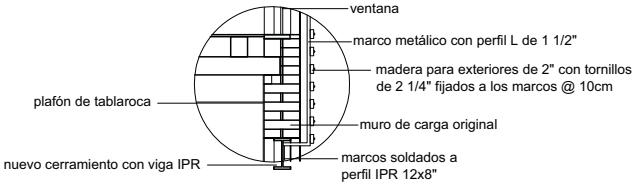
Corte por fachada
fachada norte
edificio existente



D1
Losa Original



D2
Entrepiso Original



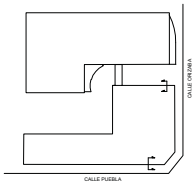
D3
Entrepiso Original
nueva fachada en antigua
colindancia

UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:
La madera para exteriores tiene un tratamiento especial, con un tinte y barniz para aumentar su durabilidad a la intemperie

Simbología:



Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Ortzaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

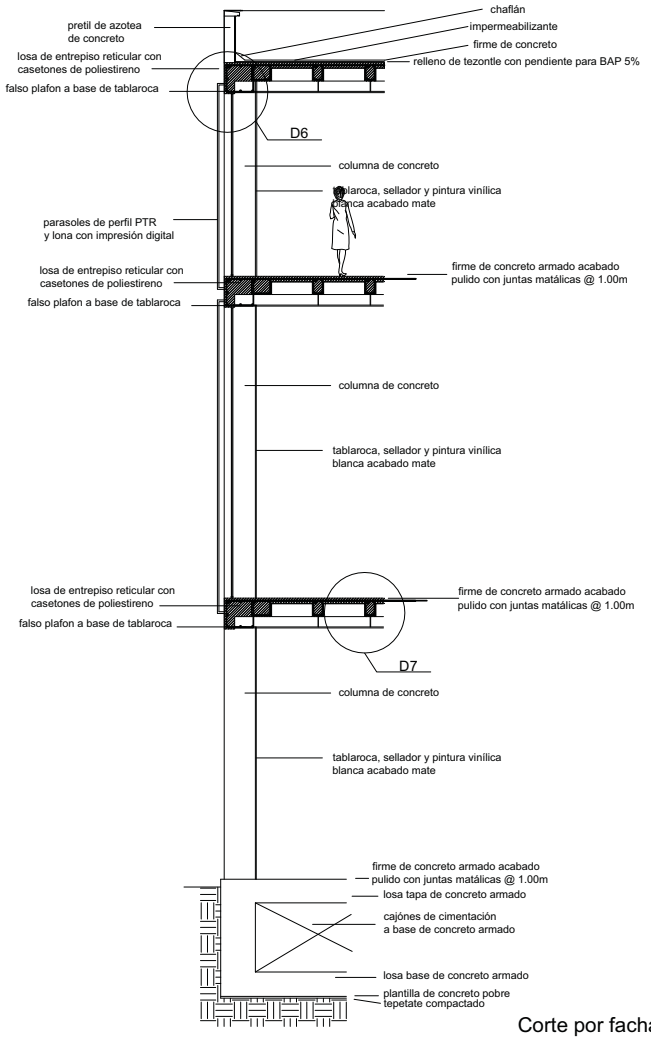
norte

Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

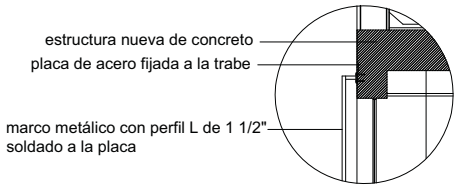
PLANOS DE DETALLES

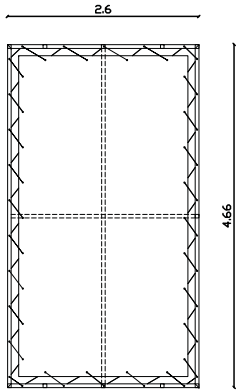
D1

s/e

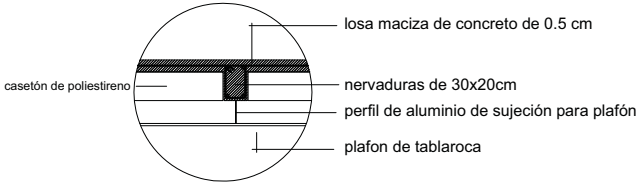


Corte por fachada
fachada sur
residencia





D6
Fijación de parasoles
en nueva estructura



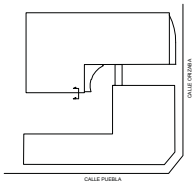
D7
Losa Nervada

UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:



Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

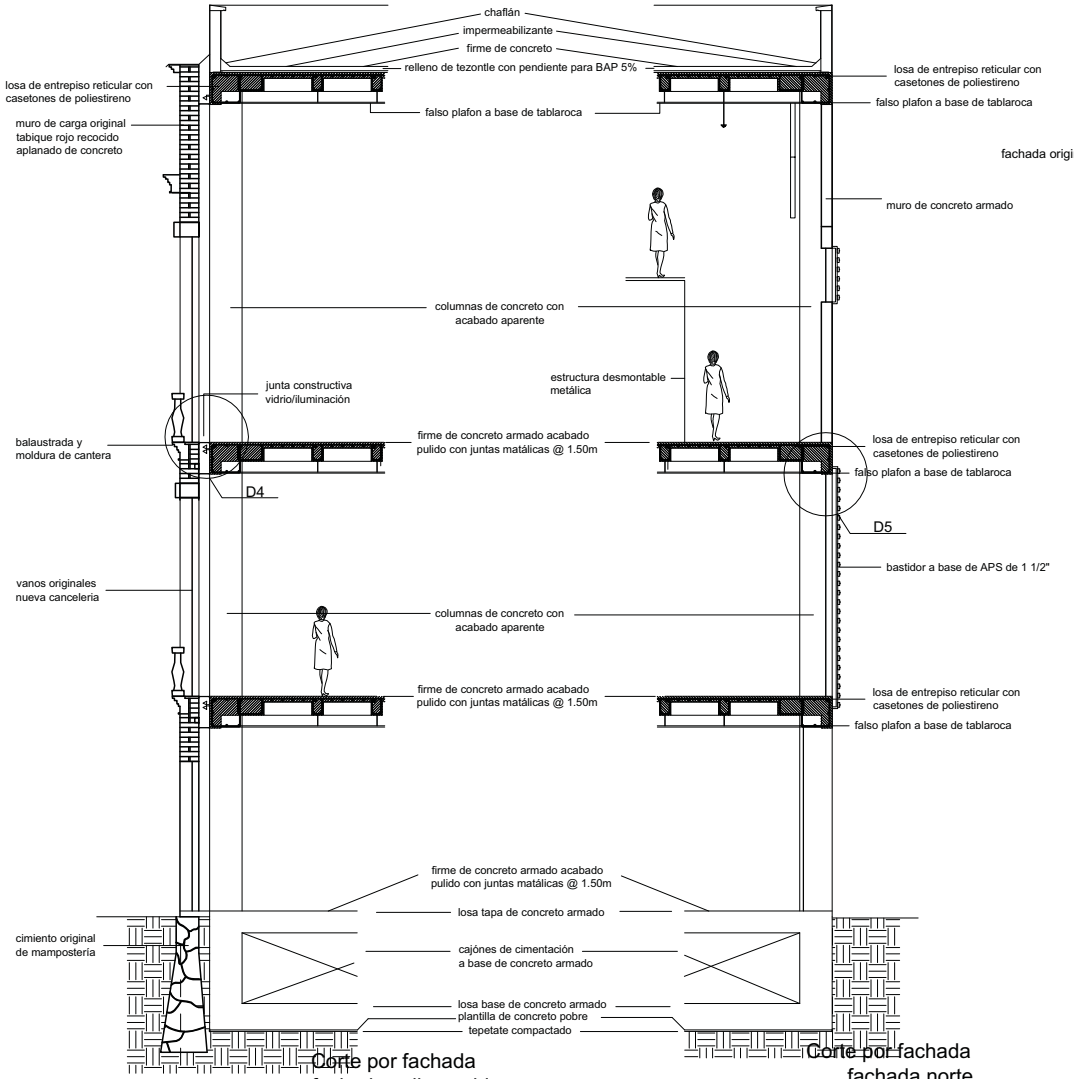
norte

Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

PLANOS DE DETALLES

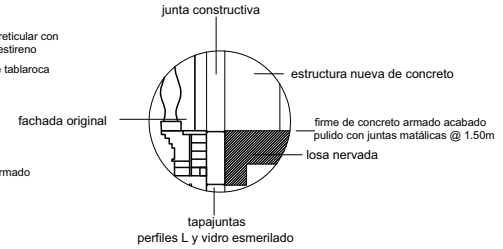
D2

s/e

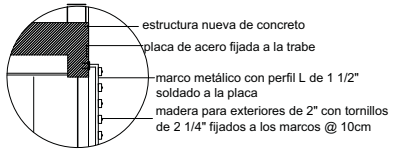


Corte por fachada
fachada calle puebla
edificio existente

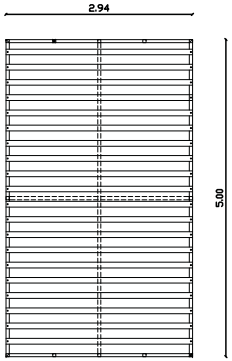
Corte por fachada
fachada norte
edificio existente



D4
Fachada Original y nuevo edificio



D5
Fijación de parasoles en nueva estructura

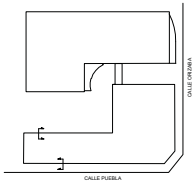


UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:



Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

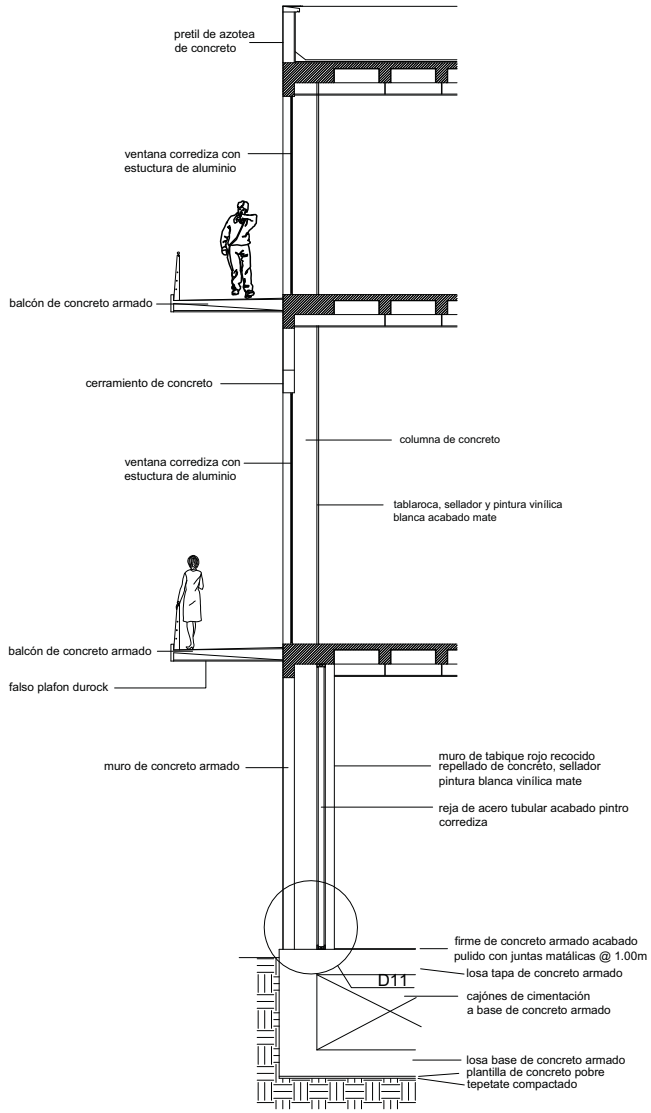
Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

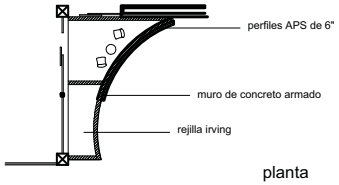
PLANOS DE DETALLES

D3

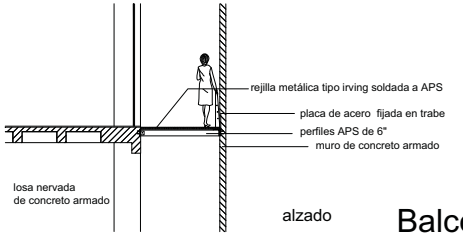
s/e



Corte por fachada
fachada calla orizaba
residencia

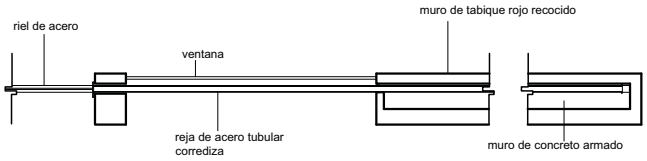


planta



alzado

Balcón
rejilla irving



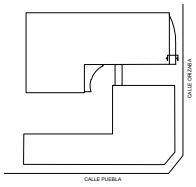
D11
Reja de control
Plaza

UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:



Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

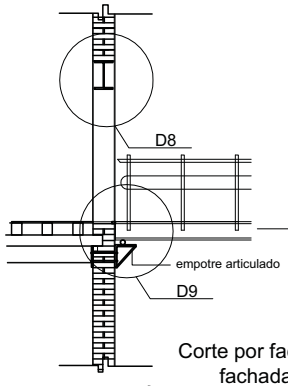
norte

Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

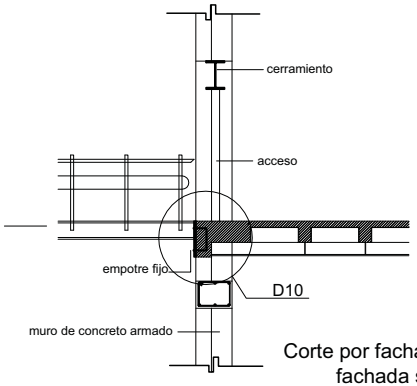
PLANOS DE DETALLES

D4

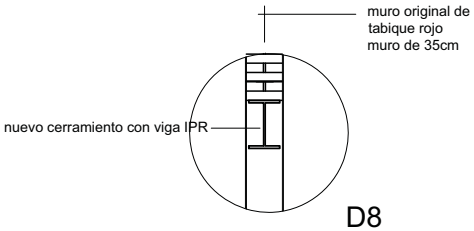
s/e



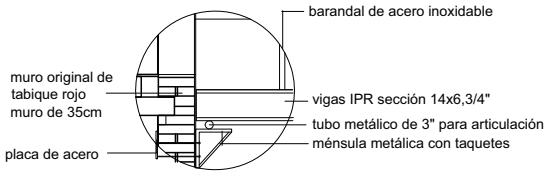
Corte por fachada
fachada norte
edificio existente



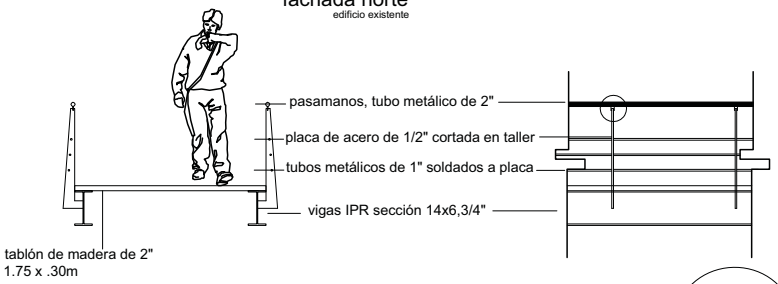
Corte por fachada
fachada sur
residencia

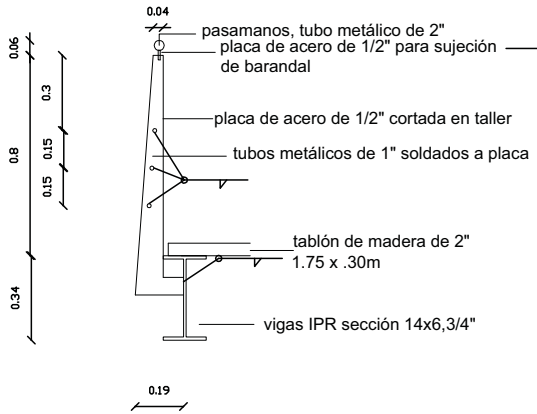


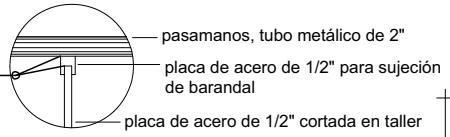
D8
Cerramiento

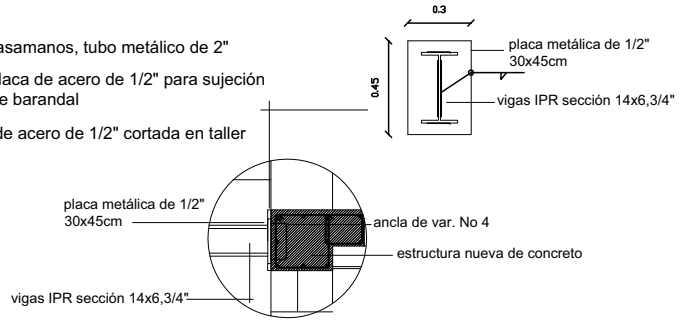


D9
Fijación de puente
en estructura original









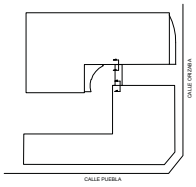
D10
Fijación de puente
en estructura de concreto

UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:



Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

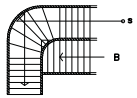
norte

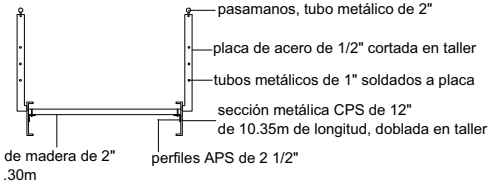
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

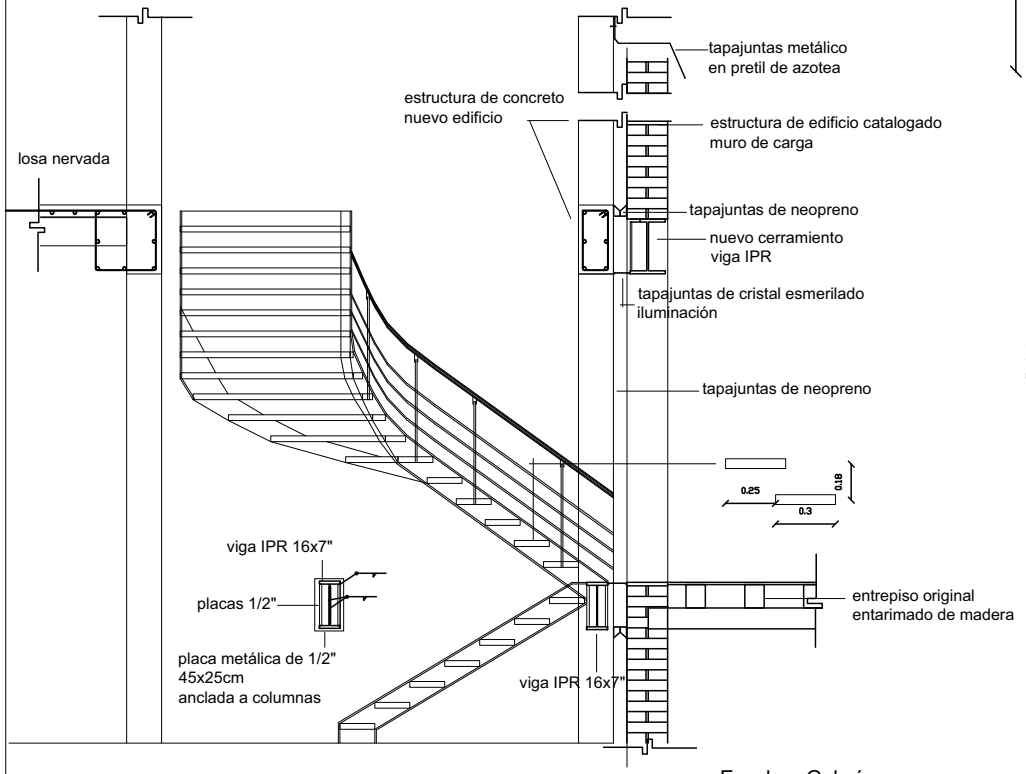
PLANOS DE DETALLES

D5

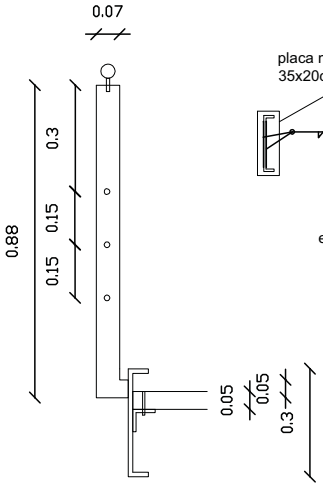
s/e

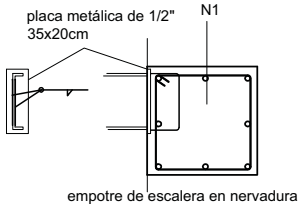


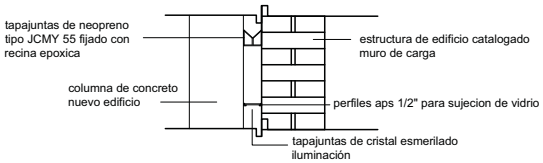


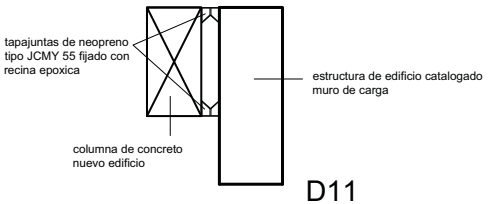


Escalera Galería
unión edificio existente y nuevo









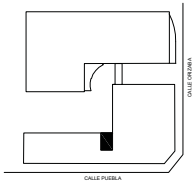
D11
Juntas de neopreno

UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:



Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Ortizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

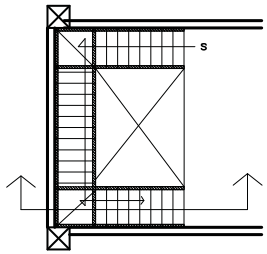
norte

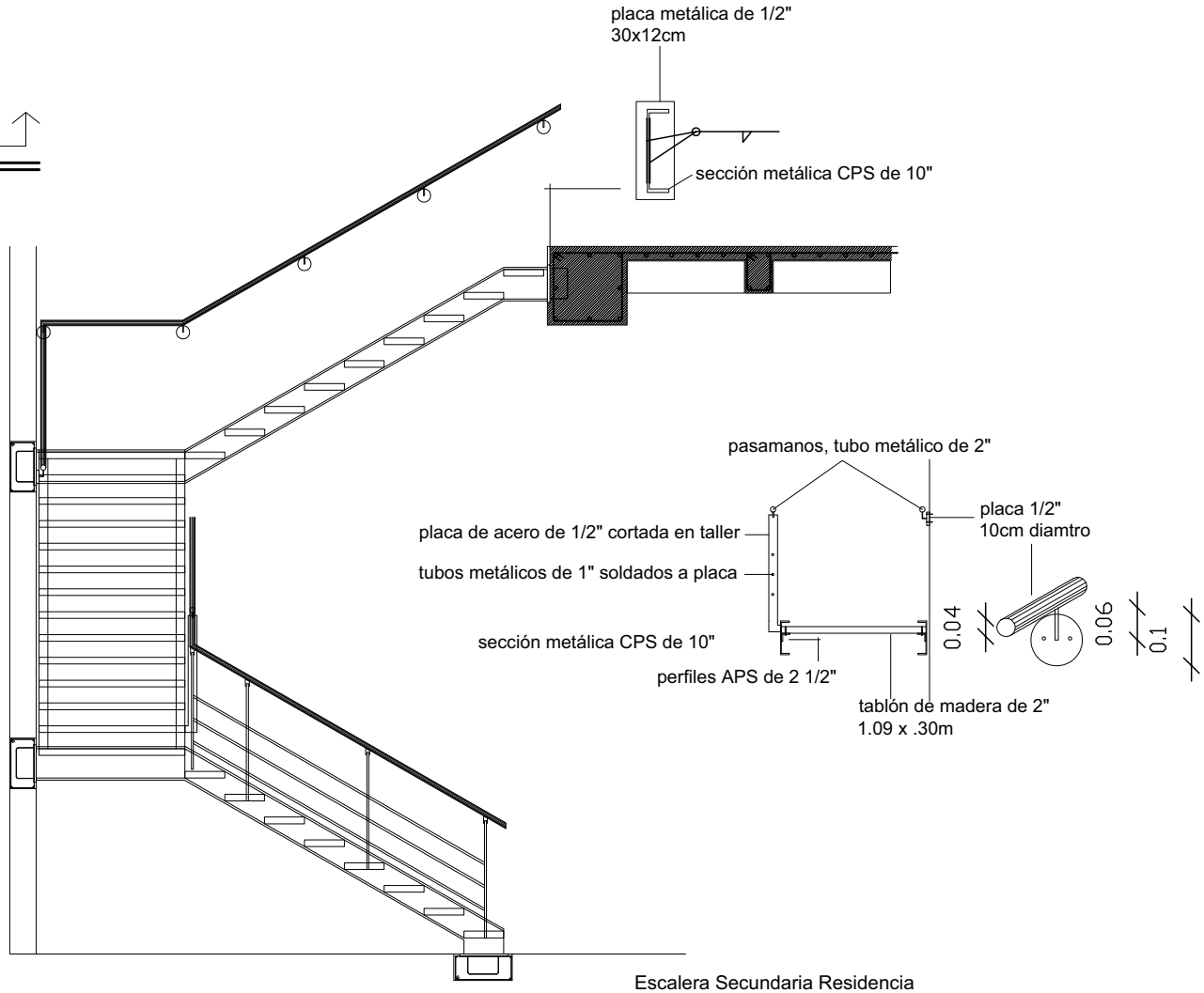
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

PLANOS DE DETALLES

D6

s/e





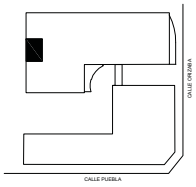
Escalera Secundaria Residencia

UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:



Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

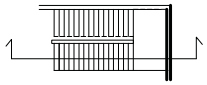
norte

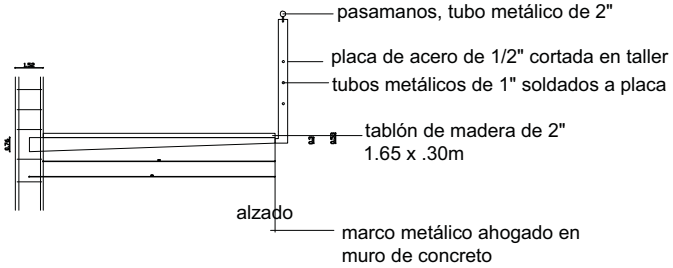
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

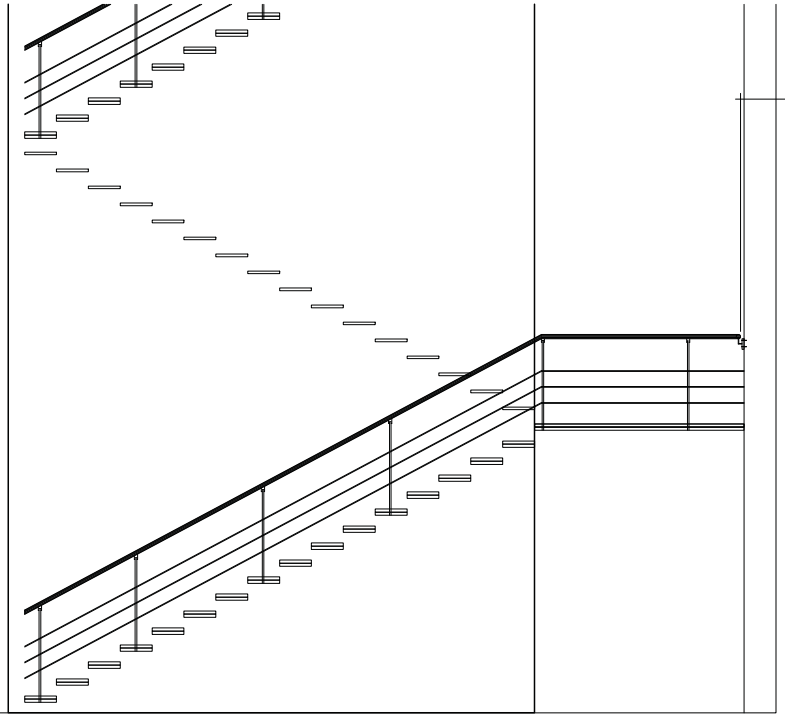
PLANOS DE DETALLES

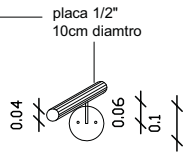
D7

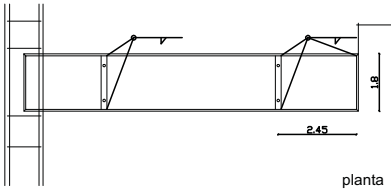
s/e











planta

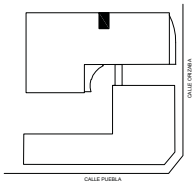
Escalera Principal Residencia

UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:



Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

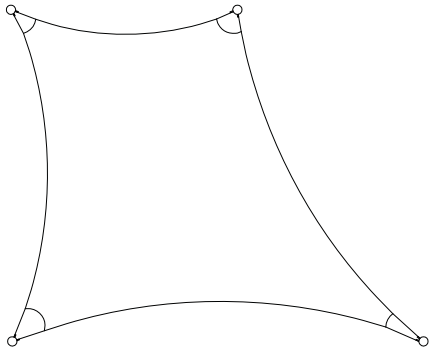
norte

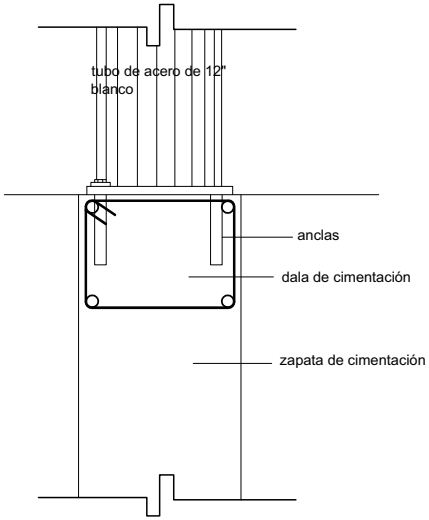
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

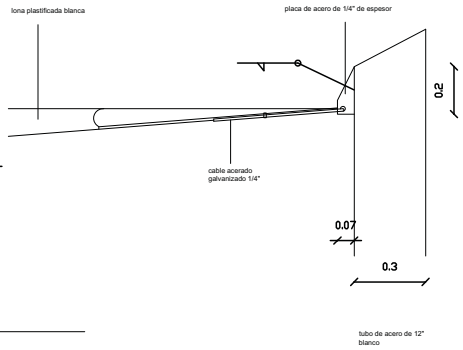
PLANOS DE DETALLES

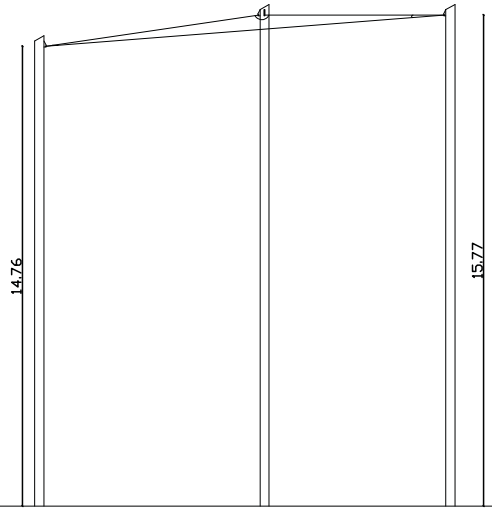
D8

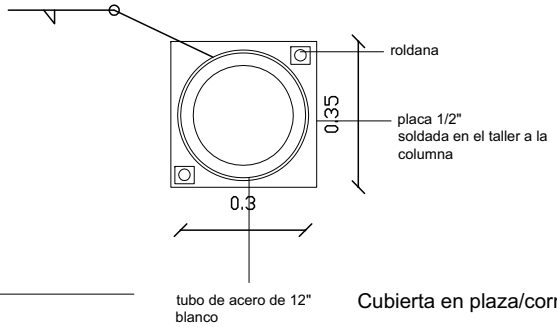
s/e











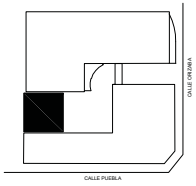
Cubierta en plaza/corredor

UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:



Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

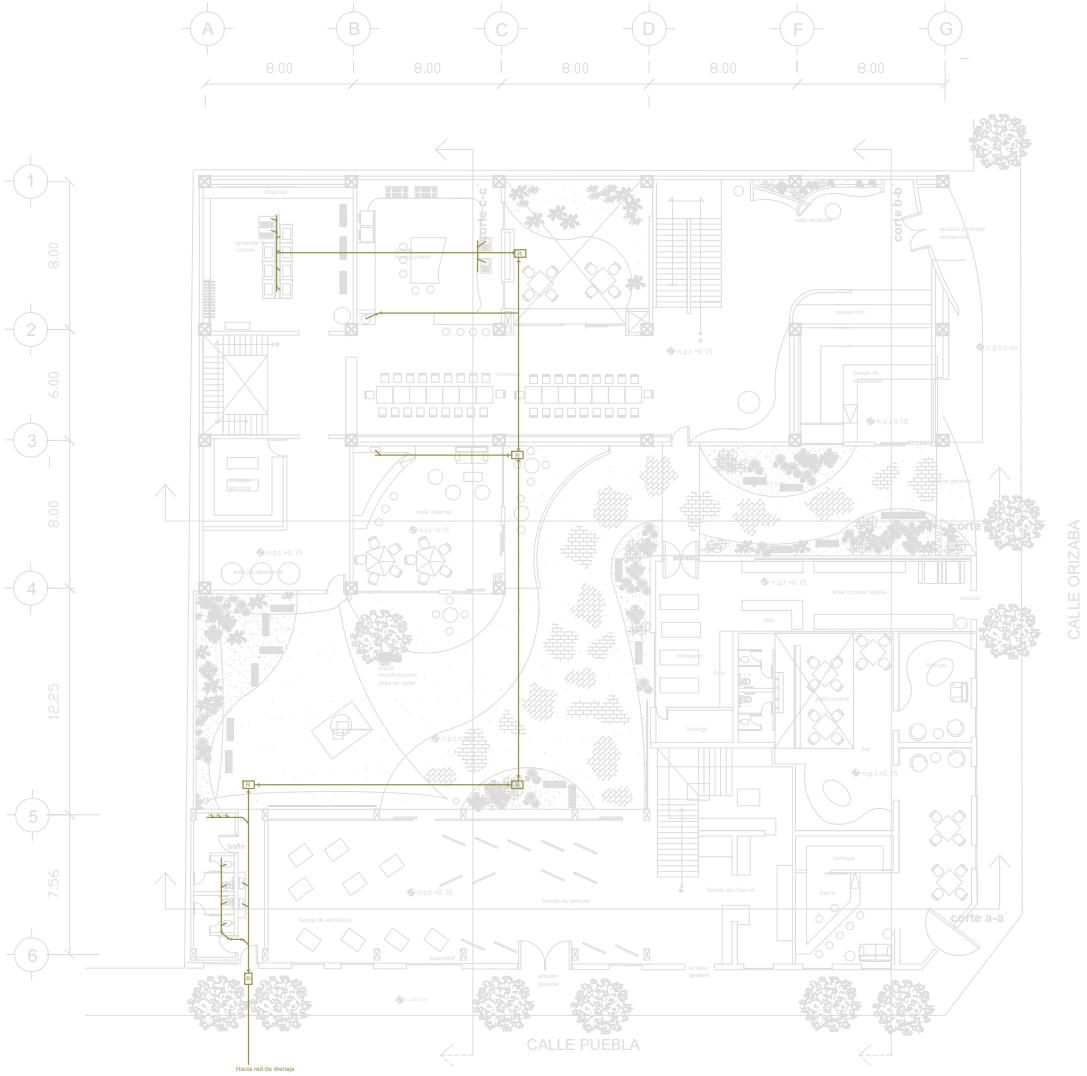
norte

Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

PLANOS DE DETALLES

D9

s/e



UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:

agua negra

conexiones:

codo de 45°
conexión Y
conexión doble Y
conexión T

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Ortzaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

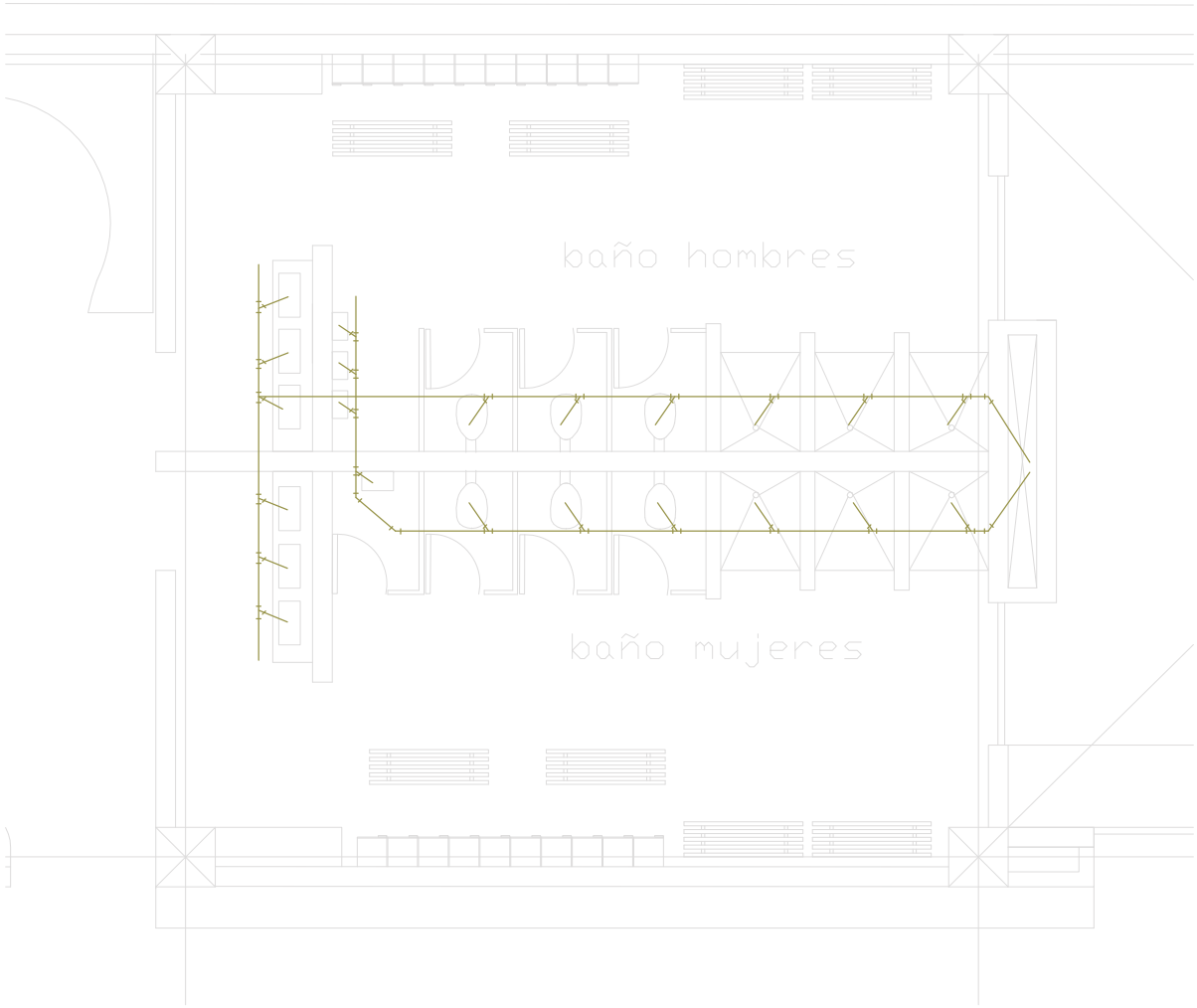
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

CRITERIO
PLANOS INSTALACIONES
SANITARIAS
planta baja

IS1

e 1:300



UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:

agua negra

conexiones:

codo de 45°
conexión Y
conexión doble Y
conexión T

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Ortzaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

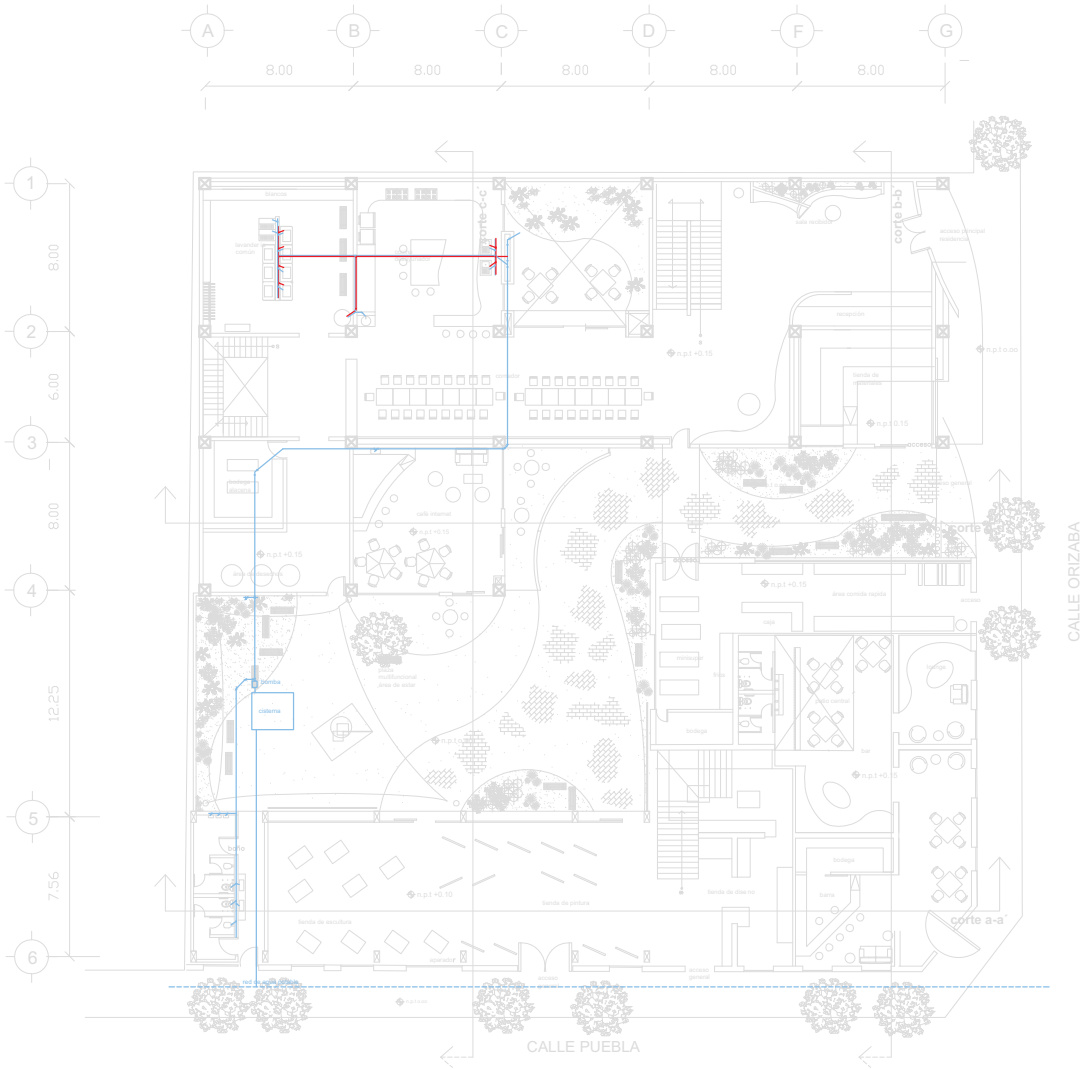
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc

CRITERIO
PLANOS INSTALACIONES
SANITARIAS
primer y segundo nivel

IS2

e 1:300



UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:

agua fria
agua caliente
red pública de agua potable

conexiones:

codo de 45°
conexión Y
conexión doble Y
conexión T

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

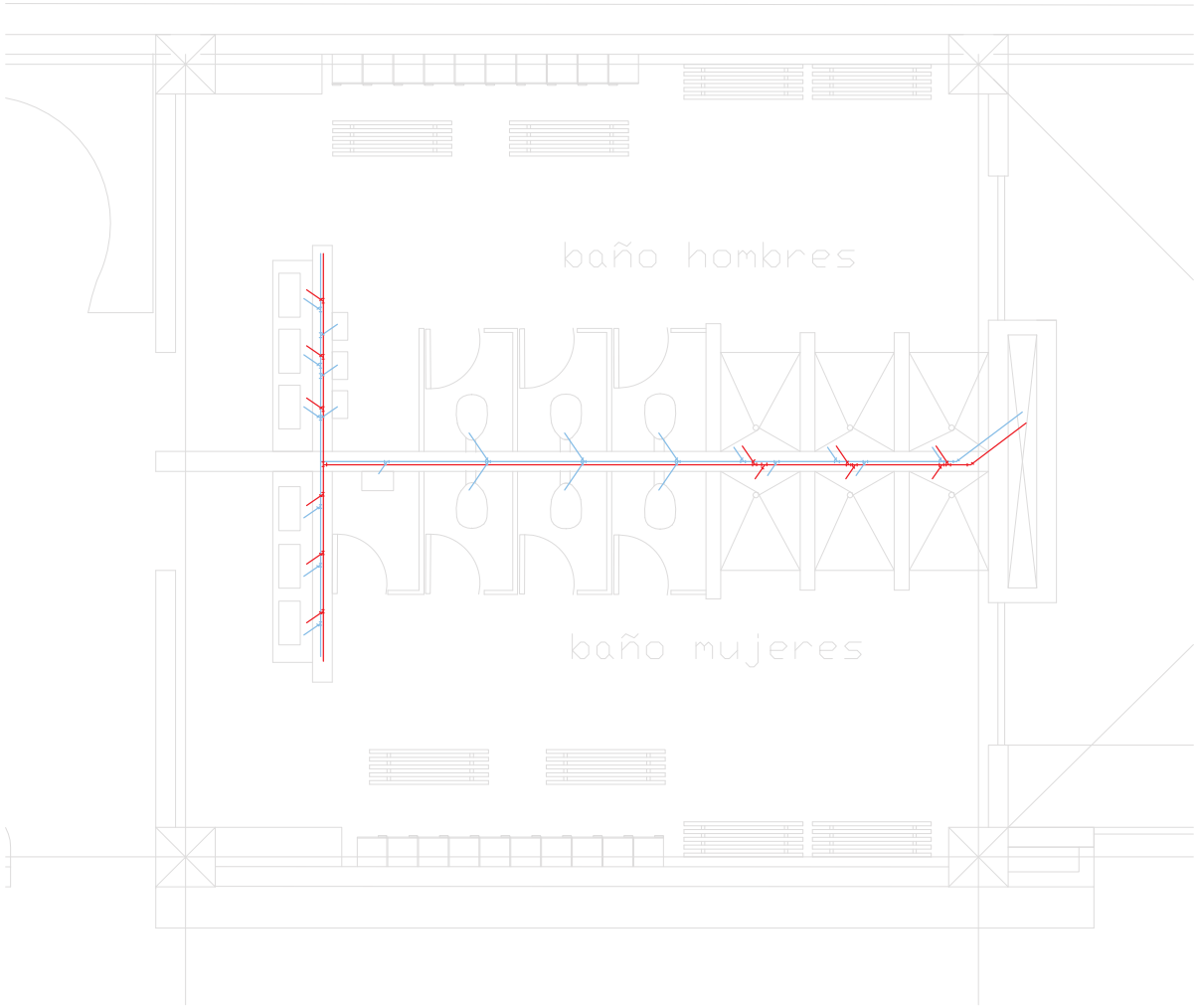
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

CRITERIO
PLANOS INSTALACIONES
HIDRAULICAS
planta baja

IH1

e 1:300



UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:

agua fria
agua caliente
red pública de agua potable

conexiones:

codo de 45°
conexión Y
conexión doble Y
conexión T

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Ortzaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc

CRITERIO
PLANOS INSTALACIONES
HIDRAULICAS
primer y segundo nivel

IH2

e 1:300

UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:

BAP Bajada de Agua Pluvial

n.p.t Nivel de Piso Terminado

canaleta en piso con rejilla metálica (exterior)

tubo debajo del piso

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

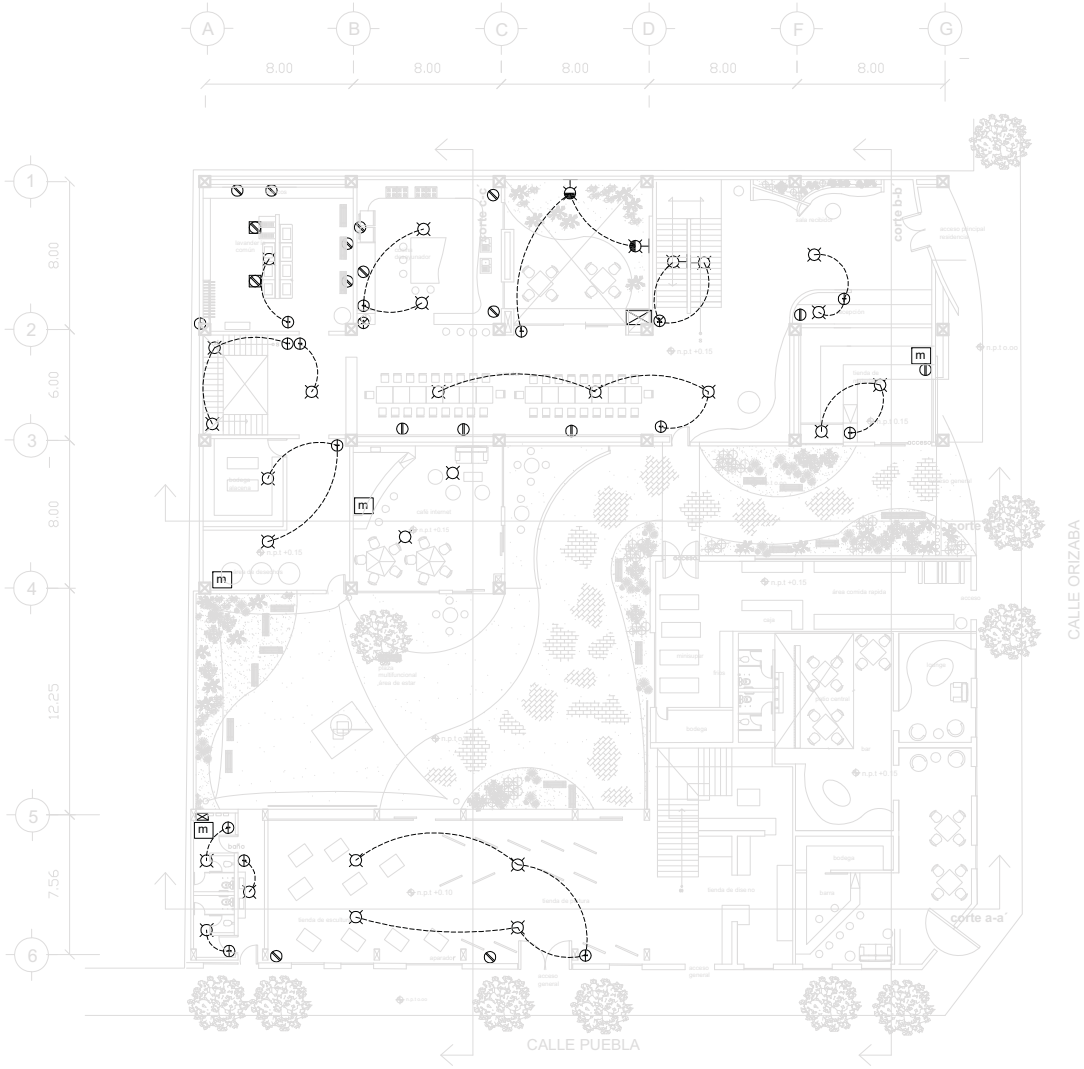
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

CRITERIO
PLANOS INSTALACIONES
HIDRAULICAS
tratamiento agua pluvial

IH3

e 1:300



UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:

- medidor
- registro en muro o losa
- salida centro incandescente
- arbotante incandescente interior
- arbotante incandescente exterior
- contacto en muro
- contacto en piso
- contacto multuple en muro
- contacto multiple en piso
- apagador sencillo
- apagador de 3 vias
- Salida TV.
- timbre
- telefono directo

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

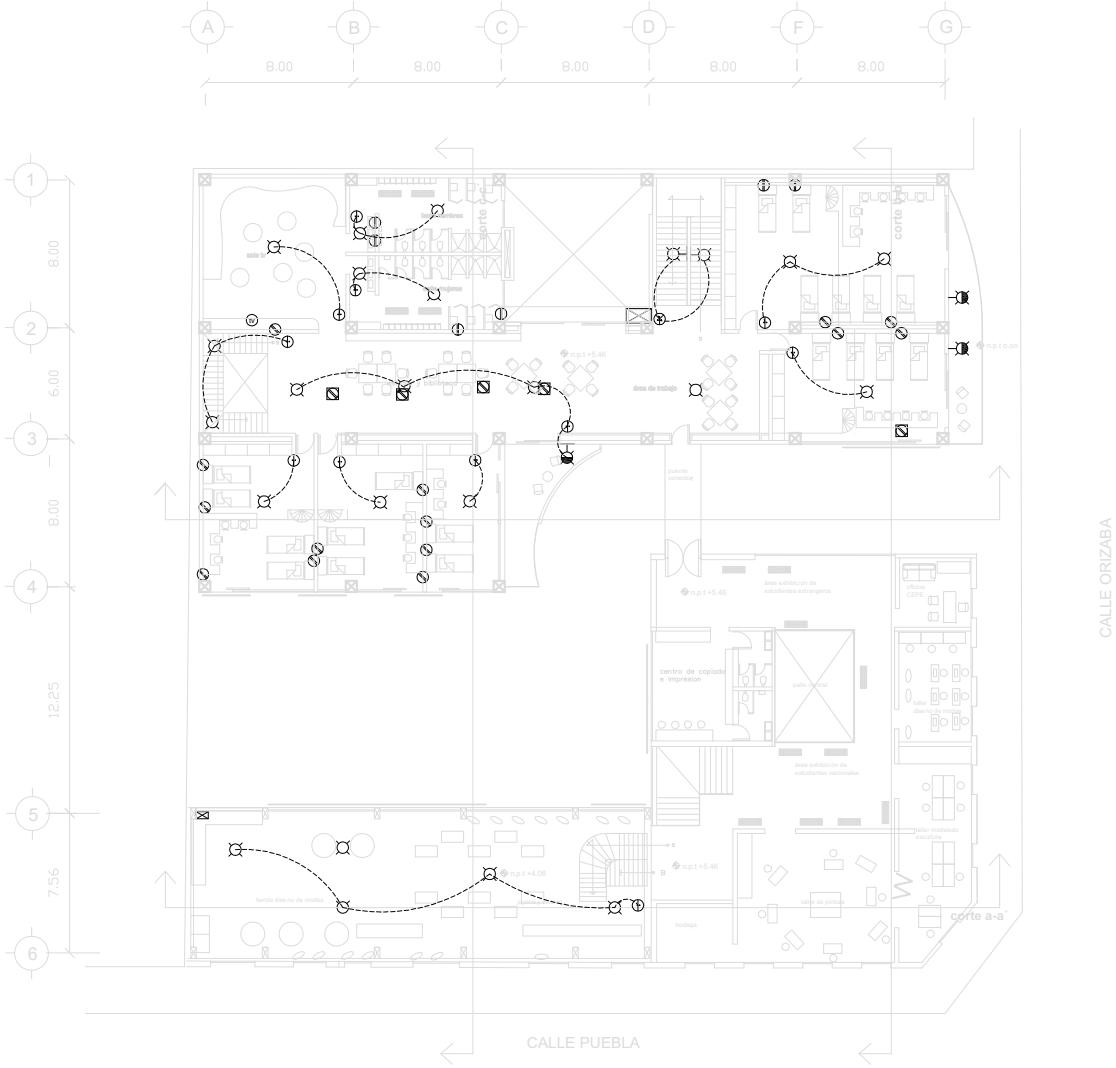
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

CRITERIO
PLANOS INSTALACIONES
ELECTRICAS
planta baja

IE1

e 1:300



UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:

- medidor
- registro en muro o losa
- salida centro incandescente
- arbotante incandescente interior
- arbotante incandescente exterior
- contacto en muro
- contacto en piso
- contacto multuple en muro
- contacto multiple en piso
- apagador sencillo
- apagador de 3 vias
- Salida TV.
- timbre
- telefono directo

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

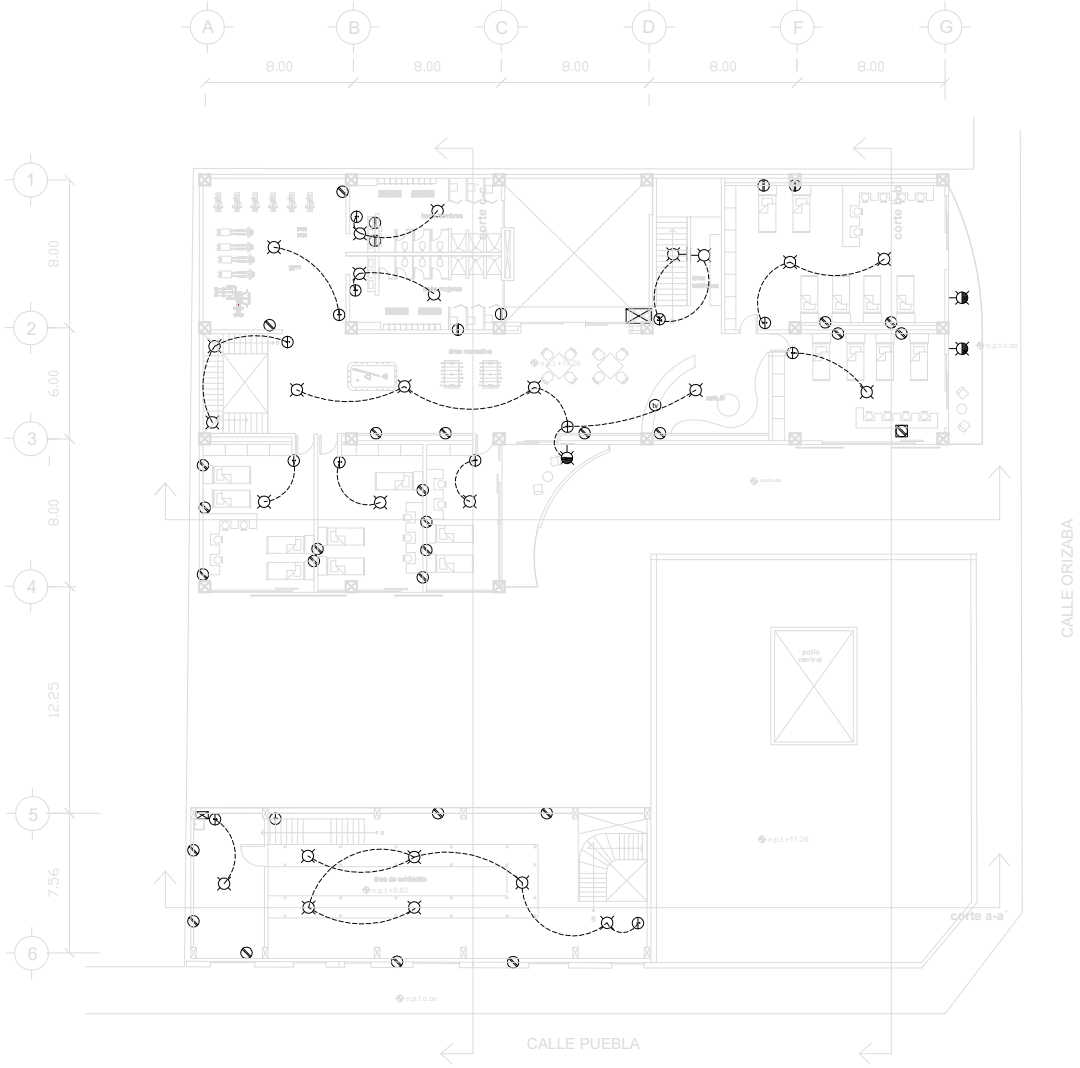
Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

CRITERIO
PLANOS INSTALACIONES
ELECTRICAS
primer nivel

IE2

e 1:300



UNAM

Facultad de Arquitectura
+
Taller Max Cetto

Observaciones:

Simbología:

- medidor
- registro en muro o losa
- salida centro incandescente
- arbotante incandescente interior
- arbotante incandescente exterior
- contacto en muro
- contacto en piso
- contacto multuple en muro
- contacto multiple en piso
- apagador sencillo
- apagador de 3 vias
- Salida TV.
- timbre
- telefono directo

Proyecto: Centro de Integración artística
Residencia para estudiantes

Tipo: Rehabilitación de inmuebles catalogados

Ubicación:
Calle de Puebla 135, 137, 139, 142 y Calle de Orizaba 21, Colonia Roma México D.F. Del.Cuauhtémoc.

norte

Presenta: De Tuoni Fraga Ana Velia

esc 1:300

CRITERIO
PLANOS INSTALACIONES
ELECTRICAS
segundo nivel

IE3

e 1:300

Terreno: 1836.59m2
m2 Construidos: 3873.69
área libre: 545.36m2

Costo de terreno:

Costo de m2 según valor catastral, siendo región 010 y Manzana 002 el valor es de 2200.04 pesos por m2

calle+ No.	m2 terreno	valor por m2	valor del terreno
Puebla 141	177m2	$2200.04	$389407.08
Puebla 139	177m2	$2200.04	$389407.08
Puebla 137	177m2	$2200.04	$389407.08
*Puebla 135	390m2	$2200.04	$858015.16
Orizaba 21	896m2	$2200.04	$1971235.84
		costo total del terreno	$3997472.24

Propuesta de Financiamiento:

Por la ubicacíón y el rubro del proyecto se propone que una Institución Educativa sea quien financie la construcción.
Al estar frente a la Casa Universitaria del Libro sería ideal que fuera parte de la misma institución, haciendo rentable el lugar por el comercio en la planta baja y el costo de la residencia generando sus propios recursos para la recuperación de la inversión.

*A pesar de tener 712m2 de cosntrucción el valor de esta es tomado como solo terreno ya que el valor catastral para una construcción de esa época es nulo.

Costo de construcción nueva:

Residencia para estudiantes: 1867.82m2
Costo parámetrico por m2 de construcción bajo el parámetro de Hotel nivel medio según manual BIMSA : 7384pesos (M.N)

1867.82m2 x $7384= $13769830.88

Comercio:
Tienda de materiales: 48m2
Café Internet: 64m2
Tienda Pintura/Escultura: 202.36m2
Tienda diseño: 202.36m2
Galería/ área de exhibición: 202.36m2

área total: 719.08m2

Costo parámetrico por m2 de construcción bajo el parámetro de Oficinas o Comercio nivel medio según manual BIMSA : 6634pesos (M.N)

719.08m2 x $6634= $4770376.72

Residencia + Comercio

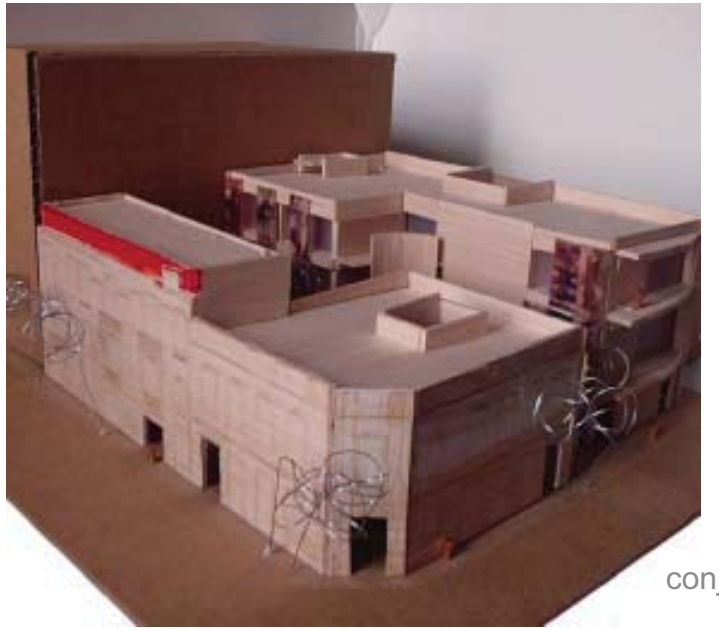
total:
13769830.88 + 4770376.72 = $18540207.60

Terreno + Construcción

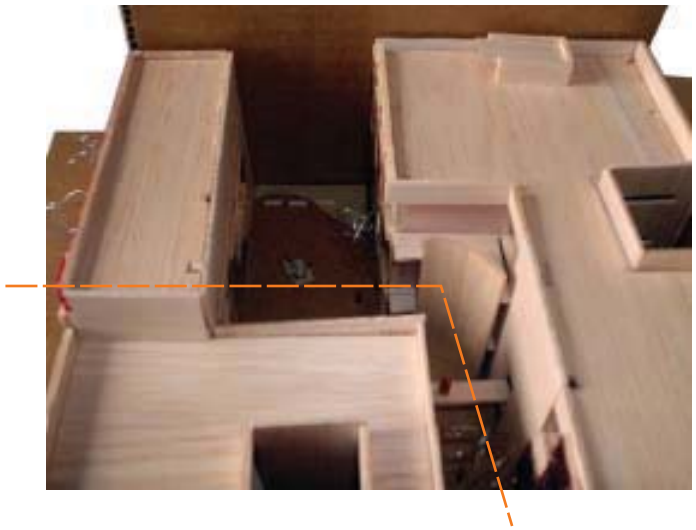
total:
$3997472.24 + $18540207.60 = $22537679.84

Los costos del manual BIMSA manejados anteriormente incluyen Costo Directo, Indirecto, Licencias y costo del Proyecto aproximado.
Los costos no incluyen IVA.

ritmos

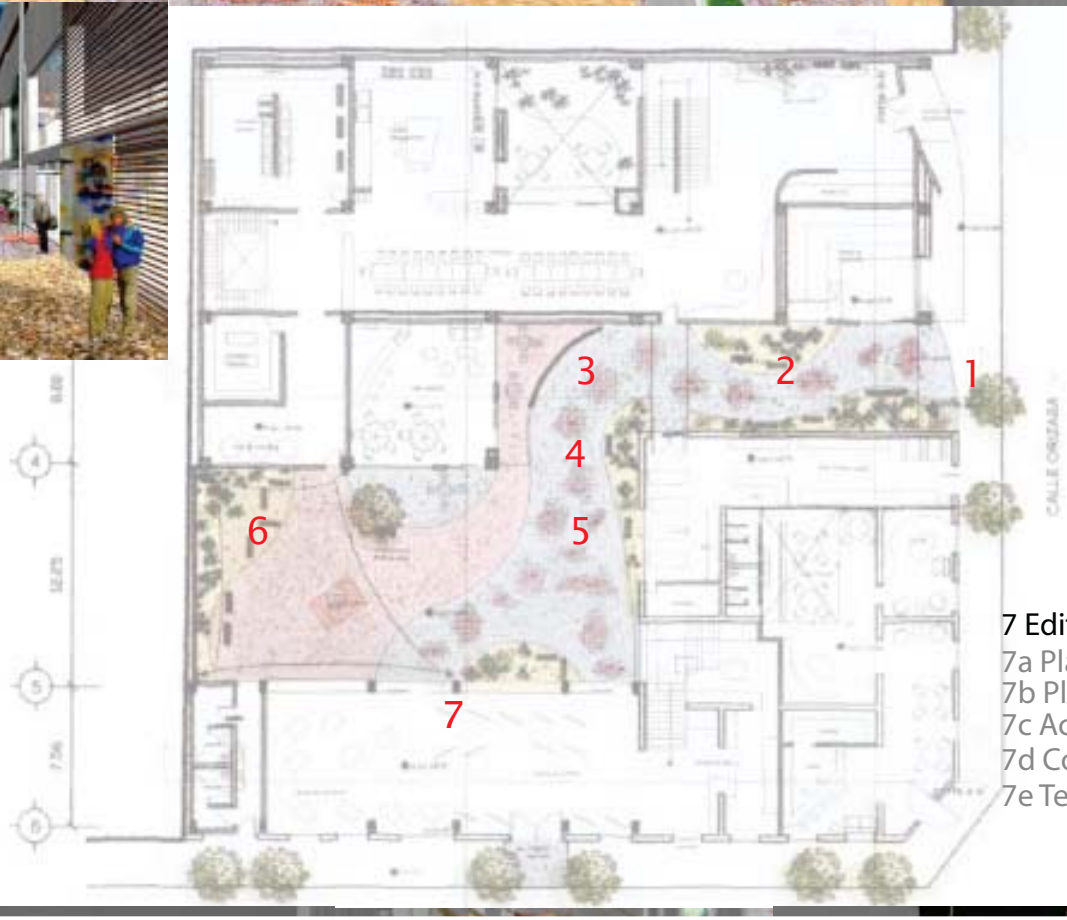


conjunto



corredor cultural
y comercial

fachadas interiores



7 Edificio de comercio

7a Planta baja acceso a comercio.
7b Planta baja pintura, escultura
7c Acceso segunda planta
7d Comercio indumentaria
7e Tercer nivel, exihibición

7

Conclusión

La colonia Roma posee diversas influencias estilísticas, en cuanto a Arquitectura se trata, como son art Nouveau, Ecléctico, Neocolonial y Decó.
La evolución natural de estilo de vida de la gente a través de los años ha hecho que la arquitectura que llamamos catalogada conviva con la arquitectura contemporánea algunas veces de manera mas acertada que otras, pero finalmente es una evolución natural de la imagen urbana.

Esta tesis busca hacer una integración entre la arquitectura del siglo XIX que se encuentra catalogada y la arquitectura contemporánea, haciendo un dialogo entre ellas.

En la actualidad hay una lucha importante entre la destrucción y la reutilización o reciclaje arquitectónica, creo que es importante no dejar morir los inmuebles catalogados ya que son vestigios importantes de cómo se vivía en épocas pasadas, pero creo que también es importante que se haga una valoración de cuales son los edificios rescatables y cuales no sin dejar que el paso del tiempo los arruine de manera irremediable.

Creo también que las nuevas propuestas arquitectónicas de esta zona deben hacerse respetando la imagen urbana haciendo una comunión entre lo catalogado y lo actual, sin tratar de hacer imitaciones de otros estilos, ya que los edificios que hacemos actualmente son los vestigios que vamos a dejar para el mañana.

- *Colonia Roma.* Edgar Taváres López. Editorial Clío, México 1995.
- *La Ciudad de México en el siglo XIX*. Ruiz casto María del Carmen. Secretaría de Obras públicas, México 1997.
- *La rehabilitación de una vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos*. Colección divulgación INAH. México 1998.
- *Restoring Architecture*. Álvaro Barrera. Villegas ediciones , Bogotá, Colombia 2003.
- *Conservación de Monumentos Históricos y Zonas Monumentales*. Salvador Díaz-Berrio Fernández. SEP. México 1976.
- *La modernidad Superada.* Joseph María Montaner. Barcelona 2001.
- *Colonia Roma: Catálogo de Inmuebles*. Dirección de arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, México 2001.
- *De Tenochtitlán al siglo XXI: Memoria del primer encuentro de Cronistas de la Ciudad de México.* Compiladores, Carmen Sánchez Crespo y Cesar Benites Torres. Fracciones: La Ciudad de los palacios, José Luis Martínez, Colonias Roma e hipódromo: el crecimiento de la Ciudad de México, Edgar Tavares López. Ediciones IPN, México 2001.
- *Historia Sumaria de la Ciudad de México*, Jesús Galindo y Villa. Editorial Cultura. México 1925.
- *Arquitectura del siglo XIX en México, Tomo I.* Israel Katzman. Editorial UNAM. México 1973.
- *El abc de las instalaciones eléctricas residenciales.* Enriquez Harper. Editorial Limusa. México 2007.
- *El abc de las instalaciones de gas, hidráulicas y sanitarias.* Enriquez Harper. Editorial Limusa. México 2007.
- *Bimsa Reports, Costos en la construcción.* México 2007.
- *Criterios de dimensionamiento estructural.* Francisco Méndez Chamorro. Editorial Trillas. México 1991.