



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

TALLER MAX CETTO

LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA SOBRE LA CIUDAD HISTÓRICA

TESIS

PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO

PRESENTA

MARCO ANTONIO ROMERO CORTAZAR

ASESORES DE TESIS:

ARQ. JORGE TAMÉS Y BATTA

ARQ. JOSE ANGEL CAMPOS

ARQ. OLIVIA HUBER ROSAS

MÉXICO D.F. 2009

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.

ÍNDICE

1. Introducción..... 5

2. Objetivo de la tesis..... 7

3. Planteamiento del problema.....9

4. Análisis del sitio..... 10
- Definición del área de estudio
- Evolución del sitio (aspectos útiles para la tesis)
- Condiciones urbanas y habitacionales
- Lo referente al programa parcial de desarrollo urbano

5. Casos análogos y otras herramientas teóricas.....21
- La Ciudad de Curitiva, Brasil
- La Ciudad de Bogotá, Colombia
- La vieja Habana, Cuba
- ¿Y en México?
- Edificios para la ciudad
- Los centros comerciales

6. Conclusiones previas..... 29

7. Planteamiento urbano..... 31
- Corredores urbanos
- Comercio ambulante
- Transporte público gratuito

8. Planteamiento urbano - arquitectónico..... 41
- Planteamiento urbano
- Planteamiento de conjunto
- Planteamiento financiero de conjunto

9. Proyecto arquitectónico: edificio A..... 51

10. Conclusiones finales de la tesis..... 87

11. Bibliografía..... 88

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.

Introducción

Un país pobre y socialmente dividido, el desorden urbano, el pésimo aprovechamiento de los recursos, el egoísmo colectivo y la obsesiva búsqueda del beneficio individual por encima del colectivo, son problemas que no puede resolver el arquitecto o la arquitectura; sin embargo, estos problemas los vivimos y participamos en ellos todos los días y en cada proyecto, ya sea para bien o para mal.

Proyectos como hoteles, supermercados, zonas turísticas, fábricas, aeropuertos y las modificaciones al uso del suelo tienen efectos diversos en los espacios públicos y privados, así como en el bienestar social y económico del sitio. Los efectos al entorno inmediato de cada uno de estos proyectos pueden ser positivos o negativos. Desafortunadamente, en la mayoría de los casos, en los objetivos que persigue cada proyecto, rara vez se busca el bienestar colectivo o se toman en cuenta las necesidades del lugar (esto puede explicar el desorden urbano vigente). Cada proyecto pretende imponer sus intereses –mezquinos o no- al sitio, aumentando así el deterioro del entorno físico y social.

¿Será posible hacer un proyecto urbano-arquitectónico que afecte positivamente diversos estratos sociales, económicos y ecológicos?

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.

2. Objetivos de esta tesis

Generar una propuesta urbano-arquitectónico que pretende afectar, positivamente, su entorno natural y sociocultural.

El proyecto buscará, además, ser rentable y por lo tanto, susceptible a inversión; también pretende generar un mejoramiento notable en la imagen urbana y al mismo tiempo aplicar conceptos de reaprovechamiento de recursos energéticos, de agua, financieros, urbanos y sociales.

Nota personal: Me gustaría aclarar que, aunque el sitio de trabajo es el Centro Histórico de la Ciudad de México, el fin de esta tesis no es la restauración sino una propuesta de revitalización urbano - arquitectónica.

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.

3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El centro histórico de la ciudad de México resultó ser un lugar ideal para desarrollar esta tesis, debido a que presenta un complejo sistema de problemas urbanos, sociales, culturales y económicos. Es origen y centro social, urbano, económico e histórico de un país (México) pero en los últimos años ha sido prácticamente abandonado y parcialmente destruido.

El espacio urbano en ese lugar se ha transformado numerosas veces para adaptarse a las constantes transformaciones en la vida de sus habitantes. Dichas transformaciones en el Centro Histórico se han realizado, generalmente, sin plan urbano, de desarrollo o de cualquier otro tipo; esto mismo se aplica a la ciudad de México en general.

En 1987 la UNESCO declaró patrimonio cultural de la humanidad al "Centro Histórico de la Ciudad de México" y desde los años ochentas se han implementado diversos proyectos y programas de mejoramiento, y se han destinado recursos económicos (desde la iniciativa privada y pública) sin que se vean resultados concretos de las inversiones y de dichos proyectos.

Los planes urbanos no alcanzan a demostrar como alcanzarán sus metas de desarrollo mientras que los restauradores no alcanzan a visualizar la necesidad de una nueva ciudad para las nuevas formas de habitar.

En los últimos dos años se han llevado acabo obras de mejoramiento en la infraestructura y en algunos edificios, por parte de la iniciativa privada en coordinación con el gobierno del Distrito Federal. Se creo una "Fundación para centro histórico" y se han llevado acabo concursos de ideas para mejorar el este espacio. Todo esto muestra el interés de varios grupos por mejorar las condiciones físicas y sociales del Centro Histórico de la Ciudad de México.

Todo lo anterior ofrece un reto interesante para esta tesis: proponer un proyecto urbano y arquitectónico, acorde con la vida contemporánea sobre la vieja ciudad.

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.







4. ANÁLISIS DEL SITIO

DEFINICIÓN DEL AREA DE ESTUDIO

La ciudad de México se ubica en latitud 19°24' a una altitud de 2240m SNM y junto con diversas poblaciones del estado de México configura la zona metropolitana. El centro histórico se ubica prácticamente al centro de la mancha urbana.

El área de estudio corresponde al Perímetro A del Centro Histórico ampliado. Las razones para definir ese territorio, según el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, tienen que ver fundamentalmente con la necesidad de hacer corresponder el área monumental declarada Patrimonio de la Humanidad con los bordes urbanos existentes marcados por las principales avenidas y por los territorios que la administración de gobierno local identifica en su nomenclatura de colonias. (Mora;2003)

"El Perímetro A abarca una superficie de 3.2 km2 correspondiente al área ocupada por la ciudad prehispánica y su ampliación colonial, hasta la época de la independencia. Concentra el mayor número de edificios catalogados como históricos de índole religioso, civil y administrativo construidos entre los siglos XVI y XIX." (Ibidem. 60)

"El Perímetro B abarca una superficie de 5.9 km2 , y comprende los monumentos del siglo XIX de tipo popular y para uso habitacional, cubriendo las ampliaciones de la Ciudad Central." (Escalante y Serrano; 1998:36)

Los límites del área de estudio son:

Al Norte: Desde el Eje 1 Poniente, la calle de Violeta hasta el cruce con Prolongación del Paseo de la Reforma, continuando por el Paseo de la Reforma hasta el Eje 1 Norte (Rayón-Granaditas) y hasta el cruce con el Eje 1 Oriente (Vidal Alcocer-Anillo de Circunvalación).

Al Este: El Eje 1 Oriente (Vidal Alcocer-Anillo de Circunvalación) hasta el cruce con Fray Servando Teresa de Mier.

Al Sur: La Avenida Fray Servando Teresa de Mier hasta el cruce con el Eje 1 Central (Niño Perdido-San Juan de Letrán). Por separado, la Avenida Juárez desde el cruce con el Eje Central hasta el paseo de la Reforma.

Al Oeste: El Eje Central (San Juan de Letrán) desde el cruce con Fray Servando Teresa de Mier hasta el cruce con Madero-Avenida Juárez. Por separado el Eje 1 Poniente (Guerrero - Rosales) desde el cruce con Avenida Juárez hasta el cruce con la calle de Violeta.

El área urbana está estructurada desde su origen prehispánico y colonial como un espacio urbano integrado por un núcleo central - La Plaza Mayor o Zócalo, como se le conoce popularmente - y cuatro cuadrantes que a su vez tienen sus propios subcentros urbanos rodeados por numerosos barrios, los cuales tienen su propia estructura de plazas y espacios públicos articuladores.

Los cuatro cuadrantes del Centro Histórico son: al Nor-este San Sebastián Atzacoalco; al Sur-este San Pablo Teopan; al Sur-oeste San Juan Moyotla y al Nor-oeste Santa María Cuepopan. Dentro del área del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico se localizan tres de los subcentros urbanos históricos y únicamente queda fuera San Juan Moyotla, el cual para efectos de la planeación y ordenamiento territorial queda incluido dentro del Programa Parcial Alameda.

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.

EVOLUCION DEL SITIO

El Centro histórico de la Ciudad de México ha tenido una compleja evolución en todos los aspectos, desde lo social, lo urbano, lo simbólico o económico, etcétera; describir la evolución de este sitio bien puede configurar un tema de tesis completa por lo cual, en este documento citaré solamente algunos datos útiles para apoyar mi tema de tesis.

El origen de la ciudad se remonta a la fundación de México-Tenochtitlan, la capital del entonces naciente imperio Mexica en el siglo XIV. La ciudad se construyó en medio del Lago de México, sobre islotes naturales y artificiales construidos ex profeso aprovechando la tecnología hidráulica que, para fines agrícolas, habían desarrollado las antiguas culturas lacustres del altiplano. «La ciudad quedó conformada de la siguiente manera: al centro de la ciudad estaba un gran recinto ceremonial con numerosos templos; en sus lados sur y oeste los palacios de los gobernantes y de la administración pública; circundando todo el conjunto las manzanas destinadas a la habitación que conformaban los cuatro sectores urbanos y barrios Cuepopan, Atzacoalco, Moyotla y Zoquipa.» (Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México;2000:5)

«Durante el siglo XVI se intentó dividir a los habitantes según su calidad y el lugar de su residencia; la traza era para los conquistadores y los barrios, situados en los cuatro extremos de la traza, a los indígenas. Pero esta división no perduró. Desde el siglo XVII hasta la primera mitad del XIX y a principios del XX surgirían colonias de dimensiones considerables, en las que se segrega a un determinado tipo de población; las clases altas se ubican en colonias como Juárez, Cuauhtémoc y Roma, originando ejes preferenciales de residencia y una mayor valorización de la tierra; mientras que la clase obrera se establecerá en colonias como La Bolsa, Santa Julia y Romero Rubio y la media en fraccionamientos como Santa María, San Rafael y el Imparcial.» (Morales;1981:194)

En 1524 los conquistadores españoles refundaron la Ciudad de México sobre las ruinas del centro ceremonial y de gobierno de los mexicas. «Al centro quedó la ciudad española -rodeada de los barrios de la población mexica que fue derrotada y segregada- rebautizando los barrios con los nombres de Santa María, San Sebastián, San Juan y San Pablo, respectivamente.» (Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México;2000:5)

En el período colonial ocurrieron cambios significativos en el espacio urbano cuando las familias ricas deciden construir magníficos palacios y casonas en la Ciudad de México por ser el espacio político-administrativo-religioso más importante del país. «A partir de entonces, las necesidades funcionales y las costumbres de la época marcarían las soluciones tipológicas de la vivienda de las clases medias y altas.» (Suárez;1997:4)

Pero este panorama cambiaría radicalmente a partir de la segunda mitad del siglo XIX con la expropiación y nacionalización de los bienes de la Iglesia. «La división y venta de las propiedades eclesiásticas generaría –por un lado- una verdadera reforma urbana al reactivar el mercado de bienes raíces antes estancado y –por el otro- consolidar el suelo urbano en áreas antes totalmente pantanosas al convertirlos en extensos potreros.» (Gómez;2000:3)

Con esto la ciudad inicia un proceso de expansión con la migración de la clase alta y media hacía el sur y surponiente, y con ello los sectores de bajos ingresos ocuparían aquellas





La evolución de la ciudad de México comienza en una pequeña isla dentro de un lago para convertirse en una de las ciudades mas grandes del mundo







casonas que fueron adaptadas como vivienda multifamiliar y otros lugares que -por decirlo de alguna manera- no quieren los ricos, como fue el caso de las colonias San Rafael, Guerrero, el Rastro, Peralvillo, La Bolsa, Morelos y Valle Gómez. (Mora;2003)

A partir del siglo XX la modernidad se asienta en la Ciudad de México con la realización de innumerables obras públicas y la dotación de servicios como transporte, servicios sanitarios y equipamiento urbano en varias colonias. Pese a ello, las colonias populares carecían de óptimos servicios urbanos e infraestructura luego que muchas de ellas se constituían prácticamente de un día para otro y sin permiso alguno. (Mora;2003)

En el período revolucionario el crecimiento de la metrópoli se consolida, ya que al existir un clima de inseguridad en el campo la ciudad es vista como un lugar seguro y es escenario de flujos migratorios. Con éste escenario, los desarrolladores inmobiliarios comienzan a invertir en la construcción de viviendas exclusivas para las clases altas y vecindades para la población de escasos recursos. (Mora;2003)

Una vez finalizada la revolución, la capital del país promueve un proyecto político, económico y social apoyado en una estabilidad más o menos palpable que alienta la llegada de nuevos migrantes y la absorción de colonias, pueblos y villas periféricas. «Incluso, se mantiene el modelo de urbanización del Porfiriato que privilegia la creación de fraccionamientos localizados al poniente y al sur como Chapultepec Higths, Reforma, y Anzures, por las excelentes condiciones ecológicas que ofrecen.» (Rodríguez; 1994:63)

«Entre 1900 y 1930, la Ciudad de México pasa de una población relativamente pequeña de 345 mil habitantes a una población de l millón 29 mil. El área urbana registró una tasa de crecimiento del 3.3% anual, mientras que el Distrito Federal lo hacía al 2.6%.» (Esquivel; 1993:27)

Entre 1920 y 1950 el Centro continuó siendo el espacio predilecto para la construcción de los principales edificios públicos y privados. Hacía 1940, el Centro promueve una fuerte disminución de las actividades agrícolas y manufactureras y el aumento de las actividades ligadas a la transformación de materias primas en plantas industriales. Esta política provoca una migración masiva y la concentración de capital y población a grado tal que al llegar la década de los cincuenta la ciudad rebasa ya los 3 millones de habitantes y suscita dos procesos mutuamente condicionados: «la expansión de la mancha urbana en dirección a las delegaciones periféricas y un proceso de desconcentración de comercios, servicios y población hacia el sur y sureste del Distrito Federal y hacia el norte con los límites del Estado de México.» (Ibidem.28)

El florecimiento de las actividades comerciales en el área central generó un rápido proceso de urbanización articulado al desarrollo de las actividades industriales dominantes, con lo cual «la ciudad entra en un proceso anárquico e incontrolado, propiciado sobre todo, por la estabilidad política, el aumento en las vías de comunicación, el uso intensivo del automóvil y el transporte colectivo.» (Rodríguez y Massolo; 1988:11)

Para la mitad del siglo XX los barrios populares que rodean al Primer Cuadro de la Ciudad cobran gran notoriedad. El avanzado deterioro que presentan sería blanco de las políticas estatales que buscaban una renovación urbana. Hasta los sesentas se desarrolló en el Centro de la ciudad una intensa actividad económica que desplazó progresivamente varias funciones de

la Antigua Ciudad de México hacía otras zonas. «A partir de entonces, el Centro empezó a despoblarse y perdió varias funciones de centralidad en un contexto de desarrollo urbano cada vez más de dimensión metropolitana. El deterioro urbano se fue acentuando, y el papel del Primer Cuadro de la Ciudad se redujo cada vez más a un centro de comercios y de negocios.» (Programa para el desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México; 2000:6)

«Si en 1950, los doce cuarteles que componían la vieja delimitación de la Ciudad de México concentraba el 73% del total de la población, en 1970 disminuyó al 42% y para la década de los ochentas las cuatro delegaciones centrales concentraban el 30% del total de los habitantes del Distrito Federal.» (Gamboa de Buen; 1988:16)

«A raíz del descubrimiento de la diosa azteca Coyolxauhqui, y de las consecuentes exploraciones del Templo Mayor de Tenochtitlan, la Antigua Ciudad de México fue declarada el 11 de abril de 1980 por decreto presidencial, Zona de Monumentos Históricos». (Coulomb; 2000:2)

El objetivo de la declaratoria es interrumpir el deterioro físico y social a que ha sido objeto un lugar histórico y preservar la magnificencia de sus monumentos, calles y plazas. Si bien la zona ya estaba protegida por la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972 y por instancias especializadas ligadas al poder federal como el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el mismo Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) el deterioro no se detenía. «Por un lado, existía la confusión de catalogar cuáles eran los monumentos artísticos que debieran ser considerados como tales, y por el otro las instancias gubernamentales antes referidas no asumían el papel de proteger y conservar el inmobiliario histórico.» (Rivera; 2000:163)

En la misma declaratoria se crea el Consejo del Centro Histórico «con el propósito de coordinar labores que requieran la recuperación, protección y conservación de esta zona.» (Chanfón; 2000:240)

Sin embargo, la declaración no fue suficiente para que emergiera un proyecto integral que permitiera su conservación y rehabilitación. (Mora;2003)

Para 1990 se crea el Patronato del Centro Histórico, el cual constituye el 18 de diciembre del mismo año, el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México (FCH), «con el objetivo de promover, gestionar y coordinar ante particulares y autoridades competentes la ejecución de acciones, obras y servicios que propicien la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico, buscando la simplificación de trámites para la consecución.» (Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México; 2000:9)

En la historia reciente del Centro se observa que la inversión pública y privada se ha concentrado en el corredor financiero y Zócalo, en tanto que en las zonas circundantes, las últimas inversiones que tuvieron un efecto importante en su transformación se realizaron hace varias décadas.

Hoy día se pueden apreciar los trabajos y las mejoras del espacio público dentro de la zona denominada, Corredor Turístico la cual (en esta primera etapa) ha tenido una fuerte y compleja intervención. Mejoras en las fachadas de los edificios, nuevos pavimento, mejoramiento del equipamiento, y las mejoras en los sistemas de recolección de basura, vialidad y seguridad pública son solo algunos de las acciones tomadas por el FCH en coordinación directa con el Gobierno de la Ciudad.













En abril del 2002 se anunciaron varios tipos de incentivos fiscales para las personas que inviertan, remodelen, rehabiliten o compren algún bien inmueble en los perímetros «A» y «B» del Centro Histórico de la ciudad de México, a través de la Gaceta Oficial de la Federación. «De acuerdo con el decreto presidencial las personas físicas y morales que inviertan en bienes inmuebles ubicados en ambos perímetros podrán deducir hasta por 100 por ciento estas erogaciones contra el pago del Impuesto Sobre la Renta (ISR)», entre otros incentivos. (El Universal;05/04/2002:1)

La iniciativa privada ha encontrado en el Centro Histórico un espacio para la inversión y en la actualidad ha invertido 906 millones de pesos en 93 proyectos puntuales; con esto ha generado 6495 empleos y 142,803 m2 de construcción. (El universal;11/08/2003:2)

Como se pudo observar, la evolución de la Ciudad de México es única en el mundo y está por demás mencionar la importancia de rescatar y revitalizar su Centro Histórico. De igual forma se puede concluir, que si bien los recursos financieros son muy importantes para remodelar su imagen y mejorar su funcionamiento; se requiere de proyectos que tomen en cuenta las complejas relaciones socioculturales de su población actual para hacerlo un lugar más atractivo y confortable.

CONDICIONES URBANAS Y HABITACIONALES

En la actualidad el Centro Histórico presenta una compleja problemática de deterioro urbano, habitacional, económico y social. Las causas tienen su origen en la recomposición del funcionamiento urbano dentro del proceso de desarrollo de la ciudad de México y su «metropolización» a partir de 1950.

Una de las manifestaciones más dramáticas de ese cambio funcional ha sido el desplazamiento de la población residente; desde hace medio siglo.

El Centro, que históricamente había sido el territorio más densamente poblado de la ciudad ha estado expulsando a sus habitantes en forma incontenible, - para muestra de esta afirmación, baste mencionar que entre 1990 y 95 el área sujeta al Programa Parcial perdió 10,536 habitantes y 2,320 unidades de vivienda -. En el Censo Económico del año 2000 se reveló que hay 71,615 habitantes y un total de 18,375 viviendas en el Centro Histórico.

La pérdida constante de población residente aunada a las características propias de los cambios funcionales en la estructura económica han provocado el creciente deterioro del espacio físico y del tejido social. A pesar de lo anterior el Centro Histórico refleja además, a través de sus edificios y del uso del espacio público, la existencia de una compleja mezcla de actividades habitacionales, económico productivas y culturales.

La estructura actual del Centro Histórico presenta un espacio central constituido por el llamado Corredor Financiero y el Zócalo rodeado por los barrios tradicionales que se encuentran en distintos grados de transformación. Dentro del área de estudio del Programa Parcial del Centro Histórico existen zonas muy bien definidas de actividad económica en donde la actividad habitacional subsiste de distintas maneras y con distinta intensidad.

Según el Censo Económico de 1994, en el área de estudio Centro Histórico existen 19,126 unidades económicas representativas de 76 ramas de actividad que dan empleo a 82,609 personas. El comercio es el sector dominante de la economía del Centro Histórico (68% de las uni-

dades económicas), le siguen los servicios (23%) y la industria (9%). El comercio en la vía pública ocupa principalmente el norte y oriente del cuadrante central o Zócalo, estrechamente vinculado a las zonas de concentración del comercio al mayoreo y medio mayoreo.

Entre los usos del suelo más representativos en el área de estudio Centro Histórico están la vivienda, el comercio especializado y las bodegas, pero es importante señalar que las actividades productivas tienen importancia significativa, particularmente en lo que se refiere a confección de ropa y transformación de metales preciosos y joyería fina.

En ocasiones cuando la mezcla de actividades se da en un mismo edificio el resultado puede ser la disminución en las condiciones de calidad de vida de la población y/o el daño a las condiciones estructurales y patrimoniales de los inmuebles y puede tener repercusiones en el uso de la vía pública, a continuación se presentan algunos datos que muestran las proporciones que alcanzan esos usos dominantes (cuadro 1).

(*) NOTA: En los predios existentes en el Centro Histórico pueden existir simultáneamente varios usos del suelo, por eso la suma de los predios no corresponde con el total de unidades (cuadro 2).

(*) NOTA: El número total de predios con uso habitacional podrá cambiar en la versión final del Programa en función de los últimos resultados del trabajo de campo.

Se puede concluir, observando estos resultados, que el espacio para el comercio resulta más rentable que el habitacional; sin embargo también dentro de un mismo edificio existen zonas más rentables para un uso u otro.

Cuadro 1
Usos de suelo dominantes en el Centro Histórico

Total de predios C. Histórico (*)	4,529	100 %
Predios con uso habitacional	1,691	37 %
Predios con uso comercial	2,427	53.6%
Predios con uso bodegas	1,051	23.2%
Predios con bodegas ocupando plantas altas	893	19.7%

El uso intensivo del espacio público es una de las características urbanas del Centro Histórico y también una de las causas de su deterioro, se ha calculado que un millón de personas pasan diariamente por ahí. Por otra parte desde el punto de vista de la estructura vial, el Centro Histórico presenta graves problemas de circulación vehicular, el uso intensivo de la vía pública y distintas obras de preservación del patrimonio histórico cultural realizadas en décadas pasadas han hecho que la vialidad en el Centro se estructure fundamentalmente en dirección norte-sur, siendo muy deficiente la comunicación este-oeste.

Observando los anteriores datos es fácil concluir que el Centro Histórico resulta un lugar poco atractivo para habitar. ¿De dónde se puede obtener las ventajas necesarias para hacer del sitio un lugar atractivo para vivir?

LO REFERENTE AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

El plan parcial plantea diversos objetivos para la revitalización y recuperación del centro histórico los cuales se enumeran a continuación.

El Programa Parcial concibe al Centro Histórico como un espacio que deberá estar sujeto a un permanente proceso de regeneración urbana y de desarrollo integral a largo plazo; para lograrlo será necesario definir las bases del ordenamiento territorial a través de normas, acciones y proyectos definidos con una visión integradora.

Los objetivos para el desarrollo futuro del Centro Histórico se resumen en:

· Redefinir el papel del Centro Histórico en la ciudad, la Zona Metropolitana y el país, a partir del reconocimiento de su significado como patrimonio de todos los mexicanos y de la humanidad.

Cuadro 2
Estado físico de los edificios con uso habitacional (*)

Total de predios con vivienda	1,675	100%
Predios con vivienda en buen estado	813	48.5%
Predios con vivienda en regular estado	452	27.0%
Predios con vivienda en mal estado	410	24.5%







· Construir instrumentos normativos que permitan el aprovechamiento racional del patrimonio construido, incluyendo el uso del espacio público y las edificaciones.

· Consolidar la función habitacional del Centro Histórico apoyando la generación de una oferta diversificada acorde con las necesidades y capacidades de la población demandante.

· Promover actividades económicas compatibles con el proyecto estratégico de regeneración integral, así como las inversiones públicas, privadas y mixtas que coadyuven a fortalecerlo.

· Realizar acciones que tiendan a mejorar, en el corto y mediano plazo, la calidad de vida en el Centro Histórico.

Para conseguir esa meta la Estrategia General del Programa Parcial propone revitalizar los distintos sectores urbanos del Centro a través de acciones y proyectos tendientes a fortalecer las unidades barriales tradicionales y promover los cambios necesarios para la transformación de los espacios que ofrecen mejores oportunidades para la inversión.

Las líneas que guían las acciones estratégicas propuestas son:

1. La recuperación del patrimonio histórico y cultural

Se busca recuperar el espacio patrimonial y la tradición cultural del Centro Histórico creando las condiciones normativas necesarias que permitan realizar inversiones públicas, privadas, sociales o mixtas destinadas a la protección, conservación, adecuación y/o construcción de espacios arquitectónicos y urbanos en beneficio de la población residente y usuaria de El Centro. Para ello se requiere crear un espacio de coordinación para la acción conjunta de la autoridad federal responsable de la protección y conservación del patrimonio y las autoridades del Distrito Federal, que le de a la población residente y usuaria certidumbre en sus proyectos e inversiones.

2. El fortalecimiento de la función habitacional

Se busca recuperar, en lo posible, la importante función habitacional que El Centro ha tenido a lo largo de su historia, para lograrlo es necesario poner en marcha un programa de vivienda para el Centro Histórico que considere el necesario mejoramiento del inventario de vivienda existente, la recuperación del uso habitacional en edificios de valor patrimonial y la construcción de nuevos edificios de vivienda; todas estas acciones pensando en crear una oferta diversificada para distintos estratos económicos de población.

El mejoramiento de la calidad de vida en los edificios habitacionales existentes y la producción de nueva vivienda permitirá reducir, en el corto plazo, la expulsión de la población residente y en el mediano y largo plazo arraigar a la población en las unidades barriales existentes y atraer nuevos habitantes en aquellas áreas que resulte conveniente y factible repoblar.

3. La promoción y/o consolidación de actividades económicas diversificadas.

Esta línea de acciones estratégicas pretende: apoyar el desarrollo y fortalecimiento de las micro y pequeñas empresas, particularmente de aquellas que son compatibles con el uso habitacional; apoyar el desarrollo de actividades económicas relacionadas con el turismo; promover la creación y desarrollo de unidades de servicios de apoyo para el funcionamiento eficiente del sistema propuesto, y reordenar el comercio en la vía pública.

4. El reordenamiento del espacio público y su uso.

Las acciones estratégicas propuestas pretenden: rehabilitar la imagen urbana intentando restituir la calidad de vida en calles, plazas, parques, jardines y recintos de uso público. Reordenar la vialidad y el transporte buscando crear un transporte para el servicio propio del Centro Histórico. Reordenar y producir nuevas ofertas de estacionamiento. Proponer los ordenamientos necesarios para la utilización del subsuelo y el espacio aéreo del Centro Histórico.

Dentro del Programa Parcial para el Centro Histórico se consideran zonas estratégicas y prioritarias de intervención:

1- Zócalo - Templo Mayor: Proyecto de rehabilitación de la Plaza de la Constitución - el Zócalo, para lograr la regeneración de la imagen urbana,

2- Corredor Turístico - Cultural: a fin de captar inversiones tanto privadas, como públicas para desarrollar servicios y actividades turísticas (Av. 5 de Mayo, como eje conector entre el Palacio de Bellas Artes y el Zócalo, Tacuba y Francisco I. Madero),

3- San Francisco - Torre Latinoamericana: restauración de los vestigios del exconvento de San Francisco y recuperación y reorganización de los predios y edificios de la manzana, para crear un gran espacio cultural y un hotel de gran turismo en la Torre latinoamericana, que facilitarán la promoción de actividades económicas,

4- Vizcaínas: la existencia de una compleja mezcla de comercios y servicios especializados y vivienda, presenta condiciones muy favorables para el rescate de los espacios públicos, como generadores de actividades y encuentros sociales indispensables para la reapropiación de un barrio, el mejoramiento de vivienda y de imagen urbana (Plazas de Vizcaínas, Regina Coelli, y del exconvento de San Jerónimo),

5- La Merced: mejoramiento de la imagen urbana, revitalización del tejido social, consolidación de la función habitacional, revitalización de los espacios públicos,

6- Santo Domingo: revitalización integral, tanto espacial como social para una de las plazas más importantes del Centro Histórico. Promoción de actividades económicas y un programa de vivienda media-alta,

7- San Sebastián Atzacoalco: los objetivos principales del Programa Parcial de Desarrollo Urbano son programas: De mejoramiento y rehabilitación de vivienda en inmuebles patrimoniales, de asistencia social para población marginal, de seguridad pública, revitalización de los espacios públicos (Plazas Torres Quintero y del Estudiante),

8- Garibaldi - Lagunilla: Esta zona tiene un potencial fuerte para el desarrollo de equipamientos, servicios turísticos, y requiere un proyecto integral de recuperación de espacios públicos y construcción de nuevos edificios,

9- Santa María la Redonda: la recuperación de esta área necesita atender el mejoramiento y rehabilitación de vivienda, y la recuperación del espacio público, porque su localización urbana permite un acceso inmediato a las vialidades importantes, entre la zona de Garibaldi, Alameda-Bellas Artes y San Fernando,

10- Parque Alameda - Bellas Artes: es uno de los complejos turísticos y culturales más importantes de la ciudad, pero su deterioro necesita un tratamiento urbano-arquitectónico,

11- San Fernando - San Hipolito: Se propone incentivar la inversión en vivienda de nivel medio, la reutilización de las instalaciones vacías,







destinándolas a equipamientos sociales y turísticos, y a la recuperación de los espacios públicos, atendiendo la imagen urbana y la función habitacional del Centro Histórico,

12- Santa Veracruz: necesita una intervención integral para el rescate de su deterioro urbano y social,

13- San Pablo: programa de renovación urbana que consiste en mejorar y rehabilitar el equipamiento, las plazas (San Pablo y San Tomas), y restaurar su patrimonio Histórico como áreas de servicios turísticos,

14- Nezahualcoyotl: programa de regeneración urbana integral.

Programas para el desarrollo urbano

Las Acciones estratégicas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano se establecen a partir de las cuatro líneas estratégicas de acción general y se designan en los Programas de Desarrollo Urbano siguientes, con líneas de acción y proyectos:

- Programa Sectorial de Vialidad y Transporte,
- Programa de Rehabilitación de la Fisonomía Urbana,
- Programa de Recuperación de Monumentos Inmuebles,
- Programa Sectorial de Regeneración Habitacional,
- Programa de Vivienda Nueva en lotes baldíos y edificios ruinosos,
- Programa Sectorial de Comercio,



- Programa de Recuperación Colectiva del Espacio Público, plazas y jardines,
- Programa de Mejoramiento (reintegración y rehabilitación del tejido social y grupos vulnerables) de desarrollo social,
- Programa de Seguridad Pública con participación ciudadana,
- Programa de Ampliación y Difusión de la Oferta Cultural del Centro Histórico,
- Programa de Participación Ciudadana.

Programas de Medio Ambiente

Las Acciones estratégicas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano conciernen Programas de Medio Ambiente, para resolver problemas de contaminación por desechos sólidos, aire y ruido (forestación de espacios públicos, reorganización del tráfico, mantenimiento de las redes de infraestructura…)

Proyectos Urbanos Específicos

Las Acciones estratégicas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano conciernen los proyectos urbanos específicos siguientes:

CORREDOR TURISTICO CULTURAL (Bellas Artes - Zócalo y Zócalo - Santísima)

Los Proyectos Urbanos Específicos que se ubican en esta zona, deberán permitir el traslado de los beneficios económicos del turismo a una zona más amplia, para la población residente. Se consideran proyectos específicos como polos de atracción a fin de garantizar las condiciones propicias para una rehabilitación integral. Para lograr una vinculación espacial entre estos proyectos específicos se han tomado en cuenta los recorridos semipeatonales existentes, los espacios públicos y plazas existentes o propuestas, mejorados.

Estos deberán favorecer la apropiación y recuperación del espacio público, y permitir el desarrollo de otras acciones como el mejoramiento de la imagen urbana, mediante iluminación, pavimento, dotación de mobiliario urbano (botes de basura, puestos de periódico, muebles para anuncios y luminarias), para el rescate de la Centralidad. Estos son los siguientes:

- Propuestas de calles semipeatonales con acceso vehicular restringido (Ex. :5 de Mayo, Madero, Tacuba, Palma Norte,) y Ejes semipeatonales de poniente a oriente del Centro (de las calles de Donceles a Justo Sierra), con la elaboración de proyectos urbanos específicos en materia de vialidad y transporte,

- Rehabilitación de la Plaza de la Constitución (el Zócalo): El cierre a la circulación vehicular frente a Catedral y a Palacio Nacional, el cambio de pavimentos, una nueva iluminación pública, ubicación de cafés al aire libre.

LA MERCED

Los Proyectos Urbanos Específicos que se ubican en esta zona, consisten en la rehabilitación de inmuebles de usos habitacional en las manzanas que rodean la plaza del Aguilita, la restauración de fachadas, y la rehabilitación de vivienda con comercio en planta baja.

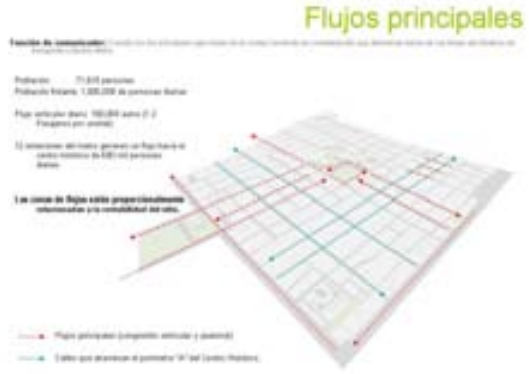
VIZCAINAS

Los Proyectos Urbanos Específicos que se ubican en esta zona, consisten en la regeneración de las condiciones de habitabilidad del barrio, tanto en la vivienda, como que los espacios públicos. Estos son los siguientes:

- El Corredor San Jerónimo: rehabilitación de la Plaza de Vizcaínas,
- Los Proyectos Urbanos Específicos en Predios (Argentina 63, 75, República de Brasil 44, ...),
- La Regeneración urbana de Vizcaínas: Centro de Desarrollo Social y Capacitación Accesorias del Colegio de las Vizcaínas, Taller de Vivienda CENVI-Vizcaínas),
- La Rehabilitación del callejón de San Ignacio, para hacer un espacio habitable para los habitantes de la zona (esparcimiento, culturales y comerciales),
- La Rehabilitación de Vivienda (Echeveste 2, San Jerónimo 27, Regina 27): trabajos de mantenimiento en impermeabilización, pintura en fachadas, aplanados en muros interiores, ...
- La Rehabilitación de edificios culturo-sociales: Teatro Vizcaínas, plaza Vizcaínas como plaza de la creación, Centro de Estudios Vascos, teatro, Asilo Concepción Beistegui.







ATZACOALCO

Los Proyectos Urbanos Específicos que se ubican en esta zona, consisten en el desarrollo social del barrio, para el disfruto de la población residente. Estos son:

- La rehabilitación del Callejón de Ecuador en zona de descanso, área de juegos, espacio cultural, destinado a la terraza de un restaurante,
- La rehabilitación de vivienda (República de Venezuela 91 y 93, República de Argentina 108, 95, 75, República de Colombia 27),
- El mantenimiento, remodelación y adecuación de los locales sociales (Fundación Renacimiento, Regional de Mujeres, Organización Indígena Mazahua, Casa de Día para personas de la tercera edad).

Nota personal:

Me parece importante hacer notar que existe una zona muy importante (zona oriente y norte del primer cuadro) que parece olvidada por el programa parcial, la cual resulta, en mi humilde opinión, de gran importancia pues en esta zona se concentran, entre otras cosas, la mayor parte del comercio ambulante, un foco importante de delincuencia, prostitución, pobreza extrema, conflictos viales y es una zona que difícilmente se puede regenerar automáticamente, además puede imposibilitar la realización de los planes y proyectos mencionados en el Programa Parcial para el Centro Histórico.

Como ejemplo basta mencionar que en mayo del 2002, Pablo Gutiérrez Monterde entregó un escrito en la residencia oficial de Los Pinos, para pedirle a Vicente Fox inclusión. «No todo es el circuito financiero», argumenta Pablo Gutiérrez, integrante del comité vecinal de la zona oriente del primer cuadro del Centro Histórico, quien ha encabezado la solicitud para la incorporación al consejo. (El Universal;01/06/2003;2)

5. CASOS ANÁLOGOS Y OTRAS HERRAMIENTAS TEÓRICAS

La valoración y recuperación de los espacios históricos y urbanos es un tema muy frecuente en la actualidad y lo ha sido en las últimas décadas en todo el mundo.

Probablemente son dos los factores que más influyen este fenómeno son –por un lado- la necesidad de entendernos como individuos nacidos dentro de una cultura global y otra cultura local, y -por otro lado- la escasez de recursos naturales imposibilita la construcción de ciudades completamente nuevas o continuar ampliando las actuales, como hasta ahora se había hecho.

Con respecto a esto, Noam Chomsky explica en su libro «La sociedad global» que antes las guerras se hacían por territorios y ahora se hacen por mercados; lo cual hace pensar en la gran trasformación de la humanidad y el mundo que ha construido. La gran mayoría de la población del planeta dependemos de un sistema social mundial con economías y fronteras bien definidas, y las ciudades forman un punto estratégico para funcionamiento de dicho sistema.

Para las culturas antiguas resultaba relativamente sencillo abandonar una ciudad cuando esta era insostenible ya sea por fenómenos políticos o naturales. En la actualidad, hacer eso es prácticamente imposible por lo cual tenemos que valorar las que tenemos y aprovecharlas de mejor manera.

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.





LA CIUDAD DE CURITIBA, BRASIL

Esta ciudad es un buen ejemplo para explicar como se puede reaprovechar y mejorar el espacio urbano a gran escala; y es hoy día una ciudad llena de plazas, parques, paseos, bosques y espectáculos gratuitos, organizada y totalmente limpia, edificios de altura limitada, muy espaciados entre sí, donde a nadie se le ocurre arrojar basura al suelo.

Fundada el 29 de marzo de 1693, Curitiba es en el mundo una ciudad ejemplar. A pesar de su gran crecimiento - hace 50 años tenía 150.000 habitantes y hoy tiene 1.400.000- sigue produciendo riqueza sin dejar de ser una ciudad ambientalmente justa, donde los servicios funcionan casi a la perfección.

En enero de 1971, el gobernador del estado nombró repentinamente a Jaime Lerner, de 33 años, alcalde de Curitiba. A quien le preocupaba que Curitiba tuviera más autos por persona que cualquier otra ciudad del país. «Mientras menos importancia se dé a los coches», dijo Lemer, «más habitable se vuelve una ciudad para las personas». Y se trazó un detallado plan.

Bien entrada la noche del 2 de mayo de 1972, un convoy de camiones al servicio del ayuntamiento llegó a la calle XV de Novembro, la más importante avenida comercial del centro de Curitiba. Los paseantes nocturnos se quedaron desconcertados cuando vieron que unos trabajadores colocaban letreros de madera para desviar el tránsito. Cuando al rayar el sol se dispersó la densa neblina, cientos de trabajadores habían arrancado y retirado el asfalto de la calle mientras otros, de rodillas sobre el suelo, colocaban un ancho «tapete» de petit pavé, los pequeños adoquines blancos y negros que forman los dibujos geométricos característicos de las aceras brasileiras.

Cuando el lunes por la mañana llegaron los primeros vendedores y compradores, se quedaron boquiabiertos al ver el recién creado paseo comercial exclusivo para peatones, de tres manzanas de largo. Jaime Lerner estaba allí para recibirlos. «Denle 30 días al plan», les suplicó a los comerciantes, que pensaban que los negocios se esfumarían junto con los coches, «y luego me dicen lo que quieran». La gente llenó la calle, y el comercio prosperó en el moribundo centro de la ciudad. Antes de que finalizara la semana, todos los comerciantes de la calle XV de Novembro le enviaron a Lerner una carta pidiéndole que cerrara también al tránsito de vehículos las diez manzanas restantes.

Para impulsar la raquítica economía de Curitiba, Lerner creó una ciudad industrial de 43 kilómetros cuadrados a diez kilómetros del centro. Insistió en que se aceptaran únicamente industrias que protegieran el ambiente, e impuso normas estrictas contra la contaminación.

Quizá la idea más brillante fue un plan para resolver los problemas de tránsito. A fin de llevarse del centro de la ciudad los edificios de oficina de alta densidad de población, se designaron cinco ejes viales principales en cinco importantes avenidas que ya existían, y que partían del centro de la

ciudad en forma radial. Las leyes de zonificación alentaron la construcción de edificios de muchos pisos a lo largo de estos ejes, mezclados con tiendas y viviendas suburbanas. Así, la gente ya no tuvo que ir al centro a hacer sus compras.

Lerner y sus colaboradores decidieron rechazar un costoso sistema de trenes subterráneos para el transporte público. En su lugar, diseñaron un sencillo plan de carriles exclusivos para autobuses, que ocupan la parte central de los cinco ejes viales y corren por cinco avenidas principales cuyo trazo consiste en círculos concéntricos cada vez más amplios alrededor del centro. Ajenos a los embotellamientos de tránsito, los autobuses transportaban rápidamente a los pasajeros a su destino. Aunque cabe mencionar que al principio el sistema de transporte público apenas daba abasto para satisfacer la demanda.

Lerner concibió una idea nueva: una especie de «metro de superficie». Unos autobuses articulados con capacidad para transportar a 270 pasajeros harían paradas en «estaciones tubulares» aerodinámicas de vidrio construidas a la altura de las puertas de los autobuses. Como las puertas de los autobuses y las de la estación se abrirían simultáneamente, los pasajeros podrían subir y bajar del vehículo al mismo tiempo. No habría que subir escaleras y los usuarios pagarían al pasar por un torniquete colocado a la entrada de la estación.

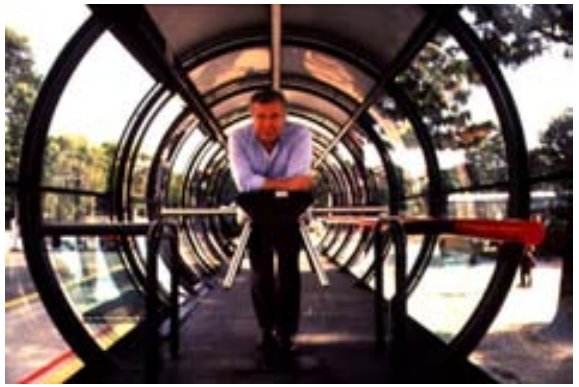
El Sistema de Autobuses Ligeirinho (rápido), tan práctico como un metro y 200 veces más barato, entró en operación en abril de 1991. Los autobuses, que salen cada cuatro minutos en las horas pico y recorren una red de 250 kilómetros, son tan eficientes que, hoy en día, 75 por ciento de los curitibanos utilizan el transporte público (más que en cualquier otra ciudad del continente americano). Lo que antes demoraba una hora, toma ahora un poco más de 20 minutos.

En el transporte, el sector privado invirtió 300 millones de dólares para la compra de nuevas flotas de colectivos, al mismo tiempo que la autoridad comunal daba el marco exacto de la relación, sobre todo en el aspecto tarifario, y creaba la infraestructura vial necesaria. (Para comparar, el costo del distribuidor vial de San Antonio, construido en la ciudad de México fue de 76 millones de dólares aproximadamente)

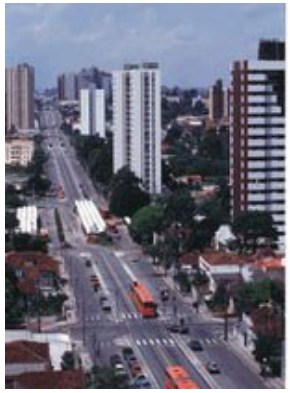
Una planta de reciclaje, operada por el ayuntamiento, se encuentra en un bosque de pinos cerca de Curitiba. Sólo 100 empleados (alcohólicos y drogadictos en proceso de recuperación) escogen y embalan todos los desperdicios de plástico, vidrio y papel. Una vez escogidos, los materiales reciclables se venden a la industria, y 80 por ciento de los ingresos se destina a ayudar a los niños pobres de Curitiba. Con los programas de educación pública y al apoyo del ayuntamiento, más de 70 por ciento de los habitantes de Curitiba separa en su casa los desperdicios de papel, vidrio, plástico, metal y desechos orgánicos, antes de que la campana de latón anuncie la llegada de los camiones verdes de reciclaje que, una vez a la semana, recogen la basura.

Albert Appleton, ex jefe del Departamento de Protección Ambiental de la Ciudad de Nueva York, señala: «Si hay una ciudad modelo para el futuro, ésta es, sin duda, Curitiba».

«El sueño de una ciudad mejor ya existe en la imaginación de sus habitantes», dice Lerner. «Lo único que tiene que hacer un alcalde es volver realidad esos sueños».











LA CIUDAD DE BOGOTÁ, COLOMBIA

El caso de la ciudad de Bogotá en Colombia muestra un interesante proceso de mejoramiento urbano con pocos recursos económicos y mucho ingenio, aunque muestra una similitud con el caso de Curitiva.

Colombia es un país con graves conflictos políticos y económicos; una buena parte de su territorio está controlada por guerrillas disidentes al sistema político vigente y es por esta razón que la vida cotidiana se limita al interior de la ciudades.

En este caso fue también un alcalde el promotor de las mejoras a la ciudad.

El sistema de transporte llamado Transmilenio se convirtió en el eje de la nueva ciudad de Bogotá. Funciona básicamente con una comunicación medular en la ciudad y con transportes secundarios.

Los autobuses transportan 160 personas para contrarrestar el tráfico generado por los automóviles cuya ocupación era de 1.6 ocupantes por auto. (Como comparación, en la ciudad de México actualmente es de 1.2 ocupantes por auto con una velocidad promedio de 22 Km./Hr.)

Se redujo la dimensión de los carriles vehiculares y con el espacio ganado se ampliaron las banquetas peatonales y se abrió espacio para la bicicleta, la cual es hoy uno de los transportes preferidos de la población. Paralelo a esto, se recuperaron espacios conflictivos para convertirlos en plazas o parques e incluso se reciclaron viejos edificios industriales para hacerlos bibliotecas.





LA VIEJA HABANA, CUBA

Esta es un destacado ejemplo de cómo se puede recuperar el espacio urbano en un centro histórico; destacando el contenido social del proyecto y la peculiar forma en que se manejan los recursos financieros.

Durante una conferencia en la Facultad de Arquitectura de la UNAM el arquitecto Eusebio Leal, participante en el desarrollo del proyecto de restauración explicaba que al principio del proceso se dieron cuenta que «no podía existir restauración monumental sin un consecuente desarrollo social… y que no iban a ser traicionados por la gente si eran capaces de modificar sus condiciones de vida». (Repentina;2003:2)

Sabían que «no tenia sentido que la ciudad iba a ser desertizada para concluir en una Disneylandia ridícula y subdesarrollada» (Repentina;2003:2)

Para la ciudad de la Habana, el momento para su restauración llego en la gran crisis económica de 1989 y hasta 1993 en la cual el bloqueo norteamericano se hizo más fuerte y se dio un carácter autónomo para la restauración del Centro Histórico.

Para restaurar se requerían tres cosas fundamentales: dinero, dinero y más dinero; pero también sabían que tenia que existir un enamoramiento colectivo del proyecto. Fue necesario trascender la gestión orgánica de institución, a los medios de comunicación. Se debía convertir el proyecto de restauración en algo presente en la opinión pública; aunque predicar la idea de la restauración costosa en tiempos difíciles no era sencillo.

Paralelamente se levantó un censo perfecto del centro histórico, para saber no solo la





tipología de los edificios y sus valores monumentales, sino también era necesario saber que hacían las personas, que concepto tenían de su ciudad y si querían quedarse ahí o marcharse. Con la información se dio mayor complejidad al asunto: necesidad de «peatonalidad», atención a minusválidos, integración de los jóvenes mediante un sistema de escuelas taller; así como también fue necesario evaluar y prever los efectos negativos y positivos del turismo en la ciudad.

«Un departamento de arquitectura y de proyectos en distintas capacidades junto con varias empresas constructoras reunió una «empleomanía» de más de 10,000 (personas) y la sociedad comenzó a despertar.» (Repentina;2003:3)

Dicho grupo pidió un préstamo de un millón de dólares (1993) que se multiplicó en los siguientes seis años a 3 a 6 a 11, 22 a 44 hasta llegar a los 79 mil facturados y con ganancias que se podían invertir en restauración sin pasar por el estado central. Para ese momento eran dueños de un sistema de hostelería propia; 75 hostales, 15 hoteles, 36 palacios de museos ex castillos, iglesias y un sistema de comercio cuyo único objetivo era obtener fondos para restauración y desarrollo social.

Con el proyecto se crearon:

- Nuevas escuelas incorporadas al sistema nacional
- Hogar de niños discapacitados
- Centro de protección para ancianos
- Centro de atención a la mujer gestante y al niño recién nacido
- Escuelas de artes y oficios
- Cinco bibliotecas especializadas y una central
- Un sistema de comunicación por Internet
- Una emisora de radio para dos millones de personas
- Una gestión propia e independiente

Se logró convertir al centro histórico en un lugar más atractivo, para los jóvenes en el lugar de regreso a la expectación cultural y en un centro para la formación profesional.

La vida del historiador, del arqueólogo, del historiador de arte es un poquito más compleja; hoy llega el médico a plantearme el gravísimo problema del virus del dengue por las lluvias, esa es una cuestión de los médicos, sería la respuesta en otro caso.



¿…Y EN MÉXICO?

Dentro del país también se ha logrado recuperar espacios urbanos entre los cuales vale la pena mencionar la ciudad de Puebla, Querétaro, Campeche y Zacatecas. En Querétaro y en Puebla el comercio ambulante se convirtió en un punto estratégico para la recuperación y revitalización de sus Centros Histórico.

La ciudad de Querétaro deja ver que la tolerancia al comercio ambulante puede atraer beneficios a la ciudad, cuando este es comprendido el fenómeno y posteriormente regulado.





EDIFICIOS PENSADOS PARA LA CIUDAD

Aunque aparentemente no tiene mucho que ver con la recuperación urbana, me gustaría mencionar el caso de la biblioteca diseñada por Rem Koolhaas el centro de Seattle, en Estados Unidos, en el cual la respuesta urbana resulta poco convencional entre los arquitectos.

«Enfrentados con la automatización electrónica, la ultima función de la arquitectura será crear espacios simbólicos que respondan al deseo persistente de colectividad»... Rem Koolhaas, presentación de la biblioteca de Seattle.

Ubicada en el centro de la ciudad, la biblioteca diseñada por Rem incluye un sistema de repartición de información (libros) en la ciudad como si fueran pizzas a modo de evitar el congestionamiento vehicular en esa zona de la ciudad. De esta forma el arquitecto de origen holandés muestra que a veces el trabajo del arquitecto no se limita a muros, pisos y espacio.



LOS CENTRO COMERCIALES

Con la inseguridad pública y el deterioro urbano, los centros comerciales (moll's) se han convertido, para muchas ciudades o individuos, en lugares de encuentro y distracción por excelencia. En esos espacios las personas pueden tomar un helado, comprar una gran cantidad de artículos necesarios y otros no tanto, caminar sin el miedo de que secuestren, etcétera. El director de la cadena Liverpool declaraba, en la primera expo desarrollo inmobiliario 2003, que «antes la gente paseaba en el zócalo, después en la zona rosa y hoy día en los centros comerciales».

Cuando se proyectó el diseño del centro comercial Mundo E, los diseñadores pensaban en imitar una calle del siglo XVI con su mobiliario, una fuente e incluso una techumbre que imita la transición de noche al día en el cielo (la caricatura de la ciudad). Paradójicamente nuestras calles en el Centro Histórico sufren un proceso comercial de deterioro, decadencia y olvido; aunque no falta el que lo considera como el Perisur de los pobres (la caricatura del centro comercial).

Pese a todo lo cuestionable que puedan ser este tipo de lugares, en cuanto a sus objetivos de comercio y entretenimiento, tiene elementos muy rescatables y útiles, particularmente en lo referente su administración y planeación.

1. Cuando se planifica un centro comercial se debe tener claro el mercado al que va dirigido para saber el tipo de productos que se ofrecerá a los posibles clientes.

2. El centro comercial funciona como un todo y por ello se debe de cuidar el equilibrio entre los distintos servicios y comercios. Cuando se detecta que un comercio cierra o decae, se afecta al todo y en ese momento la administración habla con el dueño del negocio para buscar una forma apoyarlo y corregir el problema.

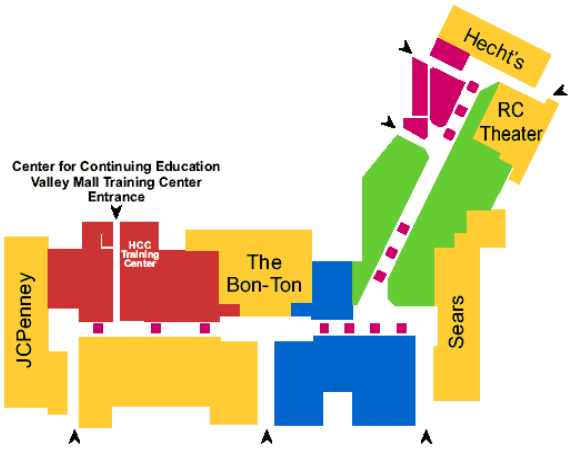
3. Es importante tener en cuenta a:

- Clientes de destino: los que van por algo en específico.
- Clientes por impulso: los que visitan porque les llama la atención algo.
- Clientes por ocio: los que van de paseo y sin la intención de comprar algo.

4. La ubicación de los comercios es aprovechada para manipular los flujos en los diversos corredores, generando así un equilibrio de oferta en beneficio de todos los comerciantes.

5. Los corredores son aprovechados al máximo e incluyen pequeños comercios (parecidos similares al comercio ambulante) que venden curiosidades mezclados con bancas, en las cuales los paseantes pueden descansar frente a los lujosos aparadores.

6. Una parte de los recursos es destinada al mantenimiento de los espacios comunes pues su buen funcionamiento beneficia a todos los comerciantes.









6. Conclusiones

El Centro Histórico ha sido gradualmente adaptado para funcionar acorde a las necesidades, condiciones y época de sus ocupantes. El no entender esto, generaría una visión limitada del problema y de cualquier proyecto. El lote baldío utilizado como estacionamiento, el puesto ambulante, los edificios subutilizados como bodegas y el congestionamiento vial, son resultado de las necesidades actuales.

Las intervenciones realizadas se han enfocado básicamente en el mejoramiento de la imagen urbana y el incremento de la inversión monetaria, pero, como diría Jaime Lerner, carecen de un concepto de ciudad. El plan de restauración del centro carece de programas para el mejoramiento del tejido social y la convivencia en el espacio común, lo cual puede resultar contraproducente.

La magnitud territorial y la complejidad social del centro histórico complican el estudio y la planeación de la zona, y por ello creo que concebir al centro histórico como una zona uniforme resulta un tanto utópico. Por esto creo, que la fragmentación y diversidad pasan de ser solo «características» del sitio a ser «necesidades del proyecto».

Es necesaria una estructura urbana general que permita la convivencia entre las diversas actividades de la zona y entre sus individuos. Una conexión para vincular desde las actividades artísticas hasta las comerciales; desde el comerciante callejero hasta el empresario más adinerado del país; desde el peatón local hasta el turista internacional.

Los diversos ejemplos análogos muestran que se pueden tener resultados en el corto plazo y con, relativamente, pocos recursos financieros; también dejan ver que con las mejoras en el espacio urbano se puede lograr una mejoría en la convivencia social y un mejor aprovechamiento de los recursos existentes (mejor calidad de vida).

Curitiva, La Habana y Bogotá, luego de las mejoras urbanas, tuvieron mejoras muy importantes en sus economías locales, aunque esas cuestiones resultaron un efecto secundario pues el objetivo primordial siempre fue el bienestar social. Desafortunadamente, en México, la poca claridad del proyecto de mejoramiento del centro de la ciudad, además del hecho de que la prioridad es el dinero y no el beneficio social, hace pensar que los encargados del rescate urbano tienen un enfoque equivocado del problema, lo cual solo generará más conflictos urbanos y sociales de los que ya existen.

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.

7. PLANTEAMIENTO URBANO

CONCEPTO: CONEXIÓN

Generar una estructura peatonal (o red) que permita una sana convivencia entre los habitantes del Centro Histórico, partiendo de diversos puntos urbanos de interés. (La ciudad contemporánea sobre de la Ciudad Histórica)

La estructura peatonal funcionará a partir de corredores independientes cuyo funcionamiento es de 24 horas y configura el corazón de cada barrio. (Concentrador de actividad). Haciendo una analogía con el centro comercial, las calles de uso peatonal se complementan con servicios para el paseante y una mezcla equilibrada de usos (cultura, ocio, entretenimiento, comercio y trabajo) los cuales aportarán recursos en beneficio del conjunto.

Para efectos organizativos la zona se divide en barrios y se propone que cada corredor se administre de forma independiente y mediante un consejo de vecinos, autoridades y empresarios locales.

Con esto se pretende:

1. Canalizar los flujos de forma ordenada y conveniente (congestionar para descongestionar)
2. Mejorar la rentabilidad en diversas zonas y calles
3. Abrir oportunidades para la inversión y el empleo local
4. Abrir espacios para la cultura, el ocio, el entretenimiento y la diversión
5. Ampliar el tiempo de uso de espacios públicos como plazas y calles
6. Generar un plan para la obtención de recursos económicos que garanticen la sustentabilidad del proyecto
7. Promover al Centro Histórico como un espacio ideal para habitar



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.

ESTRATEGIA
Sabiendo de antemano que los comerciantes, ambulantes o establecidos, y todos los conflictos que generan no van a desaparecer solo porque algunos sectores sociales así lo desean; se propone concentrar dichas actividades en «Corredores peatonales» para liberar la mayor área posible de ese desorden.

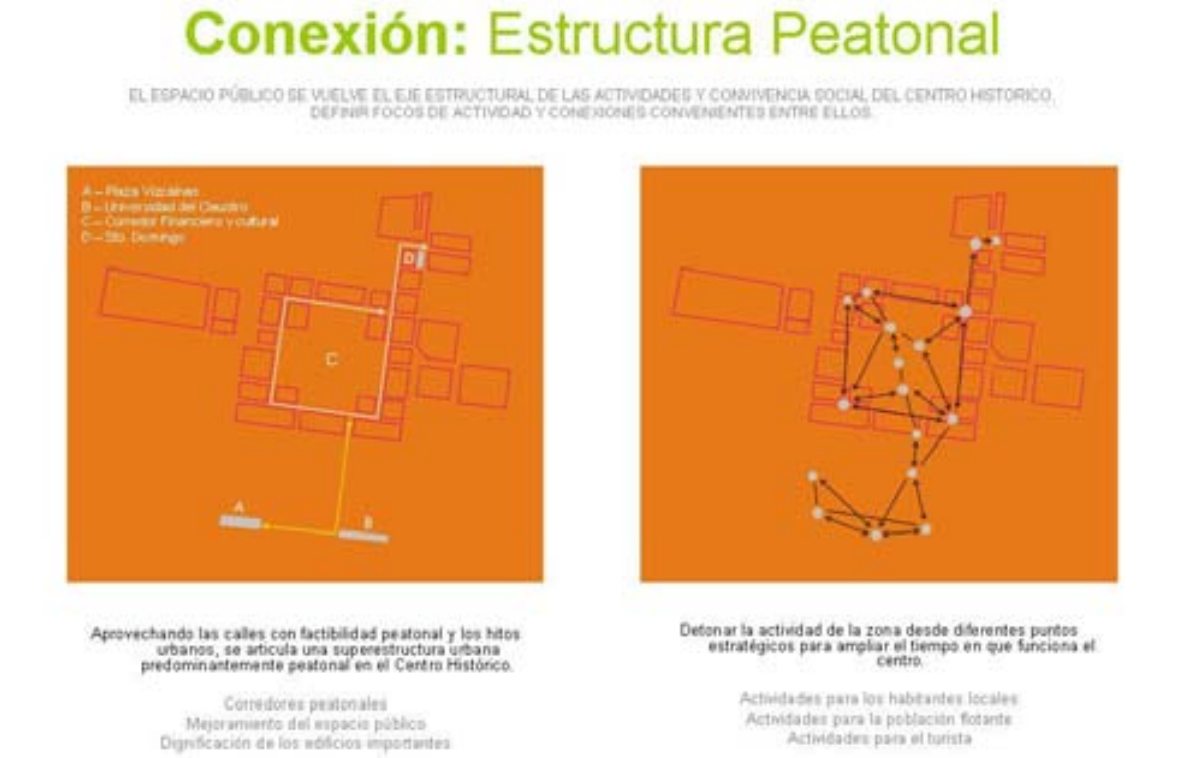
Retomar poco a poco el control de la zona y abrir espacios para nuevos proyectos e inversiones.

Los corredores se plantearán de tal forma que se pueda elevar la plusvalía de la zona junto con la calidad de vida de los habitantes de esa zona de la ciudad.

Crear sistemas que faciliten el flujo de actividades «hacia, desde y dentro» del Centro Histórico de la Ciudad de México para hacer más ordenado y cómodo el tránsito en la zona. Por otro lado, dichos sistemas, servirán como apoyo a las actividades dentro del primer cuadro de la ciudad.

Nota: Esta tesis trata acerca de una propuesta de infraestructura que puede ayudar a mejorar el Centro histórico de la Ciudad, pero la realidad es que se necesitan muchas otras actividades paralelas las cuales quedan fuera del alcance de esta tesis.

- Seguridad pública
- Transporte público
- Programas para la vigilancia
- Redefinición del uso de suelo
- Programas de participación vecinal
- Creación de organismos administrativos
- Creación de reglamentos y de un sustento legal y político, para el proyecto.













CORREDORES URBANOS

Partiendo del sistema de calles y manzanas existente se aprovechan varias calles para uso exclusivo del peatón (corredores peatonales), procurando afectar en lo menos posible las circulaciones vehiculares.

Las calles propuestas son –en la zona del corredor turístico- Palma (hasta la plaza de Sto. Domingo)

- Motolinía y la calle de Gante hasta la plaza Tolsá, las cuales en la actualidad están parcialmente cerradas al paso vehicular y son poco aprovechadas
- La cale de San Jerónimo, en la zona de Vizcaínas, la cual se aprovecha desde la plaza Vizcaínas hasta la salida del metro Pino Suárez y la plaza Neza
- En la zona de la Merced y San Sebastián, se propone un corredor peatonal en las calles de Talavera, Loreto y su continuación como calle Rodríguez Puebla, junto con las plazas Torres Quintero, Loreto, Gral. Anaya y J. J. Bas, las cuales (calles y plazas) cobijan los problemas más graves de prostitución, delincuencia, pobreza, deterioro urbano y comercio informal.

Programa de intervención:

A) ZONA DE TIPO CULTURAL Y COMERCIAL

Calle de Palma:

- Propuesta de jardín urbano y puerta urbana
- Estación de transporte público gratuito
- Zona de restaurantes populares
- Propuesta de cine y club cinematográfico en predio baldío
- Remate con la plaza de Santo Domingo
- Promoción de edificios culturales con placas informativas

· Módulos comerciales
· Pabellón cultural al aire libre
· Restauración de la plaza de Santo Domingo
· Mapas de orientación local y promoción cultural

Calle de Gante:

· Propuesta de jardín urbano o puerta
· Estación de transporte público gratuito
· Propuesta de club nocturno
· Zona de restaurantes y tiendas comerciales (existente)
· Pabellón cultural de música y teatro al aire libre
· Mapas de orientación local y promoción cultural

Calle de Motolinía:

· Pabellón cultural de música y teatro al aire libre
· Propuesta de edificio de usos múltiples (probablemente una sede de la Universidad de DF y habitaciones de estudiantes)
· Estación de transporte público gratuito
· Pabellón cultural al aire libre
· Mapas de orientación local y promoción cultural

B) ZONA DE CORREDOR MUTANTE (COMERCIO CALLEJERO + SERVICIOS + HABITACIÓN)

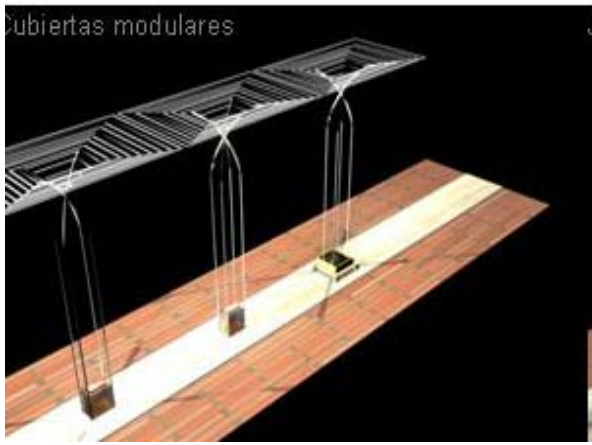
La idea básica es concentrar el comercio informal en una sola calle de más de 1400 metros para liberar al resto del las calles, hoy saturadas por dicha actividad, buscando regularizar y obtener recursos económicos para el mejoramiento de los barrios y sus habitantes.

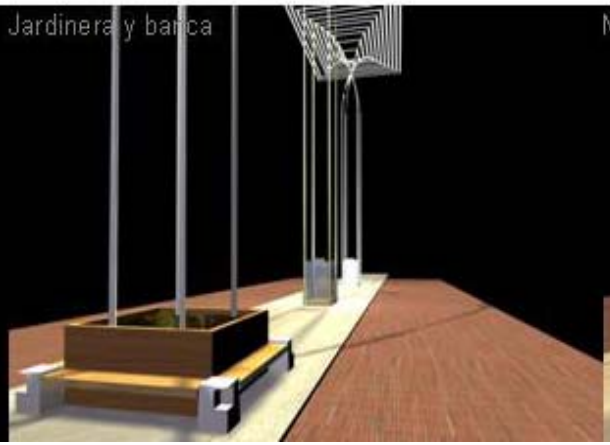
Las calles de Talavera, Loreto y su continuación como calle Rodríguez Puebla ofrecen al peatón un recorrido interesante debido a su articulación con plazas y edificios importantes; estas conectan a los barrios de la Merced y San Sebastián.

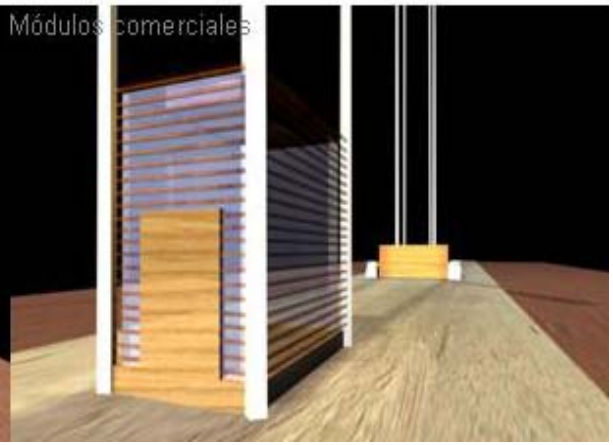
Intervención:
· Calle mutante: calle comercial de día y parque de barrio nocturno
· Propuestas de plazas comerciales en edificios abandonados (comercio específico en cada edificio)
· Las plazas concentrarán servicios de comida popular, restaurantes y cafés
· Introducción de tiendas de marca mezcladas con plazas comerciales
· Proyecto de casa de asistencia a indigentes (ofrecer empleo y educación)
· Proyecto de viviendas en predios vacíos
· Proyecto para una zona roja
· Guardacantones electrónicos para controlar el flujo vehicular

C) ZONA HABITACIONAL Y CULTURAL

La calle de San Jerónimo:
· Revitalización de plaza Vizcaínas
· Puente peatonal y mirador
· Proyecto de unidad habitacional
· Revitalización de teatro Vizcaínas
· Estación de transporte gratuito
· Revitalización de plaza Neza
· Mapas de orientación local y promoción cultural





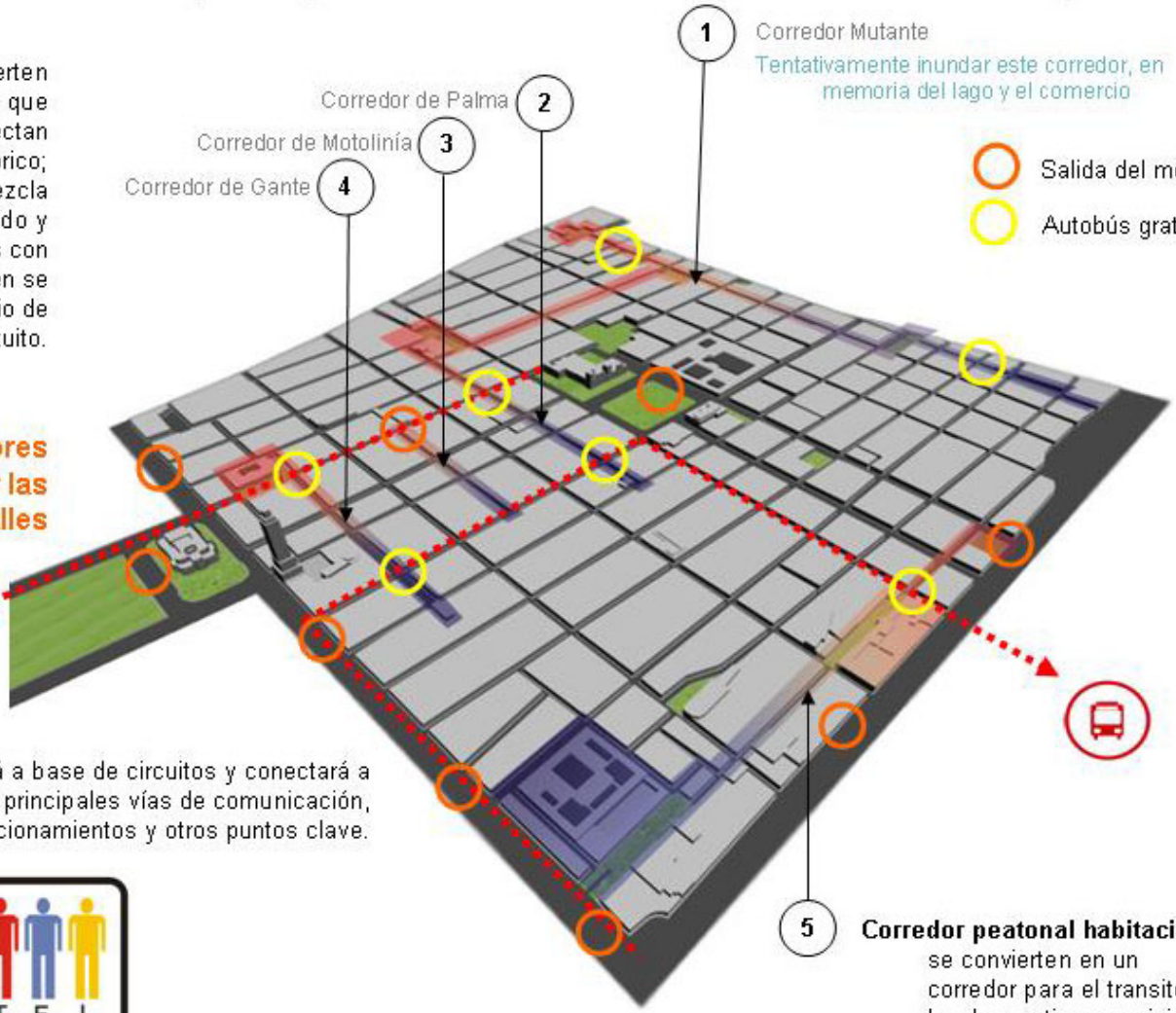


Centros de actividad y transporte

Mayor Flujo = > Actividad = > Rentabilidad = > recursos para rescate

5 Corredores peatonales: se convierten en corredores peatonales que funcionan las 24 horas y conectan puntos clave del centro histórico; en ellos se concentra una mezcla de comercios establecido y ambulante mezclados con servicios; también se complementan con un servicio de transporte gratuito.

Congestionar los corredores para descongestionar las calles



El transporte gratuito: funcionará a base de circuitos y conectará a los peatones con las principales vías de comunicación, estacionamientos y otros puntos clave.

Peatón de destino (L)
Peatón por impulso (F)
Peatón por ocio (T)

T F L

Corredor peatonal habitacional: se convierten en un corredor para el transito local y contiene servicios para el barrio.

Debido a la existencia de una compleja mezcla de comercios y servicios especializados y vivienda, presenta condiciones muy favorables para el rescate de los espacios públicos, como generadores de actividades y encuentros sociales indispensables para la reapropiación de un barrio, el mejoramiento de vivienda y de imagen urbana (Plazas de Vizcaínas, Regina Coelli, y del ex - convento de San Jerónimo).

Paralelo al Plan Parcial se propone un conjunto de viviendas nuevas en renta con la intención de promover el uso habitacional en la zona y complementar con servicios a las viviendas existentes.

NOTAS:

El programa para cada calle del sistema de corredores peatonales responde básicamente a las actividades vigentes de cada sitio y se complementa con el programa parcial.

Estas propuestas buscan complementar las propuestas del programa Parcial:

1. Reorganización del transporte público
2. Creación del sistema de transporte gratuito
3. Programa de seguridad interna (barrio y corredor)
4. Programa y consejo administrativo local
5. Programa promotor de negocios
6. Programa de promoción cultural
7. Programa para el mejoramiento de vivienda y monumentos.

Mobiliario para los corredores peatonales:

- Cubiertas metálicas
- Módulos comerciales
- Guardacantones eléctricos
- Banderines
- Depósitos de basura
- Módulos informativos
- Mapas de ubicación
- Pabellones culturales



COMERCIO AMBULANTE

Integrar al «comercio ambulante controlado» puede aportar recursos para el mantenimiento y seguridad del espacio público, especialmente en los corredores peatonales. Es muy común la queja, por parte de los comerciantes establecidos, de que el comercio ambulante perjudica a sus negocios por ser un competidor desleal.

Actualmente los comerciantes ambulantes pagan, a sus líderes, una cuota diaria de entre $50 y $100 (dato de campo) por el espacio que utilizan. Si tomamos en cuenta que hay aproximadamente 28,000 ambulantes en el Centro Histórico se pueden obtener datos interesantes.

Comercio ambulante en números:

28,000	Ambulantes en el perímetro «A»
$150.00	Costo mensual por almacenaje
$50.00	Cuota diaria para los líderes
$1,500.00	«Renta mensual» por el espacio
$56.67	Costo diario para el ambulante

$ 1,400,000.00
Ganancias mensuales para líderes

Vale la pena mencionar que la cuota solamente da derecho a no ser molestado por otros comerciantes ambulantes o por los empleados de los líderes y por esta razón en cualquier momento la Delegación puede confiscar la mercancía al vendedor.

Con la regularización de los comerciantes ambulantes se pueden obtener recursos económicos los cuales pueden ser reinvertidos en el barrio y el mantenimiento del espacio público entre otros beneficios.

1. Genera fuentes de trabajo (autoempleo)
2. Se puede controlar el número de comerciantes
3. Se puede controlar el tipo de mercancías
4. Los comerciante adquieren garantías y servicios
5. Se obtienen cuotas extras para mantenimiento y mejoramiento del Centro Histórico.
6. Motiva a los comerciantes de otras zonas a regularizarse según los programas urbanos
7. Complementa con mercancías y servicios que, además de necesarios, no serían rentables en locales establecidos.

Proyecto de regularización de ambulantes:

28000	Ambulantes en el perímetro «A»	
$	24,000.00	Ventas promedio mensual*
$	1,600.00	Sueldo mensual para vendedor*
$	4,800.00	Utilidad promedio para el vendedor (20% mensual)
$	150.00	Costo mensual por almacenaje nocturno
$	1,000.00	Costo mensual estar integrado al programa de regulación
$	500.00	Pago mensual por derecho de uso de suelo (delegación)
$	55.00	Costo diario para el ambulante
$1,446,666.67		Recursos mensuales para el programa
$	44,800	Empleos generados por dicha actividad

*Dato basado en el caso de la ciudad de Querétaro.



Aunque los datos de ventas es tomado del centro de la ciudad de Querétaro y pudiera parecer exagerado; en la ciudad de México, «según un estudio de La unión de empresarios, en el año (2002) se perdieron 100 mil millones de pesos por culpa de los 28000 comerciantes ambulantes»; es decir: cada comerciante, en promedio, los hizo perder en ventas $3,571,428.57 en el año o $9,920.63 diarios. (El metro; 2003)



Vista de como quedaría la calle de Palma y el Pabellón Urbano

Secuencia espacial

TRANSPORTE PÚBLICO GRATUITO

El Centro histórico es visitado, según algunos datos, por un millón de personas diario de la cuales 600 mil personas se mueven en metro y las restantes se transportan en microbuses, camiones o autos particulares, los cuales resultan incómodos, deficientes y costosos. Dicha situación ofrece un atractivo mercado para otros tipos de transporte público. Se propone un transporte público para entrar y salir del centro histórico que además de cómodo sea aparentemente o relativamente gratuito.

Es muy común que cuando visitamos un centro comercial se nos entrega un boleto de estacionamiento y cuando consumimos productos el costo por espacio de estacionamiento es gratuito. Pues bien, el transporte público se puede manejar de una forma similar y ser al mismo tiempo un atractivo negocio.

La cuota del transporte se propone de $10 persona / viaje, es decir más de dos veces el costo normal de microbuses, combis y más de cuatro veces el costo del metro o los camiones, garantizando así su rentabilidad. Con un costo más elevado el proyecto resulta más atractivo para los inversionistas.

Las personas que consumen los productos de los negocios establecidos y asociados recibirían boletos para el transporte público, el cual les será más atractivo por cómodo. Cada chofer trabajará con un sueldo y horario fijos para evitar los conflictos viales efecto de una competencia por el pasaje.

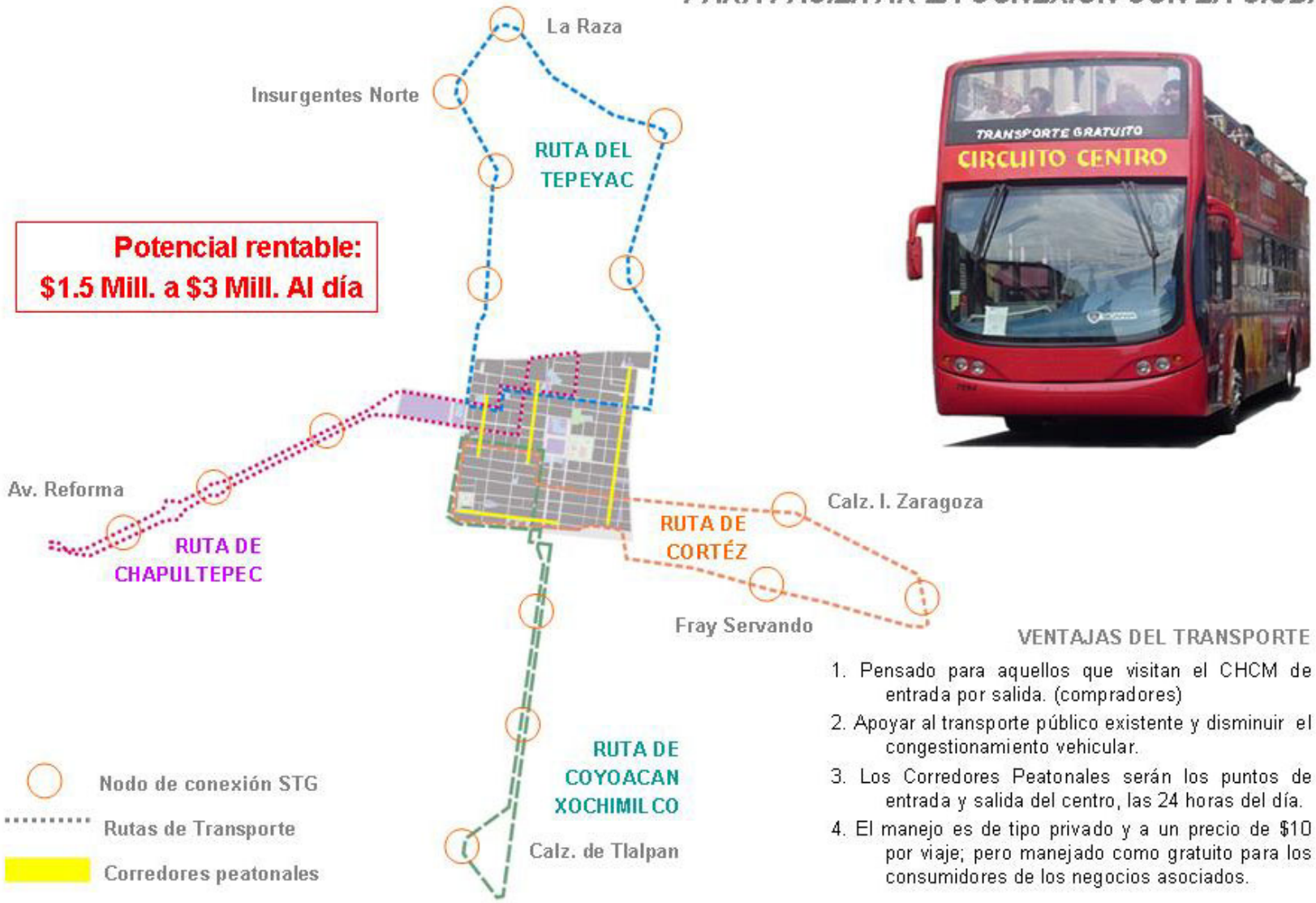
Las rutas funcionarán a través de circuitos y conectarán a los paseantes con estacionamientos dentro y fuera del primer cuadro, estaciones de metro, rutas de transporte colectivo y avenidas principales. Las principales estaciones de transporte se ubicarán, lógicamente, dentro de los corredores peatonales ya mencionados anteriormente y cubrirá cuatro rutas: sur, norte, poniente y oriente.

Beneficio del sistema de transporte:

1. Disminuye el deterioro ambiental
2. Es más controlable su administración financiera
3. Un transporte más atractivo y rentable que el actual
4. Genera empleos (conductores, mecánicos, personal de mantenimiento, etc.)
5. Disminuye la concentración de autos al ofrecer un transporte público más seguro y de mejor calidad
6. Derrama recursos económicos en todas sus rutas y particularmente en el Cetro Histórico

Sistema de Transporte Gratuito

PARA FACILITAR LA CONEXIÓN CON LA CIUDAD



VENTAJAS DEL TRANSPORTE

1. Pensado para aquellos que visitan el CHCM de entrada por salida. (compradores)
2. Apoyar al transporte público existente y disminuir el congestionamiento vehicular.
3. Los Corredores Peatonales serán los puntos de entrada y salida del centro, las 24 horas del día.
4. El manejo es de tipo privado y a un precio de $10 por viaje; pero manejado como gratuito para los consumidores de los negocios asociados.

TRANSPORTE PUBLICO GRATUITO

Visitantes		30,000,000
Metro (60%)		18,000,000
Auto particular (25%)		7,500,000
Autos		6,250,000
Cuota de transporte	$	10.00
Recursos	$	62,500,000.00

La tabla muestra que se pueden obtener recursos por $ 62,500,000.00 mensuales si el transporte público logra dar servicio al 50% del los visitantes con auto particular. Si consideramos el ahorro en gasolina, desgaste del auto, costo de estacionamiento o multa por no usar estacionamientos, el desplazamiento en transporte público resulta más barato y atractivo que en auto particular.

Para complementar el transporte dentro del centro, se proponen estaciones de los llamados «bicitaxis» fuera de las estaciones del metro así como locales de renta de bicicletas; paralelamente, en los estacionamientos se pueden prestar bicicletas para los usuarios. Los corredores contendrán parqueaderos de bicicletas con vigilancia. Este tipo de servicios se tiene el objetivo de desconcentrar el congestionamiento vehicular del centro.

8. PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO

SISTEMA HABITACIONAL SAN JERONIMO

La creación del corredor apoya los objetivos del programa parcial. (Consolidar la función habitacional del Centro Histórico apoyando la generación de una oferta diversificada acorde con las necesidades y capacidades de la población demandante. Promover actividades económicas compatibles con el proyecto estratégico de regeneración integral, así como las inversiones públicas, privadas y mixtas que coadyuven a fortalecerlo. Realizar acciones que tiendan a mejorar, en el corto y mediano plazo, la calidad de vida en el Centro Histórico)

Con el objetivo de aterrizar la propuesta se hace el desarrollo de un corredor, para finalmente concretar un objeto arquitectónico y cumplir con el objetivo del 5º año de la carrera.

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.

LA OPORTUNUDAD EXISTENTE

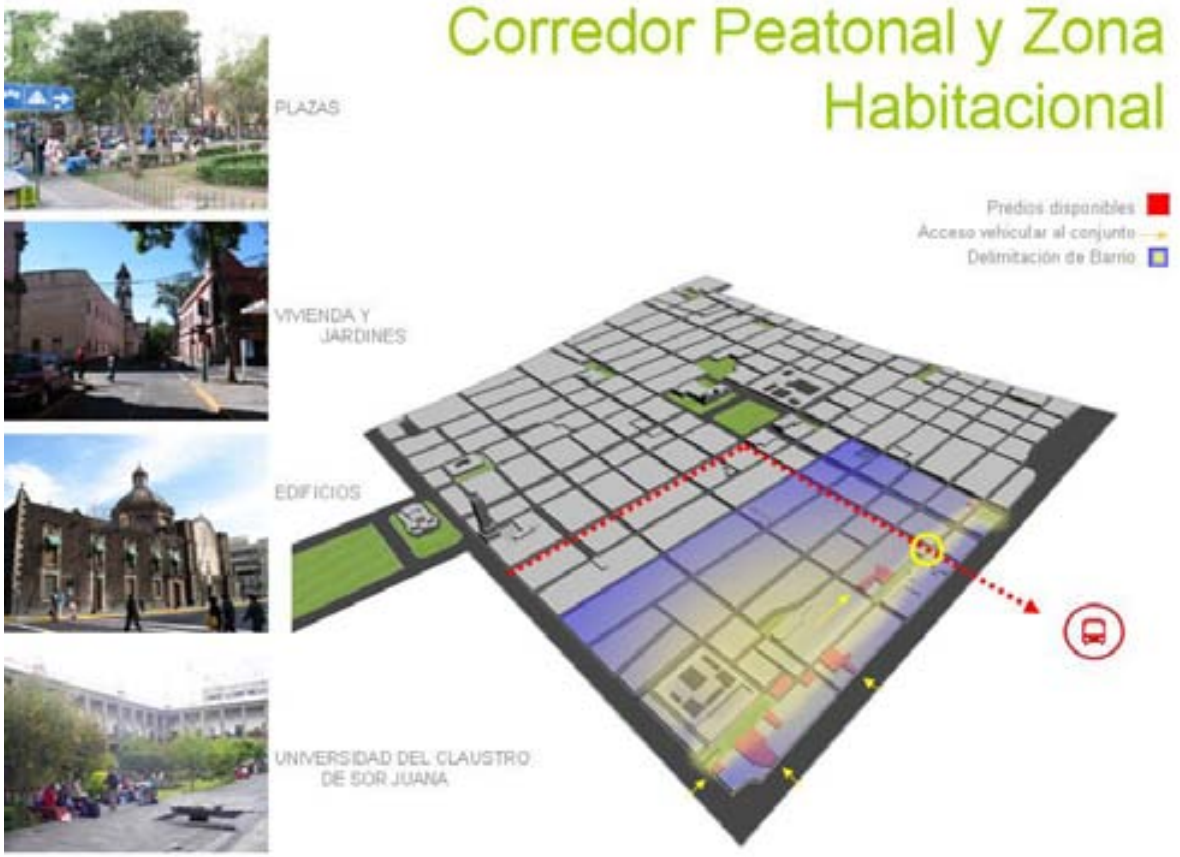
La calle de San Jerónimo presenta excelentes condiciones para generar un corredor peatonal debido a que es interrumpida por espacios peatonales y conecta distintos lugares de interés como son la plaza y el antiguo colegio de las Vizcaínas, la plaza Neza y un espacio a espaldas del edificio que hoy ocupa La Universidad del claustro de Sor Juana. El uso de suelo es predominantemente de tipo habitacional y de servicios en planta baja, y cuenta con áreas verdes para el descanso y espacios culturales; por otro lado cuenta con todos los servicios básicos (agua, electricidad, drenaje, alumbrado público, transporte, etc.); está estratégicamente ubicado y bien comunicado por las estaciones del metro Pino Suárez, Isabel la Católica y Salto del agua; así como por las avenidas Eje central Lázaro Cárdenas y José María Izazaga. Dichas condiciones proyectan un carácter habitable y cultural en la zona.

Si bien se cuenta con elementos favorables para el corredor peatonal, también hay diversos factores negativos los cuales se enumeran a continuación:

- La calle se encuentra invadida por mendigos que rondan principalmente en la plaza Vizcaínas con lo cual se genera un ambiente de inseguridad; a estos se suman los y las trasnochadoras que salen de los centros nocturnos ubicados en Eje central esquina con San Jerónimo.

- Existen varios predios baldíos, los cuales contribuyen a generar un amiente oscuro, solitario y peligroso, particularmente durante la noche.

- La iluminación de la calle es insuficiente y hay una carencia de servicios como tiendas, mercado, gimnasios, canchas deportivas y estacionamientos para los vecinos del barrio.



- Los predios son muy costosos y con la restricción de altura más los cajones de estacionamiento que exige el reglamento de construcciones de DF se limita el aprovechamiento del suelo, por lo cual resulta un sitio poco atractivo para la inversión.

- En muchos casos, las familias prefieren rentar su vivienda como bodega, oficinas o comercios, e irse a vivir a otro lugar; esto resulta más atractivo económicamente.

- La mala reputación que tiene el centro histórico -en lo general y en lo particular- es probablemente el obstáculo más importante en la creación de vivienda nueva.









PREDIOS VACÍOS Y/O SUBUTILIZADOS

Predios	**Uso**	**Niveles construidos**
Eje Central Lázaro Cárdenas 136	Centro nocturno	1
Eje Central Lázaro Cárdenas 138	Centro nocturno	1
San Jerónimo 3B	Centro nocturno y billar	2
Izazaga 18	Estacionamiento público	Sin construcción
San Jerónimo 21	Estacionamiento público	Sin construcción
San Jerónimo 3	Estacionamiento público	Sin construcción
San Jerónimo 9	Estacionamiento público	Sin construcción
San Jerónimo 15	Estacionamiento público	Sin construcción
Isabel la Católica 94	Estacionamiento público	Sin construcción
San Jerónimo s/n	Estacionamiento público	Sin construcción
San Jerónimo s/n	Estacionamiento público	Sin construcción
San Jerónimo 102	Estacionamiento público	Sin construcción



¿CÓMO HACER DEL CENTRO HISTÓRICO UN LUGAR ATRACTIVO PARA VIVIR?

PRIMERO LA RENTABILIDAD
Me preguntaba por que las personas no viven en el centro histórico y al analizar el mercado de vivienda se pueden encontrar algunas respuestas.

Una vivienda de 56 m2 se renta por $3000; pero si esa vivienda se renta como bodega u oficina puede obtener hasta $6000 y si se renta como comercio puede obtener hasta $9000.

Sin embargo hay diferencias económicas: si tu vivienda se encuentra en planta baja o si se encuentra en la azotea.

Este comportamiento del mercado inmobiliario se puede aprovechar a favor de la vivienda.

ESTRATEGIA DE CONJUNTO:

1. Se utilizan los predios vacíos como complemento del barrio

2. Se aprovechan al máximo permitido por los reglamentos de construcción y conservación del patrimonio

3. Se plantea un esquema de conjunto que refuerza la utilización del espacio público

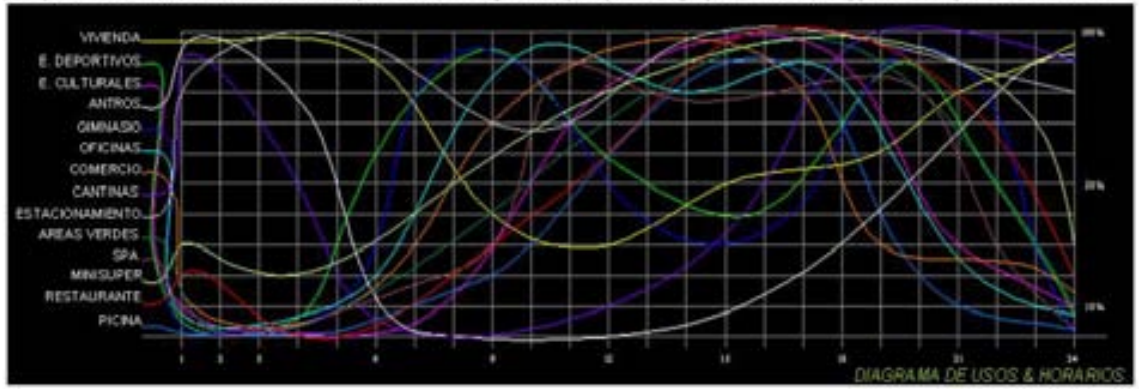
4. Se plantea vivienda media, enfocada a sectores sociales específicos cuya demanda habitacional es reducida o nula

5. Se proponen edificios multifuncionales que respondan a los usos urbanos y complementen con servicios al conjunto y al barrio

6. Se crean espacios para la convivencia al interior del conjunto y con los vecinos del barrio



Se pudo observar una diferencia económica dependiendo del uso y nivel de piso: plantas bajas para uso comercial y plantas altas para uso habitacional.



7. Se plantean distintos servicios con el objetivo de hacer funcionar a los edificios la mayor parte del día y la noche.

8. Se realizó un planteamiento financiero que haga rentable el proyecto y sus beneficios se extiendan al corto, mediano y largo plazo

Nota: en los casos 1, 2 y 3, los predios fueron seleccionados por su excelente ubicación urbana (en avenida y frente a la plaza), demoler las construcciones actuales, para construir nuevas puede mejorar mucho la imagen general de la zona y el aprovechamiento financiero de los predios puede ser mucho mayor.

Programa Arquitectónico

¿VIVIENDA RENTABLE?

¿QUE OFRECE EL MERCADO?

TIPO: DEPARTAMENTO

AREA: 40 – 72 M2

MENSUALIDAD: $ 2,200.00 a $ 5,500.00

1-2 RECAMARA
1 BAÑO
1 ESTANCIA
1 ESTACIONAMIENTO (no todos)

SERVICIOS BASICOS (deficientes)
AMUEBLADO (solo en un caso)

UN PROGRAMA IDEAL

TIPO: DEPARTAMENTO

AREA: 56 M2

MENSUALIDAD: $ 5,500.00 Max

1-2 RECAMARA
1 BAÑO
1 ESTANCIA
1 ESTACIONAMIENTO
ALBERCA
GIMNASIO
ESTUDIO
BIBLIOTECA
JARDIN
TERRAZA
SPA
BAR
CANCHAS DEPORTIVAS
SALON DE JUEGOS

SERVICIOS BASICOS:

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:
Cable TV. Internet, Servicio de limpieza y lavandería, teléfono y seguridad privada

PROGRAMA DE CONJUNTO

TIPO: DEPARTAMENTO

AREA: 56 M2

MENSUALIDAD: $ 5,500.00 Max

VIVIENDA
- RECAMARA
- BAÑO
- ESTANCIA
- ESTACIONAMIENTO

CONCESIONES
- ALBERCA
- GIMNASIO
- ESTUDIO Y TALLERES
- BIBLIOTECA
- JARDIN
- TERRAZA
- BAR
- CANCHAS DEPORTIVAS
- SALON DE JUEGOS

OFICINAS
COMERCIO

SERVICIOS BASICOS:

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:
Cable TV. Internet, Servicio de limpieza y lavandería, teléfono, seguridad privada

ESQUEMA URBANO DE CONJUNTO

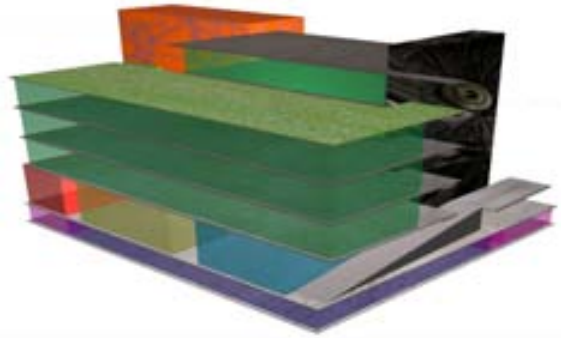
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO DE CONJUNTO

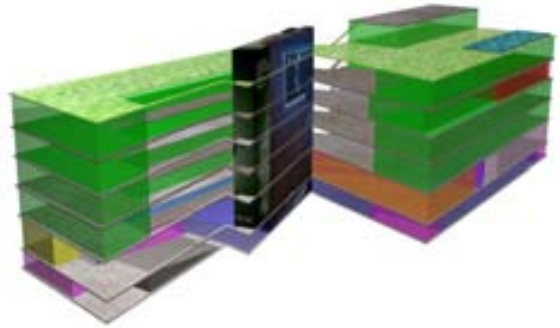
DISTRIBUCION DE PROGRAMA
Ver cuadro Gráfico:

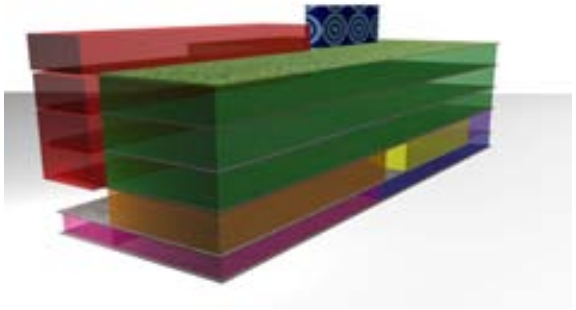
¿COMO FUNCIONA?

Se plantea un esquema de vivienda en renta a 10 años con posibilidad a compra, de forma que adquiera plusvalia la zona del corredor y los edificios. En este tiempo se recuperará la inversión con creces.

- Con rentar un departamento se tiene derecho a una menbresía para la utilización libre de las instalaciones deportivas y de servicios. (biblioteca, alberca, salones de juego, terrazas, etc.)
- El conjunto ofrece tambien renta de espacios para el trabajo o negocio.
- La planta baja de los edificios es comercial y de servicios, para beneficio del corredor peatonal y el barrio en general. Se posibilita la convivencia vecinal.
- El hotel vivienda es un ahorro en contratos arrendatarios (ha tenido éxito)

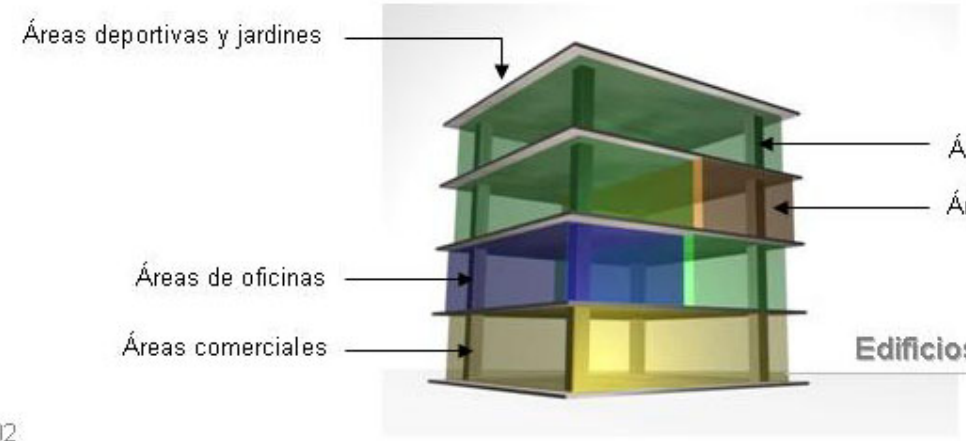






Conjunto Habitacional

Calle de San Jerónimo



Edificios Multi funcionales:

Con esto se alcanza un equilibrio financiero para los edificios del conjunto.

La rentabilidad de la vivienda es compensada contra otros usos.

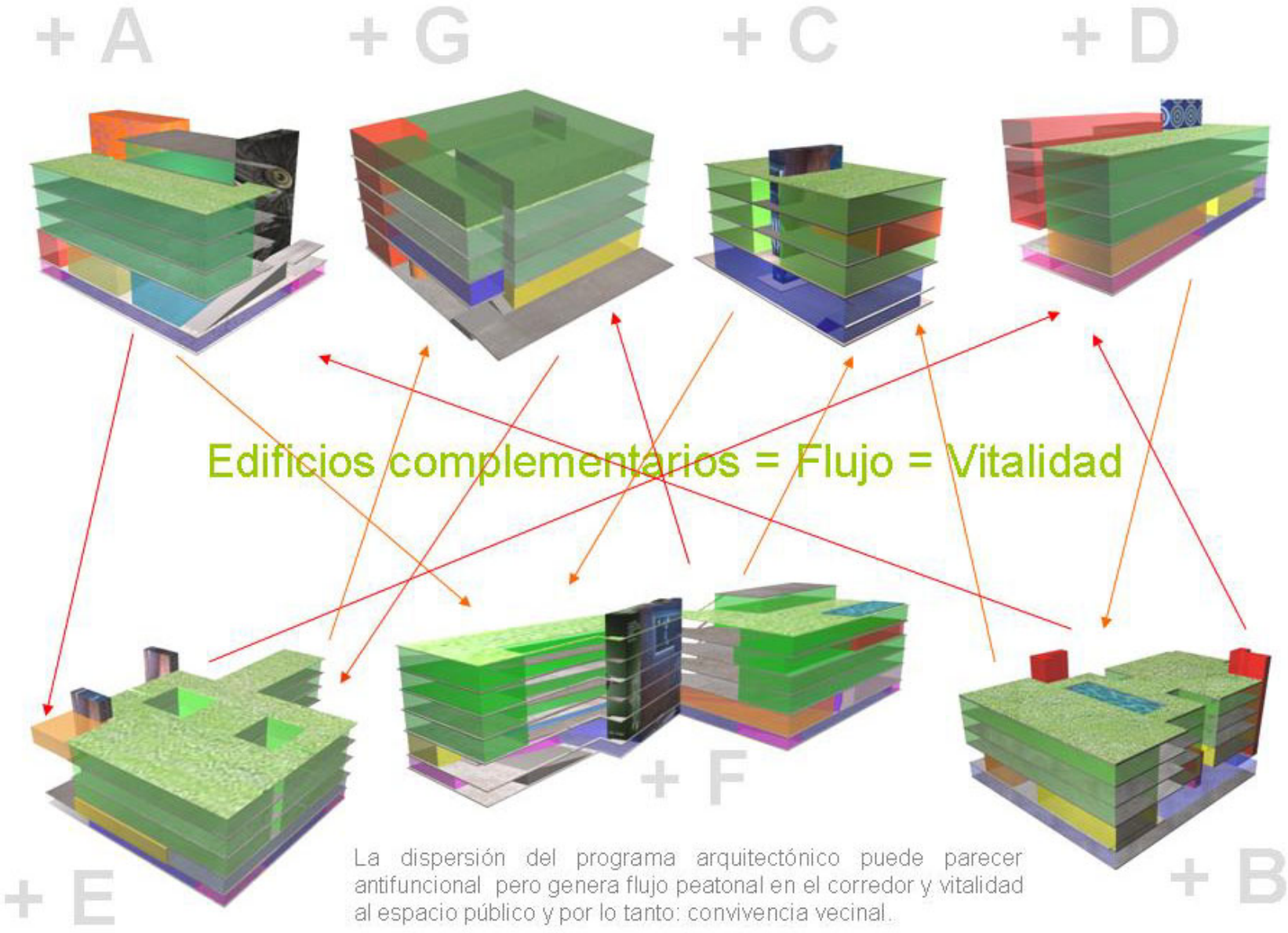
Los servicios para el barrio forman parte del programa arquitectónico del conjunto habitacional.



Predios para el conjunto habitacional.

Edificio por revitalizar.

Los servicios del nuevo conjunto habitacional complementarán al corredor peatonal y sirven igual al interior del conjunto que al barrio en general.



La dispersión del programa arquitectónico puede parecer antifuncional pero genera flujo peatonal en el corredor y vitalidad al espacio público y por lo tanto: convivencia vecinal.

Propuesta financiera

COSTO DE OBRA

ESTIMACION FINANCIERA DEL CONJUNTO HABITACIONAL

	Localización	Superficie	Obra	Costo de Obra
		m2	m2	
A	San Jerónimo 3B	921	4973.4	$ 27,353,700.00
B	Izazaga 18	2421	13073	$ 71,903,700.00
C	San Jerónimo 21	449	2424.6	$ 13,335,300.00
D	San Jerónimo 3 y 9	1129	6096.6	$ 33,531,300.00
E	San Jerónimo 15	1661	8969.4	$ 49,331,700.00
F	I. la Católica 94	2183	11788	$ 64,835,100.00
G	San Jerónimo 102	607	3277.8	$ 18,027,900.00
	Corredor peatonal			
			50603	$ 278,318,700.00

ESTIMACIÓN DE INGERESOS MENSUALES

	Viviendas		Comercio		Oficinas		Concesiones	
	No.	Aportación	m2	Aportación	m2	Aportación	m2	Aportación
A	27	$ 148,500.00	50	$ 22,500.00	0	$ -	309	$ 108,150.00
B	96	$ 528,000.00	1700	$ 765,000.00	0	$ -	200	$ 70,000.00
C	16	$ 88,000.00	0	$ -	0	$ -	399	$ 139,650.00
D	45	$ 247,500.00	160	$ 72,000.00	0	$ -	534	$ 186,900.00
E	66	$ 363,000.00	374	$ 168,300.00	155	$ 15,500.00	580	$ 203,000.00
F	72	$ 396,000.00	54	$ 24,300.00	317	$ 31,700.00	1153	$ 403,550.00
G	26	$ 143,000.00	124	$ 55,800.00	329	$ 32,900.00	0	$ -
		$1,914,000.00		**$ 1,107,900.00**		**$ 80,100.00**		**$ 1,111,250.00**
								TOTAL: $4 213,250

Costo de rentas		
Vivienda (unidad)	$	5,500.00
Comercio (m2)	$	450.00
Oficina (m2)	$	100.00

ESQUEMA FINANCIERO DE CONJUNTO

Grafico: ESTIMACION FINANCIERA DEL CONJUNTO HABITACIONAL

Gráfico: RECUPERACION
En este modelo se pretende mostrar de forma esquemática la factibilidad del conjunto. El cálculo real toma en consideración muchos otros factores como depreciaciones, amortizaciones, impuestos, gastos administrativos, Etc.

Propuesta financiera

RECUPERACIÓN POR LA VIA DE LAS RENTAS

RECUPERACION		
$	4,213,250.00	Aportaciones totales
$	463,864.50	Mantenimiento
		Sueldos
$	641,062.50	Impuestos (15%)
$	3,135,323.00	Aportación libre
$ 278	318,700.00	Cos. Obra
	89	Meses para recuperar

En 7 años se puede recuperar la inversión y dar plusvalía a la zona.

Luego de 7 años se pueden comercializar los departamentos a un buen precio sin sacrificar la calidad de vida de sus habitantes ni del vecindario.

Se venden los departamentos pero, los terrenos, instalaciones de uso común y el negocio por servicio administrativo del conjunto, se comercializan de forma independiente.

Notas:
El esquema financiero es muy general y tiene la función de explicar fácilmente el sistema de inversión y recuperación.

Para el cálculo financiero no se están considerando todos los factores que intervienen pues la explicación sería mucho más compleja.



9. EDIFICIO “A” (proyecto arquitectónico)

El edificio está clasificado por el “Plan Parcial de Desarrollo Urbano” como HM 4/10: habitacional mixto, de cuatro niveles de altura y 10% de área permeable. (Ver plano anexo en archivo digital de “Fuentes”)

Las fachadas están diseñadas respetando las alturas de los edificios colindantes (buscando integración urbana) y su altura máxima que por debajo del “Hotel Virreyes”, edifico considerado como histórico. Los criterios de diseño, en cuanto a materiales y proporciones, corresponden con el reglamento del INAH correspondiente.

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.







EL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO DEL EDIFICIO INCLUYE:

Gimnasio, que incluye:

1. Zona de pesas con área para caminadoras y bicicletas
2. Salón (baile, yoga, meditación, etc.)
3. Entarimado (karate, ejercicios aeróbicos, baile, gimnasia, etc.)
4. Fuente de sodas
5. Baño público
6. Zona de baños y vestidores
7. Área administrativa
8. Jardín para niños

10 departamentos con tapanco para una o dos personas (probablemente parejas jóvenes sin hijos) que incluyen:

1. Área de 66.78m2
2. Dormitorio
3. Baño particular
4. Cocineta
5. Espacio para sala – comedor (doble altura)
6. Mueble de guardado integrado a la escalera
7. Closet para dos personas

18 departamentos para una o dos personas (probablemente estudiantes, profesionistas solteros, ancianos, etc.) que incluyen:

1. Área de 42.20m2
2. Dormitorio
3. Baño particular
4. Estancia pequeña tipo terraza (con vista hacia “La Plaza Vizcaínas”)
5. Mueble de guardado

Terraza - Bar (aprovechando la vista hacia “La Plaza de Vizcaínas”)

1. Barra
2. Elevador
3. Recepción, en planta baja.

Es importante mencionar que en el reglamento de construcción se exige espacios de estacionamiento, sin embargo debido a su proximidad con el metro, su aproximación a un estacionamiento subterráneo y la nula accesibilidad vehicular; este requisito no se puede cumplir. Este problema se compensa con espacios de estacionamiento en otros edificios.

PLANOS DEL EDIFICIO «A»

Plantas arquitectónicas:
- o Sótano
- o Planta baja
- o Primer nivel
- o Segundo nivel
- o Tercer nivel
- o Cuarto nivel
- o Azoteas

Cortes generales
- o A-A’
- o B-B’
- o C-C’
- o D-D’
- o E-E’
- o F-F’

Fachadas
- o Frontal
- o Lateral
- o Posterior

Cortes por fachadas
- o CXF-01 fachada poniente
- o CXF-02 fachada norte
- o CXF-03 colindancia
- o Detalles de CXF

Departamento tipo
- o Sencillo
- o Doble

Alzados interiores
- o Departamento doble
- o Departamento sencillo
- o Áreas comunes

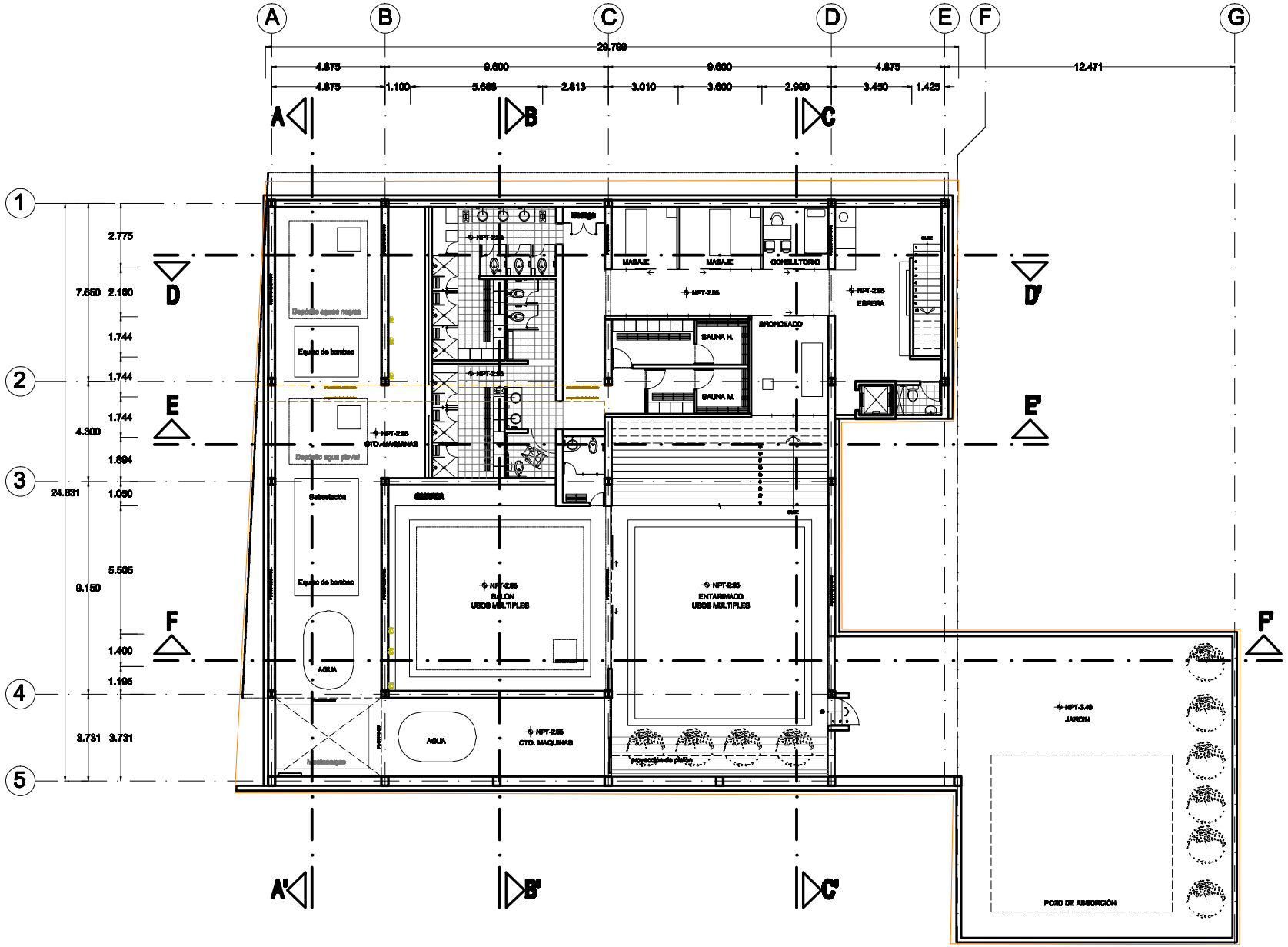
Muebles de diseño
- o MD-01
- o MD-02
- o MD-03

Detalles de baño
- o Baño tipo (departamentos)

Detalles
- o Puerta tipo
- o Puerta plegable (fachada frontal)
- o Canceles

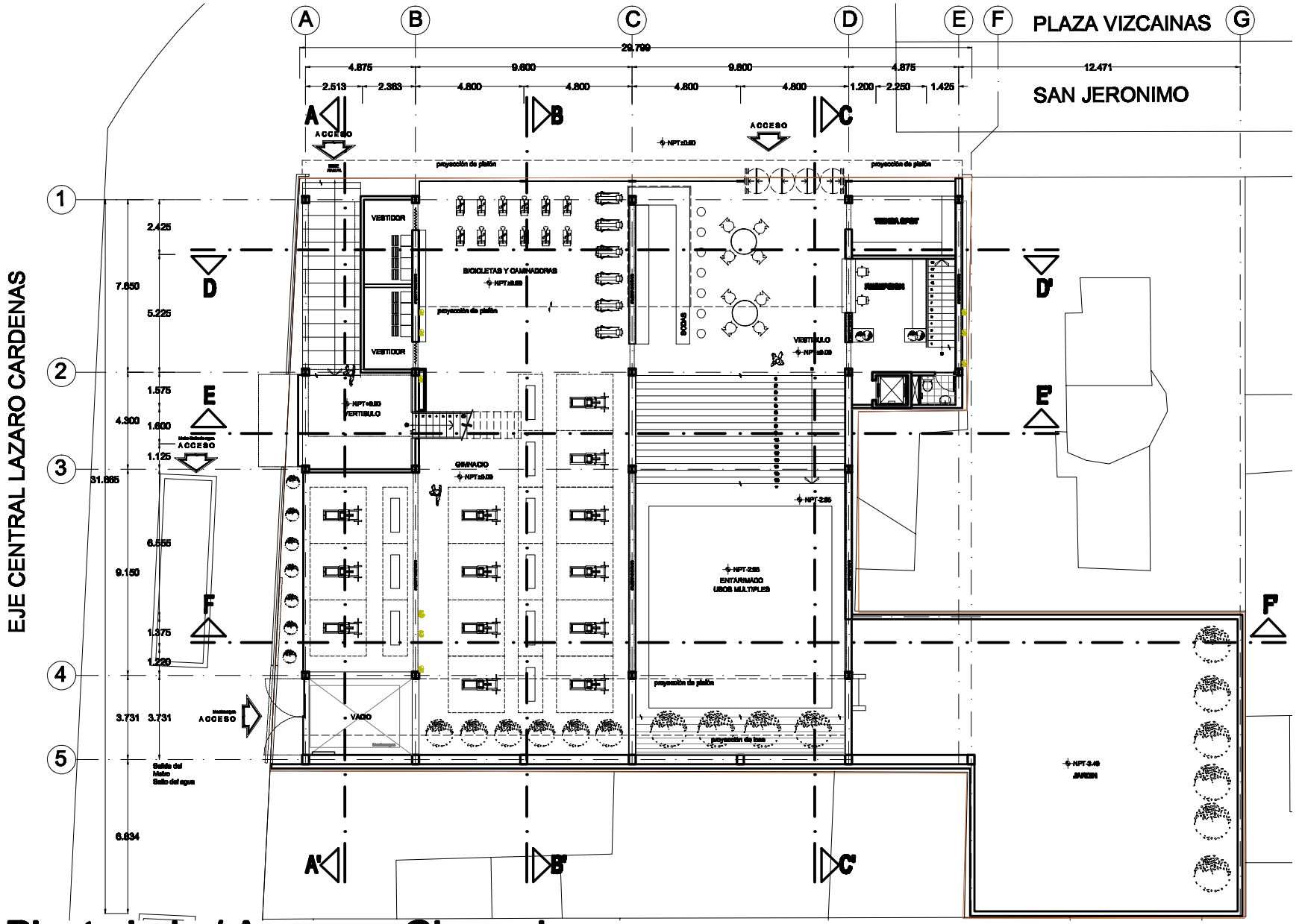
Estructura
- o Planta
- o Unión losa y columna





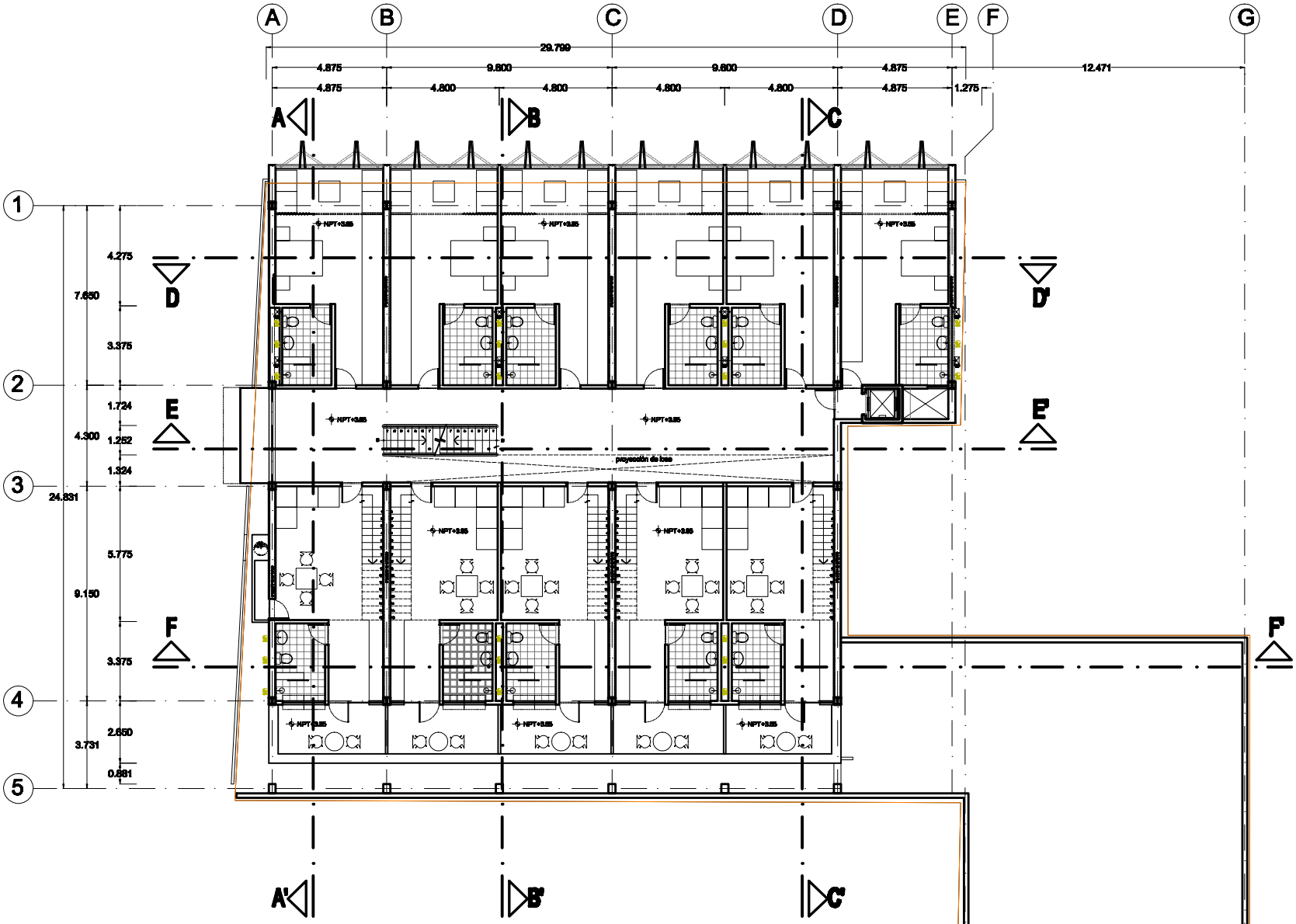
Planta de sótano / Máquinas, Baños y Gimnasio

ESCALA **1:250**



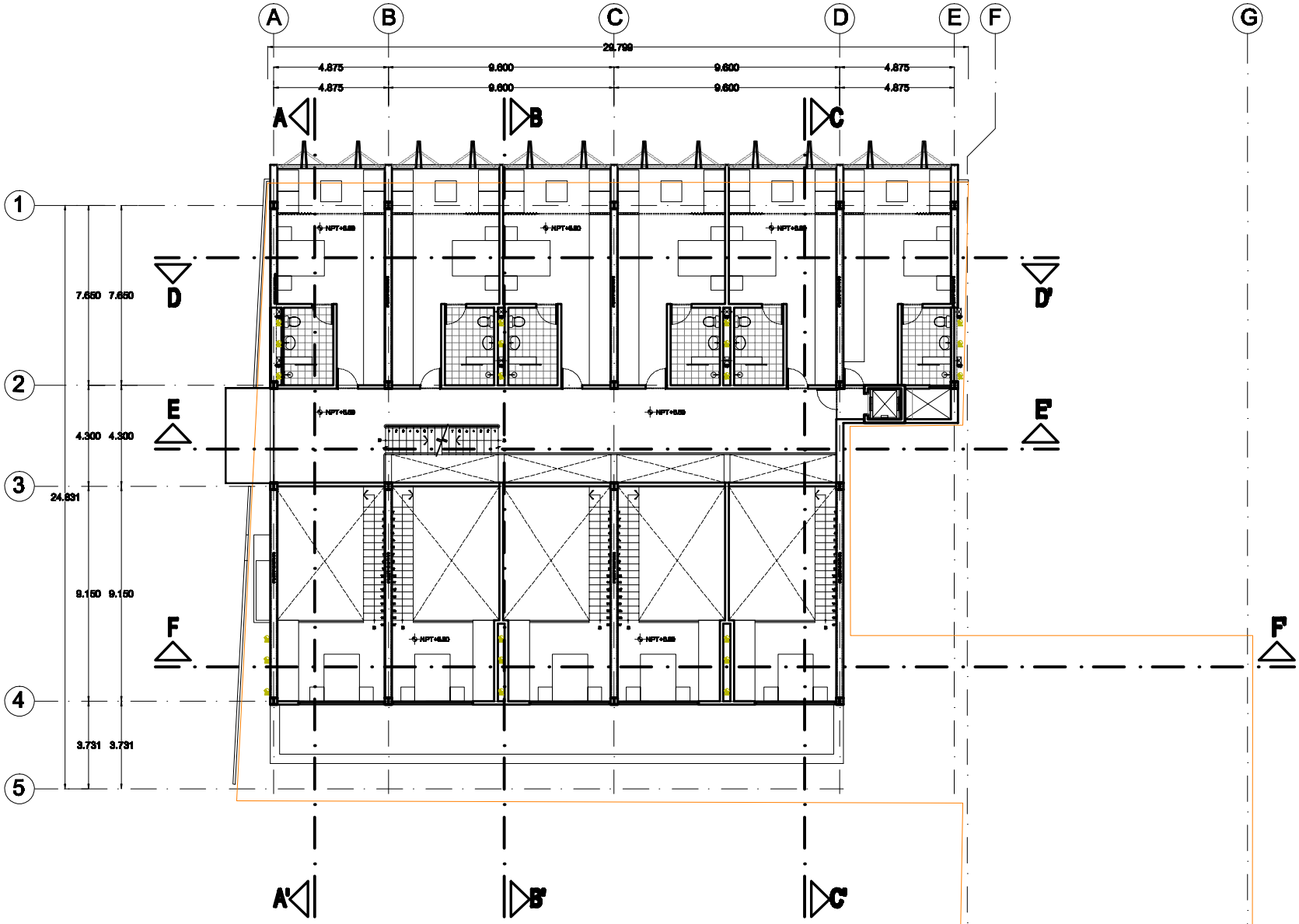
Planta baja / Accesos, Gimnasio

ESCALA **1:250**



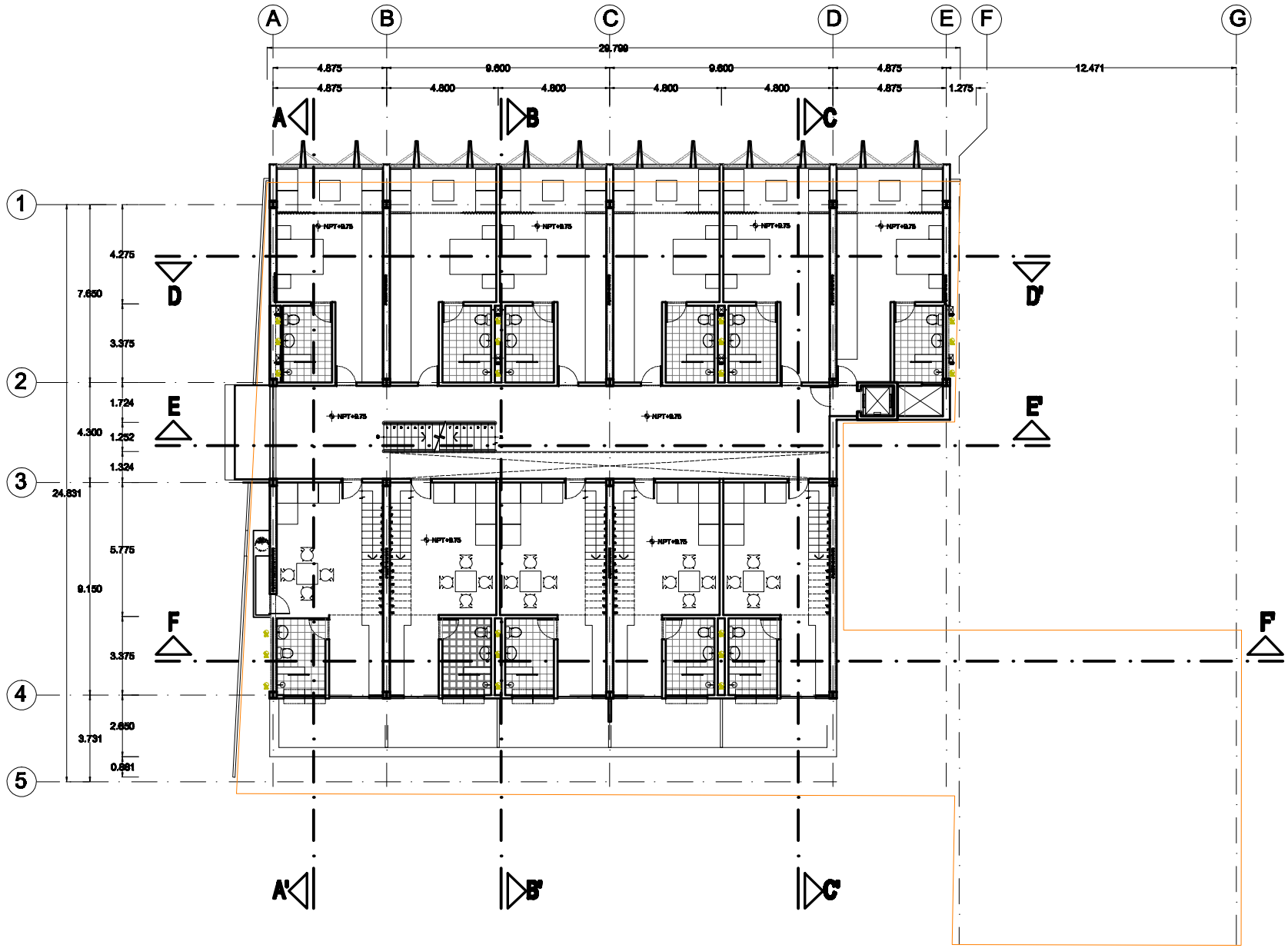
Planta primer nivel / Departamentos

ESCALA 1:250



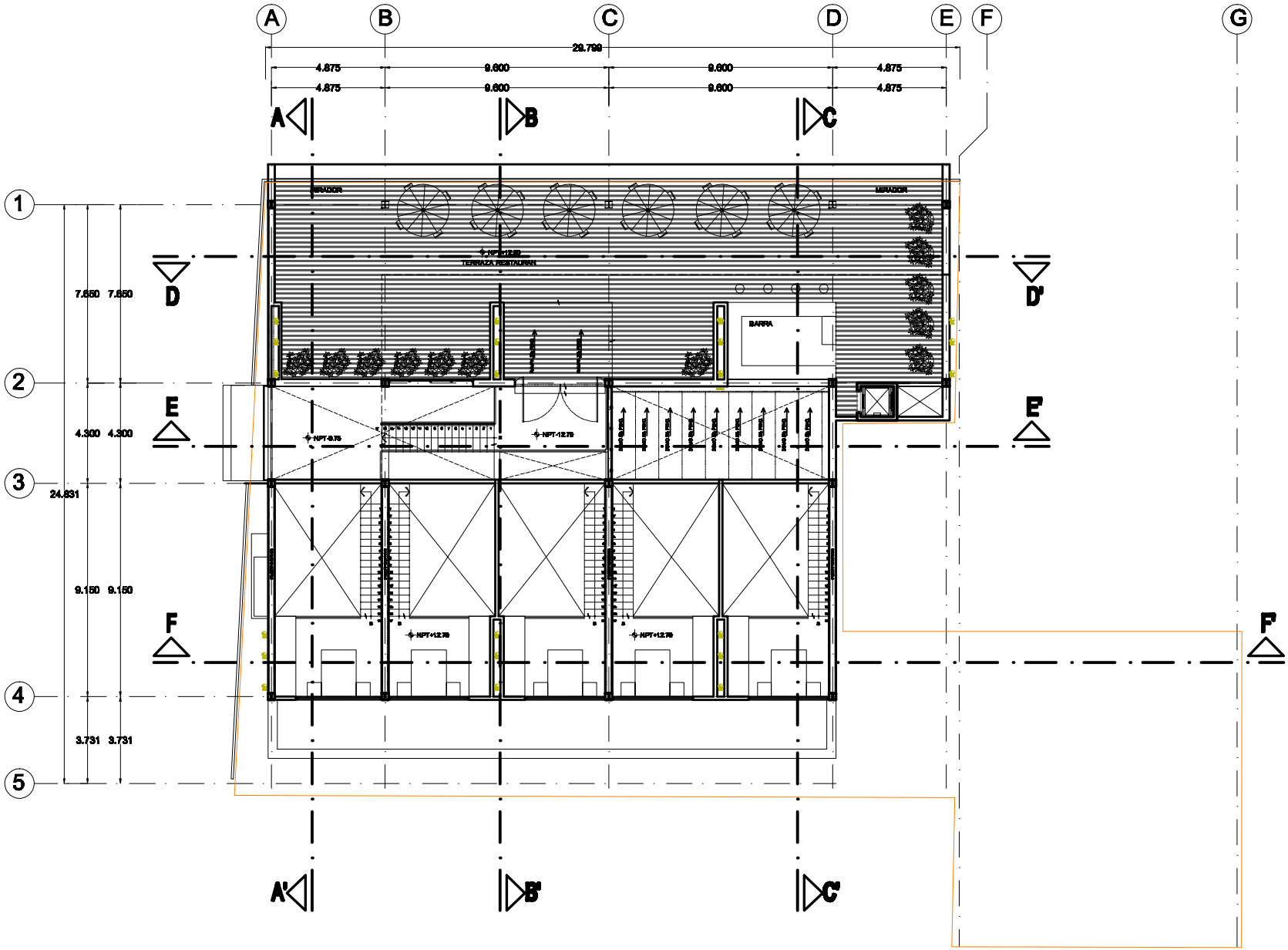
Planta segundo nivel / Departamentos

ESCALA 1:250



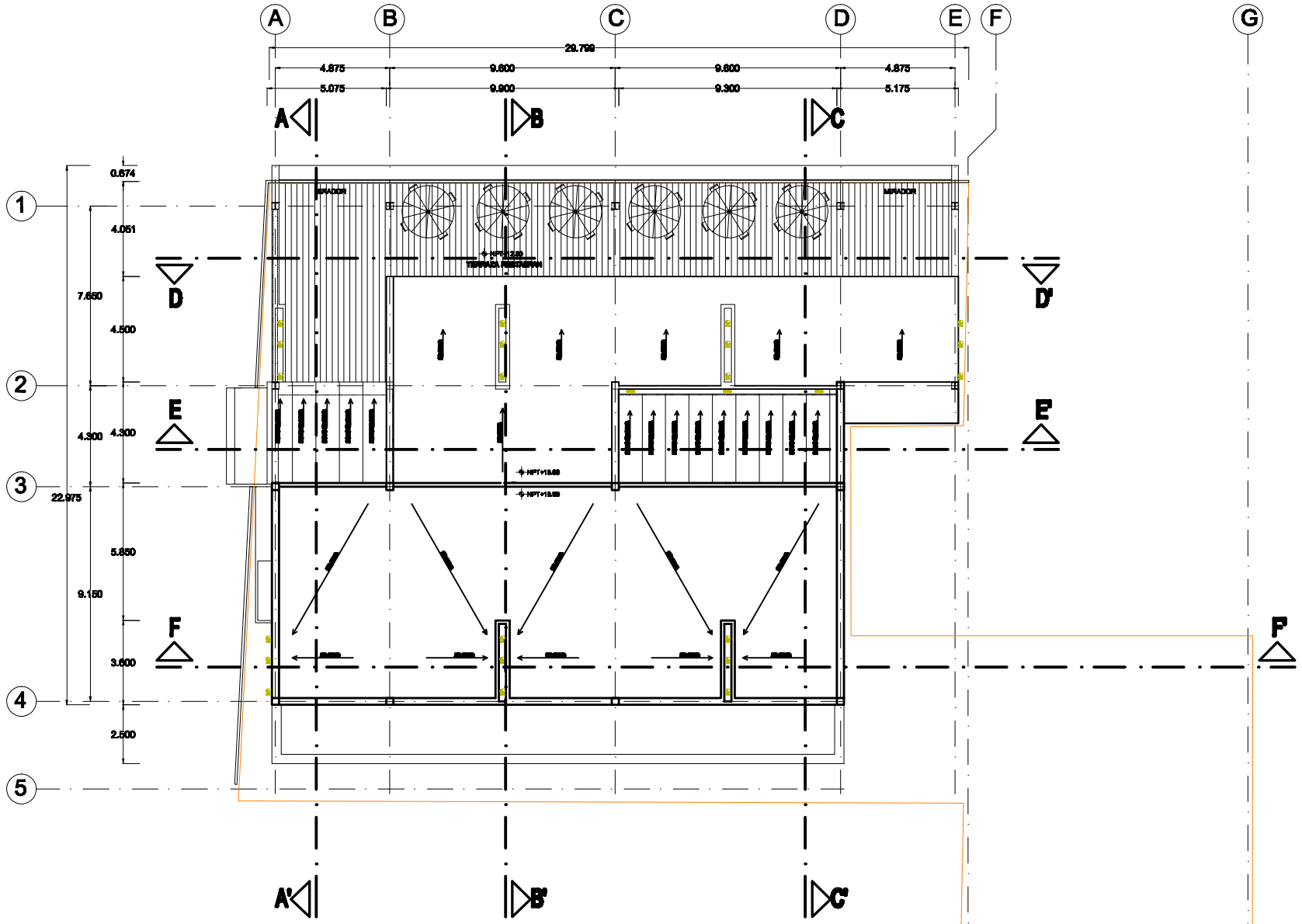
Planta tercer nivel / Departamentos

ESCALA 1:250



Planta cuarto nivel / Departamentos y Terraza

ESCALA **1:250**



Planta de azotea

ESCALA 1:250

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).

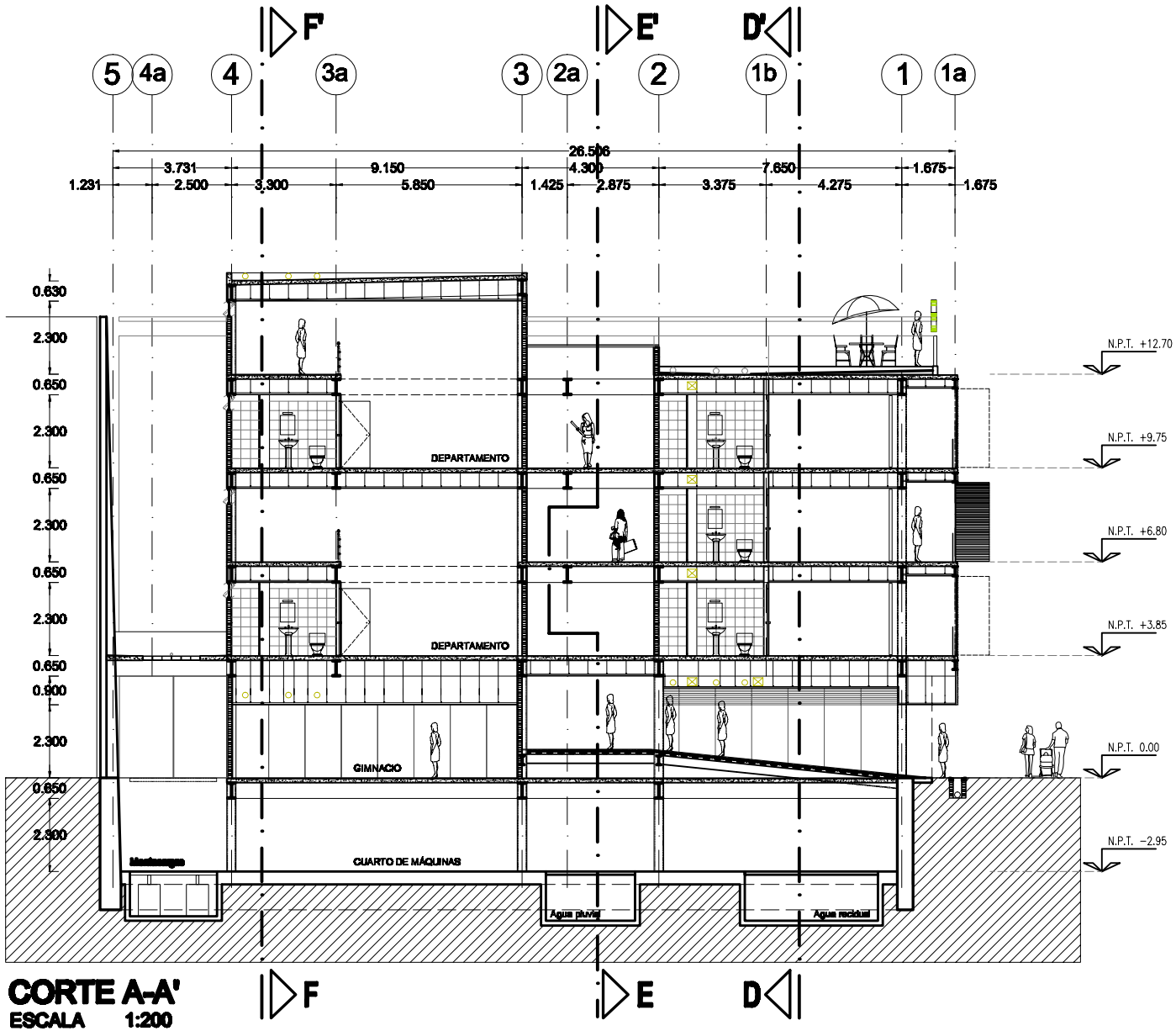
El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición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



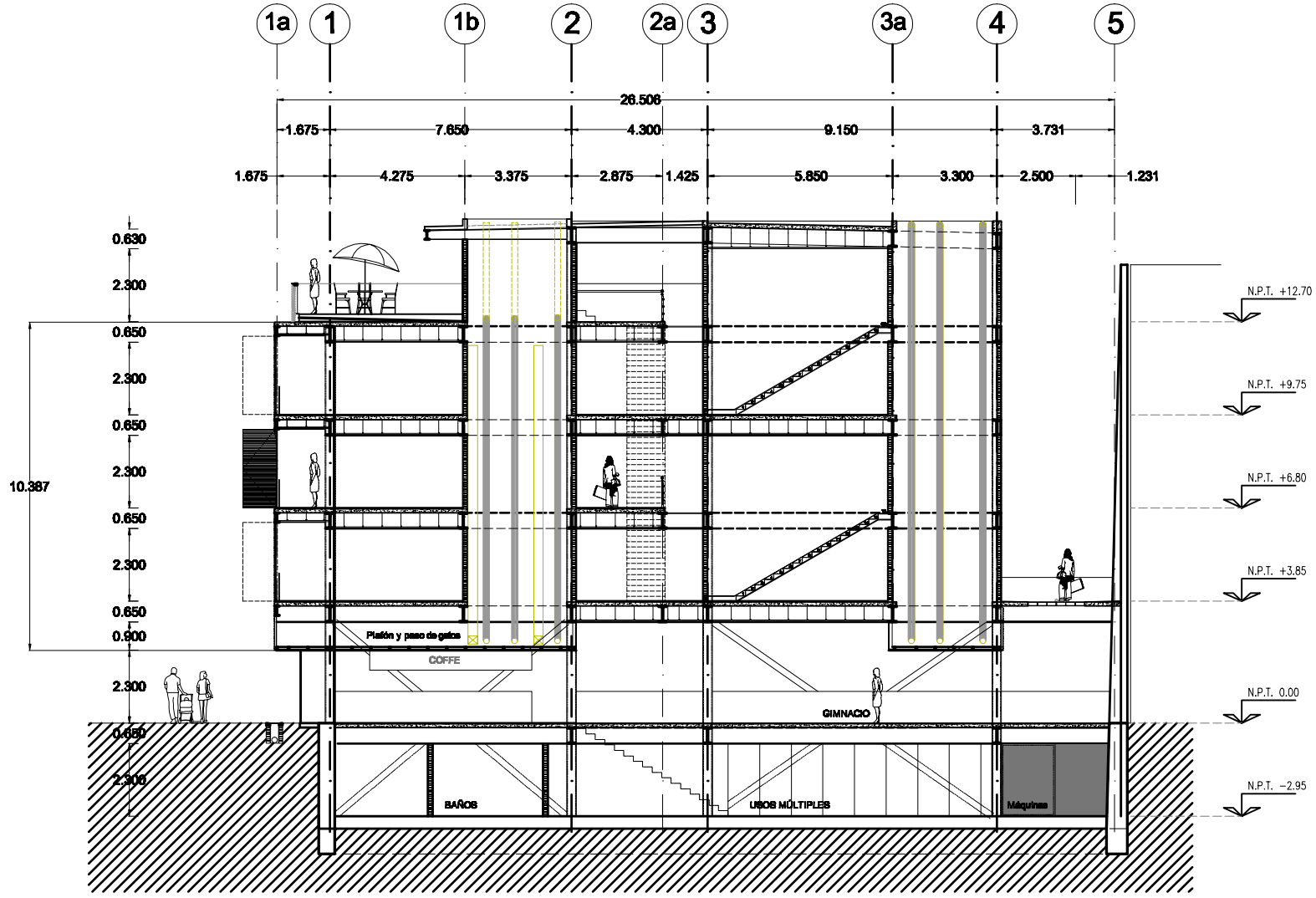
FACHADA PLAZA VISCAINAS
ESCALA 1:250



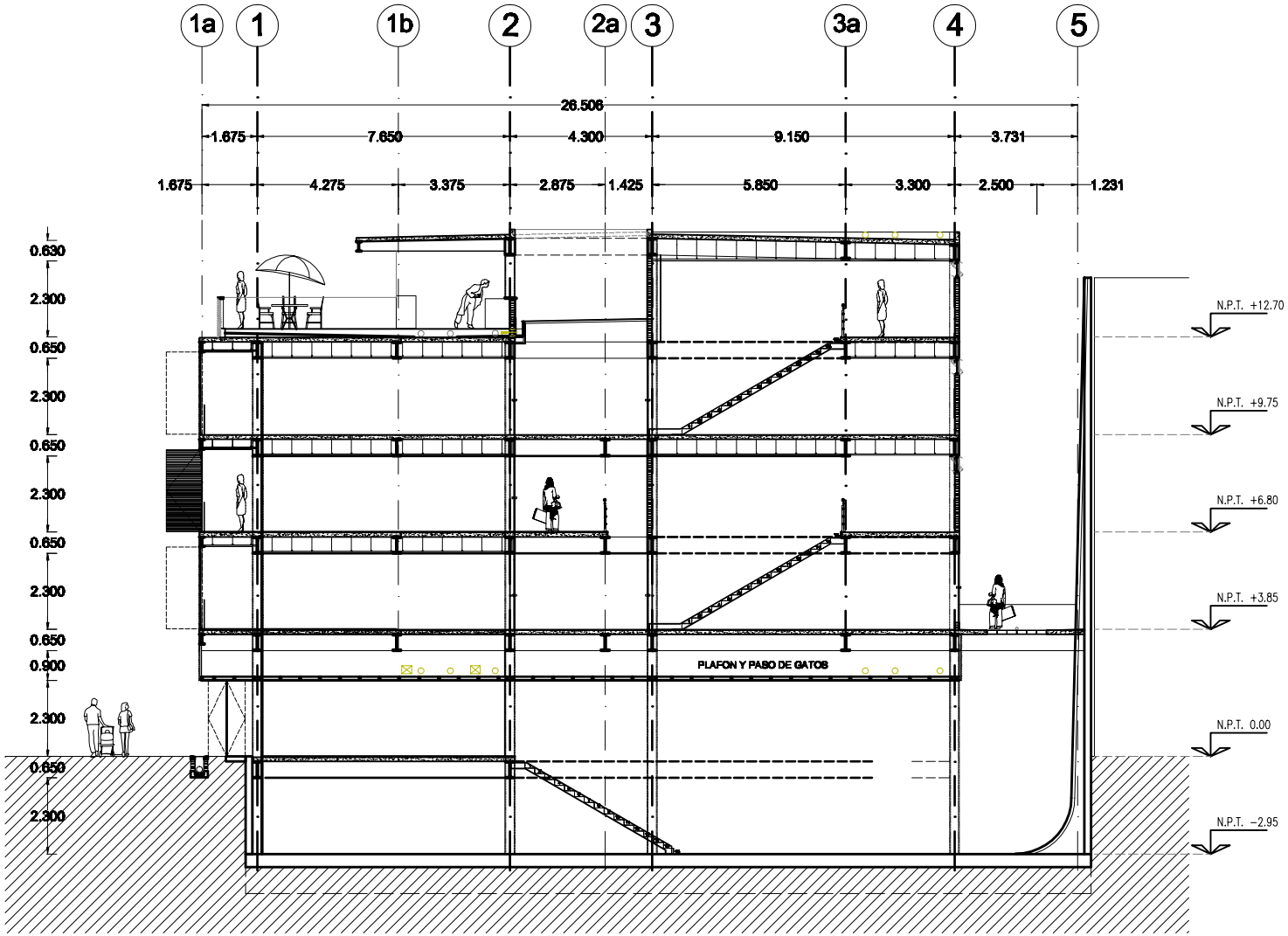
FACHADA EJE CENTRAL
ESCALA 1:250



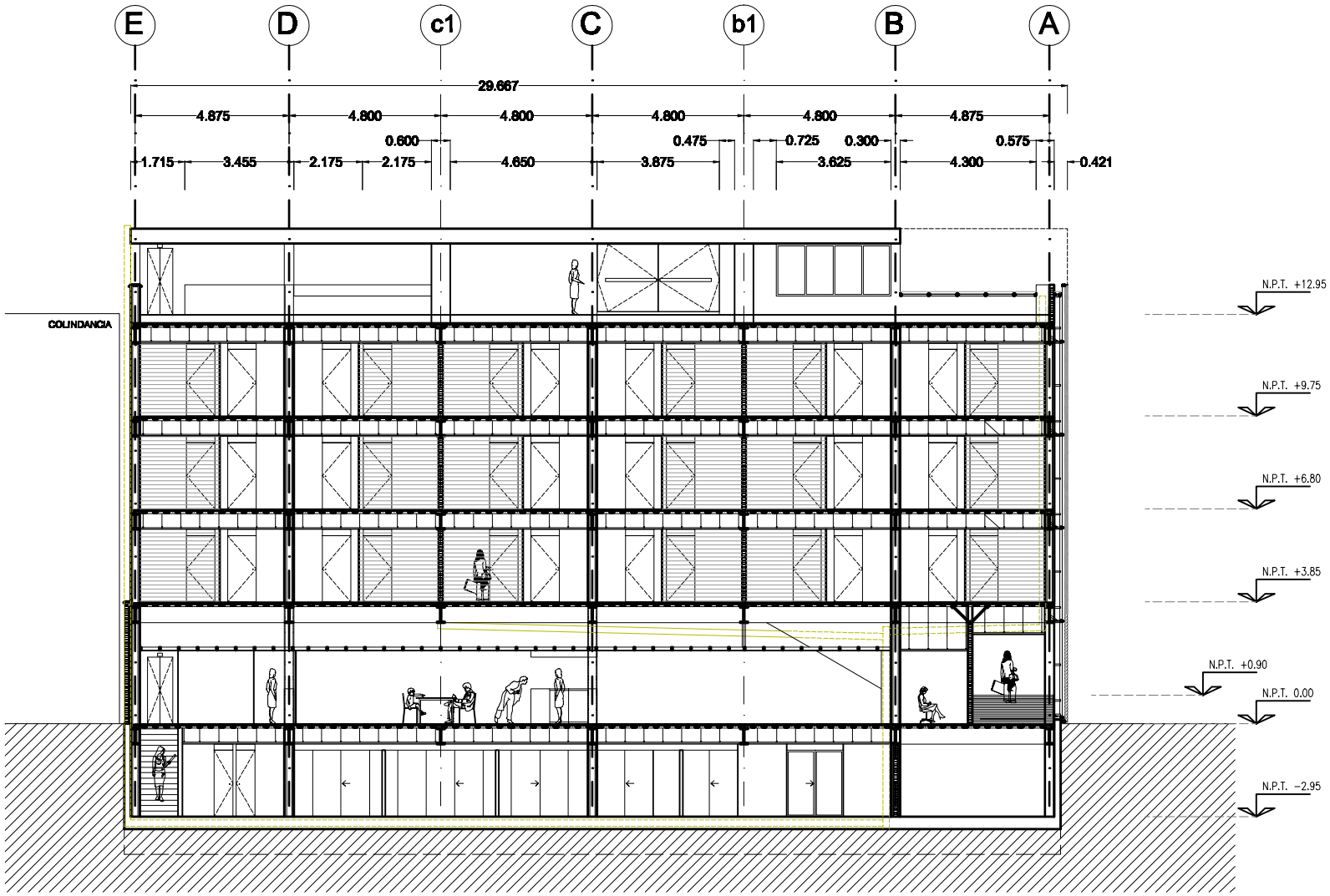
CORTE A-A'
ESCALA 1:200



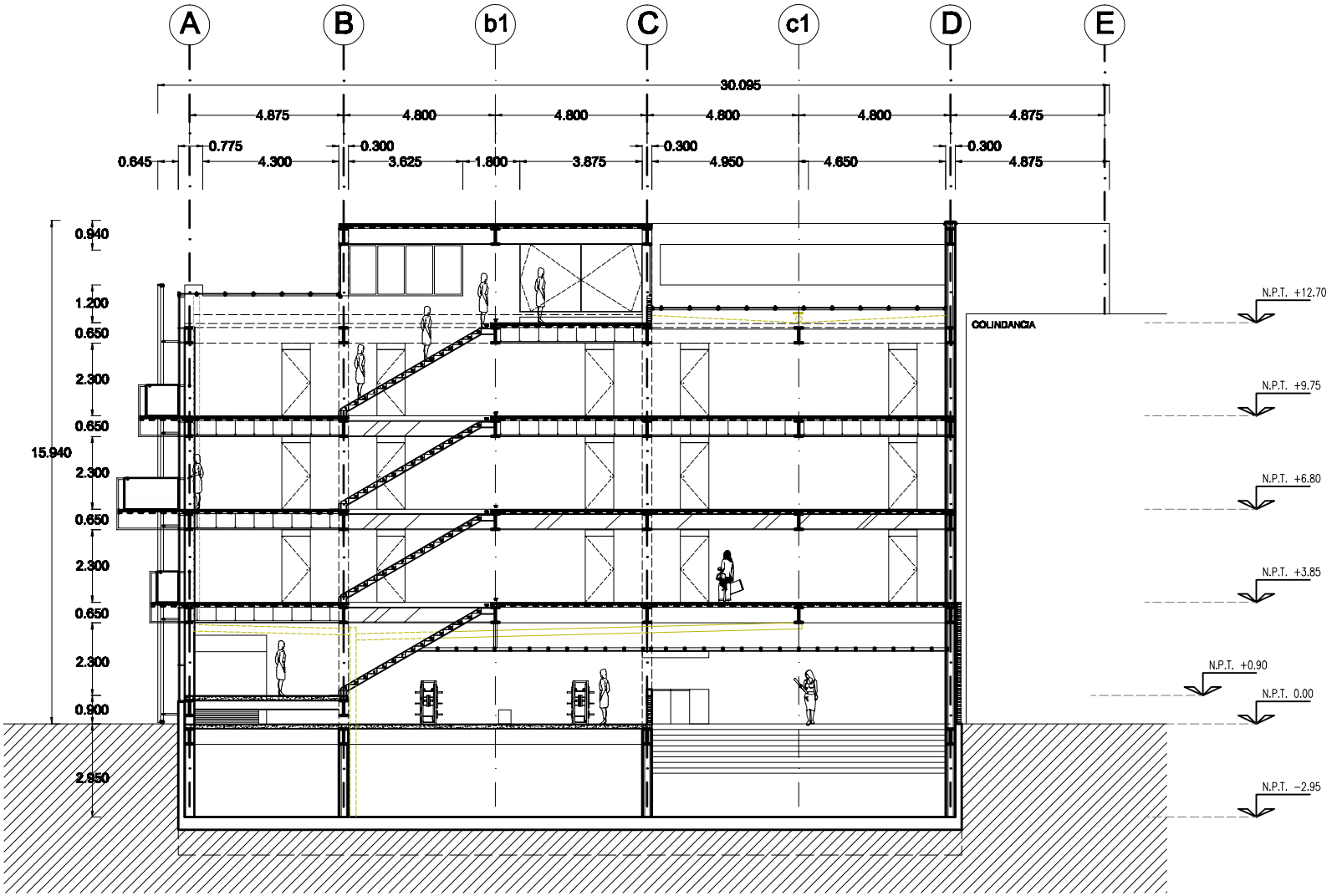
CORTE B-B'
ESCALA 1:200



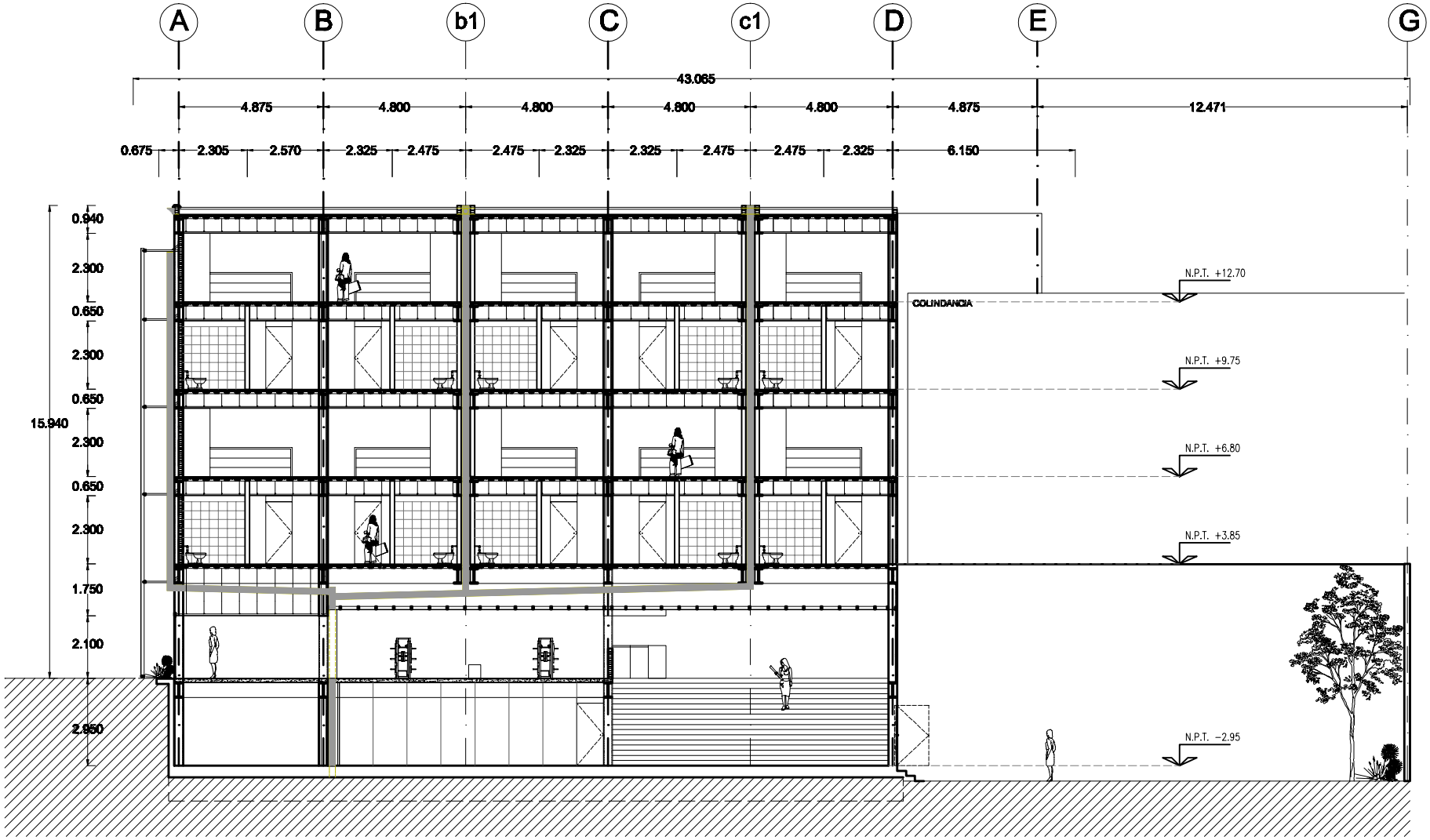
CORTE C-C'
ESCALA 1:200



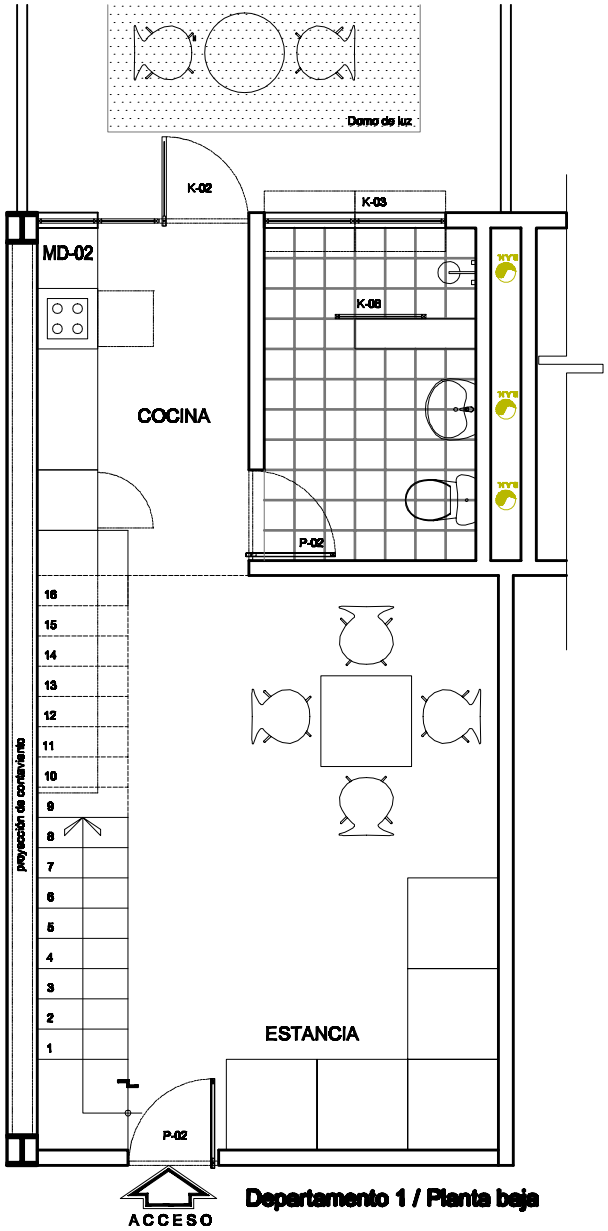
CORTE D-D'
ESCALA 1:200



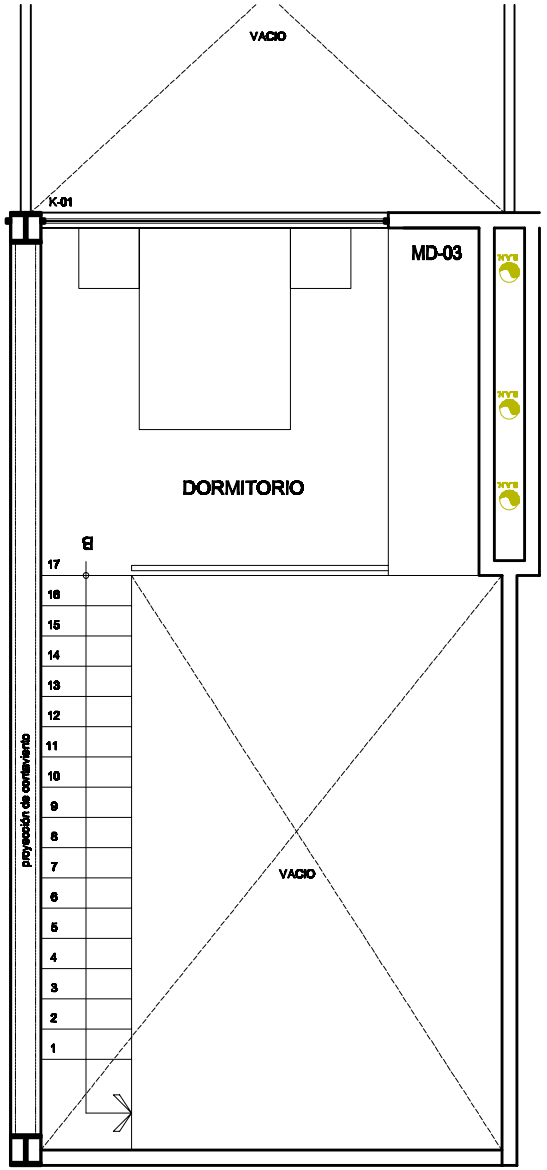
CORTE E-E'
ESCALA 1:200



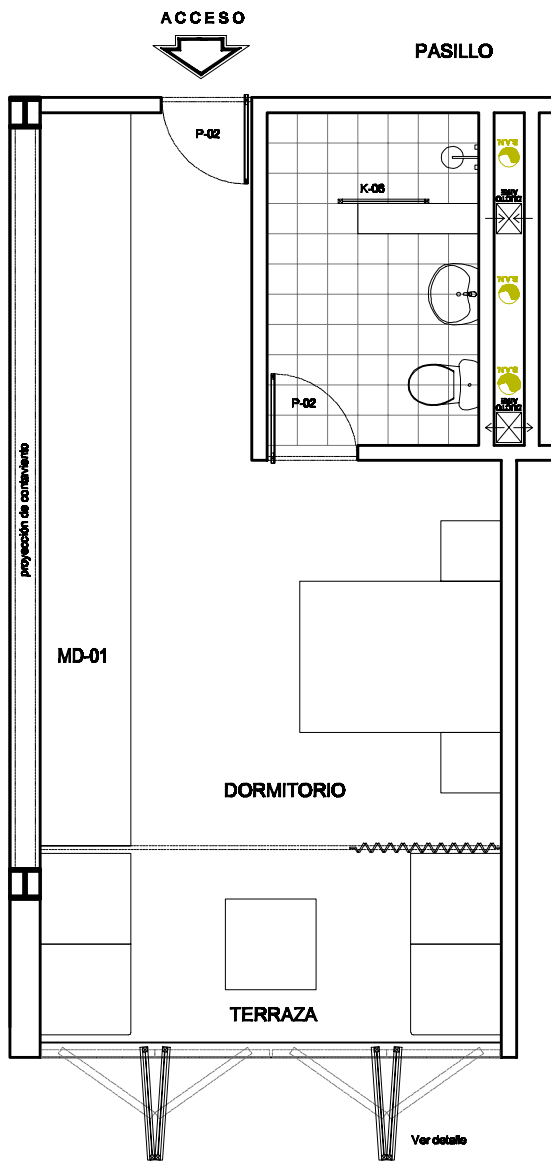
CORTE F-F'
ESCALA 1:200



Departamento 1 / Planta baja



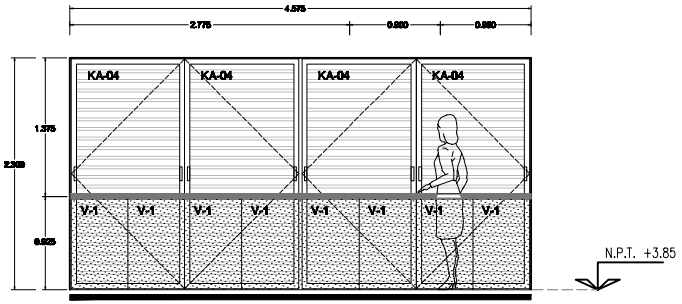
Departamento 1 / Planta alta



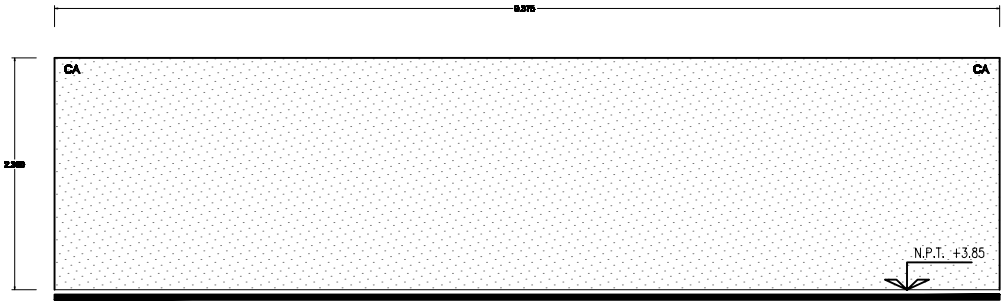
Departamento 2

Detalle de departamentos

ESCALA **1:75**



AI-05
ALZADO INTERIOR DEPARTAMENTO SENCILLO



AI-06
ALZADO INTERIOR DEPARTAMENTO SENCILLO

SIMBOLOGIA

N.P.T. INDICA NIVEL DE PISO TERMINADO

N.P. INDICA NIVEL DE PLAFON

INDICA ANCHO DE DESPIRME DE ADHESIVO, PIEZA COMPLETA

CA INDICA ACABADOS DE CONCRETO APARENTE ALISADO PARA SER BRUÑIDO

AP INDICA APLANADO FINO DE CONCRETO ACABADO CON PINTURA BLANCA (VER PLANO DE ACABADOS)

RE1 INDICA ACABADO DE LAMINADO DE MADERA, PEGADO A MUROS

P-00 INDICA PUERTA (VER PLANOS DE CARPINTERIA)

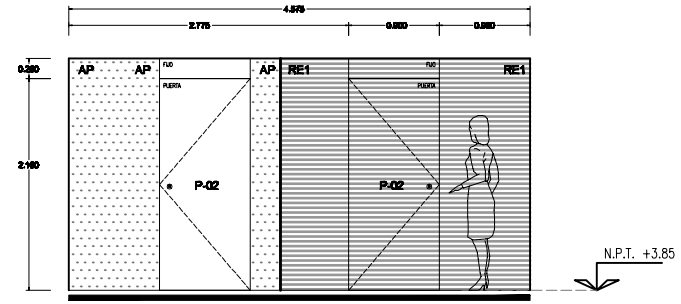
KA-00 INDICA VENTANA TIPO (VER PLANOS DE CARPINTERIA)

NOTAS IMPORTANTES:

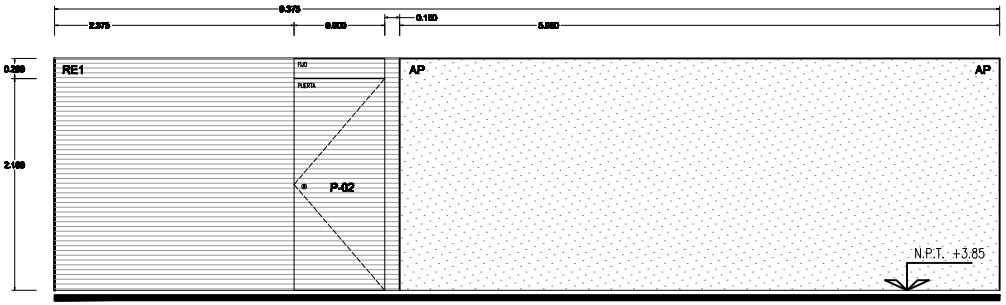
TODOS LOS EJES Y NIVELES DEBERAN SER VERIFICADOS EN OBRA

LA DEFINICION DE COLOR, PLANTEADA EN ESTOS PLANOS, ES PROVISIONAL Y SE DETERMINARA DESPUES DEL ESTUDIO DE COLOR CORRESPONDIENTE A CADA EDIFICIO

VER REFERENCIAS EN PLANTA, EN PLANO DE ACABADOS



AI-07
ALZADO INTERIOR DEPARTAMENTO SENCILLO



AI-08
ALZADO INTERIOR DEPARTAMENTO SENCILLO

Detalle de departamentos

ESCALA **1:75**

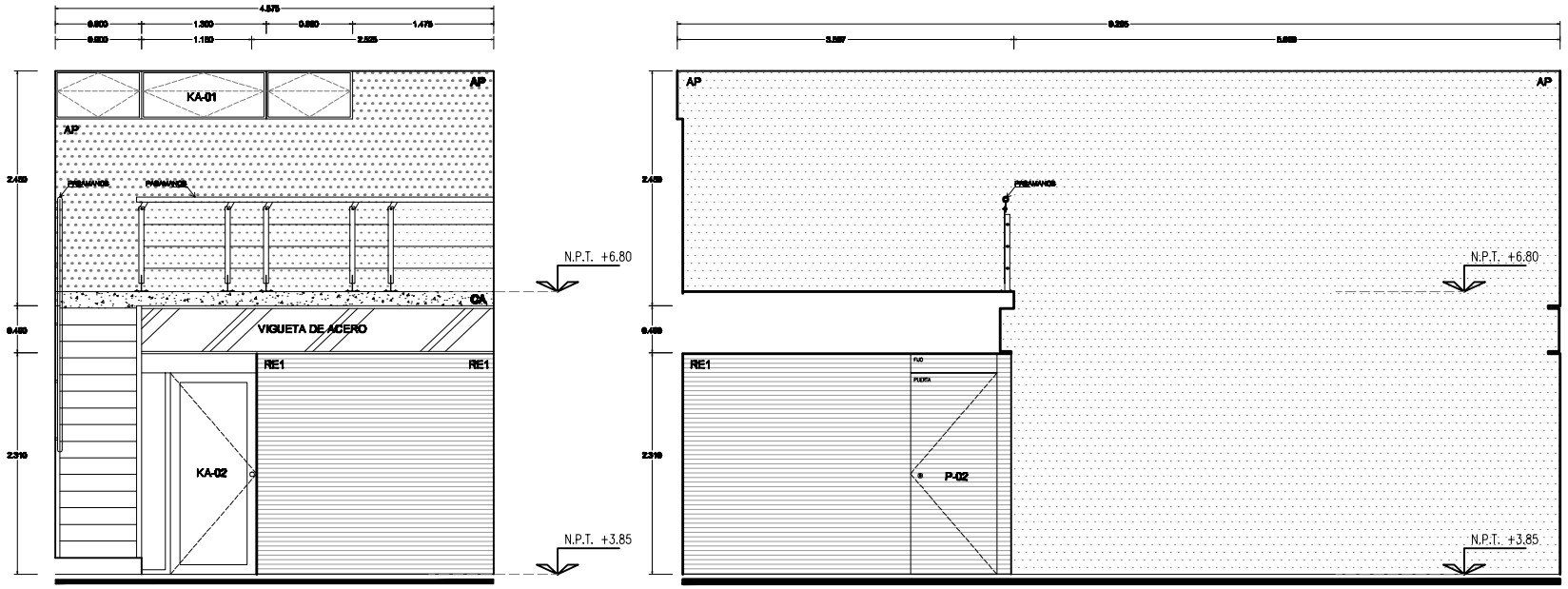
Universidad Nacional Autónoma de México
UNAM
Biblioteca Central
Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

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.



AI-03
ALZADO INTERIOR DEPARTAMENTO DOBLE

AI-04
ALZADO INTERIOR DEPARTAMENTO DOBLE

SIMBOLOGIA

N.P.T. INDICA NIVEL DE PISO TERMINADO

N.P. INDICA NIVEL DE PLAFON

INDICA PISO DE DESPIECE DE ADOQUIN, PIEZA COMPLETA

CA INDICA ACABADO DE CONCRETO APARENTE APLANADO FINO CON GOLLADER

AP INDICA APLANADO FINO DE CEMENTO-ARENA CON PINTURA BLANCA (VER PLANO DE ACABADOS)

RE1 INDICA ACABADO DE LAMINADO DE MADERA, PEGADO A MUERO

P-00 INDICA PUERTA (VER PLANOS DE CARPINTERIA)

KA-00 INDICA VENTANA TIPO (VER PLANOS DE CANCELERIA)

NOTAS IMPORTANTES:

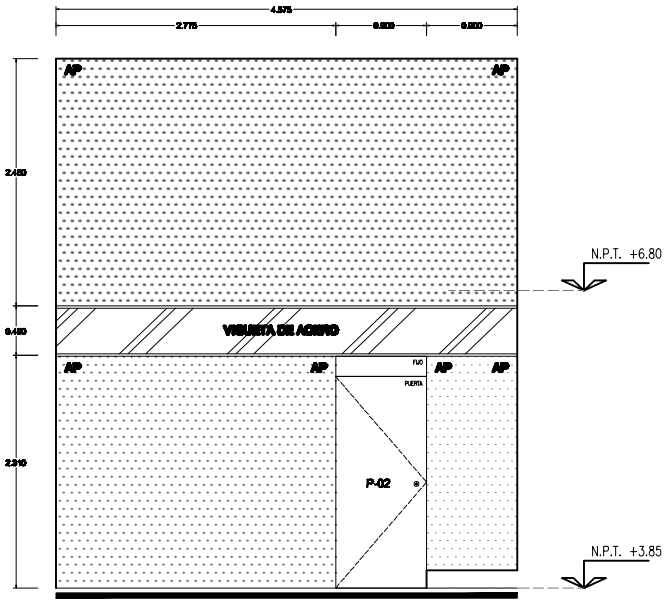
TODAS LAS COTAS Y NIVELES DEBERAN SER VERIFICADOS EN OBRA.

LA DEFINICION DE COLOR, PLANTEADA EN ESTOS PLANOS, ES PRELIMINAR Y SE DETERMINARA DESPUES DEL ESTUDIO DE COLOR CORRESPONDIENTE A CADA ESPACIO.

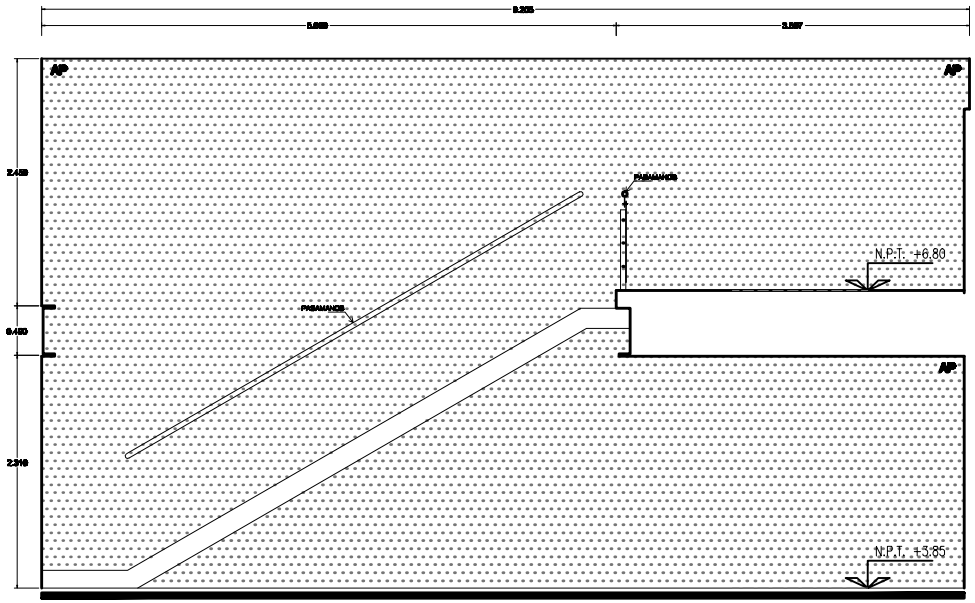
VER REFERENCIAS EN PLANTA, EN PLANO DE ACABADOS

Detalle de departamentos

ESCALA **1:75**

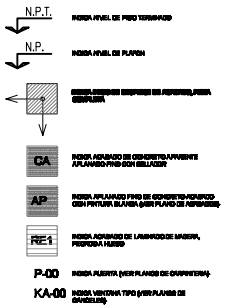


AI-01
ALZADO INTERIOR DEPARTAMENTO DOBLE



AI-02
ALZADO INTERIOR DEPARTAMENTO DOBLE

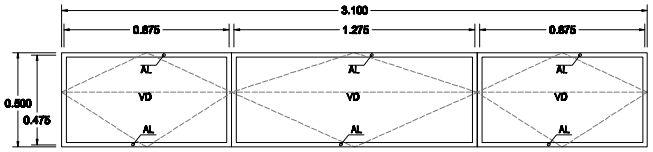
SIMBOLOGIA



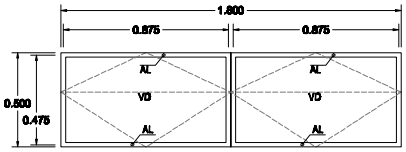
NOTAS IMPORTANTES:

Detalle de departamentos

ESCALA **1:75**



KA-01
10 PIEZAS
DEPARTAMENTO DOBLE (DORMITORIO)

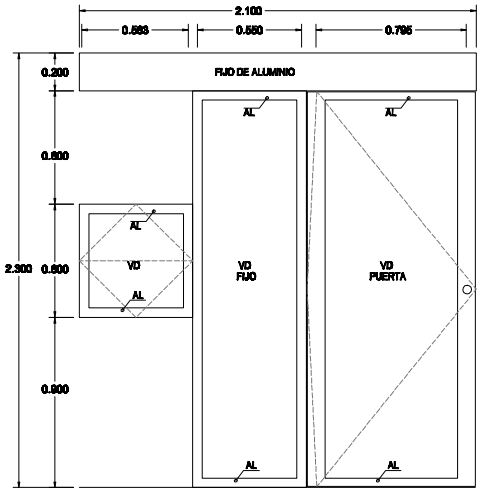


KA-03
5 PIEZAS
DEPARTAMENTO DOBLE (BAÑO)

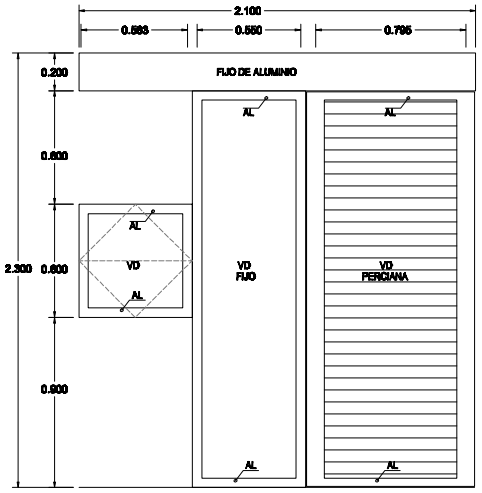
[redacted]

SIMBOLOGIA:

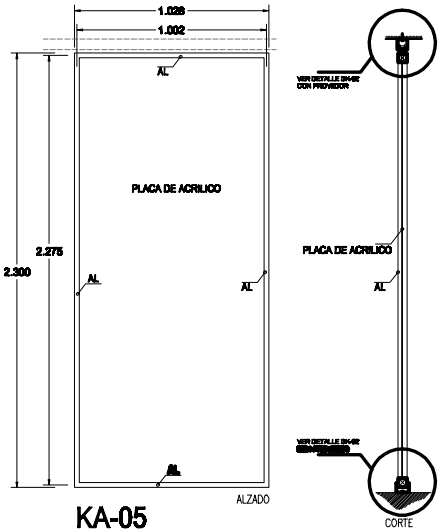
L-A	Significa lamina de aluminio
AL	Significa perfil de aluminio 1" Esp.
VD1	Significa vidrio esmerilado
VD	Significa vidrio claro



KA-02
5 PIEZAS
DEPARTAMENTO DOBLE (COCINA)



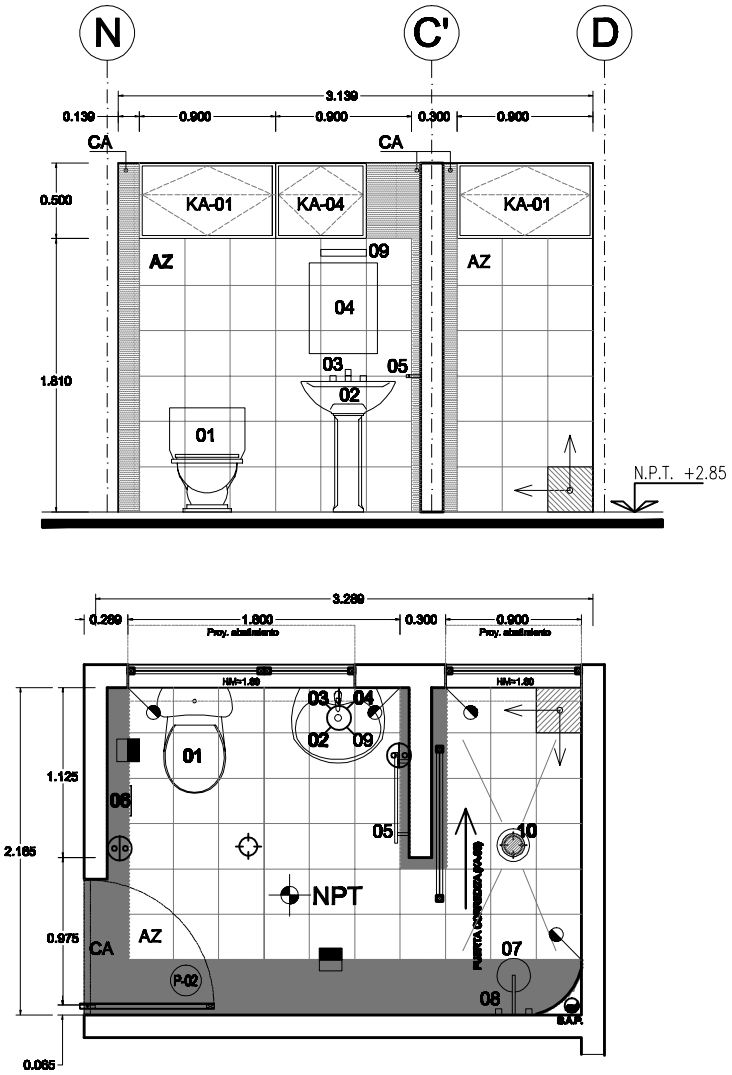
KA-02'
5 PIEZAS
DEPARTAMENTO DOBLE (COCINA)



KA-05
34 PIEZAS
PUERTA CORREDIZA
PUERTA DE BAÑO

Detalles de cancelería

ESCALA **S/N**



DTB-02

PLANTA ARQUITECTONICA (SECCION)
ESCALA 1:50

SIMBOLOGIA

- N.P.T. — INDICA NIVEL DE PISO TERMINADO
- N.P. — INDICA NIVEL DE PLAFON
- INDICA INICIO DE DESPIECE DE ACABADO, PIEZA COMPLETA
- CA — INDICA ACABADO DE CONCRETO APARENTE APLANADO FINO CON SELLADOR
- AP — INDICA APLANADO FINO DE CONCRETO ACABADO CON PINTURA BLANCA (VER PLANO DE ACABADOS)
- AZ — INDICA ACABADO DE LAMINADO DE MADERA, PEGADO A HUESO
- P-00 — INDICA PUERTA (VER PLANOS DE CARPINTERIA)
- KA-00 — INDICA VENTANA TIPO (VER PLANOS DE CANCELES)
- NPT — INDICA NIVEL DE PISO TERMINADO
- INDICA LAMPARA TIPO 1
- INDICA APAGADOR TIPO 1
- P-02 — INDICA NIVEL PUERTA
- INDICA CAMBIO DE MATERIAL EN PISO
- INDICA CAMBIO DE MATERIAL EN MURO
- B.A.P. — INDICA BAJADA DE AGUA PLUVIAL

01 INDICA INODORO A1
02 INDICA LAVABO A1
03 INDICA JUEGO DE MANERALES A1
04 INDICA ESPEJO A1
05 INDICA TOALLERO A1
06 INDICA PAPELERA A1
07 INDICA REGADERA A1
08 INDICA JUEGO DE LLAVES PARA REGADERA A1
09 INDICA LAMPARA ARBOTANTE A1
10 INDICA GOLADERA A1

NOTAS IMPORTANTES:

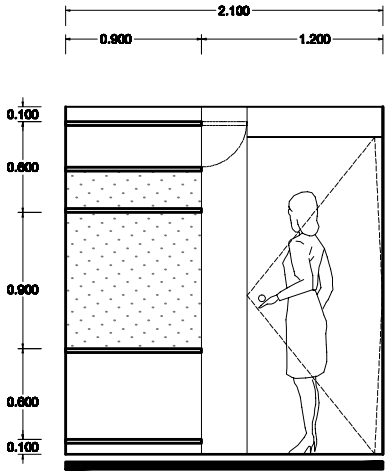
TODAS LAS COTAS Y NIVELES DEBERAN SER VERIFICADAS EN OBRA

LA DEFINICION DE COLOR, PLANTEADA EN ESTOS PLANOS, ES PROVISIONAL Y SE DETERMINARA DESPUES DEL ESTUDIO DE COLOR CORRESPONDIENTE A CADA ESPACIO.

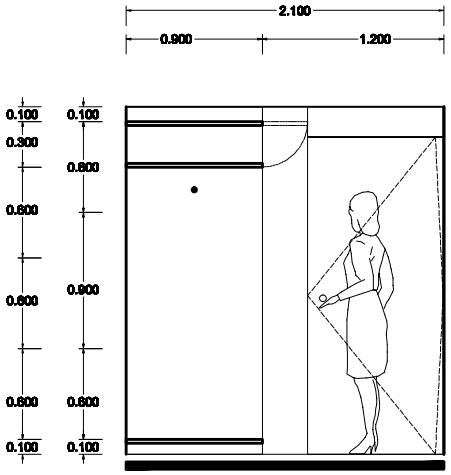
VER REFERENCIAS EN PLANTA, EN PLANO DE ACABADOS

Detalles de baño

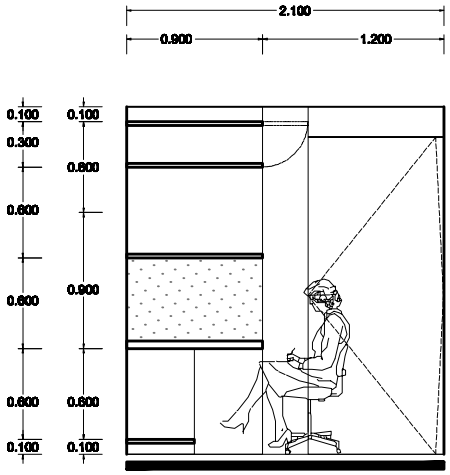
ESCALA 1:50



MD-01
CORTE A–A' (DEPARTAMENTO SENCILLO)



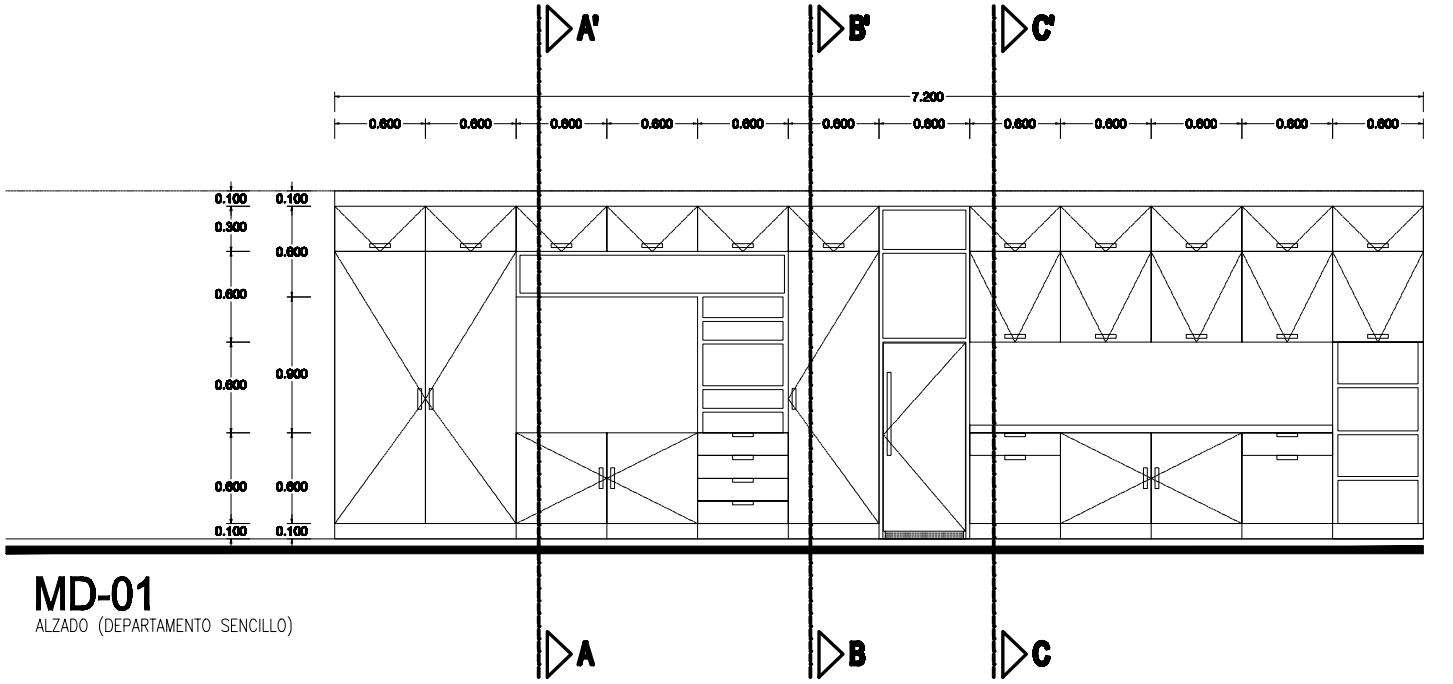
MD-01
CORTE B–B' (DEPARTAMENTO SENCILLO)



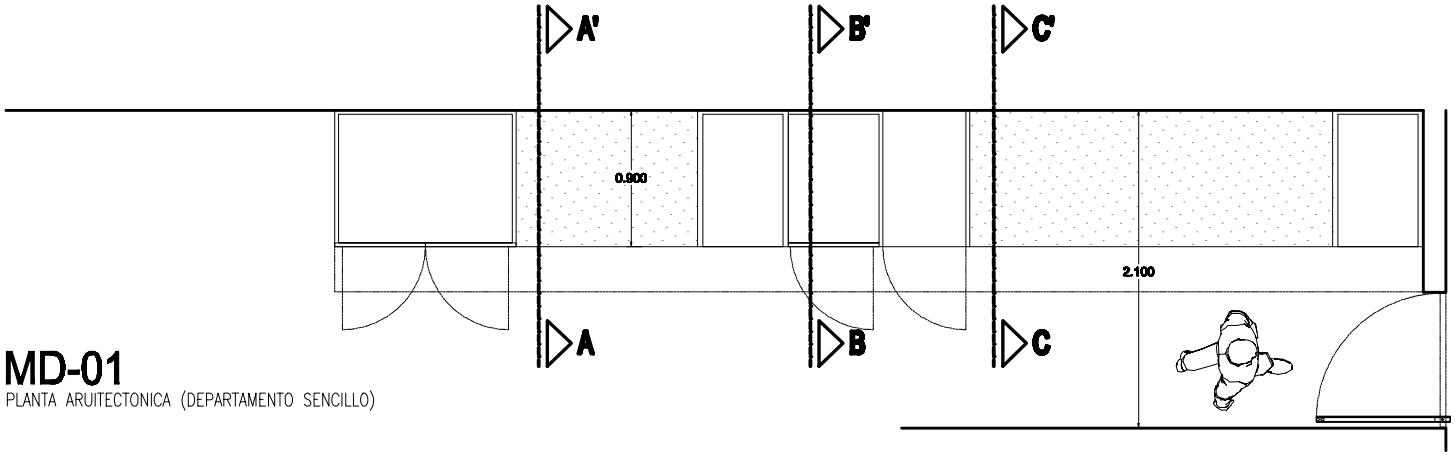
MD-01
CORTE C–C' (DEPARTAMENTO SENCILLO)

Muebles de diseño

ESCALA **1:75**



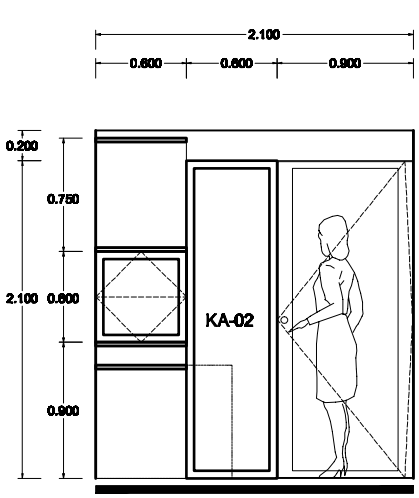
MD-01
ALZADO (DEPARTAMENTO SENCILLO)



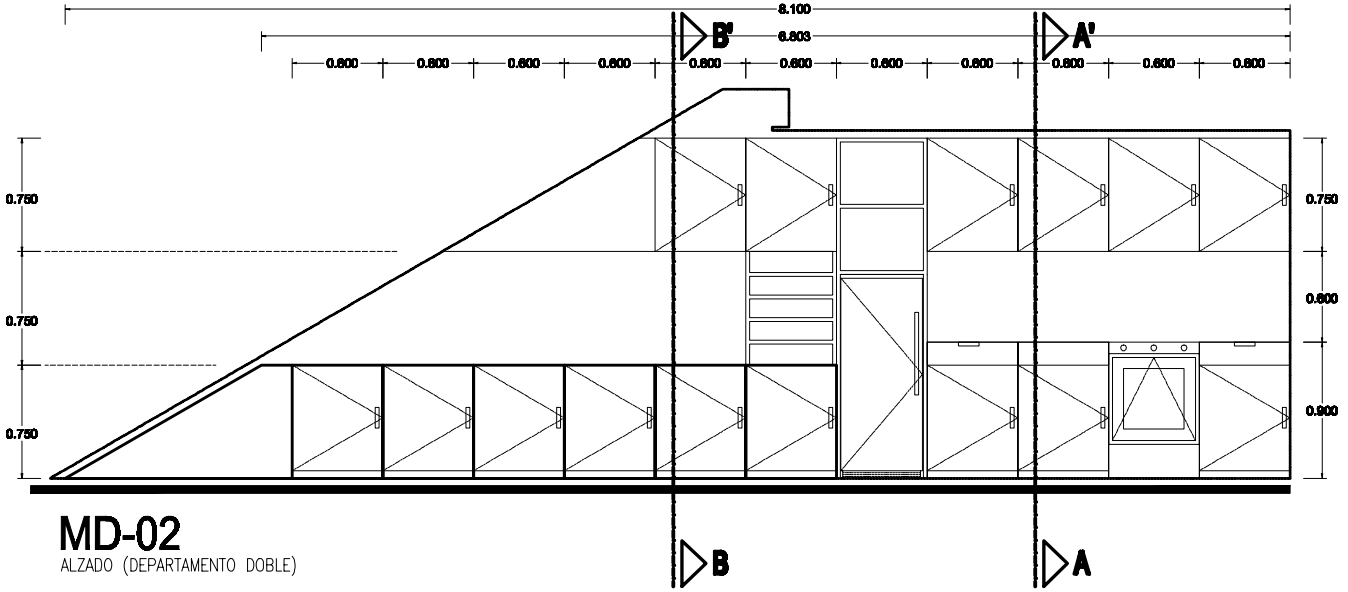
MD-01
PLANTA ARUITECTONICA (DEPARTAMENTO SENCILLO)

Muebles de diseño

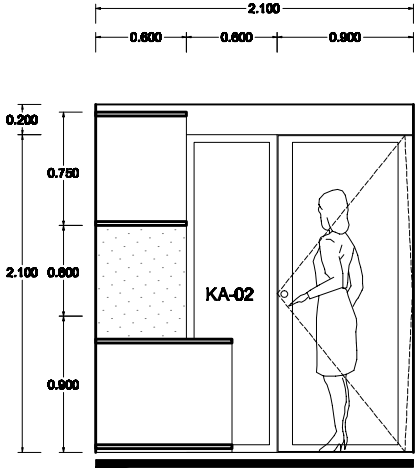
ESCALA **1:75**



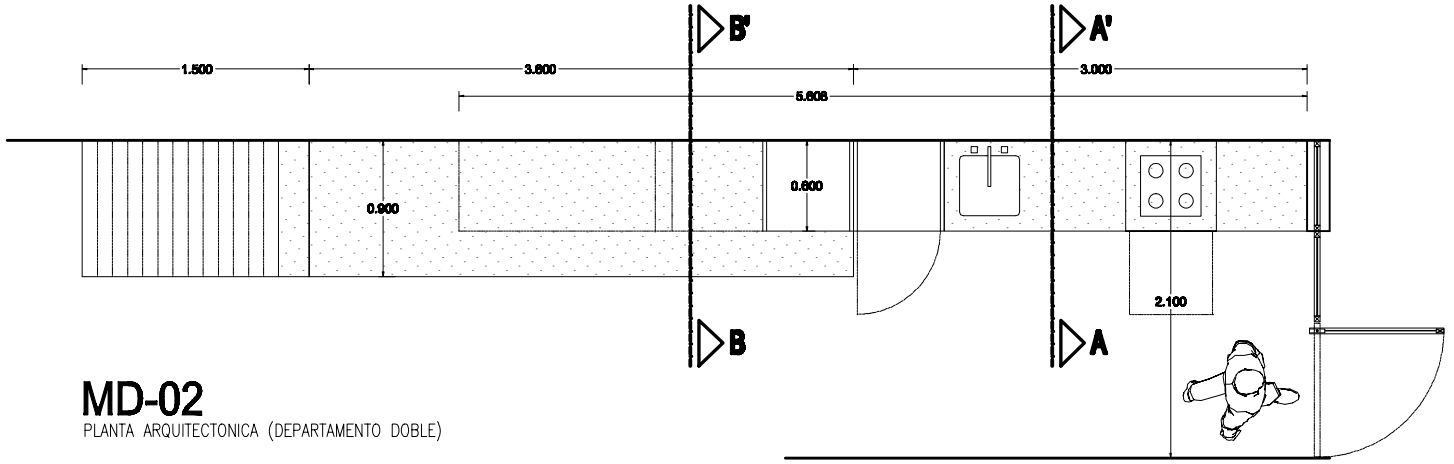
MD-02
CORTE A–A' (DEPARTAMENTO DOBLE)



MD-02
ALZADO (DEPARTAMENTO DOBLE)



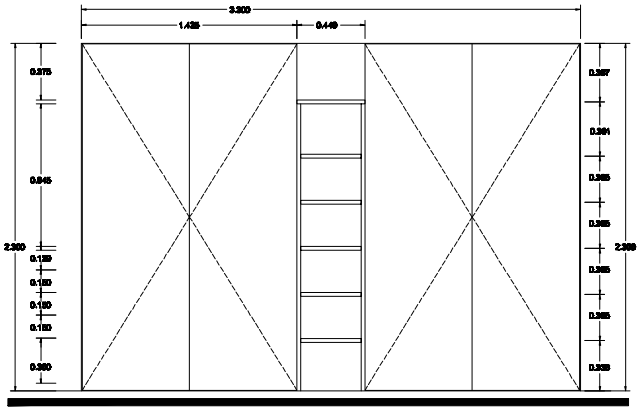
MD-02
CORTE B–B' (DEPARTAMENTO DOBLE)



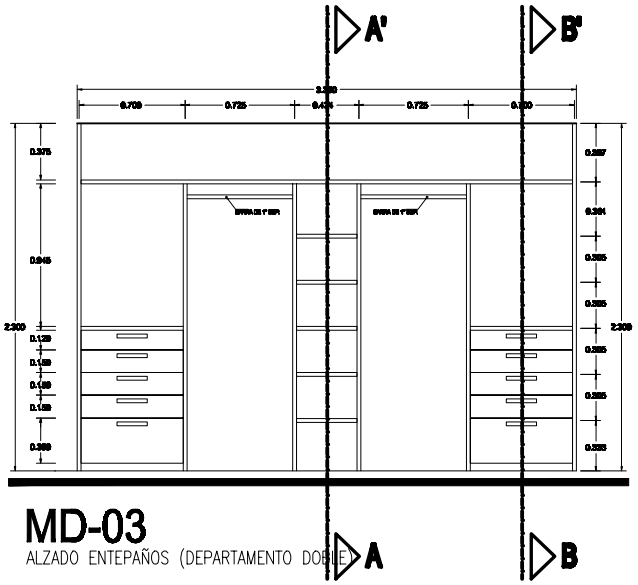
MD-02
PLANTA ARQUITECTONICA (DEPARTAMENTO DOBLE)

Muebles de diseño

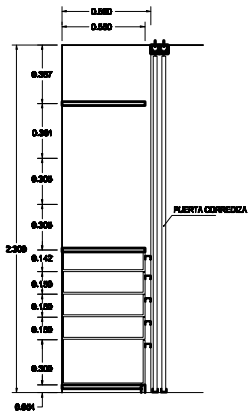
ESCALA **1:75**



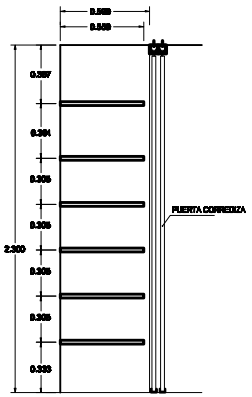
MD-03
ALZADO (DEPARTAMENTO DOBLE)



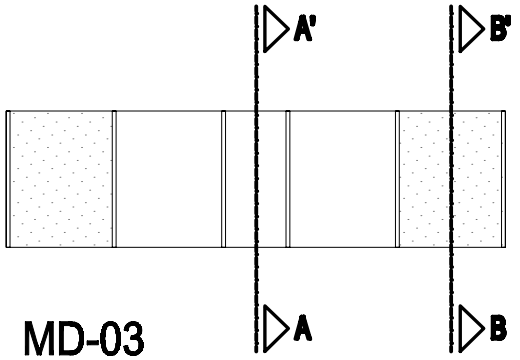
MD-03
ALZADO ENTEPAÑOS (DEPARTAMENTO DOBLE)



MD-03
CORTE B–B' (DEPARTAMENTO DOBLE)



MD-03
CORTE A–A' (DEPARTAMENTO DOBLE)



MD-03
ALZADO ENTEPAÑOS (DEPARTAMENTO DOBLE)

Muebles de diseño

ESCALA **1:75**



AI-09
ALZADO INTERIOR DEPARTAMENTO DOBLE ALTURA DESDE CUBO DE ILUMINACIÓN

Alzados interiores

ESCALA **1:250**

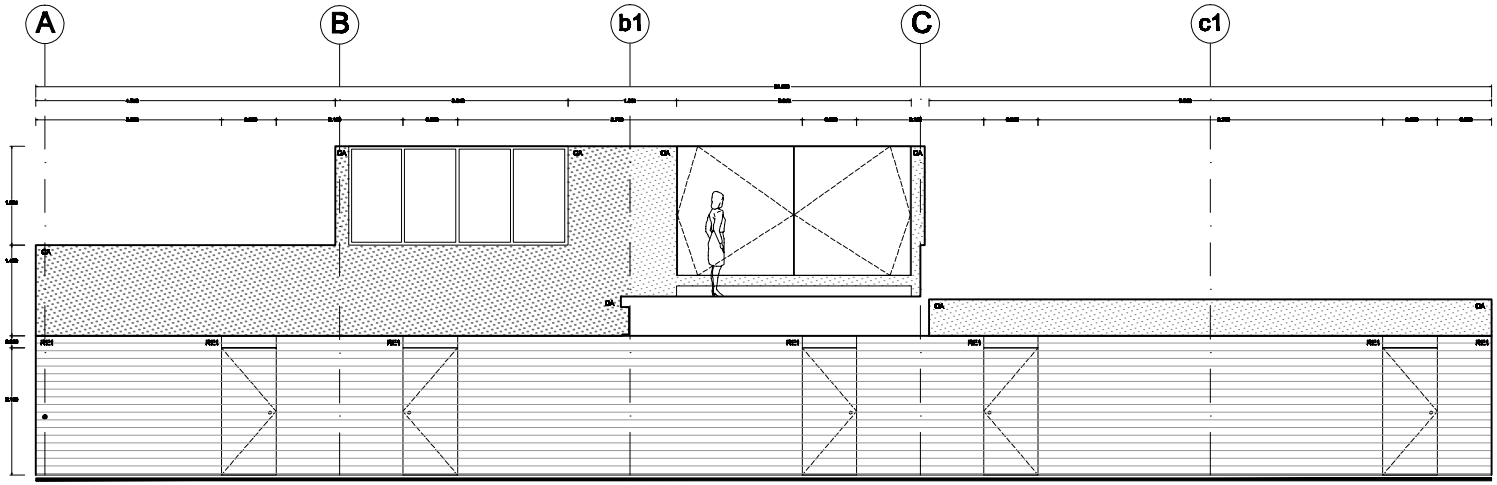
Universidad Nacional Autónoma de México
UNAM
Biblioteca Central
Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

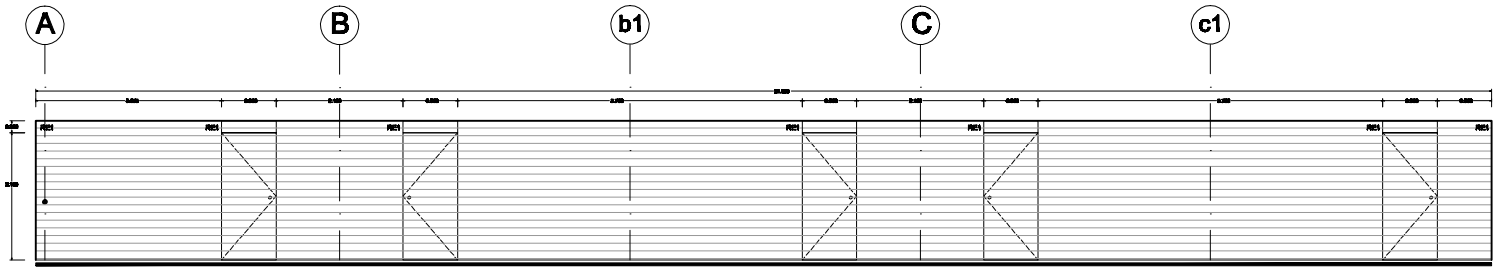
DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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.



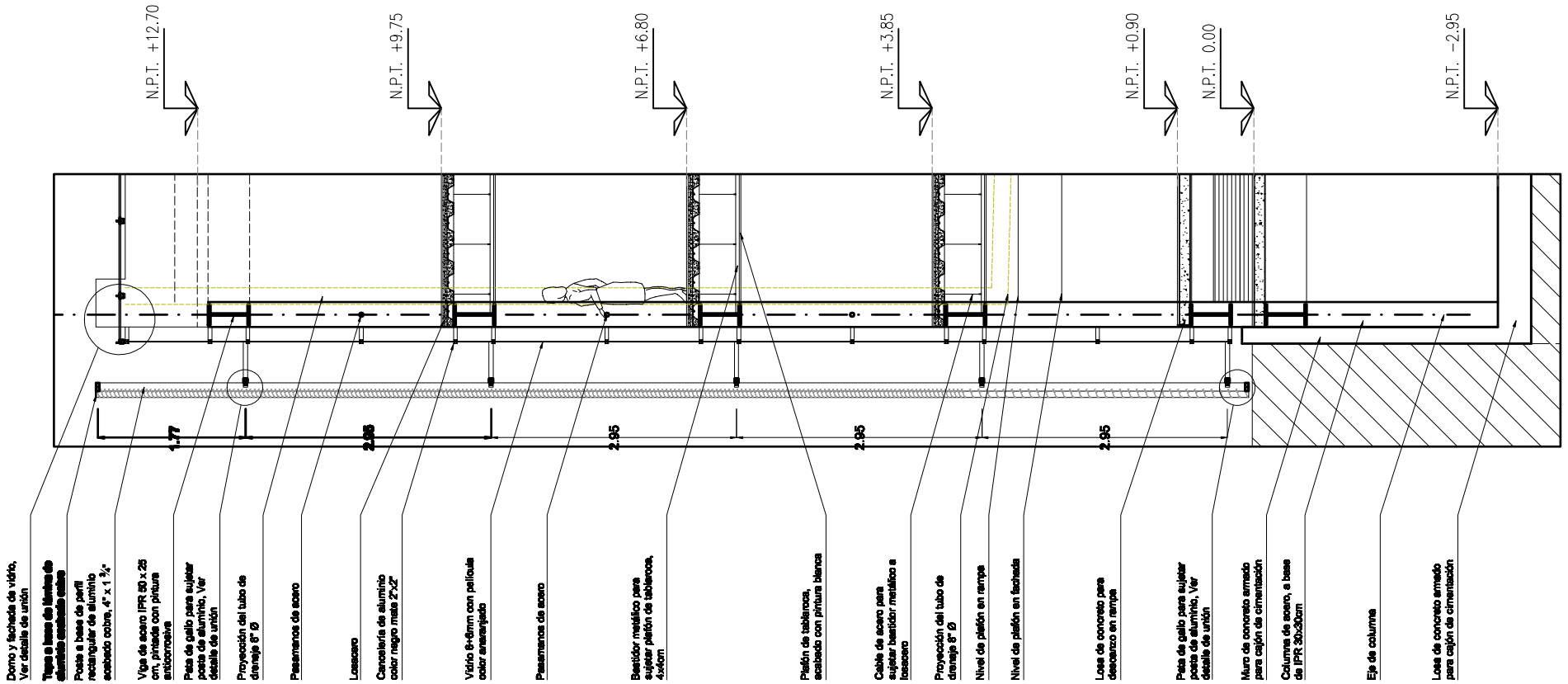
AI-08
ALZADO INTERIOR DEPARTAMENTO SENCILLO



AI-08
ALZADO INTERIOR DEPARTAMENTO SENCILLO

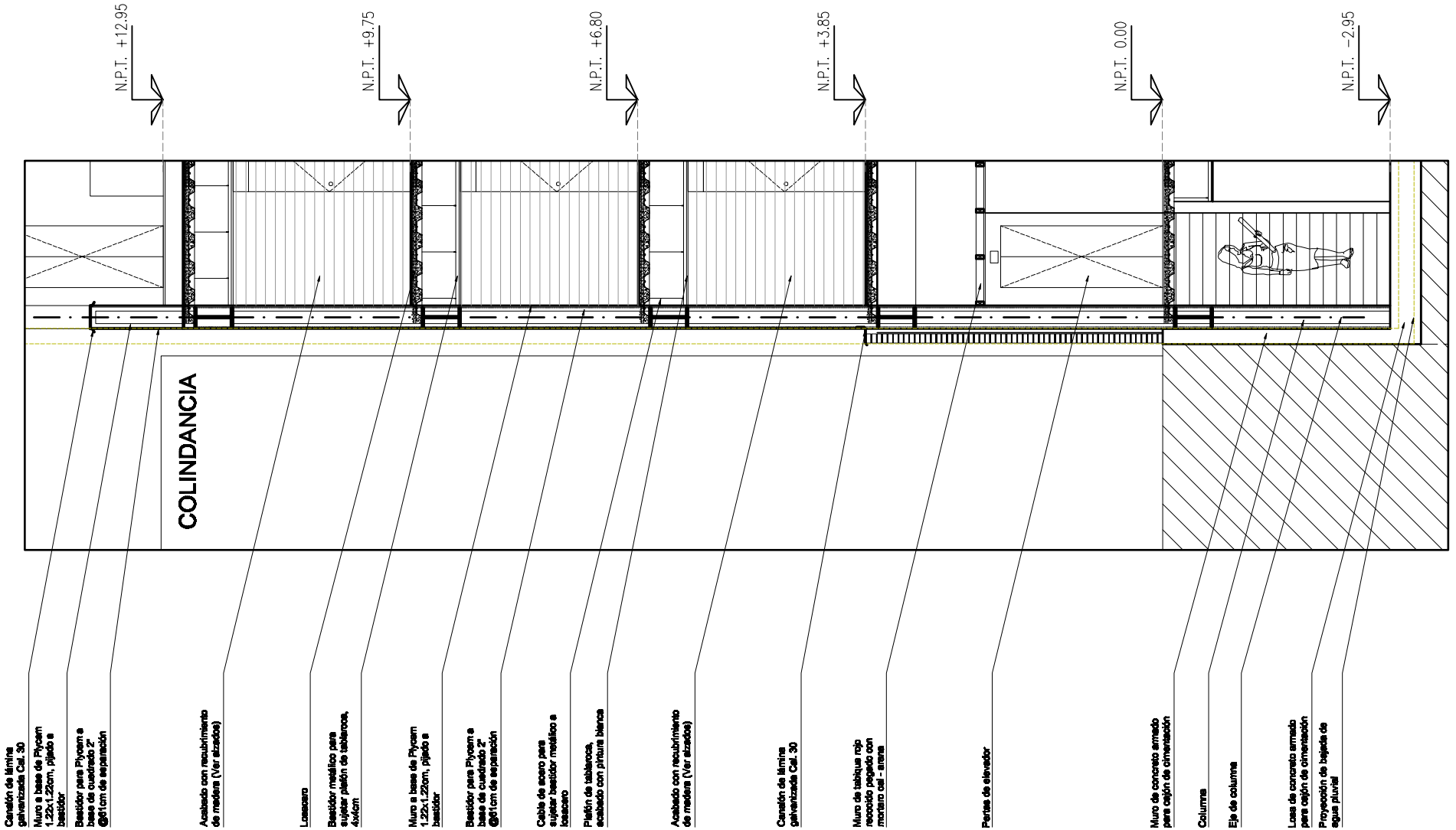
Alzados interiores

ESCALA **1:250**



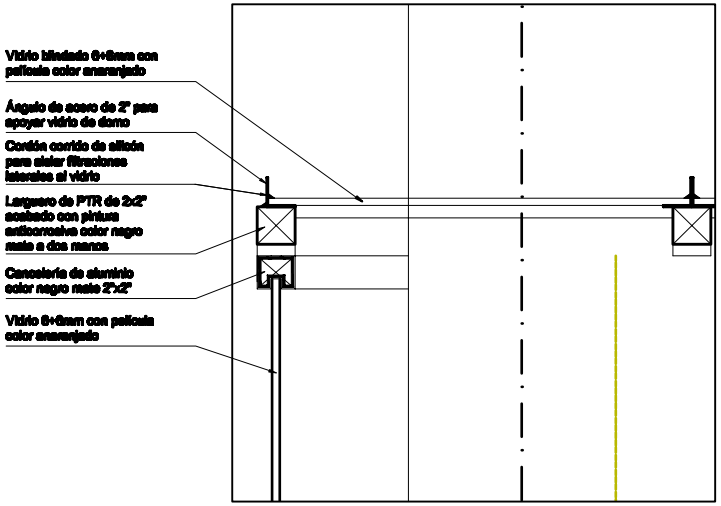
Corte por fachada CXF-01

ESCALA **1:75**

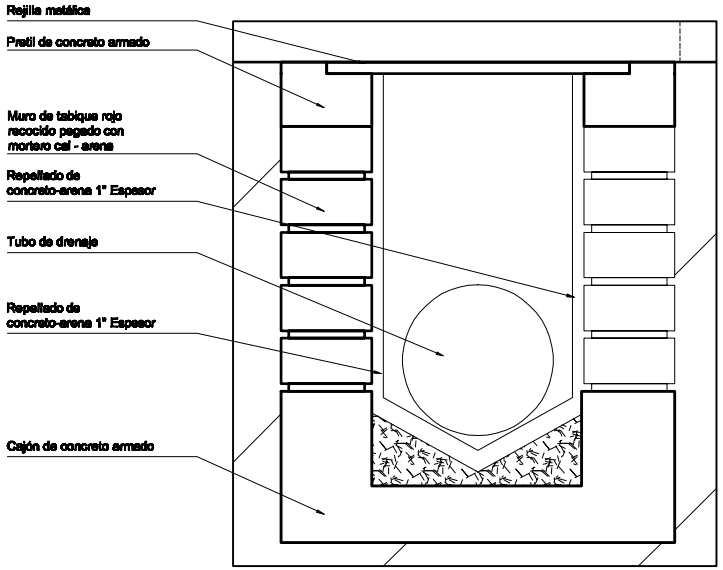


Corte por fachada CXF-02

ESCALA **1:75**



DETALLE: unión de cancelería



DETALLE: coladera de piso en fachada

Detalles de CXF

VER CORTES POR FACHADA

CRITERIO ESTRUCTURAL

El edificio se desplanta sobre un terreno cuya área es de 922.64m2, con un área total construida de 3624.41m2; que se desplanta en un área de 680.57m2; es está clasificado según el Reglamento de construcciones para el Distrito Federal como: Construcción del grupo B1, género Habitacional, Plurifamiliar, con menos de 50 viviendas.

El tipo de suelo, correspondiente al terreno, está clasificado como Zona III, de acuerdo con el Reglamento de construcciones para el Distrito Federal.

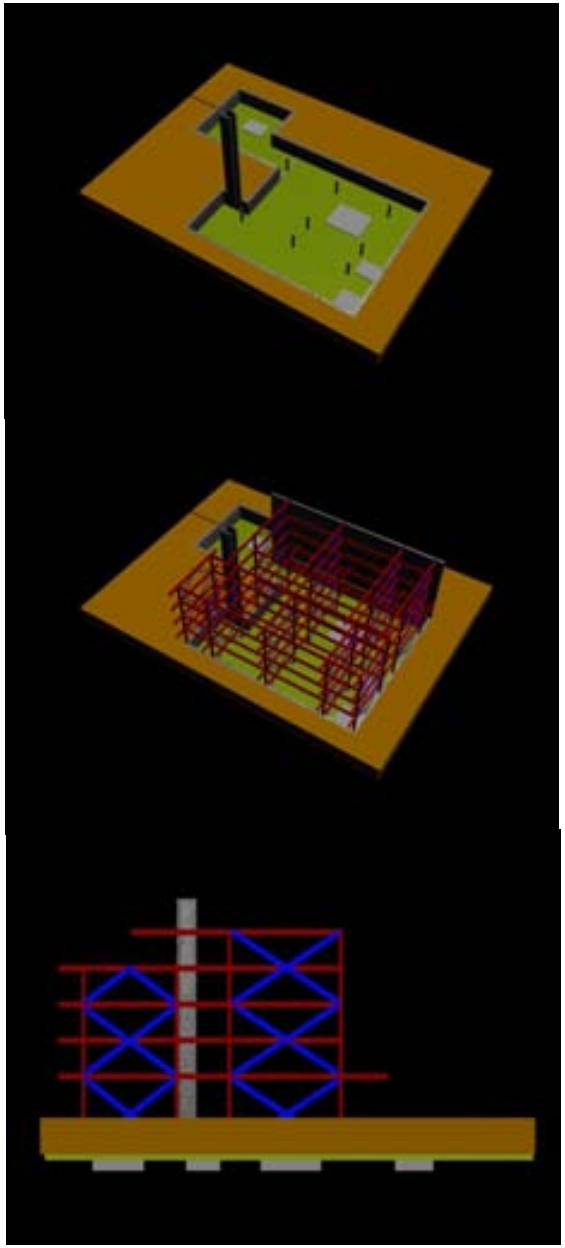
SUPERFICIE CONSTRUIDA, EDIFICIO A

Nivel	Área	Ejes 1-2	Ejes 3-4	
Sótano		680.57		
Nivel 0.00		481.34		
N1		686.05		
N2		452.84	361	91.84
N3		625.12		
N4		698.49	606.65	91.84
TOTAL		3624.41		

El peso aproximado del edificio es de 3384226.38Kg y resulta menor al peso del volumen de tierra retirado

Tabla de pesos

Material	Peso	
Arcilla (Cd. Méx.)	1500	Kg/m3
Losacero	260	Kg/m2
Plycem	45	Kg/m2
Block	33	Kg/m2
Cancelería	35	Kg/m2
Tablaroca	35	Kg/m2
Plafond	20	Kg/m2



Cargas	Edificio A	
Carga muerta	3082877.78	Kg
Acero	552108.84	Kg
Losacero	1119294.80	Kg
Acabados	223858.96	Kg
Muros y canceles	182002.7	Kg
Cimentación	1005612.48	Kg
Carga viva	301348.6	Kg
Total	3384226.38	Kg

Tierra x excavación 3572992.50 Kg

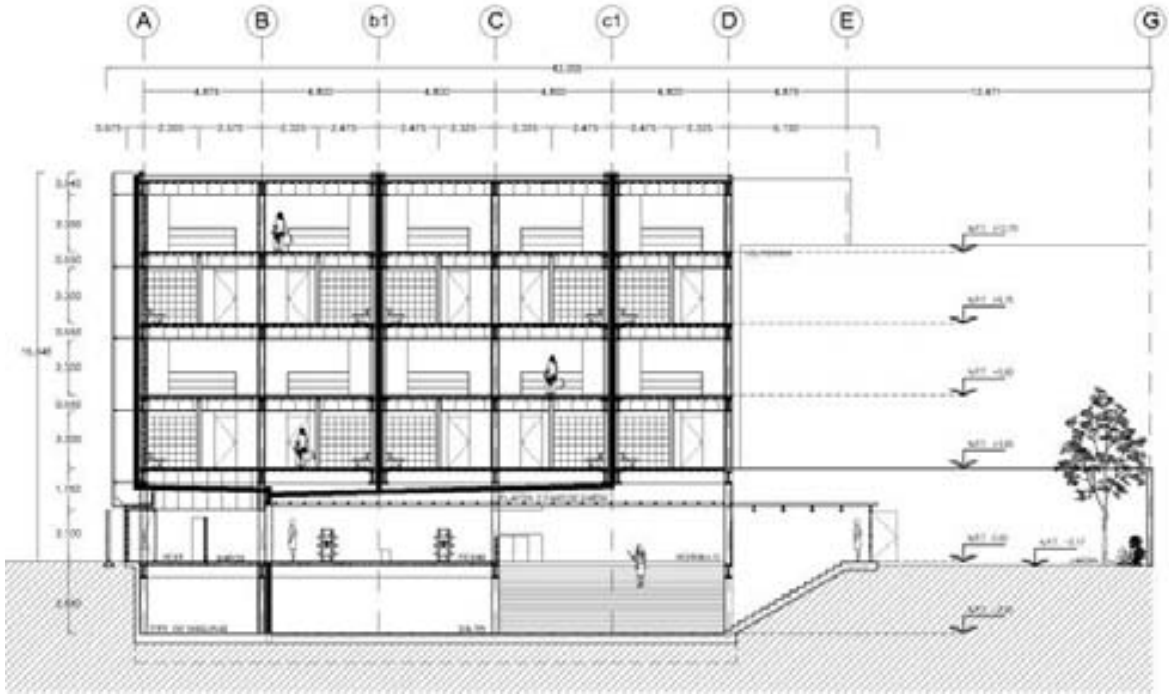
La estructura está planteada a base de perfiles de acero en columnas y vigas unidas con tornillos, estructurada con marcos rígidos y reforzada con contraventeos de acero. (Ver planos correspondientes)

Las vigas de acero IPR se definieron con un peralte de 50cm, considerando que equivalen a poco más de una décima parte del claro más grande en el edificio (9.60m entre los ejes “B” “C” y “D”); procurando hacer una estructura sobredimensionada de modo que el cálculo estructural no afecte el diseño general del edificio.

Las columnas de acero IPR se definieron de 30x30cm con una separación máxima entre columna y columna de 9.60m; dichas columnas quedarán ancladas a las contratrabes de la cimentación. (Ver planos correspondientes)

La cimentación que se plantea es por substitución de tierra por medio de un cajón de cimentación de concreto armado. (Ver planos correspondientes)

Corte F-F': Ductos e instalaciones



CRITERIO PARA INSTALACIONES

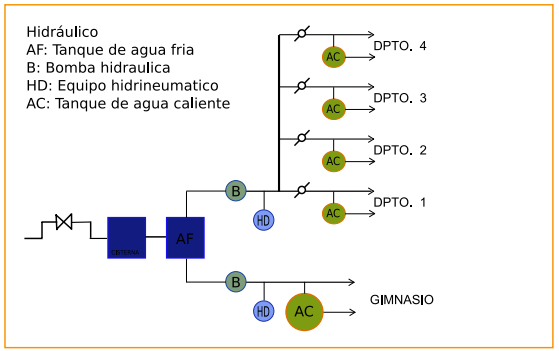
Ductos de instalaciones

El edificio consideró ductos de instalaciones, centrales y laterales al edificio, los cuales pueden ser registrados en todos los niveles. En dichos ductos se ubican las tuberías y ductos de las instalaciones de drenaje, agua, aire, así como las bajadas de agua pluvial.

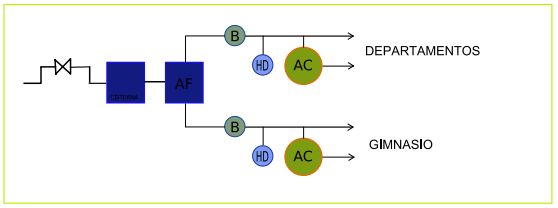
La pared colindante al ducto, ubicada en el baño de cada departamento, puede ser retirada por medio de paneles que se desatornillan. (Ver planos correspondientes)

El la plata baja se ubica un “paso de gatos”, para registrar y reparar las tuberías y ductos de instalaciones. Este paso queda oculto con el plafón del gimnasio.

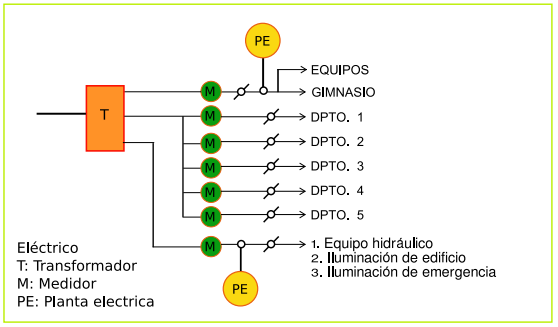
RED HIDRAULICA



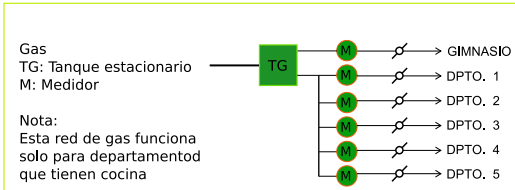
RED HIDRAULICA (Inicial)



RED ELECTRICA



RED DE GAS



10. CONCLUSIONES FINALES DE LA TESIS

A la pregunta inicial: ¿será posible generar un proyecto urbano-arquitectónico que afecte positivamente diversos estratos sociales, económicos y ecológicos?

La respuesta es: Se pueden crear mecanismos para solucionar los problemas urbanos de forma integral y sustentable, ecológica, financiera y socialmente. Además la solución del problema puede dejar buenas ganancias para todos.

El problema urbano del centro histórico difícilmente puede ser solucionado en esta tesis, por su amplitud, sin embargo se muestran muchas ideas con miras a solucionar sus problemas de una forma integral; y se abren diversas líneas de investigación para explorar otras formas de enfocar los problemas en arquitectura. Recordemos que las ciudades son una inversión y no un gasto, por eso se crearon.

Se pueden diseñar proyectos con una visión mucho mas amplia que el problema arquitectónico en si, y esto implica un trabajo multidisciplinario e incluir a todos.

La arquitectura ofrece una herramienta importantísima para ofrecer soluciones a los problemas de la sociedad.

El arquitecto juega un papel importante y tiene un compromiso social muy grande.

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.

11. BIBLIOGRAFÍA

Connolly, Priscilla (1990) Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda, 1984: ¿Desconcentración Planificada o Descentralización de Carencias?, en Una década de Planeación Urbano-Regional. México. Editorial Fondo de Cultura Económica.

_____(1998) El financiamiento de la vivienda en México, en La política habitacional en América Latina: Balance y perspectivas de las transformaciones recientes. Herrasti, Emilia y Villavicencio, Judith (coord.). División de Ciencias Sociales y Humanidades. Colección Memorias. Universidad Autónoma Metropolitana. Unidad Azcapotzalco.

Coulomb, René (1985). Transformación del espacio central y la problemática habitacional. Departamento de Sociología. División de Ciencias Sociales y Humanidades. Universidad Autónoma Metropolitana. Unidad Azcapotzalco.

_____(1988) Vivienda en renta y dinámica habitacional en la Ciudad de México, en Procesos Habitacionales en la Ciudad de México. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología. Universidad Autónoma Metropolitana/ Unidad Iztapalapa. Primera Edición.

_____(1991) Priscilla y Duhau, Emilio. Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción de México. Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos A.C. (Cenvi)- Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.

_____(2000) Evolución de la Política Habitacional: La acción habitacional del Distrito Federal en el Centro Histórico de la Ciudad de México. 1998-1999, dentro del Segundo Coloquio del Observatorio de la Transición en el Distrito Federal y de la evolución de la política urbana durante el mandato del primer jefe de gobierno electo. Ciudad de México.

Durán, Ana; Esquivel, Ma. Teresa; Giglia, Angélica. (2000) Vivienda social y condiciones de vida en la Ciudad de México. Los programas habitacionales de FONHAPO y FIVIDESU, en Condiciones de Vida y Vivienda de Interés Social en la Ciudad de México. Editado por Miguel Ángel Porrúa y la Universidad Autónoma Metropolitana.

Escalante, Lyz y Serrano de la Paz, Rosalía (1998) ¿Viejas piedras o protección al patrimonio cultural? La problemática de la restauración y el deterioro de la zona: perímetro "A". Centro Histórico de la Ciudad de México. Proyecto terminal. Sociología Urbana. UAM-A.

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.

Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México (2000) Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México. Documento de trabajo.

Garza, Gustavo (1988) La evolución de la Ciudad de México en el siglo XX, en Procesos habitacionales en la Ciudad de México. Universidad Autónoma Metropolitana/ Unidad Iztapalapa. Primera Edición.

Gordon, Sara. (1994) Del universalismo estratificado a los programas focalizados. Una aproximación a la política social en México, en Políticas sociales para los pobres en América Latina. Martha Schteingart (coord.). Editorial Porrúa. INAH. (1985) Boletín de Prensa n. 418, 4 de Octubre.

INAH. (1986) Efectos sociales de los sismos en la Ciudad de México. Dirección General del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Documento Interno, octubre.

Melé, Patrice. (1995) La construcción jurídica de los centros históricos: Patrimonio y políticas urbanas en México. Revista Mexicana de Sociología. Instituto de Investigaciones Sociales de la Universidad Nacional Autónoma de México. Año LVII. Número1.

Morales, Ma. Dolores (1981) La expansión de la ciudad de México en el siglo XIX en el caso de los fraccionamientos. Ensayo de construcción de una ciudad. Colección Científica Historia. Segunda edición.

Rivera Juárez, Reyna (2000) La Permanencia de la Actividad Gastronómica frente al rescate del Centro Histórico de la Ciudad de México. Tesina para titularse en Maestría y Políticas Metropolitanas. UAM-A.

Rodríguez Morales, Leopoldo y Massolo, Alejandra (1988) El Centro de la Ciudad de México: definición, transformación y problemática, en La rehabilitación de la Vivienda: una alternativa para la conservación de los Centros Históricos. Colección Divulgación. Instituto Nacional de Antropología. México.

Suárez Pareyón, Alejandro (1997) El hábitat popular en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Una reflexión sobre la historia de la ciudad para fundamentar las acciones para el cambio. Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, A. C.

Vega Rangel, Edna. (1988) Autoconstrucción, práctica vecinal para cubrir demandas de vivienda, en ¿...Y quién hace la ciudad? Antología. Casa y Ciudad, A.C.
Villavicencio, Judith y Durán, Ana María (1993) "La vivienda en la ZMCM", en Dinámica urbana y procesos sociopolíticos. Coulomb y Duhau (coord.) Lecturas de actualización sobre la Ciudad de México. Observatorio de la Ciudad de México. UAM-A-CENVI, México.

REVISTAS

Échame una manita, Centro Histórico 1991-1994. (1994) Centro Histórico de la Ciudad deMéxico, en Producción editorial, México.

Fideicomiso Programa Emergente de Vivienda Fase II (1988), en Vivienda Emergente en la Ciudad de México. La Segunda Fase. México D.F.

Gamboa de Buen (1993) Acciones para romper un ciclo de deterioro. Artes de México. Tercera edición.

Pradilla Cobos, Emilio. Reconstrucción del Centro Histórico de la Ciudad de México en Revista Ciudades: análisis de la coyuntura, teoría e historia. Desastres y Protección Civil. Número 17. Revista financiada por la Red Nacional del Investigación Urbana.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la Ciudad de México (1998) Aspectos sociales: organizaciones sociales demandantes de vivienda.

TEXTOS DE INTERNET

La regeneración habitacional en el centro histórico de la ciudad de México. Lic. José Angel Mora Reyes; documento de internet (pdf), agosto de 2003.

Cuenca, Alberto (2001) Temor en los vecinos del Centro Histórico por desalojos. El Universal. Sección: Ciudad Online http://www.el-universal.com.mx/pls.

Diario Oficial de la Federación. CD-Room (1997) Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.

Hidalgo, Jorge y Zúñiga, Mariel. (2001) Como el ave fénix. http://www.infosel.com.mx/extra/sismos/notas/TEXTOS/rsis14.HTM.

_____(2001) Vivienda: solución que no llegó a todos. www.infosel.com.mx/extra/sismos/notas/TEXTOS/rsis0013.HTM.

Infonavit. Página Electrónica. Breve descripción de la historia del INFONAVIT en la Vivienda en México: un panorama general. Evolución de la Acción Habitacional. Año 2000.

Isuani, Aldo. Los orígenes conflictivos de la seguridad social. www. políticas/documentos/nexos/org/mex.

Rosas Mantecón, Ana (2001) Las jerarquías simbólicas del patrimonio: distinción social e identidad barrial en el centro Histórico de la ciudad de México. En la página electrónica de Ciudad Virtual de Antropología y Arqueología. Http:/www.antropología.com.ar/. Equipo NayA. Departamento de Antropología de la Universidad Autónoma Metropolitana.

Tamayo, Manuel. (1997) El análisis de políticas públicas. La nueva Administración Pública. Madrid. Alianza Universidad. Http://www.políticas/sociedad/políticapublica.htm/sc.