

FACULTAD DE ARQUITECTURA

TEMA: REVITALIZACION URBANA Y VIVIENDA EN LA MERCED

PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO PRESENTAN:

AYALA SERRANO ALBERTO

HERRERA VILLARUEL JUAN

LEZAMA ARCE ARTURO

SARMIENTO VIVEROS CARLOS

1986.



## **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 está 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.

24  
27

I N D I C E

	Página
INTRODUCCION	1
ANTECEDENTES	3
PLANTEAMIENTO TEORICO DEL TEMA	5
ENFOQUE	10
OBJETIVOS DEL TEMA	12
ASPECTOS JURIDICOS Y ECONOMICOS	14
METODO DE TRABAJO	16
Capítulo I INVESTIGACION CONCEPTUALIZACION	19
1. Investigación General	19
1.1 Antecedentes históricos	19
1.2 Estudio tipológico	27
1.3 Usos actuales del suelo	32
1.4 Densidad de construcción y población	35
1.5 Análisis del usuario	41
1.6 Equipamiento urbano e infraestructura	44
1.7 Normas, reglamentos y restricciones	48

Capítulo II	ACTIVIDADES, FUNCIONES Y USOS	56
A)	Aspectos físicos	56
B)	Dinámica urbana	61
B.1)	Usos del suelo en la zona	61
B.2)	Usos del suelo en la manzana	62
B.2.1)	Claustro de la merced	63
B.2.2)	Esconvento de la merced	64
B.2.3)	Plaza Alonso García Bravo	66
B.3)	Dinámica de relaciones en la manzana	66
C)	Población, composición social y actividades	69
C.1)	Prototipos familiares	70
C.2)	Actividades de tipo recreativo, cultural, comercial, etc.	72
D)	Sistemas constructivos, materiales y técnicas	74
Capítulo III	TENDENCIAS DE LA ZONA	77
3.1)	Modificaciones espaciales urbanas	77
3.2)	Modificaciones espaciales arquitectónicas	89

Capítulo IV	DESCRIPCION DEL PROYECTO	95
1.	Diagnóstico urbano	95
2.	Pronóstico o propuesta urbana	98
3.	Propuestas prioritarias urbanas	99
DESCRIPCION DEL PROYECTO DE VIVIENDA		104
I.	Elección del inmueble	104
II.	Situación actual del inmueble	105
2.1	Localización y estado actual	105
2.2	Aspectos técnicos	105
2.3	Usos actuales del suelo	107
Criterios adoptados para el desarrollo del proyecto		108
DESARROLLO DEL PROYECTO		114
1.	Comercio	114
2.	Consolidación del grupo social	121
3.	Vivienda	122
4.	Aspectos técnicos	127
5.	Carácter formal del edificio	129

NOTAS A CAPITULO

131

CONCLUSIONES

136

BIBLIOGRAFIA

140

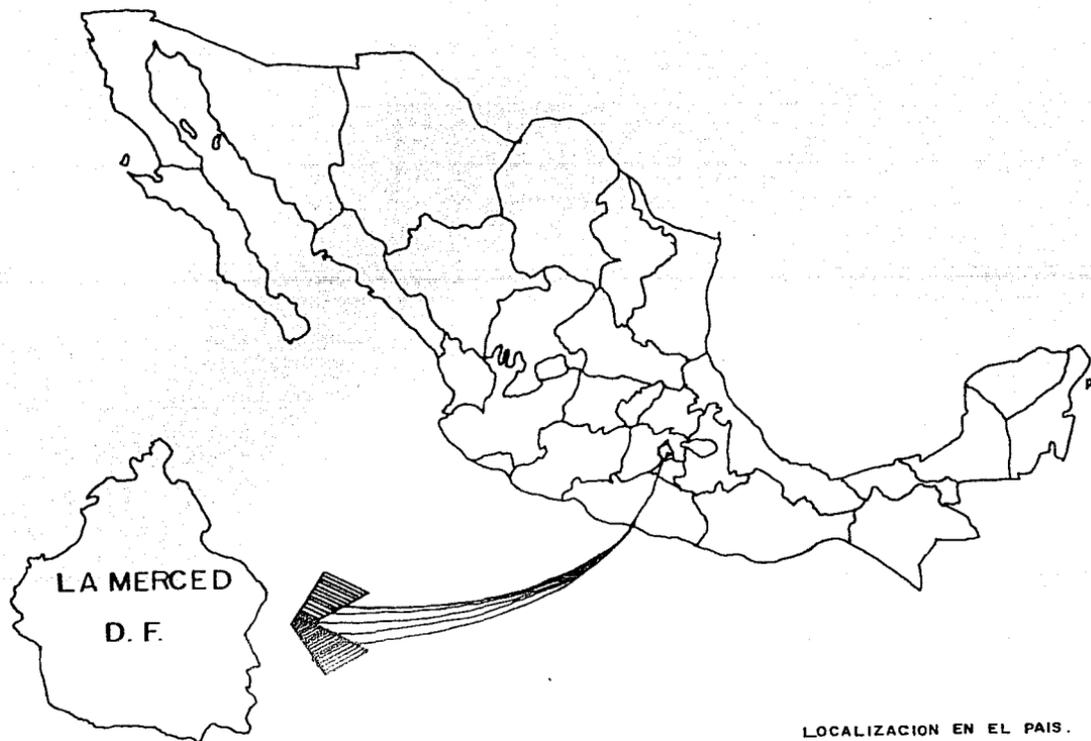
## I N T R O D U C C I O N

El presente documento pretende aportar alternativas de solución al problema urbano y habitacional que presenta el barrio de "La Merced", a raíz del desalojo de bodegas; ocasionado por la construcción de la nueva Central de Abastos. El mencionado barrio se encuentra localizado en el Centro Histórico de la ciudad de México, que en nuestro tiempo y lugar merece ser tratado a conciencia y objetividad, - de donde surge la necesidad de soluciones al uso racional del espacio urbano o público y del habitar cotidiano.

Al reunir los aspectos principales del tema, nos dimos a la tarea de conjuntar esfuerzos, necesidades y estudios, que apoyaran la propuesta que presentamos, siendo esta una alternativa que apoya y - apunta soluciones, que deberán ser sometidas a la consideración de los organismos de planeación urbana de la ciudad de México.

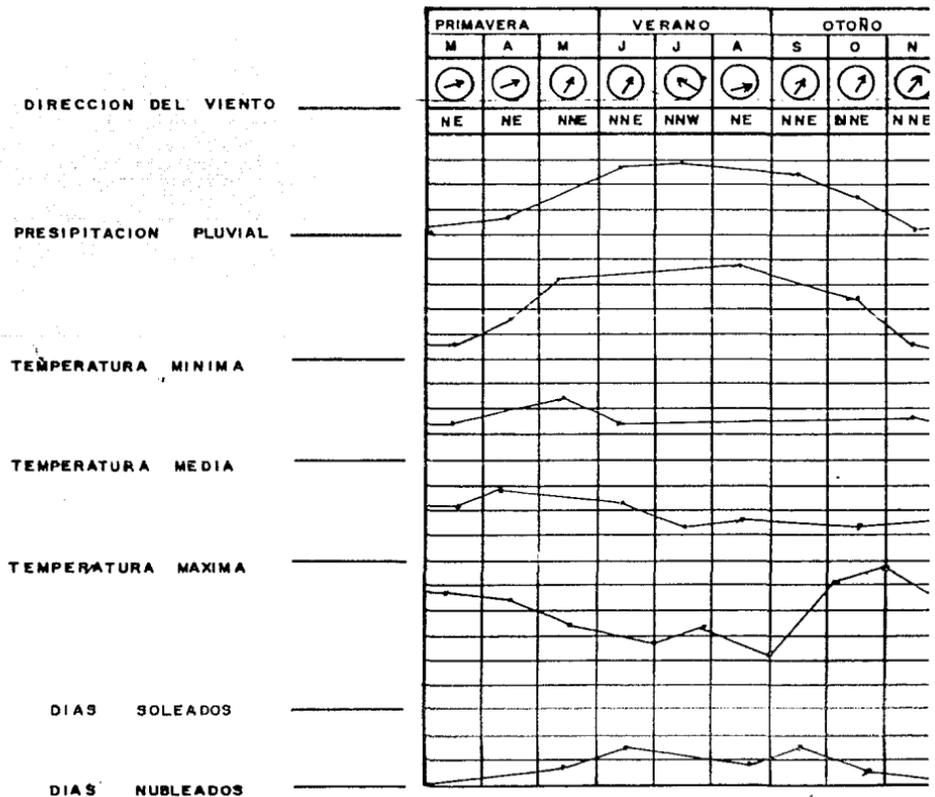
Dicha propuesta se basa en la creación de tres tipos de vivienda: Vivienda nueva, Vivienda mejorada y Vivienda con crecimiento; resueltas con sistemas constructivos previamente analizados y propuestas con base al costo, durabilidad y nobleza de los materiales. Asimismo el diseño de estos tres tipos de vivienda se presentan bajo los criterios de consolidación de los diferentes grupos sociales que existen ahí, en un marco de respeto a sus actividades y actitudes, creando espacios con fuerza de contenido y uso basado en las características de sus actividades.

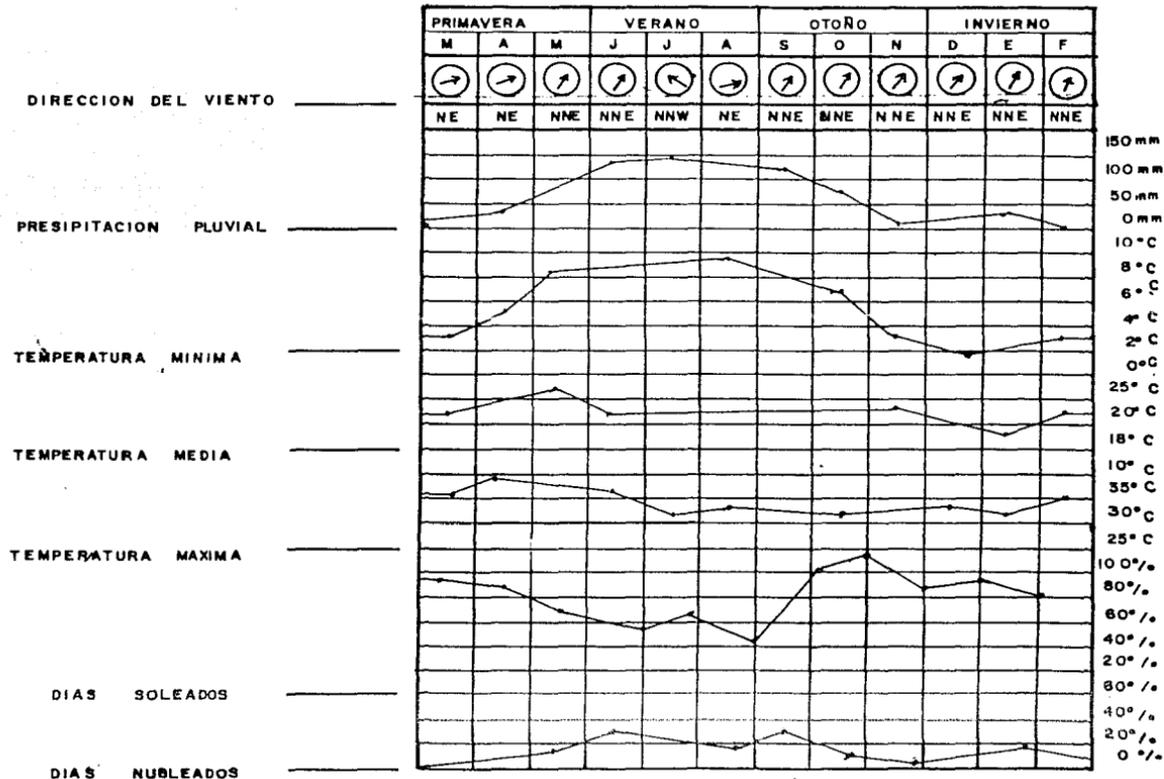
Por otro lado se pretende el rescate y la conservación de espacios sociales que consoliden y revaloricen las actividades urbanas, considerando las acciones de revitalización tanto urbana como de vivienda, arraigando así una consolidación de las actividades sociales a los diferentes grupos sociales - que residen en la zona, en donde no encuentra cobertura el desalojo poblacional bajo las leyes del mercado.



LA MERCED  
D. F.

LOCALIZACION EN EL PAIS.





DATOS CLIMATOLÓGICOS

## A N T E C E D E N T E S

A partir de la convocatoria hecha por el Area de Diseño de la Facultad de Arquitectura, en abril de 1983, para el concurso en donde se proponía dar solución de habitación, pequeño comercio y remodelación de plaza en el barrio de "La Merced", específicamente en el área donde se ubican la Plaza Alonso García Bravo, el edificio denominado como Claustro de "La merced" y el edificio continuo a éste, denominado Ex-convento de "la merced", los cuales a su vez forman parte del Centro Histórico de la Ciudad de México, para ser desarrollados por los alumnos del nivel 3.2 (Sexto semestre), siendo invitados todos los talleres de la facultad participando de esta manera el taller José Revueltas, del cual fuimos nosotros representantes.

Este concurso consistía en desarrollar un proyecto que mostrara alternativas de solución a los problemas habitacionales y comerciales, en otras palabras, vivienda nueva y pequeño comercio, en el área que ocupa actualmente el edificio considerado como ex-convento de "la merced", ubicándose éste entre las calles de República de Uruguay al sur, Plaza Alonso García Bravo al norte, Roldán al oriente y Telsa Vera al poniente.

El concurso consideraba el área antes mencionada como un lote baldío en el cual se tenía que desarrollar el ejercicio al respecto. El taller mostró su inconformidad puesto que se trataba de un inmueble con un alto valor histórico, por lo que no se podría dejar pasar así este dato tan importante.

De esta manera el taller José Revueltas participó en dicho concurso, tanto en vivienda nueva como en vivienda y rehabilitación urbana, obteniendo con este último el primer lugar. Por lo mismo, de -- aquí la inquietud de desarrollar el trabajo realizado, como un tema de tesis, título y desarrollo que - sustenta este documento.

## PLANTEAMIENTO TEORICO DEL TEMA

La problemática urbana actual en la zona de "la merced" y en el resto de la ciudad de México, es tá definida por un caos urbano, tanto a nivel visual, de funcionamiento y de desequilibrio social, -- que es atendido por los organismos de planeación de una manera parcial.

Si bien son innumerables las acciones que sobre estas zonas se realizan, carecen la mayoría de - los casos, de un sentido global y de respeto a sus actividades "La Planeación" a través de las dife- rentes acciones (entre ellas las de vivienda) han tenido un enfoque eminentemente tecnocrático, comer- cial y "político" que dista en mucho de una preocupación de un bienestar social y de equilibrio. -- Casos como el de Tepito, la remodelación del centro histórico de la ciudad, la del Templo Mayor, la remodelación de la zona centro de la ciudad de Guadalajara y otras más, han permitido ver como se des- plaza a la población y esas actividades para ser suplidas por escenografías y usos de mayor valor co- mercial.

Al percibirse la importancia que generan dichas actividades en el ámbito urbano de "la merced", éstas se ven alteradas al ocurrir la descentralización de productos perecederos a la nueva Central - de Abastos, en el año de 1982, con tal acción "la merced" sufre un cambio radical en su espacio urba- no, evidenciando e incrementando la problemática de dicha zona.

Esta problemática se presenta debido al desalojo de los "bodegueros", llamados así a las personas sociales, encargadas del abastecimiento de productos perecederos, a un elevado número de comercios en la ciudad de México y de algunos mercados foráneos.

Por tal motivo ésto genera en la zona la liberación de 13 sectores, la disminución del volumen del tráfico, el cambio de lugar de trabajo de miles de personas, menor demanda de servicios públicos y sobre todo, la posibilidad del cambio en el uso del suelo, que éste a su vez nos lleva a la transformación del contenido social, que caracteriza a la zona.

Este contenido social antes mencionado se ve afectado primordialmente cuando los habitantes de la zona se ven obligados a salir de ésta, por la razón de que al cambiar el uso del suelo éste toma otro valor catastral y por ende en el incremento y aunado a ésto la perspectiva que el Gobierno establece al pretender la liberación de rentas congeladas, y además el cambio que sufre el comercio al verse obligado a aumentar el precio en sus productos. Con lo antes descrito, se denota el incremento económico que se presentaría en la zona y sus efectos respectivos ante la población, que en su mayoría se caracteriza por carecer de ingresos económicos bien remunerados.

Por otro lado, nos enfrentamos al problema del deterioro de la zona, que a continuación describiremos:

- 1.- La inadecuación espacial de locales comerciales, utilizados como bodegas puede considerarse como uno de los factores que en mayor medida propicia la degradación física de las edificaciones que albergaron tal uso.

- 2.- Las condiciones físicas y espaciales de la vivienda en vecindades, ponen de relieve la insalubridad y hacinamiento en que habita gran parte de la población residente en la zona.
- 3.- El estado de abandono y deterioro de numerosas edificaciones constituyen un inmejorable campo de concentración de alcohólicos, vagos y drogadictos, incrementando la inseguridad social de la población residente y visitante.
- 4.- Los problemas derivados de una deficiente dotación de servicios públicos, tales como la falta de vigilancia y deficiencias en el servicio de recolección de basura, encharcamientos, rupturas de tubería, pésimas condiciones del pavimento, deficiente mantenimiento de energía eléctrica y el elevado déficit de áreas verdes y equipamiento socio-cultural y recreativo, pueden considerarse como producto de la situación en su conjunto.
- 5.- Y también tomando en cuenta que "la merced" está ubicada en una área que representa menos del -- 20% de la superficie comprendida dentro del Centro Histórico, contiene más de un 40% de las edificaciones históricamente valiosas del mismo.

Por esto es necesario hacer mención de la importancia que representan las construcciones consideradas como monumentos históricos, portadores de un mensaje espiritual del pasado, siendo el testimonio vivo de sus tradiciones seculares.

Así pues, es primordial que las bases fundamentales a la conservación y remodelación de los Monumentos sean elaborados dentro de un plano internacional, aunque a fin de cuentas se responsabilise --

cada nación del cuidado de su aplicación dentro de su propia cultura y tradiciones.

La conservación tiene como fin salvaguardar tanto la obra de arte, como el testimonio histórico. La conservación se beneficia con la dedicación de estos Monumentos Históricos a una función útil a la sociedad; esta dedicación es deseable, pero no puede ni será alterada la disposición o el decoro de los edificios. Respetando estas limitaciones podrán ser autorizados todos los arreglos que a éstas sucedan a la evolución de los usos y costumbres.

En síntesis, los valores urbanos afectados mayormente, dada la situación actual de la zona, son: el grado de habitabilidad del área como apoyo al nivel de vida de sus habitantes, el grado de accesibilidad de los mismos a fuentes de trabajo y de la población citadina a los valores que ofrece la zona como área de valor eminentemente histórico, menguada considerablemente al grado de control que la población capitalina residente o visitante pudiera tener sobre el uso de esta zona urbana.

La importancia de los problemas en esta zona y sobre todo las alternativas de una transformación, implica para los intereses sociales y los valores urbanos, son hechos que reclaman la intervención pública oportuna y en extremo cuidadosa, que asegure los valores de la misma, garantizando a la vez la participación coordinada de los diversos agentes que intervienen en el cambio.

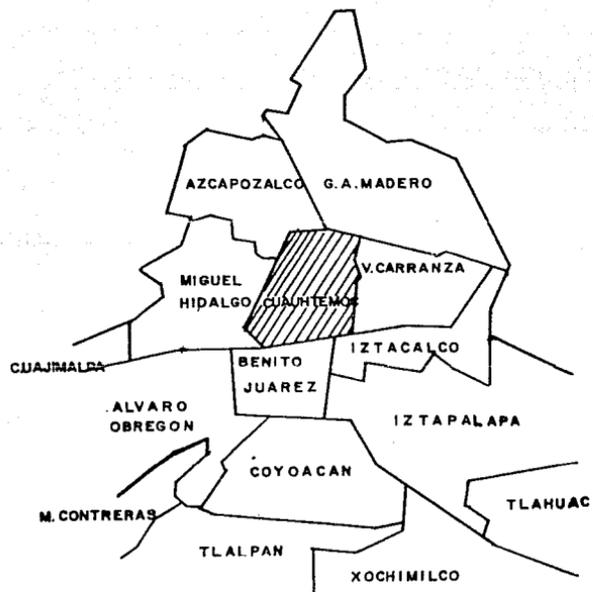
"La merced" es de manera inobjetable una zona urbana central y deteriorada, cuyo futuro está definiéndose tanto en su edificación, vislidad y servicios públicos, como en las condiciones de vida de sus habitantes, por el Gobierno Federal, así como de las autoridades del Departamento del Distrito --

Federal. Todo éstos a consecuencia de que dicha zona ha dejado de ser el principal centro de abasto de artículos perecederos.

El plan general denomina a la zona como parte del centro metropolitano, que será apoyado para su desconcentración por ocho centros urbanos distribuidos estratégicamente en el Distrito Federal y con características similares que en alguna medida serán complementarios entre si y éstos estarán intercomunicados mediante la red vial primaria del Sistema de Transporte Colectivo.

Por otro lado, los planes parciales de las Delegaciones proponen para la zona la conservación, renovación y mejoramiento del área, y la obtención de una mezcla de uso más balanceada, favoreciendo la vivienda de interés social.

"El centro de la ciudad sigue conservando sus funciones centrales, sin embargo es preciso desalentar la actual concentración excesiva de actividades y servicios para mejorar las condiciones de habitabilidad".



LOCAL

E N F O Q U E

No es ajeno a ningún estudioso del fenómeno urbano, que detrás de la restauración o aún más de una propuesta, existe un cambio de uso en donde se deja entrever la especulación urbana, ligada con los valores históricos típicos, reflejo de los vestigios de una cultura popular. Valores que son -- utilizados en fines eminentemente comerciales.

La tesis sustenta de esta manera los ejercicios de diseño de vivienda nueva o remodelación bajo los criterios de consolidación a los diferentes grupos sociales que allí existen, en un marco de respeto a sus actividades y actitudes, en donde no se pretende implantar un cambio radical, sino de re--vitalización urbana y social, basados en la historicidad de sus actividades.

Se pretende de esta manera, que el mismo usuario identifique su ámbito social, lo valore en su -- consición social y se lo apropie, y por lo tanto, lo utilice de esta manera.

Las soluciones, alternativas y modificaciones que se propongan, tenderán a elevar ese tan mencio--nado nivel de vida, pero no sólo como aumento de áreas o infraestructura, sino como un planteamiento global que propicie la organización, el contacto social y la multiplicidad de usos.

Asimismo, con respecto a la historicidad de la zona se pretende respetar la tipología y unidad -- existente, dando énfasis a aquéllos sitios históricos de mayor relevancia y superditando a ellos el -- diseño, no se pretende generar escenografías o reproducciones de copias históricas, sino reflejar la participación del diseño arquitectónico en concordancia con el contexto histórico.

Con este concepto de acciones urbanas definen a la vivienda no sólo como un problema arquitectónico constructivo, sino como un problema de organización social y financiera, debido a que los costos de realización o compra van a ser sustentados por los ingresos de los pobladores, es decir, es también un problema de quien puede pagar la vivienda y es sujeto de crédito.

OBJETIVOS DEL TEMA

- Desarrollar formas y concepciones alternativas de diseño urbano, en donde se viertan los conceptos teóricos de integración y revitalización de las actividades urbanas, creando espacios que permitan al usuario identificar, caracterizar y revalorar la condición social del individuo en la apropiación del espacio urbano y arquitectónico.
- Apoyar a la clase social trabajadora con alternativas acordes a su nivel económico, que no limiten la creación de espacios en donde se recupere los valores de uso social y dignifique el usuario y sus actividades, generando la consolidación popular, y el arraigo a la zona.
- Determinar la adecuación óptima de las viviendas, de acuerdo a las condiciones fisiográficas y urbanas de la zona.
- El mejor aprovechamiento de los espacios que permitan satisfacer las necesidades de comunicación, recreación y esparcimiento.
- Aplicación de un criterio óptimo con base al análisis de los materiales constructivos y técnicos, para el desarrollo de vivienda nueva.
- Ver el problema de remodelación urbana en la zona de "la merced", como apoyo a la consolidación de la misma, desde el punto de vista físico y social, en contra de un objetivo de desplazamiento social.

- Rescatar los usos y costumbres de la zona analizada, para generar los planteamientos de diseño urbano y arquitectónico, acordes a éstos.
- Se observarán las limitaciones que como decreto de zona de monumentos coloniales se tiene y se ajustarán los diseños respetando las jerarquías históricas de los elementos urbanos.
- Se evaluarán las alternativas de remodelación de la actual zona o su reemplazamiento parcial o total, de acuerdo al estado actual de las edificaciones y su integración a los usos propuestos.

ASPECTOS JURIDICOS Y ECONOMICOS

Con este concepto de acciones urbanas define a la vivienda no sólo como un problema arquitectónico constructivo, sino como un problema de organización, financiamiento y crédito, debido a que los costos de realización o compra van a ser sustentados por los ingresos de los pobladores, es decir, es también un problema de quien puede pagar la vivienda y es sujeto de crédito.

Como forma de alternativa ante la incapacidad económica del poblador para acceder a una vivienda, se propone: la organización social a que es dirigida esta acción para hacerlo sujeto de crédito y en base a los fondos estatales de vivienda, proponer un mecanismo de financiamiento.

Recomendaciones a la propuesta de prefactibilidad financiera:

1. Dado el carácter de la zona donde se ubica el proyecto y el interés por parte del estado de revitalizar la misma, se debería apoyar esta propuesta con la decisión de adquirir el inmueble al -- valor catastral.
2. Para la ejecución de este proyecto la organización de los habitantes actuales del inmueble es determinante y necesaria.
3. Dado el nivel general de esta propuesta, en la misma no se detallan aspectos que podrían apoyarla aún más, como la búsqueda de instrumentos financieros que en materia de vivienda se dan actualmente y que son una alternativa más a la posible mezcla de recursos, tales como: FOVI, FOVISSSTE, --

INFONAVIT, DDF y FONHAPO; cuyos programas ofrecen posibilidades de obtener créditos con tasa de interés del 4 al 13% y posibilidades de pagos crecientes, decrecientes y constantes.

4. Por lo anterior, en este estudio se han planteado como criterio general las condiciones más estables como son: pagos constantes iniciando con hasta un 30% del salario y que a futuro tienden a dar mayor seguridad al acreditado, puesto que el poder adquisitivo del salario ( si bien aumenta este ) es cada día menor.

PROPUESTAS DE VIVIENDA — ACCION, FINANCIAMIENTO Y MEDIDAS COMPLEMENTARIAS

ACCIONES	TIPO DE PROGRAMA	FINANCIAMIENTO				ORGANIZACIONES PARTICIPANTES				MEDIDAS COMPLEMENTARIA				
		D. D. F.	FONHAPO	FOVISSSTE	FOVI	D. D. F.	SEDUE	INAH	OTROS	REGLAMENTO DE ZONIFICACION	RESTRICCION DE DEMOLICION	CONSERVACION A LA RENTA	APLICACION DE RENTA TOP	PROMO
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA REGENERABLE	MEJORAMIENTO POR AUTOCONSTRUCCION	X	X		(X)	X				X	X	X	X	X
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EDIFICIOS PATRIMONIALES	MEJORAMIENTO (RESTAURACION)	X	X		X	X		X		X	X	X	X	X
DEMOLICION Y SUSTITUCION DE VIVIENDA DETERIORADA	VIVIENDA PROGRESIVA (FUTURO CRECIMIENTO)	X	X		(X)	X				X			X	X
CONSTRUCCION DE VIVIENDA NUEVA EN LOTES BALDIOS	VIVIENDA TERMINADA URBANIZACION	X	X		(X)	X				X			X	X
MEJORAMIENTO DE EDIFICIOS DESOCUPADOS PARA LA CREACION DE VIVIENDA	MEJORAMIENTO POR AUTOCONSTRUCCION REMODELACION (1) (2)	X	X		(X)	X		X		X	X		X	X
VIVIENDA EN SUS TITUCION DE USOS INADECUADOS	MEJORAMIENTO POR AUTOCONSTRUCCION REMODELACION (3)	X	X		(X)	X		X		X	X		X	X

(1) BODEGAS DESOCUPADAS

(2) VIVIENDA DESHABITADA

(3) HOTELES DE PASO

(X) ALTERNATIVA LA VIVIENDA BAJOS INGR

PROPUESTAS DE VIVIENDA — ACCION, FINANCIAMIENTO Y MEDIDAS COMPLEMENTARIAS

TIPO DE PROGRAMA	FINANCIAMIENTO				ORGANIZACIONES PARTICIPANTES				MEDIDAS COMPLEMENTARIAS					
	D. D. F.	FONHAPO	FOVISSSTE	FOVI	D. D. F.	SEDUE	INAH	OTROS	REGLAMENTO DE ZONIFICACION	RESTRICCION DE DEMOLICION A LA	CONSERVACION DE RENTAS CONGELADAS	APLICACION DE RENTA TOPE	PROMOCION DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA	OTRAS
MEJORAMIENTO POR AUTOCONSTRUCCION	X	X	(X)	X					X	X	X	X	X	
MEJORAMIENTO (RESTAURACION)	X	X	X	X		X			X	X	X	X	X	APLICACION DE LOS ARTICULOS 6° Y 12° SOBRE LA LEY DE MONUMENTOS HIST.
VIVIENDA PROGRESIVA (FUTURO CRECIMIENTO)	X	X	(X)	X					X			X	X	
VIVIENDA TERMINADA URBANIZACION	X	X	(X)	X					X			X	X	OBJETIVO: REDUCCION DEL HACINAMIENTO EN VIVIENDA EXISTENTE
MEJORAMIENTO POR AUTOCONSTRUCCION REMODELACION (1) (2)	X	X	(X)	X		X			X	X		X	X	
MEJORAMIENTO POR AUTOCONSTRUCCION REMODELACION (3)	X	X	(X)	X		X			X	X		X	X	

DESOCUPADAS

(2) VIVIENDA

DESHABITADA

(3) HOTELES DE PASO

(X) ALTERNATIVA A CONSIDERAR PARA LA VIVIENDA DE FAMILIAS DE BAJOS INGRESOS

METODO DE TRABAJO

Se empleó el Método Deductivo a fin de establecer proposiciones concretas a partir de proposiciones generales, se apoyo en procedimientos de análisis y síntesis de aproximación sucesiva, a partir de un conocimiento previo, para comprobar las hipótesis planteadas en función de los siguientes puntos:

- A) Investigación Conceptual
- B) Dinámica de la zona
- C) Tendencias de la zona
- D) Alternativas de diseño

Contempla la zona como parte de una ciudad, que influye y es influida por ésta, así como su referencia histórica, las características actuales y los pronósticos de crecimientos. Cada uno de los puntos antes señalados, fueron desarrollados de la siguiente manera:

- A) En la investigación conceptual, se analizaron las referencias de la ciudad a fin de establecer las causas que han determinado la situación actual, conocer sus características socio-económica, tendencias de crecimiento y las posibilidades de cambio o conservación de los elementos, característicos de la zona, para determinar nodos e hitos, como elementos simbólicos y de identidad urbana que deban considerarse, para lo cual se determinaron los puntos siguientes:

- A.1 Antecedentes históricos
- A.2 Estudio tipológico
- A.3 Usos actuales del suelo
- A.4 Densidad de construcción y población
- A.5 Análisis del usuario
- A.6 Equipamiento urbano e infraestructura
- A.7 Normas y reglamento

B) En la dinámica de la zona se analizaron las actividades, funciones y usos de los siguientes puntos

- B.1 Aspectos físicos: Visuales, recorridos, jerarquías espaciales, etc.
- B.2 Dinámica Urbana
- B.3 Población, composición social y actividades
- B.4 Sistemas constructivos materiales y técnicos

Conforme a la investigación de campo y de fuentes documentales se establece un diagnóstico y recomendaciones en relación a las conclusiones obtenidas.

C) Tendencias de la zona, un análisis cualitativo y cuantitativo de la ciudad, a partir de las actividades y características de la población, los servicios y equipamiento con los que cuenta para el desarrollo de esas actividades en los siguientes aspectos:

- C.1 Modificaciones espaciales urbanas
- C.2 Modificaciones espaciales arquitectónicas

D) Alternativas de diseño, criterios adoptados para el desarrollo del proyecto en los siguientes -- aspectos:

- D.1 Descripción del proyecto
- D.2 Usos actuales del suelo e infraestructura
- D.3 Propuestas de usos actuales e infraestructura
- D.4 Propuestas prioritarias
- D.5 Diseño de plaza y edificio
- D.6 Propuestas de mejoramiento de vivienda
- D.7 Propuesta de vivienda nueva
- D.8 Propuesta de vivienda con crecimiento
- D.9 Apuntes perspectivas
- D.10 Planos actuales de usos del suelo en el edificio en estudio
- D.11 Propuestas de usos del suelo en el edificio en estudio

Se utilizaron los datos estadísticos de actividades productivas, las proyecciones de crecimiento físico y demográfico, características y tipo de construcción, vivienda, áreas libres, etc., así como análisis bibliográfico, documentos oficiales y visitas de campo.

## 1. Investigación General

### 1.1 Antecedentes históricos

La ciudad es el resultado de la concentración de las actividades económicas en determinados puntos del territorio. La dinámica de su crecimiento está en relación con el desarrollo general de la economía y su organización interna, es el resultado de las contradicciones entre los intereses particulares y las necesidades sociales.

El comercio junto con la producción artesanal son dos actividades económicas asociadas a la formación de la ciudades, ambas tendieron a localizarse en las zonas centrales. La ciudad de México e incluso Tenochtitlán no fueron las excepciones.

A la llegada de los conquistadores a la Gran Tenochtitlán en el año de 1521, el centro comercial del Imperio Azteca lo constituía el mercado de Tlatelolco, localizado en las proximidades del Templo Mayor. Esta ubicación obedecía, en gran parte, a que colindaba con "La lagunilla" a donde convergían los canales que eran, en su época, el principal medio de comunicación y transporte.

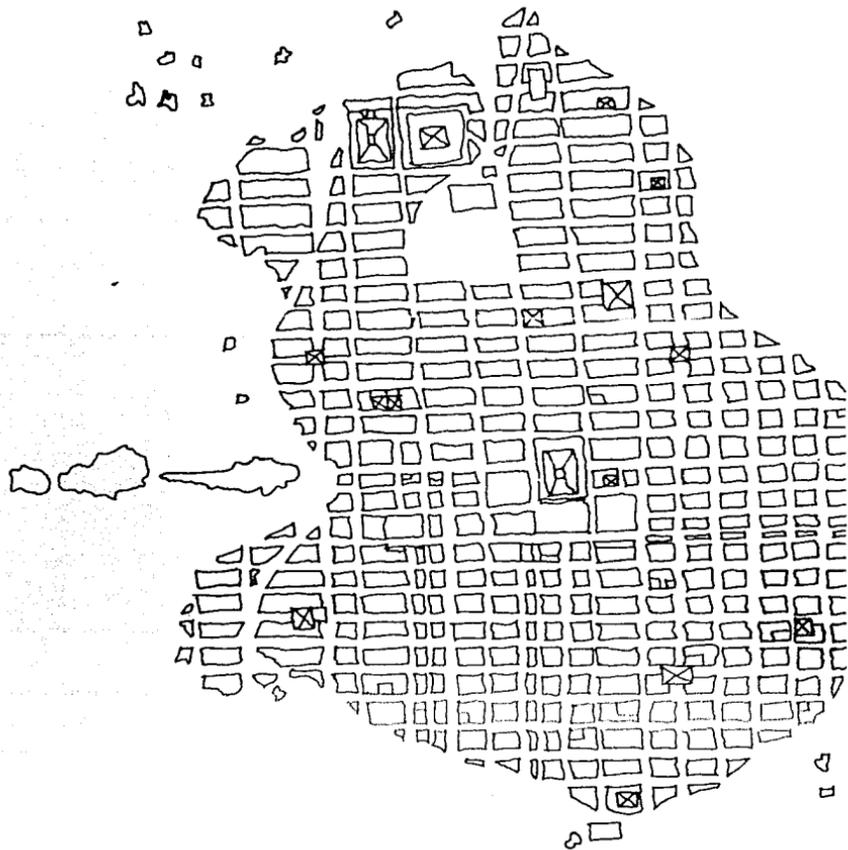
El tianguis y Pochtécatl<sup>1</sup> fueron dos términos indisolubles asociados a la vida comercial en

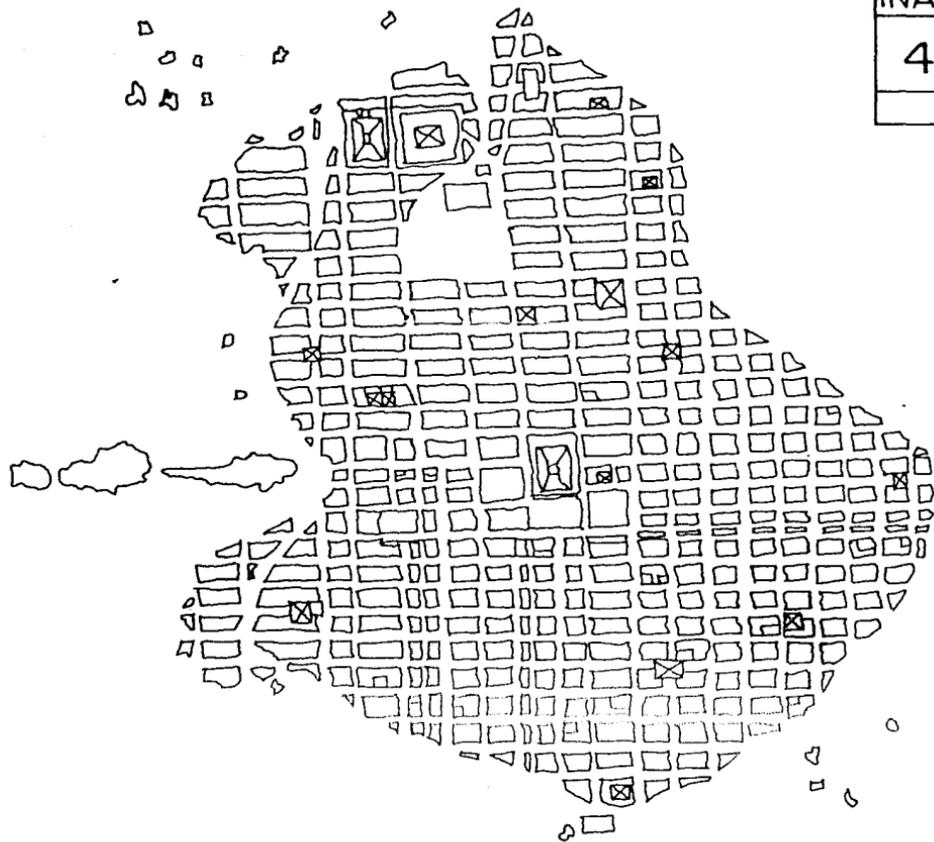
la Gran Tenochtitlán, pronto estas instituciones habrían de ceder paso durante la conquista al mercado y al comerciante.

El mercado público que conocemos en nuestros días, viene desde entonces; y desde aquel remoto pasado, se mantienen muchas de sus fallas y deficiencias.

A consecuencia de los combates Tenochtitlan resulta destruída y, Hernán Cortés manda construir sobre sus ruinas la capital de la Nueva España. En el trazo de la nueva ciudad el elemento central lo constituyó la denominada Plaza Mayor, que ha sido, hasta la fecha, el centro cívico del país. Su construcción inició la decadencia del mercado de Tlatelolco, ya que los comerciantes españoles se establecieron ahí. Hacia 1560 el predominio comercial de la Plaza Mayor era absoluto y en su alrededor se habrían de edificar el portal de los mercaderes, el Parian y la Alhóndiga, instituciones implementadas por los colonizadores para efectuar y regular el comercio de bienes de importación, granos y algunos otros productos.

En los orígenes de la ciudad, el barrio principal era el de "La merced", contigua a la plaza Mayor, pues ahí construyeron sus palacios los conquistadores españoles, comerciantes, médicos, etc., y algunos de los sobrevivientes de la aristocracia indígena, se levantaron los primeros conventos, hospitales y la Universidad.





INAH	PROYECTO MERCED
4	TENOCHTITLAN EN 1519 RECONSTRUCCION DE LEOPOLDO BATRES

El nombre del barrio se adoptó por la iglesia y conventos ahí contruidos por los frailes mercedarios venidos en la expedición de Cortés.

La Plaza Mayor deja de ser mercado definitivamente en 1798, cuando el segundo Conde de Revillagigedo le manda limpiar y nivelar trasladando las instalaciones mercantiles a la "Plaza del Volador", denominada así porque en ella celebraban un juego azteca del mismo nombre; en realidad -- esta plaza ya era un centro comercial desde 1659, cuando en ella se establecieron fruterías, panaderías y tocinerías, cuya evolución determinó que se le implantara oficialmente en nombre de mercado en el año de 1792.

Tanto la Plaza Mayor como la Plaza del Volador estaban localizadas a orillas o cerca del Canal Mayor, y principal vía de comunicación fluvial, por donde se realizaba el abasto de mercancías del oriente y del sur del país.

El mercado del volador desaparece como centro de abasto en 1890, cuando se inaugura "la merced", que como edificio subsiste hasta la década de los 50's, cuando es demolida y se construye hasta la -- que hoy conocemos como "Nave mayor". El mercado de "La merced" se localiza también en las orillas del canal mayor.

Una narración de la época, al hacer mención del nombre de la calle Punte de Roldán, que aún subsiste con la misma denominación en el barrio de "La merced", dice: "Punte de Roldán es el verda

dadero muelle del canal, sitio donde se hacen los contratos; y sabido es que las mercancías que entran por aguas, son muy considerables, pues además de los productos de haciendas y poblaciones vecinas, todos los efectos que vienen de tierra caliente desde Cuernavaca, cortan mucho camino por verse por agua de Chalco... desde la aurora hasta poco después de mediodía.

El comercio es muy activo en ella; todos los mercaderes de frutas, legumbres, flores, etc., que después se sitúan en los mercados, ocurren aquí al hacer sus compras...".

El mercado de "La merced" se establece originalmente en el oriente de este barrio que era la parte pobre, mal trazada y de habitación popular, y el cual se describe como sigue:

El barrio de "La merced" ocupa una zona privilegiada del centro de la capital; queda ubicado dentro de la zona de más antiguo poblamiento urbano, al oriente de la Plaza Mayor de México, pero contiguo a ella, sus calles, plazas, iglesias, conventos, son testigos no mudos como suele denominarseles, sino portantes de su expresión arquitectónica.

Por su ubicación privilegiada, por su extensión territorial, por su antigüedad, esta zona incluyó gran número de instituciones coloniales de importancia como palacios, iglesias y conventos, de los cuales uno de los más importantes es considerado el de "La merced", del cual haremos una breve semblanza histórica.

La orden de nuestra señora de "La merced" fue fundada en España, por San Pedro de Velasco en

el año 1218, durante el reinado de don Jaime I de Aragón, se constituyó como orden religioso militar para acompañar a los cruzados en la conquista de la Tierra Santa y tenía como fin principal la redención de los cristianos cautivos en poder de los Moros.

Las instalaciones de la orden de los mercedarios en la Nueva España ocurrió a fines del siglo XVI, los cronistas pretenden darle una antigüedad bien remota y al efecto dicen; que mercedario -- fue fray Bartolomé de Olmedo, el cual siempre acompañó a don Hernando, que mercedarios fueron fray Gonzalo Pontevedra y fray Juan de las Varrillas, los cuales vinieron con Alfonso de Suazo de la isla de Cuba en el año 1524, y que mercedarios eran también los doce religiosos que trajo Cortés -- cuando regresó de su viaje a España, pero ninguno de los tres primeros estableció la orden aquí y los últimos, que quedaron reducidos a once por muerte de uno de ellos, pasaron a Guatemala en el año de 1533 para fundar un convento; sucedió entonces que los frailes establecidos en Guatemala, -- no teniendo colegio para educar a los estudiantes, los enviaron a México en 1574.

Los colegiales se apostaron en un mesón, pero poco después un vecino piadoso les cedió una -- casa que poseían junto a San Hipólito y ahí vivieron hasta que concluidos sus estudios regresaron a Guatemala.

Los citados estudiantes se mantuvieron de limosnas y con ellas comenzaron a edificar el convento.

Fundado ya el convento y concluida la iglesia en el barrio de San Lázaro, en el cual permanecieron hasta que les fue preciso abandonar lo conforme a lo prescrito por las leyes de reforma, aumentaron el edificio con varias casas que compraron y un mesón al poniente del convento; en la parte opuesta a la acequia, habiendo de por medio una callejuela que procuraron cerrar y dejar comprendida en las propiedades del convento.

Dueños de terrenos pensaron edificar la iglesia y a este fin trabajaron por cuenta propia, dos minas que les dieron de limosna, la edificación del templo comenzó y se puso la primera piedra el 6 de septiembre de 1602. Continuando con la descripción del barrio de "La merced", tenemos que para el segundo cuarto del siglo XVII, la ciudad ya había crecido hacia el norte y oriente cubriendo totalmente lo que ahora conocemos como la zona de "La merced", para esas mismas fechas se contaba ya en la zona con gran número de plazas como las de Santa Catarina, Santo Domingo, El Carmen, Loreto, San Pablo, El Volador, la de San Sebastián, la del hospital de Nuestra Señora y la de la Alhóndiga, se localizaban también conventos, hospitales y colegios. Obviamente dentro de una tendencia y con consolidación de la metrópoli "incluyendo la zona de la merced" como centro político, social y económico.

Definitivamente las acequias y canales desempeñaron un papel esencial en la formación del carácter central, administrativo y comercial, constituido por la Plaza de la Constitución y la zona de "la merced", la importancia de estas vías de agua resaltó ante el hecho de su larga duración, ya que subsistieron hasta fines del siglo XVIII.

Una de las más importantes que contaba con ramificaciones, desembocaba en el corazón de "la -  
merced", definiendo su carácter de mercado metropolitano.

La zona se componía de muchos callejones, de nombres algunos curiosos, pero dos definitivos de la función específica que ellos o sus habitantes desempeñaban, por ejemplo: embarcadero, lecheros, zapateros, tabaqueros, entre otros.

Abundaban casas de comerciantes, generalmente de dos plantas, ocupada la de abajo por locales para tiendas o bodegas y la de arriba para habitaciones de la familia.

"La merced", a mediados del siglo XIX, todavía se podía considerar zona "residencial", es decir, zona de habitación perteneciente a los estratos altos de la población.

Al comienzo de la segunda mitad del siglo XIX, empezó una transformación substancial de la -  
zona, debido principalmente, a la nacionalización y amortización de los bienes eclesiásticos y a la trascendencia y repercusión de la reforma en la vida económica, sobre todo de la República.

Surgieron o se consolidaron nuevos terratenientes, nuevos comerciantes, una clase media de -  
pequeños propietarios rurales y urbanos que en pocos años empezarían a consolidar la situación del país, creando vías férreas, caminos, carreteras, que fortalecieron el comercio interno y facilitaron la exportación de mercancías.

Los cambios internos económicos, sociales y políticos acabaron por transformar las mentalidades colectivas, propiciando la creación de un México nuevo, moderno y progresista.

La creación del mercado convirtió la zona de "la merced" en el centro de abasto del Distrito - Federal y su periferia transformó su anterior carácter palaciego y conventual, ya que las edificaciones fueron ocupadas paulatinamente por comercios, bodegas y por habitaciones de los propietarios y dependientes de esos almacenes.

La modernización de los medios de transporte y el incremento demográfico de la "zona por natalidad e inmigración" contribuyeron también a su proletarianización.

No cabe duda que la creación del mercado hace más de un siglo fue factor determinante para -- otorgarle a la zona una nueva fisonomía eminentemente mercantil.

"La merced", durante el período que va de 1920 a 1940 vio aumentar año con año el número de -- bodegas y puestos con comerciantes de diferentes partes del país y conservó su carácter hegemónico -- a pesar de los cambios económicos y sociales.

Para 1957 "la merced" se había convertido en el mercado de medio mayoreo que abastecía a la -- capital, de frutas, verduras y legumbres.

Como consecuencia de lo anterior, las condiciones higiénicas así como las facilidades de la compra y venta de los productos eran desfavorables, la imposibilidad de mantener el control eficiente de la zona, trajo consigo las lacras sociales inherentes y la inseguridad se convirtió en un mal endémico.

Esta es, a grandes rasgos, la historia de "la merced", que fue y es barrio, que fue y es convento, que fue y es centro de abasto.

## 1.2 Estudio tipológico

De acuerdo con la investigación de campo hecha en la zona, se recogieron los datos correspondientes a los dos arroyos que forman la calle, investigándose además el interior de los edificios con el fin de fijar más precisamente sus características. Este estudio dio por resultado que se encontraran 1427 edificios localizados en 133 calles diferentes, de un total de 260 que tiene la zona, lo que puede considerarse como una muestra representativa. En términos generales y considerando un promedio de 100 metros por cuadra, que era lo que usualmente tenía la manzana española, la encuesta implicó el análisis de 13 metros lineales de fachada, por lo cual es conveniente explicar algunos conceptos tipológicos, los cuales fueron elaborados específicamente con miras a obtener un censo tanto cuantitativo como cualitativo.

El tipo se entendió con un concepto sociológico—histórico antes que estilístico y por medio -

de él se tratan de fijar las características de los edificios de acuerdo con el tiempo de que datan y por tanto de sus peculiaridades arquitectónicas y constructivas, y de los cambios que han sufrido con respecto a su forma o plan original. Este concepto clasificatorio intenta, precisamente, relacionar el uso actual con las posibilidades que el edificio en sí mismo presenta de acuerdo con sus materiales, servicios y función primitivos.

Por cuanto el estado se refiere, a través de este concepto se deseó fijar la situación material que hoy en día tienen, esto es, su condición de habitabilidad y de uso actuales y las posibilidades de regeneración que representan.

A continuación se explican detalladamente estos conceptos:

#### Tipo colonial tradicional

Se comprende dentro de este tipo a todos aquellos edificios que responden en líneas generales, a las construcciones de los siglos XVII y XVIII. (Las formas arquitectónicas sobrevivientes más antiguas de la ciudad y que se originan en la reconstrucción emprendida después de la inundación de 1629), que se basan en el principio distributivo español del patio central, corredores y galerías alrededor, hacia donde se abre la casa propiamente dicho. Este tipo de construcciones siempre se haya asociado a formas ornamentales y empleo de materiales que las hacen inconfundibles.

### Tipo colonial tradicional reformado

Es un tipo que complementa al anterior, ya que incluyendo edificios pertenecientes a la clase colonial tradicional, agrupa aquellos que han sufrido sustanciales reformas adaptativas, que han adulterado sus características generales. La importancia que tiene esta diferenciación, se basa -- precisamente en que en estas casas se está usualmente frente a las formas de cambio ecológico más profundas.

Ello se debe justamente a la antigüedad mayor de los edificios, fenómeno que lógicamente ha -- expuesto en mayor grado a sufrir modificaciones y que a sus estructuras y planes primitivos se diferencia más que ningún otro de las necesidades y formas de uso contemporáneas.

### Tipo de transición

Dentro de esta clase quedan incluidos todos aquellos edificios que fueron construidos hacia -- fines del siglo pasado y que arquitectónicamente (en plantas, materiales, fachadas, ornamentación, etc.), entrañaban una desviación sustancial y aún opuesta de las formas coloniales tradicionales. Son los edificios agrupados bajo el nombre genérico de "porfiristas" por el gobierno bajo el cual se importaron estas soluciones.

Estilísticamente no constituyen un conjunto homogéneo, ya que en ellos pueden advertirse apor -- tes franceses, isabelinos y en general rococós. En "la merced" y zonas contiguas, este tipo de --

edificaciones fue común y ellos señalan ya sea los restos de una función residencial que pronto había de desplazarse o la presencia de edificios públicos levantados por el régimen.

También pueden encontrarse establecimientos comerciales alojados en este tipo de construcciones y casas de habitación modestas que tratan de imitar el estilo de las residenciales de la clase alta.

En ambos casos se está frente a la moda "oficial", que tienen sus más grandes exaltaciones en los nuevos barrios residenciales.

#### Tipo moderno colonizado

Este es un tipo reciente e incluye principalmente edificios construidos con la técnica y la concepción modernas, pero que por disposiciones municipales (la zona ha sido declarada zona típica) o simple gusto de los propietarios, tratan de imitar principalmente en sus fachadas, los estilos coloniales. También se incluyen aquí aquellos edificios que habiendo sido coloniales, las reformas que les han hecho los transforman tan esencialmente que de su tipo original no quedan sino vestigios o detalles insignificantes.

#### Tipo moderno internacional

En este grupo, sobre todo, el concepto clasificatorio se ha fijado más en apreciaciones sociológicas que estilísticas. Por ello, la tipificación se ha hecho tomando en cuenta, los sistemas --

constructivos (estructuras metálicas o de concreto armado, divisiones interiores hechas a base de tabique o canceles, empleo profuso de vidrio, y el barro en los baños, recubrimiento de materiales modernos, etc.) y la preocupación "funcional" que parece ser constante de todas las construcciones contemporáneas.

Ello no quiere decir que estas edificaciones sean realmente "funcionales" y estilísticamente modernas. En general, representan muestras de la peor imitación arquitectónica, que en su simpleza y mixtificación constituyen buenos ejemplos de ese "cosmopolitismo" arquitectónico tan estéril por muchos puntos de vista.

Por lo que se refiere al estado actual de las construcciones de "la merced", la clasificación es bastante simple. En términos generales, es la misma que se ha empleado en los estudios realizados acerca del problema de la habitación en la ciudad de México.

No debe olvidarse, que la clasificación moderno internacional y moderno colonizado, no implican necesariamente un estado, sino que, más bien señalan una tendencia socio-histórica de la arquitectura de la zona. Pero puede admitirse que existe una tendencia de que las construcciones más recientes, se hallan en mejores condiciones que las más antiguas, lo que es por demás obvio. Igual cosa puede decirse de contados edificios pertenecientes a los tipos citados, entre los cuales suelen hallarse algunos en excelentes condiciones de funcionamiento. Esto es particularmente siendo con respecto a aquellos edificios coloniales o de transición que por ser de uso particular (casas -

TIPOS	TIPOS DISCRIMINADOS		TIPOS AGRUPADOS	
	ABSOLUTOS	%	ABSOLUTOS	%
COLONIAL TRADICIONAL	183	12.8	COLONIALES	32.0
COLONIAL REFORMADO	273	19.2	456	
DE TRANSICION	420	29.4	TRANSICION	29.4
MODERNO COLONIZADO	119	8.3	MODERNOS	38.6
MODERNO INTERNACIONAL	432	30.3	551	
<b>T O T A L</b>	<b>1427</b>	<b>100.00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>100.00</b>

TIPOS DE LOS EDIFICIOS

unifamiliares) u oficial, no han resentido los procesos de cambio señalados y por tanto su tendencia a la destrucción ha sido interrumpida.

### 1.3 Usos actuales del suelo

El uso del suelo de la zona urbana de "la merced" refleja características singulares respecto a cualquier otra parte de la ciudad. Su complejidad deriva tanto de la intensidad y variedad de los usos en ella desarrollados, como de la mezcla que presentan en su mismo predio y por nivel de edificación.

La zonificación es un concepto inaplicable en casi toda el área, solamente en los nuevos desarrollados ubicados al oriente de la misma, el uso habitacional ocupa manzanas completas.

La concentración de actividades se representa básicamente con los usos comerciales de bodegas y comercio especializado. La vivienda, la industria, los servicios y el comercio de productos básicos se distribuyen en toda la zona.

El uso habitacional original de la zona de "la merced", era preferentemente habitacional, pero a través del tiempo su carácter de área central ha definido su vocación urbana hacia el uso público.

Actualmente el suelo utilizado por viviendas constituye un 34.34% de la superficie total ocupada; como resultado de desarrollos recientes un 35.5% del área habitacional se localiza de manera concentrada y no registra combinación de uso alguno.<sup>2</sup>

Especialmente las actividades comerciales se desarrollan en una superficie de (42.67 ha. que equivale a 42.59% del total de la superficie ocupada), sin considerar al comercio de productos perecederos en proceso de reubicación, el cual abarcaba hasta 67 manzanas antes de la clausura de los locales.<sup>3</sup>

La superficie dedicada al desarrollo de actividades públicas en la merced, suma un total de 38.87 ha. significando un 38% del área ocupada. Los servicios con que cuenta no incluyen las instalaciones necesarias de desarrollo de actividades socio-culturales y recreativas.

Las actividades productivas de la zona registran índices bajos en cuanto a la superficie de suelo que ocupan y el número de edificaciones destinadas a este uso, a éstas corresponden un 7.46% de la superficie activa de la zona, su incremento ha sido paulatino esencialmente en el caso de la industria textil, cuya demanda se registra en los archivos de licencias de uso especial de la Dirección General de Planificación del Departamento del Distrito Federal (D.D.F.)

Con respecto a lo referente a usos mixtos, la más rica combinación de usos del suelo puede ser ejemplificada con el caso de la merced, la vivienda, el comercio, los servicios y la industria se -

mezclan de manera muy variada, es usual encontrar edificaciones en las que coinciden todos los usos, multiplicándose la variedad de actividades al encontrarse diferentes tipologías de uso en un mismo edificio.

Un análisis de la demanda de usos del suelo en los últimos veinticinco años, permite establecer tendencias de uso del suelo en la zona de la merced, éstas muestran clara preferencia hacia la instalación de la industria textil, ya que un 45% del total de licencias otorgadas (113) responden a ese uso y la expedición de las restantes respondieron a demandas de creación de talleres de servicio de almacenes, bodegas, comercios y servicios públicos.<sup>4</sup>

De acuerdo al espacio urbano disponible en la zona de la merced, se compone por lotes baldíos con o sin uso temporal como estacionamiento en edificaciones parcial o totalmente desocupados y por predios ocupados por construcciones ruinosas que carecen de valor histórico alguno.

La superficie que actualmente se considera como baldía es de 4.36 ha., de éstas 16,058 m<sup>2</sup> se encuentran actualmente utilizados como estacionamiento, distribuidos en doce predios.

El total de construcciones en decadencia se estima en 219, de éstos las edificaciones corresponden a edificios de valor que deberán ser conservados, previo análisis de prefectibilidad financiera por edificación.

La superficie ocupada por edificaciones ruinosas que no se consideran con valor histórico es de 71,139 m<sup>2</sup>, en tanto que los usos predominantes en tales edificaciones son de vivienda (28.1%), vivienda-comercio (23.3%).<sup>5</sup>

#### 1.4 Densidad de construcción y población

La población residente en la zona se estima en 32,951 habitantes, ocupando un total de 6,041 viviendas; el promedio de miembros por familia detectado es de 5.45 que prácticamente equivale al estimado para el Distrito Federal.<sup>6</sup>

El total de edificaciones con uso habitacional en la zona es de 642, obteniéndose un promedio de 11.3 viviendas por edificio en vivienda departamental y de 7.6 viviendas en vecindad.

Tipológicamente la vivienda de la zona corresponde en un 67.9% de los casos, a vivienda pluri-familiar departamental, en tanto que un 14.5, 15.0 y 2.6% corresponde a vivienda en vecindades, con conjuntos habitacionales y vivienda unifamiliar respectivamente.

Respecto al estado físico de la vivienda, existe bastante discrepancia entre el estado interior de las edificaciones con uso habitacional y la apariencia física de las fachadas.

En la mayoría de los casos las fachadas muestran un alto grado de deterioro, mientras que el estado interior de las viviendas, arrojan cifras equivalentes al 44.7% de las viviendas en estado

regular, mientras que un 22.2% de las viviendas se registraron como deterioradas y aproximadamente la mitad de estas viviendas son vecindades, ya que un 75% del total de edificaciones utilizadas como vecindades se encuentran en condiciones deplorable.

Respecto a la vivienda en estado regular factible de ser mejorado, en su mayoría (90.4%) corresponde a vivienda plurifamiliar departamental.<sup>7</sup>

La superficie promedio ocupada por viviendas en la zona es de 52.17 m<sup>2</sup> por vivienda construida con un promedio de 2.57 cuartos por vivienda; la más pequeña es la localizada en vecindades con un promedio de 27.4 m<sup>2</sup> y 1.7 cuartos. Respecto al total de la vivienda en la zona, el número de cuartos con que cuenta se incrementa conforme al estado de deterioro de la vivienda disminuye, ello significa que la vivienda con un número menor de cuartos es la que se encuentran en peores condiciones físicas, encontrándose en tales circunstancias tanto la vivienda de vecindades, como los departamentos y viviendas unifamiliares.

Como se mencionó anteriormente, la estructura familiar en la zona registra un promedio de 5.45 miembros por familia, el grado de hacinamiento detectado es de 1.67 personas por cuarto, significando una distribución espacial de 12.39 m<sup>2</sup> de vivienda por persona; tal situación se agrava en el caso de vecindades deterioradas, en las que el número de personas por cuarto es de 3.22, con una distribución espacial de 5.11 m<sup>2</sup> por persona.<sup>8</sup>

La problemática de la zona se pone de manifiesto al detectar incrementos paralelos entre el hacinamiento y el grado de deterioro de las viviendas, por lo tanto las más deterioradas son las que registran mayor grado de hacinamiento.

El promedio de metros cuadrados por persona en vecindades en mal estado, es prácticamente la mitad del promedio detectado en vecindades en estado regular.

También se registra diferencia en el grado de hacinamiento, de acuerdo al tipo de vivienda, siendo claro el decremento al hablar de vivienda en vecindades respecto a la vivienda departamental y unifamiliar.<sup>9</sup>

Considerando el alto grado de hacinamiento encontrado en la zona, se estima que el número total de familias que requieren de vivienda es aproximadamente de 2,000; esta cifra corresponde a una estimación global de la necesidad de creación de vivienda nueva que resuelva el problema de hacinamiento, paralelamente a la problemática relativa a la insalubridad, promiscuidad y deterioro progresivo y acelerado de las edificaciones.

La vivienda deshabitada, coincide evidentemente, con la zona de concentración de edificaciones desocupadas, producto de la erradicación del comercio de abasto. En esta zona se encuentra un total de 502 edificaciones con uso habitacional y estimándose que actualmente existen en ellas 289 viviendas desocupadas.

Un 54.2% de dichas viviendas, corresponden a vivienda plurifamiliar en muy malas condiciones. El estado físico de la vivienda desocupada en la zona mencionada, en su mayoría regenerable (75%) siendo cerca de 72 viviendas desocupadas que se encuentran en muy malas condiciones.<sup>10</sup>

El estado actual de desocupación de edificaciones con uso anterior de vivienda, puede considerarse como importante para solucionar el problema de hacinamiento.

El régimen legal de la propiedad predominante en la zona es el arrendamiento; un 96.11% de las viviendas son rentadas, presentándose frecuentemente el caso de edificaciones con uso habitacional que registran más de un tipo de tenencia. La vivienda propia y rentada es la combinación más frecuente. En su mayoría la vivienda rentada corresponde a departamentos de los cuales un 73.3% se encuentran en estado regular.<sup>11</sup> La vivienda propia es básicamente unifamiliar en buen o regular estado.

La ubicación privilegiada de la vivienda en el primer cuadro de la ciudad la expone a las mayores fluctuaciones en el mercado del suelo, ello se manifiesta en el alza continua del monto -- del alquiler como medida tendiente a la expulsión de los inquilinos al ser la vivienda uno de los usos menos rentables, aunado a ello, el estado de deterioro progresivo de las viviendas.

El arrendamiento provocado por los mismos propietarios, contribuye al desalojo de sus habitantes encontrándose prácticamente en estado ruinoso.

El problema en tal caso se acentúa en las viviendas sujetas al régimen de renta congelada, ya que tal situación se utiliza como excusa por los propietarios para evadir la necesidad de reparación y mantenimiento de sus propiedades. Tal situación obedece, precisamente, al régimen de renta congelada al que están sujetas las edificaciones con uso habitacional.<sup>12</sup>

Cabe aclarar que dentro del sistema de rentas congeladas, el número de locales sujetos a este régimen varía por edificación, tanto en cuanto al número de viviendas, como en cuanto al monto de renta establecida.

En la zona de "la merced", de los 67 predios adscritos a la Ley de Congelación de Rentas, sólo un 20% tiene de 70 a 100% de sus locales bajo este régimen.<sup>13</sup>

La existencia de rentas congeladas más elevadas, aunque el monto de la renta comercial en viviendas, de tipo y calidad similares, se explica con las recientes violaciones a la ley de congelación de rentas sucedidas a partir de la salida del comercio de abasto, de hecho han sido detectadas viviendas con una "supuesta" renta congelada, expuestas a un incremento progresivo de alquiler de acuerdo a las declaraciones de los propios inquilinos; tal situación amenaza con prolongarse de manera indefinida.

Por el momento no se cuenta con información precisa sobre el número y ubicación de todas las viviendas afectadas, ello demanda de una pronta acción de inspección por parte de las autoridades competentes. El evitar el alza continua y anárquica de las rentas en la zona, deberá ser uno de los principales objetivos del programa de vivienda.

La congelación indefinida de rentas provocaría asimismo, el que la situación actual de la vivienda permaneciera estática al acabar con el interés de la iniciativa privada en el mejoramiento de la misma, sin lugar a dudas, ello acentuaría la degradación física de la vivienda ya de por sí aguda. Frenar el incremento desmedido de los alquileres significaría primeramente, el lograr que dicho incremento se sucediese de manera paulatina, como respuesta a cambios operados en torno a la situación económica de la población residente.

En tal caso el monto del alquiler fijado variaría de acuerdo tanto al estrato socio-económico de grupos homogénicos de la población, como de las características físico-espaciales y ubicación de la vivienda. Abatir datos significativos al respecto, son las rentas por metro cuadrado que se pagan actualmente de acuerdo al tipo y estado físico de la vivienda.<sup>14</sup>

#### Tendencias de crecimiento

Las características ocupacionales de la zona-tipo e intensidad de uso y desocupación a la par que la calidad y estado físico de sus edificaciones, permite definir zonas homogéneas que prescriben sus tendencias de desarrollo, clasificándose como:

Zona decadente.- Siendo la mayoría y localizándose el mayor número de edificaciones desocupadas, por ser zona de concentración del comercio de abasto en reubicación y teniendo mayor índice de deterioro. Una superficie construida no menor de 15.36 ha., se encuentra subutilizada. Un 14.2% de sus edificaciones están vacías en tanto que el 18.8% recibe efectos del desuso en uno o varios niveles.<sup>15</sup>

Zona estática.- Se ve definida por la funcionalidad y calidad de sus construcciones, conteniendo los sectores oriente sur y poniente de la zona en estudio, teniendo pocas posibilidades de cambio en uso o renovación; pueden identificarse como zonas de transición entre la zona decadente de "la merced" y áreas colindantes.

Desarrollos recientes.- Localizadas al oriente y sur poniente siendo creados para dotar a las zonas de áreas verdes, servicios de estacionamiento y viviendas o conjuntos habitacionales, se encuentran en buen estado presentando un alto índice de ocupación con alta densidad en conjuntos habitacionales.

Zona de desarrollo.- Conteniendo a superficies baldías del nororiente de la zona, abarcando --- 32.76 ha. y rebazando los límites de la zonas de estudio y expandiéndose hacia el norte. En ellas se tiene un importante potencial de desarrollo para la implementación de las obras, que permitan la realización de un programa de mejoramiento.<sup>16</sup>

Siendo el sector público el directamente responsable del futuro de la zona, de él dependerá el bienestar social de la misma. Los intereses económicos privados de la sociedad deberán ser conciliatorios a un interés comunitario, lograrlo será una de las principales metas de la presente tesis.

### 1.5 Análisis del usuario

Las ciudades son en verdad una parte integrante de una comunidad más grande, su tamaño, su densidad relativa, su estructura ecológica y sus funciones varían de acuerdo con la naturaleza y la complejidad de la cultura a que pertenecen y con relación al cambio social y cultural a que se ---

hayan sujetas.

Factores ambientales y culturales, asociados a elementos de la organización social, hicieron de la capital y de la región en que se haya situada, una área de desarrollo urbano constante y progresivo que dura hasta nuestros días. La población de la zona investigada, en general está compuesta de obreros no calificados, con sueldos e ingresos muy irregulares y en gran parte por vendedores ambulantes de puestos fijos o semifijos, por razones de proximidad a la zona comercial de "la merced", asimismo por personas de ingresos medianos, comerciantes y profesionales.

De esta manera muchos de los rasgos sociales y culturales de "la merced" tienen que ver con -- sus características de la "zona de transición", fundamentalmente en cuanto se refiere al origen de la población, su grado de cultura, su estructura ocupacional, las condiciones materiales de vida y la relación con la comunidad urbana.

Esta forma de existencia urbana se conserva aún hoy en día y constituye un importante antecedente histórico en la actual transformación de nuestra ciudad y de nuestras clases sociales, ocupacionalmente los habitantes de la zona, son en su mayoría empleados y pueden encontrarse algunos profesionales, obreros especializados y comerciantes medianos, por la propia composición ocupacional. Los ingresos se distribuyen en una escala muy irregular, y van desde los que obtiene un comerciante más o menos acomodado, hasta los relativamente bajos que percibe un obrero.

La existencia de empleados ya mencionado, la mayoría de los cuales son burócratas, quienes se asocian a la existencia de un buen número de dependencias gubernamentales que continúan alrededor del viejo centro colonial.

Cosa parecida sucede con las personas que se dedican al comercio, también tienen su lugar de habitación, estos fenómenos constituyen una comprobación del poder de atracción y centralización -- que ejerce "la merced", causa principal de la aglomeración y congestión que sufre.

La influencia del mercado de "la merced" en la vida social y el carácter ecológico de este sector urbano ha sido frecuentemente destacada, sobre todo con respecto a los centros de vicio, la gestión del tráfico, y la insalubridad ahí imperante.

Las bodegas que comercian con artículos perecederos, tales como frutas y legumbres, constituyen un foco de insalubridad y un factor de anarquía en la zona, que produce desde saturación vial y la aglomeración de la población, hasta la propiciación de actividades anti-sociales, tales como el robo, el alcoholismo, la drogadicción, prostitución y desempleo.

Otro fenómeno asociado a la supervivencia de las bodegas, radica en la corriente migratoria rural que sigue siendo atraída por esta clase de comercio, el cual facilita una manera precaria de -- subsistencia a los recién emigrados, de ahí que resulte el espectáculo deprimente de una nueva invasión de calles y espacios abiertos por cientos de vendedores que luchan por defender sus escasos productos de comercio.

Los fenómenos de crecimiento demográfico de aumento constante de los valores prediales y de -- transformación del distrito central que han sido presentados, no dejan lugar a dudas que la zona de "la merced" recobre algo de su perdido esplendor y pueda cumplir con eficiencia la parte que le corresponde en el papel de testigo histórico en el nacimiento y evolución de la ciudad.

## 1.6 Equipamiento urbano e infraestructura

El carácter público de una área urbana se encuentra expresado en las áreas centrales de la ciudad. La concentración de edificios para las funciones públicas en la zona es directamente proporcional a la relativa importancia del centro, con un radio de influencia que debe cumplir una función de servicios públicos. La localización de la zona de "la merced" en el centro de la ciudad, la hacen merecedora, pero también responsable de proporcionar servicios públicos a todos los niveles. A nivel metropolitano la población demanda como prioridades, servicios socio-culturales en el centro histórico de la ciudad.

La capacidad de la infraestructura instalada en los servicios, define el equipamiento a nivel zonal con que cuenta el área de la merced. Los servicios con este radio de influencia son principalmente los destinados al comercio y a la salud. A nivel barrio, la población residente demanda tanto la satisfacción de necesidades básicas, como son de los servicios comerciales y de la salud.

### Equipamiento comercial

Actualmente las actividades públicas de la zona se desarrollan en 955 edificaciones, 82% del total de las edificaciones localizadas en sus límites. Por otra parte, las actividades comerciales (931 locales), se distribuyen aproximadamente 632 de dichas construcciones, estimándose un promedio de 1.5 locales por edificio.<sup>17</sup> El tipo de comercio predominante fue de artículos perecederos en bodegas de abasto, cuyo número ascendía a 1813 locales comerciales antes de su reubicación en la nueva central de abastos.<sup>18</sup> Esta actividad llegó a ocupar en la zona aproximadamente 67 manzanas y -- llegar a ser la primera en lo que se refiere a actividades económicas.

El tipo de comercio predominante, es el especializado en un 45% del total de locales en la zona, éste forma parte de una gran variedad de giros dentro de los que se cuentan boneterías, mercerías, cremerías, cristalerías, jarcierías, condelerías y otros. Las tiendas de productos básicos se distribuyen en toda la zona (38%) y cubren necesidades y demandas de la población residente; por otra parte, las tiendas de servicio captan la demanda de la población flotante al estar directamente relacionadas con las actividades de abasto como es el caso de los hoteles, baños públicos, bancos, restaurantes, fondas, taquerías, vinaterías, cantinas, refaccionarias, talleres de servicio -- automotriz y comercios de lonas y costales.<sup>19</sup> Estos servicios proliferan en la zona y evidentemente la localización coincide con la zona de abasto.

La instalación de los cuatro mercados ubicados al sur oriente de la zona, pueden considerarse como la última manifestación de la demanda del comercio de abasto, satisfecha en esta zona de la ciudad con una capacidad total de 478 puestos distribuidos de la siguiente forma: 3,249 pertenecen a la nave mayor, además 392 puestos distribuidos entre pasillos, pasos a desnivel y en la escalera de acceso de las naves mayor y menor.<sup>20</sup>

Los comerciantes ambulantes instalados en la zona son aproximadamente de 3,765; éstos pueden clasificarse de acuerdo al tipo de mercancía que manejan, en artículos perecederos 2,293, no perecederos 1,115, productos elaborados 317. No obstante que no ocupan ninguna instalación especial al ubicarse a lo largo de la vía pública; esto provoca conflictos en la libre circulación en las banquetes y en los arrollos de circulación vehicular.<sup>21</sup>

Equipamiento administrativo

Se encuentran las instalaciones de la administración pública más importantes del país. Fl --

Palacio Nacional, la Suprema Corte de Justicia y el Departamento del Distrito Federal. Cuenta además con 22 bancos ubicados preferencialmente en el área más antigua. Algunos de ellos son adaptación de edificios patrimoniales.

#### Equipamiento educativo

En cuanto a las instalaciones dedicadas a la enseñanza, la zona cuenta con dos guarderías, -- tres jardines de niños, siete primarias y dos secundarias. Existen otras escuelas como la de medicina y una técnica.

#### Equipamiento para la salud

Un inventario sobre servicios médicos en la zona es de un hospital, diez consultorios médicos, -- dos dentales, una clínica del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), un dispensario médico. Dichas instalaciones se encuentran en buen estado y con una distribución proporcionada para cubrir la demanda de la zona. 22

#### Equipamiento socio-cultural

Esta zona, a pesar de contar con un alto valor histórico, tiene un considerable déficit en -- centros socio-culturales, éstos consisten en edificaciones usadas como museos y quince edificios religiosos.

De acuerdo a este análisis la zona no ofrece un gran atractivo para los visitantes, siendo poco frecuentado por el turismo nacional e internacional. Las demandas de la zona en cuanto a servicios de esta índole se enfocan básicamente a bibliotecas, centros artesanales y de reunión, para el

desarrollo de actividades artesanales. En esta zona se localiza el antiguo convento de "la merced" altamente deteriorado, no obstante que en la actualidad funciona como taller nacional del tapiz en pésimo estado físico. La poca vida social de la comunidad residente, se manifiesta al detectar que un 90% no asiste ni permanece en un club social y que un 86% de la misma, la calle representa un lugar para el flujo de la circulación vehicular.

#### Equipamiento recreativo

Las instalaciones para las funciones de recreación son escasas, dada la situación actual de la zona. Las cantinas y los billares originan y fomentan el alcoholismo, siendo parte del deterioro en la problemática social que sufre la zona. Las instalaciones para el desarrollo de actividades de entretenimiento y distracción es insuficiente para las personas que habitan en la zona, ya que -- cuentan con sólo dos cines y un club deportivo al aire libre.<sup>23</sup>

#### Evaluación ecológica aproximada de la zona

Presenta graves deficiencias la zona en un elevado porcentaje de su espacio público, se encuentra altamente contaminada por humos y desechos sólidos, importantes focos de contaminación son el intenso tráfico vehicular y los lugares de acumulación de desperdicios. La insuficiencia de forestación en calles y plazas agrava el problema al proporcionar el equilibrio entre los medios natural y artificial de la zona. El déficit de áreas verdes en la zona es de 342,324 m<sup>2</sup> aproximadamente.<sup>24</sup>

Deterioros en la vida social de la zona

La drogadicción, la prostitución, el alcoholismo y la vagancia provocan la inseguridad en la zona de "la marced" para la población residente y visitante, siendo ésto uno de los problemas que originan que dicha zona sea limitada para el turismo nacional e internacional, como una medida de protección contra robos y asaltos que generan las actividades antes mencionadas.

#### 1.7 Normas, reglamentos y restricciones

Las obras monumentales de cada pueblo son actualmente el testimonio vivo de sus tradiciones. La humanidad, que cada día toma conciencia de la unidad de los valores humanos, la considera como un patrimonio común y pensando en las generaciones futuras, se reconoce solidariamente responsable de su conservación. Así pues, es esencial que los principios que deben presidir la conservación y la restauración de los monumentos sean elaborados en común y formulados en un plano internacional, -- aunque se deje siempre a cada nación el cuidado de asegurar su aplicación dentro del cuadro de su propia cultura y de sus tradiciones, al dar una expresión inicial a estos principios fundamentales, crea el primer documento como una respuesta a las necesidades antes señaladas.

La carta de Atenas de 1931 ha contribuido al desarrollo de un vasto movimiento internacional, que se ha traducido principalmente en varios documentos nacionales, creación a través del Centro Internacional de Estudios para la Conservación y Restauración de los bienes culturales, la sensibilidad y el espíritu crítico se han dirigido hacia problemas siempre más complejos y más ricos en matices, y parece llegado ahora el momento de volver a examinar los principios de la carta a fin de

profundizarlos y portarlos de mayor alcance en un nuevo documento.

En consecuencia del II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos reunidos en Venecia del 25 al 31 de mayo de 1964 se ha aprobado el texto siguiente:

Artículo I.- La noción de un monumento comprende la creación arquitectónica aislada, así como también el sitio urbano o rural que nos merece el testimonio de una civilización particular, de una fase representativa de la evolución o progreso de un suceso histórico, se refiere no sólo a las grandes creaciones sino igualmente a las obras modestas que han adquirido con el tiempo un significado cultural.

Artículo III.- La conservación y la restauración de los monumentos tiene como fin, salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico.

Artículo V.- La conservación de los monumentos se beneficia siempre con la dedicación de éstos a una función útil a la sociedad, pero no puede ni debe alterarse la disposición y el decoro de los edificios dentro de esos límites, se deben autorizar y concebir todos los arreglos exigidos por la evolución de los usos y costumbres.

Artículo IX.- La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revolver los valores estéticos e históricos de un monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y partes auténticas.

Para lograr los contenidos antes mencionados presentaremos a continuación un resumen de la "Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la educación, la ciencia y la

cultura en la 17a reunión celebrada en París del 17 de octubre al 21 de noviembre de 1972".

Considerando que en una sociedad cuyas condiciones de vida se transforman con acelerada rapidez, es fundamental para el equilibrio y desenvolvimiento pleno del hombre, la lucha cotidiana por conservar un marco de vida a su medida en el que se mantenga en contacto con la naturaleza y con los testimonios de la civilización que dejaron las generaciones anteriores y que para ello, es conveniente dar a los bienes del patrimonio cultural y natural una función activa, integrando en una política general lo realizado en nuestro tiempo, los valores del pasado y la belleza de la naturaleza. Asimismo, considerando que todos los países en cuyo territorio estén situados bienes del patrimonio cultural y natural, tienen la obligación de proteger a esa parte del patrimonio de la humanidad y velar porque se transmita a las generaciones futuras.

#### Definición del patrimonio cultural y natural

1.- Los efectos de la presente recomendación se considera patrimonio cultural.

Los monumentos.- Obras arquitectónicas, obras de escultura o de pintura monumentales, inclusive las cavernas y las inscripciones, así como los elementos, grupos de elementos o estructuras que tengan un valor especial o desde el punto de vista arqueológico, histórico, artístico o científico.

Los conjuntos.- Grupos de construcciones aisladas o reunidas que por su arquitectura unida e integración en el paisaje tengan un valor especial desde el punto de vista de la historia del arte o la ciencia.

El patrimonio cultural o natural se ha de considerar en su conjunto como un todo homogéneo que comprende no sólo las obras que representan un valor de gran importancia, sino además los elementos

más modestos que hayan adquirido con el tiempo un valor desde el punto de vista de la cultura o de la naturaleza, ni a una de esas obras ni elementos será disociado en general del medio que los rodea.

Las medidas de carácter preventivo y correctivo referentes al patrimonio cultural, se habrán de complementar con otras que tienden a dar a cada uno de los bienes de ese patrimonico, una función que lo integre a la vida social, económica, científica y cultural presente y futura del país; función compatible con el carácter cultural y natural del bien, considerando los trabajos que se efectuen en el patrimonio cultural habrán de tener por objeto conservar su aspecto tradicional, evitarle toda nueva construcción o todo acondicionamiento que pueda alterar las relaciones de volumen o de color que tengan con el medio que las rodea.

Los vínculos que el tiempo y los hombres han establecido entre un monumento y su vecindad, --son de importancia capital y en ningún caso han de ser alterados o destruidos; se establecerá un plan para proteger, conservar, revalorizar y rehabilitar los conjuntos históricos y artísticos.

Comprenderá perímetros de protección, fijará las condiciones de utilización del suelo y mencionará los inmuebles que se hayan de conservar y las condiciones de esta conservación. Este plan se integrará en la política general de urbanismo y de acondicionamiento del territorio, relativa a las zonas de que se trate. En la medida en que no modifique las disposiciones características de las viviendas antiguas, se autorizarán las transformaciones interiores destinadas a dotar a los edificios de las comodidades necesarias para el bienestar de las personas que las ocupen. A causa del interés que presentará el patrimonio cultural y natural, será protegido en sus elemen-

tos individuales o en su totalidad, mediante disposiciones legislativas o reglamentarias. Según las normas y los procedimientos jurídicos del país bajo los reglamentos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), para ello se impondrá la observación de las medidas de protección a los propietarios privados y a las colectividades públicas que sean propietarias de elementos del patrimonio cultural y natural. Las autoridades -- responsables de la protección del patrimonio cultural y natural podrán intervenir para acelerar la ejecución de los trabajos de conservación necesarios. Los estados miembros reglamentarán la fijación de carteles, la publicidad luminosa --no los rótulos comerciales--, el "canding", la colocación de soportes, de cables eléctricos o telefónicos, las instalaciones de antenas, etc. La circulación y estacionamiento de toda clase de vehículos, la colocación de placas indicadoras, las instalaciones del mobiliario urbano y en general de cualquier equipo y ocupación del patrimonio cultural y natural.

Las autoridades centrales y locales conseguirán en sus presupuestos hasta donde sea posible, un determinado porcentaje de créditos proporcional a la importancia de los bienes protegidos y que formen parte de su patrimonio cultural y natural. Se podrán conceder regímenes fiscales privilegiados y donación o préstamos en condiciones favorables a los propietarios privados, siempre que -- procedan a ejecutar los trabajos de protección, de conservación, de revalorización y de rehabilitación de sus bienes inmuebles, a reserva de que los trabajos que se hayan de efectuar respondan a -- las normas establecidas en la materia, para evitar movimientos de población en perjuicio de los habitantes menos favorecidos, en los edificios o en los conjuntos rehabilitados, se podrán conceder subvenciones que compensen el aumento de los alquileres con objeto de que los habitantes de los edificios, sometidos a la rehabilitación, puedan conservar su vivienda; esas subvenciones serán temporales y estarán -- fijadas, teniendo

en cuenta los ingresos de los interesados y con el objeto de que puedan hacer frente a los cargos inherentes a las obras ejecutadas.

Los estados miembros emprenderán una acción educativa para respetar el interés público y aumentar su respeto por el patrimonio cultural y natural.

El 12 de diciembre de 1977 en Machupichu, Perú, se realiza la reunión que da origen a la carta de Machupichu. Este esfuerzo es uno de tantos que han realizado para modernizar la carta de Atenas y el resumen que presenta solo intenta un punto de partida para tal empresa, debiendo manifestar en primer lugar que ésta es, todavía, un documento fundamental para nuestra época, el que puede ser -- puesto el día. pero no negado, muchos de sus 95 puntos son aún válidos como testimonios de la vitalidad y continuidad del movimiento moderno, tanto en planificación como en arquitectura. La planificación en el contexto contemporáneo de urbanización debe reflejar la unidad dinámica de las ciudades y sus regiones circundantes, tanto como las relaciones funcionales esenciales entre barrios, -- distritos y otras áreas urbanas.

Desde la carta de Atenas a nuestros días la población del mundo se ha duplicado, dando lugar a la llamada triple crisis ecológica, energética y alimenticia. A ello hay que sumar la crisis de -- vivienda y de servicios urbanos agravada por el hecho de que el ritmo de crecimiento poblacional de las ciudades es muy superior al demográfico general. Dentro del crecimiento caótico de las ciudades podemos diferenciar dos modalidades; la primera corresponde a los países industrializados donde se da una emigración de la población de mayores ingresos hacia los suburbios; y la segunda modalidad corresponde a las ciudades de los países en desarrollo, caracterizándose por la masiva inmigración-

rural que se asienta en barrios marginales carentes de servicios y de infraestructura urbana. Estos cambios cuantitativos producen transformaciones cualitativas fundamentales, determinando que el problema urbano se nos presente como totalmente distinto. Esta carta señala que las claves de urbanismo se encuentran en las cuatro funciones básicas de habitar, trabajar, recrear y circular y, que -- los planos deben fijar la estructura y emplazamiento de éstos. Ello ha determinado ciudades sectorizadas en funciones donde un proceso analítico de clasificación, ha sido usado como un proceso sintético de ordenamiento urbano. Consideramos igualmente que la calidad de vida y la integración con el medio ambiente natural debe ser un objetivo básico en la concepción de los espacios habitables.

Una de las formas que atentan contra la naturaleza es hoy la contaminación ambiental que ha -- agravado en proporciones sin precedentes y potencialmente catastrófica, como consecuencia directa -- la urbanización no planeada y la explotación excesiva de recursos. Asimismo, es imprescindible que en la labor de conservación, restauración y reciclaje de las zonas monumentales y monumentos históricos y arquitectónicos se considere su integración al proceso de desarrollo urbano. En el proceso de reciclaje de estas zonas, debe considerarse la posibilidad de construir en ellas edificios de arquitectura contemporánea de gran calidad.

Durante las últimas décadas para la arquitectura contemporánea, el problema principal no es -- más el juego visual de volúmenes, sino la creación de espacio sociales para vivir en ellos.

Las conquistas de los años treinta, cuando la carta de Atenas fue promulgada, son todavía válidas, ellas conciernen a:

- a) El análisis del contenido de los edificios y de sus funciones

- b) El principio de disonancia
- c) La visión espacio-tiempo antiperspectiva
- d) La desarticulación del tradicional edificio-caja
- e) La reunificación de la ingeniería estructural y la arquitectura

A estas "constantes" o "invariables" del lenguaje arquitectónico han sido adicionadas;

- f) La temporalidad del espacio
- g) La reintegración edificio-ciudad-paisaje.

mentos formales que forman un contexto urbano y mediante dichos aspectos se puede percibir el manejo de elementos arquitectónicos como invariantes de perfiles, vanos, remates, molduras, mobiliario urbano, etc., que forman parte de una tipología y que se explicarán con más detalle más adelante.

De tal manera podemos hacer referencia de los aspectos visuales que nos presenta la zona en estudio, específicamente en el área comprendida entre las calles Manzanares al norte, República de -- Uruguay al sur, Roldán al oriente y Jesús María al poniente, la cual presente una tipología determinada por las siguientes características. (De acuerdo al capítulo I en su parte resumen tipológico en la zona de "la merced", completaremos éste de una forma más completa, específicamente en la zona descrita en el párrafo anterior)

El análisis tipológico en "la merced" ha sido realizado con base en la técnica de la observación controlada y sistemática del tipo, estado y utilización de los edificios, calles, banquetas y baldíos de una parte de las manzanas que componen dicha zona. (Investigación de campo).

La arquitectura que muestra la zona en estudio se presenta claramente a través de las portadas de sus edificios, las cuales corresponden a tres tipos que no conservan uniformidad, sino que precisamente, por ser una forma en evolución, multiplican enormemente su aspecto exterior, estos tres tipos se caracterizan en común por no emplear el arco de medio punto. La variedad de éstos corresponde al tratamiento de las jambas y a su combinación con el coronamiento o piso superior.

El primer tipo corresponde a la prolongación de las jambas hasta encontrar la cornisa que marca el entresijo en estos casos la cornisa tiene un sólo perfil. Las tres soluciones se complemen-

tan a su vez de tres maneras: primero, por su coronamiento que puede ser un recuadro, un escudo, etc., nunca un frontón simple; segundo, un nicho y tercero un balcón. Otra de las características que asumen estos edificios es la constante presencia de un elemento distributivo; el patio, el cual se presenta casi siempre circundado por arcadas.

En cuanto a los materiales, se encuentra de igual manera tres tipos típicos, los cuales son: el resinto utilizado principalmente en los basamentos, loses de zaguanes, patios y en escaleras. La cantera como rango distintivo de la zona; el tezontle, tanto rojo como negro, que fue empleado en la mampostería y el chapeol. Con estos tres materiales se resolvieron la mayor parte de los muros levantados en la ciudad, tomando la coloración rojo oscura que le es tan característica.

Otro rasgo distintivo es la existencia de nichos, escudos, etc., colocados en las fachadas principales o esquinas de los edificios.<sup>26</sup> Asimismo, uno de los aspectos tradicionales son los altares que se encuentran en casi todas las entradas de las vecindades, altares que constituyen un "sistema de santos patronos".

La situación actual de estos edificios, catalogados como monumentos o simplemente como construcciones coloniales o históricas, han desaparecido o han sido reformados de una manera parcial o total, quedando pequeños detalles de la antigua construcción, como son los nichos, barandales y puertas. El tipo es, pues, constante y se presenta con caracteres de necesidad, pero aún siendo determinados, éstos reaccionan dialécticamente con la técnica, con las funciones, con el estilo, con el carácter colectivo y el momento individual del hecho arquitectónico.<sup>27</sup>

Otro aspecto físico es aquel que resulta del estudio del análisis de los recorridos, el cual comprende todos aquellos conceptos relativos a los puntos de interés, perspectivas y secuencias que guardan las edificaciones comprendidas dentro de la zona de estudio. Con respecto a los primeros, tenemos que de acuerdo a las observaciones directas hechas durante el trabajo de campo, se detectaron edificios considerados como puntos de interés, y de los cuales se mencionan a continuación -- algunos: edificio Manzanares; este fue construido en el siglo XVIII el cual guarda una utilización actual de capilla abierta al culto, como referencia histórica, tenemos que la fecha de su erección no es muy segura, pues se encuentra entre fines del siglo XVIII y principios del XIX; siendo probablemente la primera de ellas, es una capilla de tipo popular enclavada en el corazón de la zona de bodegas, este edificio está declarado como monumento. San Pablo; la fecha de su fundación o construcción es del siglo XVII, su destino original fue de templo parroquial, como utilización actual es un templo abierto al culto y forma parte de la antigua casa cural, la cual está ocupada por un hotel, taller y fonda, como referencias históricas tenemos que esta edificación ha sufrido varias reparaciones, sobre todo en el interior, siendo la principal en 1850. Anexa, conserva parte de la casa cural restaurada recientemente, está declarada como monumento. La Merced; fundada en el siglo XVII, su destino original fue la de convento, su utilización actual taller textil de artesanías, además en parte del edificio hay excusados públicos, pulquería, bodegas (actualmente desocupadas), comercios y habitaciones, como referencia histórica tenemos que fue construido en el siglo XVII y suprimido en 1860, empezándose a derribar el templo en 1862. En su lugar se levantó un mercado, el de "la merced", el cual se derrumbó en 1957. El claustro fue cuartel y es lo único que queda en pie, esta edificación está declarada como joya histórica.

Estos puntos de interés presentan una serie de perspectivas visuales que hacen que el espacio urbano tome importancia mediante la lectura visual que presentan estas edificaciones, aunadas con el contexto urbano que las rodea y representadas específicamente por su arquitectura y a las actividades que se generan en el ámbito urbano.

Tomando como ejemplo el edificio de "la merced" (claustro) y los edificios que la circundan -- como el edificio que se encuentran ubicada a un costado, sobre la calle de Talavera y que es considerado como el exconvento de "la merced", así como también la plaza García Bravo, que enlaza a -- estos dos, formando con éste un espacio urbano que presenta toda una serie de perspectivas visuales contenidas específicamente por las características mismas de las partes, esto es por la forma en que los edificios y los espacio públicos se manifiestan en el ámbito urbano, debido a las actividades que generan y a las características que muestran los edificios en su forma.

Con lo antes expuesto, tenemos que el claustro de "la merced" se presenta como un punto de -- interés por su valor histórico-cultural-social, el cual toma relevancia al presentarse aunado a la plaza García Bravo, misma que presenta diferentes actividades que la hacen importante y además, -- por tener el carácter de elemento de enlace con respecto a el exconvento y al claustro.

Respecto al párrafo anterior tenemos que, las perspectivas visuales se asocian íntimamente con las jerarquías espaciales que generan los usos y funciones que resultan de las diferentes actividades que se encuentran contenidas en el ámbito urbano. De tal manera tenemos por ejemplo de jerarquía espacial; que es aquella que muestra el claustro, el exconvento y la plaza García Bravo, que -- en conjunto, adquieren relevancia y valor, debido a la dinámica urbana que presentan.

## E) Dinámica urbana

La parte central de México, como la de cualquier ciudad, se caracteriza principalmente por su gran movimiento y concentración de edificios, comercios de todo tipo y actividades de toda clase. Algunas actividades se realizan mejor en las áreas centrales, ya que ellas poseen mayores posibilidades de accesibilidad. Esto se aplica preferentemente a las ventas al por menor, pero también a las de mayoreo y en general a todos los establecimientos que sirven a la comunidad entera.<sup>28</sup>

La investigación de los usos del terreno en "la merced" se hizo en base a la investigación de campo elaborada en el lugar y, la cual comprende los usos del suelo en la zona y en la manzana, así como la dinámica de relaciones y prototipo de viviendas de ésta última.

### B.1) Usos del suelo en la zona

Originalmente la zona de "la merced" era preferentemente habitacional, a lo largo del tiempo - su carácter de área central ha definido su vocación hacia el uso público.

Una característica típica de la zona es la especialización comercial por calle. El comercio - especializado se ubica preferentemente al nororiente del barrio, mientras que las tiendas de productos básicos y el comercio de servicios se distribuyen en toda la zona. El uso de bodegas se concentra en el área más antigua de la zona, traspasando los límites de la avenida circunvalación hacia el suroriente. Actualmente la mayoría de las edificaciones con ese uso se encuentran total o parcialmente abandonadas.

La más rica combinación de usos del suelo puede ser ejemplificada con el caso de "la merced" -

La vivienda, el comercio, los servicios y la industria se mezclan de manera variada. Es común encontrar edificaciones en las que coinciden todos estos usos, multiplicándose la variedad de actividades al encontrarse diferentes tipologías de uso en un mismo edificio. De éstas la más común es la de vivienda-comercio, registrada en un total de 136 edificaciones.

El espacio urbano disponible en la zona se integra por lotes baldíos con o sin uso temporal como estacionamiento, por edificaciones parcial o totalmente desocupadas y por predios ocupados por construcciones ruinosas que carecen de valor histórico. La superficie actualmente baldía se encuentra utilizada como estacionamiento, éstos distribuidos en doce predios. La mayor parte de dicha superficie y los lotes más grandes se localizan al nororiente de la zona de estudio.

Actualmente el número de edificaciones desocupadas en alguno o todos sus niveles asciende a 169 y 130 respectivamente, detectándose un promedio de dos y tres niveles por edificio. El uso anterior de vivienda, el uso actual de edificios con desocupación parcial, es el comercial como el habitacional y de servicios. El total de edificaciones ruinosas se estima en 219, de éstas 105 corresponden a edificios de valor histórico que deberán ser conservados. Los usos predominantes en tales edificios son los de vivienda y vivienda-comercio.

#### B.2) Usos del suelo en la manzana

De acuerdo a la información obtenida de la investigación de campo elaborada en la zona, con respecto a la manzana en estudio (comprendida ésta entre las calles antes mencionadas), y específicamente a lo relativo a usos del suelo, tenemos que el claustro de "la merced", el exconvento de "la

merced" (edificio ubicado a un costado del claustro) y la plaza García Bravo (edificios ubicados dentro de la manzana de estudio), guardan las siguientes características de uso que a continuación se expresan:

#### B.2.1) Claustro de la merced

Es importante hacer notar que este edificio es considerado como monumento, por su valor histórico y artístico, de tal manera enunciaremos una semblanza histórica.

Ejemplo único del arte mudéjar en México es el Claustro del Convento de "la merced", iniciado en 1676, fue reconstruido en 1703, de columnas lisas en el primer cuerpo, con bases y capiteles dóricos, desplantan almohadillados arcos de medio punto en cuyo centro se encuentra una pequeña escultura tallada en la misma piedra y en el arco de enmedio, de cada lado del claustro, un santo mercedario también tallado en piedra.

El cuerpo superior muestra ya toda la riqueza a que llegó el arte mudéjar en México y que plenamente se identifica con la exuberancia decorativa a que está acostumbrado el indígena; sus columnas, más bajas que las del primer cuerpo, se recubren de complicados entrelaces de formas vegetales en su primer tercio y en su parte superior se geometrizan para cubrir integralmente la columna, hasta su elaborado capitel del que salen arcos de medio punto, decorados con puntos de diamante que le dan un aspecto oriental a todo el conjunto, maxime cuando este piso alto duplica el ritmo de los arcos de la planta baja para tener 14 arcos por lado en lugar de 7, sobre los que descansan.

Su visión de conjunto no puede ser más armónica y nos da una muestra del alto nivel artístico que alcanzaron nuestras construcciones en el período virreinal, a ellos habría que aunar el complemento decorativo que proporcionaban diversas pinturas que existían en sus corredores, lo mismo que la fuente que existiera al centro del patio.<sup>29</sup>

Aparte de lo expuesto anteriormente tenemos que los diferentes usos que el claustro obtuvo a través de la historia fueron, desde cuartel hasta excusados públicos, pasando por bodegas, pulquerías y comercios. Muchas veces se pensó en derriberlo, salvándose o bien por situaciones fortuitas o gracias a la intervención de verdaderos quijotes de la cultura, que con su reiterada insistencia ante las altas autoridades lograron impedir su demolición. En la actualidad funciona éste como el taller nacional de tapiz, dependiente del INBA.

#### .B.2.2) Exconvento de la merced

Al hacer mención de este edificio, tenemos que forma parte específica del proyecto de vivienda, que sostiene esta tesis, de tal manera se vertirá toda la información referente a usos del suelo que presenta.

Este edificio está ubicado a un costado del claustro de "la merced", delimitado por las calles de Uruguay al sur, Plaza García Bravo al norte, Roldán al oriente y Talavera al poniente.

Los usos que presenta son básicamente vivienda en planta alta y comercio en planta baja.

Con respecto a éste último tenemos que los usos del suelo que presenta actualmente son: por la calle de Uruguay el edificio cuenta con ocho locales comerciales, los cuales actualmente se encuentran cerrados, ésto, debido al desalojo de bodegas. No obstante lo anterior, el comercio -- que en antaño se suscitaba se sigue dando aunque en menor escala y a nivel calle (la venta que se realiza es de frutas y legumbres); de igual manera se presenta ésto en la calle de Roldán y el número de locales es de diez; en la calle de Talavera, el comercio que se daba era un poco variado -- ya que de sus nueve locales, cinco eran de abarrotes, dos de comestibles y bebidas, uno de cremería y otro de mercería, estando actualmente trabajando tres, uno de abarrotes, la cremería y la -- mercería; por último, en la parte del edificio que da a la Plaza García Bravo son nueve locales, -- de los cuales cinco funcionan normalmente y son: una mercería, uno de reparación de calzado una -- fonda y dos taquerías. Sólo que en ésta última, en igual forma que en Uruguay y Roldán, el comercio también se da a nivel de valle.

Por lo anteriormente mencionado tenemos que de un 100% de los calles, el 82% fueron desocupados, quedando con ésto un 12% de locales actualmente en uso. Por otra parte y con respecto a la -- vivienda que se presenta en el edificio tenemos que cuenta con un total de 19, de las cuales 17 -- están actualmente ocupadas y bajo el sistema de renta congelada, quedando éstas ubicadas en planta alta, también tenemos que la familia promedio es de cinco miembros, y su ingreso salarial fluctúa desde los 0.5 hasta 3.0 veces el salario mínimo (U.S.M.). El inmueble se encuentra bajo el régimen de propiedad privada y éste cubre una área de 1,920 m<sup>2</sup>, obteniendo con ésto una densidad de población de 362.69 habitantes por hectárea.<sup>30</sup>

### B.2.3) Plaza Alonso García Bravo

Los usos del suelo en este espacio urbano está caracterizado por diferentes actividades, tales como el comercio que se presenta a nivel de calle y que genera actividades de compra y venta, así como las actividades sociales las cuales se localizan en los espacio de descanso que contiene la plaza, también se perciben actividades originadas por la circulación peatonal y vehicular, así como las actividades que originan los edificios que se ubican en su entorno, como por ejemplo, el claustro de "la merced", que genera actividades culturales y turísticas y de igual manera el edificio ubicado a un costado de este exconvento de "la merced" que genera actividades comerciales de taller y preparación de alimentos.<sup>31</sup>

Debido a todas estas actividades ya mencionadas con anterioridad, y a los usos del suelo que presentan cada uno de estos espacios y edificios analizados, se genera una dinámica de relaciones en la manzana.

### B.3) Dinámica de relaciones en la manzana

La interrelación entre las diferentes partes que constituyen la manzana (claustro, exconvento y plaza García Bravo), se establece a través de las funciones sociales y económicas que desempeñan. El espacio urbano adquiere importancia al analizarse a través de los procesos sociales que la producen, invariablemente afectados por determinantes de tipo económico, tales como la actividad de compra y venta, desarrollada en las calles, banquetas y plaza (este tipo de actividades incluyen tianguis, comercio y servicios ambulantes), así como también las actividades comerciales que se presentan en cada uno de los locales de los edificios en cuestión, ya que éstas generan empleos, los

cuales son absorbidos por una gran parte de la población residente. Al sustentar un mayor o menor número de empleos y al definir su eventualidad, tales actividades prescriben en gran medida la estabilidad y potencialidad en la zona, para soportar una población mayor.

Con lo anteriormente expuesto, concluimos que el número de empleos por la población residente, diagnostica la interrelación existente entre las actividades económicas y el uso habitacional de la manzana.

Prototipo de la vivienda en la manzana. En la zona de "la merced" (área de estudio), encontramos que existen tres diferentes tipos de vivienda en espacio, más no en actividades y éstas son:

Vivienda en vecindad.- Es aquella que es generada a partir de un "cuarto redondo", lo que constituye un sólo espacio donde se cumplen todas las funciones del habitar, el reducido local que para ellos se cuenta, hace que muebles y enseres se coloquen alrededor del mismo, de donde toma el nombre este espacio. Estos a su vez colocados en forma de crujiés, las cuales se encuentran ligados a un patio central, lugar donde esta vivienda toma vida, ya que lo mismo sirve para que jueguen -- los niños, trabajen los jefes de familia, las señora laven y tiendan su ropa, así como también es el lugar donde se ubican los servicios como baños, sanitarios y lavaderos, que son usados en forma comunal, obligando con esto a obtener la convivencia social.

La vivienda en vecindad nace con la necesidad de habitación debido a la importancia y valor -- que toma la zona en su aspecto comercial y específicamente en la creación de fuentes de empleo que por ende demanda habitación. Cabe hacer notar que, debido a la desamortización de bienes eclesiásticos, se implementaron viviendas en edificios que lógicamente no fueron diseñados para ese uso, -

obteniéndose con ésto el esquema de vecindad, el cual se describe al principiar este párrafo.

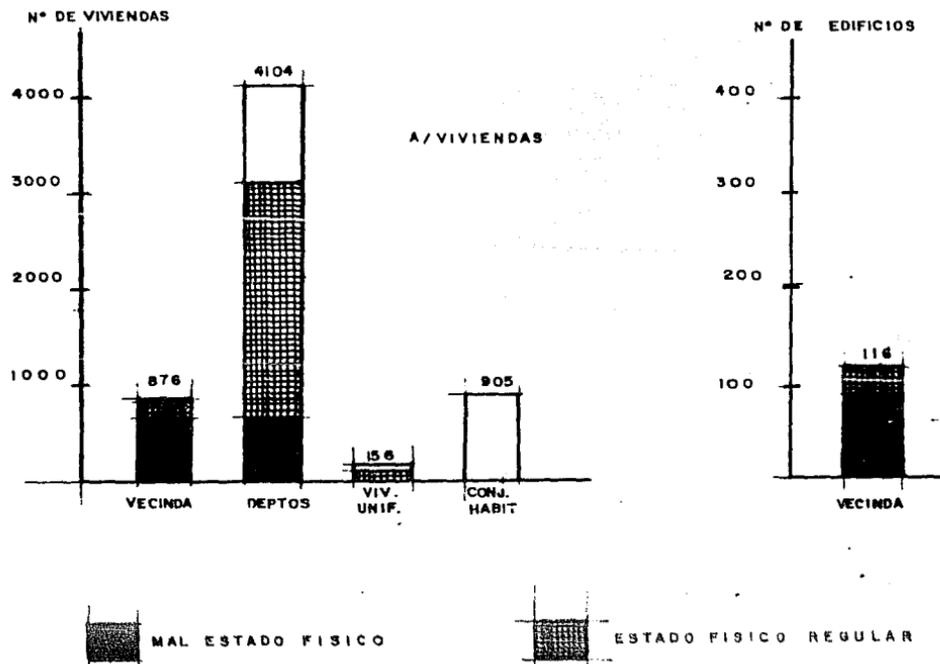
Vivienda en departamento.- Se caracteriza por tener espacios definidos por sus funciones, como por ejemplo las actividades de estar, comer y dormir, éstos a su vez aunados con los servicios como cocina y baño. Este tipo de vivienda guarda aspectos semejantes a los de vecindad, los cuales determina el "patio central", y específicamente las actividades relacionadas con la convivencia social.

Por último tenemos la vivienda llamada casa sola.- Esta, a diferencia de las anteriores, se da en forma individual, es más grande y los espacios están determinados para cada una de las actividades y funciones. Tenemos que éstas son: estar, comer, dormir, etc. incluyendo los mismos servicios como lavar, cocinar, tender, etc.<sup>32</sup>

La diferenciación en estos tipos de vivienda mencionados anteriormente, se debe específicamente a los aspectos socio-económicos que caracterizan a la población residente en la zona, teniendo como ejemplo que la población con bajos ingresos económicos, es la que se ubica en la vecindad, -- pero no obstante ésto, se encuentran familias que tienen un ingreso de 5 v.s.m. haciendo que lo -- mencionado se observe, como una contradicción, la cual es fácil de explicar debido a que la importancia y valor comercial que tiene la zona, origina la especulación en los usos del suelo.

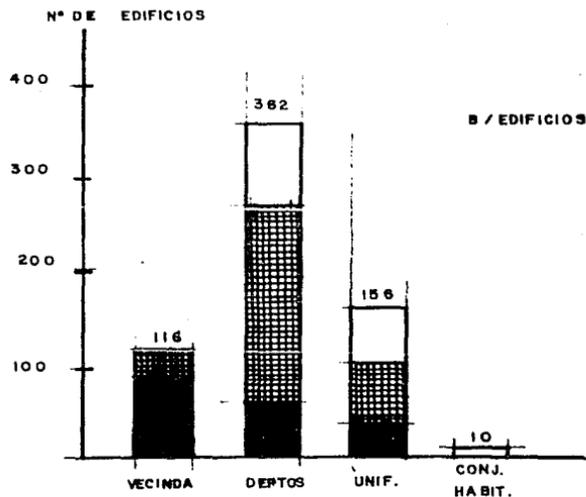
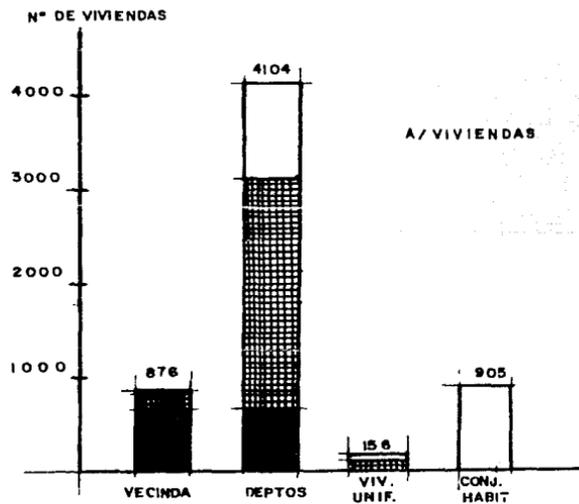
Con respecto a la vivienda en departamentos tenemos que, son aquellas familias que se caracterizan por tener ingresos económicos que van desde 3 a 5 v.s.m., ésto se entiende ya que su gran mayoría poseen locales comerciales en la zona.

# DISTRIBUCION DE VIVIENDA POR TIPO



FUENTE: APROXIMACION EN BASE DE LOS LEVANTAMIENTOS DE 20. MANZANAS Y DI

# DISTRIBUCION DE VIVIENDA POR TIPO



MAL ESTADO FÍSICO



ESTADO FÍSICO REGULAR



BUEN ESTADO FÍSICO

FUENTE: APROXIMACION EN BASE DE LOS LEVANTAMIENTOS DE 20. MANZANAS Y DE EDIFICIOS EN ESTADO DETERIORADO

Las familias de casa sola son aquellas que poseen comercios especializados a nivel pequeña - industria, así como bodegas, los cuales hacen que este tipo de familias obtengan un ingreso económico elevado.<sup>33</sup>

De acuerdo a la investigación de campo y mediante la elaboración de un censo de vivienda, se obtuvo como resultado los siguientes porcentajes, en vecindad el 30%, en casa sola 10% y en departamental el 60%, siendo éste último el considerado como vivienda prototipo, tomando este nombre específicamente por encontrarse con más frecuencia en la manzana de estudio, así como también en la zona.<sup>34</sup>

#### C) Población, composición social y actividades

La población actual estimada para la zona de "la merced" es de 32, 951 habitantes<sup>35</sup>, ello significa una densidad media de 242 habitantes por hectárea, seguramente reducida a consecuencia de la desocupación de la zona por el comercio de artículos perecederos. El mismo hecho explica la insignificante tasa de crecimiento anual, que parece registrarse en los últimos 10 años ya que para 1973 la población estimada para la zona ascendía a 32,894 habitantes.<sup>36</sup>

El arraigo de la población se deriva en cierto modo de su antigüedad de residencia, de tal manera ésta es la razón por la cual la mayoría de la población argumenta que desea permanecer en la zona. La población de la zona es eminentemente joven y se integra de manera equilibrada con ligera predominancia de la población femenina en la mayoría de los rangos de edades.

Un análisis de las condiciones de la vivienda en la zona y el nivel de ingresos percibidos por sus habitantes, refleja la situación socio-económica característica en la población que convive en "la merced".

Se considera que por lo menos la población que habita en vecindades alcanza un promedio de -- 5.8 personas por vivienda.

En términos de ingreso, el 8.74% de la población económicamente activa (p.e.a.) que reside en la zona, capta ingresos menores al mínimo. Mas el 80% de dicha población, del total de familias registradas en la zona, percibe salarios comprendidos dentro de los estratos medio-vajo, medio y medio-alto.

Las familias que habitan en vecindades en regular y mal estado, no tienen una relación lógica con respecto a su nivel de ingresos, puesto que se encuentran familias que viven en condiciones de hacinamiento, deterioro, promiscuidad, etc., que perciben hasta 5.2 el salario mínimo, ésto se explica debido a la creciente especulación de la vivienda, sostenida por propietarios valiéndose de la ubicación y facilidades que presta la zona.<sup>37</sup>

#### C.1) Prototipos familiares

Al mencionar aspectos de la organización familiar, tenemos que los principales fenómenos a ella asociados son: el cambio de la familia rural o provinciana a la urbana, debido ésto al hecho de que una buena parte de la población que compone la zona de "la merced", tenga su origen en el movimiento migratorio interno del país.

De tal manera encontramos que existen variantes en la composición y número de los miembros de la familia sujeta al proceso migratorio, se sabe, por ejemplo, que una vez asentados en la ciudad uno o varios de sus miembros, éstos atraen a otros que por lo general conviven bajo el mismo techo.

Hasta el momento en que la adaptación al medio urbano se verifica o hasta cuando se constituyen nuevas células familiares. Tal hecho no puede imputarse, pues, a la acción de patrones culturales inherentes a la localidad, sino más bien a las presiones del medio socio-económico.

En el caso concreto que nos ocupe el 85% de las familias encuestadas, arrojaron un promedio de 5 miembros por cada una de ellas, del 15% restante, el 10% está compuesto por una sola persona, es decir, no constituyen un grupo familiar y el 5% son familias que tienen más de 10 miembros.

En cuanto a la estructura parental de la familia, en la tercera parte de los casos, adopta la forma de completa, es decir, compuesta por todos sus miembros. Representando una proporción muy parecida, aparecen las formadas por familias completas y otros parientes, y el grupo constituido -- por personas solas o acompañadas por sirvientes, amigos o parientes que a pesar de vivir juntos, consideraron que no formaban una familia. En orden de importancia a los agrupamientos mencionados se hayan las familias incompletas, siendo aquellas en donde falta algunos de los conyuges. En última instancia se encuentran los matrimonios solos, las familias completas con sirvientes -- agregados y las familias con sirvientes o con amigos, paisanos o compadres.

Todos estos agrupamientos se explican debido al tiempo de residencia que tienen las familias de habitar en "la merced" y desde luego, porque parte de la población es originaria de la propia ciudad de México y por lo tanto conlleva los patrones urbanos.

C.2) Actividades de tipo recreativo, cultural, comercial, etc.

Con respecto al primero tenemos que los servicios recreativos, como se ha hecho notar ya al analizar los usos públicos del suelo, constituyen las principales deficiencias de la zona en cuanto a facilidades comunales. Sobre todo son sensibles en relación con la existencia de espacios abiertos y verdes que pudieran servir de lugares de juego y de esparcimiento. Tampoco existen instituciones de recreación de acción cultural de alto rango, si se exceptúan las tres bibliotecas y tres museos - que se encuentran dentro de "la merced", las cuales institucionalmente no mantienen ninguna relación planeada con su población potencialmente consumidora.

Las salas de cine que existen en la zona son de segunda y tercera categorías, no habiendo, por lo tanto, cines de primera clase; tampoco cuenta con salas de concierto, teatros o salas de exposición que pudieran considerarse al servicio de la comunidad y, por el contrario, abundan las cantinas, bares, pulquerías y billares que aún pudiendo ser en ciertos casos sitios muy particulares de expansión recreativa, lo son más bien de evasión y de vicio, solamente hay un gimnasio, asociado a un servicio de baños públicos, lo cual hace sospechar fundadamente de su carácter estrictamente deportivo.

Como suele suceder en las ciudades, siendo casi un patrón de la cultura urbana, cuya actividad recreativa es la más amplia de todas, el cine constituye la más frecuente diversión de las familias de "la merced", que algunas veces es la única, ya que como se ha observado en otras ocasiones, esta recreación se hace cada vez más privativa a medida que se desciende en la escala socio-económica, hasta que desaparece casi por completo en los niveles más bajos.

En relación con las actividades de tipo cultural-educativo, tenemos que la elevada proporción de familias que utilizan las facilidades educativas de la zona, fundamentalmente lo hacían en relación con la escuela primaria. Esto no significa que no se dieran actividades educativas a otro nivel; por lo contrario, en "la merced" también existen planteles de educación media (bachillerato) - que han quedado como supervivencias de su antigua actividad universitaria. A las colonias cercanas a "la merced" acuden para recibir enseñanza primaria unos cuantos niños, en cuyos casos el más alto nivel socio-económico de las familias parece ser el principal factor de desviación de la pauta general. Es importante hacer notar que este desplazamiento de la relación comunal sobre todo lo seguían quienes cursaban carreras técnicas de nivel medio, como las comerciales, bancarias, etc.

El hecho de que la utilización de las facilidades educativas de "la merced" se haga en tan alta proporción no quiere decir que estos servicios se encuentran bien distribuidos dentro de ella, sino que más bien, se encuentran en algunas partes una concentración de los planteles educativos, mientras que otras carecen completamente de ellos, lo cual, lógicamente, implica que las áreas de influencia se encuentren mal repartidas y estén poco integradas. Esto es muy notorio en relación con las escuelas primarias, que como hemos observado, constituyen la base de esta relación.

Continuando con el análisis de tipos de actividades, tenemos el que se refiere al comercial, el cual nos dice que siendo "la merced" parte del distrito comercial de la ciudad, es natural que la relación de este tipo se efectúe en ella en un altísimo grado y casi en ningún otro fuera de sus límites. En efecto, el 95.7% de las familias realiza sus compras diarias de alimentos en la propia zona y solamente el 1.8% fuera; el 1.2% en colonias aledañas a "la merced" y el 0.6% en otras. Como

referencia de otro tipo de actividad tenemos el religioso, ya que en la zona de estudio, como se ha mostrado en diversas partes de esta tesis, es asiento de numerosos templos, lo cual hace que la actividad basada en este factor sea muy intensa; los casos, casi excepcionales en que la utilización de las facilidades religiosas se lleva a cabo fuera de "la merced", se debe entonces más bien a -- la carencia de este servicio, a tradiciones o devociones especiales.

Las actividades establecidas a través de la utilización de las facilidades descritas en párrafos anteriores, percibe muy bien las necesidades y problemas que se dan dentro y con relación al distrito en donde se vive. Obviamente esta percepción no rebasa los límites dentro de los cuales se -- produce la relación, lo cual de todas maneras, no deja de representar un indicador apreciable para -- guiar un programa de desarrollo. El conocimiento que en este sentido se obtiene es un producto directo de la experiencia diaria y por lo tanto más valioso. Por lo mismo, en este aspecto son tan -- importantes la conformidad como la inconformidad que se manifiesta en relación con el área en donde se desarrolla la vida familiar, sobre todo en casos como el de "la merced".

#### D) Sistemas constructivos, materiales y técnicas

La importancia que en el caso de "la merced" pueden tener las características materiales de la vivienda se deben, más que a los propios materiales en que están construidos, en su mayor parte, aislantes y adecuados a la habitación, a los métodos tradicionales con que han sido empleados, como corresponde a una zona de edificaciones coloniales. En "la merced", que en este aspecto puede considerarse bien urbanizada, los casos de inadecuación de los materiales constructivos son contados, pero sobre todo corresponden a ciertas viviendas improvisadas en las azoteas, restos de la época en que --

su saturación demográfica llegó al máximo o producto de los actuales desplazamientos de la población.

Los materiales predominantes encontrados en los muros, techos y pisos de las casas localizadas en las manzanas decadentes de la zona de estudio, son el tabique, el terrazo<sup>38</sup> y la madera, en las -- manzanas donde se encuentran vecindades tenemos el adobe, las vigas, el terrazo y la madera. En algunos casos, las construcciones coloniales emplearon la piedra o la tierra apiscnada para los mu-- ros y la boveda o cubierta de ladrillo para los techos. Puede verse que en relación con los techos, los materiales dominantes en el sector "colonial" son el tabique y la madera, en tanto que en el sector "no colonial", las cubiertas de las viviendas preferentes han sido construidas con losas de concreto y en mucho menor proporción de tabique, en cuanto a los muros, en aquel sector predominan -- los de piedra y son frecuentes los de tabique, mientras que en el "no colonial" los muros de las casas, en su mayoría son de ladrillo y en menor proporción los de piedra y en pisos la madera y el -- mosaico.

La construcción tradicional de los edificios coloniales consistió de anchos muros de relleno, de entrepisos de tierra sostenidos por vigas y cubiertas por duelas de madera y de techos de terrazo apoyados en vigas y protegidos por ladrillos en la parte exterior. Su estructura se encuentra dañada en algunas partes susceptibles de rehabilitar (muros, pisos y losas de vigería de madera) siendo un 30% de su totalidad, el inmueble que nos ocupa está considerado como una antigüedad aproximada de 200 años y su mantenimiento actualmente ha sido nulo.

Gracias a la información adquirida durante las visitas de campo y a las diferentes escalas que se hicieron, se determinó que el edificio está lo suficientemente fuerte en su estructura. Sus muros en planta baja son de 0.70 y de 0.50 a 0.60 metros en planta alta, la calidad de su vigería se muestra en el buen estado que se conservan actualmente.

### 3.1) Modificaciones espaciales urbanas

Las primeras modificaciones espaciales resultan al rescatar la estructura física del barrio de "la merced", a través de la conservación y aprovechamiento de toda edificación o infraestructura que pueda ser rehabilitada. Tomando en cuenta que existe una saturación de edificaciones valiosas que contienen una tradición cultural y funcional relevante, se propone rescatar edificios patrimoniales con uso actual inadecuado para destinarlos a usos sociales y con esto recuperar los valores históricos de una importante sección del centro histórico de la ciudad de México.

#### 1.- Suelo

Con lo antes mencionado se prevé provocar una zonificación de las áreas urbanas a través de los usos del suelo, proponiendo éstos, predio por predio, y de los cuales resultan dos variantes que denominaremos como usos prohibidos y condicionados, así como usos propuestos.

Con respecto a los primeros, tenemos que son aquellos usos que son incompatibles con los usos actuales, así como también incompatibles a la reorganización funcional que permita su reutilización, por ejemplo tenemos el comercio de abasto de productos perecederos, hoteles de paso y prostíbulos, de igual manera los usos condicionados como son cantinas, bares y clubes nocturnos. Ahora bien, de acuerdo a los usos propuestos tenemos que son aquellos usos con o sin posibilidades de alteración y con alternativas que responden a la reorganización funcional del ámbito urbano y de los cuales re--

sultan los siguientes usos; a conservar, a fomentar, a crear y mixtos. Dentro de los usos por conservar se encuentran el comercio especializado y tiendas de servicio, así como los servicios públicos y el uso industrial en pequeño, todos éstos dentro de los factibles de ser modificados. También dentro de este uso nos encontramos con uno que no sufre modificación alguna por su importancia en la zona y del cual nos referimos al uso habitacional. Con respecto a los usos a fomentar encontramos como -- usos alternativos a la industria textil en pequeño, la industria artesanal, las actividades de oficina evitando su concentración y algunas propuestas de servicios públicos como socio-culturales (cines, museos, teatros pequeños, salas de conciertos, de arte y de exposición), y recreativos.

De acuerdo con los usos a crear tenemos que dentro de éstos se engloba principalmente a los ser vicios públicos socio-culturales (centro de desarrollo de la comunidad), para la salud (centros de - rehabilitación social), recreativos (salones de juego y jardines públicos) y de transporte (estacionamientos públicos), así como también la creación de vivienda, como una de las principales propues-- tas de la tesis en cuestión.

Por último tenemos que ferente a los usos mixtos, la mezcla de usos deberá ser establecida como condicionante, al cambio de uso en edificios existentes o en nuevos desarrollos; para ello se propone el que los usos mixtos más comunes en la zona sean incluidos como mezcla de usos deseables, de -- los cuales se proponen vivienda-comercio, servicios-vivienda, servicios-comercio y servicios-comer-- cio-vivienda.

De acuerdo con las propuestas de usos antes mencionadas, éstos permiten que se presenten modificaciones en los espacios urbanos, así como los contenidos en las edificaciones, de tal manera que

los usos considerados para edificaciones desocupadas en alguno o todos sus niveles son:

Vivienda-comercio (en planta baja), servicios públicos (como socio-culturales y recreativos), para la salud, también la industria artesanal y textil -ésta última en pequeño.

Los usos propuestos en lotes baldíos deberán ser para uso público con objeto de satisfacer la demanda de espacios abiertos como son estacionamientos y áreas verdes.<sup>39</sup>

De los usos antes mencionados, la vivienda es uno de los aspectos importantes que sustenta -- esta tesis, de tal manera que las tendencias que presenta la zona con respecto a este apartado, se ven contenidas en el mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población residente en la zona, ésto conlleva no sólo a consideraciones de tipo físico-espacial de la vivienda a rehabilitar o crear, sino también a los diferentes factores que intervienen en su ejecución, que son los que en última instancia definirán su futuro. En tal caso, una propuesta integral se hace necesaria a fin de lograr un acercamiento a su realización, de tal manera que los objetivos generales que marcarán -- la pauta a seguir para las acciones en vivienda establecen que: La consolidación de la estructura social de la zona a través de medidas que impidan el desdoblaje de los residentes, tales como el alza de rentas, la demolición de viviendas y el deterioro progresivo de las edificaciones con uso habitacional.

El mejoramiento de las condiciones espaciales habitacionales de la zona a fin de superar el -- estado actual de hacinamiento e insalubridad de áreas mínimas y el deterioro predominante, a fin de elevar el nivel de vida de la población residente.

El suelo disponible para la creación de vivienda en la zona se detecta, tanto en superficie baldía como en edificaciones desocupadas con uso anterior de vivienda o de bodegas de abasto. De igual forma las modificaciones espaciales urbanas se presentan en la estructura vial (vehicular y peatonal), así como el sistema de transporte existente, los cuales determinan la articulación de una zona urbana con otras áreas de la ciudad.

Al obtener una jerarquización funcional de la vialidad, ésta permitirá su racionalización y eficacia, obedeciendo a la demanda de tráfico, a los flujos peatonales y vehiculares, así como al análisis sobre el paisaje urbano de la zona. Para una eficaz y funcional articulación, tanto intrazonal como interzonal, se hacen de vital importancia la definición de rutas para el tránsito de paso, un servicio de transporte público eficiente, dosificación de áreas para estacionamiento público que no entorpezca las actividades de circulación vial existente en la zona y que además, presente facilidad de acceso para los usuarios, así como seguridad al tránsito peatonal.

Con la creación de estacionamientos públicos en la zona se evitarían conflictos viales, de igual manera se lograría que el tráfico en el interior de la zona sea tan excesivo. De esta manera se proponen algunas alternativas que deben implementarse en la zona para poder determinar con exactitud la ubicación de áreas para estacionamientos públicos en la zona, éstos se señalen tanto en lotes baldíos, substituyendo edificios en mal estado o en deterioro, así como sobre las calles que no sufren conflictos viales por su reducido aforo.<sup>40</sup>

Por otro lado, el espacio público e imagen urbana también sufre modificaciones y éstas se presentan definidas por la recuperación y fortalecimiento de valores urbanos que existen en la zona, de

tal manera que la interrelación de la zona con la población residente y visitante logre una identificación por medio de lo agradable y funcional que este espacio urbano presenta, al contar con una -- amplia diversidad de actividades y características físicas que hacen que al recorrerlo resulte sumamente atractivo. Para tal motivo se pretende revitalizar la zona, incrementando los valores ecológicos, estructurando el funcionamiento de su espacio público, preservando y enriqueciendo su imagen urbana. Por esto mismo se deben considerar las acciones o lineamientos propuestos para cada espacio público, como por ejemplo, la función, tipo de circulación permitida y prohibida, velocidad máxima permitida, ancho necesario de banquetas, tipos de pavimentos y características visuales a fomentar a través de fachadas y de otros elementos físicos.<sup>41</sup>

Con respecto a los valores ecológicos ya mencionados, no percatamos que éstos son afectados -- por fuentes contaminantes y por la ausencia casi total de forestación. Estos focos de contaminación son aquellos que específicamente se originan, por la polución y acumulación de desperdicios, que -- para poder solucionar se propone:

- a) La ubicación estratégica de depósitos de basura en los lugares donde se obtenga mayor producción de desperdicios.
- b) Un servicio adecuado de limpieza y recolección de basura en toda la zona
- c) Desinfección de espacios deshabitados, principalmente aquellos con uso anterior de bodegas
- d) Aplicación de un reglamento de usos del suelo especial para la zona, que prohíba y controle los usos inadecuados
- e) Jerarquización vial como medida de control de la contaminación por residuos y humos

De igual manera cuando hablamos de forestación, nos damos cuenta que entre los medios naturales y artificiales debe de existir la conservación e incremento de áreas verdes, a fin de crear condiciones microclimáticas que se presenten en beneficio de la población residente, así como para adquirir un atractivo visual en la zona, de tal manera se propone que esa forestación debe estar ubicada en calles, plazas y corazones de manzana, ésta última dependerá de la factibilidad en la propuesta de áreas verdes con servicios recreativos.<sup>42</sup>

Por otro lado, si nos referimos a los valores de la imagen urbana, enunciaremos aquellos que deben conservarse e incrementarse, tales como la ubicación de edificaciones con respecto al espacio público, la escala y elementos de fachadas de tales edificaciones, la traza urbana, así como el estado físico y características estéticas de todos y cada uno de los elementos que integran el espacio público como son el tipo de mobiliario urbano, fachadas de edificaciones, áreas verdes y tipos de pavimentos.<sup>43</sup>

Atendiendo a algunos puntos antes mencionados con respecto a la traza urbana, tenemos que esta no debe sufrir modificaciones de calles, ya que desaparecería el patrón característico en la zona, el cual es "calle a escala humana". De tal manera se debe de respetar dicho patrón, quedando prohibidas las alteraciones como son la apertura de calles o la construcción de elementos que deriven de ello.

Otro de estos puntos sería aquel que se refiere a la alineación de los paramentos, ya que éstos son los que limitan el espacio público, presentando un impacto visual a través de sus edificaciones verticales de varios niveles, contenidas en calles continuas y angostas, de tal manera que se identifica como un patrón a conservar y para ello se propone que la alineación de todos los paramentos

exteriores se ubiquen frente a la vía pública, evitando con ésto alteraciones como remetimientos intermedios que permitan que se originen espacios semipúblicos.

Continuando con lo referente a imagen urbana tenemos que existen los valores visuales y arquitectónicos que se logran a través de la conservación de edificaciones con características históricas -culturales, las cuales son denominadas patrimoniales y también estableciendo la armonía entre estas edificaciones y las construcciones modernas, y como resultado de ésto se propone que se respete la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, para que con ello se eviten alteraciones en fachadas, principalmente en sus colores, texturas, dimensiones de vanos y marcos, materiales y altura de edificaciones, especialmente en el número de niveles.<sup>44</sup>

Aunado a esta ley, también se propone que exista un respeto referente a las normas y lineamientos de diseño e imagen urbana a través de los cuales, se asegure la armonía entre las edificaciones de valor histórico y las construcciones modernas existentes y por construir. Éstos valores visuales y arquitectónicos tendrán como objetivo el proporcionar una imagen urbana atractiva y variada que no permita que exista la monotonía y que por el contrario permita que el transeunte adquiera una fácil orientación y que identifique de igual manera las actividades que en ese espacio público se desarrollan, por consiguiente se advierte a manera de propuesta las siguientes consideraciones:

- a) La dotación de mobiliario urbano en la zona, en apoyo a una mayor legibilidad de la misma.
- b) Respetar las normas y limitantes que marca el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como también el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA)
- c) La creación de calles peatonales y mixtas que proporcionen perspectivas visuales y recorridos atractivos

- d) Fomentar el uso de la policromía en fachadas y pavimentos
- e) La participación comunitaria en el mejoramiento y conservación del paisaje urbano, con el fin de fomentar la identidad con su barrio
- f) El enriquecimiento estético de plazas públicas a través del mejoramiento de fachadas y reforzamiento de detalles específicos importantes

Tomando en cuenta que al reordenar los usos del suelo se obtiene una reestructuración funcional del espacio urbano, ésta hace que la interrelación entre las actividades que se desprenden de estos usos se vuelvan más funcionales, tanto en el espacio público como en el privado, de igual manera las actividades recreativas y socio-culturales toman importancia debido a las necesidades implícitas que demanda el uso habitacional y valor histórico en la zona. De tal manera que las actividades recreativas deberán lograr su desarrollo, tanto en calles peatonales y plazas, como en áreas verdes ubicadas en corazones de manzana y lotes baldíos, por lo tanto, se propone acondicionar estos espacios urbanos de acuerdo a las características que para éstos se establecen como son funcionalidad, estacionamiento, arbolado, pavimentación y mobiliario urbano. De acuerdo a su funcionalidad e importancia, la plaza pública puede tener connotaciones religiosas, económicas, sociales, estéticas, comerciales, políticas y recreativas. De igual forma tenemos que, dentro de los espacios públicos no construidos resultan dos tipos que son la plaza pública y los parques, los cuales se presentan como lugar de reposo, así como el espacio de tránsito, conocido comúnmente como calle. Con respecto a los primeros, éstos otorgan facilidades para que se presente el contacto social de la gente con sus vecinos, a través del diseño de espacios urbanos que permitan satisfacer su necesidad de privacidad familiar, y la oportunidad de comunicación con grupos comunales mayores. Esto permite observar que exis

te una necesidad de crear lugares de contacto social en las inmediaciones de la vivienda, donde se pueda asistir en los tiempos libres y así fomentar la integración social de la población residente en "la merced".

De esta manera surgen proposiciones de plazas públicas de acuerdo al siguiente criterio funcional y atendiendo al estudio de proyecto que se describirá más adelante: actividad recreativa plaza alhóndiga, actividad recreativa-cultural plaza Alonso G. Bravo y actividad recreativa-comercial Plaza J. José Baz.<sup>45</sup>

Es importante destacar de igual manera, que los elementos físicos que componen el centro de una ciudad, se conservan a través del tiempo llegando a representar el patrimonio histórico de la misma.

La preservación del patrimonio histórico en "la merced" responderá a la necesidad de apoyar y fomentar la identidad de la población citadina con su centro histórico, mediante su estructura funcional y de actividades, así como físico-espacial, con respecto a su traza urbana y sus edificaciones patrimoniales. La conservación de la estructura física de la zona dependerá, en gran medida, de las alteraciones que sufra su traza urbana. Al declarar al área más antigua del barrio como zona de conservación, se propone evitar la apertura de nuevas vías y la modificación de las existentes. Con respecto a las edificaciones patrimoniales, se deberán implementar acciones de restauración y/o rehabilitación que permitan el mejoramiento de las mismas, así como su incorporación legal al patrimonio histórico de la ciudad.

Una acción prioritaria sería la definición de usos y destinos para edificaciones valiosas, ya que el uso inadecuado de éstas es la causa de su degradación, por lo tanto, es indispensable que --

éstas funcionen con uso más acordes a su estructura física. Por ésto mismo deberán conservarse los usos mixtos encontrados en estas edificaciones y característico en toda la zona. Es importante se consideren las siguientes alternativas de uso: Bibliotecas, museos, centros culturales, discotecas, librerías, sales de arte, teatros, restaurantes, cafés, centros comunitarios, gimnasios, salones de danza y actividades recreativas pasivas como juegos de mesa, etc.<sup>46</sup>

Asimismo cabe destacar que la estructura funcional de la zona con respecto a su carácter comercial, artesanal y habitacional, forma parte de su pasado histórico. Así se ha conservado con el paso del tiempo, aunque se ha visto amenazado por la creciente valorización del suelo y ésto es debido a su ubicación en el primer cuadro de la ciudad.

Con base a lo anterior, encontramos que los mercados forman parte de la ideosincracia del mexicano, que por lo tanto se traduce como un valor de identidad, y de acuerdo con lo antes mencionado se propone fomentar y preservar los valores de identidad de la siguiente manera:

- a) El fomento a las actividades industriales no contaminantes a través de la creación de pequeños talleres manuales de ropa y artesanales
- b) La conservación de la actividad comercial limitada a los espacio que demanda un comercio a nivel barrio
- c) La conservación de actividades culturalmente determinadas como por ejemplo el tianguis, comercio ambulante y otras actividades tradicionales
- d) La conservación del carácter de la zona con usos mixtos, mediante el fomento de la mezcla de usos por edificación

Por otro lado tenemos, que el buen funcionamiento de un asentamiento urbano depende en gran medida de las características cuantitativas y cualitativas de los servicios públicos con que cuenta. -

Insuficiencia o deficiencia en su dotación afectará directamente al correcto desarrollo de la zona en su conjunto, hasta llegar a ser el origen de un equipamiento inactivo, una vivienda antifuncional o una zona insalubre o insegura para la población que la habita.<sup>47</sup>

En el caso de la zona de "la merced", evitar tales circunstancias implica la aplicación de medidas de carácter preventivo y curativo que permitan el beneficio de la población residente, y es por ello que se propone lo que a continuación le describe.

Con relación al servicio de transportes público, éste no representaría actualmente un problema, de no ser por el congestionamiento que agobia a la zona durante la mayor parte del día, afectando la eficiencia del servicio para su mejoramiento se propone un incremento en la capacidad de la infraestructura instalada, previo análisis de demanda y aforos. La definición de rutas deberá establecerse de acuerdo a los sentidos de circulación y jerarquización de vías propuestas. Un mejoramiento cualitativo de las instalaciones.

Actualmente los servicios de agua potable y drenaje están siendo suplidos a través de una infraestructura antigua, afectada por la acción deteriorante del tiempo, asentamientos diferenciales del terreno y efectos del tráfico moderno. También se propone la promoción a un programa de mejoramiento de los servicios de drenaje y agua potable, que exhorta a la población residente a participar mediante reportes de localización específica de averías en el sistema.

Los archivos de la Dirección General de Construcciones y Operación Hidráulica, serán recurso inapreciable para la definición de la antigüedad de las redes, deficiencias surgidas con anterioridad y sus posibles razones.

Por lo que se refiere al servicio de electricidad se presenta la necesidad de mantenimiento, así como se prevee una mayor demanda en el servicio, como resultado de las acciones propuestas en -- cuanto a creación de vivienda nueva, talleres manuales, estacionamientos y centros socio-culturales y recreativos, así como de la ocupación de edificaciones actualmente subutilizadas o en desuso. -- Para esto se propone la implementación del sistema de cableado subterráneo en el área más antigua, limitada por las avenidas Corregidora, Circunvalación, San Pablo, José María Izazaga y Pino Suárez, con ello se contribuiría en gran medida al mejoramiento del paisaje urbano en el área de mayor valor histórico y escenográfico de "la merced".

Por lo que toca el alumbrado público, se presenta la necesidad de mejorarlo, específicamente, en los lugares oscuros que sirven como centros de reunión para ladrones, alcohólicos, drogadictos y prostitutas. Las características del alumbrado deberán variar de acuerdo a la importancia de su ubi cación, el carácter funcional del espacio a iluminar y a la importancia de las edificaciones que -- delimitan el espacio público en cuestión. Para ésto se propone la iluminación de fachada en edifica ciones de alto valor histórico, enfocándola hacia sus vistas más atractivas. En este caso, el tipo de luz a aplicar deberá basarse en las características de policromía del edificio.

Continuando con lo referente a servicios públicos, tenemos que las condiciones actuales de pavimento demandan la implementación de mecanismos que aseguren su buen estado físico a través del -- tiempo. Se propone la pavimentación de las calles peatonales y mixtas a base de adoquín, tabique y piedra bola, éste último material estaría acorde con el carácter antiguo de la zona. El pavimento - en áreas peatonales como calles y plazas, se propone que sea diseñado a fin de incrementar el valor escénico del paisaje urbano, por lo tanto, su colocación deberá ser cuidadosa y los materiales usa-- dos deberán ser de buena calidad.

Por último, es importante que la buena imagen que crea una área en la mentalidad del visitante, se manifiesta en la frecuencia de su asistencia. Los hábitos creados sobre el modus-vivendi de la población necesitan ser erradicados y por tal motivo, se propone la implementación de un programa de educación que concientice a la población residente y además lograr que mediante una participación general, se logre el cuidado y limpieza del lugar en donde habita.

### 3.2) Modificaciones especiales arquitectónicas

De igual manera que surgen modificaciones espaciales urbanas, las cuales fueron descritas anteriormente, también existen las modificaciones espaciales arquitectónicas, ambas originadas por las tendencias que la zona presenta, debido al cambio de uso en éstas. Por tal motivo se hizo un análisis de estas modificaciones espaciales arquitectónicas, específicamente en los conceptos de vivienda, vialidad y equipamiento urbano, que a continuación se enuncian: La propuesta específica con respecto a la problemática habitacional de la zona, es la que demanda la aplicación de tres diferentes tipos de programas de vivienda que serían:

- A. De mejoramiento
- B. Vivienda nueva
- C. Vivienda con crecimiento

Con respecto al primero tenemos que la vivienda que requiere de mejoramiento se ubica en edificaciones en estado físico regular, factible de ser mejorada y en edificaciones que a pesar de encontrarse en condiciones de pésimo estado físico, su valor histórico, arquitectónico y/o escénico las definen como edificios a conservar.

Las propuesta de rehabilitación incluirán el mejoramiento de las condiciones constructivas de muros y techos, considerando también que la ampliación de la vivienda incluirá la dotación de baño, cocina y lugares para comer y dormir.<sup>48</sup>

Mejoramiento de vivienda existente de acuerdo a los lineamientos establecidos por la Ley Federal sobre Monumentos y zonas arqueológicas, Artísticas e Históricas. La conservación del uso habitacional estaría condicionada al estudio de usos y destinos a definir por el INAH.

Por lo que respecta al segundo punto, el cual se refiere a la vivienda nueva, tenemos que los objetivos principales deberán ser el resolver los problemas de hacinamiento y deterioro agravados en la vivienda de la zona de "la merced", así como el equilibrio en la densidad de construcción y - población existente en la zona, de acuerdo con la demanda.<sup>49</sup>

Para resolver los problemas de vivienda deteriorada se propone lo siguiente:

- La reconstrucción de edificaciones deterioradas con uso habitacional
- El número de viviendas a construir deberá ser igual o mayor al número de familias a beneficiar, a fin de resolver los problemas de deterioro y hacinamiento
- Los edificios desocupados con uso anterior de vivienda que se encuentren en estado bueno o regular permitirán la creación de vivienda nueva

Por último, la propuesta referente a vivienda con crecimiento es aquella que permite el aprovechamiento del espacio representando por la doble altura de las edificaciones, por lo cual se recomienda el uso de tapancos que permitan la ampliación de espacio y con esto el futuro crecimiento de la - vivienda antes mencionada.<sup>50</sup>

La propuesta de criterios generales de diseño con respecto a la vialidad en la zona, incluye - cinco diferentes tipos de vías, diferenciadas de acuerdo al uso propuesto para cada uno. La nominación seleccionada indica la propuesta de funcionamiento por vía, de acuerdo a la cual se definen -- propuestas específicas sobre circulación permitida y prohibida, arbolamiento, iluminación, mobiliario urbano y pavimentación, los tipos propuestos de vialidad son los siguientes:

Calle de tránsito.- Son aquellas de tráfico intenso y dimensiones importantes, ambientalmente débiles debido a su poco atractivo visual y arquitectónico. Su funcionamiento actual como calles de -- tránsito deberá ser apoyado a través de criterios de diseño y reglamentación de uso como son:

- Circulación en doble sentido
- Velocidad máxima de circulación de 60 km/hr.
- Estacionamiento de vehículos prohibidos en ambos lados de la acera
- Control en las actividades de carga y descarga en la vía pública
- Implementación de los siguientes tipos de arbolamiento variando la propuesta por calle: arboles - pantalla y antirruídos, arbusto con altura de 2 a 5 metros, follaje perene y denso, follaje defensivo, ceto podado a nivel del suelo y plantas de cubierta
- La implementación de mobiliario urbano como: alumbrado común, teléfonos públicos, buzones, basureros tipo cestos e hidrantes para bomberos.

Calle de distribución.- Estas calles activan como ejes de distribución interna de la zona y de articulación con áreas aledañas. A este tipo de calles se les adjudica un elevado potencial para la ubicación de usos públicos. Se propone el control de su funcionamiento a través de las siguientes medidas:

- Circulación en un sólo sentido
- Velocidad máxima de 60 Km/hr.
- Estacionamiento permitido en ambos lados de la acera
- Estacionamiento vehicular prohibido en doble fila
- Restricciones a actividades de carga y descarga
- Arbolamiento a fin de lograr fijación de polvos mediante cortinas de arboles y plantas de cubierta
- Mobiliario urbano como: teléfonos públicos, buzones, basureros tipo cesto, hidrantes para bomberos y perquímetros

Calle local.- En su mayoría son descontinuas, de buena accesibilidad vehicular e importancia a nivel

local para calles con tales características se propone:

92

- Circulación en un solo sentido
- Velocidad máxima 40 km/hr.
- Implementación de topes
- Permiso de estacionamiento en una de las aceras
- Restricciones de carga y descarga
- Arbolado para fijación de polvos tipo arbusto de 2 a 5 metros y plantas de cubierta
- Mobiliario urbano como teléfonos, basureros e hidrantes

Calle peatonal.- Las calles a peatonalizar se caracterizan por su riqueza visual y arquitectónica, - interés turístico, escala adecuada al peatón y cambio eventual de la perspectiva durante su recorrido. Su atractivo reside en la armonía arquitectónica de las edificaciones que la delimitan, en el elemento de sorpresa que provoca su treza al dejar visualmente inaccesibles los puntos finales de las rutas y en la importancia de los puntos focales que contribuyen a la fácil orientación del peatón.

Se pretende además el establecer una estructura peatonal que sea el elemento articulador entre los focos de actividad existentes y futuros más importantes de la zona. Las actividades recreativas y socio culturales a fomentar en el espacio público abierto tendrán como escenario principal las -- áreas peatonales, por lo que su ubicación coordinada a servicios públicos de este tipo es esencial.

Propuestas genéricas para calles peatonales:

- Circulación vehicular prohibida
- Estacionamiento vehicular prohibido
- Implementación de arbolado cuya función principal será el crear condiciones microclimáticas propias y el servir como puntos de referencia. El tipo de arbolado propuesto es el follaje caduco o perene, follaje denso o fino, coronilla de diferentes tipos, poda esculpida y arboles de 10 a 30 - metros
- Mobiliario urbano como iluminación tradicional, teléfonos públicos, buzones, basureros, hidran--

tes, paneles informativos, guarda cantones, retenes para bicicletas, bebederos, bancas, fuentes, elementos decorativos, kioscos y jardineras

- Pavimentación de adoquín y tabique colocado de acuerdo a diseño específico

Calle mixta.- Esta denominación corresponde a un determinado número de calle con características físico espaciales, similares a las calles peatonales pero con acceso vehicular. Los lineamientos propuestos que difieren en este tipo de calles respecto a las peatonales son:

- Circulación vehicular permitida-restringida (un sólo sentido)
- Velocidad lenta máxima 20 km/hr.
- Implementación de topes
- Estacionamiento vehicular prohibido

En lo que respecta a equipamiento urbano se proponen modificaciones especiales arquitectónicas en los siguientes conceptos:

Servicios recreativos y turísticos.- La explotación adecuada de el potencial turístico natural demanda la dotación de servicios recreativos y socio-culturales, los cuales pueden ser implementados en los mismos lugares que actúan como focos de atracción turística, la creación de pequeños teatros y salas de arte, de salones de conciertos y conferencias para sociedades locales y compañías visitantes, repercutirá en mayor afluencia de los habitantes de toda la ciudad y de turistas extranjeros y nacionales, deberá tomarse en cuenta la posibilidad de dotar estos servicios a través de la adaptación física de edificaciones con valor histórico.

Como servicios complementarios deberá fomentarse la creación de restaurantes y hoteles de buena calidad y así su demanda vendrá implícita con la mayor atracción que adquiera la zona mediante la recuperación de sus valores históricos.

Servicios recreativos y socio-culturales a escala local.- Resulta prácticamente imposible cubrir - el déficit detectado en áreas verdes y servicios recreativos. Abatirlo parece ser un objetivo más realista, ello deberá lograrse a través de la dotación paulatina de áreas verdes con servicios recreativos al aire libre y a cubierto; para ello se propone la creación de áreas verdes en corazonas de manzana y su equipamiento con instalaciones de recreación para infantes y personas de edad avanzada.

Equipamiento administrativo.- La instalación de pequeñas oficinas de profesionistas por parte de la iniciativa privada, complementaría los servicios comerciales con que cuenta la zona, además de ser un uso rentable y compatible al habitacional en edificaciones con uso mixto.

Equipamiento comercial.- El carácter eminentemente comercial de la zona deberá ser conservado, su tipología comercial deberá ser un factor determinante para nuevas instalaciones y se recomienda la conservación del comercio tipo mercado a nivel barrio. Con el propósito de que su radio de acción cubra únicamente las necesidades de la zona.

Por último tenemos el carácter público del centro más importante de la ciudad, deberá ser honrado a través de los servicios que en él se presten. Su carácter histórico deberá ser preservado y manifestado a través de servicios culturales acordes a su importancia y accesibles a toda la población. El logro de tales objetivos contribuirá enormemente al mejoramiento del equipamiento urbano de la zona.

## Capítulo IV DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Para poder solucionar el problema de vivienda en "la merced", así como dar una respuesta a su problemática urbana, se tuvo que desarrollar una serie de estudios e investigación de campo, para obtener un diagnóstico de la zona, básicamente, en sus aspectos de uso del suelo, vivienda, equipamiento, vialidad, transporte y patrimonio histórico, los cuales se describen con mayor precisión a continuación:

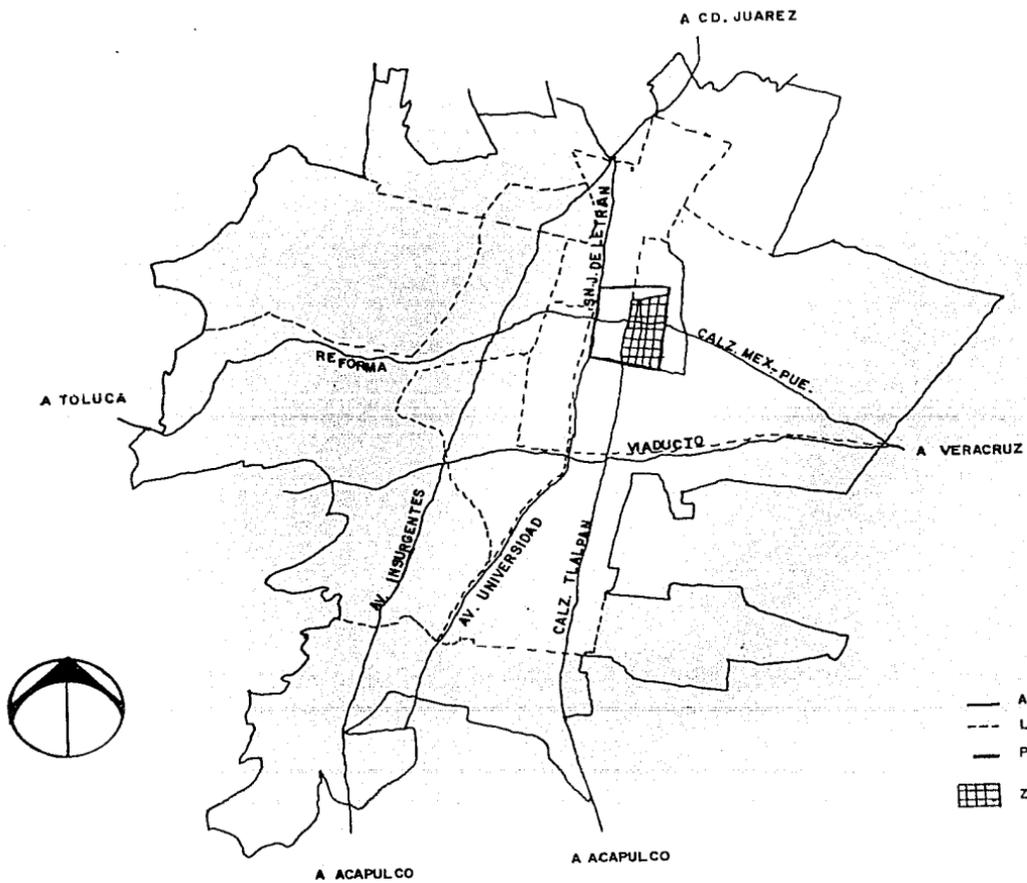
### 1. Diagnóstico urbano

Este estudio fue elaborado en la zona comprendida entre las calles de Corregidora al norte, San Pablo al sur, avenida Circunvalación al este y Pino Suárez al oeste, la cual denominaremos como zona de "la merced".

Para la elaboración de este diagnóstico urbano, se investigó primeramente todo lo relacionado con los usos actuales del suelo, por medio de una investigación de campo, específicamente los relacionados con servicios públicos, giros comerciales y vivienda.

Con respecto a los servicios públicos detectados en la zona, se encontró que cuenta con instituciones bancarias, baños públicos, consultorios médicos (homeopatas, dentistas y gineco-obstetricia), escuelas (primaria, secundaria, instituto comercial), hoteles, estacionamiento y deportivo.

Por otro lado, referente a los giros comerciales encontrados en la zona, se encontró que la --



- ARTERIAS VIALES PRINCIPALES
- - - LIMITE DE DELEGACION
- PRIMER ANILLO DE CIRCUNVALACION
- ▣ ZONA DE LA MERCED

LOCALIZACION DE LA ZONA DENTRO DE LA CD. DE MEXICO (VIALIDADES).

mayor parte de locales comerciales están sin uso, debido a la descentralización del comercio de productos perecederos a la nueva Central de Abastos, los cuales se presentaban en mayor proporción; no obstante esto, se detectaron otros giros comerciales que aun subsisten, por ejemplo tenemos: ferreterías, artículos eléctricos, expendios de alimentos, mueblerías, cantinas, prostibulos, telas, chiles y semillas, papelerías, ropa, jarcierías, zapaterías, bonetería, abarrotes, lavanderías, artesanías, cristalerías y carnes frías.

En el caso de uso habitacional, se detectaron tres variantes, las cuales se denominaron, vivienda en buen estado, en regular estado y en mal estado. Con respecto a la primera variante, se encontró que ésta se presenta en la zona en un 15%, en regular estado se encuentra representado por el 65% y por último, en mal estado por un 20%.

Las viviendas comprendidas entre las de mal estado, aparecen en la zona debido al régimen de renta congelada y al uso inadecuado de bodegas que representan las edificaciones, estas dos características hacen que las edificaciones presenten deterioro, ya que debido a que con el régimen de renta congelada, es imposible que los dueños de estas edificaciones, las mantengan en buenas condiciones físicas, ya que sería contraproducente para el propietario del inmueble; por otro lado, el uso inadecuado que se le adjudicó al espacio habitacional, adecuándolo como bodega, hizo que las edificaciones presentaran de igual manera un deterioro y con esto el mal estado de la edificación.

Otro de los aspectos investigados, además de usos del suelo, descrito en párrafos anteriores, - fue el de equipamiento urbano; se encontró que existe un elevado déficit de áreas verdes, localizándose

Únicamente algunas en la plaza García Bravo y en la plaza J. José Paz, asimismo se detectó un elevado déficit en servicios recreativos y culturales.

Por otro lado, de acuerdo a los servicios educativos existentes en la zona, tenemos que tan -- sólo se localizan una guardería, una primaria y una secundaria, las cuales son insuficientes para satisfacer la demanda que presenta esta zona en ese concepto.

Con respecto al problema vial, éste se presenta por contar con vías de mayor grado de congestio-  
namiento, debido a que son utilizadas como zona de carga y descarga primordialmente; por otro lado, el  
estacionamiento de vehículos en doble fila, así como la ubicación del comercio ambulante a lo largo -  
de éstas, existiendo mayor concentración en esquinas, donde se presentan intersecciones viales con---  
flictivas, asimismo, la falta de señalamientos en cruces peatonales y aunado a esto el elevado défi--  
cit de estacionamientos públicos.

Por lo que toca al transporte, se encontró que cuenta con estaciones del metro y servicio de --  
transporte de autobuses de la Ruta 100, los cuales son insuficientes debido a la demanda de servicios,  
originado por la elevada actividad comercial que presenta esta zona, así como la lejanía de estacio--  
nes de metro y autobuses de las zonas de mayor actividad.

Por último tenemos que otro de los conceptos investigados, es el que se refiere al patrimonio -  
histórico, que es el representado específicamente por todas las edificaciones con valor histórico --  
cultural y/o arquitectónico en proceso de deterioro.

A partir de identificar la problemática o diagnóstico urbano, descrito en párrafos anteriores, se elaboró una propuesta o pronóstico de la zona, el cual se detalla a continuación.<sup>51</sup>

## 2. Pronóstico o propuesta urbana

Para llegar a determinar el pronóstico urbano de la zona, se investigaron todos los problemas a nivel urbano que inciden en ésta y a partir de este análisis, hacer una serie de propuestas de mejora, específicamente en los conceptos de vivienda, equipamiento urbano, infraestructura y preservación ecológica. Esta información esta apoyada con lo que se describe en el capítulo III tendencias de la zona, ya que se considera como parte complementaria de la misma.

Con respecto a la segunda variante, es aquella que resulta de las edificaciones en regular esta do que son susceptibles de mejorar, ya sea en su aspecto físico-estructural, así como en su aspecto espacial y funcional, para con ésto lograr solucionar problemas de hacinamiento e insalubridad que -- caracterizan a este tipo de edificaciones.

Las propuestas que se hacen con respecto al equipamiento urbano, son principalmente, por un -- lado, la creación de áreas peatonales en las calles de Corregidora, Talavera y Roldán, por otro lado, dotación de espacios socio-culturales y recreativos en edificios y monumentos históricos a conservar o restaurar por su valor histórico, cultural y arquitectónico, así como también la dotación de mobiliario urbano.

De igual manera se propone que con respecto a giros comerciales, éstos sean de comercio artesanal, comercio taller, uso comercial característico de la zona y la reglamentación de la ubicación del comercio ambulante.

Por último tenemos que las propuestas referentes a la preservación ecológica son: dotación de árboles en toda la zona y adquisición de lotes baldíos y corrales de manzanas, aspas para la creación de áreas verdes y espacios recreativos abiertos.

De acuerdo a estas propuestas urbanas a nivel general antes mencionadas, resultan otras de nivel particular, las cuales denominamos como propuestas prioritarias urbanas, y se describen a continuación:<sup>52</sup>

### 3. Propuestas prioritarias urbanas

Estas propuestas están comprendidas en la zona delimitada con las calles de Corregidora al norte, San Pablo al sur, Roldán al oriente y Jesús María al poniente, basándose específicamente, en la creación de áreas peatonales, regeneración de edificios con valor histórico, dotación de equipamiento -- socio-cultural y recreativo, adquisición de lotes baldíos para áreas verdes, dotación de mobiliario urbano, cambios de sentido en circulación vehicular y cambio de uso en las edificaciones actualmente desocupadas.

Con respecto a las áreas peatonales, se proponen corredores sobre las calles de Corregidora, -- Talavera y Roldán, las cuales se describen a continuación: Se pretende el diseño de estos corredores, con el fin de proporcionar a la población residente, así como al turismo nacional y extranjero, de -- recorridos espaciales que contengan puntos de interés, como por ejemplo el diseño de plazas con uso -- cultural recreativo (Plaza Alhóndiga de Granaditas, García Bravo, San José Baz), así como la existencia de giros comerciales artesanales y ambulantes (tianguis), que permitan rescatar las actividades -- que son características de la zona.

De igual manera se propone la adquisición de lotes baldíos, para la creación de áreas verdes y espacios recreativos abiertos, que permitan abatir el déficit de áreas verdes existentes, con el fin de propiciar las relaciones sociales de sus habitantes y el público en general.

También se propone el cambio del sentido de circulación vehicular en algunas calles como por ejemplo: Mesones, República del Salvador, República de Uruguay y Manzaneras, para evitar congestiones.<sup>53</sup>

Dentro de las proposiciones prioritarias arriba señaladas, se encontró representado de manera particular, el diseño de la plaza Alonso García Bravo, que se ubica entre las calles de Manzaneras - al norte, Uruguay al sur, Jesús María al poniente y Roldán al oriente. Los criterios que se tomaron para la elaboración del proyecto de remodelación o diseño de la plaza, se basan principalmente, en la jerarquización de los elementos que la componen y el uso del suelo que los caracterizan.

Con respecto a lo primero, tenemos que en la plaza se encuentran dos edificios con valor histórico, los cuales se presentan como el Claustro de "la merced" y el edificio considerado como ex-convento, que se ubica a un costado de éste. Asimismo, las edificaciones comprendidas en el perímetro de la plaza y a la calle de Talavera, que divide a ésta.

El criterio de jerarquización de estos elementos, se determinó específicamente por la importancia que revisten con respecto a los aspectos históricos, socio-culturales y de uso que los caracterizan.

Así tenemos que el elemento de mayor importancia es el Claustro de "la merced", debido a que está considerado como monumento histórico y por ende, como un patrimonio común, que nos presenta el

testimonio de una civilización, una fase representativa de la evolución o progreso, y una serie de su esos históricos que la hacen adquirir con el tiempo un significado cultural.

De igual manera, pero con menor importancia, es el ex-convento de "la merced", debido a que for ma parte del proyecto de vivienda que propone esta tesis y que se describirá más adelante.

El elemento que sigue en importancia es el representado por la calle de Talavera, la cual se - ubica en el centro de la plaza, dividiendo a ésta en dos. Por último tenemos a las edificaciones que se localizan en el perímetro de la plaza y que representan la tipología, tanto arquitectónica -- como de actividades que caracterizan a la zona. Aparte de la jerarquización de los elementos descri tos anteriormente, se analizó el uso del suelo, representados por las actividades generadas por es-- tos elementos. Así tenemos que las actividades contenidas en la plaza García Bravo, son las que gene ran por un lado, el Claustro y el ex-convento, así como las edificaciones que la circundan.

El primero genera actividades culturales y turísticas, y los otros dos, actividades comerciales, representadas por la carga y descarga, así como la compra y venta de productos; asimismo las activida-- des generadas por el uso habitacional que contienen las edificaciones antes descritas, exceptuando al Claustro. .

Por otro lado, tenemos aquellas actividades generadas por la propia plaza, que se identifican a través de la convivencia social, la circulación peatonal y vehicular, la recreación y el descanso.

De acuerdo a los criterios ya señalados, el diseño de la plaza Alonso García Bravo se describe de la siguiente manera; de acuerdo a un estudio de visuales, se identifican los elementos importantes,

tomando en cuenta la jerarquización antes señalada; cabe hacer notar que este estudio de visuales se basa en tomar como observador a todos aquellos puntos donde se concentra el mayor aforo peatonal y los cuales específicamente se ubican en las esquinas que forman las calles de Manzanares y Roldán, Manzanares y Talavera, Jesús María y Manzanares, tomando en cuenta que el Claustro es el punto de atención de estos puntos visuales.

Una vez hecho este estudio, se analizan las actividades ya señaladas y se diseñan áreas de acuerdo a estos dos requerimientos, resultando con esto la creación de áreas verdes que permitan por un lado, que se desarrollen las actividades de convivencia social, recreación y descanso, así como el incremento al equipamiento ecológico que demanda la zona. Por otro lado, ubicarles en forma tal que permitan la lectura visual que presenta el Claustro como el elemento principal.

Asimismo se proponen áreas culturales a manera de foros al aire libre, específicamente en la explanada que se ubica frente al Claustro, con el propósito de atraer la atención del público asistente, para que disfrute de los espectáculos culturales que ahí se proponen, teniendo como escenografía al Claustro de "la merced", para con esto lograr enfatizar su importancia.

De igual manera se proponen espacios de comensales a manera de restaurantes y cafeterías al aire libre, éstos se ubicarán sobre la plaza, frente al edificio contiguo al Claustro (ex-convento), para con esto lograr de igual manera otra actividad característica del lugar (cabe señalar que estos espacios resulten, por el motivo de que se propone que en los locales que contiene el ex-convento en su planta baja específicamente en la parte norte, la cual se ubica sobre la plaza, se diseñaron espacios con un giro comercial de restaurantes y cafés, los cuales proporcionan servicio al interior del

local como al exterior del mismo, permitiendo con ésto lograr la actividad arriba señalada).

Por otro lado, se proponen espacios comerciales a manera de "tianguis"; específicamente ubicados sobre las calles peatonales de Talavera y Roldán, con respecto a los primeros, éstos se proponen, -- como parte complementaria de la actividad comercial que generan los locales que se ubican en la planta baja del edificio considerado como ex-convento, y de igual manera en el Claustro, provocando con ésto la existencia de un corredor artesanal que permita rescatar el valor comercial y cultural, así como lograr conjuntar a las dos edificaciones por medio de esta actividad, para con ésto identificarlas como uno solo y no divididas como actualmente se encuentran.

También se proponen, un tratamiento de pavimentos que permita que la calle de Talavera, que aparece como elemento divisorio de la plaza, desaparezca visualmente y permite que la plaza se identifique como una sola. De igual manera, con este tratamiento se logra que por medio del manejo de desniveles, se obtengan efectos visuales que permitan identificar elementos importantes como el mencionado Claustro de "la merced".<sup>54</sup>

Una vez descrita la propuesta del diseño de la plaza Alonso García Bravo, se desarrolló el proyecto de vivienda y giros comerciales, en el edificio considerado como ex-convento de "la merced" y el cual se describe a continuación:

## DESCRIPCION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

## I. Elección del inmueble

A raíz del concurso de vivienda propuesto por la Facultad de Arquitectura, en el cual intervinieron todos los talleres de esta facultad, para desarrollar un proyecto de vivienda en el centro histórico de la Ciudad de México, específicamente en la zona de "la merced", estableciendo como predio -- para desarrollo del proyecto, el que se ubica entre las calles de República de Uruguay al sur, plaza Alonso García Bravo al norte, la calle de Roldán al oriente y Talavera al poniente.

El taller José Revueltas propuso que el proyecto debería ser de rehabilitación del inmueble y -- como proyecto nuevo, el cual se proponía para el concurso de la facultad. Como resultado de la aprobación de la propuesta de rehabilitación, el taller desarrollo el estudio urbano en sus aspectos de -- diagnóstico y pronóstico de la problemática imperante en la zona, para poder dar respuesta tanto a -- nivel urbano como arquitectónico.

A partir de este estudio y como complemento del mismo, la presente tesis conserva la elección -- del inmueble que resultó del concurso antes mencionado, puesto que lo considera como un ejemplo importante en la problemática urbana y de vivienda, que sufre la zona de "la merced", y se compromete a -- desarrollar una propuesta coherente de vivienda que se adecue a la forma de vida actual, imperante en la zona.

## II. Situación actual del inmueble

### 2.1 Localización y estado actual

Se encuentra comprendido dentro del centro histórico de la Ciudad de México, específicamente en el barrio denominado como el de "la merced", entre las calles arriba mencionadas. Como mejor referencia del inmueble, éste se encuentra ubicado sobre la Plaza Alonso García Bravo y a un costado del Claustro de "la merced".

Está constituido por planta baja y planta alta, ocupando una superficie de 1,920 m<sup>2</sup>, sus fachadas se caracterizan por predominar el macizo sobre el vano y sus ventanas cuentan con balcones, así como el uso profuso de herrería en las mismas, de igual manera las cornizas marcando el entrepiso y los pretiles, siendo su acceso principal por la calle de Talavera. (cabe señalar que dicho acceso guarda una correspondencia con el Claustro de "la merced", ya que formó parte del ex-convento). Este acceso está representado en la fachada, mediante un arco de medio punto, el cual guarda una similitud con el acceso del edificio contiguo, llámese a éste el Claustro de "la merced".

Por otro lado, el acceso del inmueble, comunica por medio de un portico a la escalera principal y a un patio central, encontrando que éste último es característico en el esquema tipológico de las construcciones de aquella época.

La planta baja está compuesta, en su parte exterior por locales comerciales, y en su parte interior por bodegas, las cuales se extienden hacia el patio central. En esta misma planta, se localiza un núcleo de sanitarios comunales actualmente en desuso, y una cisterna que abastece de agua a --

una parte del inmueble, la cual se localiza abajo de la escalera principal y contigua al núcleo de -- sanitarios, teniendo su acceso a través del patio central.

Es importante hacer notar que dicha planta cuenta también en su parte interna, de vivienda en - cuartos redondos, las cuales están habitadas por personas encargadas de la portería del inmueble, -- ubicándose éstos frente a la escalera principal, mediante a un vestíbulo.

El edificio cuenta a su vez con cuatro accesos independientes, además del principal, de los -- cuales, dos de ellos se ubican sobre la plaza Alonso García Bravo y los otros dos sobre la calle de - República de Uruguay, éstos accesos comunican a viviendas en planta alta, específicamente en las cua- tro esquinas del inmueble. De igual manera, a través de la escalera principal y de un andador perime- tral, accedemos a vivienda en departamentos, los cuales se presentan en un 70% habitados, en un 20% - deshabitados y en un 10% adecuados para bodegas. Cabe hacer la aclaración, que los usuarios actuales de la vivienda en departamento antes mencionada, adecuó los servicios sanitarios en sus viviendas, es- pecíficamente en los cubos de iluminación y ventilación que existen en el edificio, por el motivo de que inicialmente el inmueble funcionaba con servicios sanitarios comunes y con el transcurso del tiem- po fue sufriendo transformaciones, de acuerdo a las necesidades de los usuarios.

Por medio de esta adecuación de servicios sanitarios en los cubos de iluminación, se accede a - la planta de azotea, en la cual se ubican los tinacos que abastecen de agua a las viviendas en planta alta. De igual manera se localizan siete cubos de iluminación y ventilación, de los cuales cuatro de ellos albergan las escaleras que comunican a los departamentos con acceso independiente, partiendo -- éstos desde planta baja, los tres restantes se encuentran en planta alta, utilizados como servicios -

sanitarios, de los cuales se hace referencia en el párrafo anterior.

Es importante señalar que en el nivel de azotea carece de usos, como el tendido y lavado de ropa, por lo cual se encuentra subutilizado puesto que, el único uso que presenta es el relacionado con reparaciones de instalaciones y suministro de gas.

## 2.2 Aspectos técnicos

Actualmente el edificio presenta en su estructura, muros de piedra con un espesor de 70 cm. en planta baja, y de 50 cm. en planta alta, trabajando éstos como muros de carga. Estos a su vez soportan el entrepiso y la azotea, mediante vigas de madera; estas cubiertas son de bóveda catalana plana, las cuales están compuestas de terrazo y duela de madera. De acuerdo a la información obtenida en campo, con respecto al deterioro del edificio, se determinó que los muros presentaban desprendimiento en aplanados, así como grietas. De igual manera se encuentra deterioro en pretilas y losas, de éstas últimas se observó que sufren un deterioro específicamente de putrefacción de duelas y vigas de madera, las cuales soportan al terrazo, mismo que se desprende sobre el falso plafón, el cual tiende a desplomarse, asimismo se encontró deterioro en el pasillo perimetral que da acceso a los departamentos en planta alta, ubicado en el patio central. Este deterioro se basa específicamente en el desplome del pasillo, debido a que está sustentado por medio de vigas de madera, así como de acero, las cuales sufren putrefacción y oxidación, creando con esto un estado de inseguridad por parte de los residentes de este inmueble, y además aunado a esto, el barandal del pasillo presenta un alto grado de peligro, debido a que se encuentran en malas condiciones, ya que presenta problemas en su fijación, -

así como un marcado desplome hacia el patio central.

Concluyendo con lo referente a los aspectos técnicos antes expuestos, tenemos que el inmueble - no obstante a la antigüedad de su construcción, se mantiene en general en buenas condiciones en su estructura, puesto que el análisis de deterioro elaborado en campo, muestra que los problemas que sufre el inmueble, no son considerables ya que son específicamente resultado de la falta de mantenimiento, - debido al régimen de renta congelada al que está sujeto.

### 2.3 Usos actuales del suelo

Con relación a este aspecto, el inmueble presenta dos tipos de uso, comercial ubicado en planta baja y habitacional en planta alta. Con respecto al primero, el edificio cuenta con 36 locales comerciales, con áreas variables de 15 a 38 m<sup>2</sup> y con una altura de 6 metros, los cuales se distribuyen de la siguiente forma:

Diez locales sobre la calle de República de Uruguay, de los cuales siete tienen un giro comercial de frutas y legumbres y tres de abarrotes; nueve locales sobre la plaza Alonso García Bravo, de los cuales cuatro son abarrotes, dos frutas y legumbres, dos venta de alimentos preparados y un taller de reparación de calzaco; ocho locales sobre la calle de Roldán con un giro comercial de frutas y legumbres en su totalidad; nueve locales sobre la calle de Talavera, presentando un giro comercial de abarrotes en todos sus espacios. Gran parte de estos locales cuenta con áreas de bodega, los cuales se ubican hacia el interior del inmueble y en departamentos deshabitados ubicados en planta alta, cabe destacar que algunas de estas bodegas se extienden hasta el patio central, apropiándose de este espacio.

Por otro lado, los locales carecen de servicios sanitarios propios, debido a que el edificio cuenta con un núcleo de sanitarios comunales.

Es importante hacer mención que el giro comercial predominante en el inmueble, es el que se refiere a la venta de productos perecederos tales como frutas y legumbres, y que debido a las acciones de desalojo de bodegas, originadas por la construcción de la nueva Central de Abastos, hace que el inmueble se encuentre actualmente deshabitado en un 60% y que además debido a la intensidad comercial que tenían estos locales, dieran lugar a múltiples problemas de insalubridad, así como formas de deterioro, sobre todo en planta baja, ya que fue alterada completamente para adecuarla al uso comercial.

Por otro lado, el edificio presenta una invasión de comercios, al acceso principal, así como los accesos independientes que contiene, originando con esto que su función sea deficiente, ya que dichos comercios dejan espacios mínimos de circulación, con unas dimensiones aproximadas de 60 a 70 cm. como máximo.

En cuanto al uso habitacional, tenemos que el inmueble cuenta con dos tipos de vivienda las cuales se clasifican como: vivienda en cuarto redondo y vivienda en departamento. De la primera tenemos que el -cuarto redondo- lo constituye una sola pieza, en donde se cumplen todas las funciones de habitat. El reducido espacio que para ello se cuenta, hace que muebles y enseres se coloquen alrededor, de donde toman su nombre estas viviendas. Este tipo de vivienda es habitada actualmente por las personas responsables de la portería del edificio, las cuales viven en un elevado índice de promiscuidad y hacinamiento característicos de la zona, dichas viviendas se encuentran localizadas en planta baja frente a la escalera principal, sobre el vestíbulo del portico de acceso principal del edificio.

Con respecto al uso habitacional de tipo departamental, tenemos que éste se presenta específicamente en planta alta; con un total de 17 departamentos distribuidos como sigue:

Accediendo por la escalera principal y a través de un pasillo perimetral, ubicado en el patio central, se comunica con los accesos individuales de once viviendas, de las cuales dos de ellas específicamente los departamentos 3 y 8, se encuentran actualmente desocupados y el departamento 7 se encuentra adecuado para bodega. De los seis departamentos restantes, tenemos que éstos tienen accesos independientes, los cuales dos de ellos se ubican por la calle de República de Uruguay, permitiendo el acceso a los departamentos 16 y 17 actualmente desocupados, de igual manera por la plaza Alonso García Bravo existen dos accesos que comunican a los departamentos 12 y 13 por un lado y 14 y 15 por otro.

Todos los departamentos antes descritos, presentan deficiencia en el aprovechamiento de sus -- espacios, así como en la adecuada ventilación e iluminación natural de los mismos, debido a la adecuación de los servicios sanitarios que invaden los cubos de iluminación y ventilación que continúan el edificio, los cuales fueron implementados por los residentes del edificio. Las viviendas actualmente presentan diversas dimensiones que van de 37 a 132 m<sup>2</sup>, contando con altura de 4.50 metros en todos los casos.<sup>55</sup>

### Criterios adoptados para el desarrollo del proyecto

Estos criterios se basan específicamente en mantener el carácter comercial y habitacional que presenta el edificio, mediante a la dosificación de espacios comerciales y habitacionales que satisfagan la demanda existente, así como la consolidación del grupo social residente, a través de la creación de espacios sociales que permitan su arraigo.

#### 1. Comercio

- a) Sustitución de giros comerciales actuales por giros que se adecuen en la propuesta urbana que describe el capítulo III, tendencias de la zona, que sustenta el presente documento, específicamente en la parte referente a usos de crear y fomentar.
- b) Adecuación y mejoramiento de los locales comerciales existentes, de acuerdo a su uso y función
- c) Se propone que dichos locales comerciales tengan atención al público únicamente hacia el exterior, sin tener éstos ninguna relación con las actividades que se desarrollan en el interior del edificio.

#### 2. Consolidación del grupo social

- a) Creación de espacios sociales a través de la recuperación de espacios subutilizados como bodegas y espacios muertos como azotea, que sirvan para fomentar las relaciones socio-culturales de los habitantes del inmueble.

## 3. Vivienda

- a) Se proponen tres tipos de vivienda que permitan la redencificación del inmueble, tales como:
- Vivienda nueva, mejoramiento de vivienda y vivienda con futuro crecimiento, de los cuales la primera resulta del aprovechamiento de la doble altura en planta baja, a través de la creación de un mezanine, que albergue viviendas con espacios de estar, dormir, comer, y -- servicios como cocina-baño, para un número aproximado de cinco miembros por familia y con una superficie de 70 a 80 m<sup>2</sup> por departamento.
  - Por lo que respecta al mejoramiento de vivienda, es aquella que se localiza específicamente en planta alta, donde se propone que en cada departamento existente, contenga una mejor distribución de sus espacios, de acuerdo a su uso y función, así como también la integración de servicios cocina-baño.
  - Por último tenemos que la vivienda con futuro crecimiento es aquella que se considera para familias de tres miembros, la cual conserva áreas de estar, comer, dormir, así como servicios de cocina y baño y que será susceptible de aceptar hasta cinco miembros mediante la creación de tapancós, donde se ubicarán específicamente áreas de dormir.

- b) Por otro lado, se propone que todos los espacios que forman estos departamentos, cuenten con ventilación e iluminación natural, que permitan un ambiente de confort e higiene, sin dejar de considerar la reparación del deterioro originado por la falta de mantenimiento del edificio.

#### 4. Aspectos técnicos

- a) Proposición de soluciones estructurales para la construcción del mezanine y tapancos, sin debilitar la estructuras del edificio.
- b) Eliminación de escaleras independientes para aprovechamiento de cubos de iluminación y ventilación en planta baja.
- c) Se propone aprovechar los cubos de ventilación para albergar núcleos de instalaciones mediante a la concentración de servicios de baño cocina.
- d) Utilización de materiales que presenten características afines a la tipología existente, así como propiedades acústicas, de durabilidad, de bajo costo y de fácil mantenimiento y colocación, que permita mejorar el deterioro del inmueble y elevar el nivel de vida del usuario.

#### 5. Carácter formal del edificio

- a) El diseño exterior del edificio observará las normas y limitantes que marca el Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como el Instituto Nacional de Bellas Artes, ya que el inmueble se encuentra localizado en una zona histórica. (ver capítulo I)

## DESARROLLO DEL PROYECTO

## 1. Comercio

De acuerdo a los criterios adoptados, se determinaron como giros sustitutos de los actuales en la zona, los que a continuación se enuncian como giros a crear y fomentar y se definen de la siguiente manera:

- A) Artesanías.- Es aquella que se refiere a la elaboración de productos típicos de las diferentes regiones del país, y se clasifican entre los giros a crear.
- B) Taller comercio.- Es el que se refiere a las actividades de reparación de artículos varios, -- como por ejemplo: artículos eléctricos, reparación de calzado, carpintería, plomería, etc., -- los cuales necesitan de un pequeño taller para desempeñar su función, resultando éstos dentro de los giros a fomentar.
- C) Servicios públicos.- Son aquellos que proporcionan servicios como: telégrafos, correos, etc. para beneficio de la población y complementación de la infraestructura urbana, también dentro de los giros a fomentar.
- D) Actividades culturales.- Este se refiere a la creación de usos culturales y recreativos que la población demanda tales como: bibliotecas, librerías, museos, escuelas de danza, pintura, etc., resultando éstos como giros a crear.

E) Preparación y venta de alimentos.- Este giro es aquel que se basa en la creación de locales comerciales tales como: cafeterías, restaurantes, fuentes de soda, etc., éstos como otra variante de giros a fomentar.

A continuación se describe con más detalle, el procedimiento que se siguió para la implementación de los giros arriba mencionados en el desarrollo del proyecto.

#### ARTESANIAS

Estos giros pertenecen a los locales comerciales que se ubican en la parte poniente del inmueble sobre la calle de Talavera, entre la plaza Alonso García Bravo al norte y la calle de República de -- Uruguay al sur, esta ubicación responde a la propuesta prioritaria urbana mencionada en páginas ante-- riores, la cual se refiere a la existencia de un corredor artesanal, sobre la calle peatonal de Tala-- vera, partiendo de la plaza Alhóndiga al norte, pasando por la plaza Alonso García Bravo y terminando en la plaza J. José Baz al sur.

Esta franja artesanal que se propone sobre la fachada poniente del edificio, contiene 3 locales comerciales, platería, alfarería y trajes típicos, ubicados en planta baja. Las actividades que gene-- ran este tipo de comercio, pretenden la atracción del turismo nacional e internacional, así como res-- catar las costumbres comerciales y socio-culturales características de la zona. Los locales comercia-- les antes señalados, presentan una distribución especial de acuerdo a su función y ésta se compone de una área de exhibición, una de ventas, un espacio de almacenamiento y por último una área donde se -- ubican los servicios sanitarios, obteniendo como resultado una área total variable de 35.44 m<sup>2</sup> para -

platería, 47.00 m<sup>2</sup> en alfarería y 66.15 m<sup>2</sup> para trajes típicos.

#### TALLER-COMERCIO

Con respecto a este apartado tenemos que, son los que se ubican en la parte oriente del edificio sobre la calle de Roldán, entre la plaza Alonso García Bravo al norte y la calle de República de Uruguay al sur. Cabe señalar que esta ubicación guarda características semejantes a la antes descrita para la calle de Talavera, ésto debido al andador peatonal que describe la propuesta urbana, sobre la calle de Roldán.

Los giros comerciales que contiene el edificio en esta parte son: sastrería, imprenta, reparación de calzado, reparación de aparatos eléctricos, relojería, radio técnico y cerrajería, contenidos en un total de siete locales. Con ésto se pretende fomentar las actividades que resultan de éstos y recobrar el carácter urbano que contiene la zona.

En cuanto a la distribución espacial que presentan estos locales, tenemos que se forman de un espacio de exhibición y venta, un espacio de taller y una área de servicios sanitarios. Cada uno de estos locales tiene una superficie de:

- Sastrería 31.50 m<sup>2</sup>
- Imprenta 28.00 m<sup>2</sup>
- Reparación de calzado 28.00 m<sup>2</sup>
- Reparación de aparatos eléctricos 28.00 m<sup>2</sup>

- Relojería 18.25 m<sup>2</sup>
- Radio-Técnico 30.10 m<sup>2</sup>
- Cerrajería 10.00 m<sup>2</sup>

#### SERVICIOS PUBLICOS

La ubicación que guardan estos locales con respecto al edificio, son los que se encuentran localizados sobre la calle República de Uruguay, ocupando la fachada sur del inmueble, entre la calle de Talavera al poniente y la calle de Roldán al oriente. Estos locales obedecen a la ubicación arriba mencionada, debido a que la calle República de Uruguay se propone como calle vehicular secundaria y de acuerdo a ésto, se determinó crear locales que albergarían usos con servicio al público, que generarán actividades de menor intensidad que los ya mencionados, y además no fueran susceptibles de extender sus actividades hacia el exterior del edificio, apropiándose de la calle, así como la creación de dichos giros pretende abatir el déficit de servicios, dando solución a la demanda que presenta la zona.

Se cuenta con dos locales en los cuales se propone un uso de servicio postal y servicio telefónico. Conteniendo el primero una distribución espacial de área de atención al público, área de trabajo, servicio sanitario, área de apartados, todo ésto comprendido en una superficie total de 41.14 m<sup>2</sup>. Por lo que respecta al segundo, éste cuenta con: una área de atención al público, área de trabajo y servicio sanitario, abarcando una superficie total de 46.60 m<sup>2</sup>.

## ACTIVIDADES CULTURALES

Estos giros son los que se ubican en los locales que se localizan en la esquina que forman las calles de Talavera y República de Uruguay, así como en la calle de Roldán y República de Uruguay. Esta ubicación resulta debido a las ventajas que presentan las esquinas para el aprovechamiento del espacio, como planta baja, mezanine y planta alta, ya que dichos locales cuentan con accesos independientes que comunican estos tres espacios, permitiendo con esto que las actividades que resultan de estos giros encuentren un lugar apropiado para desarrollarlo.

Como antes se menciona, se propone dos locales; de los cuales el ubicado en la esquina de Talavera y República de Uruguay tiene un uso cultural de librería en planta baja y biblioteca en mezanine y planta alta, ésta última haciendo uso del acceso independiente que se localiza por la calle de República de Uruguay.

La librería cuenta con una distribución espacial de una área de exhibición y venta, una de guardado y una de servicios sanitarios; obteniendo con esto una área total de  $47.44 \text{ m}^2$ .

Referente a la biblioteca, esta cuenta con una área de fichas bibliográficas, una de atención al público; área de acervo y servicios sanitarios en mezanine, con una área de  $88.75 \text{ m}^2$ , asimismo en planta alta se tiene el área de consulta de libros con una superficie de  $88.75 \text{ m}^2$ .

Por lo que respecta al local que se ubica en la esquina que forman las calles de Roldán y República de Uruguay, este presenta un uso cultural de escuela de danza en planta baja, artes manuales y servicio sanitario en mezanine; y escuela de pintura en planta alta, con una área total de  $185.94 \text{ m}^2$ . Cabe hacer notar que este local cuenta con escalera de comunicación a los tres niveles, incluida en el interior del mismo.

## PREPARACION Y VENTA DE ALIMENTOS

Por último, el inmueble cuenta con locales que se ubican en su fachada norte y sobre la plaza - Alonso García Bravo, los cuales se determinó fueran con uso de preparación y venta de alimentos.

La ubicación responde primordialmente al propósito de revitalizar la plaza, a través de las actividades que generan éstos giros, proponiendo que la venta y consumo de alimentos se presente al interior, así como al exterior del local sobre la plaza. Para tal efecto se cuenta con tres locales, -- los cuales el primero se ubica en la esquina de Roldán y la plaza Alonso García Bravo y funciona como fuente de sodas. Este local consta de dos plantas, planta baja y planta alta, con una área total en las dos plantas de 98.76 m<sup>2</sup>. El segundo es el que se ubica al centro de la fachada, conteniendo un -- uso de restaurante, el cual se compone de un espacio para preparación de alimentos (cocina), con área de almacén, un espacio para montacarga, un espacio de venta de alimentos en barra, área de comensales bajo techo y al aire libre, área de servicios sanitarios y área de circulación vertical (escalera), -- todo ésto sobre una área total en planta baja de 149.56 m<sup>2</sup>, con lo que respecta a planta alta, en ésta se encuentra una área de montacargas y una área de comensales, cubriendo una área de 77.56 m<sup>2</sup>.

Por último, el local que se encuentra en la esquina que forman la calle Talavera y la plaza -- Alonso García Bravo, el cual se propone que tenga un uso comercial de cafetería, haciendo que este local a semejanza de los otros dos ya mencionados, presente una distribución espacial de área de trabajo (barra), un espacio para montacargas (servicios planta alta), un espacio de comensales dentro y -- fuera del local y área de circulación vertical (escalera), quedando comprendidas estas superficies en planta alta y con una área total de 98.60 m<sup>2</sup>.

La planta alta se distribuye el espacio de la siguiente forma: una área de servicios sanitarios, una área de circulación vertical y una área de comensales, ocupando estas tres áreas una superficie total de 44.60 m<sup>2</sup>.

Cabe hacer notar que los comercios descritos anteriormente, cuenta con iluminación y ventilación natural, a través de cubos, los cuales a su vez son utilizados como patio de servicio en donde se ubica el área de desechos (basura), a manera de conclusión y como complemento de la descripción de los giros comerciales antes expuestos y la zonificación de los locales que los contienen éstos guardan las siguientes características:

- A) La actividad comercial se presenta dentro y fuera del local, con excepción de los servicios públicos que se ubican sobre la calle de República de Uruguay.
- B) Ningún local comercial debe guardar relación con las actividades que se presentan dentro del edificio, como por ejemplo, el que el residente pueda ser dueño de uno de estos locales, ya que esto propiciaría la creación de bodegas, ocupando parcialmente su vivienda o la totalidad de ésta.
- C) Las actividades que generan estos locales permitirá revitalizar la zona, tanto en el aspecto comercial, así como en el socio-cultural.<sup>56</sup>

2. Consolidación del grupo social mediante a la creación de espacios que permitan la convivencia y - la relación entre los residentes del inmueble, de los cuales el proyecto propone dos tipos de espacios sociales que son los espacios a descubierto y cubiertos.

Espacios sociales a descubierto.- Estos son los formados por el patio central, el cual genera actividades sociales tales como área de juego, área de trabajo y área de convivencias y fiestas; el pasillo perimetral de acceso a viviendas, el cual genera la relación de los usuarios por medio de la actividad de entrada y salida de sus viviendas, y la azotea, la cual actualmente se encuentra subutilizada, se propone con actividades de lavado y tendido de ropa, lo cual hace que exista otro espacio social -- que permita la relación y convivencia de los residentes del inmueble.

Espacios sociales a cubierto.- Estos espacios se ubican alrededor del patio y son los que anteriormente tenían en uso de bodegas. Se proponen espacios tales como un salón de usos múltiples, un dispensario médico, taller de corte y confección, sala de juegos para adultos y sala de juegos para niños. -- Además se propone de igual manera la existencia de sanitarios de hombres y mujeres que presten servicio a los espacios arriba señalados.

Las áreas que contienen estos locales son:

- Salón de usos múltiples 26.40 m<sup>2</sup>
- Dispensario Médico 23.76 m<sup>2</sup>
- Taller de Corte y Confección 34.72 m<sup>2</sup>
- Sala de juegos para adultos 32.89 m<sup>2</sup>
- Sala de juegos para niños 29.40 m<sup>2</sup>
- Sanitarios hombres 6.90 m<sup>2</sup>
- Sanitarios mujeres 7.20 m<sup>2</sup>

La razón por la cual se proponen estos espacios es por el motivo de que mediante el estudio elaborado en campo, se detectó que la zona carece de espacios recreativos y socio-culturales, así como de reunión y convivencia, por lo cual se presenta como una necesidad que demanda la población residente en la zona, ya que ésta observa un mercado arraigo a la misma. Por esta razón, el proyecto incluye los espacios sociales mencionados anteriormente, para fortalecer el arraigo de los residentes del edificio y así mismo obtener la consolidación del grupo social que lo habita.<sup>57</sup>

### 3. Vivienda

Con respecto a este apartado, el proyecto propone tres diferentes tipos de vivienda, los cuales resultan del estudio y análisis de vivienda en la zona. A raíz de este estudio se obtuvo como resultado la necesidad de crear vivienda nueva en el edificio, con el fin de obtener una redención del inmueble, así como dar respuesta a la demanda de vivienda que presenta la zona. También se encontró que era necesario el proponer un mejoramiento de vivienda, la cual se basa específicamente en proporcionar al residente actual del edificio, un mejor nivel de vida, proponiendo para éste, una mejor distribución en los espacios habitables adecuados a su función, incluyendo núcleos de servicios baño-cocina, y proporcionar ventilación e iluminación natural en las viviendas que actualmente habitan, pretendiendo con esto -- que sean desalojados de su hogar por un lado, y por otro eliminar problemas tales como insalubridad, hacinamiento y promiscuidad.<sup>58</sup>

Con lo antes descrito concluimos que el proyecto considera tres tipos de vivienda, los cuales son:

- A) Vivienda nueva
- B) Vivienda mejorada
- C) Vivienda con futuro crecimiento

A) Vivienda nueva

Con respecto a este tipo de habitación, tenemos que básicamente son las que resultan del aprovechamiento de la doble altura que contienen los comercios en planta baja, ya que éstos presentan una altura de 6.00 mts. y con la reducción de ésta a 3.50 mts., es posible contruir un mezanine con una altura de 2.50 mts., donde se propone la creación de espacios habitables que permitan la existencia de vivienda nueva en el edificio. 59

El número de viviendas resultante con la construcción del mezanine son nueve, y a las cuales se accede por cinco núcleos de escaleras; tres de ellas proporcionan servicio a dos departamentos cada una y los dos restantes a un departamento cada uno. Estas descienden del pasillo perimetral interior del inmueble, ubicado en planta alta, el cual a su vez se comunica con la escalera principal.

Con respecto a estos núcleos de escaleras, es importante hacer notar que se diseñaron con el propósito de revitalizar las relaciones sociales entre los habitantes del inmueble, a través del uso del pasillo, ya que es el único que comunica a todas las viviendas; asimismo debido a los grandes vanos que presenta el diseño de los núcleos de escaleras, que permite la constante relación visual del usuario con el patio central, ya que éste se propone como el principal espacio de convivencia social así como los -- que se ubican alrededor de él, los cuales guardan la misma función.<sup>60</sup>

El diseño de vivienda nueva en mezanine, se basa específicamente en satisfacer las necesidades que demandan familias de 6 miembros, por lo tanto el diseño considera espacios habitables de acuerdo a esta condicionante, obteniendo áreas habitables públicas, semipúblicas y privadas.

Dentro de las públicas se ubican el comedor, el cual tiene capacidad para 6 comensales, la cocina y la sala o área de estar.

Con respecto a la zona semipública, es la que contiene los espacios como el baño, el cual se propone con dos o tres uso simultáneos y el espacio alcobable que permite la multiplicidad de actividades tales como el planchar, cocer, dormir y estudiar. Cabe hacer notar que estos espacios como baño y alcoba, se proponen como espacios flexibles, ya que son susceptibles de aceptar varias actividades.

Por último, en la zona privada se encuentran ubicadas las recámaras como espacio habitable que complementa a este tipo de vivienda.

Estas viviendas tienen una área total de 60 a 80 m<sup>2</sup>, logrando con ésto 10 m<sup>2</sup> como mínimo por persona, asimismo, los espacios habitables que las forman son debidamente iluminados y ventilados en forma --

natural a través de cubos, obteniéndose con estas ventajas, un ambiente de confort para los usuarios que los habitan. <sup>61</sup>

B) Vivienda mejorada

Este tipo de vivienda es la que actualmente esta habitada por los usuarios del edificio, la -- cual fue descrita ampliamente en páginas anteriores, y en donde se describen las malas condiciones en -- que se desenvuelven las actividades de quien las habita.

Tomando en cuenta todas estas inconveniencias, el proyecto propone el diseño de viviendas mejoradas que resuelvan los problemas habitacionales de los residentes.

De acuerdo a lo anterior, el diseño de vivienda mejorada esta basado en proporcionar una mejor distribución de los espacios, ya que éstos se encuentran subutilizados así como carentes de iluminación y - malolientes, por tal motivo se diseñaron espacios que se adecuaron a las actividades que generan los -- usuarios, logrando con ésto obtener una zonificación de los espacios, a través de áreas públicas, semi-- públicas y privadas, guardando características similares a las que se enuncian en vivienda nueva.

Además de la distribución espacial adecuada, el diseño contiene también la integración de los servi-- cios de baño-cocina dentro de la vivienda, obteniendo con ésto eliminar el mal estado en el que dichos - servicios se encuentran actualmente, ya que estos se ubican adosados a las viviendas actuales e invadien o los cubos de iluminación y ventilación que contiene el edificio, haciendo imposible el adecuado servicio que prestan estos cubos. <sup>62</sup>

Con la introducción de baño-cocina en los departamentos, se lograr liberar los cubos y ventilar así como iluminar de manera natural, todos los espacios habitables de los que consta la vivienda.

Otro de los aspectos de mejoramiento que presenta el proyecto, es aquel que se identifica como futuro crecimiento, y es simplemente el aprovechamiento de las alturas, con la construcción de tapancos, - que faciliten la utilización de espacios exclusivamente con actividades de dormir, (recámaras), logrando con ésto que sea factible que la vivienda sea habitada por familias de 8 miembros en su primera etapa, y hasta 10 miembros en su crecimiento, resultando con ésto la posibilidad que sea habitada por dos familias de 5 miembros.

Por último, cabe señalar que el proyecto considera como fundamental el que los habitantes actuales, no sean desalojados de sus viviendas, así como de la zona, por tal motivo se consideró necesario el diseñar viviendas mejoradas, que permitieran elevar el nivel de vida del usuario, así como el mejor aprovechamiento de los espacios donde desarrollan sus actividades, asegurando con ésto la permanencia y el arraigo de los residentes en el edificio y por ende en la zona. <sup>63</sup>

#### C) Vivienda con crecimiento

Al igual que las ya citadas, este tipo de vivienda se propone por la razón de que actualmente en el edificio, existen espacios habitables, que además de guardar características similares a la anterior, contienen áreas pequeñas, en comparación con los dos tipos de vivienda antes descritos.

## PROGRAMA DE NECESIDADES

LOCAL	VIVIENDA NUEVA	VIVIENDA MEJORADA	VIV COI CRE
ESTANCIA	0	X	
COMEDOR	0	X	
ALCOBA	0	X	
RECAMARA (I)			
RECAMARA (II)	0		
RECAMARA (III)		X	
COCINA	0	X	
BAÑO	0	X	
SERVICIOS	0	X	

\* SERVICIOS DE LAVADO Y TENDIDO SE UB  
LA PLANTA DE AZOTEA

## PROGRAMA DE NECESIDADES

LOCAL	VIVIENDA NUEVA	VIVIENDA MEJORADA	VIVIENDA CON FUTURO CRECIMIENTO
ESTANCIA	0	X	0 /
COMEDOR	0	X	
ALCOBA	0	X	
RECAMARA (I)			
RECAMARA (II)	0		
RECAMARA (III)		X	0
COCINA	0	X	
BAÑO	0	X	
* SERVICIOS	0	X	0

\* SERVICIOS DE LAVADO Y TENDIDO SE UBICAN EN LA PLANTA DE AZOTEA

Estas viviendas son pequeñas, debido a que el edificio contiene espacios irregulares, donde existen viviendas que van de 110 m<sup>2</sup> como máximo, hasta 45 m<sup>2</sup> como mínimo. El diseño de estas viviendas se caracteriza por tener espacios habitables, suficientes para albergar familias de 3 miembros en su primera etapa, con opción de crecimiento de hasta 5 miembros en su segunda etapa, a través de la construcción de tapancos que contengan específicamente áreas de dormir (recámaras).

Cabe destacar que este tipo de vivienda con crecimiento, presenta características similares a las antes citadas, puesto que esta formada por espacios debidamente distribuidos, de acuerdo con su función, asimismo con la integración de servicios, cocina-baño en el interior de la vivienda y por último con la debida iluminación y ventilación natural que requiere este tipo de habitación. 64

#### 4. Aspectos técnicos

Como se menciona en los tipos de vivienda antes descritos, se habla de la construcción de un mezanine, en el caso de vivienda nueva, así como de tapancos en vivienda mejorada y de crecimiento, con el motivo de aprovechar el espacio por medio de las alturas.

Estos sistemas de entrepisos a base de losas aligeradas siporex, las cuales su colocación consta de trabes de acero que soportan placas de siporex, estas trabes se sustentan sobre los muros de carga que contiene el edificio.

Se propone que dichas trabes atraviesen el muro, dejando ahogada en concreto la unión de estos dos elementos, además que se coloquen en sentido del claro corto del espacio a cubrir, para conseguir más resistencia en el entrepiso.

Se propone de igual forma el uso de falso plafond, a base de metal desplegado recubierto con yeso con el propósito de cubrir el lecho bajo del entrepiso.

Cabe hacer la aclaración de que dicho sistema se utilizará para la construcción del mezanine, el cual da origen a la propuesta de vivienda nueva. <sup>65</sup>

Para la construcción de tapancos se propone que sean a base de traveses de madera o acero, que soporten tramos de duela de madera, para formar el entrepiso. De igual forma las traveses se apoyan sobre el muro de carga de tal forma que no se debilite por las perforaciones. <sup>66</sup> Otro aspecto técnico que es conveniente hacer notar, con lo que respecta a los cubos de iluminación, se propone eliminar las escaleras -- que actualmente los ocupan, de igual forma desaparecer los servicios de baño y cocina que los invaden, -- con el propósito de proveer de ventilación e iluminación natural a las viviendas propuestas, así como al comercio, para reforzar tal cometido, se propone que los cubos que actualmente se ubican del entrepiso o planta alta hacia la azotea, se modifiquen para que en lugar de llegar hasta el entrepiso, llegue hasta planta baja, para lograr que los espacios en planta baja puedan adquirir ventilación e iluminación, para tal efecto se propone demoler el entrepiso. <sup>67</sup>

Es importante mencionar que el edificio trabaja a base de muros de carga, fundamentalmente, y que la demolición de cubiertas no es de consideración ni debilita su estructura.

Por otro lado, se propone que dichos cubos, además de guardar las características ya mencionadas, -- sirvan para concentrar instalaciones hidráulicas y sanitarias, necesarias para el servicio de baños y -- cocinas, los cuales se diseñaron formando núcleos junto a los cubos, en todos los casos.

# NECESIDADES

		FACTORES	SATISFACTORES
NECESIDADES	C PROTECCION	RESGUARDO DE LA INTERPERIE	AISLAMIENTO Y SEPARACION DEL MEDIO AMBIENTE EXTERIOR.
		SEGURIDAD FISICA	ESTABILIDAD DE LA SEPARACION Y RESISTENCIA DE LA CUBIERTA EMBOLVENTE
		SALUD E HIGIENE	RENOVACION DE AIRE E ILUMINACION DOTACION DE AGUA DRENAJE Y ELECTRICIDAD.
		OCUPACION DEL ESPACIO	DISPONIBILIDAD DEL AREA INTERIOR Y EXTERIOR.
	B PRIVACIDAD	ESPACIOS DE USO ESPECIFICO	PROVICION DE AREAS PARA PREPARACION DE ALIMENTOS ASEO E HIGIENE PERSONAL.
		INTIMIDAD	SEPARACION VISUAL Y AUDITIVA DISPOSICION DE AREAS SEPARADAS Y DIFERENCIADAS.
	A COMODIDAD	ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL	CONTROL DE LAS CONDICIONES TERMICAS.
		DOTACION DE EQUIPO	EQUIPAMIENTO PARA LA PREPARACION DE ALIMENTOS ASEO E HIGIENE PERSONAL.
		DOTACION DE INSTALACIONES PARA SERVICIO	COLOCACION DE INSTALACIONES PARA LA DOTACION DE AGUA, DRENAJE Y ELECTRICIDAD.
		DOTACION DE MOBILIARIO BASICO	DISPOSICION DE AREAS PARA LA LOCALIZACION DE MOBILIARIOS ADICIONAL Y COMPLEMENTARIO.

De igual forma se concentran instalaciones de gas y eléctricas, así como bajadas de agua pluviales, logrando con ésto abatir costos.

##### 5. Carácter formal del edificio

El proyecto pretende dar una identidad a la arquitectura popular y recobrar el carácter formal del edificio, en respuesta a los daños materiales sufridos por las familias que lo habitan.

Se trata de construir, reconstruir o reparar las fachadas, conforme a las características arquitectónicas de la zona, respetando su esencia tradicional. Se citan como modalidades las reparaciones menores, rehabilitación y mejoramiento, demolición y construcción, de acuerdo a las normas establecidas por la ley correspondiente y a los ordenamientos técnico del INAH y del INBA.<sup>68</sup>

Entre los enunciados que se mencionan a nivel de rehabilitación, destaca el interés por preservar la imagen o estructura del edificio; el retiro de agregados o adosados que alteran su expresión formal y dañen su estructura; la recuperación de sus características originales (diseño, geometría, dimensión, -- materiales, etc.); y la incorporación de nuevos elementos que correspondan al resto de la construcción.

De estos últimos el proyecto propone el uso de elementos arquitectónicos en sus fachadas, tales como la apertura de vanos (puertas y ventanas), mismos que de acuerdo al diseño interior de los espacios de la vivienda propuesta, proporcionen iluminación y ventilación natural a los espacios habitacionales que

lo requieran y asimismo guarden características afines a la tipología de la zona. De esta forma el edificio podrá mantener su expresión formal, tanto en muros, pisos y techos dañados, como en su fachada.

Por otro lado, el diseño de fachadas del edificio pretende obtener un carácter formal que respete la fisonomía de las construcciones cercanas, específicamente la del Claustro de "la merced, ya que está considerada como monumento histórico; para no romper ni contrastar negativamente el aspecto de la zona en que se ubica.

Los beneficios que aporta la rehabilitación y renovación formal del edificio se multiplican en varios aspectos, para los residentes del mismo, consiste en vivir en forma digna y decorosa, para las construcciones que guardan las mismas características, recibirán una adecuada atención y nuestra arquitectura comenzará a tener un orden, un estilo que la defina.

Por último, el diseño de fachadas que contiene el proyecto, persigue parar el desorden arquitectónico, si es que así se puede llamar, ya que el tiempo va acumulando sobre las fachadas los más inadecuados elementos. Por tal motivo, el diseño formal que propone el proyecto, se interesa por recuperar el carácter formal de la zona y abrir una esperanza para los que viven en ella.

## NOTAS A CAPITULO

### CAPITULO I

- 1.- Pochtécatl.- Otro de los términos asociados al comercio.
- 2.- La Merced Proyecto de Programa de Mejoramiento Urbano. Departamento del Distrito Federal. Dirección General de Planeación, p. 57
- 3.- CODEUR, 1982. En noviembre de 1982 y Agosto de 1983, se llevaron a cabo los movimientos más fuertes de clausura de bodegas.
- 4.- Información proporcionada por la Unidad Departamental de usos del suelo de la Dirección de Programas de Desarrollo Urbano del D.D.F., Junio de 1983.
- 5.- Ver nota No. 4
- 6.- El promedio de miembros por familia estimado por la Dirección de Planificación al D.D.F. es 5.5; de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 1982.
- 7.- Fuentes: Encuesta socio-económica; levantamiento específico por nivel en 12 manzanas comprendidas estas en la zona limitada por las calles de Corregidora al norte, República del Salvador al sur, - Las Cruces al poniente y Santo Tomás al oriente; levantamiento de uso del suelo por toda la zona y levantamiento sobre edificios deteriorados.
- 8.- Fuente: Encuesta socio-económica; vivienda; hacinamiento
- 9.- Ver nota No. 7
- 10.- Fuente: Levantamiento en 12 manzanas y edificaciones deterioradas; vivienda desocupada. (Ver Plano Diagnóstico Urbano U-1)

- 11.- Fuente: Encuesta socio-económica y levantamiento de 12 manzanas. Dato estimado sin considerar la vivienda en conjuntos habitacionales; régimen legal de la propiedad de la vivienda.
- 12.- Estimación obtenida en base a investigación realizada en un 50% de las edificaciones con uso habitacional; régimen de renta congelada.
- 13.- COPEVI, 1976. Estudio de regeneración urbana. Información proporcionada por la Dirección de Catastro de la Tesorería del D.D.F.
- 14.- Fuente: Encuesta socio-económica; vivienda; monto de alquiler y renta congelada.
- 15.- Ver nota No. 10
- 16.- Ver nota No. 7
- 17.- Estimación que no incluye el comercio de almacenamiento o abasto. Actualmente se calcula que 131 edificaciones se enfocan a tal actividad de acuerdo a investigación realizada en campo. Sin embargo, la dinámica de la zona en este sentido torna obsoleta ninguna aproximación mayor.
- 18.- CODEUR, 1982. La devaluación se inició en noviembre del mismo año, continuando de manera paulatina hasta el 3 de agosto de 1983, en la que se estiman fueron desalojadas la mayoría de las bodegas restantes.
- 19.- Fuente: Estudio de la estructura funcional de la zona de La merced.
- 20.- Dato proporcionado por el Administrador del mercado de La merced. Agosto de 1983.
- 21.- Fuente: Estudio socio-económico: Comercio.
- 22.- Ver Plano diagnóstico urbano (U-1)
- 23.- Ver nota No. 22
- 24.- Índice detectado en base a una constante de  $12.5 \text{ m}^2$  hab. Normas de Planificación Urbana para el D.F., volumen 3. Espacio público e imagen urbana.

## CAPITULO II

- 25.- Aldo Rossi. La Arquitectura de la Ciudad. p. 28
- 26.- "Fue una costumbre de los siglos pasados, al contruir las casas, poner en la parte alta de su fachada una cruz o la imagen del santo a quien procesaban particular devoción la familia que mandaba hacerla. En las casas que formaban el cuerpo de la calle, su lugar era el centro de la fachada, comunmente al borde de la azotea, y pocas veces en el muro. En las casas de las esquinas, la esquina misma y casi siempre, se ponían en un nicho dispuesto para el caso". Enrique Valencia. La Merced. Estudio Ecológico de una zona de la ciudad de México. p. 140
- 27.- Aldo Rossi. La Arquitectura de la Ciudad. p. 79
- 28.- Enrique Valencia. La Merced. Estudio ecológico y social de una zona de la ciudad de México. p. 95
- 29.- La Merced. Esbozo Histórico. Banco Nacional de México. p. 30
- 30.- Datos obtenidos en investigación de campo.
- 31.- Ver nota No. 30
- 32.- Ver nota No. 30
- 33.- Fuente: Estudio socio-económico. Investigación de campo.
- 34.- Ver nota No. 30
- 35.- Investigación socio-económica realizada por la Dirección del Programa de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Planificación del D.D.F. Mayo-Junio 1983.
- 36.- COPEVI, 1976. Estudio de Regeneración urbana.
- 37.- Investigación socio-económica realizada por la Dirección del Programa de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Planificación del D.D.F.

38.- Se da el nombre de Terrazo al tipo de techo colonial construido sobre una estructura de madera -- cubierta por una capa de tierra apizonada y a su vez cubierta por un enladrillado, que es el que hace las veces de azotea.

### CAPITULO III

- 39.- Ver Plano. Propuesta Urbana (U-2)
- 40.- Ver Nota No. 39
- 41.- Ver perspectiva exterior calle Talavera (AP-1)
- 42.- Ver nota No. 39
- 43.- Ver perspectiva exterior Plaza (AP-1)
- 44.- Capítulo I, parte Reglamentos y Restricciones de la tesis en cuestión.
- 45.- Ver Plano Propuesta Prioritaria (U-3)
- 46.- Ver Plano Arquitectónico Planta Baja Edificio (A-5)
- 47.- Ver nota No. 46
- 48.- Ver Plano de Vivienda Mejorada (A-8)
- 49.- Ver Plano Mejoramiento Mezanine (A-5)
- 50.- Ver Plano Vivienda en Crecimiento (A-9)

## CAPITULO IV

- 51.- Ver Plano de Problemática Urbana (U-1)
- 52.- Ver nota No. 39
- 53.- Ver nota No. 45
- 54.- Ver Planta de Conjunto (A-1)
- 55.- Ver Planos Estado Actual del Inmueble (AA-1), (AF-1), (AF-2) y (AF-3)
- 56.- Ver Plano de Desarrollo del Proyecto en Planta Baja (Comercio) (A-5)
- 57.- Ver nota No. 56 (Espacio Social)
- 58.- Ver Plano de Vivienda Mejorada (A-8)
- 59.- Ver Plano de Detalles (D-1)
- 60.- Ver Perspectiva Interior y Planta Mezanine (AP-2) y (A-5)
- 61.- Ver nota No. 58
- 62.- Ver nota No. 59
- 63.- Ver nota No. 58
- 64.- Ver Plano en Crecimiento (A-9)
- 65.- Ver nota No. 59
- 66.- Ver nota No. 65 (Corte por Fachada)
- 67.- Demolición de Losa de entrepiso y reforzamiento de la misma para que los cubos de luz lleguen a Planta Baja.
- 68.- Ver los reglamentos del INBA e INAH correspondientes.

## C O N C L U S I O N E S

Este documento es producto de una gran inquietud por presentar alternativas de solución al -- problema urbano, en el cual está envuelta la capital del país en su zona metropolitana, específicamente en el barrio de "la merced". A raíz del desalojo de bodegas, originado por la construcción de la nueva central de abastos, y a la necesidad de vivienda que demandan sus pobladores.

Dicha inquietud nace del concurso realizado por la facultad, en donde se plantea como ejercicio académico en septiembre de 1963. Para llevar a cabo el presente trabajo, se hubo que enfrentar a -- diferentes problemas del orden socio-económico de la población, ya que el objetivo principal que -- persigue es dar respuesta al problema habitacional que presentan los residentes de "la merced", así como obtener su consolidación dentro de ella.

Para tal efecto se procedió a realizar encuestas y entrevistas a los pobladores del lugar, obteniendo muy gratas experiencias, a pesar del descontento que mostraron a causa de las acciones de desalojo de bodegas a cargo del gobierno de ese entonces. De igual forma se recabó información de los negocios comerciales actuales y la tipología del lugar a través de estudios fotográficos de fachadas. También fue necesario desarrollar el levantamiento físico, para la elaboración de los planos del edificio, ya que fue imposible conseguirlos, lo cual hizo que acudieramos a las viviendas actualmente habitadas, percatándose de la insalubridad, hacinamiento y promiscuidad en que viven; también se visitaron comercios y -

viviendas desocupadas, pasando por infinidad de problemas que impedía su acceso. A raíz de lo anterior, finalmente se llegó a elaborar los planos del edificio, que resultaron fundamentalmente importantes para el desarrollo de las propuestas de vivienda que sustentan esta tesis.

Por otro lado, al percibirse la importancia que presentaba el ejercicio académico antes mencionado, debido a la complejidad que muestra la zona, en sus aspectos comercial, social, político y económico, la elaboración del presente documento considera las siguientes conclusiones:

Por lo que se refiere al aspecto comercial se determinó como alternativa de solución, el mantener el carácter comercial de la zona, caracterizado por la compra y venta de productos a menudeo y medio mayoreo, con giros comerciales coherentes a las necesidades actuales que los residentes de la zona -- demandan, así como el público en general. Se llegó a la conclusión de que dichas necesidades se ven satisfechas mediante la creación de giros comerciales como comercio-taller, servicios públicos y culturales, para reforzar y mejorar la infraestructura urbana actual y respondan al problema socio-cultural imperante en la zona. Asimismo se consideró la necesidad de la creación de corredores artesanales, con el fin de atraer el turismo nacional y extranjero; y con el propósito de rescatar la importancia que reviste el barrio de "la merced" como zona histórica.

Por lo que toca al aspecto social, el trabajo en cuestión pretende la consolidación de la población que habita la zona, a través de espacios sociales, tales como áreas verdes, culturales y recreativas, que refuercen su arraigo, así como la adquisición de los tres tipos de vivienda propuestos, -

con el apoyo de créditos financieros que permitan su realización.

Se concluyó también que dichos tipos de vivienda resultan como alternativa de solución en edificaciones que guarden características semejantes al analizado en esta tesis, ya que este tipo de edificaciones se presenta en mayor proporción dentro de la zona.

Se determinó de igual manera, que por medio de las instituciones de crédito tales como FONHAPO, - FOVI, INFONAVIT, etc., se podría adquirir viviendas y otros servicios de los cuales carece dicha zona. Para esto se hace factible el proveer de vivienda a los residentes del barrio, a través de la agrupación de los mismos en forma de cooperativas.

Por otro lado, y atendiendo al aspecto político, este documento considera conveniente que las instituciones y organismos responsables de dar solución al problema urbano y habitacional que sufre el Centro Histórico de la Ciudad de México, en este caso el barrio de "la merced", que se realicen acciones análogas, como apoyo a las investigaciones y que se tomen en cuenta las alternativas de solución que se exponen.

En el aspecto económico se concluye que con la creación de nuevos giros comerciales, como complemento de los actuales, se originan nuevas fuentes de trabajo que captan a la población económicamente inactiva que contiene la zona y permite la obtención de divisas que genera el turismo nacional y extranjero que acude a ella.

Por último, como experiencia particular, el trabajo realizado hizo posible distinguir la manera de vivir de parte de la población de la capital, en uno de los tan mencionados barrios, observando las innumerables deficiencias de su habitar cotidiano, representadas por la insalubridad y hacinamiento imperante, debido a los efectos que producen las actividades comerciales, la inmigración, el centralismo y la explosión demográfica que caracterizan al Distrito Federal. Asimismo se percibe el grado de deterioro que originan estas actividades en las edificaciones, mostrando al barrio como un lugar en decadencia y demeritando la importancia en donde se ubica, ya que forma parte del centro -- histórico de la ciudad de México.

Por último, la preocupación por resolver problemas de esta índole, se ven representadas en la -- presente tesis, en donde se desarrollan alternativas de solución que den respuesta a tales circuns-- tancias, aclarando que se pretende contribuir en trabajos similares para que conjuntamente se pre-- senten alternativas acordes a la realidad o bien utilizarse para la implementación teórica, que en -- función de la situación imperante, permitan establecer proposiciones de solución inmediatas, prácti-- cas y posibles de llevar a cabo.

## B I B L I O G R A F I A

- 1.- Valencía, Enrique. "La Merced, estudio ecológico y social de una zona de la ciudad de México". I.N.A.H., 1965.
- 2.- Esbozo Histórico: "La Merced". Banco Nacional de México, 1978.
- 3.- "La Merced": Proyecto de Programa de mejoramiento urbano. Dirección General de Planificación. D.D.F., 1983.
- 4.- Esbozo informativo de la Central de Abastos. CODEUR, 1983.
- 5.- "Carta Internacional sobre la Conservación y Restauración de los Monumentos y Sitios". México, CEDOCLA, 1973. Título 2-ICOM-Publicaciones I-Carta de Venecia II-Restauración-Monumentos III-Monumentos Restauración.
- 6.- "Carta de Atenas". Centro Regional Latinoamericano. Edit. Instrucciones de Italia en 1938. UNESCO-México: C.L.A., 1978.
- 7.- Reglamento Internacional de la UNESCO. París-UNESCO, 1971.
- 8.- Reglamento del Consejo de Arqueología, acuerdo de la Dirección General. I.N.A.H., México, 1975.
- 9.- Investigación Socio-económica realizada por la Dirección del Programa de Desarrollo Urbano. Dirección General de Planificación del D.D.F. Mayo-junio, 1983.
- 10.- Copevi. Estudio de Regeneración Urbana. 1976.
- 11.- Documento a cargo de la Dirección de Control de Bienes del Programa de Mejoramiento Urbano. D.D.F., Mayo, 1983.







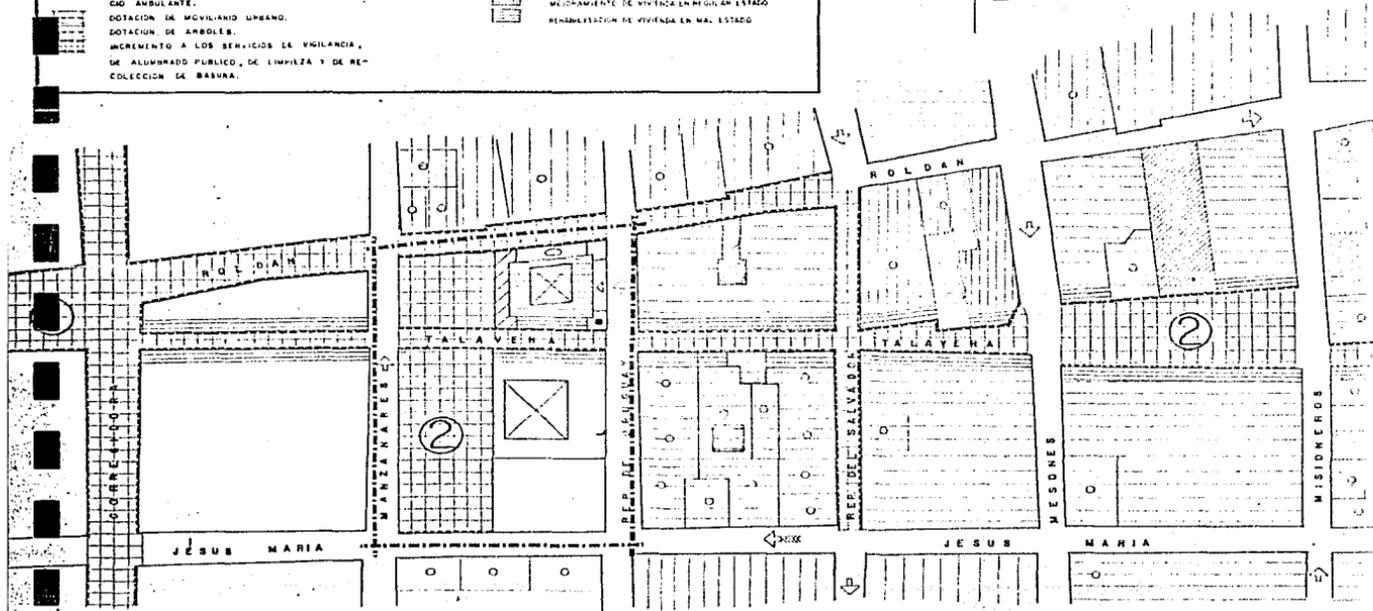
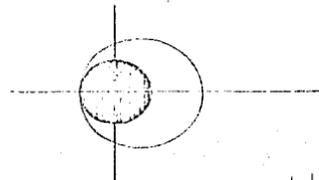


# SIMBOLOGIA

FOMENTO DE CIRCULACION VEHICULAR.  
 CAMBIO DE SENTIDOS DE CIRCULACION VEHICULAR.  
 CREACION DE AREAS PLATONALES.  
 REGENERACION DE EDIFICIOS CON VALOR HISTORICO CULTURAL y/o ARQUITECTONICO DOTACION DE EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL Y RECREATIVO.  
 ADQUISICION DE LOTES BALDIOS PARA AREAS VERDES Y ESPACIOS RECREATIVOS ABIERTOS.  
 REEVALUACION DE LA UBICACION DEL COMERCIO ANULANTE.  
 DOTACION DE MOVILIDAD URBANA.  
 DOTACION DE ARBOLES.  
 INCREMENTO A LOS SERVICIOS DE VIGILANCIA, DE ALUMBRADO PUBLICO, DE LIMPIEZA Y DE RECOLECCION DE BASURA.



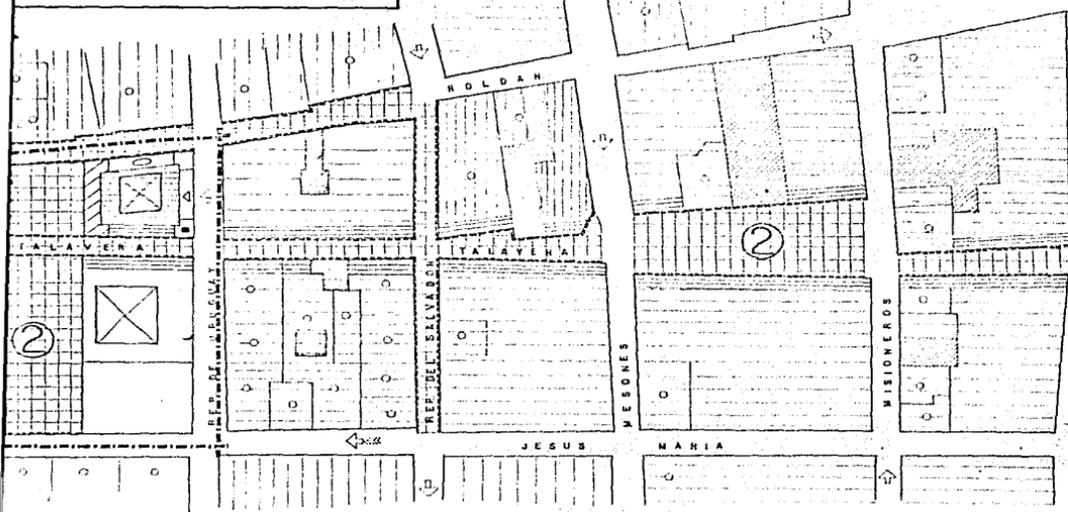
ANLA DE ESTUDIO ESPECIFICO  
 ARTESANIAS  
 FOMENTO CULTURA  
 SERVICIOS PUBLICOS  
 COMERCIO - TALLER  
 PLAZA CIVICA P. ALHONDA  
 PLAZA CULTURAL Y RECREATIVA P. O. BRAVO  
 PLAZA CULTURAL Y RECREATIVA P. SAN J. BAZ  
 COMERCIO DE FARMACIAS DE ALIMENTOS  
 MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN MAL ESTADO  
 REHABILITACION DE VIVIENDA EN MAL ESTADO



PROPUESTA URBANA ESC. 11050  
 PROPOSICIONES  
 PRIORITARIAS

# LOGIA

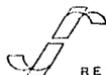
-  AREA DE ESTUDIO ESPECIFICADO
-  ARTESANOS
-  FOMENTO CULTURA
-  SERVICIOS PUBLICOS
-  COMERCIO - TALLER
-  PLAZA CIVICA - P. ALHONDIRA
-  PLAZA CULTURAL Y RECREATIVA - P. S. BRAVO
-  PLAZA CULTURAL Y RECREATIVA - P. SAN J. BAZ
-  CULMINACION DE PREPARACION DE ALIMENTOS
-  MANEJO DE VIVIENDA EN HIGUAM ESTADO
-  MANEJO DE VIVIENDA EN HIGUAM ESTADO



PROPUESTA URBANA ESC. 1:1250  
 PROPOSICIONES  
 PRIORITARIAS

VIVIENDA Y REVITALIZACION  
 URBANA DE LA ZONA DE LA  
 MERCED.

CENTRO HISTORICO  
 DE LA  
 CIUDAD DE MEXICO



JOSE  
 REVUELTAS

U  
 N  
 A  
 M



FACULTAD  
 DE  
 ARQUITECTURA

TESIS  
 PROFESIONAL

PLANO:

URBANO

ESCALA:

1:1250

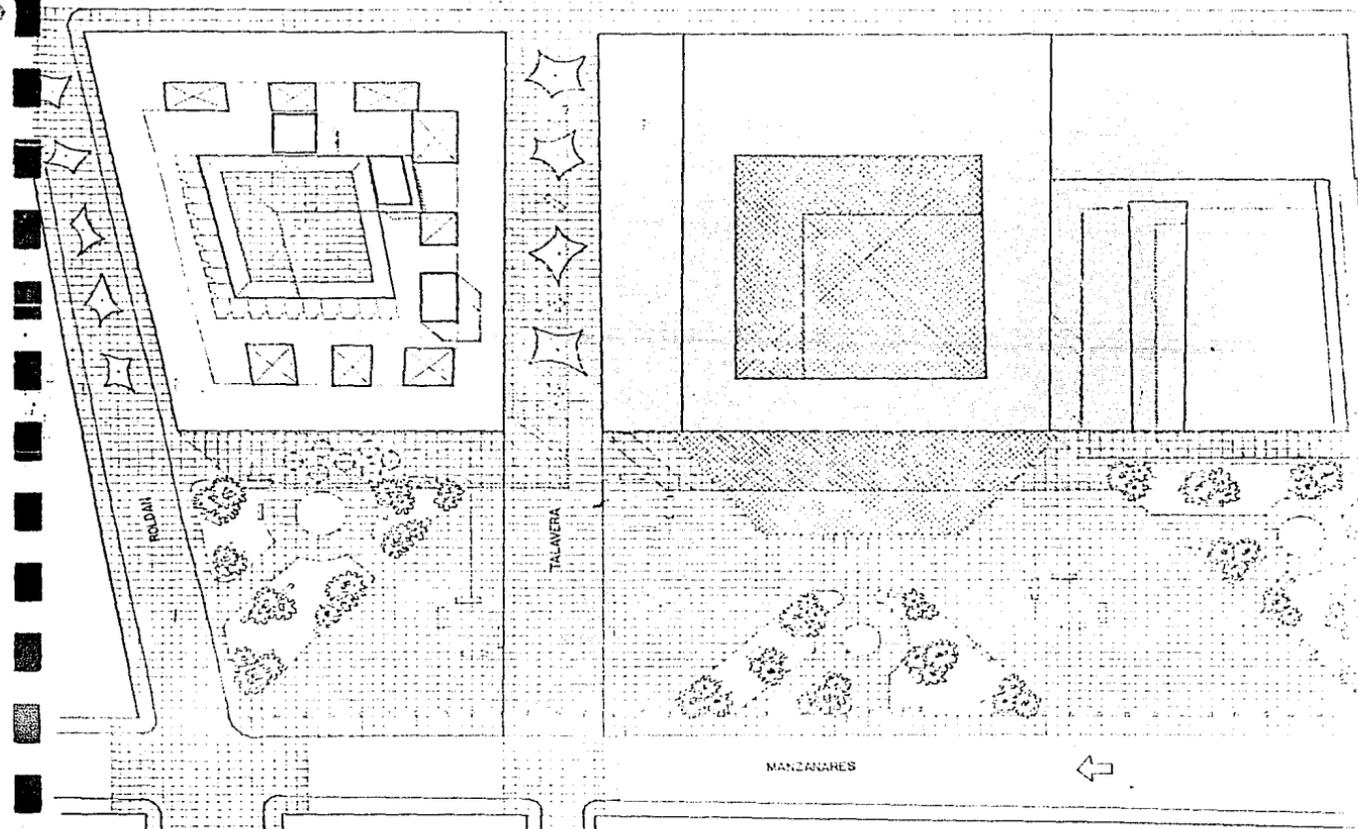
CLAVE:

U-3

COTAS:

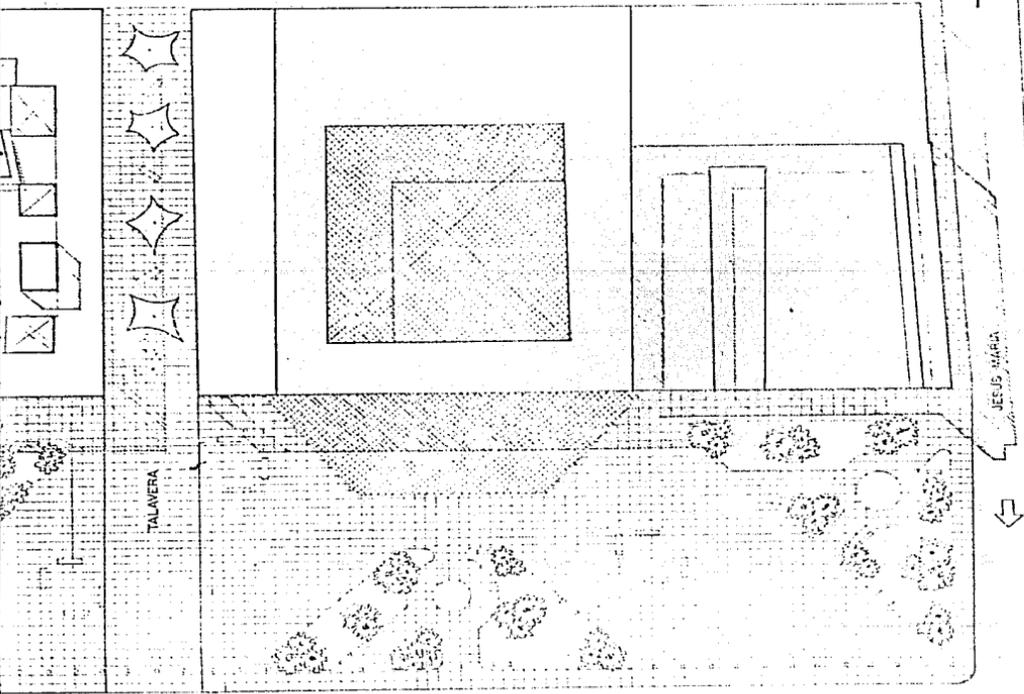
M.TS.

REPUBLICA LE URUGUAY



PLANO DE CONJUNTO

REPUBLICA DE URUGUAY



TALAVERA

MANZANARES



JESUS MARIA

PLANO DE CONJUNTO

VIVIENDA Y REVITALIZACION  
URBANA DE LA ZONA DE LA  
MERCED.

CENTRO HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD DE MEXICO



JOSE  
REVUELTAS

U  
N  
A  
M



FACULTAD  
DE  
ARQUITECTURA

T E S I S  
P R O F E S I O N A L

PLANO:

ARQUITECTONICO  
PLANTA DE CONJUNTO

ESCALA

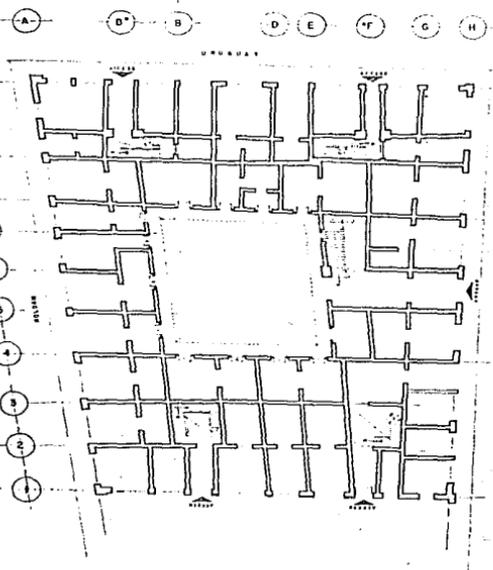
1:300

CLAVE

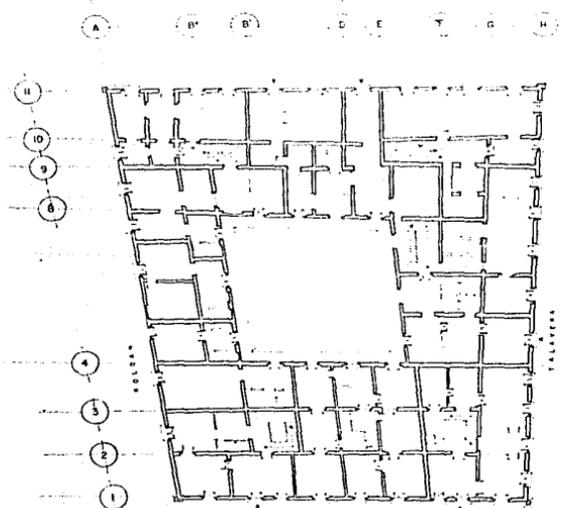
A-I

CUTAS

M.TS.



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

VIVIENDA Y REVITALIZACION URBANA DE LA ZONA DE LA MERCED.

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

JOSE REVUELTAS

UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

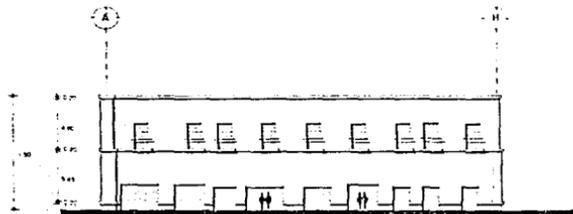
TESIS PROFESIONAL

PLANO:  
PLANTAS ACTUALES  
ARQUITECTONICAS GRALS.  
BAJA, ALTA

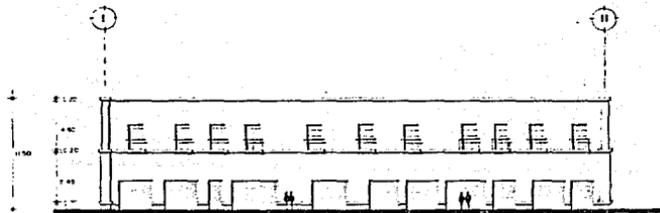
ESCALA: 1:200

CLAVE: AA-1

COPIAS: MTS.



FACHADA NORTE (PLAZA)



FACHADA PONIENTE (TALAVERA)

VIVIENDA Y REVITALIZACION  
URBANA DE LA ZONA DE LA  
MERCED.

CENTRO HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD DE MEXICO



U  
N  
A  
M



TESIS  
PROFESIONAL

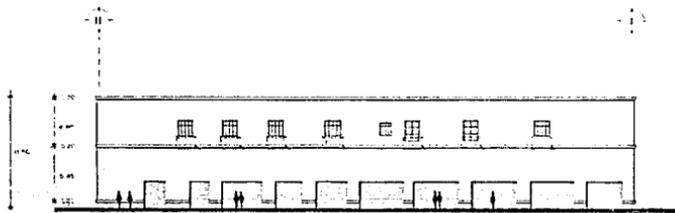
PLANO  
FACHADAS  
ESTADO ACTUAL

ESCALA  
1:200

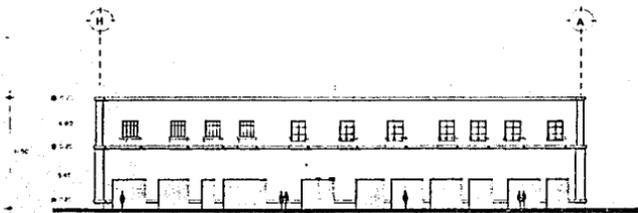
CLAVE:

AF-1

COTAS  
MTS.



FACHADA ORIENTE (ROLDAN)



FACHADA SUR (URUGUAY)

VIVIENDA Y REVITALIZACION  
URBANA DE LA ZONA DE LA  
MERCED.

CENTRO HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD DE MEXICO



JOSE  
REVUELTAS

U  
N  
A  
M



FACULTAD  
DE  
ARQUITECTURA

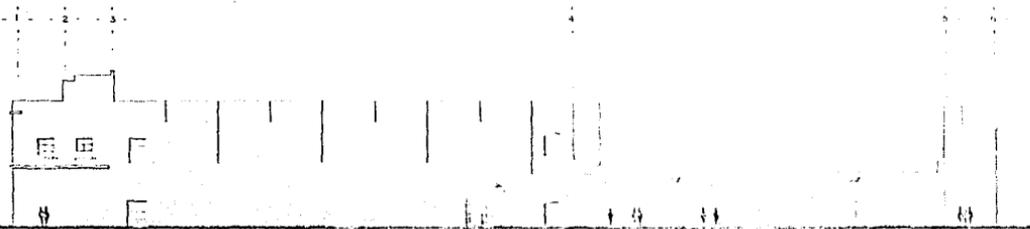
TESIS  
PROFESIONAL

PLANO  
FACHADAS  
ESTADO ACTUAL

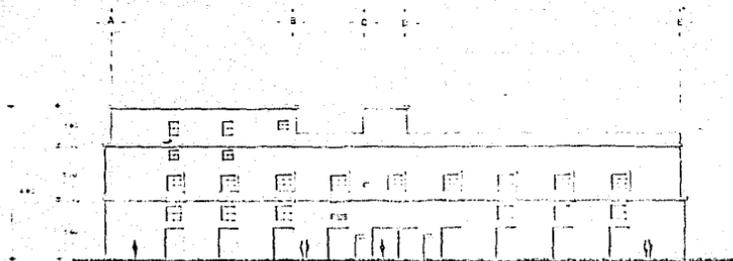
ESCALA  
1:200

CLAVE:  
AF-2

COTAS  
M.T.S.



FACHADA NORTE (CLAUSTRO)



FACHADA ORIENTE (SALA PRINCIPAL)

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CENTRO HISTÓRICO  
DE LA  
CIUDAD DE MEXICO

JOSE  
SUELTAS

U  
N  
A  
M

FACULTAD  
DE  
ARQUITECTURA

TESIS  
PROFESIONAL

PLANO  
EDIFICIO  
ESTADO ACTUAL

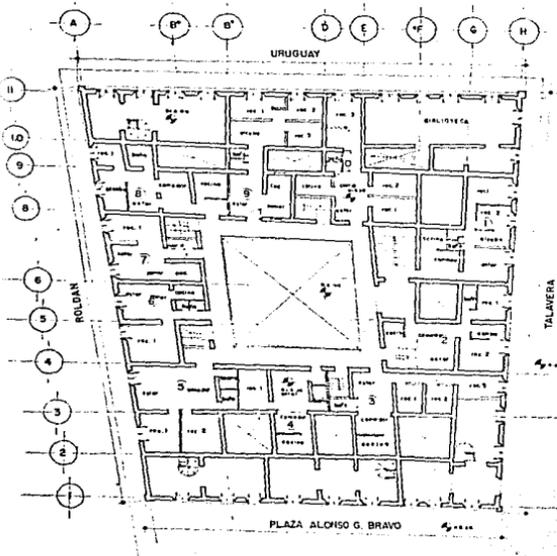
ESCALA  
1:200

M.S.

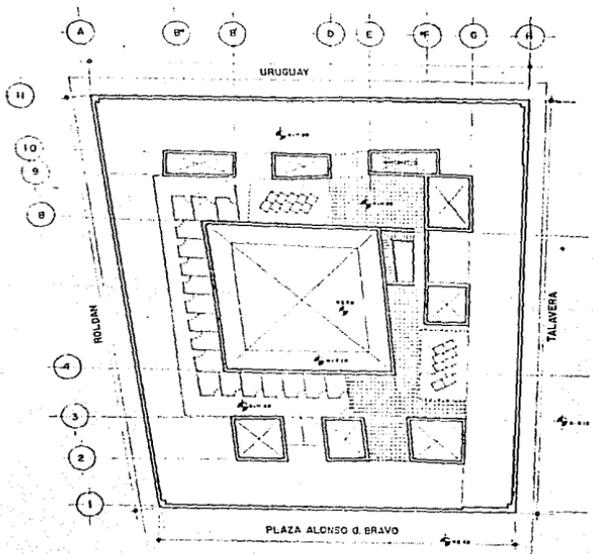
CLAVE

AF-3





PLANTA ALTA



PLANTA AZOTEA

VIVIENDA Y REVITALIZACION URBANA DE LA ZONA DE LA MERCED.

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

JOSE REVUELTAS

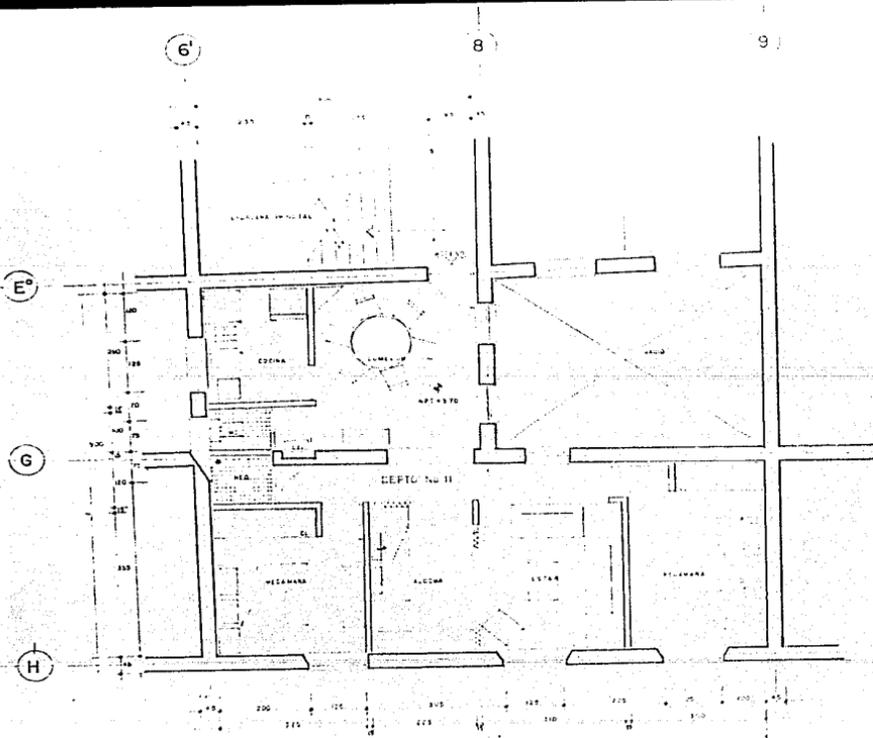
U  
N  
A  
M

FACULTAD DE ARQUITECTURA

TESIS PROFESIONAL

PLANO:  
PLANTAS ARQUITECTONICAS GRALS. ALTA Y AZOTEA

ESCALA: 1:200	CLAVE: A-6
COTAS MTS.	



VIVIENDA NUEVA  
EN MEZANINE

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CENTRO HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD DE MEXICO



JOSE  
REVUELTAS

U  
N  
A  
M



FACULTAD  
DE  
ARQUITECTURA

TESIS  
PROFESIONAL

PLANO  
PROPUESTA  
ARQUITECTONICO  
VIVIENDA NUEVA

ESCALA

1:50

CLAVE

A-7

MTS.

C

D

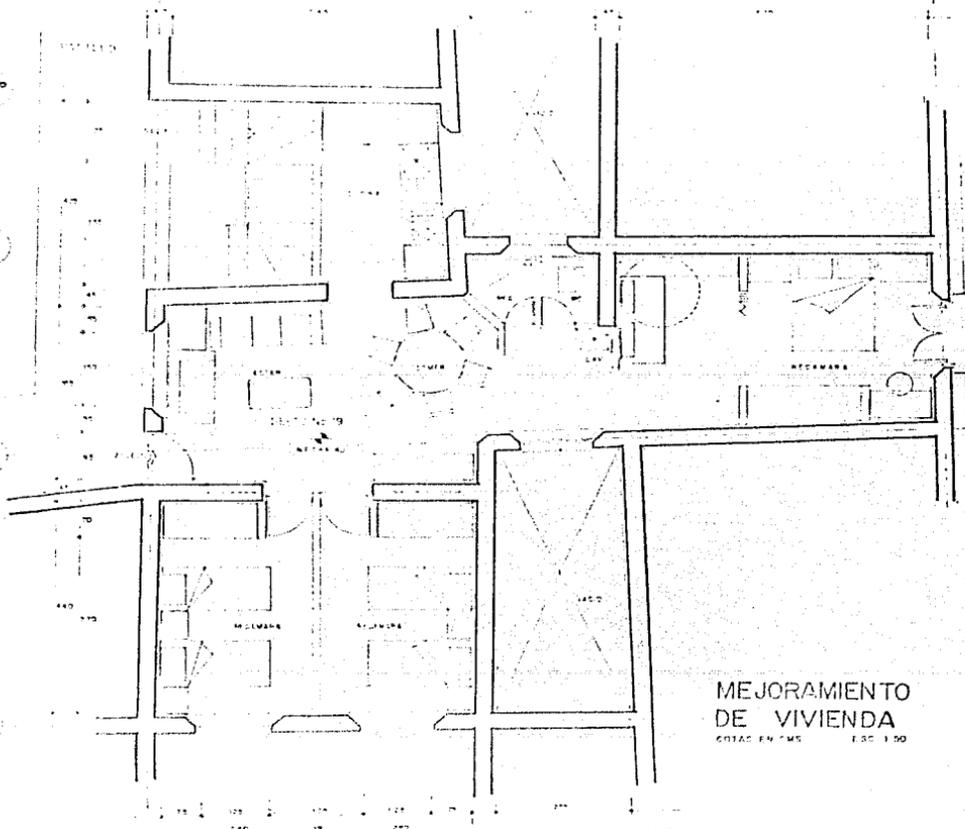
E

8

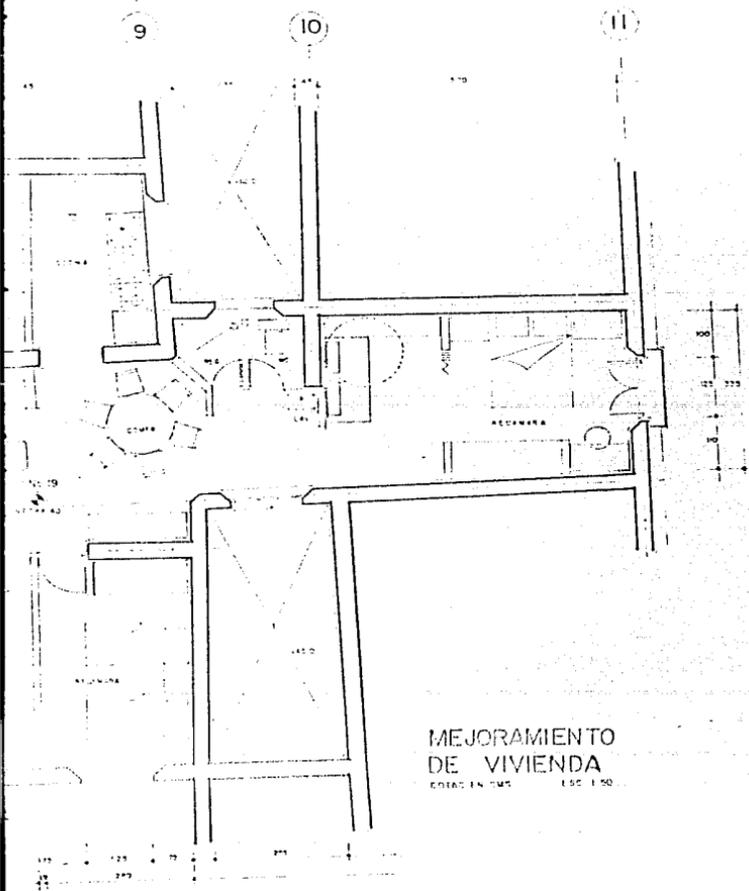
9

10

11



MEJORAMIENTO  
DE VIVIENDA  
CORSAC EN - MS      E.C. 1.50



MEJORAMIENTO  
DE VIVIENDA  
COTAS EN MTS. ESC. 1:50

VIVIENDA Y REVITALIZACION  
URBANA DE LA ZONA DE LA  
FRENTE.

CENTRO HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD DE MEXICO



JOSE  
REVUELTAS

U  
N  
A  
M



FACULTAD  
DE  
ARQUITECTURA

TESIS  
PROFESIONAL

PLANO

PROPUESTA  
ARQUITECTONICO  
VIVIENDA MEJORADA

ESCALA

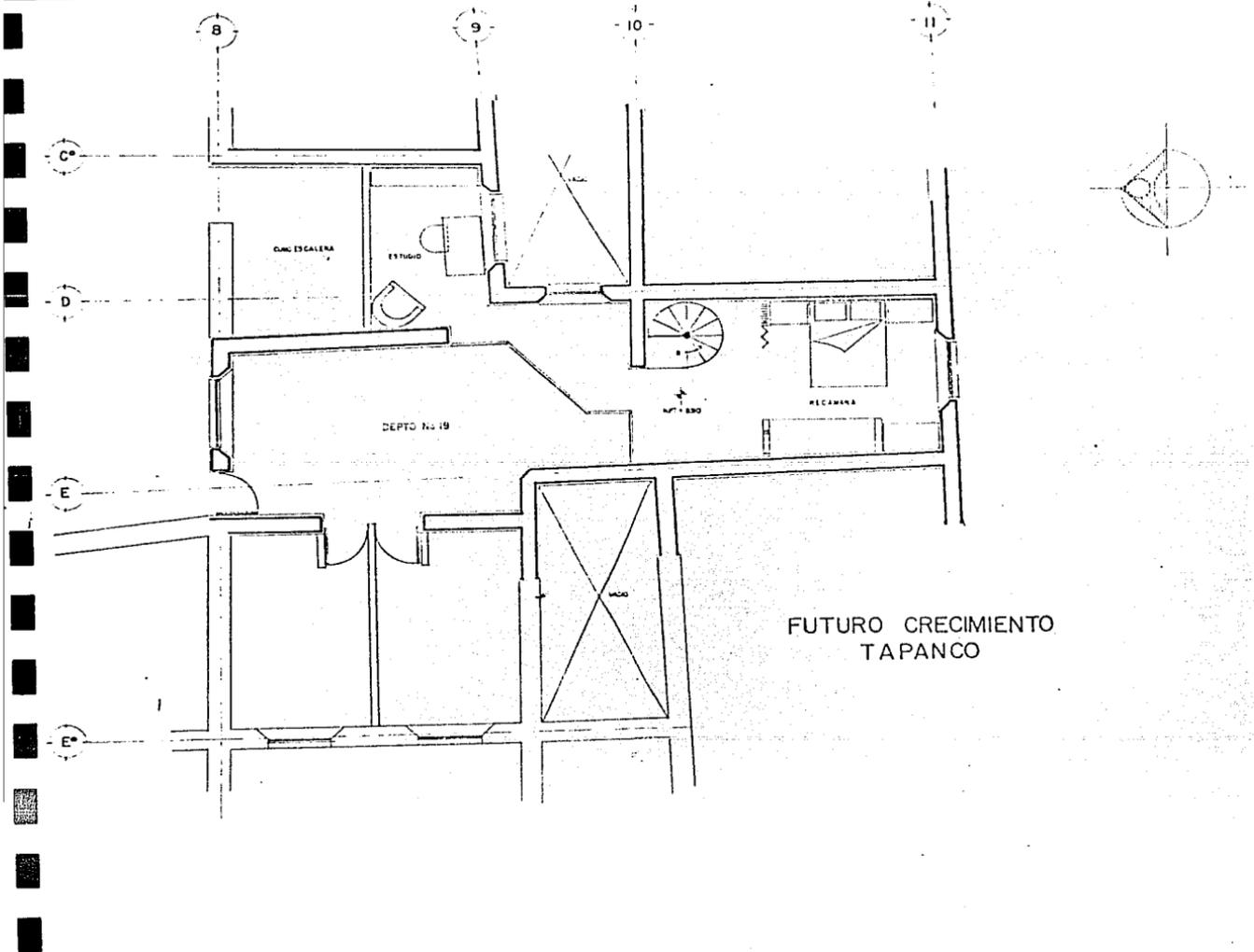
1:50

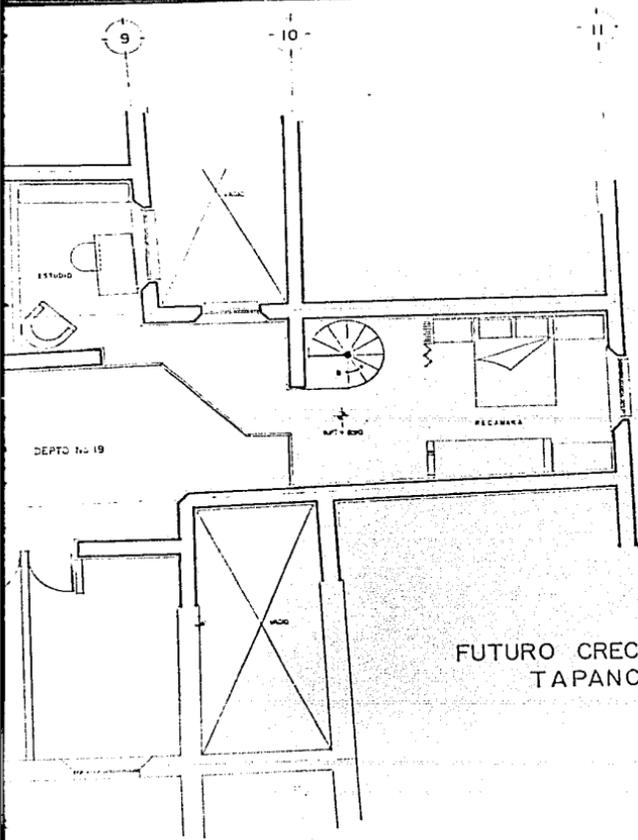
CLAVE

A-8

COTAS

MTS.





VIVIENDA Y REVITALIZACION  
URBANA DE LA ZONA DE LA  
MERCED.

CENTRO HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD DE MEXICO



JOSE  
REVUELTAS

U  
N  
A  
M



FACULTAD  
DE  
ARQUITECTURA

TESIS  
PROFESIONAL

PLANO:  
PROPUESTA  
ARQUITECTONICO  
VIVIENDA MEJORADA

ESCALA

1:50

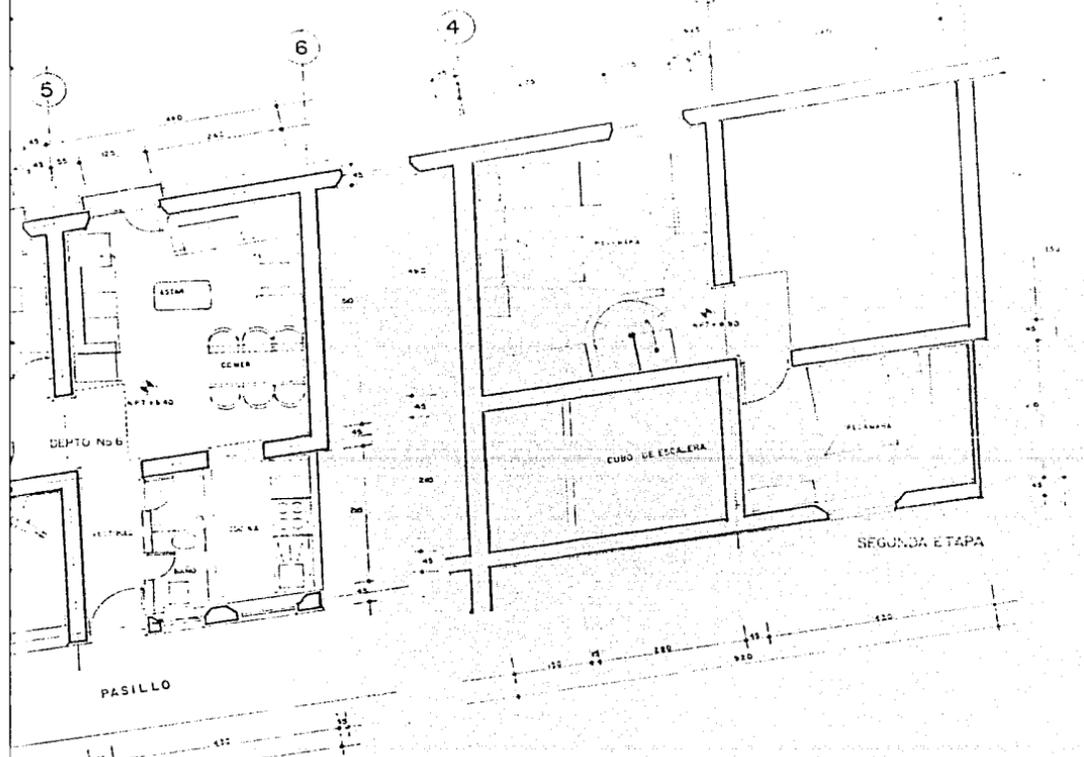
PLATE

A-8'

COTAS

MTS.





VIVIENDA CON  
CRECIMIENTO

CENTRO HISTÓRICO  
DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

UNAM

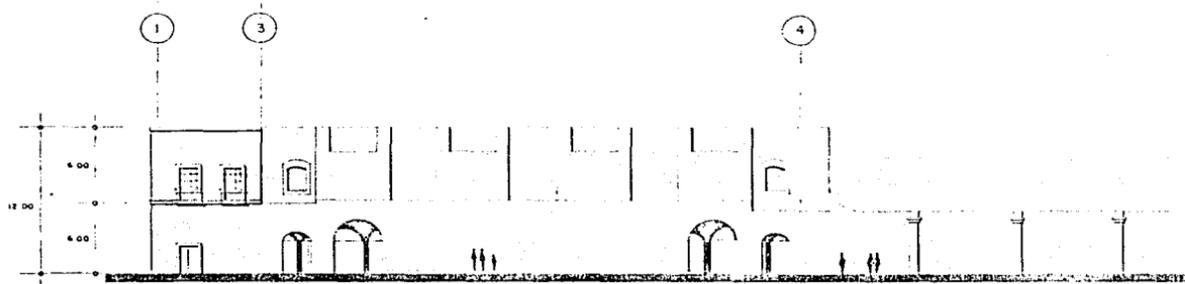
FACULTAD  
DE  
ARQUITECTURA

TESIS  
PROFESIONAL

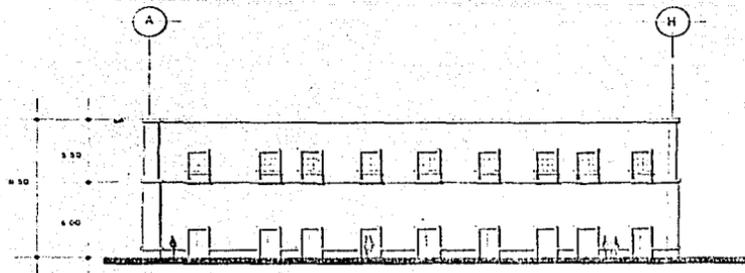
PROYECTO  
ARQUITECTÓNICO  
VIVIENDA EN CRECIMIENTO

ESCALA  
1:50  
MTS

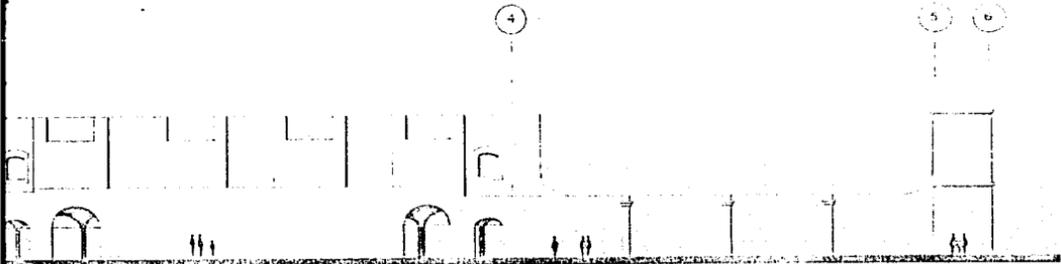
CLAVE  
A-9



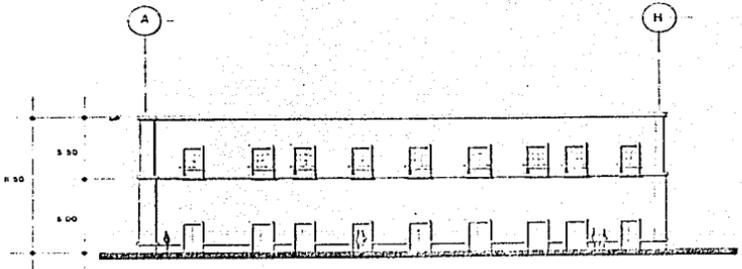
FACHADA NORTE (CLAUSTRO)



FACHADA NORTE (EDIFICIO)



TE (CLAUSTRO)



FACHADA NORTE (EDIFICIO)

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO



JOSE REVUELTAS

U  
N  
A  
E  
L



FACULTAD DE ARQUITECTURA

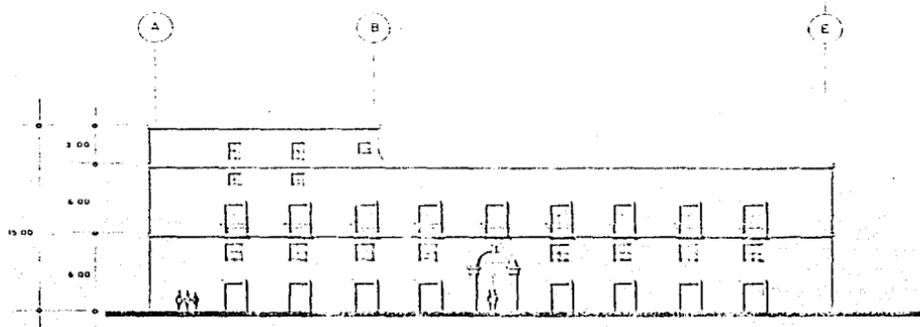
TESIS PROFESIONAL

TITULO PROPUESTAS ARQUITECTONICAS FACHADAS

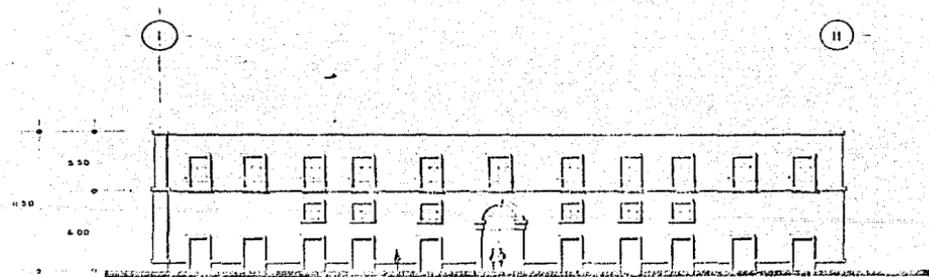
ESCALA 1:200

CLAVE A-2

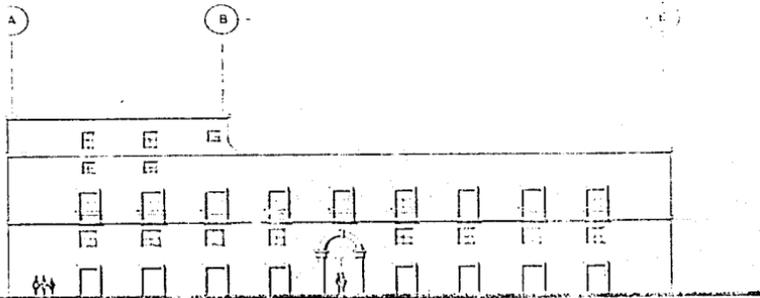
COTAS MTS.



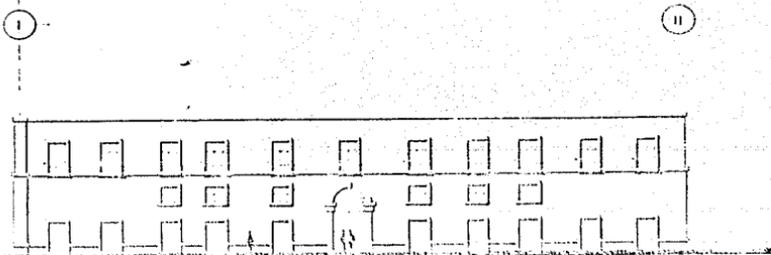
FACHADA PONIENTE TALAVERA



FACHADA ORIENTE TALAVERA (EDIFICIO)



FACHADA PONIENTE TALAVERA



FACHADA ORIENTE TALAVERA (EDIFICIO)

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

CENTRO HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD DE MEXICO



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO



FACULTAD DE ARQUITECTURA

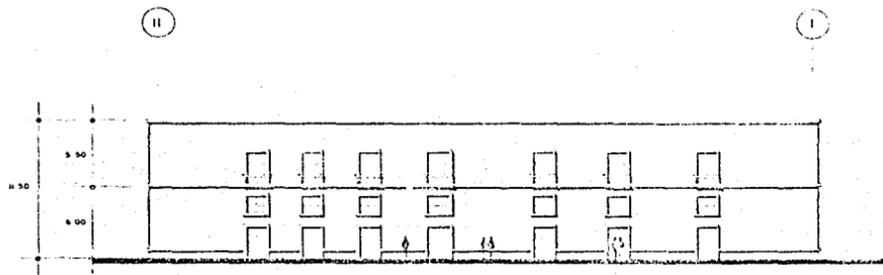
TESIS  
PROFESIONAL

PLANO  
PROPUESTAS  
ARQUITECTONICO  
FACHADAS

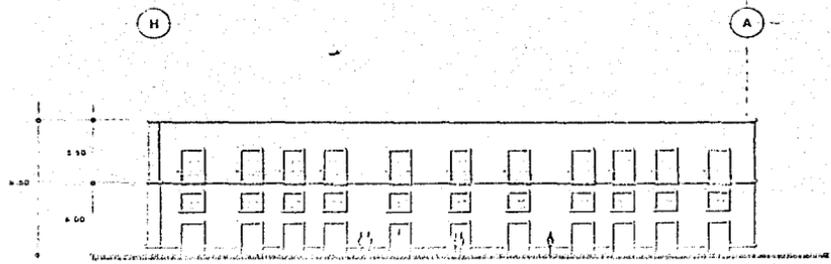
ESCALA  
1:200

CONTAS  
MTS.

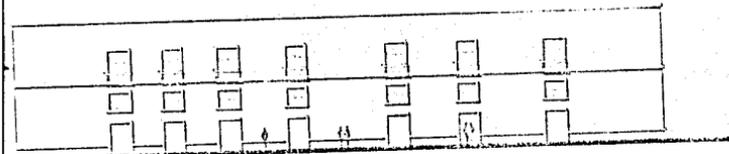
CLAVE  
A-3



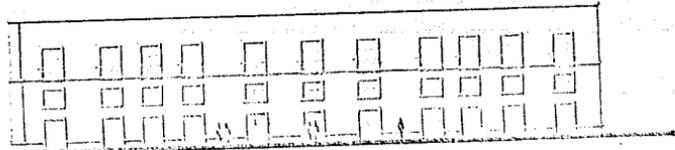
FACHADA PONIENTE



FACHADA SUR



FACHADA PONIENTE



FACHADA SUR

DEFINICIÓN Y REVITALIZACIÓN  
DE LOS ESPACIOS DE LA ZONA DE LA  
CIUDAD DE MEXICO.

CENTRO HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD DE MEXICO



JOSE  
REVUELTAS

U  
N  
A  
M



FACULTAD  
DE  
ARQUITECTURA

T E S I S  
P R O F E S I O N A L

PLANO  
PROPUESTAS  
ARQUITECTONICO  
FACHADAS

ESCALA

1:200

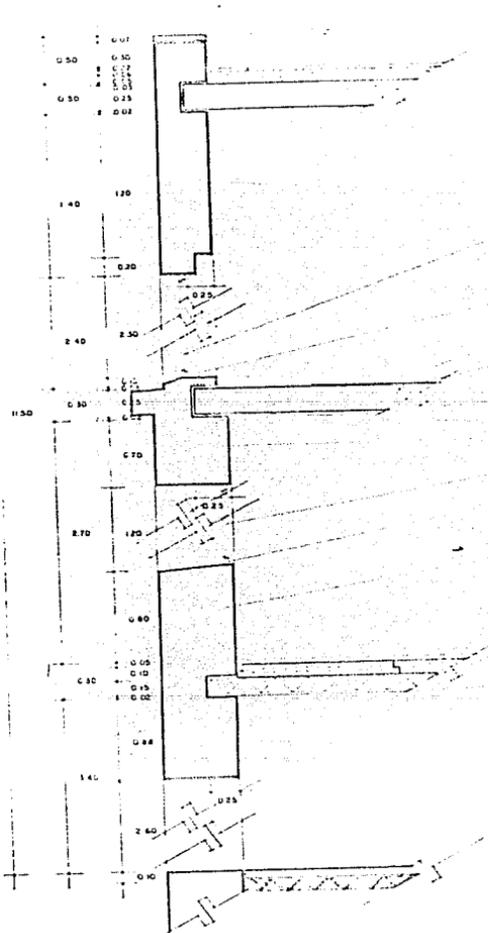
FORMATO

A-4

CURTAS

MTS.

# CORTE POR FACHADA



MURDO DE LADRILLO FULLO ENTIBADO  
 ENTIBADO  
 MANTENIMIENTO TRANSDUCENTE  
 FRENTE ALIZADO  
 MANTENIMIENTO TRANSDUCENTE  
 DRENAJE DE MADERA  
 MANTENIMIENTO TRANSDUCENTE  
 MANTENIMIENTO TRANSDUCENTE

VIDRO DE 3 MM  
 ENTADA TALLADA  
 CIERRE DE MADERA  
 MANTENIMIENTO TRANSDUCENTE

PLACAS  
 CERRADA

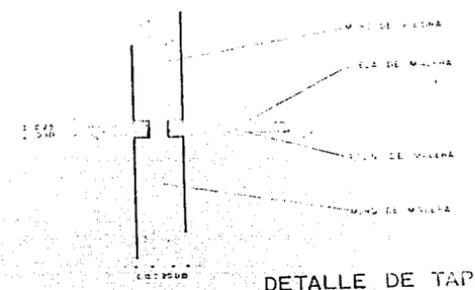
VIDRO DE 3 MM  
 ENTADA TALLADA  
 MURDO DE PIEDRA

PASE DE CONCRETO ARMADO  
 LOGIA A LUERDA CHALEA

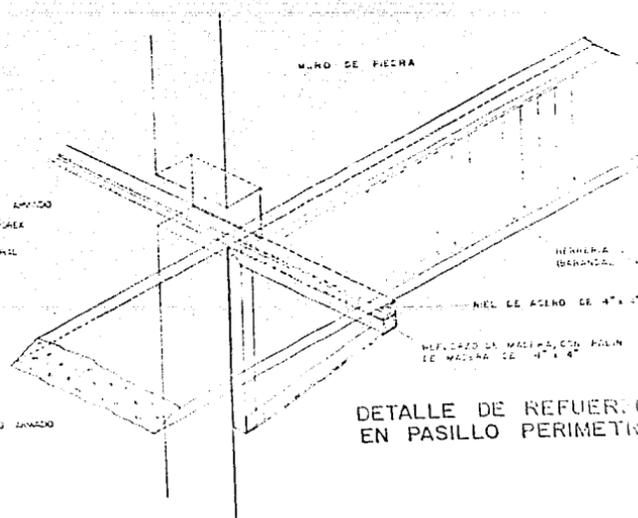
MANTENIMIENTO TRANSDUCENTE  
 MANTENIMIENTO TRANSDUCENTE

MURDO DE PIEDRA

PASE DE CONCRETO ARMADO



DETALLE DE TAPANC



DETALLE DE REFUERZO EN PASILLO PERIMETRICO

# CORTE POR FACHADA

HEMITE DE LA SUELO HAYA MUEBRO  
 CHATEAN  
 MUEBRO DE MADERA  
 MUEBRO DE MADERA

1:50



VENO DE 3 MM

VENTANA TUBULAR

MUEBRO DE MADERA

MUEBRO DE MADERA

PLAFON

CELANA

VENO DE 3 MM

VENTANA TUBULAR

MUEBRO DE PIEDRA

FRASE DE CONCRETO ARMADO

FRASE DE CONCRETO ARMADO

ARMADURA ESTRUCTURAL

PLAFON

MUEBRO PLENA

FRASE DE CONCRETO ARMADO

CATEDRA

## DETALLE DE TAPANCO

MURO DE PIEDRA

BOVEDA CATHANANA  
PLENA

MUEBRO DE PIEDRA ESTRUCTURAL  
BOVEDA DE CATHANANA

MURO DE PIEDRA DE 40x40

MUEBRO DE PIEDRA ESTRUCTURAL  
DE 40x40

## DETALLE DE REFUERZO EN PASILLO PERIMETRAL

VIVIENDA Y RECONSTRUCCION  
UNIVERSIDAD DE LA TIERRA DE LA  
MEXICO

CENTRO HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD DE MEXICO


 FACULTAD DE  
ARQUITECTURA

U  
N  
A  
R  
E


 FACULTAD DE  
ARQUITECTURA

TESIS  
PROFESIONAL

PLANO

DETALIES

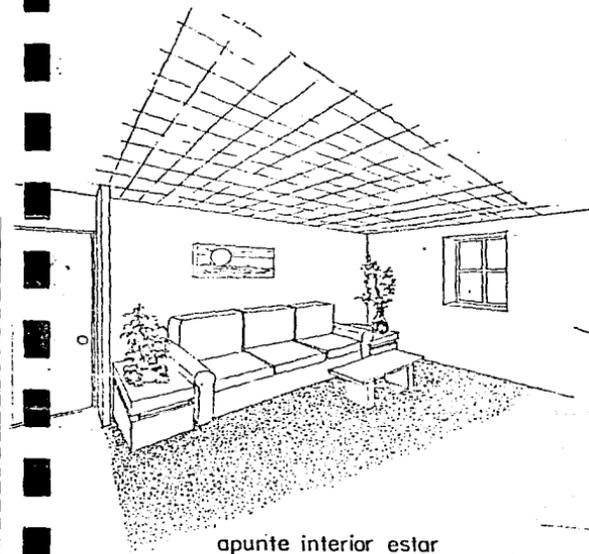
ESCALA

1:20

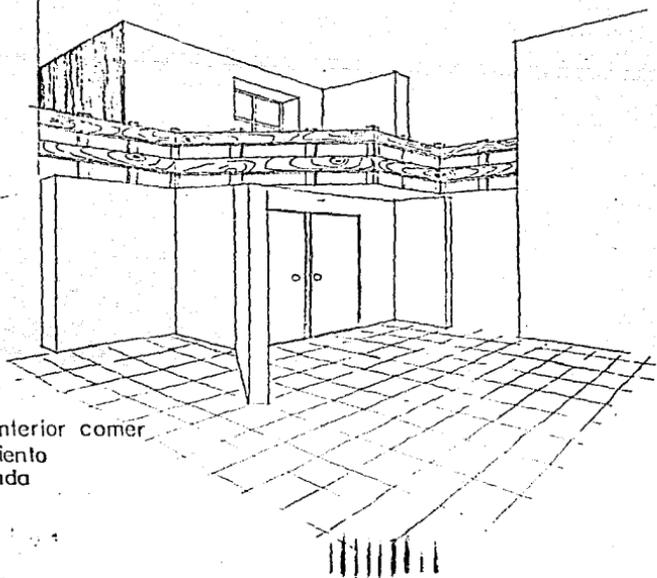
COTE

D-1

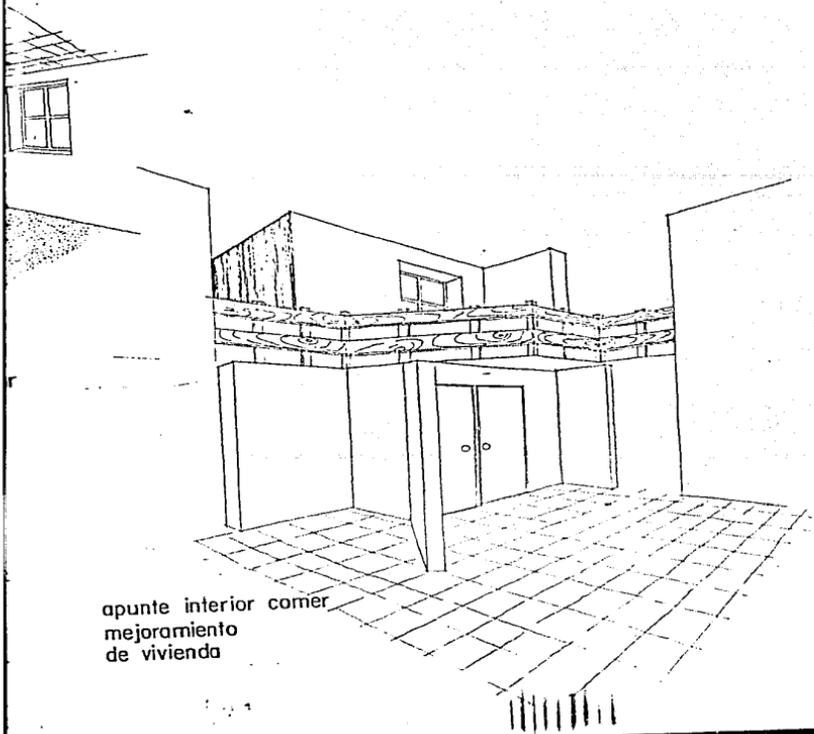
MTS.



apunte interior estar  
vivienda nueva  
en mezanine



apunte interior comer  
mejoramiento  
de vivienda



apunte interior comer  
mejoramiento  
de vivienda

VIVIENDA Y REVITALIZACION  
URBANA DE LA ZONA DE LA  
MERCED.

CENTRO HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD DE MEXICO



JOSE  
REVUELTAS

U  
N  
A  
M



FACULTAD  
DE  
ARQUITECTURA

T E S I S  
P R O F E S I O N A L

PLANO

APUNTE  
ARQUITECTONICO  
PERSPECTIVO

ESCALA

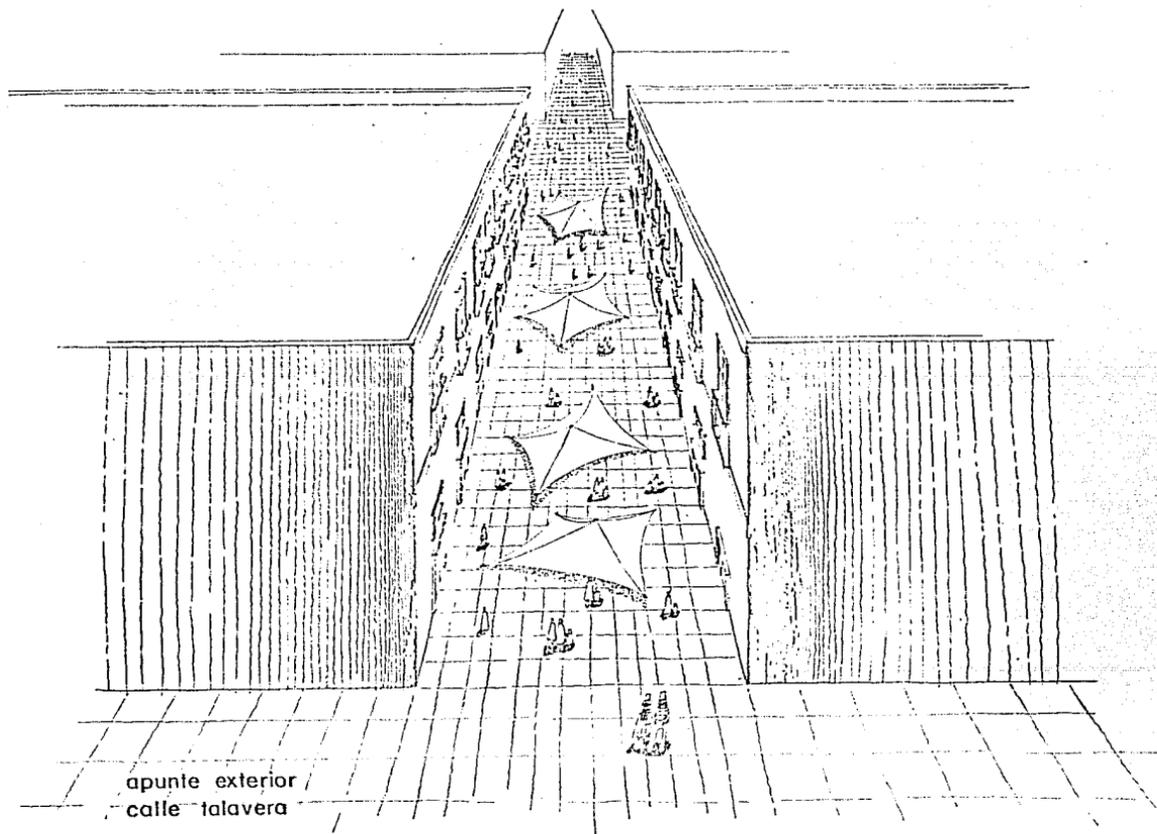
1:

CLAVE

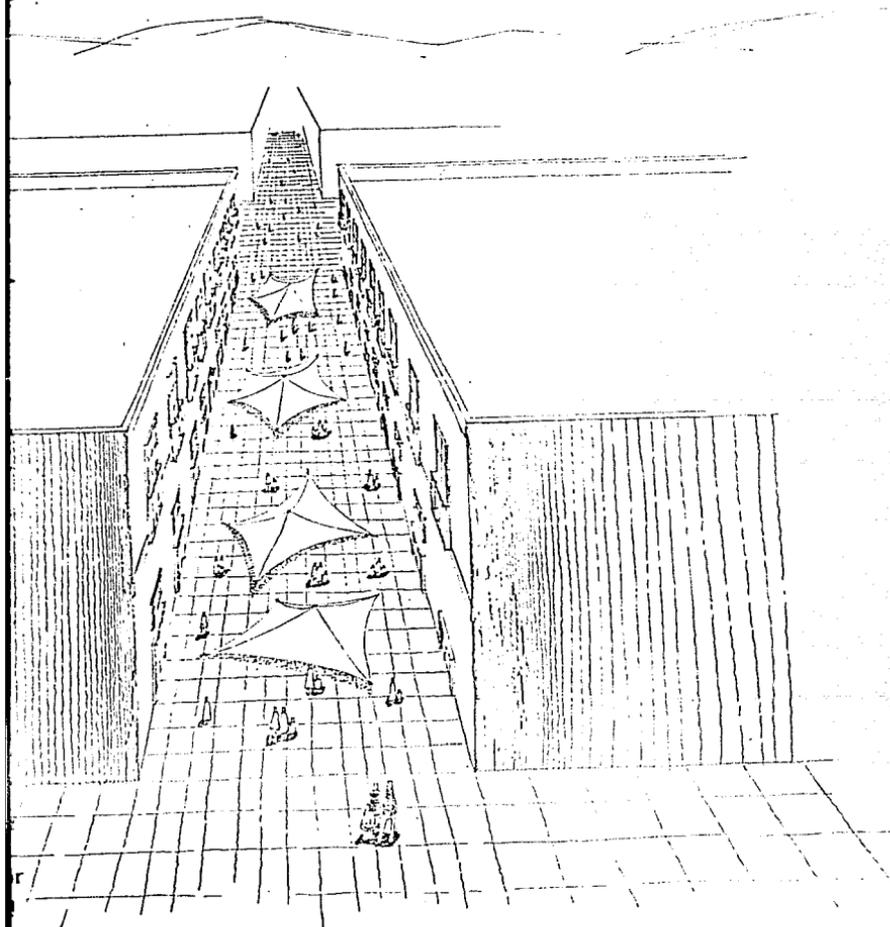
COTAS

MTS.

AP-I



apunte exterior  
calle talavera



VIVIENDA Y REVITALIZACION  
URBANA DE LA ZONA DE LA  
MERCED.

CENTRO HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD DE MEXICO



JOSE  
REVUELTAS

U  
N  
A  
M



FACULTAD  
DE  
ARQUITECTURA

T E S I S  
P R O F E S I O N A L

PLANO

APUNTE  
ARQUITECTONICO  
PERSPECTIVO

ESCALA

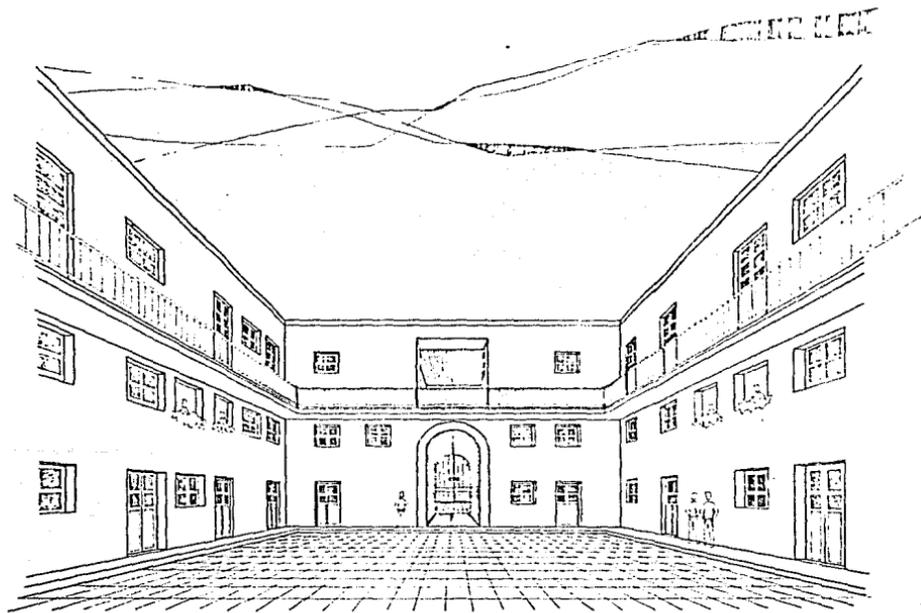
1:

CLAVE

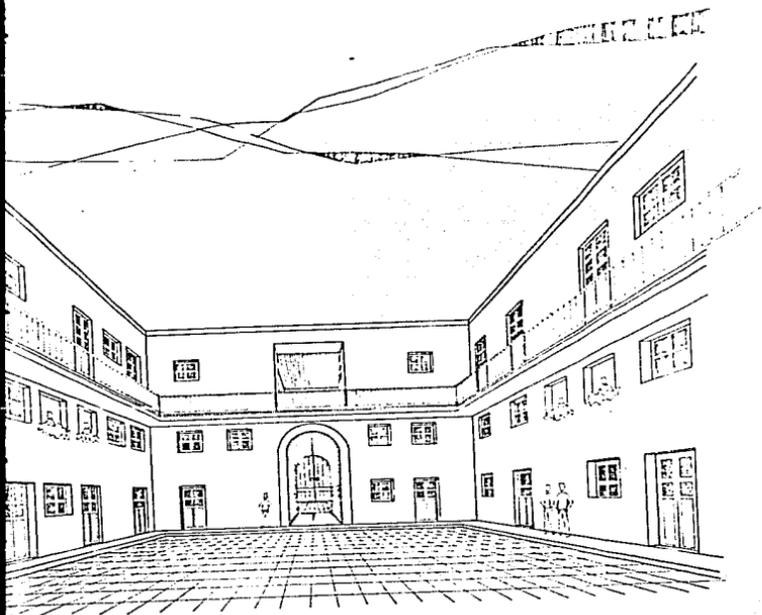
AP-2

COTAS

MTS.



PERSPECTIVA INTERIOR



PERSPECTIVA INTERIOR

VIVIENDA Y REVITALIZACION  
URBANA DE LA ZONA DE LA  
MERCED.

CENTRO HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD DE MEXICO



JOSE  
REVUELTAS

U  
N  
A  
M



FACULTAD  
DE  
ARQUITECTURA

TESIS  
PROFESIONAL

PLANO:

PERSPECTIVA

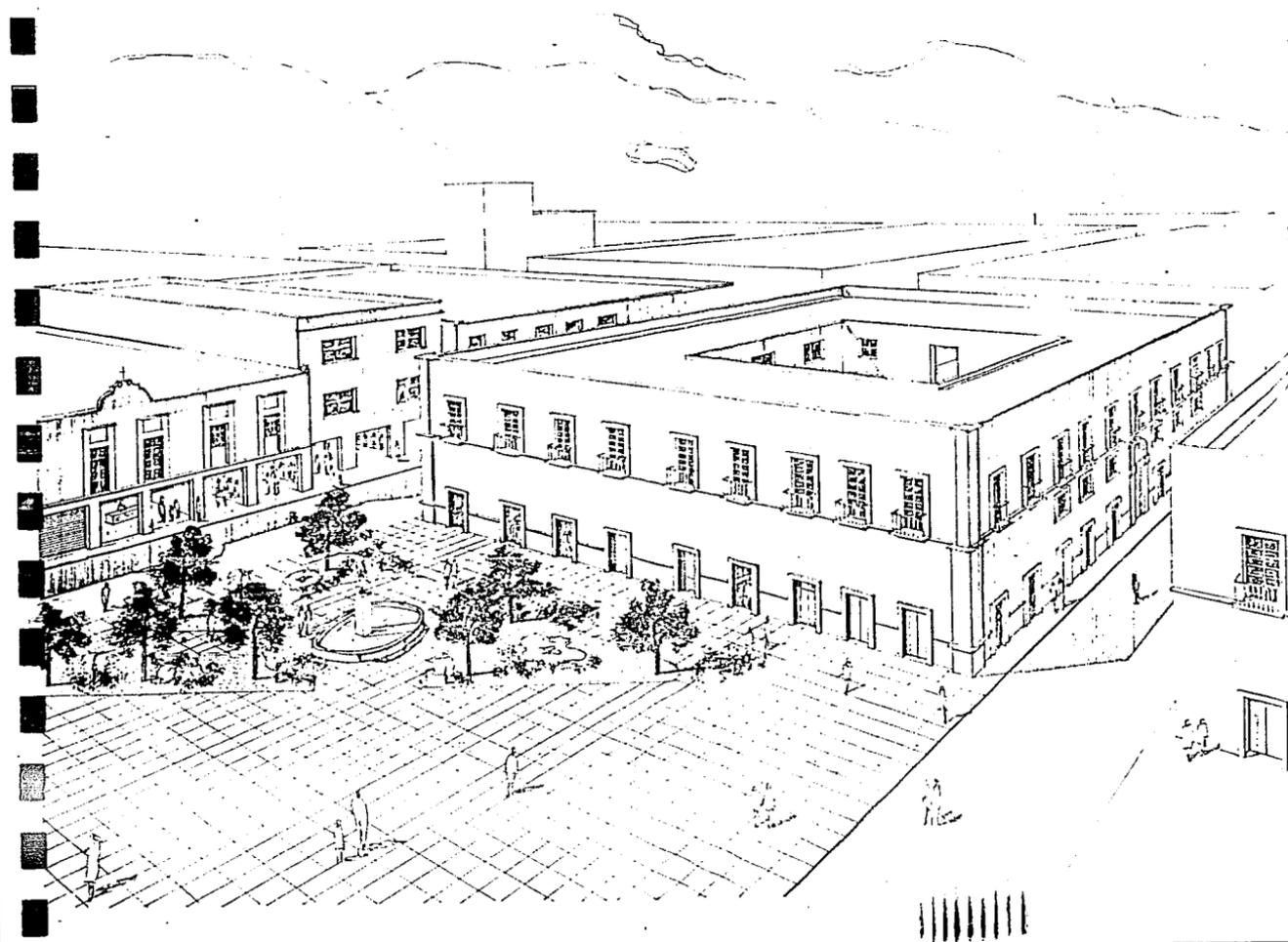
ESCALA:

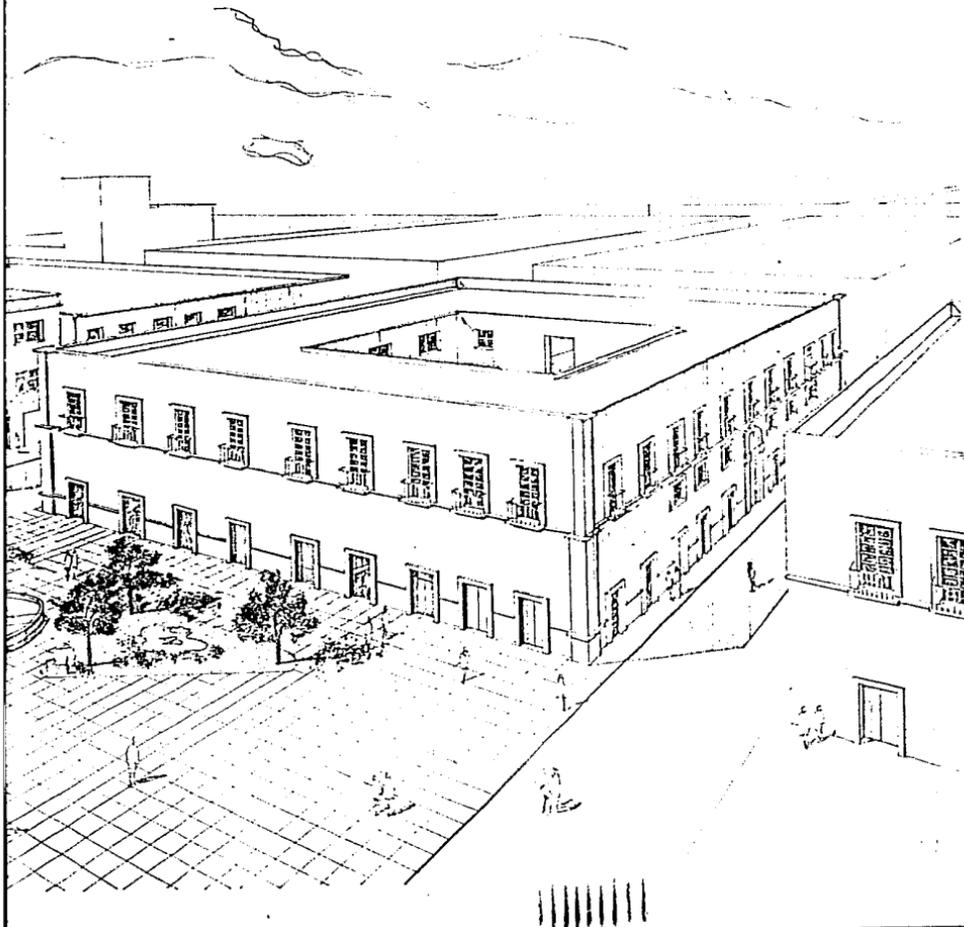
S / E

CLAVE:

COPIAS

AP-3





VIVIENDA Y REVITALIZACION  
URBANA DE LA ZONA DE LA  
MERCED.

CENTRO HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD DE MEXICO



JOSE  
REVUELTAS

U  
N  
A  
M



FACULTAD  
DE  
ARQUITECTURA

T E S I S  
P R O F E S I O N A L

PLANO

PERSPECTIVA  
EXTERIOR DEL  
EDIFICIO

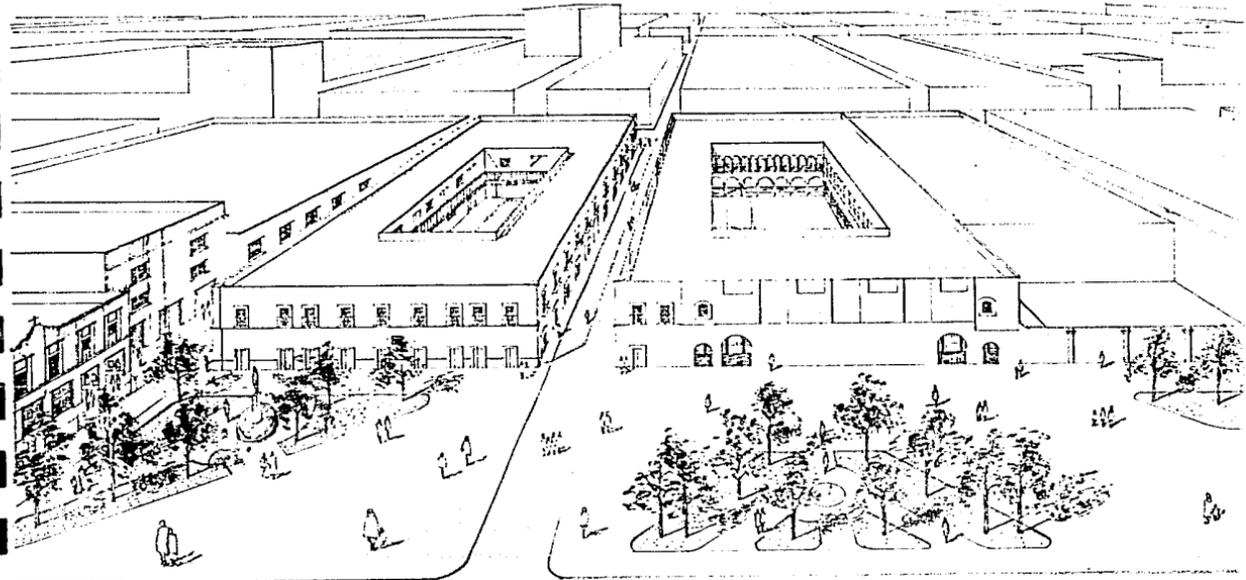
ESCALA

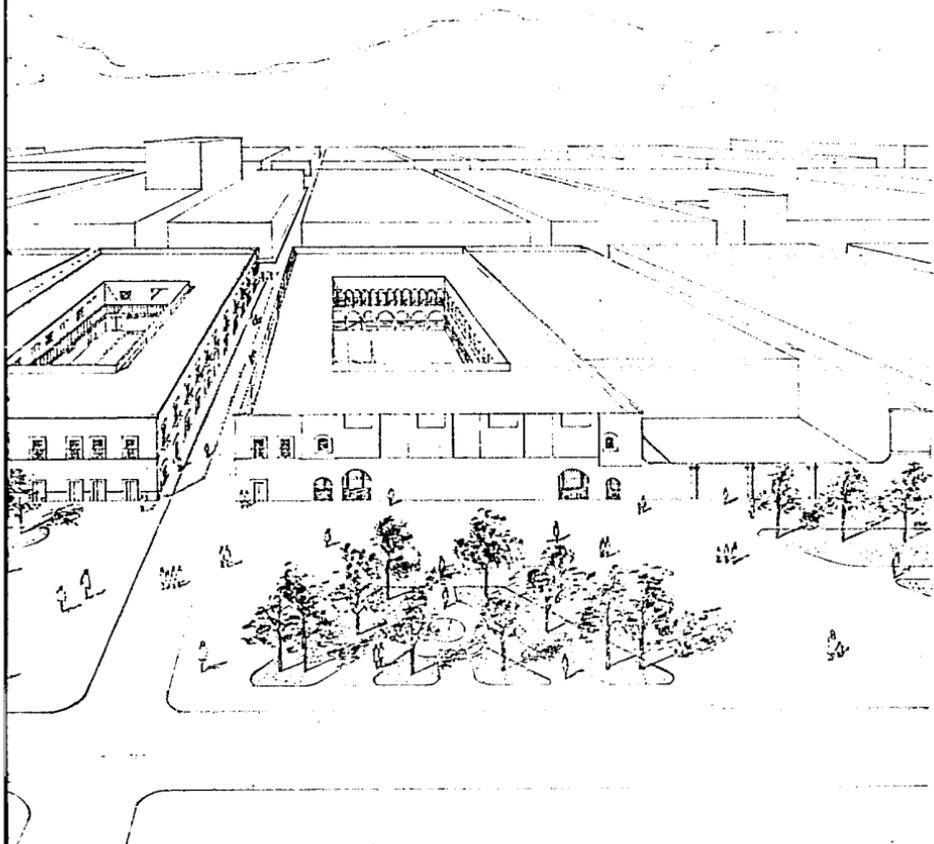
S / E

CLAVE

AP-4

COTAS





VIVIENDA Y REVITALIZACION  
URBANA DE LA ZONA DE LA  
MERCED.

CENTRO HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD DE MEXICO



JOSE  
REVUELTAS

U  
N  
A  
M



FACULTAD  
DE  
ARQUITECTURA

T E S I S  
P R O F E S I O N A L

PLANO:

PERSPECTIVA  
EXTERIOR DE  
CONJUNTO.

ESCALA

S/E

CLAVE:

AP-5

COTAS