

293
285



Universidad Nacional Autónoma de México

PROYECTO DE REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y
VIVIENDA NUEVA CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

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

ZETINA CASTILLO CARLOS BORROMEO

6955836-6

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1993



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

**PROYECTO DE REGENERACION DE HABITACION
MULTIFAMILIAR EN EL CENTRO HISTORICO DE
LA CIUDAD DE MEXICO Y VIVIENDA NUEVA**

CAPITULO II	ANALISIS URBANO
CAPITULO III	METODOLOGIA
CAPITULO IV	INFORMACION BASICA DE LA ZONA
CAPITULO V	PROPUESTA URBANA
CAPITULO VI	CONCEPTO FORMAL Y FUNCIONAL
CAPITULO VII	INSTALACIONES
CAPITULO VIII	ESTRUCTURA
CAPITULO IX	ESPECIFICACIONES GENERALES
CAPITULO X	MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA Y VIVIENDA NUEVA
CAPITULO XI	PROGRAMA ARQUITECTONICO
CAPITULO XII	PROPUESTA ARQUITECTONICA DE VIVIENDA NUEVA

INTRODUCCION

Siendo la ciudad de México desde sus inicios, centro de abastecimiento con Tlatelolco luego la plaza mayor, posteriormente el parian el volador y finalmente la merced que era zona habitacional del virreynato, en la actualidad se le suman las actividades de producción y comercio de textiles, cuero, plástico, pape y que con el cambio de ubicación de la principal zona de abasto de la Ciudad de México a la nueva central de abastos ha evidenciado e incrementado la vieja promemática de la merced y ha descubierto un amplio potencial de transformación, la cual esta comprendida dentro de los límites de casco antiguo de la ciudad, quedando inmenso en una parte del Centro Histórico de la Ciudad de México, desarrollandose muy intensamente la actividad -- comercial repercutiendo en vivienda inmensa en comercio.

Uno de los factores más importantes que ha -- influido al mantenimiento de las viviendas existentes el de las rentas congeladas, pujs de otro modo la regeneración ya se ubieca dado pro si misma la renta congelada a influido en el deterioro de las viviendas.

Sin embargo el Centro Histórico tiene un gran potencial de usoi ya que su gran actividad comercial genera movimientos económicos que con nuevas proposiciones de uso de suelo, aprovechamiento de espacios se apreciarán unas los valores culturales arquitectónicos, politicos y sociales propios de -- esa zona haciendo resultados en igual forma las -- construcciones nuevas que deberán estar integrados al contexto existente.

PROLOGO

La vivienda en México es uno de los grandes problemas a superar el crecimiento demográfico es mayor que la construcción de casas de ahí grandes programas de construcción de casas, de nuevos conjuntos habitacionales y de nuevos fraccionamientos sin embargo el deterioro que sufre la vivienda antigua hace que esos asentamientos que forman a -- través de los años en zonas urbanas totalmente olvidadas con las consecuencias sociales, y el aceleramiento del mismo deterioro.

De existir planes de regeneración de viviendas hace que aquellas zonas olvidadas regresen a la inyección humana de habitat a través de recrear y -- levantar el nivel de vida de dichas areas.

Con la estructuración de recursos del sector público, privado y del social se debe de establecer una estrategia compartida al fin de alcanzar la -- mayor cobertura posible en las necesidades sociales de la población para dignificar las viviendas olvidadas.

La regeneración urbana es una alternativa para solucionar el fenómeno del deterioro urbano, así -- como sus causas y efectos que lo originan tomando en cuenta que regeneración urbana no necesariamente es restauración o adecuación.

El alcance de este trabajo propone el establecimiento de la revalorización del uso del suelo y la realización de 3 propuestas, las cuales se -- desarrollan a distintos niveles.

- a) Propuesta Vial.- Para el fácil acceso a la zona de estudio tanto vehicular como peatonal.

- b) Propuesta de zona comercial que esta incorporada a algunas viviendas o edificios específicos de comercio.

- c) Propuesta de regeneracion de vivienda y -- vivienda nueva.

Por lo anteriormente investigado hay que tomar en cuenta que hay viviendas que definitivamente no tienen posibilidad de mejoramiento, sin embargo el uso del suelo habitacional nos da la alternativa de proponer vivienda nueva en zonas a regenerar y es por ello que propongo en este caso vivienda multifamiliar triplex en las viviendas por su gran deterioro que definitivamente no se pueden restaurar, adecuar o remodelar y por tal motivo se tienen que demoler.

ANTECEDENTES HISTORICOS
ASPECTOS HISTORICO-URBANO

A través de más de seis siglos de asentamientos poblaciona, El Centro Histórico de la Ciudad de México, ha mantenido su ocupación conformado en el siguiente esquema:

En el periodo prehispánico, el territorio es dividido en centros productivos comunicados por canales y chinampas con la Ciudad, la cual es conformada por Edificios y Plazas destinadas a actividades religiosas y comerciales, localizadas en el centro y barrios habitacionales, rodeando este es donde concurren los tres principales poderes: Religiosos, Político y Comercial.

En la Ciudad Colonial, se reutilizan las principales acequias para delimitar la nueva traza que también mantiene, estratégicamente la ubicación de los aparatos de poder, es decir la Iglesia y el Gobierno Virreynal, en el Centro mismo de la Ciudad.

Por otro parte la actividad comercial se desarrolla también en mercados donde se concentran a clientes y vendedores, en este periodo surgen los pequeños comerciantes y artesanos independientes, que le darán una característica exclusiva a la Ciudad, con sus pequeñas tiendas de barrio y talleres artesanales, que se localizaban en ramas de actividad en ciertas calles, cabe señalar que estos talleres artesanales son la semilla de lo que después se convertiría en industria y con esta misma el cambio de modo de producción a la forma capitalista.

También aquí aparecen agentes sociales que concentran en pocas manos la propiedad inmobiliaria, como lo son: La Iglesia y la Nobleza. La traza

reticular, expresión de una práctica social extendida entre los conquistadores y misioneros ibéricos y expuesta por Felipe II en sus ordenanzas, permitió la repartición de grandes superficies de suelo en pocos propietarios.

En la época de Independencia, la Ciudad alcanza un esplendor digno de mención, por lo que se le llamo "LA CIUDAD DE LOS PALACIOS", con 137,000 habitantes y una superficie de 10.7 KM2, dentro del área urbana se encuentra el llamado Paseo Nuevo (BUCARELLI), y un tramo de la ahora Avenida Chapultepec, iniciándose la conformación de los barrios de la Lagunilla y Tepito, se genera el eje urbano hacia la Villa de Guadalupe y el barrio de Monoalco, incorporándose a Tlatelolco, uniéndose al sur de los barrios de Romita, Belin, San Salvador el Seco, Tlaxcoaque, San Antonio Abad y Zoquiapa.

Durante la colonia se delimitó la traza actual del Centro Histórico. La localización de Parques, Conventos e Iglesias, así como el diseño de la vialidad y la organización de las manzanas siguen siendo prácticamente el mismo.

Con la influencia en el desarrollo de la Ciudad de tres polos importantes, se extiende la urbe hacia el poniente, Tacuba (la antigua Tlacopan), Tacubaya y después por la época del Imperio Chapultepec, en estas condiciones se orienta el crecimiento de la ciudad hacia al poniente. De esta manera en 1845, la Calzada México-Tacuba, se construyó a la altura de la Tlaxpana, (en el cruce con el actual circuito interior), perpendicularmente a esta avenida se comunicó otra que llegó hasta la alameda de Santa María.

Por estas fechas la colonia Guerrero se empieza a conformar en su parte Sur-Oriente en los alrededores del barrio de los Angeles, también en el Sur se inicia el crecimiento sobre la calzada San Antonio Abad, llegando hasta el barrio Xocongo.

A principios del Siglo XIX, se observaba un proceso de fragmentación de la gran propiedad anterior, la cual estaba concentrada entre la iglesia y los grandes propietarios particulares los cuales poseían el 47% y el 44% respectivamente de los inmuebles existentes, este proceso es iniciado con la desamortización de los bienes del crégico y su subasta, los cuales pasan a manos de agentes sociales privados aislados. Esto es observado dentro de la tendencia general que ocurre en esas fechas consistente en un movimiento hacia la periferia del poniente, en el sentido del eje Ave. Juárez Reforma, por parte de la clase pudiente que pasan a habitar residencias nuevas fuera del viejo casco central, que es ocupado en ese entonces por población de escasos recursos, en forma de arrendamiento de cuartos y accesorias en los que se dividio las grandes residencias de la colonia.

Para 1900 ya se encuentran definidos los ejes urbanos que corresponden a la calzada de Noncalco, calzada México-Tacuba, el Paseo de la Reforma y la Avenida Chapultepec. En ese entonces la superficie de la Ciudad alcanzaba los 27 KM², y su población se elevaba a 500,000 habitantes.

Con la conformación de estas nuevas vías, se rompe el esquema ortogonal que se había mantenido en la traza de la ciudad hasta este momento.

La aparición y localización de las instalaciones del ferrocarril, fué factor determinante que marco una pauta en el crecimiento de la metrópoli a fines del siglo pasado y a principios del actual. Su ubicación prácticamente se limito la ciudad — hacia el norte y noroeste, formando lo que se llama la "HERRADURA DE LA MISERIA"

Estos límites serían rebazados solo hasta el primer cuarto del presente siglo. Encontramos sectores bien definidos, como la Colonia Guerrero, — Santa María la Rivera, San Rafael, la primera sección de la Colonia Juárez y la Colonia de los Doctores, Tepito, y Parte de las colonias Morelos y Peralvillo. Dentro de los límites de la actual Delegación Cuauhtémoc, hacia los años pre-revolucionarios guardando la imagen de la urbe. La conurbación con el pueblo de Tacubaya se realiza con la ocupación de la calzada que la une con Chapultepec.

Se inicia la gran expansión de la metrópoli entre los años 1920-1930, misma que aún perdura. En este lapso de tiempo son rebasados los límites de nuestra zona de estudio.

Casi se duplica el área ocupada por la urbe, quedando conurbadas: Al sureste la Colonia Asturias, Paulino Navarro, y al noreste la Colonia — Santa María Insurgentes, en la siguiente década de los 40's de entonces a la fecha, esta zona se ha considerado el núcleo de la gran metrópoli.

Se han materializado diferentes etapas históricas en los edificios, monumentos, plazas y calles del Centro Histórico, que lamentablemente han sufrido deterioro debido al abandono en que los — tienen sus propietarios.

Ha ayudado a perjudicar aún más estos elementos históricos, carácter y definición de nuestra ciudad, la forma de vida de la sociedad dominante ya que han antepuesto el anuncio publicitario — comercial a la expresión cultural.

ANALISIS URBANO

Para determinar un Análisis urbano, se hace imprescindible asentar la base de partida que es — la Ciudad, y está definida y delimitada desde — diversos puntos de vista, como los son: Económico, social, físico, demográfico, etc., con excepción del político o administrativo. Así se define la Ciudad como el área habitada o — urbanizada con usos de suelo que parten de un núcleo central; delimitada en un sistema de formas y espacio y articulada por las prácticas sociales — desarrolladas en su seno mismo. En base de estas — actividades sociales, se crean las instalaciones — necesarias bajo ciertas formas sociales, con modulaciones especiales que dan lugar a las "Unidades urbanas", éstas definen las funciones producidas — por la práctica social, delimitada y normada por — ciertos intereses económicos, de esta manera se — constituyen los efectos necesarios para que la — comunicación de los sujetos sea posible.

"El Espacio Urbano", se define como la estructura urbana organizada a través de una unidad definida. Se entiende como el articulador de las — instancias de la estructura social en una unidad — que regula la práctica de las relaciones sociales;

éstas son entre los elementos de la estructura urbana: vivienda, equipamiento y vialidad, la saturación de estos elementos, dependiendo del cause que siga el uso del suelo, y esto lo podemos apreciar en el caso del Centro de la Ciudad de México, al desplazamiento habitacional, por la especialización del centro, incrementando el equipamiento urbano.

Esta especialización del centro, es debido a la nueva dirección que va tomando la zona por el tipo de interrelación no reproductivas que ahí dan lugar. Es decir el reemplazo inducido del tejido urbano es un proceso en el cual se da el cambio de actividades urbanas, y que también introducen usos de suelo más rentables, los cuales paulatinamente dejan atrás a los usos asentados anteriormente, — llegando a un grado de especialización en la actividad que fija esa mayor rentabilidad, como se observa en algunas áreas del centro de la Ciudad de México.

El resultado de esta especialización es el — desplazamiento habitacional y la transformación de barrios y espacios en centros relacionados con la actividad de cambio y de intercambio de producción y por ésto sin una correspondencia social a la expresión del medio urbano para poder concebir y analizar en un marco realista y efectivo.

Para poder concebir y analizar eficaz y verazmente la problemática a la que se enfoca este estudio; la agruparemos en 3 apartados que permitan de manera clara determinar el diagnóstico urbano de — zona.

- 1) VIVIENDA
- 2) VIALIDAD
- 3) USO DE SUELO DE LA ZONA

En el primero observaremos los aspectos de los edificios existentes y las causas de su deterioro físico, y los factores que han propiciado el desplazamiento de la vivienda.

El segundo se refiere a los problemas que -- presentan los conflictos viales de la zona y el -- dñificit del transporte urbano.

El tercero se refiere a las relaciones sociales y productivas, y las actividades económicas que han generado la especialización de la zona y la -- organización especial del lugar, así como las condiciones socioeconómicas y culturales de la población.

Los elementos que analizaremos en este concepto son los que caracterizan de forma integral a la estructura urbana de la zona y estos conjuntamente con las condiciones económicas y sociales, conforman la base en que se logra su desarrollo, comportamiento e integración, de aquí se desprenden los -- siguientes elementos:

- La utilización del uso del suelo y la diversificación de las actividades asentadas en la zona de estudio.
- Los valores que ha adquirido la tierra, con la especialización y aprobación del suelo.

- La localización de valores arquitectónicos relevantes en edificios catalogados como -- parte del patrimonio cultural.

- La infraestructura vial y peatonal de las -- arterias del lugar de estudio.

- El sistema de transporte con que cuenta la zona.

- El análisis de la estructura socioeconómica de la población.

- Algunos aspectos constructivos utilizados en la vivienda, así como los espacios urbanos disponibles y usos predominantes.

En función de los elementos enunciados nos -- vemos obligados a mantener la magnitud que se -- terminó en los objetivos iniciales del plan de regeneración del Centro Histórico de la Ciudad de -- México, pues con ella y su localización estratégica dentro de la zona, permitirá asegurar una permanencia más o menos estable del plan, sin que la -- intervención de otros factores inductivos lo elimine.

Dentro del diagnóstico se encontró que uno de los problemas más graves que aquejan a zona, es el desajuste de funciones socioeconómicas con el estado físico de los edificios. Por otro lado en el empleo, se dividen de las características socioeconómicas y de captación con que cuenta la población, escasos recursos de la zona por medio del subempleo, y también observa el efecto que causan las

rentas congeladas, que si bien ha mantenido ciertas condiciones favorables al usuario, también han servido de reguladoras en el espacio social en su estructura, han provocado la falta de mantenimiento de los inmuebles, a tal grado que el deterioro ha llegado en algunos casos a ser un peligro para sus habitantes.

Es en base a estas condiciones que implanta la estructura urbana de la zona, que se puede dar la programación del plan de regeneración urbana - del Centro Histórico de la Ciudad de México, con su debido tratamiento para su efecto.

Para identificar verasmente esta situación, presentamos algunos datos físicos y sociales de la zona, y posteriormente los planos que ayudaron a conducir el diagnóstico.

METODOLOGIA MARCO METODOLOGICO

El plan de regeneración urbana en el Centro Histórico de la Ciudad de México, viene a ser un instrumento de población que soporta los procedimientos técnicos y metodológicos que nos conduce al conocimiento claro de las condiciones físicas, sociales y económicas que se observan en su estructura urbana, precisando las causas generales y los factores específicos que originan el deterioro de los elementos que conforman la vida pública, las funciones y las actividades que ahí se desarrollan.

Para ello se plantea la siguiente metodología, la cual ampara en una mecánica sencilla, el conocimiento de la "Realidad Observada", y apoyándose en imágenes representativas que facilitan sus análisis y entendimiento así la reproducción de propuestas se conciben en la conclusión de los resultados obtenidos en el estudio de la "Realidad Analizada", formulando las alternativas viables para su solución.

Esta metodología contiene los siguientes -- pasos:

- A) Universo del estudio.
- B) Planteamiento de los objetivos políticos y metas.
- C) Antecedentes históricos de la zona de estudio.
- D) El procesamiento del diagnóstico urbano de toda la gama de necesidades y actividades de los habitantes y usuarios del lugar.
- E) Programación de propuestas que resultan a partir de los puntos anteriores, que contengan la solución de los problemas erradicados y que involucre a todos los sectores en el lugar.
- F) Dentro de los alcances de la tesis, se determina el proyecto de un elemento arquitectónico, siendo éste el de la vivienda, por la importancia que representa para el marco estratégico del plan de regeneración urbana del Centro Histórico de la Ciudad - de México.
- G) La formulación de un programa de vivienda.

I.I. UNIVERSO DEL ESTUDIO

La Ciudad de México, se acuna al suroeste de la cuenca del valle de México, ésta se encuentra ubicada en la parte central de la República, constituye una cuenca cerrada, en cuyas partes más bajas existieron antiguamente grandes lagos, que se comunicaban entre sí, cuando se elevaba su nivel. Las partes bajas de la región son básicamente lacustres y se encontraron sedimentos de este tipo hasta con mil metro de espesor, el vulcanismo también caracteriza la región, hay volcanes aislados y sierras volcánicas en el interior de la cuenca y en sus bordes.

La ubicación geográfica de la Ciudad de México, se encuentra ubicada a los 19 grados, 26 minutos latitud norte y 19 grados, 08 minutos longitud oeste del meridiano de Greenwich, con la altitud aproximada de 2,240 mts. sobre el nivel del mar y una superficie de 1,493 KM 2.

El clima se considera templado regular, con una temperatura media anual de 15.1 oC. y una oscilación térmica de 6.1 oC., el mes más caliente es mayo, con un promedio de 17.4 oC, y el mes más frío es enero, con un promedio de 12.1 oC., y con una humedad media anual, que oscila entre un 50 y 70 %.

El régimen de lluvias es muy variado en los distintos meses del año, pero se registra mayor precipitación pluvial en la época de el verano, y una precipitación anual de 550.5 mm.

La delimitación territorial del objeto de estudio se establecerá mediante tres alcances o niveles, mediante los cuales se podrá hacer un análisis más profundo y concretizar, de una manera más adecuada nuestra zona de trabajo para la propuesta de tesis.

El Primer Nivel, lo llamamos al estudio que se realizará en las Delegaciones, Cuauhtémoc, y Venustiano Carranza, de las cuales retomaremos el análisis de la problemática urbana que refleja, y las repercusiones que éstas originan hacia nuestra zona de estudio específica.

El Segundo Nivel, lo consideramos el análisis que llevará a cabo en la zona del Centro Histórico de la Ciudad de México, el cual se encuentra ubicado dentro de las Delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza; en donde se realizarán una serie de investigaciones con el objeto de analizar más claramente la problemática que se ha desarrollado en torno a ésta, debido al desmesurado uso comercial y burocrático-administrativo, que se ha ido consolidando en el centro de la Ciudad de México.

El Tercero y último nivel, lo referimos hacia aquella zona que de acuerdo al diagnóstico de las investigaciones que se realizaron nos refleja parte de la problemática actual de la zona, y en la cual se establecerá el punto de partida para la estrategia de las acciones programadas dentro del plan de regeneración urbana del Centro Histórico de la Ciudad de México, dicha zona se caracteriza por conservar en la mayor parte su estructura urbana el uso habitacional, es decir que se sigue manteniendo y conservando la vivienda, aunque esto se encuentra en un estado muy deteriorado, sin embargo las viviendas del barrio se siguen conservando de una manera arraigada, razón por la cual su población sigue soportando toda clase de personalidades alrededor de su estructura urbana.

Este grado de deterioro es el que ha ido provocando en algunos casos el desalojo de los inmuebles y por dicha causa el abandono del lugar, el cual paulatinamente cae en manos del gran capital, cambiando con esto el uso del suelo que se da en toda la parte del Centro de la Ciudad, provocando al mismo tiempo el cambio de uso original como lo es el habitacional por el de servicios, generando lugares desocupados y desolados, y con riesgo a quedar inertes.

Las acciones programadas hasta ahora por el estado, han establecido lugares dentro del centro en las cuales la escenografía es predominante, sin considerar dentro de un programa el factor socioeconómico de los pobladores, los cuales ni siquiera son tomados en cuenta para establecer programas urbanos en los que se refieran sus estructuras físico-espaciales y de actividades económicas del lugar.

Son por éstas razones por las cuales la zona que hemos designado toma un papel muy importante para la estrategia que se establece en el plan de regeneración urbana del Centro Histórico de la Ciudad de México, ya que nuestras acciones van encaminadas en primer lugar a retener a los actuales pobladores por medio del uso habitacional, es decir que se pretende consolidar dicho uso, creando una zona homogénea en donde se establezcan todos aquellos servicios que sean compatibles y ayuden al desarrollo de la vivienda; para esto se ha planteado un programa de vivienda nueva y de regeneración de vivienda, con el fin de redensificar esta zona, y en segundo lugar se proponen establecer espacios de interés público, creando calles peatonales, desalentando el uso del vehículo, para con

esto beneficiar al peatón, sea éste usuario o peatador de la zona lugar en donde pueda desarrollar cualquier actividad pública, desinteresándose del problema que llegan a ocasionar los camiones de transporte público y los automóviles particulares que cruzan la zona.

Se pretende crear con esto un prototipo de regeneración que pueda aplicarse repetitivamente en diferentes sectores del Centro Histórico de la Ciudad de México, y poder establecer ciertas políticas que permitan en un plazo no muy lejano, tratar de que el uso habitacional vuelva a consolidarse, desalojándose de una manera paulatina el uso excesivo comercial especializado, que tanto ha venido perjudicando y degenerando todo el Centro de la Ciudad de México.

Asimismo el estudio específico de este trabajo que es la vivienda nueva.

Esta zona de estudio la hemos localizado en la parte norte del centro y la cual queda circunscrita entre las siguientes calles:

Al Norte con:	Eje 1 Norte
Al Sur con:	Calle San Pablo
Al Oriente con:	Av. Circunvalación
Al Poniente con:	Eje Central

I.2 PLANTEAMIENTO DE LOS OBJETIVOS POLITICOS Y METAS.

Ante el deterioro físico y social que presenta el Centro Histórico de la Ciudad de México y las condiciones económicas en que se encuentra sus habitantes, el plan de regeneración urbana plantea una orientación que permita conjugar la capacidad del sector público, del sector privado y del sector privado y del sector social, para armonizar sus esfuerzos en materia de desarrollo urbanizado, arquitectónico, constructivos de organización y de participación, en la implementación de acciones claras y precisas que contribuyan a detener el agobio físico-social del centro. Alcanzando de este modo, cierto grado de autosuficiencia en el funcionamiento de su estructura y ampliando sus beneficios a todos los habitantes y usuarios de lugar.

OBJETIVOS

Orientar la existencia de los diversos intereses asentados en el centro de la Ciudad, ya sea del sector público, privado o social, en una estrategia compartida y tendiente a una mayor eficiencia y equidad de la estructura urbana, mediante la participación coordinada de sus recursos y así atender la cobertura de toda la gama de necesidades reales del lugar.

Ordenar el uso y destino del suelo, en donde se regularice el crecimiento de la estructura urbana, que en sus componetes de vivienda, equipa-

miento, infraestructura y de áreas verdes o de donación, permitan establecer en su conjunto un hábitat más eficiente y funcional.

Establecer acciones directas y operativas que detengan el deterioro que sufre el centro de la Ciudad, en sus ámbitos urbano, social y económico, mediante los lineamientos que a continuación se mencionan:

- a) En la remodelación de los edificios catalogados como monumentos artísticos e históricos aún saludables conservando su uso original al que fueron diseñados.
- b) En la rehabilitación de aquellos edificios afectados en sus elementos estructurales que se consideran aún saludables y se conserve el uso y el diseño original al que fueron destinados.
- c) En la renovación de edificios de vivienda no saludables, volviendo a levantar en su lugar más viviendas.
- d) En la redensificación de vivienda nueva con el fin de fortalecer su uso dentro de la estructura urbana e impidiendo que éste elemento desaparezca.
- e) En la rentalización de actividades económicas que articulen a las existentes en la introducción de otras nuevas que conformen un sistema socioeconómico casi autosuficiente para los usuarios y habitantes del Centro de la Ciudad de México.

Propiciar las condiciones favorables del desarrollo de producción y de bienestar, que permita canalizar los recursos financieros en programa de mayor nivel de vida hacia un habitat más justo.

POLITICAS.

Dirigir las acciones del sector publico y privado a la realización de obra que respondan a la disponibilidad económica de sus habitantes y se amplien sus posibilidades de acceso en programas en donde resulten directamente beneficiados.

Realizar acciones paralelas de regeneración urbana, que impulsen al funcionamiento optimo de la estructura urbana del lugar, minimicen los efectos del uso y del tiempo en las edificaciones que aún se encuentran en condiciones de utilidad, alcanzando así los índices de confort, de bienestar y de eficiencia que se requirieren en su habitat.

Integrar en un marco estructural los elementos que inciden en su conjunto en el proceso de desarrollo, de producción y de bienestar del lugar, en mecanismo en el que respete los diferentes intereses y área de competencia existentes, así como la canalización de recursos para la realización y ejecución del plan de regeneración del Centro Histórico de la Ciudad de México.

METAS

Las metas del plan de regeneración del Centro Histórico de la Ciudad de México, pretende cumplir

con los objetivos planteados, concretizando la acción a llevarse a cabo:

- Regularizar el uso del suelo con la estructura urbana del centro de la Ciudad, mediante el fortalecimiento del uso habitacional y del área de uso común, los cuales funcionan como factores de ordenamiento territorial y de estructuación interna.
- Mantener el porcentaje existente de equipamiento urbano hasta un 40% del total de la estructura urbana, evitando de que éste uso se especialice en un solo destino.
- Incrementar a la vivienda del lugar hasta un 30% del total de su estructura urbana, mediante el impulso de recursos financieros y fiscales, dirigiendo a cubrir la demanda existente.
- Establecer los mecanismos adecuados que estimulen y apoyen la conservación, mejoramiento y uso racional de las viviendas existentes.
- Fortalecer y reconceptualizar el uso del espacio publico, mediante la creación de áreas verdes, peatonales, recreativas y deportivas que desarrollen nuevas formas de convivencia humanas.
- Desarrollar mecanismos operativos tendientes a consolidar las acciones que en materia de regeneración urbana realicen las dependencias de la administración publica, gestionando con las autorizaciones de la Delegación Cuauhtémoc, la implementación de un plan de regeneración urbana del Centro Histórico de la Ciudad de México.

- Redensificar la población del lugar, mediante umbrales de crecimiento acordes al grupo social al que pertenecen, intensificando a los de bajos ingresos hasta un 50%, en la de medianos ingresos hasta un 40% y la de altos ingresos un 10% de total del núcleo social - que habita en el Centro de la Ciudad de México.

- Preservar y conservar el inventario existente de edificaciones del lugar, mediante acciones de mejoramiento que remodelen los edificios catalogados con valor artístico-histórico reelevantes; Se rehabiliten los edificios afectados en su estructura de sostén y se revitalizen edificios en sus actividades económicas. El mantenimiento de los edificios que presenten un regular estado físico, se encarga a los particulares.

- Reparaciones, mantenimiento y modernización de servicios públicos, tales como alcantarillado, agua potable, electrificación, instalaciones telefónicas, reglamentación para anuncios publicitarios en la vía pública y de establecimientos comerciales, tratando con esto de mejorar la imagen urbana del centro de la Ciudad de México.

INFORMACION BASICA DE LA ZONA DE ESTUDIO

ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS:

- Empleo: Las principales fuentes de trabajo, son pequeños y medianos comercios, así como talleres que dan empleos a los habitantes de la zona. Se observa, que un número elevado de habitantes -- viven cerca de su trabajo, aún así existe subempleo y la desocupación.

- Procedencia: De acuerdo a los datos censales, el 28% de la población nació en el D.F., las tradiciones y costumbres del lugar indican cierto arraigo de sus pobladores.

- Nivel Económico: El 30% de los jefes de familia, tienen ingresos menores al salario mínimo, el 60% entre 1.5 a 2.4. v.s.m. y el restante más - de 3.00 v.s.m.

- Población Económicamente Activa: Representa del 35 al 36% de la población total, constituyendo uno de los porcentajes más bajos de la Ciudad de México, aunque muchas mujeres y menores de edad -- trabajan eventualmente.

- Escolaridad: El nivel de escolaridad es -- medio, entre el 40 y 60% de la población del 18 a 21 años, ha cursado un nivel medio de estudios.

- Estructura Familiar: La tasa familiar, es - baja a la medida del D.F., se calcula que cada jefe de familia mantiene a 4.4 miembros, en promedio.

Vivienda.

- Densidad de Población: de 200 a 300 hab/ha.
a pesar que la densidad de población no es
muy alta, se presenta sin embargo un alto -
grado de hacinamiento.

COMPOSICION FAMILIAR

Parejas sin hijos	10.41%
Parejas con 1 hijo	10.41%
Parejas con 2 hijos	23.90%
Parejas con 3 hijos	17.70%
Parejas con 4 hijos ó más	36.50%
T o t a l :	96.00%

Población activa	35.94%
Población inactiva	65.06%

Hombres	42.08%
Mujeres	57.02%

Vivienda Buena	0.00%
Regular	20.62%
Mala	70.00%
Pésima	10.00%

INGRESOS POR FAMILIA (VSM)

0 A 1.25	8.00%
1.26 A 2.00	43.00%
2.01 A 3.00	49.00%

EDADES

51 ó +	9.9
25-50	30.37%
18-24	22.62%
5-17	29.25%
0-4	7.77%

HOMBRES

MUJERES

51 ó +	9.9
25-50	26.60%
18-24	23.23%
5-17	31.11%
0-4	7.16%

- Servicios Públicos: El 98% de las viviendas cuentan con todos los servicios. Algunas son deficientes por el deterioro y falta de mantenimiento.

- Régimen de Tenencia: Predomina la vivienda rentada. Las causas propias y unifamiliares son del 3% del total de las viviendas. Existen rentas congeladas, alrededor del 30% del total de las habitaciones, que en lo general, los edificios se encuentran afectados. Las rentas varían de N\$ 3.00 a N\$ 20.00 mensuales, considerándose bajas.

VIALIDAD Y PAISAJE URBANO:

- Vialidad: La circulación es alta, debido a los automóviles que cruzan diariamente para ir y venir del centro de la ciudad, así como la gran cantidad de automóviles que acuden a estacionarse.

- Espacios Verdes: Ann el centro de la ciudad, con algunas plazas provistas de áreas verdes y recreativas, son insuficientes, utilizándose en algunas calles para jugar pelota.

- Consideraciones Ambientales: El uso intensivo de anuncios luminosos en fachadas y parámetros, cableados y postes, descomponen la fisonomía urbana del centro, así como algunas construcciones han sufrido cambios que han transformado su identidad arquitectónica.

- Valor del Suelo:

Valor Catastral: De 1,700.00 a 6,000.00 pesos M2.

Valor Comercial: De 14,300.00 a 36,500.00 pesos M2.

PROPUESTA PARA EL PARTIDO URBANO.

La propuesta para el partido urbano del centro histórico orienta la existencia de los diversos usos del suelo asentados en él, en una estrategia tendiente a una mayor eficiencia y equidad de la estructura urbana, en la cual se alcance un cierto grado de autosuficiencia en su funcionamiento: preservando por un lado, el beneficio social de la tierra y por otro generándose los usos y destinos que en propiedad común o privada, constituyan factores de desarrollo social económico y de ordenamiento territorial para la estructuración interna del centro de la ciudad.

La propuesta plantea las siguientes acciones:

- Vivienda:

Incrementar en la estructura urbana de la zona, el porcentaje del uso del suelo destinado para vivienda; mediante acciones que apoyen al inventariado existente y atiendan el crecimiento de la población.

- Equipamiento Urbano:

Mantener el porcentaje actual del equipamiento urbano, respetando el inventario existente y evitando que se siga incrementando, mediante acciones de regularización y reglamentación de usos del suelo, considerando que este elemento además de dar un servicio al barrio, lo da a la ciudad misma. De esta manera, se mantiene el porcentaje existente.

-Vialidad:

Reducir en la estructura urbana de la zona, el porcentaje actual de vialidad, reduciéndose a un 5% del total del terreno. El resultado es la ganancia de más de áreas de uso común, descongestionando así las calles agobiadas por el estacionamiento y tránsito vehicular.

- Areas de Donación:

Inducir usos de suelo de bienestar común, que integran en un conjunto de convivencia comunitaria las condiciones propicias de desarrollo socio-culturales y recreativos, en beneficio de los actuales habitantes del centro de la ciudad. Siendo éste uso denominado como de "Donación", para pasajes peatonales y áreas verdes.

Programa de Acciones del Plan de Regeneración Urbana del Centro Histórico de la Ciudad de México:

Los criterios normativos contemplados para la programación de acciones del plan de regeneración, permiten atender a toda la gama de necesidades del lugar definiéndose en tres líneas básicas de acción

a la tipología de programas operativos que apoyan su acción. Tenemos por un lado las acciones que responden a un proceso de regeneración mediante la optimización del inventario existente, por otro, las que se derivan del crecimiento de la población que debe atenderse mediante vivienda nueva, y por último las que van sujetas a los aspectos que configuran el paisaje urbano y a las actividades dependientes de los espacios abiertos, siendo éstos, las áreas dedicadas a usos públicos y semipúblicos en donde se desarrollan actividades de uso colectivo.

Las tres líneas de acción en cada caso, diversas variantes que permiten diversificar los programas de operación de acuerdo a sus características particulares que en seguida se plantean:

- Programas de Regeneración Urbana:

El deterioro de la vivienda aceptable debe enfrentarse con acciones preventivas y de mejoramiento que consoliden su recuperación y sean dirigidas a mantener el inventario existente, considerando que debido a la demanda habitacional que registra la población del centro de la ciudad, no es posible seguir desplazando a la ya asentada anteriormente. Se han considerado cuatro programas operativos para esta línea de acción:

A).- Remodelar los edificios que presentan deterioro en su estado físico, a fin de conservar su fisonomía y uso original al que fueron diseñados, remozando principalmente sus fachadas y basamentos exteriores que por su relevancia arquitectónica, conforman la identidad (primogenia) del lugar.

b).- Rehabiliten los edificios que en sus elementos estructurales han sido afectados por el desgaste del tiempo, reforzando así su estructura de sostén y conservando el diseño al que fueron destinados.

c).- Revitalizar las actividades económicas - existentes en el lugar, así como la introducción de otras nuevas que articulen a las ya asentadas, para así lograr estructurar, un sistema socio-económico casi autosuficiente en su funcionamiento.

d).- Mantener el inventario existente de los edificios que se encuentran en óptimas condiciones, con el fin de preservar el servicio que ofrecen y/o las actividades que ahí se desarrollan, logrando - mantener el equilibrio integral de la estructura - urbana en su conjunto.

- Programa de Redensificación de Viviendas:

Se han considerado para este líneas de acción, dos programas operativos:

a).- Redensificar vivienda en favor de los -- habitantes del lugar, en una estrategia tendiente a adquirir los predios baldíos, estacionamientos al descubierto y viviendas ruinosas, edificando en su lugar más viviendas en sentido vertical, para así abatir los costos de construcción y de adquisición del terreno. Esta línea de acción adicionalmente -- facilita la integración pública, en virtud de que se encuentran ya la infraestructura apropiada y no es necesario desarrollar largos procesos para su -- instalación, los programas de redensificación representan además, una alternativa de reanimación del espacio urbano, recobrando la posibilidad de una

mayor recaudación de fondos fiscales, internalizando de tal manera, las aportaciones de los que residen y usan el centro de la ciudad.

b).- Renovar las viviendas que debido al fuerte deterioro que sufren no son ya posibles de recuperar, las cuales, se sustituyen por otras nuevas - aprovechando el equipamiento y la infraestructura - existente, que adicionalmente es posible trazar en una estrategia de incrementación de población, mediante edificaciones nuevas en altura, canalizando un porcentaje más alto de la inversión a la vivienda en sí misma y prorrateando entre un número mayor de habitantes el costo del suelo.

- Programa de Beneficio Común:

Esta línea de acción se ha contemplado como un elemento adicional a los programas de regeneración y redensificación del lugar, para completar la acción estratégica del plan de regeneración urbana del centro histórico de la ciudad de México, para ello se propone dos programas operativos: el primero va -- dirigido a la vialidad de la zona y el segundo, -- contempla la creación y enriquecimiento de las -- áreas comunes.

a).- Mejorar la vialidad y la infraestructura de apoyo al centro de la ciudad, mediante restricciones de estacionamiento y circunvalación de vehículos, en especial en las arterias de paso.

b).- Generar espacios, corazones de manzana para la recreación y deporte, en áreas de "donación", que resulten en la aplicación del plan de -- regeneración del centro histórico de la Ciudad de México.

Finalmente, para dejar claro el enfoque de estas acciones se señala la intención del programa. Cuando se presenta a la regeneración urbana como el medio de reimpulsar a la ciudad, es necesario precisar en que términos, porque nadie se preocupará de detener o frenar el proceso de difusión urbana, más importante es aún, el papel de la regeneración a nivel de reproducción ampliada del espacio en relación con lo simbólico urbano, en el sentido van también la reproducción de las tendencias sociales al nivel de las formas urbanas.

Como una precisión importante, la regeneración urbana de las áreas centrales de la ciudad de México, es por tanto, la intervención del sector público auspiciado del privado que acelera las tendencias sociales y la reproducción del sistema urbano, en el nivel de las relaciones productivas y de la estratificación urbana. A partir de lo cual, la regeneración urbana más que una respuesta a la crisis de las ciudades, debe ser comprendidas como un proceso evolutivo de la estructuración urbana.

Los que acabamos de exponer, parece ir en el sentido de una transformación profunda del contenido urbano de la ciudad de México, sin embargo, marca ideológicamente un fin en sí, en medida de que toda emisión, reestructuración produce un efecto en recepción, y este demuestra las instancias resultantes, tenemos muchas posibilidades de encontrar una correspondencia entre la reivindicación de la población y las formas urbanas, más bien entre sus contenidos sociales y el conjunto de los elementos donde actúan.

Aparece, en la investigación concreta, la atención particular a la vivienda, que se debe consagrar en una intervención constatada al alcance del dominio social; la liga de ésta combinados entre sí, podrían ser organizados en un sistema axiomático actuando sobre todo como multiplicador de las prácticas y contradicciones de la estructura dominante, más que como fuente de ellos mismos.

La orientación sugerida para cada una de ellos, se debe también a la intención de ordenar y regular la disponibilidad del suelo en donde los sectores públicos y privados, procuran apropiarse de él sin fin, en tanto que las rigideces sociales heredadas de otros periodos, se les da la oportunidad de encadenarse en un núcleo que cubra en modo alguno los efectos del movimiento de la estructura urbana, que la constituye en sus relaciones e intercambio de los procesos que se expresan a través suyo.

VI. CONCEPTO FORMAL Y FUNCIONAL

CONCEPTUALIZACION FORMAL Y FUNCIONAL DEL PROYECTO

Para la elaboración del proyecto de vivienda nueva, se realizaron una serie de análisis, en los que se tomaron en consideración algunas formas y funciones que se dieron originalmente en el lugar, y que hasta la fecha siguen siendo elementos que predominan en el hábitat de los actuales pobladores; éstos elementos tanto formales como funcionales son retomados de la arquitectura colonial — principalmente, ya que actualmente encontramos — diversidad de edificios de esta época, considerados como patrimonio histórico, y que rigen el contexto urbano del lugar, de esta forma tratamos de rescatar formas y funciones de este período y dándole un carácter de contemporaneidad que refleje una arquitectura actual, tratando de contrastar con el resto de los edificios que se encuentran a su alrededor estableciendo un diálogo de la arquitectura del pasado con la del presente.

Es de esta manera como a continuación mencionamos aquellos elementos arquitectónicos que retomamos y consideramos para la elaboración del proyecto de vivienda nueva en el centro histórico de la ciudad de México.

En primer lugar la concepción formal del proyecto se derivó básicamente del predominio de la — arquitectura colonial, se quiso retomar esta forma principalmente por tratar de recuperar ciertos elementos que existieron en este lugar, contrastando con los edificios que existen actualmente en esta zona, adaptándose al contexto urbano y tratando de generar una característica especial en las viviendas modernas que se desarrollen principalmente en el centro histórico de la ciudad de México.

Hay que hacer notas que en este proyecto de — las unidades habitacionales no existen circulaciones, pues, ellas pertenecen a los espacios útiles.

VII. INSTALACIONES

HIDRAULICA.

Se resuelve mediante el almacenamiento de agua en la cisterna, la cual será alimentada por la toma de la calle; dicha cisterna se diseñó considerando la utilización diaria por habitante, así como por — cualquier accidente de incendio; el sistema de alimentación a los tanques elevados será por medio de un sistema de bombeo programado y la distribución a los departamentos será por gravedad; indeterminadas zonas se cuenta con válvulas que permiten los cierres parciales de circuitos sin necesidad de — cortar la línea de abastecimiento general.

Los diámetros de las tuberías se proponen según la demanda de agua que exista en cada caso, — dicha tubería se propone de Po. galvanizado.

SANITARIA

En lo que respecta a la instalación sanitaria se propone con material P.V.C. considerando también los diámetros que se requieran según el cálculo.

La salida de las aguas negras, jabonosas y — pluviales será conducida por medio de registros de 40 X 60 cms. y con tubería de asbesto-cemento con diámetro variante de acuerdo al cálculo, hacia el colector general municipal.

ELECTRICA

El suministro de la energía eléctrica será por conducto de la Cia. de Luz, ésta se recibirá en la sub-estación eléctrica, misma que transmitirá a los centros de carga según la demanda requerida tanto — en la zona de vivienda como en la de alumbrado exterior.

VIII ESTRUCTURA

La estructura esta disenada a base de cubierta reticular de concreto asi como los entrepisos para lograr mayor aislamiento tanto térmico como acústico, la cimentación por el lugar especifico se propone con mampostería de piedra y los mismos estan reforzados con castillos de concreto que son los - absorber el cortante sismico.

IX ESPECIFICACIONES GENERALES

MATERIALES EN OBRA NEGRA.

CIMENTACION: De mampostería con medidas de acuerdo a cálculos estructurales.

FIRMA: De concreto $f'c$ 150 Kg/cm².

ESTRUCTURA: Esta será a base de muros de carga de 14 cms. de tabique rojo recocido con castillos de 0.15 x 0.15 ó 0.15 x 0.20 según se requieran, cadenas de concreto armado con fierro $f_y = 4000$ Kg/cm².

LOSA

ENTREPISO:

Se utilizará $f_y = 4000$ Kg/cm² armado de acuerdo a planos estructurales y concreto hecho en obra de 250 Km/cm² y tendrá un peralte de peralte de acuerdo a planos estructurales.

LOSA DE

AZOTEA:

De concreto armado con fierro $f_y = 4000$ Kg/cm². usando concreto de $f'c = 250$ Kg/cm². de acuerdo a planos estructurales.

IMPERMEABILIZACIONES: Es desplante de muros emulsión asfáltica.

Se aplicará un sellador (leche de asfalto) para tapar porosidades existentes en la losa de azotea; posteriormente se aplicará una capa de emulsión asfáltica y se acabará con enladrillado.

APLANADOS

EXTERIORES:

Mezcla de cemento, cal y arena con acabado rústico y pintura vinílica para exteriores Comex o similar.

VESTIBULO ACCESO: a) Muros: tirol planchado, piedra.

b) Piso: loseta vidriada.

c) Plafond: loseta vidriada.

TOILET:

- a) Muros: tirol planchado.
- b) Piso: loseta vidriada.
- c) Plafond: aplanado de yeso con pintura de esmalte.
- d) Muebles: blancos marca Vitromex o similar.

SALA-COMEDOR

- a) Muros: tirol planchado.
- b) Piso: alfombra Luxor o -- similar.
- c) Plafond: tirol

ESTUDIO:

- a) Muros: aplanado de yeso con pintura vinilica. El muro correspondiente a zona de -- trabajo, llevará azulejo.
- b) Piso: loseta barro prensado.
- c) Plafond: aplanado de yeso con pintura de esmalte.
- d) Muebles: forjados con azulejo nacional, fregadero de una tarja y escurridor de acero inoxidable, estufa de 4 quemadores comal y horno.

ESCALERA:

Muros de tirol planchado y pintura vinilica.
Escalones alfombra Luxor o similar.

ESTANCIA FAMILIAR:

- a) Muros: tirol planchado.
- b) Piso: alfombra (del pais).
- c) Plafond: tirol.

RECAMARA PRINCIPAL:

- a) Muros: tirol planchado.
- b) Piso: alfombra (del pais).
- c) Plafond: tirol.

VESTIDOR:

- a) Muros: tirol planchado.
- b) Piso: alfombra (del pais).
- c) Plafond: tirol.

RECAMARAS 1 Y 2:

- a) Muros: tirol planchado.
- b) Piso: alfombra (del pais).
- c) Plafond: tirol.

BAÑO REC. PRINC.:

- a) Muros: tirol planchado.
- b) Piso: loseta vidriada.
- c) Plafond: aplanado de yeso con pintura de esmalte.
- d) Lavado: sobre plancha de concreto recubierta de azulejo nacional.
- d) Lavado: sobre plancha de concreto recubierta de azulejo nacional.
- e) Regadera: azulejo del pais, tubo cromado y bridas para cortina de baño.
- f) Muebles: blancos Vitromex o similar.

BAÑO REC. 1 Y 2:

- a) Muros: tirol planchado.
- b) Piso: loseta vidriada.
- c) Plafond: aplanado de yeso con pintura de esmalte.
- d) Regadera: azulejo del pais, tubo cromado y bridas para cortina de baño.
- e) Muebles: blancos Vitromex o similar.

ACABADOS GENERALES

- CLOSETS:** Entrepanos de aglomerado, tubo metálico para colgar, puertas prefabricadas de persiana, acabado con sellador transparente mate.
- CARPINTERIA:** Puerta de bastidor de pino de 1" x 1 1/2" con forro exterior de triplay de pino de 6 mm. Dos boquillas de pino de 1/2" x 1/2" y preparación para colocación de chapa, así como chambranas de 3" y 1/2". Sellador transparente o pintura en cocina.
- TELEFONO:** Se colocará ducteria de poliducto para cableado telefónico.
- HERRERIA:** En ventanas de fachada frontal se empleará aluminio marca Alacan o similar en fachada posterior tubular Lamsa en calibre No. 18 ó similar.
- VIDRERIA:** En fachada principal vidria filtrasol y en posterior medio doble transparente.
- CERRAJERIA:** Las Chapas de entrega principal serán marca Yale modelo A-52 o similar así como las interiores en recámaras de planta alta. Las chapas de cocina a patio de servicio serán marca Philips ó similar.
- LIMPIEZA:** La limpieza a su terminación incluirá la presentación de la casa totalmente cabada, limpia de azoteas, interiores y exteriores. Se limpiarán los pisos de concreto, muebles de baño, la escalera y andadores.
- VIARIOS:** Calentador: Será de marce Cal-o-rex automático modelo G-40 ó similar.
- Lavadero: De cemento con pileta. Se sujetará al muro.
- Espejos: En los banos y sobre el lavabo de 0.40 x 0.60 m y grosor de 3 mm. con marco de aluminio marca Gadi.
- JARDINERIA:** Pasto en áreas verdes.
- EXTERIORES:** Barda perimetral de tabique común con castillos y cadenas de concreto - armado de 2.30 de altura sobre cimentación de mamposteria. Acabado aparente.

INSTALACIONES

X.- MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y VIVIENDA NUEVA

INSTALACION

HIDRAULICA: La alimentación a tinacos será con — tubería galvanizada y los remaleos de agua fría y agua caliente serán con — tuberías de cobre, en los diámetros que se indique en los planos.

INSTALACION

SANITARIA: Los desagües del lavabo, lavadero, regaderas, fregadero se harán con tubo de PVC. DE 4" con resina y cono de — plástico.
Las bajadas de aguas negras serán de PVC de 4" de diámetro.
Los albañales (drenajes exteriores) se continuarán con tubo de concreto de 15 cms. de diámetro, se recibirán las campanas con mortero de cemento, arena en proporción 1:5, la pendiente del drenaje será del 2% mínima y su — tendido se ajustará a los planos respectivos del cálculo hidrosanitario.

INSTALACION

ELECTRICA: La instalación será oculta utilizando tubo tipo poliducto y alambre Condumex o similar.

INSTALACION

DE GAS: Tanque estacionario de 300 litros Uribe o similar. Tubería de cobre visible.

Este programa está dirigido fundamentalmente a eliminar el deterioro que sufren las viviendas — existentes, debido al abandono de sus habitantes y dueños. En muchos de los casos, pese al fuerte deterioro, es posible mejorar vecindades privadas, — viviendas aisladas o departamentos y con una inversión relativamente baja, adecuarlas a su función — habitacional. Las acciones deberán destinarse preferentemente, en su orden a servicios (cocina, — baño), zona de dormir (recamaras), techos, pisos y fachadas exteriores; los inmuebles que vayan a ser objeto de mejora, deberán de dotarse de los principales servicios (agua, drenajes y electificación).

Para establecer el programa de mejoramiento de vivienda como parte de la estrategia al plan de regeneración urbana, hemos desarrollado una serie de estudios encaminados al diagnóstico de aquellos — edificios afectados; así fué como pudimos detectar algunas construcciones que requerían de este programa de mejoramiento de vivienda y que junto con — la propuesta de redensificación y saturación de vivienda y que junto con la propuesta de redensificación y saturación de vivienda conformaban parte de los elementos estratégicos para el óptimo funcionamiento y desarrollo del plan de regeneración urbana del centro histórico de la ciudad de México.

El programa de la propuesta de mejoramiento de vivienda se fundamenta básicamente en tratar de — aprovechar al máximo los espacios internos de los edificios para obtener un mayor número de viviendas con mejores condiciones de habitabilidad; también — se trata de recuperar las fachadas originales, las cuales se encuentran muy deterioradas y descompuestas como fueron concebidas.

Y el de vivienda nueva en los casos donde el deterioro sea tan extraordinario que se tenga que demoler y construir vivienda nueva.

XI. PROGRAMA ARQUITECTONICO

Para elaborar el programa arquitectónico se — definió la mayor flexibilidad de las diferentes — familias resultando:

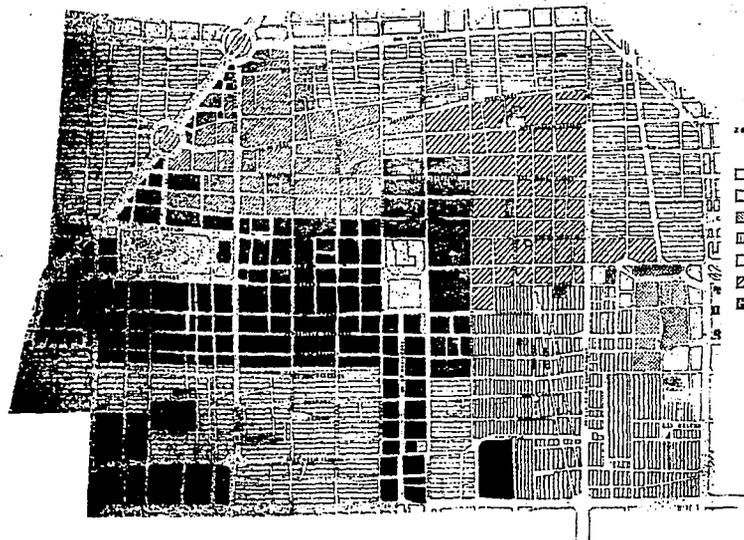
- 3 Recámaras, 2 baños
- Estancia
- Comedor
- Vestibulo de entrada
- Toilet
- Estancia familiar
- Cocina
- Patio cto. de servicio

Resultando 175 M2 en los primeros 2 departamentos y 250 M2 en el tercero, pues se aumenta una biblioteca.

PROPUESTA ARQUITECTONICA DE VIVIENDA NUEVA

INDICE DE PLANOS

- 1.- ZONAS HOMOGENEAS
- 2.- INTEGRACION DE PLAZAS Y CALLES PEATONALES
- 3.- VIALIDAD ACTUAL Y PUNTOS CRITICOS
- 4.- VIALIDAD A NIVEL DELEGACIONAL
- 5.- PROPUESTA VIAL
- 6.- TRAZO Y PLANTA DE CONJUNTO
- 7.- CORTES DE TERRENO
- 8.- PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL
- 9.- PLANTAS SEGUNDO Y TERCER NIVEL
- 10.- FACHADAS
- 11.- CORTES
- 12.- CORTES
- 13.- ESTRUCTURAL I
- 14.- ESTRUCTURAL II
- 15.- CORTES POR FACHADA
- 16.- CORTES POR FACHADA Y DETALLES
- 17.- BAÑOS 1:20
- 18.- BAÑOS Y COCINA 1:20
- 19.- BAÑOS 1:20
- 20.- BAÑOS 1:20
- 21.- DETALLES Y CUBIERTAS LAVABOS
- 22.- ESCALERA PRINCIPAL
- 23.- ESCALERAS SECUNDARIOS
- 24.- CHIMENEAS
- 25.- DETALLES EXTERIORES
- 26.- CARPINTERIA
- 27.- CARPINTERIA
- 28.- PLAFOND EN LOSA INCLINADA
- 29.- VENTANAS Y PUERTAS DE ALUMINIO
- 30.- INSTALACION SANITARIA I
- 31.- INSTALACION SANITARIA II
- 32.- INSTALACION HIDRAULICA I
- 33.- INSTALACION HIDRAULICA II
- 34.- INSTALACION ELECTRICA T.V. Y TELEFONO



ZONAS HABITACIONALES

- ZONA DE INTERIO DEL CENTRO HISTORICAL Y HABITACIONAL
- ZONA DE CONTORNO DEL CENTRO HISTORICAL
- ZONA PARCIALMENTE AVALUADA Y AVALUADA POR LA DISTRIBUCION DE SERVICIOS Y SERVICIOS DE RECONSTRUCCION
- ZONA AVALUADA POR EL LANTAL CENTRAL Y ADMINISTRATIVO
- ZONA DE CALLES DEL CENTRO HISTORICAL
- PLAZAS MANIFIESTAS



UNAM

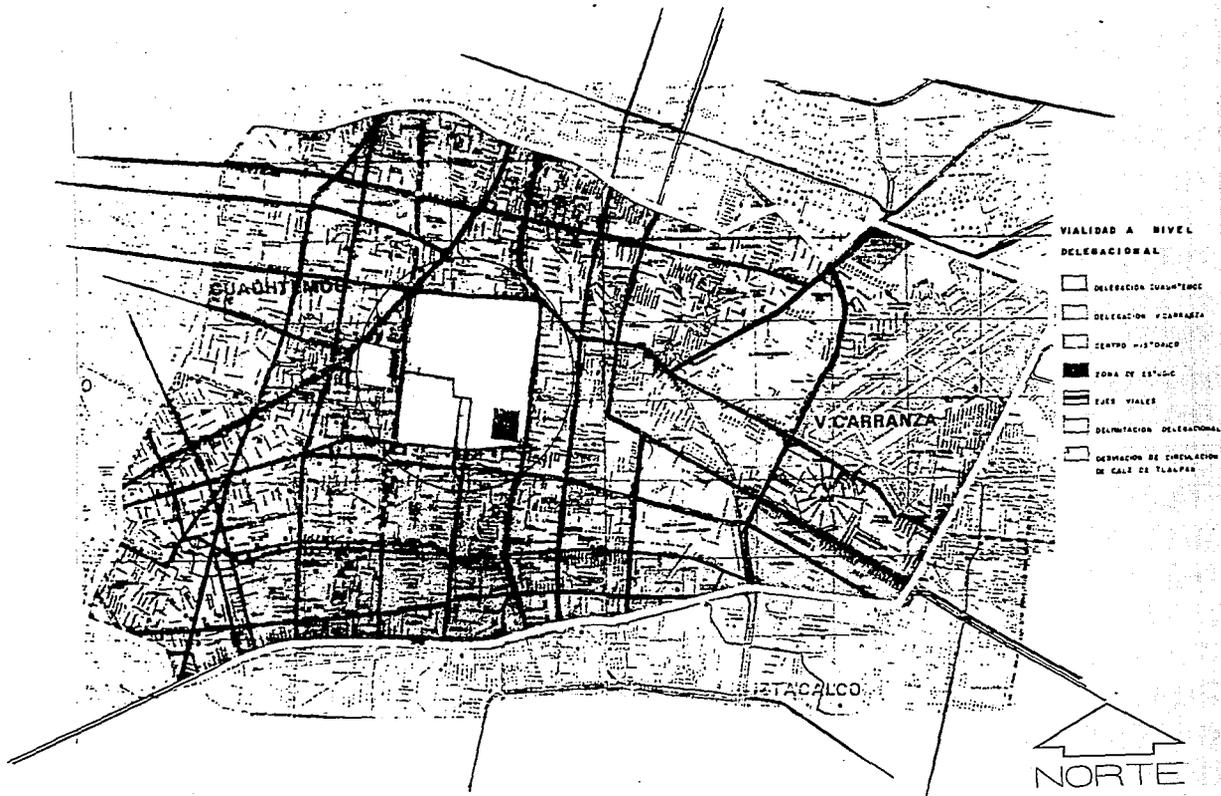
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA" CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

1



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

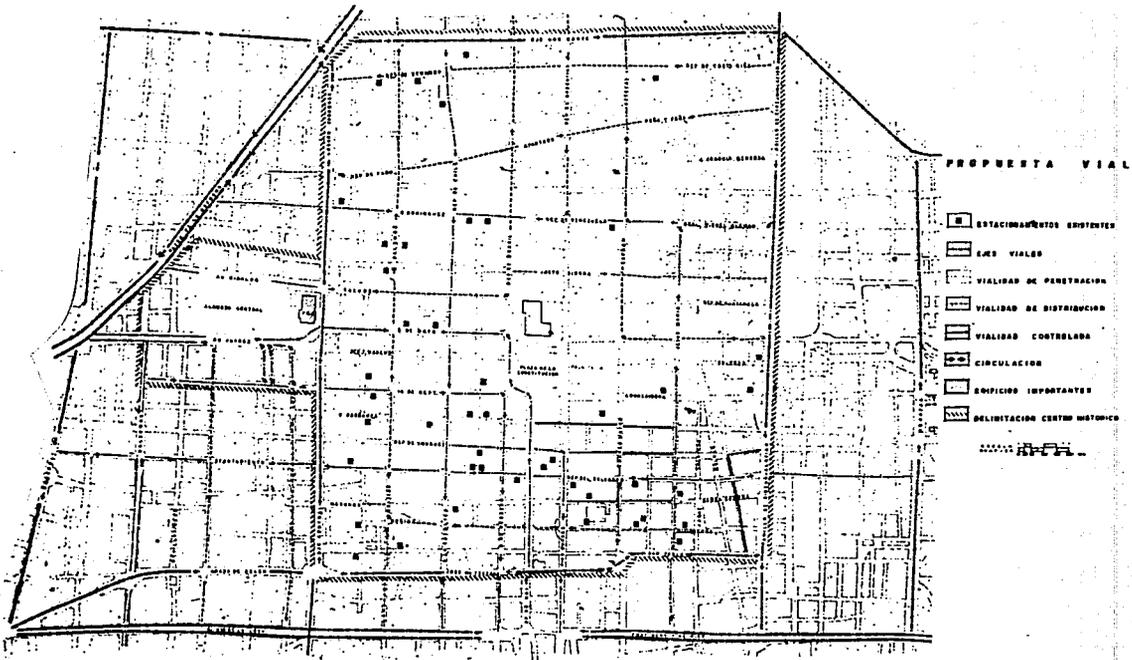
PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA" CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO

6955836-6

Tesis Profesional

4



UNAM

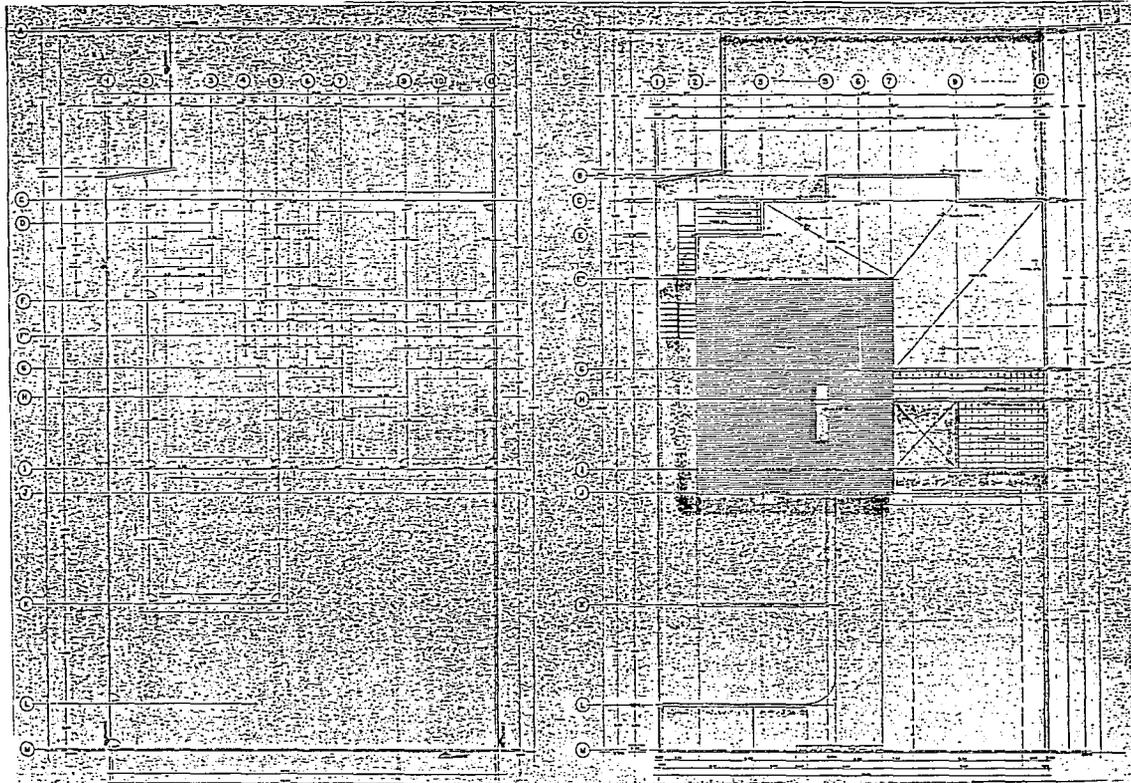
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA" CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

5



PLANTA DE TRAZO

PLANTA DE CONJUNTO



UNAM

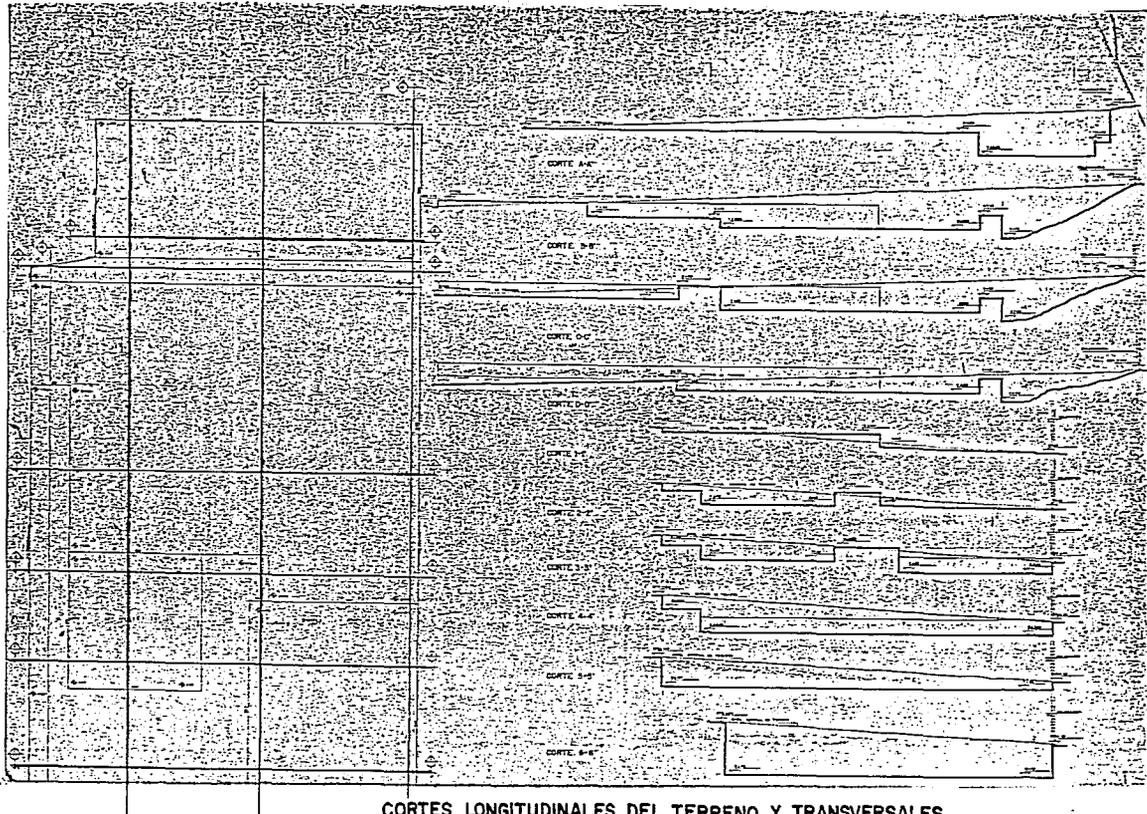
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA"
CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

6



CORTES LONGITUDINALES DEL TERRENO Y TRANSVERSALES



FACULTAD DE ARQUITECTURA

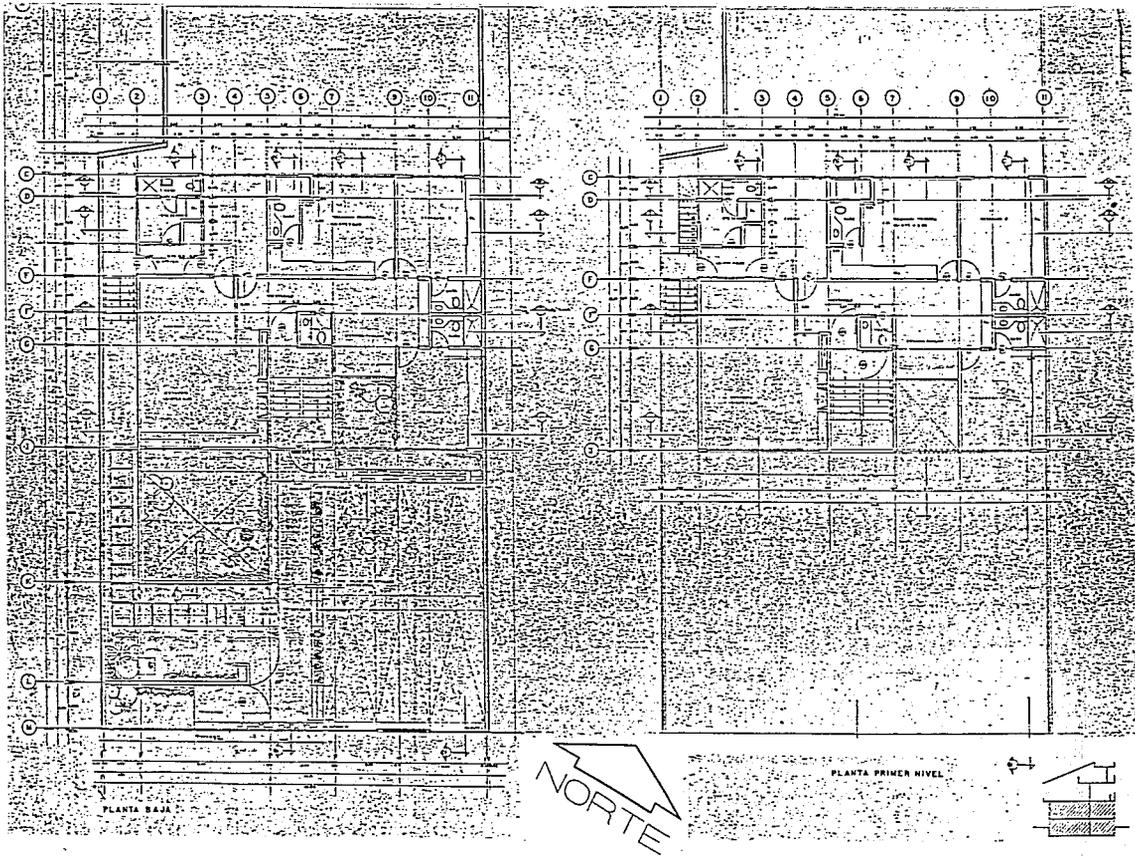
PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA"
CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

7

UNAM

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional



FACULTAD D E A R Q U I T E C T U R A

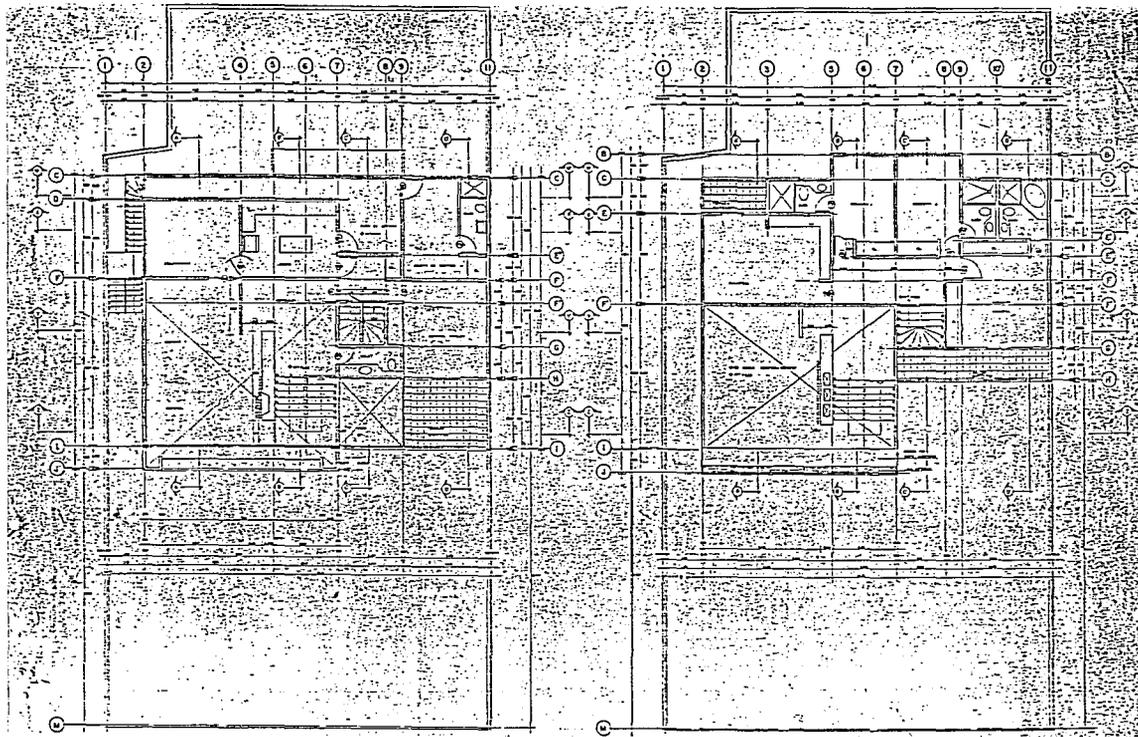
**PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA"
CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO**

8

UNAM

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tests Profesionad.



PLANTA SEGUNDO NIVEL

PLANTA TERCERO NIVEL



FACULTAD DE ARQUITECTURA

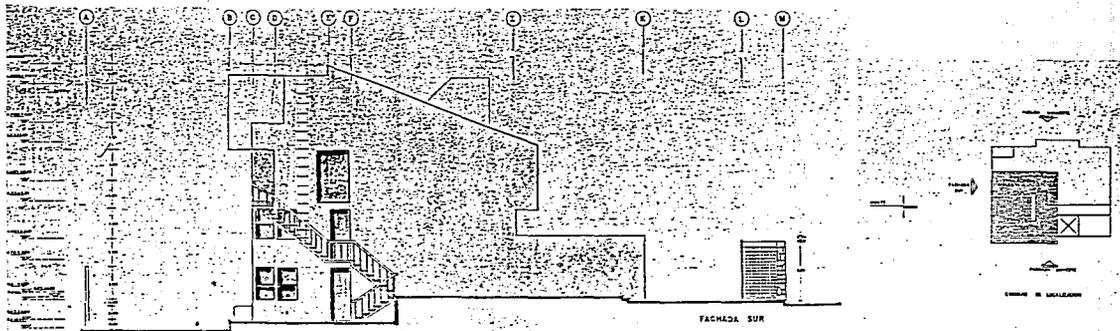
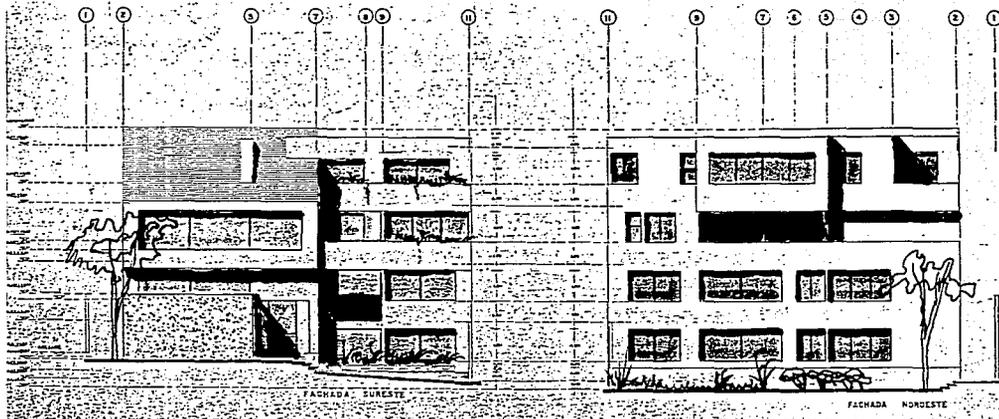
PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA"
CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

UNAM

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tests Profesional

9



UNAM

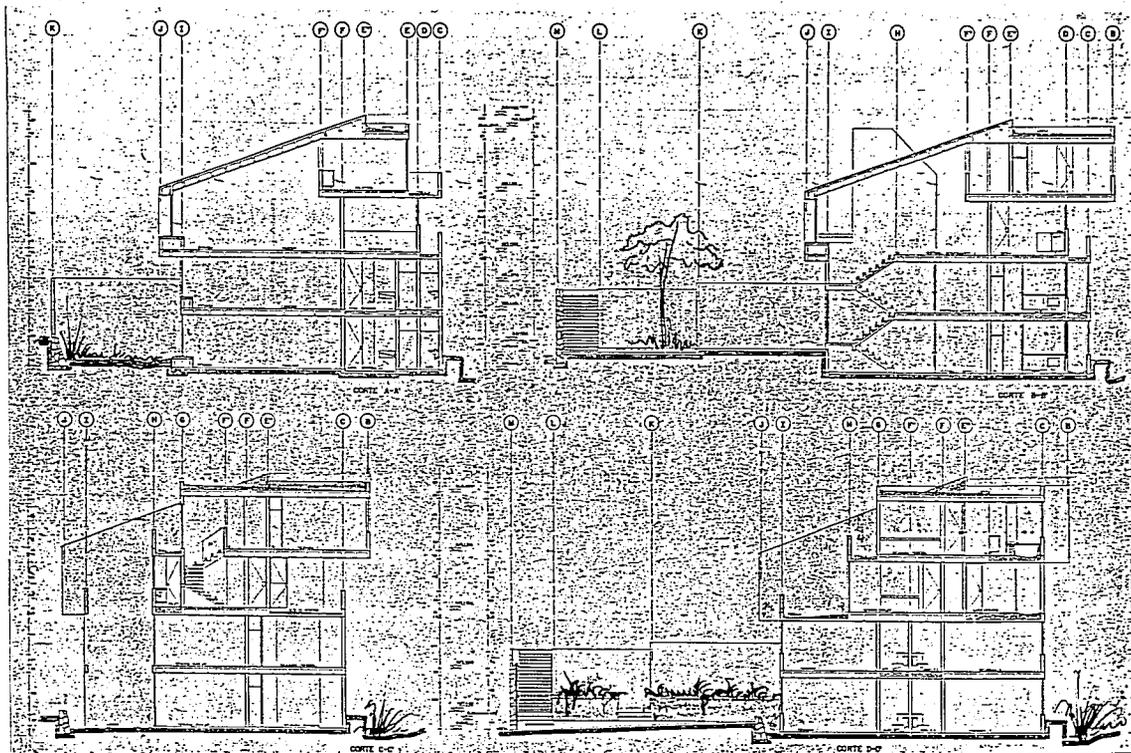
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA"
CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

10



UNAM

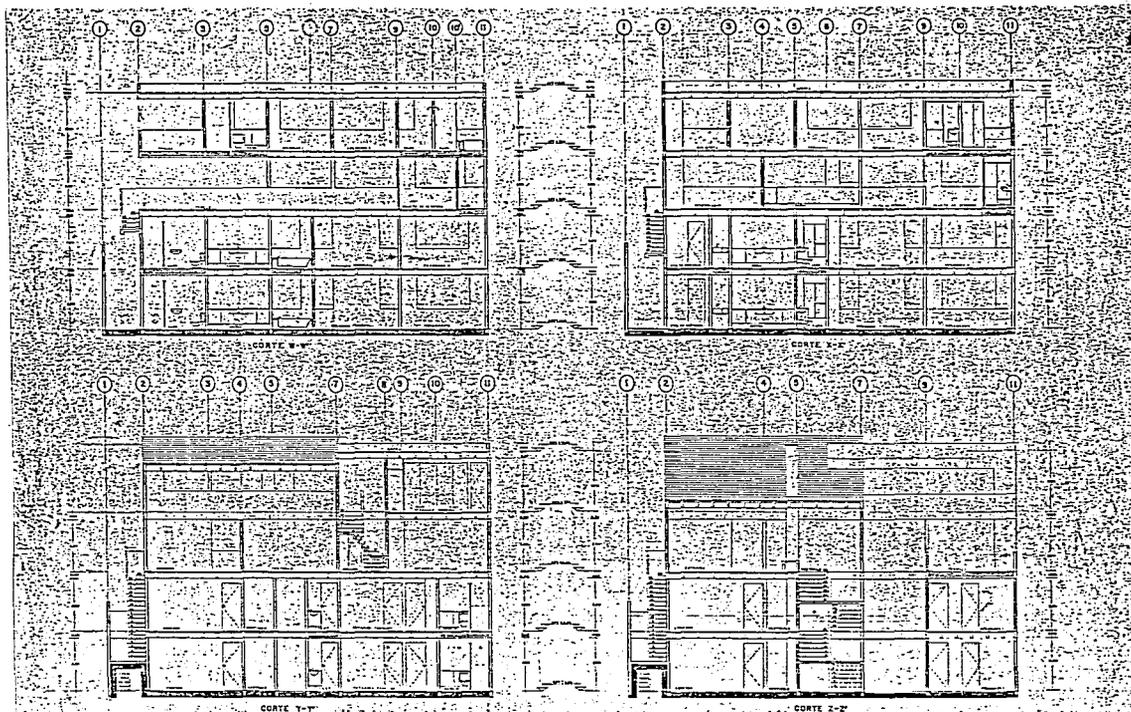
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA"
CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

11



UNAM

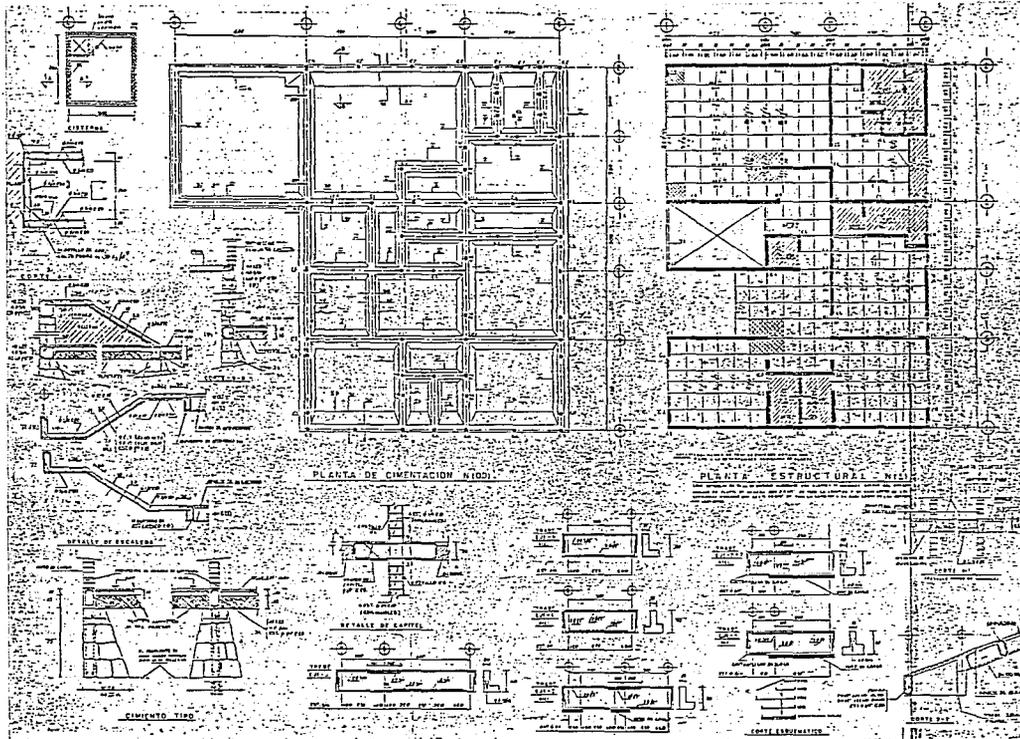
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA"
CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

12



NOTAS LEYENDA:

1. Sección de Escalera

2. Detalle Estructural

3. Detalle Exterior

4. Detalle Interior

5. Cimentos Tipo

6. Planta Estructural

7. Planta de Cimentación

TABLA DE COSTELLAS

TIPO DE COSTELLA	SECCION	AREA	PERIMETRO	LONGITUD	VOLUMEN
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					

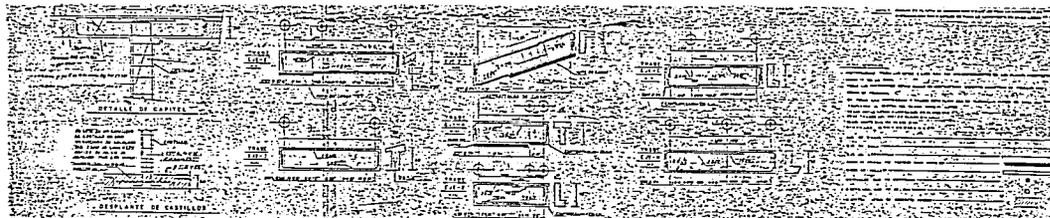
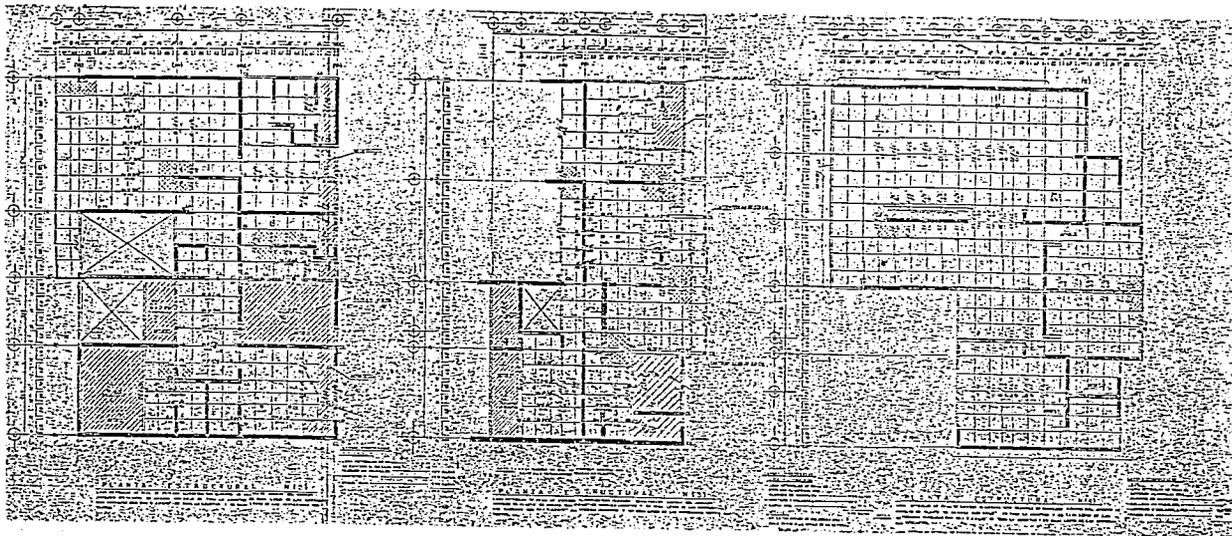


FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA" CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional



UNAM

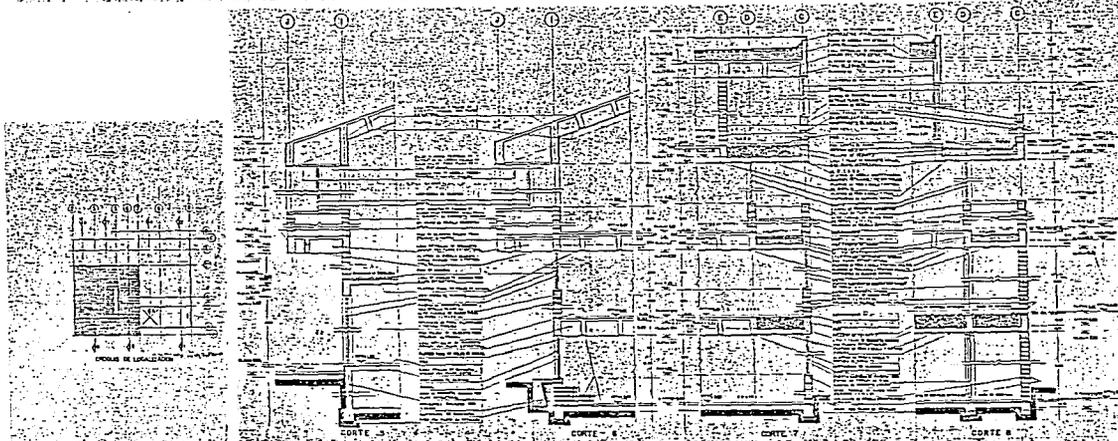
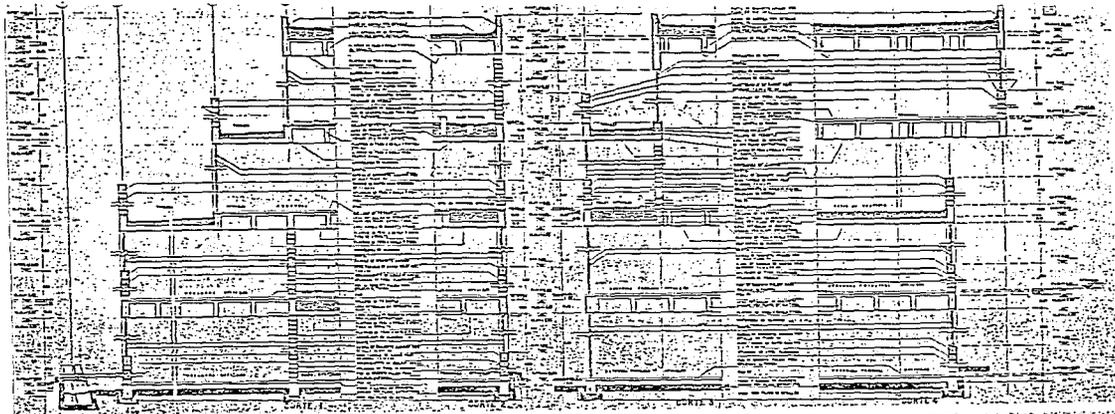
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA"
CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO · 6955836-6

Tesis Profesional

14



UNAM

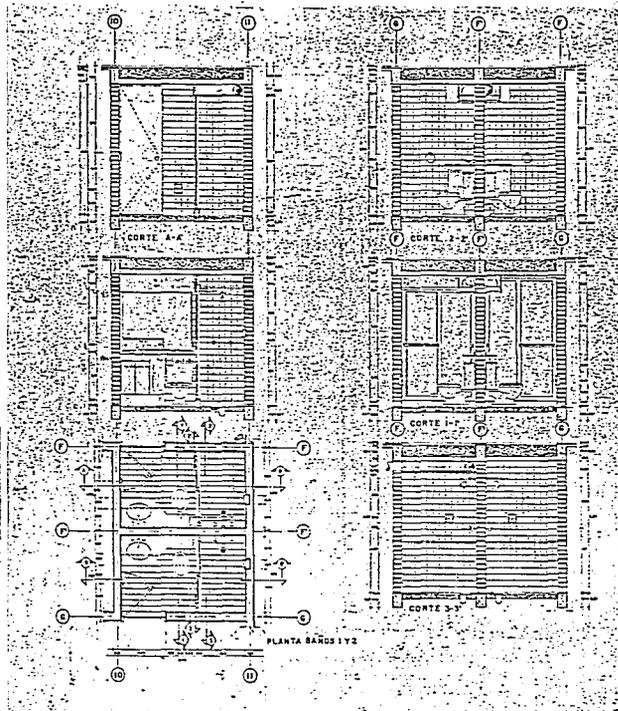
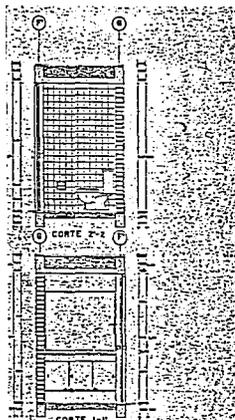
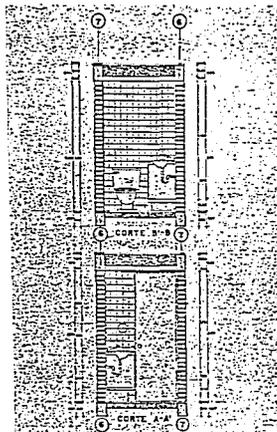
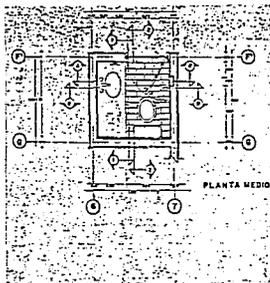
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA"
CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

15



UNAM

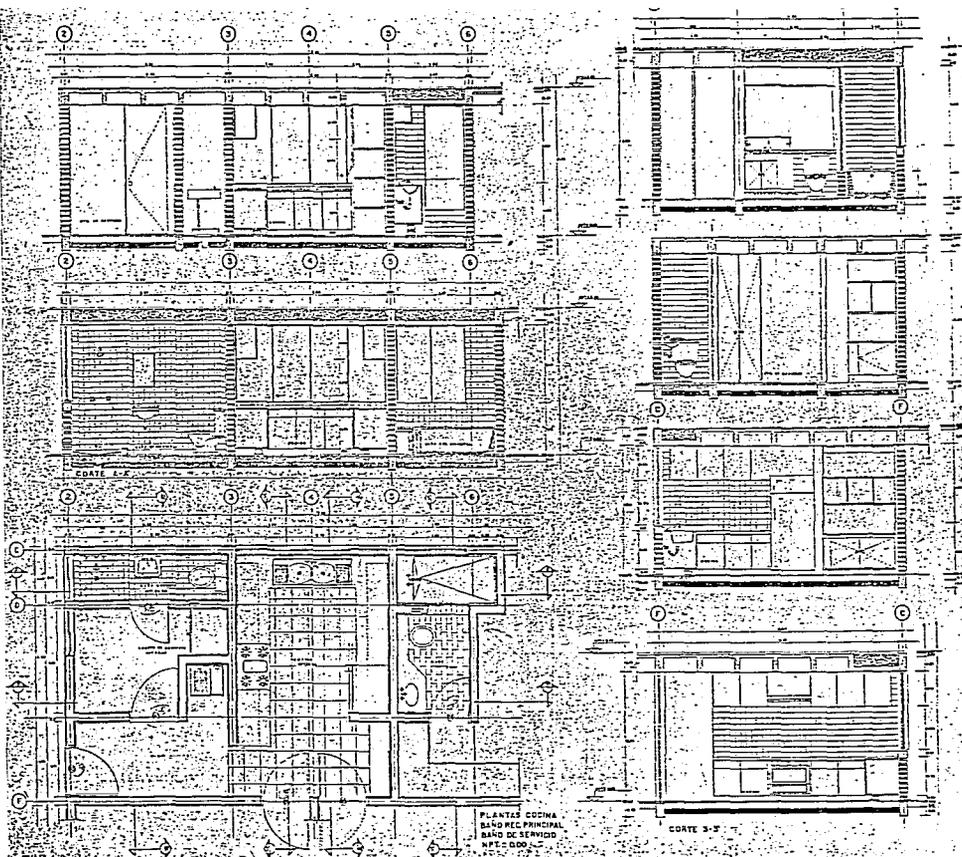
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA" CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

17



UNAM

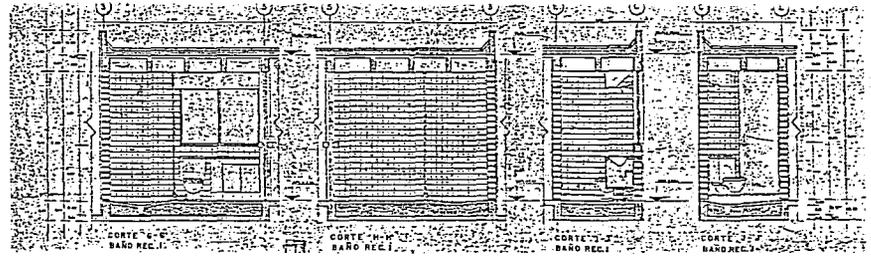
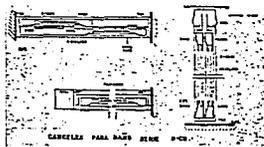
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA"
CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

18



FACULTAD DE ARQUITECTURA

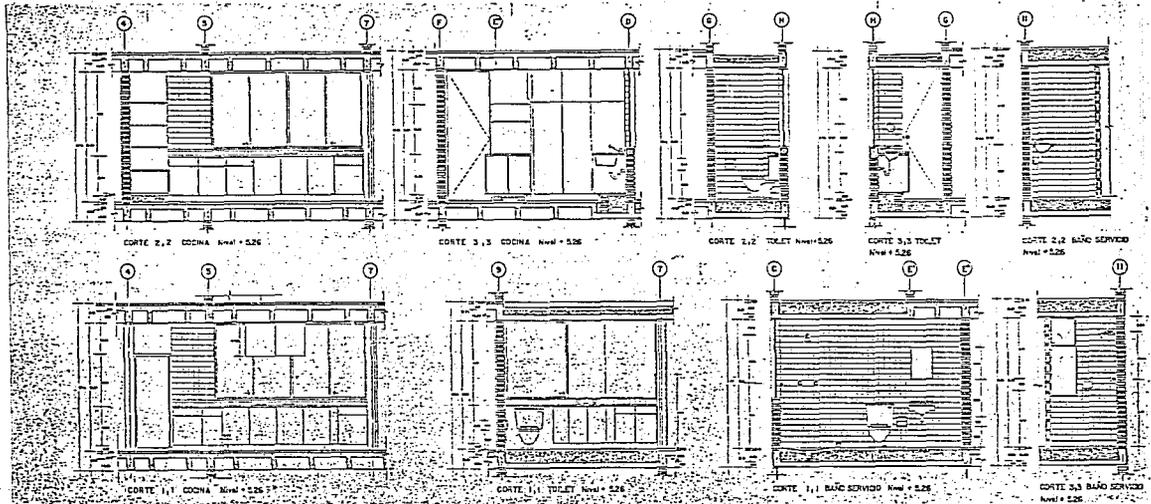
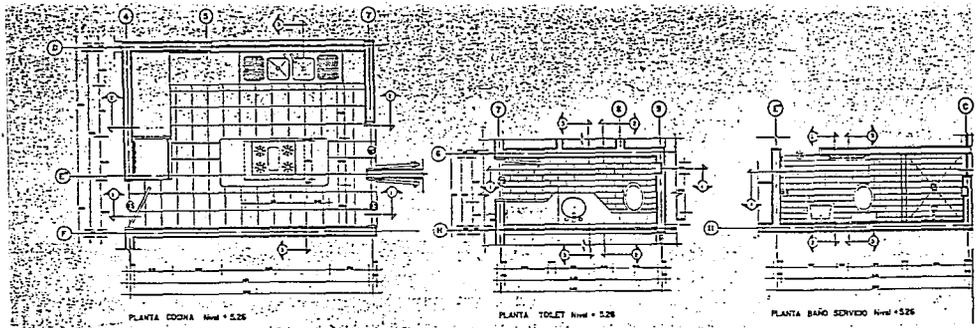
PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA"
CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

19

UNAM

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tests Profesional



UNAM

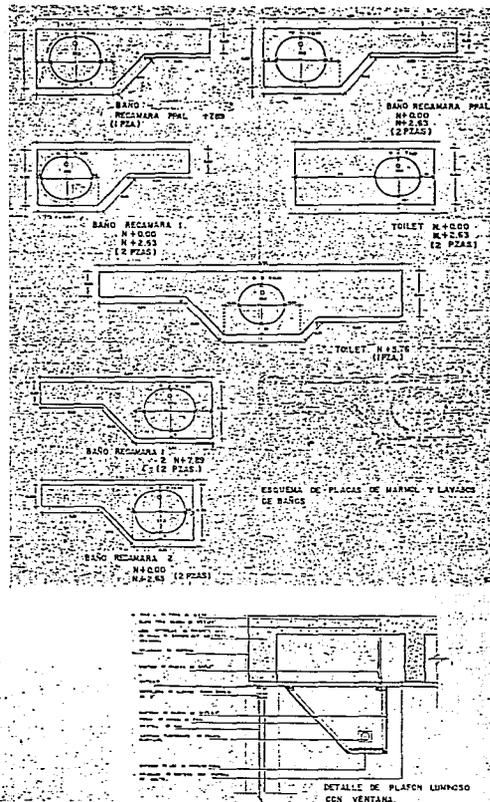
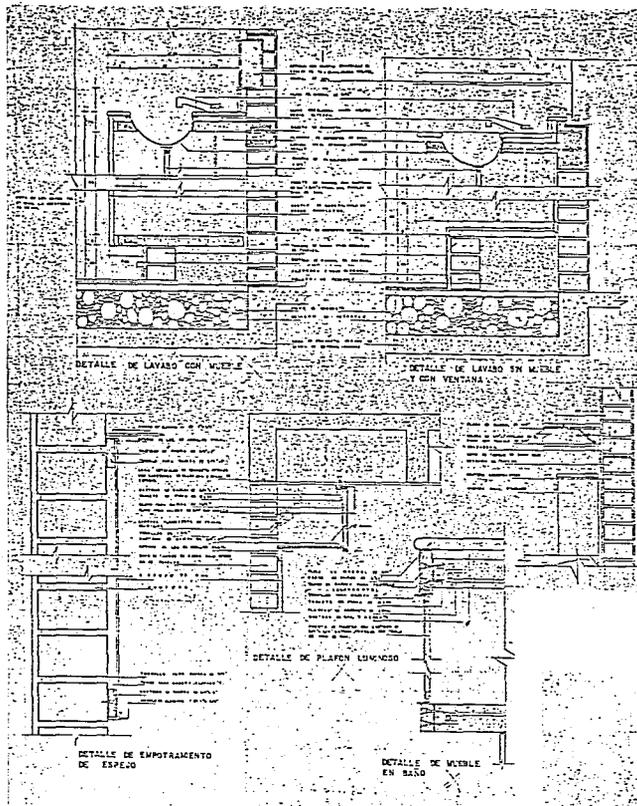
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA"
CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

20



UNAM

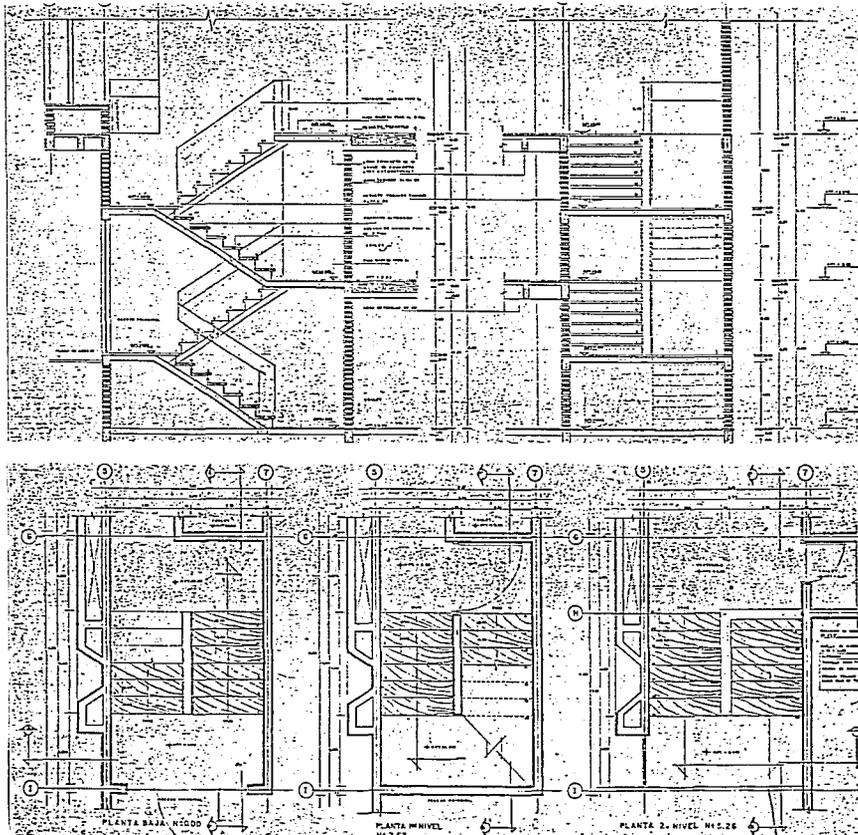
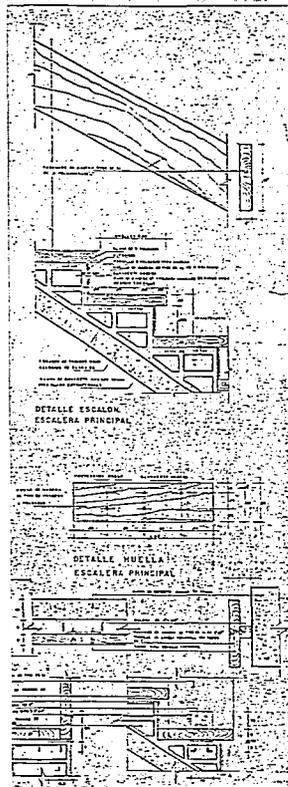
FACULTAD D E A R Q U I T E C T U R A

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA" CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

21



UNAM

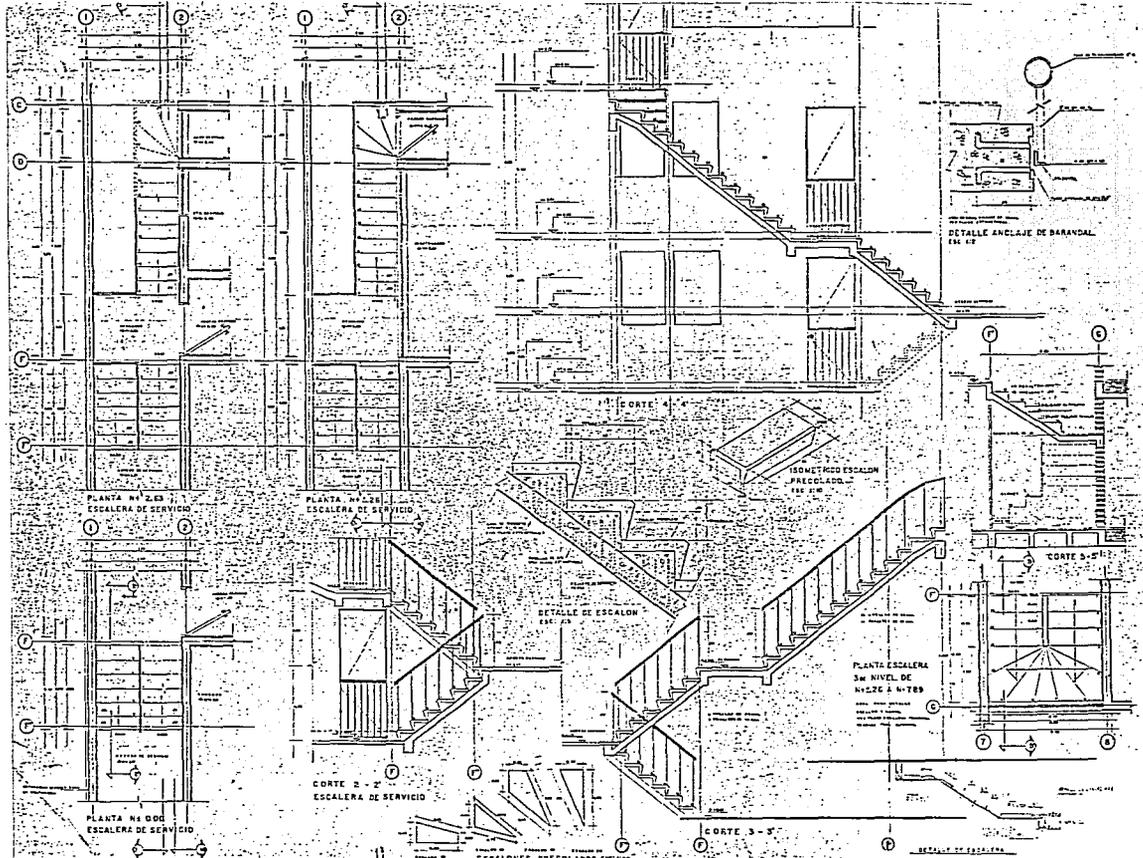
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA"
CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

22



FACULTAD DE ARQUITECTURA

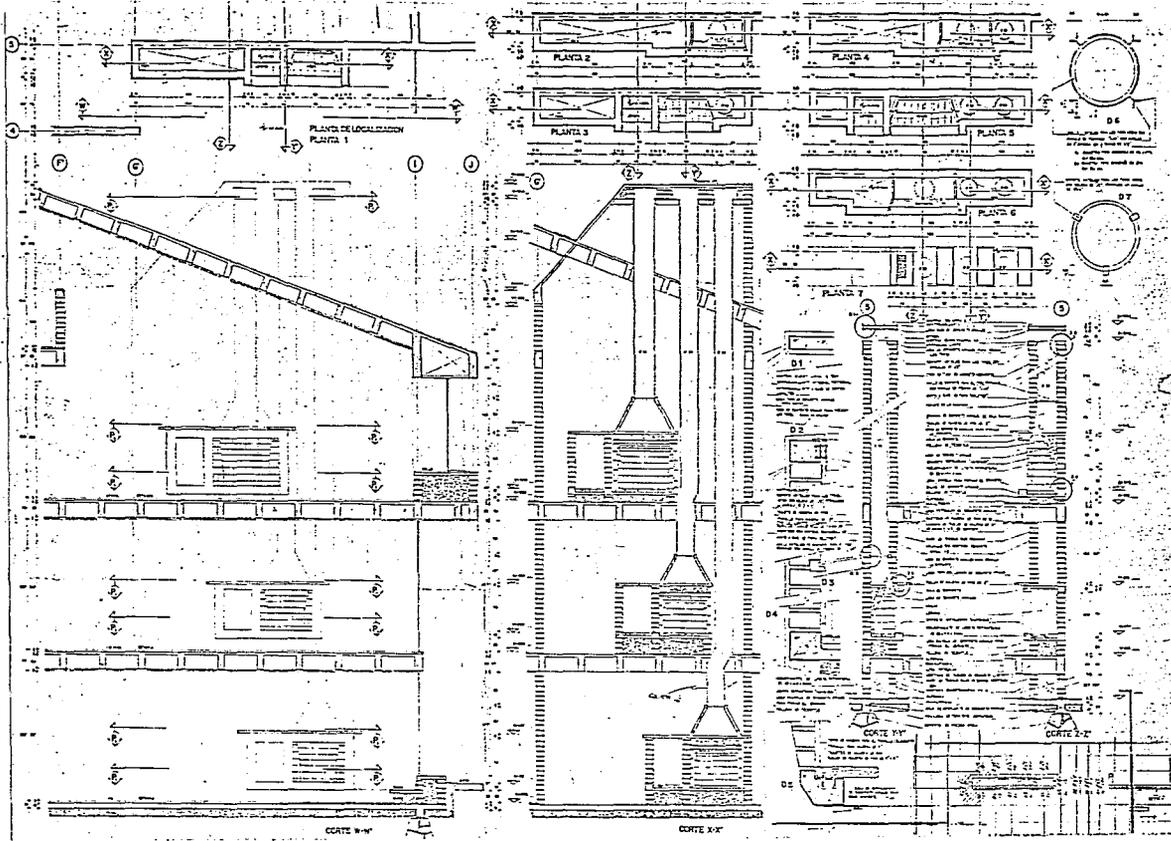
PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA" CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

23

UNAM

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional



FACULTAD DE ARQUITECTURA

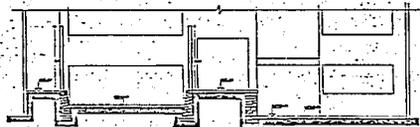
PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA" CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

24

UNAM

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO · 6955836-6

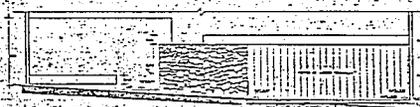
Tesis Profesional.



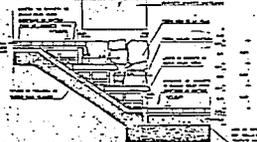
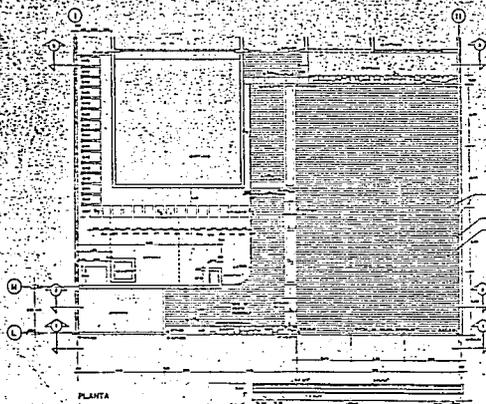
CORTE 3:3



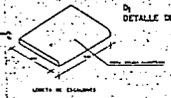
CORTE 2:2



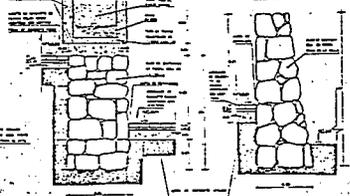
CORTE 1:1



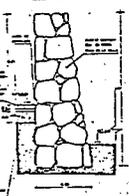
DETALLE DE ESCALONES



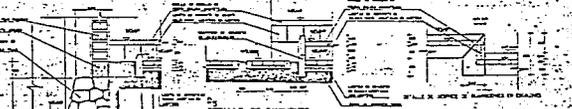
DETALLE MORD ESCALONES



DETALLE MORD JARDINERAS



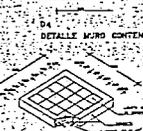
DETALLE MORD GARAJE



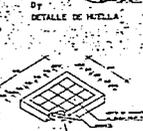
DETALLE DE PAVIMENTO



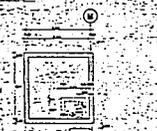
DETALLE MORD ENTERRADO



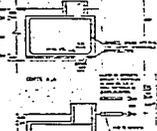
DETALLE DE HUELLA



DETALLE DE HUELLAS



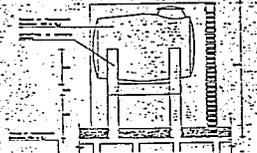
CORTE 4:4



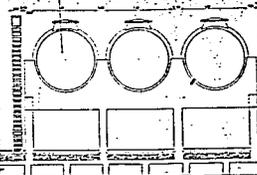
CORTE 4:5



DETALLE DE CISTERNA



DETALLES DE TRAMPA



DETALLES DE TRAMPA



UNAM

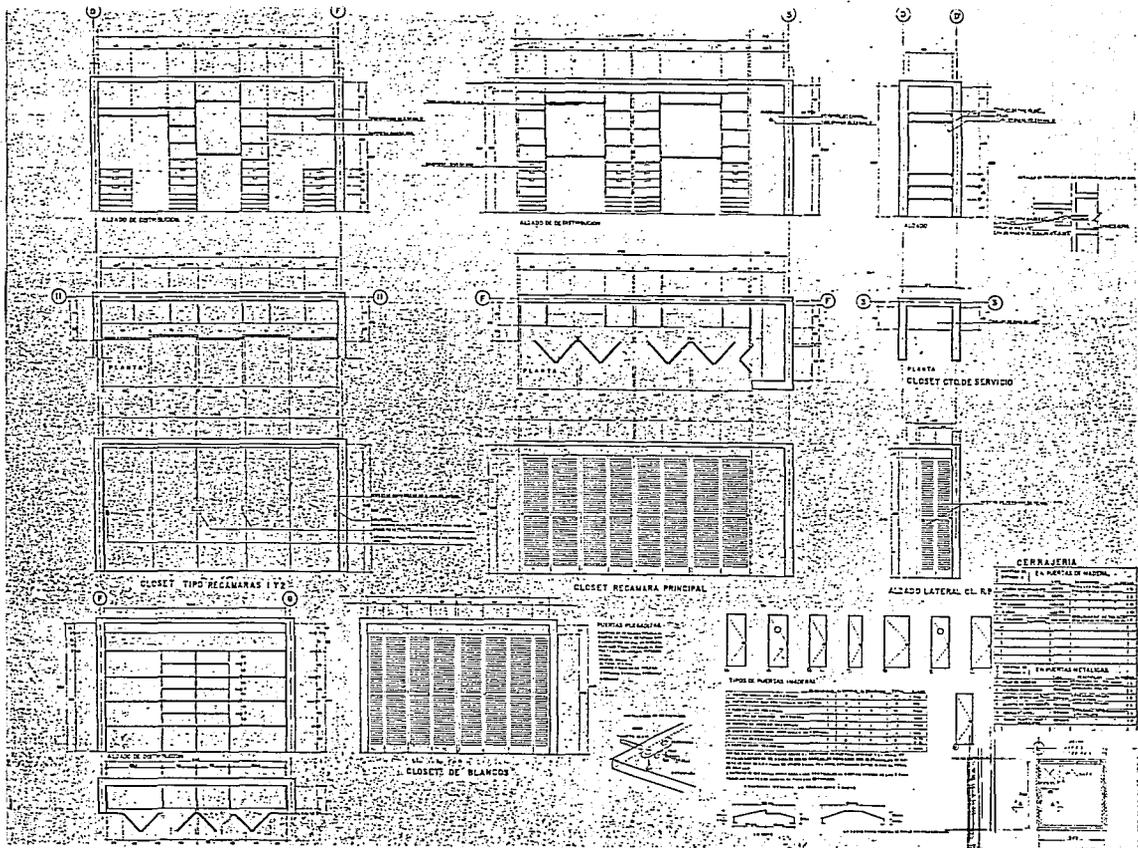
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA" CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

25



FACULTAD DE ARQUITECTURA

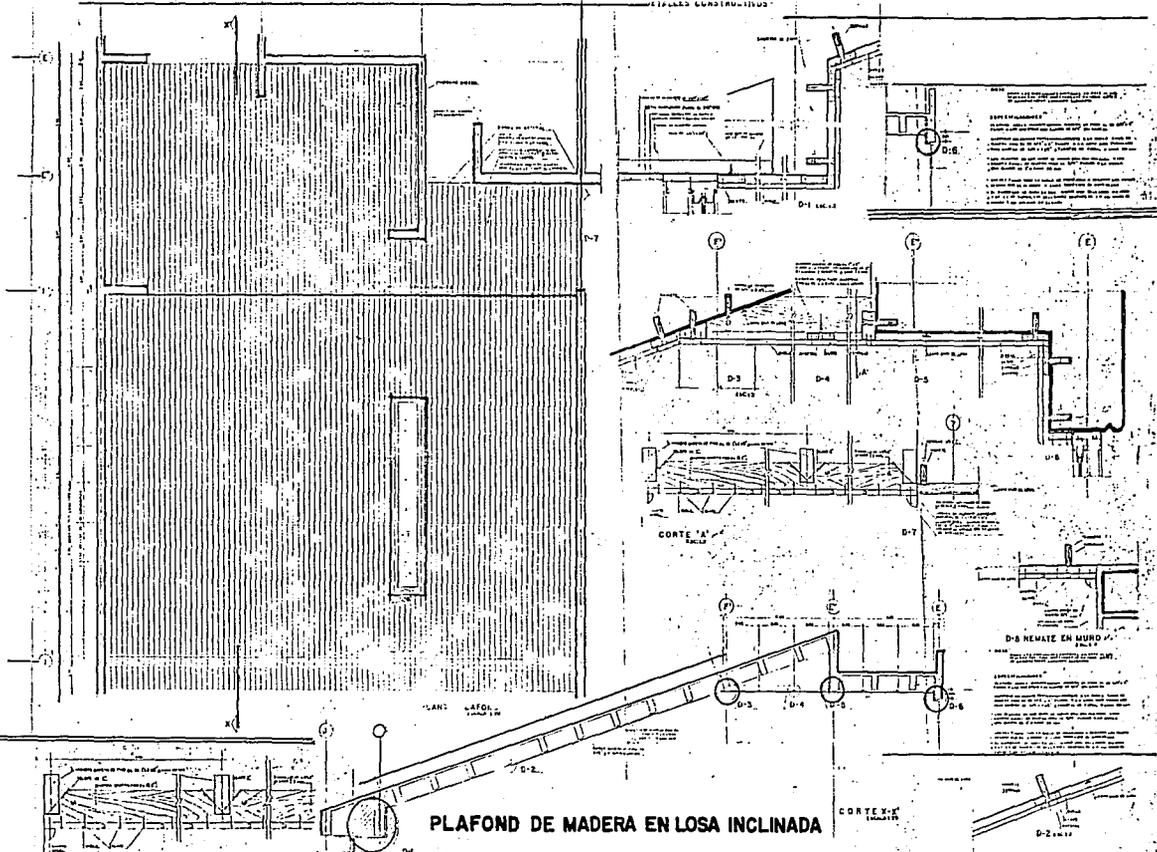
PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA" CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

26

UNAM

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional



PLAFOND DE MADERA EN LOSA INCLINADA



UNAM

FACULTAD DE ARQUITECTURA

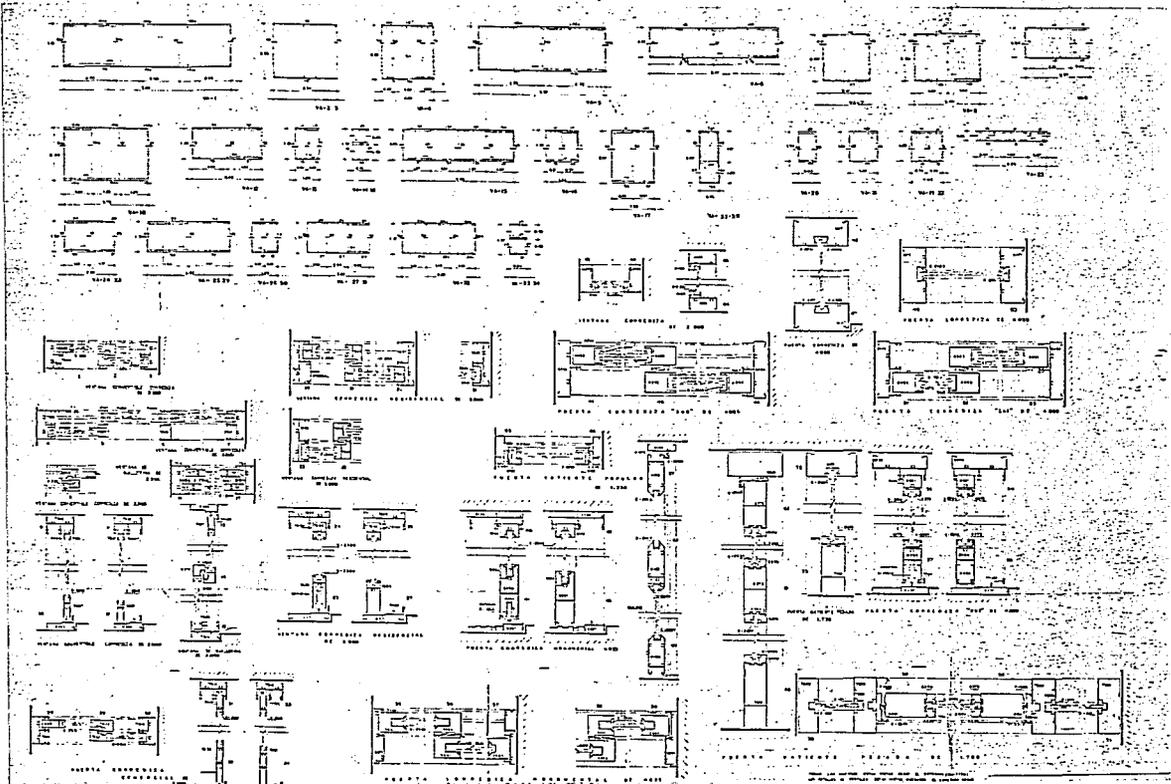
PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA" CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

28

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA



UNAM

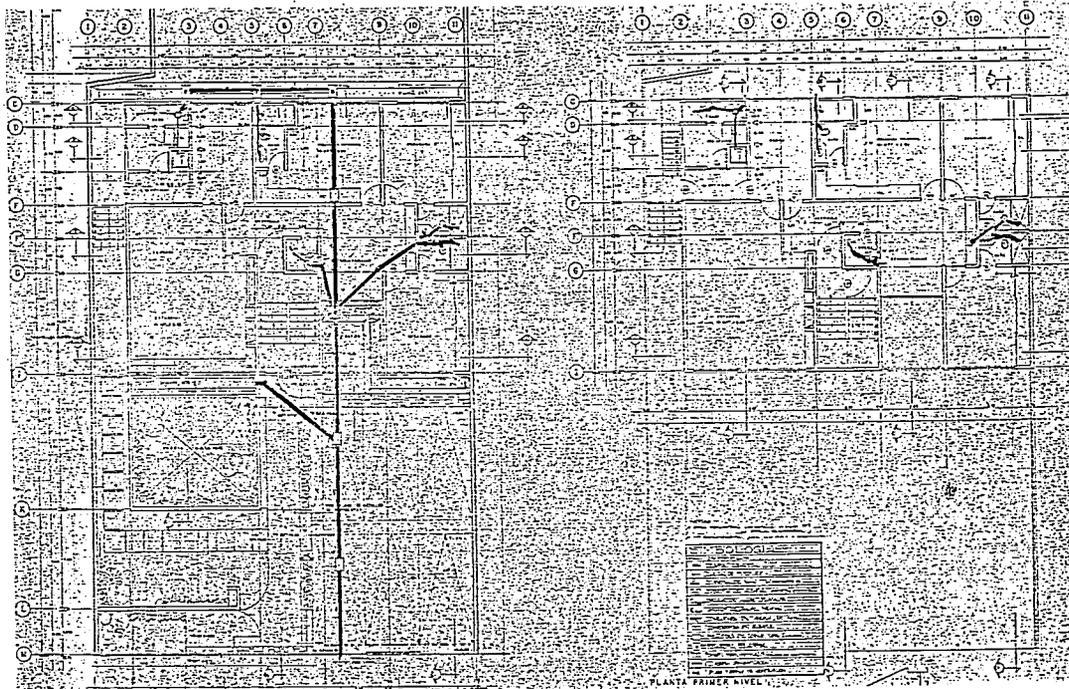
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y
VIVIENDA NUEVA" CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

29



UNAM

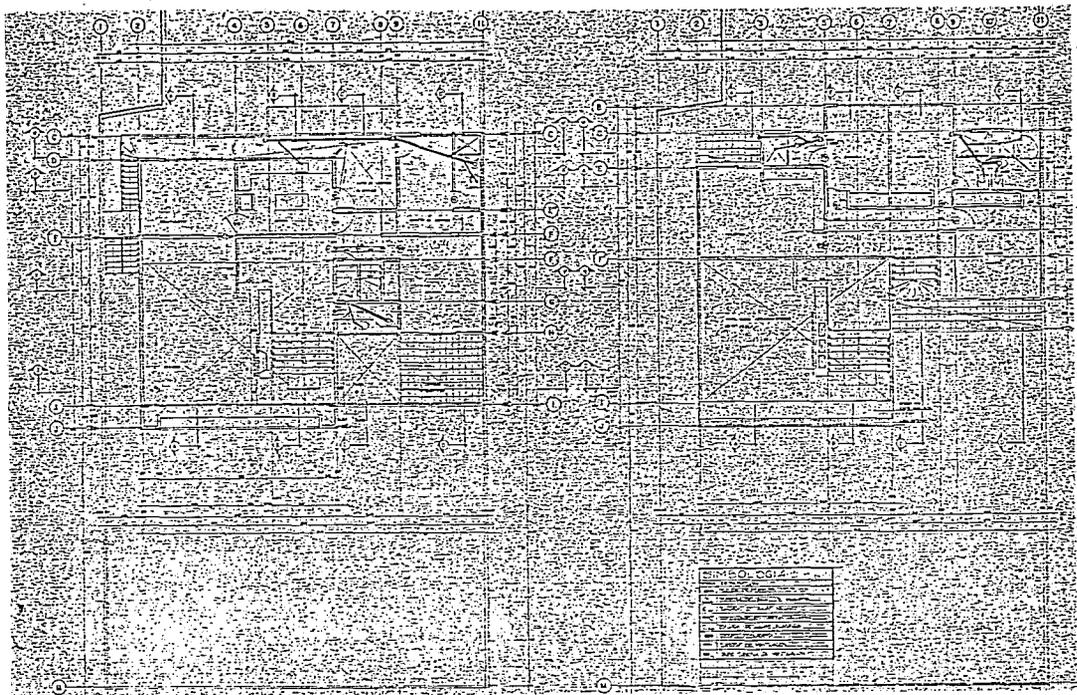
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y
VIVIENDA NUEVA" CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional.

30



UNAM

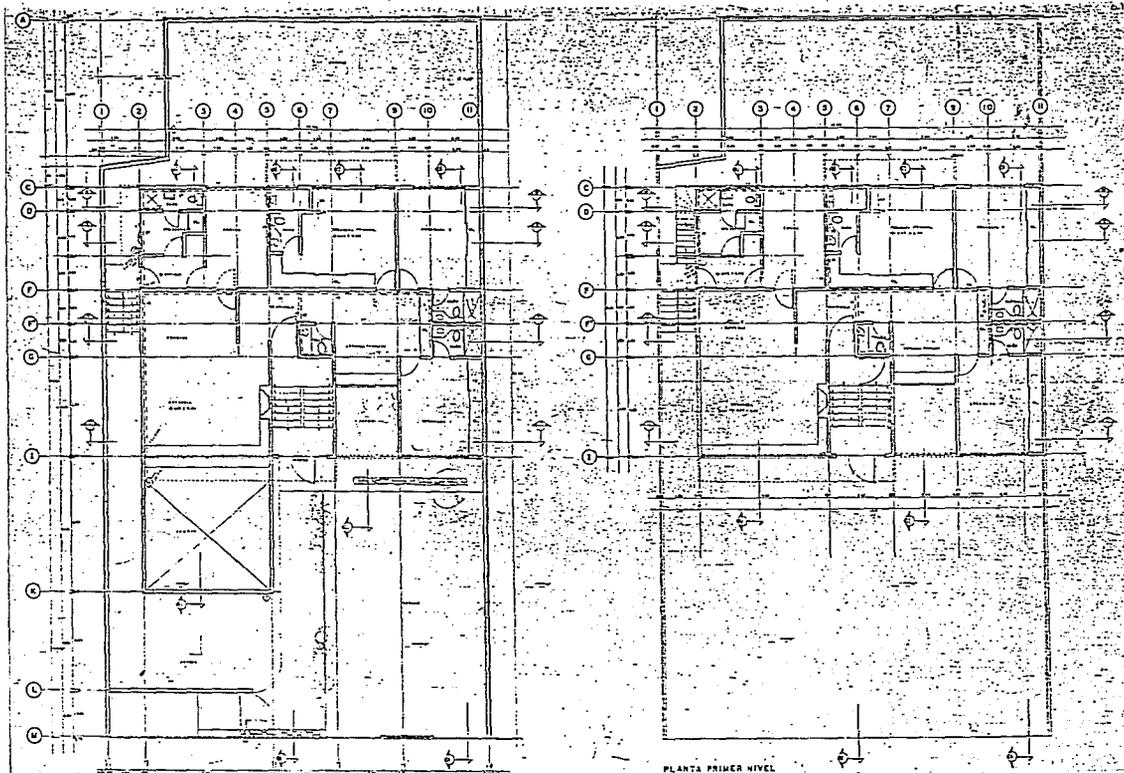
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA"
CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO · 6955836-6

Tesis Profesional.

31



PLANTA PRIMER NIVEL



UNAM

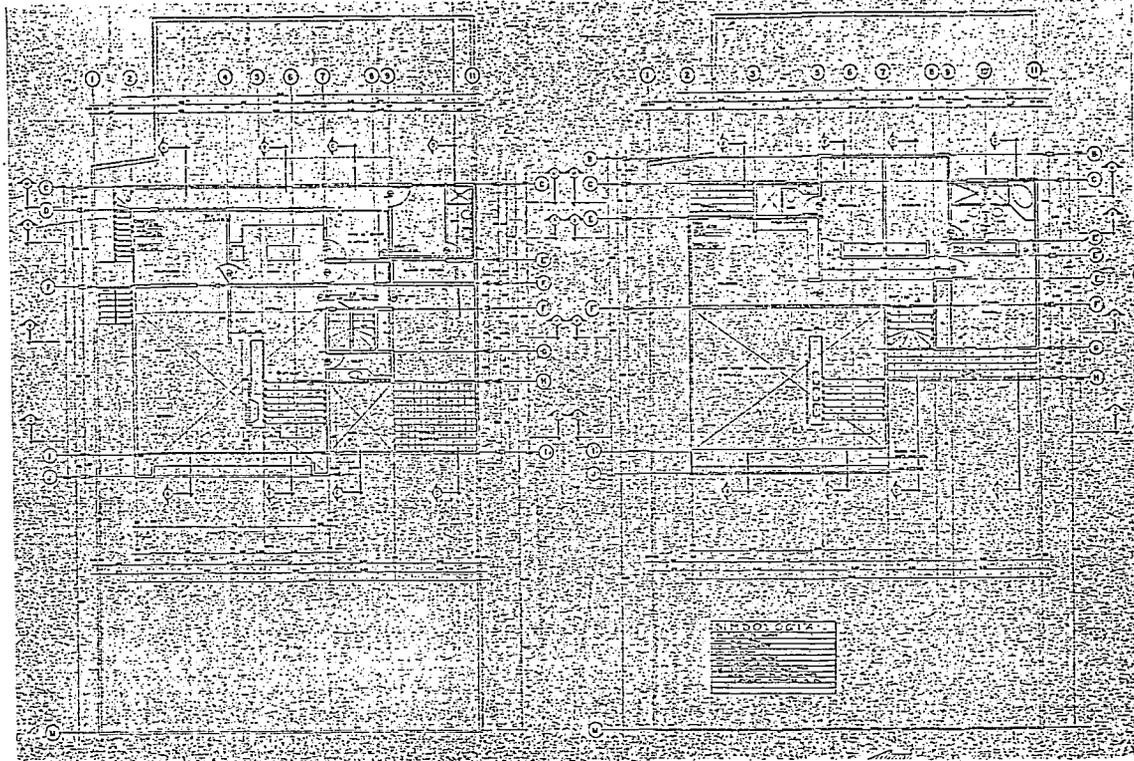
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA" CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional

32



UNAM

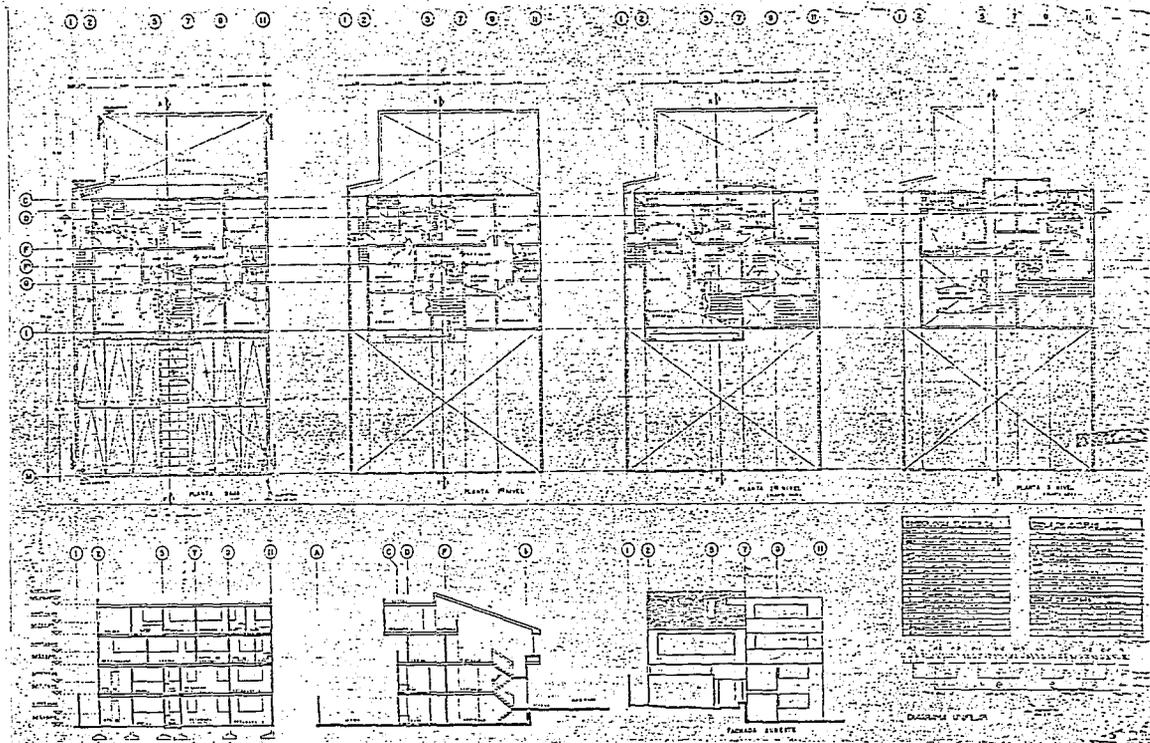
FACULTAD DE ARQUITECTURA

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA"
CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

CARLOS BORROMEO ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tests Profesional

33



FACULTAD D E A R Q U I T E C T U R A

PROYECTO DE "REGENERACION DE HABITACION MULTIFAMILIAR Y VIVIENDA NUEVA" CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE MEXICO

34

UNAM

CARLOS BORROME0 ZETINA CASTILLO 6955836-6

Tesis Profesional.

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

PROGRAMA NAL. DE VIVIENDA	SAHOP
PLANOS DE LA CD. DE MEXICO	SAHOP
HISTORIA DE MEXICO	COLEGIO DE MEXICO
EL DESARROLLO URBANO EN MEXICO.	MANUEL OROZCO Y BERRA
LA CIUDAD PEATONAL	PAUL H. PETERS
LA IMAGEN DE LA CIUDAD	KEVIN LYNCH
LANDSCAPE	SUTHERLAND LYALL
PLACES FOR PEOPLE	ARCHITECTURAL RECORD BOOK
TIME-SAVER STANDORS	ARCHITECTURAL RECORD BOOK
EL CONDOMINIO	GERARDO GUZMAN ARAUJO