

500 003

14
29



UNIVERSIDAD LA SALLE
ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNAM



TORRE LOMAS

LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.

**PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL
COMO UNA OPCION VIABLE
PARA EL REDORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA
Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL**

TESIS QUE PRESENTA
PEDRO VINICIO VILARES CAÑIL
PARA OBTENER EL TITULO DE
ARQUITECTO

ASESOR DE TESIS
ARG. OSCAR CASTRO ALMEIDA

México, D.F. 1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

CUERPO DE SINODALES

ARG. OSCAR CASTRO ALMEIDA

ARG. CARLOS ARCEO LABANDERA

ARG. JESÚS VALDIVIA DE ALBA

ARG. EDUARDO PACHECO DE LA ROSA

ARG. LAURO LEÓN CASTILLO

MI SINCERO Y AUTÉNTICO RECONOCIMIENTO.

A MI PADRE Y AMIGO.
A SU GRATA MEMORIA E INVALUABLE EJEMPLO.
CON RESPETO, ADMIRACIÓN Y PROFUNDA GRATITUD.
COMPARTO ESTE LOGRO CONTIGO, COMO QUIERA QUE TE ENCUENTRES.

A MI MADRE.
EN AGRADECIMIENTO A SU CARÍO DE SIEMPRE.
Y A LOS LARGOS DESVELOS COMPARTIDOS EN ESAS NOCHES
DE ARDUO TRABAJO QUE AHORA FRUCTIFICAN.

A Rocio.
POR LOS AÑOS COMPARTIDOS Y EL APOYO BRINDADO EN SU MOMENTO,
PARA EL DESARROLLO DE OTROS TANTOS TRABAJOS REALIZADOS
DURANTE MI EJERCICIO PROFESIONAL.

A MIS HIJOS.
RODRIGO, ALONSO Y SANTIAGO.
CON MI MÁS INTENSO AMOR Y MI MÁS FÉRREA VOLUNTAD
PUESTA EN SUS VIDAS Y REALIDADES. PRESENTES Y FUTURAS. HOY Y SIEMPRE.

A MIS HERMANOS, FAMILIARES Y AMIGOS.
POR EL ESTÍMULO E IMPULSO EXPRESADO A SU MANERA.
EN ALGÚN LUGAR Y EN ALGÚN TIEMPO DE NUESTRAS VIDAS.

A MIS COMPAÑEROS Y MAESTROS.
POR LAS ENSEÑANZAS Y VIVENCIAS EXPERIMENTADAS JUNTOS,
DURANTE LOS LARGOS AÑOS DE ESTUDIO.
CON LAS CUÁLES MODELARON
Y FORMARON MI CARÁCTER Y ACTITUD MENTAL.

A GONZALO Y A CARLOS.
POR SU VALIOSA APORTACIÓN Y COLABORACIÓN
PARA LA REALIZACIÓN TÉCNICA DE ESTE TRABAJO.
MI ESPECIAL AGRADECIMIENTO A SUS EQUIPOS DE COLABORADORES,
POR EL PROFESIONALISMO DEMOSTRADO Y LA PACIENCIA EXPRESADA EN SU MOMENTO.

A MI SER INTERIOR Y AL CREADOR MISMO.
POR EL IMPULSO COTIDIANO, LA VOLUNTAD CREATIVA
Y LA FUERZA DEL AMOR EXPRESADA DE MIL FORMAS.
EN TODO CUANTO EXISTE Y ME RODEA DESOE SIEMPRE.

TEMÁTICA

- INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.

- ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD.

- SITUACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO.

- PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO.

- PROYECTO PROTOTIPO. CARACTERÍSTICAS.
 - PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.
 - PLANOS BÁSICOS.
 - ASPECTOS TÉCNICOS SOBRESALIENTES.

- ANÁLISIS DE MERCADO Y ESQUEMA FINANCIERO.

- PROPUESTA DE REORDENAMIENTO Y OPTIMIZACIÓN DEL USO DEL SUELO.

INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

EL PRESENTE DOCUMENTO NO PRETENDE SER MÁS QUE UNA APORTACIÓN ADICIONAL FRENTE A LA ENORME Y SUMAMENTE COMPLEJA PROBLEMÁTICA EN LA QUE SE DESENVUELVE CON TODA SU ANARQUÍA Y DETERIORO, LA EXPANSIÓN APARENTEMENTE INCONTROLABLE DE NUESTRA GRAN CIUDAD DE MEXICO. ESPECIFICAMENTE ENFOCADO A UNA ÁREA MUY PARTICULAR DE SU ZONA PONIENTE Y CONCRETAMENTE DIRIGIDO AL RUBRO HABITACIONAL.

NO OBSTANTE EL ENFOQUE LOCAL QUE SE PRETENDE, ES NECESARIO UBICAR EL TEMA DENTRO DE UN CONTEXTO MÁS AMPLIO, DADO SU CARÁCTER URBANO Y COMO RESULTADO ESTE DE TODA UNA SERIE DE FACTORES TANTO DE ORDEN POLÍTICO Y ECONÓMICO, COMO DE ORIGEN SOCIAL, HISTÓRICO, TÉCNICO Y HASTA PSICOLÓGICO DEL PROPIO DESARROLLO DINÁMICO DEL QUEHACER DE SUS HABITANTES, A LO LARGO DE MÁS DE CUATRO SIGLOS Y MEDIO DE LA COLONIA A LA ACTUALIDAD. FACTORES QUE EN SU MAYORÍA HAN PROVOCADO UN CRECIMIENTO DESORDENADO, UNA DEGRADACIÓN EN EL NIVEL DE LA CALIDAD DE VIDA Y UN ESTADO INCONVENIENTE DE OPERACIÓN POR DEMÁS INEFICIENTE, EN EL SISTEMA INTRÍNSECO DE LA CIUDAD MISMA. CIUDAD QUE COMO ENTIDAD VIVA QUE ES, BUSCA DESESPERADAMENTE DAR SALIDA DIGNA A SU DETERIORADA CONDICIÓN ACTUAL.

SUPONIENDO QUE LAS CIUDADES SON FUNDAMENTALMENTE SISTEMAS CAMBIANTES CADA VEZ MÁS GRANDES, EXTENSOS Y COMPLEJOS; IMPROVISAN ELAS MISMAS SUS PROPIOS SUBSISTEMAS, COMBINANDO SU CREATIVIDAD E INVENTIVA COMO ALTERNATIVA VIABLE, EN FUNCIÓN DE SUS PROPIOS RECURSOS DISPONIBLES Y CONDICIONES IMPERANTES. PARA TRATAR ASÍ DE ORDENAR SU VERTIGINOSO DESPARRAMAMIENTO, COMO RESULTADO DE SU IMPACTANTE Y DESORDENADO CRECIMIENTO POBLACIONAL Y SU COMPLICADO ESQUEMA DE MOVIMIENTOS DE ORIGEN-DESTINO, DE LAS PROPIAS INTERRELACIONES DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE Y DISÍMBOLA ENTRE SUS HABITANTES, ASÍ COMO TAMBIÉN DE LAS COMPLEJAS FUERZAS DE LA INVERSIÓN ESPECULATIVA DE POLÍTICAS POPULISTAS, DEL SUBDESARROLLO TECNOLÓGICO, Y POR OTRO LADO, DE LA PROPIA EXPRESIÓN Y DEMANDA SOCIAL Y MULTIFORME DE UN CONGLOMERADO HUMANO LLENO DE CONTRASTES Y PROFUNDAS CONTRADICCIONES ECONÓMICAS Y SOCIOCULTURALES EN SI MISMO. INTENTAN BAJO ESTE ANÁRQUICO ESQUEMA, EVOLUCIO-



NAR SUS NUEVAS FORMAS CONTEMPORÁNEAS PARA CREAR EN UN FUTURO CERCANO, MODELOS DE CONVIVENCIA MÁS ARMÓNICOS DENTRO DE SU DESGASTADA ESTRUCTURA, Y BUSCAR CON ESTO APARTARSE EN LA MAYOR MEDIDA POSIBLE, DE LA ACTUAL CONFIGURACIÓN TAN DIFÍCIL E INJUSTA QUE, ATORADA ENTRE EL DETERIORO DE SU CALIDAD Y LO INEFICIENTE DE SU FUNCIONALIDAD MISMA; PARECE ESTAR DIRIGIÉNDOSE —POR MOMENTOS IRREMEDIABLEMENTE— HACIA UNA SITUACIÓN DE COLAPSO DEFINITIVO.

LAS CIUDADES REFLEJAN EN SU MORFOLOGÍA, LOS PROPIOS PATRONES SOCIALES,

TECNOLOGICOS, ECONOMICOS Y POLITICOS QUE CON EL TIEMPO HAN ido CONFIGURANDO, DE ACUERDO A SUS PROPIAS CONDICIONES DE DESARROLLO O SUBDESARROLLO Y A LOS FACTORES HISTORICOS QUE EN SU GRUPO HUMANO SE HAN VENIDO PRESENTANDO PARA BIEN O PARA MAL, DE ACUERDO A LAS DECISIONES TOMADAS EN TODOS SUS ASPECTOS.



EL MATERIALISMO EXTREMO, LA CONCENTRACION MASIVA Y LA EXPLOTACION DESMEDIDA, SON ALGUNOS DE LOS FACTORES INADMISIBLES QUE HAN INFLUIDO NEGATIVAMENTE EN LA CONFIGURACION ANARQUICA DE LAS

LLAMADAS MEGALOPOLIS; CAOTICAS Y ASFIXIANTE Y NO SIEMPRE BASADAS EN PRINCIPIOS DE ARMONIA Y EQUIDAD, SINO MÁS BIEN SUBORDINADAS A UN AUTORITARISMO POLITICO Y A UN ABERRANTE JUEGO DE "VALORES" ECONOMICOS DE ALTO SENTIDO ESPECULATIVO, QUE DESVIRTUAN DE MANERA IMPORTANTE EL FIN SOCIAL DE LA INVERSION INMOBILIARIA, LA CUAL PERSIGUE FUNDAMENTALMENTE EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA COMUNIDAD, APARTE DE SU PROPIA Y LÓGICA RENTABILIDAD DENTRO DE LOS LÍMITES SANOS Y RAZONABLES COMO ACTIVIDAD ECONOMICA.

EL ABANDONO DE NUESTRAS CIUDADES, PRINCIPALMENTE LA DE NUESTRA GRAN CAPITAL, ES EVIDENTE Y SUMAMENTE PREOCUPANTE, NO OBSTANTE LA GRANDEZA DE SU HISTORIA Y EL SEÑORIO Y BELLEZA DE MUCHOS DE SUS EDIFICIOS, AVENIDAS, MONUMENTOS Y COMPONENTES ARQUITECTONICOS Y URBANISTICOS EN GENERAL, QUE EN ALGUNA ÉPOCA LA DESTACARON Y LA HICIERON CÉLEBRE FRENTE A MUCHAS OTRAS A NIVEL MUNDIAL.

SE LE HA SOMETIDO A UN INCESANTE CRECIMIENTO DESORDENADO, PRODUCTO DE LAS CONSTANTES OLEADAS DE INMIGRANTES NACIONALES, QUE A RAÍZ DEL MOVIMIENTO ARMADO DE PRINCIPIOS DE SIGLO, ARRIBARON EN BUSCA DE RESGUARDO Y TRABAJO; LO QUE SE VIÓ INCREMENTADO DE MANERA DESMEDIDA, A PARTIR DE LOS AÑOS CUARENTAS COMO CONSECUENCIA DE UN DESARROLLO INDUSTRIAL ACELERADO, QUE CONCENTRÓ LA MAYOR PARTE DE SU INFRAESTRUCTURA EN LA ZONA CENTRO Y ESPECIFICAMENTE EN EL VALLE DE MÉXICO. A PARTIR DE ESE MOMENTO, QUEDÓ ECHADA LA SUERTE - POCO AFORTUNADA POR CIERTO - DE ESTA GRAN METRÓPOLI, CADA VEZ MÁS EROSIONADA Y URBANISTICAMENTE MÁS DESFIGURADA.

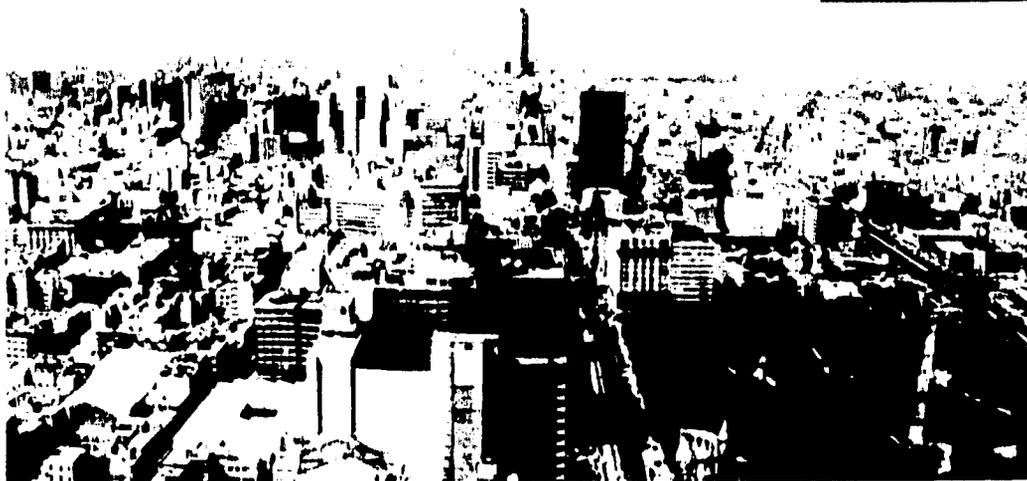
ES PRECISAMENTE UNO DE LOS OBJETIVOS DE ESTE TRABAJO, EL APORTAR IDEAS PARA LA BÚSQUEDA DE SOLUCIONES AL SEVERO PROBLEMA DE ABANDONO, CAOS Y DETERIORO QUE SUFRE NUESTRA CIUDAD. PORQUE NO ES JUSTO NI ACEPTABLE QUE NOSOTROS - LOS QUE HEMOS NACIDO Y VIVIDO EN ELLA - LA SIGAMOS ABANDONANDO A SU SUERTE Y NO HAGAMOS NADA POR REMEDIAR SU LAMENTABLE IMAGEN Y CONDICIONES DE OPERACIÓN Y SUBDESARROLLO TAN DEPLORABLE.

DEBEMOS HACER FRENTE AL HECHO DE QUE SU ESTRUCTURA Y CONFIGURACIÓN OBEDECE A NUESTRAS MISMAS FORMAS DE CONVIVENCIA EN ELLA. ES DECIR, LA CIUDAD ES ESENCIALMENTE LO QUE NOSOTROS SOMOS EN NATURALEZA. ES UN REFLEJO VIVO DEL NIVEL DE CALIDAD DE NUESTRAS ACCIONES COTIDIANAS DE VIDA Y DE LAS MANIFESTACIONES DE CONVIVENCIA ENTRE SUS INTEGRANTES. Y QUE LA RAZÓN POR LA QUE COMO ARQUITECTOS Y CIUDADANOS SEGUIMOS HABITÁNDOLA, CONTINUAMOS TRABAJANDO EN ELLA Y MODIFICÁNDOLA CON NUESTRAS ACCIONES INDIVIDUALES Y COLECTIVAS - PESE A TODAS SUS Y NUESTRAS CRISIS - ES PORQUE EN EL SENTIDO MÁS PROFUNDO DE LA PALABRA, TIENE UN PASADO GLORIOSO Y DE ALGUNA MANERA UN FUTURO PROMISORIO, SI HACEMOS PRONTO ALGO POR ELLA.

TIENE – QUERAMOS O NO – UNA EVOLUCIÓN CONTINUA QUE NO TERMINA CON NUESTRA MUERTE INDIVIDUAL, SINO QUE TRASCIENDE Y PERMANECE. UNA EVOLUCIÓN DEFINIDA Y DEFINIBLE QUE NO SOLO ES SUYA, SINO TAMBIÉN DE NOSOTROS.

ES DENTRO DE ESTE CONTEXTO DE COMPROMISO QUE SIENTO TENER PARA CON MI CIUDAD, QUE PRETENDO DESARROLLAR UN PLANTEAMIENTO CONCRETO A MANERA DE PROPUESTA, PARA QUE EN SU MOMENTO, SI EXISTEN LAS CONDICIONES; SE BUSQUE SU INSTRUMENTACIÓN A TRAVÉS DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS PROTOTIPO, INMERSOS EN UN ESCENARIO URBANO PROPICIO Y PLANIFICADO, QUE AYUDEN A RESOLVER ALGUNAS DE LAS DEFORMACIONES INMOBILIARIAS QUE SE FOMENTAN Y SE PADECEN EN ALGUNAS ÁREAS DE NUESTRA CIUDAD.

LÁMINA 3



ESTE PLANTEAMIENTO SE ORIENTA HACIA EL CUMPLIMIENTO DE CIERTOS OBJETIVOS BÁSICOS, QUE LE DAN SOLIDEZ Y CORRECTO ENFOQUE A LA PROPUESTA MISMA. OBJETIVOS QUE EMANAN DE ALGUNA FORMA DE LA PROPIA METODOLOGÍA Y NATURALEZA DE SU ESTRUCTURA, COMO POR EJEMPLO:

- BUSCAR UN MODELO DE PLANIFICACIÓN QUE CONJUNTE CON AQUELLOS ELEMENTOS DISPONIBLES DENTRO DE ELLA, UNA ALTERNATIVA IDÓNEA DE REORDENAMIENTO URBANO, LÓGICA Y AGRADABLE PARA LA ZONA.
- COMBINAR LOS ELEMENTOS DE PLANIFICACIÓN MÁS ADECUADOS Y SENCILLOS, PARA QUE A TRAVÉS DEL DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO INTEGRADOS, SE OBTENGA UNA OPCIÓN VIABLE Y REPETIBLE.
- APLICAR ESTA OPCIÓN COMO UN SÓLIDO ELEMENTO AGLUTINADOR, QUE GENERE UN NUEVO SUBSISTEMA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA DE ALTA CALIDAD DENTRO DE LA ZONA ELEGIDA.
- APOYAR LA REDENSIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO DE UNA MANERA MÁS EFICIENTE Y ORDENADA, EVITANDO CON ESTO LA DISPERSIÓN Y LOS CAMBIOS DE USO INDISCRIMINADOS.
- PROPICIAR LA APLICACIÓN DEL MODELO OBTENIDO, PARA OPTIMIZAR LA IMAGEN URBANA DE LA ZONA Y REHABILITAR EL VALOR REAL DEL TERRENO. MODERANDO CON ESTO AL MISMO TIEMPO LAS TENDENCIAS DE LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA.
- EVITAR EL CRECIMIENTO ANÁRQUICO DE LAS ÁREAS RESIDENCIALES, COMBINANDO EN UN SOLO SUBSISTEMA DIVERSAS ACTIVIDADES PARA LOS RESIDENTES EN FORMA CONCENTRADA, DESALENTANDO ASÍ EL USO DEL AUTOMÓVIL Y PROPICIANDO DE ESTA MANERA LA VIDA COMUNITARIA.
- IMPLEMENTAR UNA ACCIÓN COORDINADA DE PLANIFICACIÓN ENTRE URBANISTAS, DESARROLLADORES, AUTORIDADES, ARQUITECTOS, COMERCIANTES E INVERSIONISTAS EN GENERAL; PARA CONCENTRAR SUS ACCIONES EN NÚCLEOS DE DESARROLLO VIABLE Y DE RENTABILIDAD ATRACTIVA.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD

SOBRE LOS ESCOMBROS Y RUINAS DE LA OTROTRA MAGNIFICENTE CIUDAD MEXICO-TENOCHTILAN, LOS CONQUISTADORES ESPAÑOLES FUNDARON LA NUEVA CIUDAD COLONIAL. HERNÁN CORTÉS LO DECIDE ASÍ MÁS QUE POR RAZONES PRÁCTICAS, POR OTRA DE CARÁCTER ESTRATÉGICO: QUISO SUPPLANTAR Y BORRAR DE GOLPE, LA ENORME INFLUENCIA TERRITORIAL Y EL SÓLIDO PODERIO MILITAR DEL HASTA ENTONCES IMPERIO AZTECA, ADEMÁS DE OTRAS RAZONES RELIGIOSAS NO MENOS IMPORTANTES.

LA LOCALIZACIÓN DE ESE CENTRO POLÍTICO Y CEREMONIAL ERA, POR SUS CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS, OROGRÁFICAS Y GEOLÓGICAS; SUMAMENTE INADECUADO PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO Y LA FUNDACIÓN DE UNA CIUDAD DE OPERACIÓN EFICIENTE. ESTAS CARACTERÍSTICAS, HAN REPERCUTIDO SIEMPRE A TRAVÉS DE LOS AÑOS EN FORMA NEGATIVA PARA EL DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD.

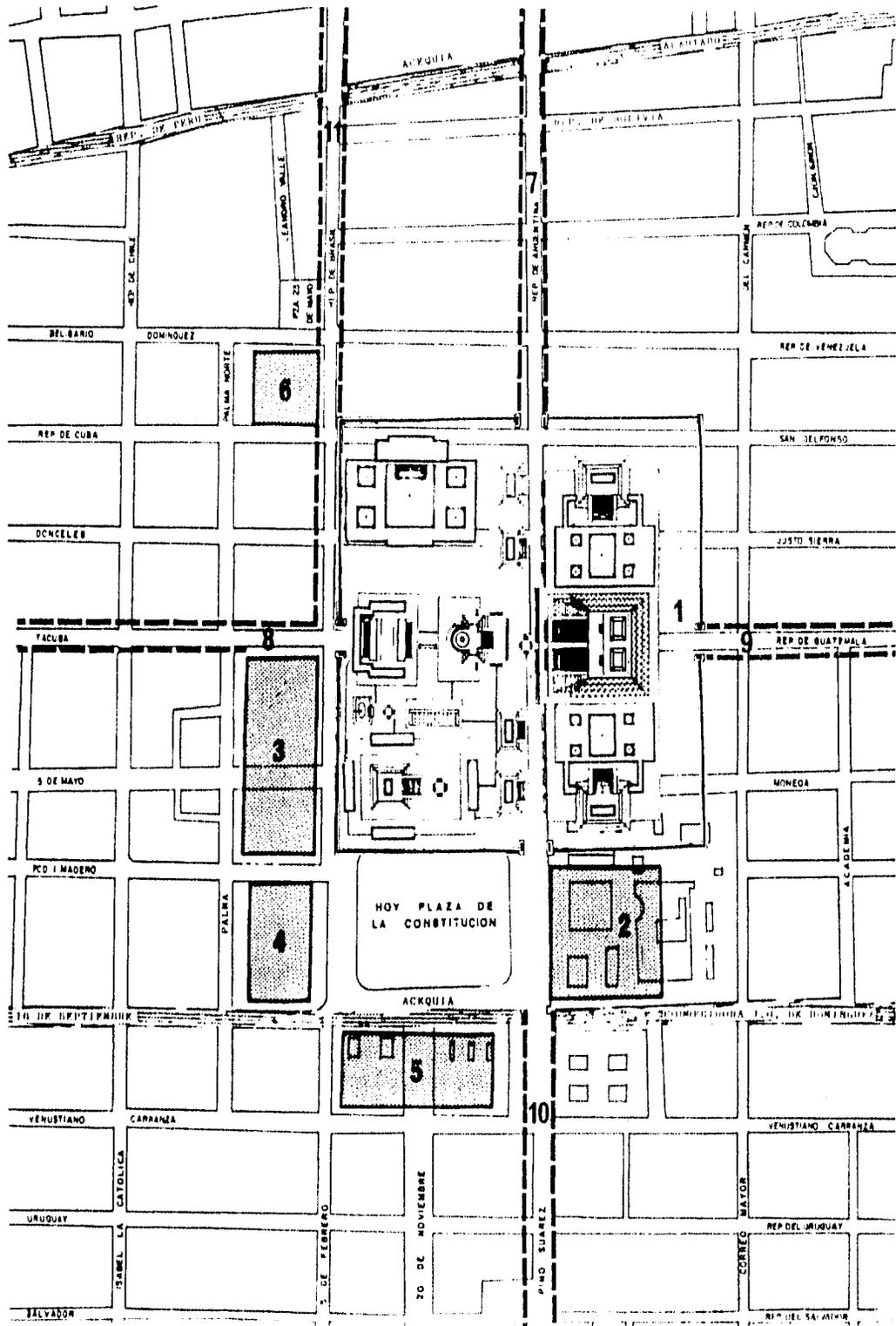
A TRAVÉS DE SU HISTORIA, HAN TENIDO QUE LLEVARSE A CABO SERIAS Y COSTOSAS TRANSFORMACIONES EN TODA LA CUENCA DEL VALLE DE MÉXICO. DIFÍCILES OBRAS DE ADECUACIÓN AL MEDIO FÍSICO PARA LA SOLUCIÓN DE PROBLEMAS DERIVADOS DE LA ACCIÓN DE AGENTES FÍSICO-AMBIENTALES, QUE HAN PROVOCADO DAÑOS INHERENTES AL DESENVOLVIMIENTO NORMAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y AL PROPIO EQUILIBRIO ECOLÓGICO DE LA ZONA.

ASPECTOS NEGATIVOS COMO SU PRONUNCIADA ALTITUD SOBRE EL NIVEL DEL MAR, SUS CONDICIONES DE SUELO LACUSTRE INESTABLE Y DE ALTA COMPRESIBILIDAD, SU ALTA PELIGROSIDAD POR EFECTOS DE ORDEN SÍSMICO, SU ALTA VULNERABILIDAD ANTE EL CONSTANTE FENÓMENO DE INUNDACIONES PROVOCADO POR SU POSICIÓN RODEADA DE SIERRAS Y CORDILLERAS, LAS QUE FINALMENTE DESLIZAN AL CENTRO DE LA CUENCA SUS VERTIENTES PLUVIALES Y FLUVIALES; EN CONTRASTE A LO ANTERIOR SU PERMANENTE ESCASEZ DE AGUA Y CON ELLO SUS EFECTOS INSALUBRES Y EPIDEMIOLÓGICOS QUE TANTO HAN MERMADO A SU POBLACIÓN. ESTAS Y OTRAS MÁS, FORMAN EL CUADRO PATÉTICO DE SUS CONDICIONES DE ORIGEN, QUE HAN REPRESENTADO A LO LARGO DE SU HISTORIA, UN ESTIGMA DE CALAMIDADES E INFORTUNIOS QUE MUCHO TUVIERON QUE VER CON UN DESARROLLO POCO SANO A NIVEL DE ASENTAMIENTO HUMANO.

PERO ANTES DE DAR PASO A SU ANÁLISIS URBANO, CONVENDRÍA REFERIR UNA SEMBLANZA DE LA CIUDAD A PARTIR DE SU FUNDACIÓN, DESTACANDO LOS EVENTOS HISTÓRICO-POLÍTICOS QUE LE HAN IDO DANDO SU FISONOMÍA A TRAVÉS DE LOS AÑOS. BREVE RESEÑA DE ACONTECIMIENTOS Y CRÓNICAS, QUE INTENTAN REGISTRAR LOS EVENTOS Y SUS CONSECUENCIAS, COMO RESPUESTA FIEL Y BASTANTE ATÍPICA DEL EFECTO POR LAS ACCIONES TOMADAS PARA ENFRENTAR LOS MÚLTIPLES PROBLEMAS CULTURALES, POLÍTICOS, TÉCNICOS Y SOCIOECONÓMICOS DE SUS HABITANTES. ACCIONES INHERENTES A SU ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO, TOMADAS SEGÚN SU GRADO DE DESARROLLO Y COMO ELEMENTOS DETONADORES DE SU DESENVOLVIMIENTO URBANO, TENDIENTE A CONSOLIDARSE COMO GRAN CENTRO RECTOR DE TODA UNA EXTENSA Y COMPLEJA - DESDE UN PRINCIPIO - NACIÓN.

1521 MARCA UN AÑO DE PROFUNDA TRANSFORMACIÓN, DESPUÉS DE CASI DOS SIGLOS DE VIDA AUTÓCTONA Y EN EL MES DE AGOSTO, DESPUÉS DE VARIOS DE SITIO Y ENCARNIZADAS BATALLAS QUE IRREMEDIABLEMENTE DAÑARON UNA BUENA PARTE DE SU ESTRUCTURA Y SÍMBOLOS PRINCIPALES COMO CIUDAD, QUEDAN SOLO DE PIE LOS INMENSOS TEOCALLIS Y ALGUNOS EDIFICIOS PRINCIPALES DE ENORME MASIVIDAD EN EL MAJESTUOSO CENTRO CEREMONIAL. DEL CUAL POR CIERTO DECIDE CORTÉS - FINALMENTE SUPERADA SU INDECISIÓN ENTRE TACUBAYA Y COYOACAN - DERIVAR LA NUEVA TRAZA DE LA NUEVA METRÓPOLI.

DE LOS PRINCIPALES PALACIOS (VER PLANO 1) TOMA SU MAS DESTACADO URBANISTA - ALONSO GARCIA BRAVO - LA BASE PARA LA LABOR DE RECONSTRUCCION Y ADECUACION, FORMANDO CON LAS CALZADAS EXISTENTES, EL PRIMER SISTEMA DE CALLES Y MANZANAS CON DIRECCION LARGA DE SUR A NORTE Y CORTA DE ORIENTE A PONIENTE.



PLANO 1

A LOS TRES AÑOS VIVIAN YA 30,000 ESPAÑOLES DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA TRAZA URBANA ESTABLECIDA CON EL ANTERIOR CRITERIO, QUEDANDO LOS NÚCLEOS INDÍGENAS ALLEGADOS, PERO EN LAS AFUERAS DE ELLA. SE REHABILITARON OBRAS IMPORTANTES DE INFRAESTRUCTURA, COMO LA ANTIGUA RED DE CAÑERÍAS QUE DOTABA AL CENTRO DE AGUA POTABLE DESDE SIEMPRE, A PARTIR DEL MANANTIAL UBICADO EN EL ÁREA DE CHAPULTEPEC. LA QUE SE REFIERE AL RELLENO DE LAS ACEQUIAS, QUE COMO CANALES FUNCIONABAN COMO AVENIDAS DE ACCESO Y TRÁNSITO. SE CONSTRUYE TAMBIÉN LA ATARANZA PARA GUARDA DE BARCAZAS Y EL CÉLEBRE HOSPITAL DE JESÚS.

DICHA ÁREA DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC, DEL CUAL POR CIERTO CABE DESTACAR QUE DESDE SUS ORIGENES HA TENIDO UNA SUPREMACIA Y UN RANGO DE ENORME IMPORTANCIA PARA LOS HABITANTES DE ESTA CIUDAD, INCLUSO ANTES DE LA LLEGADA MISMA DE LOS ESPAÑOLES. COMO MUESTRA DE ELLO, PODRÍAMOS TAN SÓLO MENCIONAR ALGUNOS ASPECTOS RELEVANTES SEÑALADOS POR LA CRÓNICA A LO LARGO DE SU CÉLEBRE HISTORIA, MISMA QUE SE INICIA HACIA EL AÑO DE 1454, CUANDO LOS AZTECAS CONSTRUYEN DESDE SUS MANANTIALES, UNA INCIPIENTE PERO EFECTIVA LÍNEA DE CONDUCCIÓN DE AGUA A BASE DE CAÑERÍAS DE BARRIL PARA CONducIR EL VITAL LÍQUIDO POR LA CALZADA DE TLACOPAN (HOY TACUBA), HASTA UNA CAJA REPARTIDORA CONSTRUIDA ATRÁS DEL ACTUAL PALACIO DE BELLAS ARTES, CERCA DE LA ACTUAL PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, CASI 130 AÑOS DESPUÉS DE SU FUNDACIÓN EN 1325.

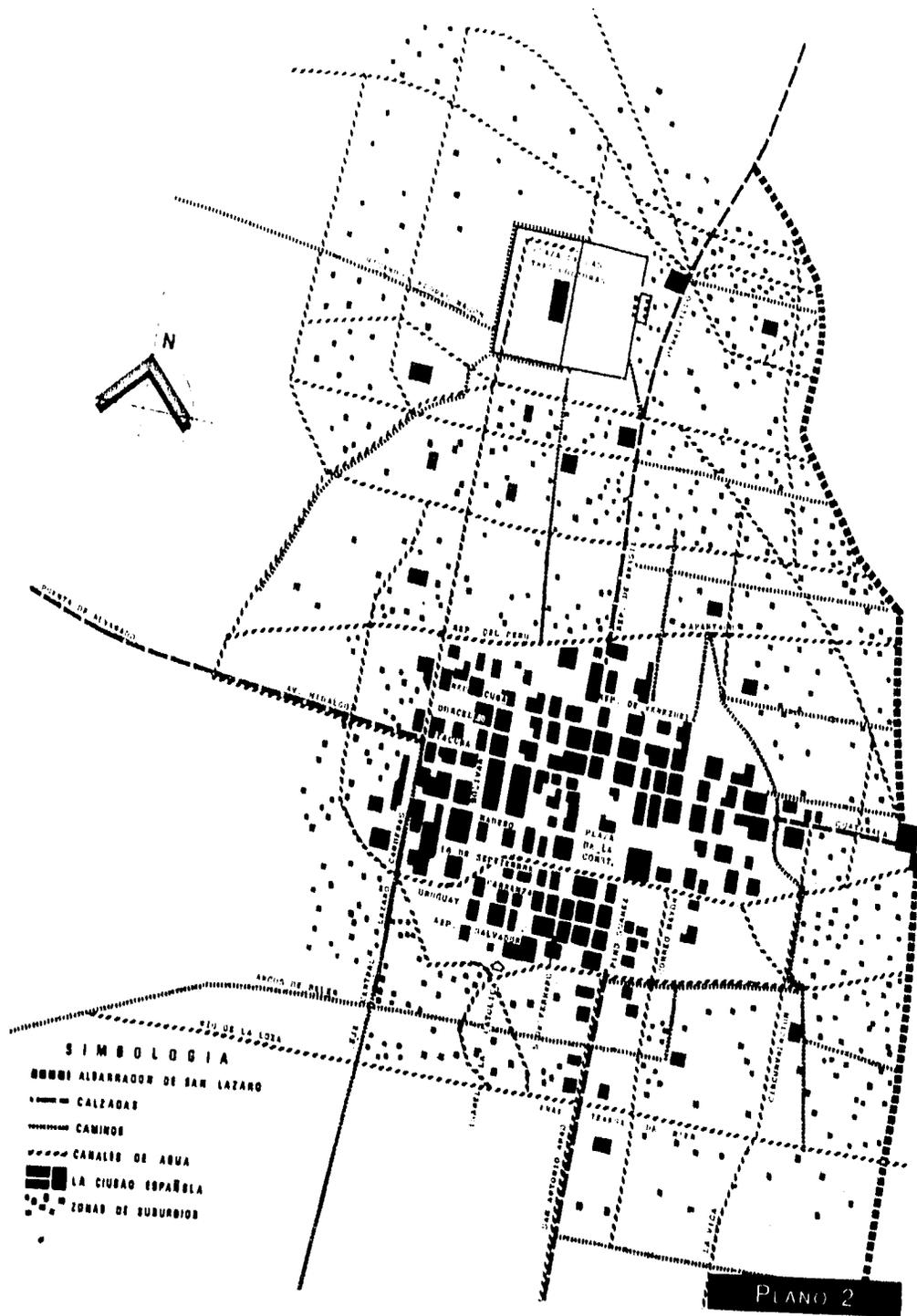
EN 1525 ANTE SU ESCASEZ Y DESPERDICIO, EL AGUA Y EL ÁREA DE CHAPULTEPEC COBRA UN VALOR INCALCULABLE Y SE LIMITA A SÓLO SEIS HORAS DIARIAS DE EXPLOTACIÓN. CINCO AÑOS DESPUÉS, LA REINA JUANA (LA LOCA), LA DECLARA LUGAR DE RECREO A PERPETUIDAD PARA LOS HABITANTES DE LA CIUDAD, EXPROPIANDO LOS TERRENOS - ABUNDANTES EN AGUA - QUE PERTENECÍAN A HERNÁN CORTÉS Y ORIGINALMENTE AL EMPERADOR MOCTEZUMA I. SÓLO LOS NOBLES Y PRINCIPALES GOZARON DE ÉL EN ÉSE ENTONCES.

PARA 1530 SE CONSTRUYEN NUEVAS CAÑERÍAS O LÍNEAS DE ABASTO, RESTRINGIENDO LA FLUENCIA DE LA DE CHAPULTEPEC. SE CONSTRUYEN EN ESTA ÉPOCA TEMPLOS, ERMITAS, LA PRIMERA CATEDRAL Y EL PRIMER CONVENTO EN HONOR A SANTO DOMINGO. CINCO AÑOS DESPUÉS, LA IMAGEN URBANA COMIENZA REALMENTE A TRANSFORMARSE CON LA LLEGADA DEL PRIMER VIRREY ANTONIO DE MENDOZA Y SUS ORDENANZAS TANTO PARA EDIFICACIÓN COMO PARA INFRAESTRUCTURA. VIVIENDAS, ACEQUIAS Y DRENAJES SE VEN PROFUNDAMENTE SUBSANADAS. POR OTRO LADO, SE INTENSIFICAN LAS OBRAS RELIGIOSAS, COMO LOS MONASTERIOS (AGUSTINOS Y FRANCISCANOS), COLEGIOS (SAN JUAN DE LETRÁN), HOSPITALES COMO EL DEL AMOR DE DIOS EN LAS CALLES DE MONEDA Y ACADEMIA, SEDE AÑOS DESPUÉS DE LA ACADEMIA DE SAN CARLOS O ESCUELA NACIONAL DE ARTES PLÁSTICAS.

PARA 1548, CUANDO TODAS ESTAS OBRAS ESTABAN CONCLUIDAS Y COMENZABA A SENTIRSE EL ESPLENDOR DE ESTA CIUDAD, ÉSTA YA CONTABA OFICIALMENTE MEDIANTE CÉDULA REAL CON UN NOMBRE PROPIO: EL DE "MUY NOBLE, INSIGNE Y MUY LEAL CIUDAD DE MÉXICO". ESTE ÚLTIMO SURTIÓ DESDE 1529 EN HONOR AL DIOS MIXTL O HUITZILOPOCHTLI, PARA EL CUAL FUE ERIGIDA ORIGINALMENTE LA VIEJA CIUDAD.

PARA 1556 - TRES AÑOS DESPUÉS DE INAUGURADA LA NUEVA UNIVERSIDAD - LA CIUDAD YA TIENE UNA TRAZA BIEN DEFINIDA (VER PLANO 2) Y UN CARÁCTER PROPIO, PARTIENDO DE LAS DOS CALZADAS PRINCIPALES, IXTAPALAPA EN DIRECCIÓN NORTE-SUR Y TLACOPAN DE ORIENTE A PONIENTE, INTERSECTADAS EN LO QUE HOY ES EL CRUCE DE LAS CALLES DE ARGENTINA Y GUATEMALA. DENTRO DE LA TRAZA SE LOCALIZABA LA VIEJA CATEDRAL Y AL PONIENTE UN CONJUNTO DE CUATRO EDIFICIOS, EL PRINCIPAL - PROPIEDAD DE CORTÉS -, MÁS TARDE PALACIO DE GOBIERNO, CONTRASTABA CON OTROS DE MENOR ALTURA, BIEN ALINEADOS Y CON PORTALES AL FRENTE, CON APARIENCIA DE FORTALEZAS QUE SERVÍAN PARA EL COMERCIO DE PRODUCTOS DIVERSOS, AUNQUE YA EXISTÍAN EN ESE MOMENTO TRES IMPORTANTES MERCADOS, EL DE SAN JUAN, SAN HIPÓLITO Y SANTIAGO; ESTE ÚLTIMO CON UN COLEGIO EN SU INTERIOR EXCLUSIVO PARA INDÍGENAS (S. TLATELOLCO).

AL SER DEMARCADA LA TRAZA, ENTRE LO QUE ACTUALMENTE CORRESPONDE A LAS CALLES DE REP. DE PERÚ AL NORTE, SAN JERÓNIMO AL SUR, JESÚS MARÍA AL ORIENTE Y EJE LÁZARO CÁRDENAS AL PONIENTE; LA Población INDÍGENA PERMANECIÓ RODEANDO A LA ESPAÑOLA SIN ORDEN ALGUNO, HABITANDO CASAS PEQUEÑAS DE UN NIVEL Y CON MATERIALES INESTABLES. FORMANDO NÚCLEOS DISPERSOS EN LOS CUATRO ÁNGULOS DE LA TRAZA Y DANDO ORIGEN A LAS CABECERAS DE LOS PRIMEROS BARRIOS INDÍGENAS, ASÍ COMO INICIO AL CRECIMIENTO IRREGULAR DE LOS ASENTAMIENTOS.



EL ÁREA DE CHAPULTEPEC, ERA EL LÍMITE AL PONIENTE DE LA MÁXIMA EXTENSIÓN CONCEBIDA A LAS AFUERAS DE LA TRAZA URBANA. SE ENLAZABA AL CENTRO DE LA CIUDAD, POR UNA CALZADA QUE PARTÍA DE SAN PABLO Y PASABA POR LA DE JOSÉ MA. IZAZAGA, ARCO DE BELÉN Y FINALMENTE CALZADA DE CHAPULTEPEC, QUE REMATABA CON LA ZONA DE IGUAL NOMBRE. LA TRAZA EN SU CDMD LÍMITE AL PONIENTE, TAN SOLO LLEGABA AL EJE FORMADO POR LAS CALLES DE SAN JUAN DE LETRÁN, RUIZ DE ALARCÓN, AGUILES SERDÁN, GABRIEL LEYVA Y SANTA MARÍA LA REDONDA. TODAS ELLAS EN CONJUNTO CDLINEAL, FORMAN AHORA LO QUE ES EL EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS, A TAN SOLO UNA L/15* DE DISTANCIA DE LA PLAZA MAYOR (VER PLANO 2).

*UNA QUINCEAVA PARTE DE UNA LEGUA (930 MTS. APROX.)

De 1555 a 1700, LA CIUDAD SIGUE CRECIENDO Y ARTICULÁNDOSE ENTRE SÍ, A PESAR DE LAS MÚLTIPLES CALAMIDADES POR LAS QUE TUVO QUE PASAR, DEBIDO PRINCIPALMENTE AL BUEN NÚMERO DE INUNDACIONES QUE SE PRESENTARON EN ELLA COMO PUNTO BAJO CENTRAL DEL LAGO DE TEXCOCO Y DE TODA LA CUENCA DEL PROPIO VALLE DE MÉXICO. A LA QUE RECONOCIAN LOS AFLUENTES DE DIVERSOS RÍOS Y LAGUNAS, COMO LA DE CITLALCEPETL, CUAUTITLÁN O CHICONAUTLA, POR NOMBRAR SOLAMENTE ALGUNAS. LO QUE OBLIGÓ AL GOBIERNO VIRREINAL, A INVERTIR CUANTIOSOS RECURSOS MONETARIOS Y HUMANOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE MÚLTIPLES OBRAS DE DRENAJE Y DESVÍO.

1604, 1622 Y 1629, SE REGISTRAN COMO AÑOS ACIAGOS, CUYAS PRECIPITACIONES PROVOCARON ENORMES DAÑOS A LA POBLACIÓN Y A SUS CONSTRUCCIONES, QUE QUEDARON SEMISEPULTADAS. SIN EMBARGO Y A PESAR DE TODO ELLO, LA CIUDAD DE MÉXICO A FINALES DEL SIGLO XVII, YA HABÍA ADQUIRIDO NOTORIA IMPORTANCIA, NO SOLO COMO CAPITAL DE LA NUEVA ESPAÑA CON UNA POBLACIÓN CENTRAL CERCANA A LOS 100 MIL HABITANTES, SINO POR LA MAJESTUOSIDAD DE TEMPLOS Y EDIFICIOS PÚBLICOS, EL ORDEN Y LA AMPLITUD DE SUS BIEN EMPEORADAS CALLES, SUS CINCO CANALES PRINCIPALES Y MÚLTIPLES ACEQUIAS DE CONSTANTE DEVENIR. SUS REGIOS EDIFICIOS RESIDENCIALES – ALGUNOS DE TRES PISOS – DE ADORNADAS FACHADAS DE TEZONTLE Y CANTERA Y BALCONES DE HIERRO FORJADO DE PROFUSO ADORNAMIENTO, ASÍ COMO OBRAS DE GRAN ESPECTACULARIDAD, COMO POR EJEMPLO LA DE 1620, AÑO EN EL QUE SE TERMINA EL NUEVO ACUEDUCTO QUE ARRANCABA DEL EXTREMO ORIENTAL DE CHAPULTEPEC, RECORRIENDO LA CALZADA DE LA VERÓNICA (HOY CIRCUITO INTERIOR TRAMO MELCHOR OCAMPO), QUE ERA UNA VÍA QUE CONECTABA DE SURPONIENTE A NORORIENTE, LA CALZADA DE CHAPULTEPEC CON EL CAMINO DE TACUBA. ESTE ACUEDUCTO QUE TERMINABA EN EL PUNTO DENOMINADO DE LA MARISCALA, SE CONVERTÍA ASÍ EN EL SEGUNDO AFLUENTE DE SUMINISTRO QUE DABA SERVICIO A UNA CIUDAD QUE HACIA FINALES DEL SIGLO XVII, SE CONVERTÍA EN LA CABEZA DE LA NUEVA ESPAÑA Y UNA DE LAS DE MAYOR ESPLENDOR DE TODO EL REINO, CON UNA EXTENSIÓN CERCANA A LAS 200 HECTÁREAS.

OTRA MÁS, VENDRÍA A SER LA HERMOSA ALAMEDA CENTRAL. CONSTRUIDA EN 1592 EN UN ARRABAL INSALUBRE Y PANTANOSO LLENO DE ALAMOS, COMO LUGAR DE PASEO Y ESPARCIMIENTO PARA TODOS LOS CIUDADANOS, INCLUSO INDIOS Y MESTIZOS.

LA CIUDAD SIGUIÓ CRECIENDO CONSTANTEMENTE, EN RAZÓN DE LA CONSTRUCCIÓN SUBSECUENTE DE CONVENTOS, TEMPLOS Y PARRÓQUIAS, QUE UBICÁNDOSE EN LOS PERÍMETROS, IBAN ORIGINANDO LA CREACIÓN DE NUEVOS Y MAYOR NÚMERO DE BARRIOS. ESTOS REBASABAN YA LA TRAZA ORIGINAL Y SE ENTREMEZCLABAN ENTRE SÍ, SIN IMPORTAR LAS CLASES SOCIALES, PROVOCANDO CON ESTO ENTRE OTRAS COSAS, LA HETEROGENEIDAD DE LOS VALORES DE LOS PREDIOS URBANOS, CON UNA EXTENSIÓN TOTAL EN SUMA EQUIVALENTE A 210 HECTÁREAS (POCO MÁS DE DOS MILLONES Y MEDIO DE VARAS CUADRADAS) SEGÚN REGISTROS DEL AÑO DE 1737.

PARA 1750 – TRECE AÑOS DESPUÉS – EL PERÍMETRO DE LA CIUDAD SE DELIMITABA CON LOS SIGUIENTES BARRIOS Y EDIFICIOS O TEMPLOS:

- POR EL NORTE.- SANTIAGO TLALTELOLCO, SANTA ANA, TEPITO Y EL CARMEN.
- AL NORPONIENTE.- SANTA MARÍA LA REDONDA.
- AL PONIENTE.- SANTA ISABEL, COLEGIO DE LETRÁN, BELÉN DE LAS MOCHAS, HOSPITAL REAL Y AL EXTREMO EL COLEGIO DE SAN FERNANDO.
- AL SURPONIENTE.- EL BARRIO DE LA ROMITA.
- POR EL SUR.- SAN PABLO, SAN ANTONIO ABAD, EL MATADERO Y SAN JERÓNIMO.
- POR EL ORIENTE.- SAN LÁZARO, SANTA CRUZ, SOLEDAD Y LA PALMA.

LA CIUDAD CONTABA YA CON 722 VECINDADES, 2667 CASAS, 47 MESONES Y POSADAS, 355 CALLES EMPEDRADAS Y MÁS DE CIENTO CALLEJONES. CONTABA CON DOS CANALES DE AGUA POTABLE: EL DE SAN COSME QUE LA TRAÍA DE SANTA FE Y EL DE BELÉN QUE LA TRAÍA DESDE CHAPULTEPEC, HASTA EL PUNTO LLAMADO SALTO DEL AGUA; DESDE DONDE SE DISTRIBUÍA A VARIOS SECTORES, APARTE DE AQUELLOS QUE LA TOMABAN DE FUENTES EN PUNTOS INTERMEDIOS DEL ACUEDUCTO.

LAS NUMEROSAS PLAZAS Y PLAZUELAS – 90 EN TOTAL – LE DABAN VARIEDAD Y BELLEZA AL CONJUNTO, DESTACANDO LA MAYOR, LA DE TLALTELOLCO, DE REGINA, DE SAN JUAN, DE LORETO, DE SANTO DOMINGO, DEL CARMEN, DEL FACTOR, ETC. LAS QUE DABAN ESPLÉNDIDO MARCO A UN SÍNÚMERO DE IMPORTANTES EDIFICIOS.

EN 1762, SE EMITIO UNA ORDENANZA PARA QUE EN CADA PUERTA Y BALCON SE COLOCARA UN FAROL DE VIDRIO CON LUZ A BASE DE ACEITE, CON LA CANTIDAD SUFICIENTE PARA DURAR HASTA LAS 11 PM, CON OBJETO DE DAR MAS SEGURIDAD AL TRANSEUNTE Y EMBELLECERLA DE NOCHE.

ENTRE 1771 Y 1779, SE LLEVO A CABO UNA OBRA HIDRÁULICA DE INFRAESTRUCTURA SUMAMENTE IMPORTANTE. SE CAMBIO LA CAÑERÍA DE AGUA POTABLE QUE VENIA DE CHAPULTEPEC, SUSTITUYÉNDOLA POR UN ACUEDUCTO DE 904 ARCOS Y DE 3900 METROS DE LONGITUD, ATRAVESANDO LA CALZADA DEL MISMO NOMBRE, LA DE BELÉN Y TERMINANDO FINALMENTE EN LA FUENTE DEL SALTO DEL AGUA IGUAL QUE EL ORIGINAL.

DESPUES DE LOS PROBLEMAS DE INUNDACIÓN EN 1772 Y 1775, SE INTENSIFICARON LOS TRABAJOS DE DRENAJE DE LA MONUMENTAL OBRA DE HUEHUETOCA Y EL TAJO DE NOCHISTONGO. INICIADOS 178 AÑOS ANTES, PARA TERMINARLOS POR FIN EN 1786, LO CUAL REPRESENTÓ UN ENORME ESFUERZO Y NO POCAS VIDAS DE MILES DE INDÍGENAS DE VARIAS GENERACIONES, QUE LAS APORTARON PARA LIBRAR DEFINITIVAMENTE DEL SEVERO DAÑO DE LAS INUNDACIONES A LOS POBLADORES DE NUESTRA CIUDAD.

SE IMPLEMENTÓ LA NOMENCLATURA DE LAS CALLES, COLOCANDO EN LAS ESQUINAS SUS NOMBRES Y LA NUMERACIÓN DE CASAS, COLEGIOS, CONVENTOS Y PARRÓQUIAS. EN 1793 COMENZARON A FUNCIONAR LOS PRIMEROS OCHO COCHES DE ALQUILER, TIRADOS POR MULAS Y CON CAPACIDAD PARA CUATRO PERSONAS CADA UNO.

INICIOS DE LA PLANEACIÓN

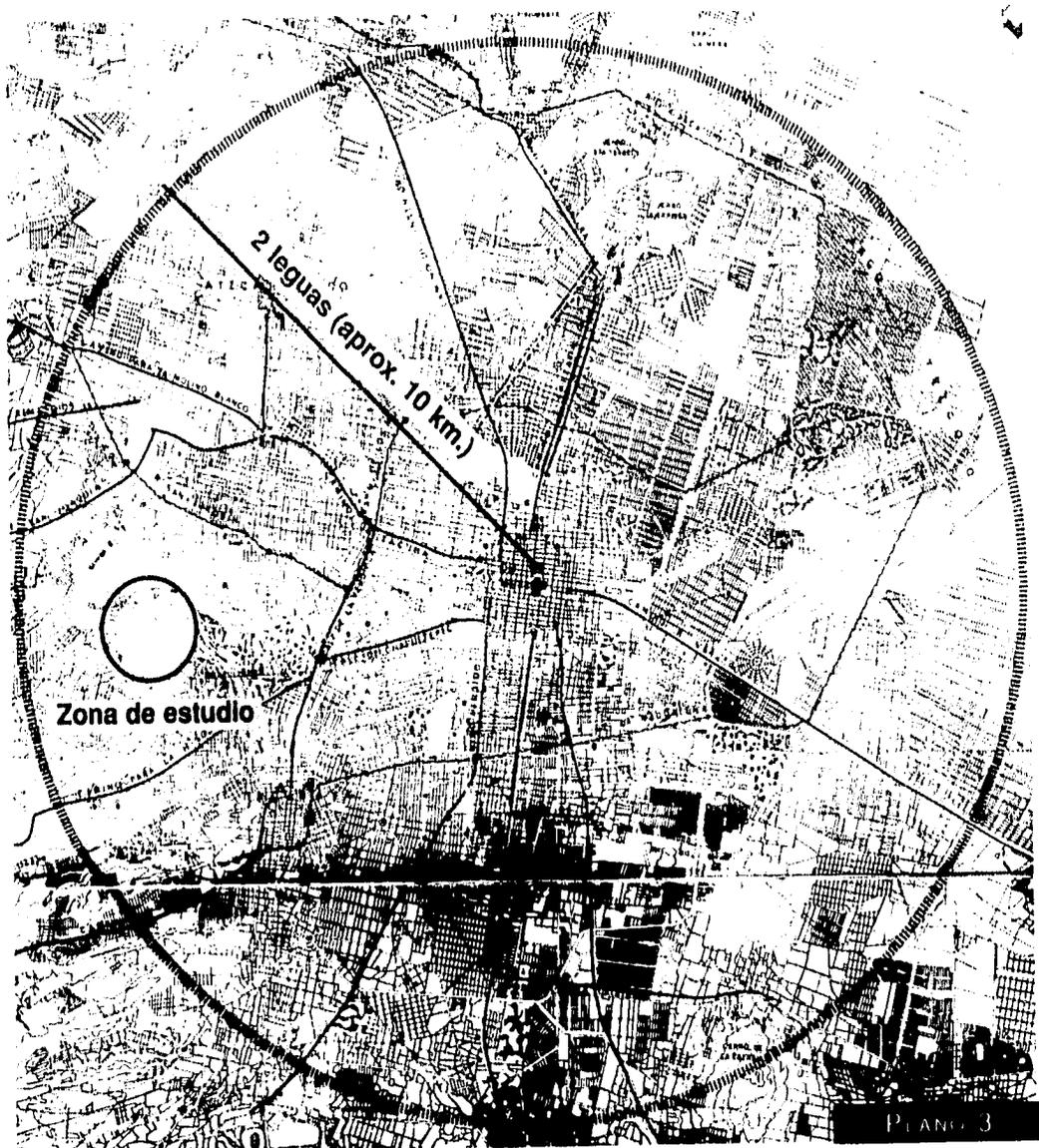
EL DÍA PRIMERO DE ENERO DE 1783, COMENZÓ A REGIR EL NUEVO PLAN DE LA CIUDAD DE MÉXICO. ESTE CONSISTIÓ EN LA DIVISIÓN DE OCHO CUARTELES MAYORES – DENTRO DE LA TRAZA CENTRAL ORIGINAL –, QUE A SU VEZ FUERON SUBDIVIDIDOS CADA UNO DE ELLOS EN CUATRO CUARTELES MENORES. ESTOS CUARTELES MAYORES Y MENORES, FUERON LOS SIGUIENTES SEGÚN EL SECTOR AL QUE LLEGABAN LOS CAMINOS PRINCIPALES:

- EL DE NONDALCO (TLATTELOLCO)
- EL DE TEXCOCO
- EL DE IXTAPALAPA
- EL DE TLALPAN
- EL DE XOCHIMILCO
- EL DE CHAPULTEPEC
- EL DE TACUBAYA
- EL DE TACUBA

LOS CUARTELES MAYORES – INSCRITOS DENTRO DE LA TRAZA PRINCIPAL – SE REGIAN POR OCHO JUECES Y LOS MENORES, POR ALCALDES DE BARRIO. ESTE PLAN TUVO UNA VIGENCIA DE CIENTO TRES AÑOS Y SE CONSERVÓ MÁS POR COSTUMBRE Y POR LA DIFICULTAD DE HACER OTRO ADAPTADO A LAS NUEVAS NECESIDADES IMPERANTES.

ASPECTOS RELEVANTES DEL PLAN, FUERON LAS ACCIONES IMPLEMENTADAS A TRAVÉS DE ORDENANZAS, QUE SE ORIENTARON MÁS QUE NADA A TRATAR DE REGULAR LAS ACTIVIDADES DE LOS HABITANTES, ENFOCADAS BÁSICAMENTE AL COMERCIO, LA EDUCACIÓN, LA FUNCIÓN PÚBLICA Y EL ENTRETENIMIENTO. EVITANDO CON ELAS QUE SE PROPICIARAN BÁSICAMENTE CONDICIONES INSALUBRES, DE DESORDEN O DE PROMISCUIDAD.

UNA ACCIÓN MUY IMPORTANTE POR EJEMPLO INSTRUMENTADA EN 1789, FUE LA REMOCIÓN DEL MERCADO PRINCIPAL QUE SE ASENTABA EN LA PLAZA MAYOR, MISMO QUE FUE REUBICADO HACIA UNA DE LAS PLAZAS PRINCIPALES LLAMADA DEL VOLADOR. LO ANTERIOR, POR MOSTRAR ANTES UN ASPECTO MUY DESAGRADABLE, INSALUBRE Y DE INCÓMODO TRÁNSITO Y ACCESO. EN LA PLAZA MAYOR YA LIBERADA, SE BAJÓ EL NIVEL MÁS DE UN METRO, SE INSTALARON ATARJEAS CON DESAGÜE Y SE ORNAMENTÓ CON UNA FUENTE EN CADA ESQUINA, QUE ADÉMÁS SERVÍA PARA EL SUMINISTRO LOCAL DE AGUA POTABLE.

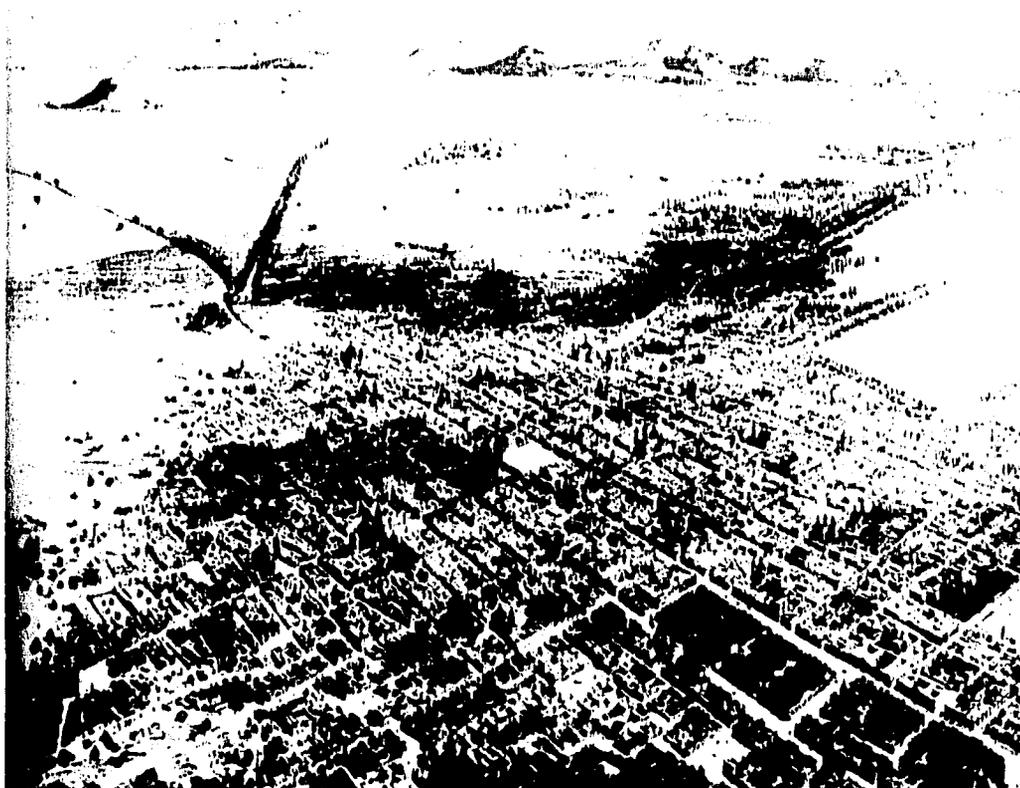


CREACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL

CONSUMADA LA INDEPENDENCIA EN 1821, DESPUÉS DE TRES SIGLOS DE COLONIALISMO Y DOMINACIÓN ESPAÑOLA, COMIENZA UNA NUEVA VIDA PARA TODOS LOS MEXICANOS Y PARA LA CAPITAL MISMA, QUE SE VE CONSTANTEMENTE IMPACTADA POR INTENSAS Y CONTINUAS OLEADAS MIGRATORIAS, A RAÍZ DEL PROPIO MOVIMIENTO ARMADO. SOLAMENTE ENTRE 1810 Y 1811, LLEGARON A ELLA ENTRE 150 Y 170 MIL NUEVOS HABITANTES.

PARA EL 31 DE ENERO DE 1824, CON EL DECRETO DEL ACTA CONSTITUTIVA DE LA FEDERACIÓN Y BASADO EN LA PROPIA CONSTITUCIÓN GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL 4 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO. NACE COMO TAL EL DISTRITO FEDERAL, A RAÍZ DE UN DECRETO PUBLICADO EL 18 DE NOVIEMBRE MEDIANTE EL CUAL, EL PRIMER CONGRESO DE LA UNIÓN PROMULGA LO SIGUIENTE:

- 1º. EL LUGAR QUE SERVIRÁ DE RESIDENCIA A LOS SUPREMOS PODERES DE LA FEDERACIÓN, CONFORME A LA FACULTAD 28AVA. DEL ARTÍCULO 5º DE LA CONSTITUCIÓN, SERÁ LA CIUDAD DE MÉXICO.
- 2º. SU DISTRITO Y DELIMITACIÓN, SERÁ EL COMPRENDIDO EN UN CÍRCULO CON UN RADIO DE DOS LEGUAS (10 KMS. APROX.), PARTIENDO COMO PUNTO CENTRAL DE LA ACTUAL PLAZA MAYOR.



DOS AÑOS DESPUÉS SE DECRETA SU LÍMITE GEOGRÁFICO, ESTABLECIENDO QUE LOS PUEBLOS CORTADOS POR LA LÍNEA DE DEMARCACIÓN DE DICHO CÍRCULO Y FUERA DE ÉL, PERTENECIERAN A LOS ESTADOS CIRCUNDANTES, SI LA MAYOR PARTE DE SU POBLACIÓN QUEOABA FUERA DEL CÍRCULO DISTRITAL, TAL Y COMO SE MUESTRA EN EL PLANO 3 DE LA PÁGINA ANTERIOR.

SE MUESTRA EN DICHO PLANO LOS LÍMITES DEL DISTRITO SEGÚN DECRETO, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 390 KM²; COMO LAS MANCHAS DE LO QUE ERA EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y LOS POBLADOS DE TACUBA, TACUBAYA, AZCAPOTZALCO, TLATELOLCO, TEXCOCO, TLALPAN, IXTAPALAPA Y XOCHIMILCO. LA SUPERFICIE URBANA DE LA SOLA CIUDAD DE MÉXICO, ERA YA EN ESE MOMENTO DE 378 HAS. SE APRECIA TAMBIÉN EN ESTE PLANO, LA TRAZA DE LAS PRINCIPALES AVENIDAS O CALZADAS QUE COMUNICABAN LA CIUDAD HACIA TODAS LAS DIRECCIONES, NO SÓLO CON LOS POBLADOS MENCIONADOS, SINO CON LAS PRINCIPALES CIUDADES DE LOS ESTADOS VECINOS (PUEBLA, VERACRUZ, TOLUCA, ETC.).

EL DISTRITO FEDERAL, QUEÓ POR DISPOSICIÓN GUBERNAMENTAL EN 1837 INCORPORADO AL ESTADO DE MÉXICO Y DOCE AÑOS DESPUÉS, EN 1849, VOLVIÓ OTRA VEZ A DESINCORPORARSE DE ÉL EN FORMA DEFINITIVA POR OTRO DECRETO.

LA CIUDAD CONTABA YA EN ESE ENTONCES, CON CERCA DE 200,000 HABITANTES Y UNA GRAN DIVERSIDAD DE EDIFICIOS PÚBLICOS, COMO EL PARIÁN, LA DIPUTACIÓN, LA CASA DE LA PÓLVORA, EL MATADERO, EL TEATRO, LA CASA DE MONECA, LA PLAZA DE TOROS, LA UNIVERSIDAD, EL PALACIO DE MINERÍA, DIEZ COLEGIOS, TREINTA Y SEIS CONVENTOS, VEINTE MESONES Y OTROS MÚLTIPLES. EL PROBLEMA DE LAS INUNDACIONES SE HABÍA ATENUADO DEBIDO A LAS MÚLTIPLES OBRAS DE DESECACIÓN DE LOS LAGOS, LAS DE DESVIACIÓN DE RÍOS, COMO EL DE TACUBAYA UNIDO AL DE XOLA, PARA DESEMBOCAR FINALMENTE EN EL CANAL NACIONAL, A CUYO NUEVO SEGMENTO SE LE DIÓ EL NOMBRE DE RÍO DE LA PIEGUA. OBRA QUE JUNTO A OTRA IMPRESIONANTE LLAMADA PASO DE NOCHISTONGO – QUE DURÓ CASI 180 AÑOS EN CONCLUIRSE –, TRANSFORMARON IMPORTANTEMENTE EL COMPORTAMIENTO HIDROLÓGICO DE LA PARTE CENTRAL DEL VALLE Y CON ELLO EL DE LA CIUDAD MISMA.

EN CUANTO AL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, PARA 1830 LA CIUDAD YA CONTABA CON MÁS DE 9,000 METROS DE CANERÍA PRINCIPAL Y CASI 45,000 DE SECUNDARIA. EXISTIAN 42 FUENTES PÚBLICAS SUMINISTRADAS POR LA RED PRINCIPAL Y OTRAS PRIVADAS, ASÍ COMO LAS PRIMERAS 385 TOMAS DOMICILIARIAS LLAMADAS MERCEDES. ALIMENTADAS ESTAS POR LA RED SECUNDARIA, EN FORMA HASTA ESE ENTONCES GRATUITA.

LA CIUDAD, ENTRE INUNDACIONES, PESTES, PROBLEMAS DE INSALUBRIDAD Y ABASTECIMIENTO; CONTINUABA SU LENTO PERO PERTINAZ CRECIMIENTO. PRESENTABA NUMEROSOS PUENTES Y ACUEDUCTOS POR DISTINTOS RUMBOS. ESTOS ÚLTIMOS, CON FRECUENTES REVENTONES Y FRACTURAS QUE PROVOCABAN UN BASTO Y LAMENTABLE DESPERDICIO DE AGUA. CONTABA LA POBLACIÓN CON MÁS DE VEINTE POZOS ARTESIANOS, PARA EL SUMINISTRO DEL VITAL LÍQUIDO.

CONTABA TAMBIÉN LA METRÓPOLI CON TRES PASEOS, POR CIERTO EN COMPLETO ABANDONO. EL DE LA ALAMEDA, EL DE BUCARELI Y EL DE LA VIGA. PARA 1850 SE INAUGURÓ EL SISTEMA DE ALUMBRADO DE GAS DE TREMENTINA EN LAS PRINCIPALES CALLES Y CALZADAS. EN ESE MISMO AÑO, SE UNIERON POR LÍNEA TELEGRÁFICA EL PALACIO NACIONAL CON LA ESCUELA DE MINERÍA, ESTABLECIÉNDOSE POR VEZ PRIMERA EL ARRANQUE DE ESTE TIPO DE COMUNICACIONES.

EN EL AÑO DE 1854, MEDIANTE UN DECRETO PUBLICADO EL DÍA 16 DE FEBRERO. SE MODIFICAN LOS LÍMITES DEL DISTRITO FEDERAL ESTABLECIDOS EXACTAMENTE TREINTA AÑOS ANTES, AUMENTANDO LA EXTENSIÓN ORIGINALMENTE ESTABLECIDA. QUEDARON COMPRENDIDAS AHORA DENTRO DE SUS NUEVOS LÍMITES, LAS SIGUIENTES POBLACIONES:

- AL NORTE: TLALTELOLCO Y LAS ZONAS ALEDAÑAS HASTA EL PUEBLO DE SAN CRISTÓBAL ECATEPEC.
- AL NORORIENTE: EL PUEBLO DE TLALNEPANTLA, HASTA LAS MEDIANIAS CON LAS AGUAS DEL LAGO DE TEXCOCO.
- AL ORIENTE : LAS ZONAS DEL PEÑÓN VIEJO Y SUS PUEBLOS ALEDAÑOS.
- AL SURESTE: LOS PUEBLOS DE IXTAPALAPA, TEPEPAN Y XOCHIMILCO.
- AL SUR: EL PUEBLO DE TLALPAN.
- AL SURESTE: LOS POBLADOS DE COYOACAN, SAN ANGEL, MIXCOAC, TACUBAYA Y EL LÍMITE ORIENTE DE HUIXQUILUCAN.
- AL PONIENTE: CHAPULTEPEC, LA HACIENDA DE LOS MORALES Y LOS PUEBLOS DE SANTA FE, SAN JOAQUÍN Y LOS REMEDIOS.
- AL NORPONIENTE: EL PUEBLO DE TACUBA, EL DE ATZCAPOTZALCO Y PARTE DEL DE SAN BARTOLO NAUCALPAN.

A LOS POCOS DÍAS, EL 27 DE MARZO Y MEDIANTE ESTE MISMO DECRETO, EL PROPIO DISTRITO FEDERAL SE VIÓ JURÍDICA Y POLÍTICAMENTE SUBDIVIDIDO EN PREFECTURAS CENTRALES O INTERIORES, CORRESPONDIENDO A LOS OCHO CUARTELES MAYORES Y EN TRES PREFECTURAS EXTERIORES: LA DE TLALNEPANTLA, TACUBAYA Y TLALPAN.

EN JULIO DE 1857, SE INAUGURÓ LA VÍA FÉRREA QUE UNIRÍA AL CENTRO DE LA CIUDAD CON LA VILLA DE GUADALUPE AL NORTE Y UN PAR DE MESES DESPUÉS, EL 16 DE SEPTIEMBRE; SE INAUGURÓ LA QUE UNIRÍA HACIA EL SURESTE A LA PROPIA CIUDAD CON EL POBLADO DE TACUBAYA. INDUDABLEMENTE QUE ESTAS DOS IMPORTANTES OBRAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL, MARCARON UNA PROFUNDA TRANSFORMACIÓN EN EL SISTEMA SOCIAL Y ECONÓMICO DE LA POBLACIÓN Y GENERARON IRREMEDIABLEMENTE LA NUEVA PAUTA DE COMUNICACIÓN Y MORFOLOGÍA URBANA DE LA CIUDAD. AL ACORTAR SUSTANCIALMENTE LAS DISTANCIAS EN LAS FORMAS DE DESPLAZAMIENTO HASTA ESE ENTONCES CONOCIDAS, LO QUE TRAJÓ COMO CONSECUENCIA LÓGICA, LA TENDENCIA A CREAR UN MAYOR NÚMERO DE ASENTAMIENTOS DENTRO DEL ÁREA URBANA, EN POR LO PRONTO ESTOS DOS POBLADOS YA COMUNICADOS DE MANERA PRÁCTICA, CÓMODA Y ACCESIBLE AL NÚCLEO CENTRAL.

UNA DE ESTAS OBRAS IMPORTANTES DE INFRAESTRUCTURA – EN ESTE CASO VIAL – QUE DIRECTAMENTE ATAÑE A NUESTRA ZONA Y PROPICIA LA ORIENTACIÓN DE SU DESARROLLO, AMINORÓ ENORMEMENTE LOS TIEMPOS DE RECORRIDO Y PROPICIÓ COMO YA DIJE, ASENTAMIENTOS URBANOS MÁS DISTANTES, COMUNICANDO EL PARTIDO O TERRITORIO QUE A SU VEZ SE SUBDIVIDÍA EN OTROS SUBCENTROS URBANOS O MUNICIPALIDADES: LA PROPIA DE TACUBAYA, LA DE TACUBA, SANTA FE (DONDE EXISTÍA OTRA FUENTE DE SUMINISTRO DE AGUA), EL PROPIO CHAPULTEPEC Y MIXCOAC. ZONAS A LAS QUE SE TRANSPORTABAN, YA HACIA LAS ÚLTIMAS DOS DÉCADAS DEL SIGLO XIX, UN BUEN NÚMERO DE POBLADORES QUE HABITABAN LA PERIFERIA DE LA CIUDAD.

LA REFORMA Y SUS EFECTOS.

LA VIDA NACIONAL Y LA DE LA CAPITAL MISMA, SE VIO PROFUNDAMENTE TRANSFORMADA A RAÍZ DE LA PROMULGACION DE LAS LEYES DE REFORMA, LLEVADA A CABO EN VERACRUZ EN 1859 POR EL PRESIDENTE JUÁREZ. INFLUYERON Y MARCARON EN FORMA NOTABLE LAS ESTRUCTURAS DE CONTROL Y PROPIEDAD DE PODEROSOS GRUPOS CONSERVADORES, PRINCIPALMENTE ECLESIASTICOS. SE PROMOVIERON DRÁSTICAS MODIFICACIONES DE TIPO LEGISLATIVO, POR LAS CUALES SE ABRIÓ UNA PROFUNDA BRECHA ENTRE LAS INSTITUCIONES DE LA IGLESIA Y EL ESTADO. TODO ÉSTO CONTRIBUYÓ DE MANERA IMPORTANTE A LA TRANSFORMACION DE LA FISONOMIA Y ACTIVIDAD MISMA DE LA VIDA CIUDADINA, SUMERGIDA DESDE MUCHO TIEMPO ATRÁS EN UNA RÍGIDA ESTRUCTURA MONÁSTICA Y RELIGIOSA EN GENERAL.

LAS LEYES DE SECULARIZACIÓN Y NACIONALIZACIÓN DE BIENES ECLESIASTICOS, PROMULGADAS POR JUÁREZ EN 1861 – TAN SOLO TRES SEMANAS DESPUÉS DE SU TRIUNFAL ENTRADA A LA CIUDAD DE MÉXICO – REQUJO EL NÚMERO DE CONVENTOS A MÁS DE LA MITAD. RESTRINGIENDO CON ÉSTO LAS FUNCIONES Y PARTICIPACIÓN DE LAS ORDENES EN GRAN PARTE DE LAS ACTIVIDADES COTIDIANAS, TANTO EN UNIVERSIDADES, COLEGIOS Y ESCUELAS DENTRO DEL CAMPO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA EDUCACIÓN; COMO EN HOSPITALES, CLÍNICAS, ORFELINATOS Y CASAS DE ASISTENCIA, EN EL TERRENO DE LA SALUD. INCONTABLES FINCAS, HACIENDAS, CASAS Y MUCHAS OTRAS PROPIEDADES; ASÍ COMO CUENTAS, MUEBLES Y ENSERES, FUERON EXPROPIADAS AL CLERO Y PUESTAS BAJO EL USUFRUCTO Y ADMINISTRACIÓN DEL GOBIERNO.

TODO ÉSTA SERIE DE ACONTECIMIENTOS SOCIOPOLÍTICOS, LLEVADOS A UN ESCENARIO FÍSICO-AMBIENTAL, TRAJERON COMO OBVIO RESULTADO LA TRANSFORMACIÓN DE LA PROPIA ESTRUCTURA DE LA CIUDAD. LLEVADAS POR TAL EFERVESCENCIA DE CAMBIO, LAS AUTORIDADES AMPLIARON PLAZAS, ABRIERON NUEVAS CALLES Y PROLONGARON OTRAS. COMO POR EJEMPLO LA DE MECATEROS (HOY 5 DE MAYO) HACIA EL PONIENTE HASTA SANTA ISABEL (HOY EJE CENTRAL LAZARO CÁRDENAS), DEMOLIENDO LOS CONVENTOS Y OTRAS EDIFICACIONES RELIGIOSAS, QUE ESTORBABAN LA NUEVA TRAZA DE NUEVAS MANZANAS Y LOTES. SE INICIÓ ÉSTA ACCIÓN PRECISAMENTE CON EL PRIMERO CONSTRUIDO EN AMÉRICA, EL DE SAN FRANCISCO.

OTRAS PROPIEDADES FUERON FRACCIONADAS, EXPROPIADAS Y VENDIDAS, ADAPTÁNDOSE PRINCIPALMENTE COMO VIVIENDAS O COMO EDIFICIOS DE USO PÚBLICO, TALES COMO BIBLIOTECAS O INSTITUTOS DE ENSEÑANZA LAICA.

EL DISTRITO FEDERAL, SUFRE UNA NUEVA DIVISIÓN POLÍTICA A RAÍZ DE UN DECRETO PROMULGADO EL 6 DE MAYO DE 1861, QUE ESTABLECE CINCO PARTIDOS O TERRITORIOS. SE AFINA LA MEDIDA UN AÑO DESPUÉS, PARA QUEDAR BAJO EL SIGUIENTE ESQUEMA.

- PARTIDO DE MÉXICO.
 - MUNICIPALIDAD DE MÉXICO.
- PARTIDO DE GUADALUPE HIDALGO
 - MUNICIPALIDADES DE GUADALUPE HIDALGO Y ATZCAPOTZALCO.
- PARTIDO DE XOCHIMILCO.
 - MUNICIPALIDADES DE XOCHIMILCO, TULYEHUALCO, TLÁHUAC, SAN PEDRO ATOCPAN, MILPA ALTA Y ATZAHUACAN.
- PARTIDO DE TLALPAN.
 - MUNICIPALIDADES DE TLALPAN, SAN ANGEL, COYOACAN, IXTAPALAPA E IXTACALCO.
- PARTIDO DE TACUBAYA.
 - MUNICIPALIDADES DE TACUBAYA, TACUBA, SANTA FE Y MIXCOAC.

ES DECIR UN TOTAL DE DIECIOCHO MUNICIPALIDADES EN TODO EL DISTRITO.

VEINTICINCO AÑOS DESPUÉS, LA CIUDAD ESTRENA SU NOVEDOSO SISTEMA ELÉCTRICO DE ALUMBRADO Y CUENTA YA PARA ENTONCES CON UN MODERNO SISTEMA MÚLTIPLE DE TRANSPORTE COLECTIVO: CONSISTÍA EL PRIMERO, EN VARIOS COCHES DE SITIO DE DIVERSAS CATEGORÍAS TIRADOS POR CABALLOS. OTRO, A BASE DE CARRUAJES LARGOS TAMBIÉN TIRADOS POR CABALLOS CON CAPACIDAD PARA VEINTE PERSONAS CADA UNO, MISMOS QUE IBAN A SAN ANGEL, TACUBA, LA VILLA Y TACUBAYA.

EL TERCERO Y ÚLTIMO, A BASE DE FERROCARRILES DE TRACCIÓN ANIMAL LLAMADOS TRANVÍAS. QUE RECORRIAN CONSIDERABLES DISTANCIAS DEL CENTRO DE LA CIUDAD A PUNTOS DISTANTES, TALES COMO MIXCOAC, COYDAGAN, SAN ANTONIO, TLALPAN, CHAPULTEPEC, LA PIEDAD, ATZCAPOTZALCO, POR MENCIONAR SOLO ALGUNOS. EN SUMA REPRESENTABAN MÁS DE 90 KM DE VÍA, POR DONDE TRANSPORTABAN SUS CERCA DE 100 VAGONES DE CARRUAJES LARGOS, QUE TRANSPORTABAN DIARIAMENTE ALREDEDOR DE 13,600 PASAJEROS.



EN 1898 SE INICIARON LOS TRABAJOS DE ELECTRIFICACIÓN DE LA RED FERROVIARIA DESCRITA. INAUGURÁNDOSE EL PRIMER TRAMO - MÉXICO-TACUBAYA - EN ENERO DE 1900, AÑO EN EL QUE YA SE CONTABA CON 37 COCHES DE PRIMERA, 179 DE SEGUNDA Y 315 DE TERCERA. INDUDABLEMENTE ESTE REFORZAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE COLECTIVO, FUE UN FACTOR MUY RELEVANTE EN EL FENÓMENO DE LA EXPANSIÓN DE LA CIUDAD. LO MISMO Y COMO COMPLEMENTO, POR LA PROPIA RED FERROVIARIA INTERESTATAL QUE A PARTIR DE 1873, CON LA INAUGURACIÓN DEL TRAMO MÉXICO-VERACRUZ, INCENTIVÓ LA INMIGRACIÓN MASIVA HACIA EL VALLE DE MÉXICO.

OTRO ELEMENTO QUE TRANSFORMA CONSIDERABLEMENTE EL ESQUEMA DE MOVIMIENTO DENTRO DE LA ESTRUCTURA DE LA CIUDAD, ES EL LLAMADO "AUTOMÓVIL". NO SE SABE CON PRECISIÓN CUANDO LLEGÓ EL PRIMERO, PERO AL TERCER AÑO DE ESTE SIGLO, YA EXISTÍAN MÁS DE 130 Y TRES AÑOS DESPUÉS, AUMENTARON A 800. FENÓMENO QUE OBLIGÓ A UNA REGLAMENTACIÓN CON LÍMITES MÁXIMOS DE VELOCIDAD: 40 KM/HR EN CALLES POCO TRANSITADAS Y 10 KM/HR EN LAS DE MAYOR CIRCULACIÓN, NO OBEYÉNDOSE REBASAR EN ESTAS ARTERIAS A COCHES NI TRANVÍAS.

AUNQUE AL CABO DE LOS AÑOS, ESTE IMPLEMENTO DE LA AVANZADA TECNOLOGÍA DE LA ÉPOCA LLEGÓ A SUPERAR POR MUCHO EN RAPIDEZ, AUTONOMÍA Y COMODIDAD, AL SISTEMA DE TRANVÍAS; PARA LOS AÑOS 30'S, EL AUTOMÓVIL SATURABA YA EL CENTRO DE LA CIUDAD, - CON UN NÚMERO DE AUTOMOTORES QUE SE MUESTRA EN LA SIGUIENTE TABLA - LA CUAL CONTABA EN ESE ENTONCES, CON UNA SUPERFICIE CERCANA A LAS 7 000 HAS, INCLUYENDO LOS MUNICIPIOS CONURBADOS.

AÑO	No. DE AUTOS	No. DE CA - MIONES DE PASAJEROS	No. DE CA - MIONES DE CARGA	TOTAL DE VEHICULOS ANUALMENTE	COCHE TRACCION ANIMAL
1924	10 787	2 849	2 145	15 781	2 745
1925	15 063	2 622	3 059	20 744	2 060
1926	13 705	2 281	3 454	19 440	788
1927	13 925	1 988	4 492	20 405	602
1928	16 056	1 684	4 697	22 437	518
1929	17 435	2 080	4 896	24 411	512
1930	18 310	1 841	5 035	25 186	

EL ANTECEDENTE DEMOGRAFICO INMEDIATO ANTERIOR QUE MARCA LA PAUTA PARA PRINCIPIOS DE SIGLO, ES EL REGISTRO QUE SE TIENE DEL AÑO DE 1895, FECHA EN LA QUE SE LEVANTÓ EL CENSO DE POBLACION CON LOS SIGUIENTES RESULTADOS:

DISTRITOS	HABITANTES
Municipalidad de México	331,781
Prefectura de Guadalupe Hidalgo	12,565
Prefectura de Azcapotzalco	12,065
Prefectura de Tacubaya	27,985
Prefectura de Coyoacan	23,726
Prefectura de Tlalpan	19,629
Prefectura de Xochimilco	48,662
Población total	476,413

ESTA POBLACIÓN SE AGRUPABA DENTRO DE LA TRAZA URBANA QUE LA CIUDAD FUE DIBUJANDO A LO LARGO DE LOS AÑOS DESDE SU FUNDACIÓN MISMA. Y ES A MEDIADOS DEL SIGLO XIX, CUANDO APARECE UN NUEVO VOCABLO EN EL LENGUAJE CIUDADINO: EL DE "COLONIA". PROVENIENTE DEL LATÍN Y APLICÁNDOSE POR PRIMERA VEZ EN MÉXICO PARTICULARMENTE A LOS EXTRANJEROS, PARA DEFINIR: -"AL GRUPO DE PERSONAS DE PROCEDENCIA FORÁNEA, QUE SE ASIENTA EN UN LUGAR PARA POBLARLO Y CULTIVARLO"-.

LO ANTERIOR SE DESPRENDE DE LA SOLICITUD HECHA AL GOBIERNO POCOS AÑOS ANTES, CONCRETAMENTE EN 1840 POR UN GRUPO DE LA COMUNIDAD FRANCESA, PARA OBTENER LA CONCESIÓN DEL USUFRUCTO DE UNOS TERRENOS UBICADOS ENTRE EL PASEO DE BUCARELI Y LA CALLE DE SAN JUAN DE LA PENITENCIA (HOY BUEN TONO). ESTA PETICIÓN HECHA CON OBJETO DE URBANIZARLOS Y HABITARLOS. A ESTE SECTOR SE LE NOMBRÓ LA COLONIA FRANCESA, CAMBIANDO SU NOMBRE POSTERIORMENTE POR EL DE LA COLONIA NUEVO MÉXICO, DESPUÉS DE LA GUERRA CON LOS FRANCESES.

DIEZ AÑOS DESPUÉS - EN 1850 - SURGE LA SEGUNDA COLONIA LLAMADA DE LOS ARQUITECTOS Y SE ESTABLECE A PARTIR DE ESE MOMENTO, EL CRITERIO STANDARD PARA CUALQUIER NUEVO DESARROLLO DE URBANIZACIÓN EN LOS ALREDEDORES DE LA CIUDAD.

LA SECUENCIA POSTERIOR EN EL SURGIMIENTO DE NUEVAS COLONIAS EN LA CIUDAD DE MÉXICO - SEGÚN DATOS HISTÓRICOS ESTABLECIDOS POR DON FRANCISCO DE LA MAZA - SE DA DE LA SIGUIENTE MANERA:

- EN 1869, SE INICIA LA DE SANTA MARÍA LA RIBERA.
- EN 1872, LA DE LOS AZULEJOS (DESPUÉS GUERRERO)
COMO PRODUCTO DE LA APERTURA DE LA CALLE, A PARTIR DEL CONVENTO DE SAN FERNANDO.
- EN 1874, SE ORIGINA LA COLONIA CUAUHTÉMOC
COMO PRODUCTO DE FRACCIONAR LA HACIENDA DE LA TEJA.
- EN 1882, SE GENERAN LA DE SAN RAFAEL Y LA DE SAN PEDRO DE LOS PINOS.
- EN 1886, APARECE LA COLONIA MORELOS.
- EN 1889, SURGE LA COLONIA DEL RASTRO.
- DE 1890 A 1900, SE FORMARON LAS COLONIAS REFORMA, HIDALGO,
INDIANILLA AMERICANA Y LA CONDOSA.
UBICADAS A PARTIR DEL PASEO DE BUCARELI AL PONIENTE
- EN 1891, LA COLONIA DE LA CANDELARIA Y LIMANTOUR.
- EN 1894, LA COLONIA DÍAZ DE LEÓN Y LA COLONIA DE LA MAZA.

POR OTRO LADO Y UNA VEZ MÁS, UNA NUEVA DELIMITACIÓN SE ESTABLECE PARA EL DISTRITO FEDERAL EN 1899, MEDIANTE LOS DECRETOS DEL 28 DE JULIO Y DEL 14 DE DICIEMBRE. ESTOS DELINEAN CON MAYOR PRECISIÓN LOS LÍMITES DE CADA UNA DE LAS MUNICIPALIDADES, TOMANDO POR PRIMERA VEZ EN CUENTA - DESDE SU CREACIÓN - ACCIDENTES TOPOGRÁFICOS Y BARRERAS FÍSICO-AMBIENTALES PARA SU DEMARCACIÓN. DIO LO ANTERIOR COMO RESULTADO, UNA CONFIGURACIÓN IRREGULAR EN FORMA DE "GOTA DE AGUA" A PUNTO DE PRECIPITARSE. ANCHA EN SU BASE AL SUR Y ANGOSTA EN SU CUSPIDE AL NORTE.

SE ESTABLECE BAJO ESTA CONFIGURACIÓN EL CRITERIO DE PREFECTURAS, SUSTITUYENDO AL DE MUNICIPALIDADES. SE MODIFICAN - COMO YA DIJE - SUS LÍMITES FÍSICOS Y SE AGRUPAN EN SIETE DISTRITOS, QUE SUMANDO YA UNA EXTENSIÓN TERRITORIAL DE 1482 KM², COLINDAN AL PONIENTE, NORTE Y ORIENTE, CON EL ESTADO DE MÉXICO Y AL SUR CON EL DE MORELOS.



SITUACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

PARA DEFINIR MEJOR NUESTRO ESCENARIO FÍSICO DENTRO DE UN CONTEXTO HISTÓRICO-SOCIAL Y DE ESA MANERA, IMPRIMIR UN ENFOQUE MÁS APROPIADO AL ESTUDIO URBANÍSTICO QUE ENMARCA MI TEMA CENTRAL EN EL PRESENTE ESTUDIO. HE DECIDIDO DAR COBERTURA AL DESARROLLO INTEGRAL DEL ÁREA QUE NOS OCUPA, DESDE UNA PERSPECTIVA CRONOLÓGICA DE LOS ACONTECIMIENTOS MÁS IMPORTANTES QUE HAN INFLUIDO EN SU DESARROLLO, NO SOLO MORFOLÓGICO SINO CUALITATIVO, DURANTE LOS ÚLTIMOS CINCUENTA AÑOS A PARTIR DE SU NACIMIENTO COMO CONGLOMERADO URBANO. NO SIN ANTES REFERIRME BREVEMENTE A LOS ANTECEDENTES POLÍTICO-ADMINISTRATIVOS QUE TUVIERON LUGAR A TRAVÉS DEL PROCESO EVOLUTIVO DE NUESTRA CIUDAD, COMO ENTIDAD VIVA Y DINÁMICA QUE HA SIDO DESDE UN PRINCIPIO Y HASTA NUESTROS DÍAS, SINO IGUALMENTE A LOS DIVERSOS FACTORES SOBRESALIENTES TANTO DE ÍNDOLE NATURAL COMO SOCIOLOGICA, ASÍ COMO AL PROPIO PRESTIGIO HISTÓRICO Y VALOR PATRIMONIAL QUE SE LE CONCEDE A LA TAN CÉLEBRE REGIÓN DE CHAPULTEPEC.

¿Y POR QUÉ HAGO ÉNFASIS EN EL PRESTIGIO HISTÓRICO Y VALOR PATRIMONIAL DE ESTA ZONA, ASÍ COMO EN LA IMPORTANTE NECESIDAD DE PRESERVAR AMBOS? PUÉS POR LOS MÚLTIPLES EVENTOS CITADOS EN LOS CAPÍTULOS PREVIOS, DE LOS QUE CONVENDRÍA HACER UNA BREVE REFERENCIA A MANERA DE SÍNTESIS, PARA PONDERAR Y DEJAR CLARO EL TESORO TAN INVALUABLE QUE SE HA IDO ACUMULANDO A LO LARGO DE LOS TIEMPOS, DENTRO DE TAN MÁGICO CONTEXTO URBANO.

FUE ESPECÍFICAMENTE EN EL CAPÍTULO DE ANTECEDENTES HISTÓRICOS, DONDE SE REALIZÓ DE MANERA EXTENSA UNA SINÓPSIS CRONOLÓGICA DEL DEVENIR DE ESTA ÁREA Y DE ELLO SE DESPRENDEN IMPORTANTES CONSIDERACIONES QUE CONVENDRÍA DESTACAR:

- CHAPULTEPEC ES UN ÁREA DE RESERVA NATURAL, EN SU ÉPOCA CON INVALUABLES RECURSOS ACUÍFEROS QUE SUSTENTARON LA VIDA Y DESARROLLO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DESDE MEDIADOS DEL SIGLO XV HASTA LA TERCERA DÉCADA DEL PRESENTE. NO OBSTANTE ENCONTRARSE A POCO MÁS DE CINCO KMS. DEL CENTRO CEREMONIAL, LOS DIRIGENTES DEL IMPERIO MEXICANO – NACIDO EN 1428 UNA VEZ LIBERADOS DEL SEÑORÍO DE AZCAPOTZALCO – DECIDEN LLEVAR A CABO CUANTIOSAS OBRAS DE CONDUCCIÓN DEL VITAL LÍQUIDO, PARA FORTALECER SU PRÓSPERO ASENTAMIENTO EN EL CENTRO.

- EN SU MOMENTO, EL LUGAR ADQUIERE – POR SU ESPLENDOR Y BELLEZA NATURAL – CARACTERÍSTICAS DE REDUCTO DE DESCANSO Y SOLAZ PARA EL EMPERADOR AZTECA EN TURNO, INICIÁNDOSE CON MOCTEZUMA I. DESPUÉS DE LA CONQUISTA, ES EL JEFE MÁXIMO ESPAÑOL – DON HERNÁNDO CORTÉS – EL QUE TOMA POSESIÓN DE ESTAS INSTALACIONES Y LAS HACE DE SU EXCLUSIVO GOCE Y DISFRUTE.

- DIEZ AÑOS DESPUÉS, UNA VEZ LOGRADA LA INSTITUCIONALIZACIÓN DE LOS PODERES POLÍTICOS EN LA NUEVA COLONIA. ES DIRECTAMENTE LA SOBERANA DEL IMPERIO ESPAÑOL – JUANA LA LOCA – HIJA DE CARLOS V, QUIEN DECRETA LA EXPROPIACIÓN DE ESTAS ESPLÉNDIDAS TIERRAS. NO SOLO PARA GARANTIZAR EL ESTRATÉGICO Y ÚNICO SUMINISTRO DE AGUA DEL QUE DEPENDÍA LA NUEVA URBE, SINO TAMBIÉN PARA AMPLIAR LAS OPCIONES DE ENTRETENIMIENTO Y DESCANSO A MAYOR NÚMERO DE PERSONAS, PRINCIPALMENTE LOS MIEMBROS DE LA CORTE VIRREINAL, ENCABEZADA POR DON ANTONIO DE MENDOZA. ESTOS TERRENOS, PERTENECÍAN A LOS LLAMADOS EJIDOS DE CHAPULTEPEC, ESTABLECIDOS MEDIANTE CÉDULA REAL A PARTIR DEL 3 DE OCTUBRE DE 1539.

VEINTICINCO AÑOS DESPUÉS, REPRESENTABA NO SOLO LA FRONTERA AL PONIENTE DE LA MÁXIMA EXTENSIÓN CONCEBIDA DENTRO DEL TERRITORIO DE LA NUEVA METRÓPOLI, HACIA LAS AFUERAS DE LOS LÍMITES DE LA TRAZA URBANA. SU DELIMITACIÓN EN ESE LADO, ERA EL CAMINO CONOCIDO COMO EL DEL PEDREGAL DE SAN ÁNGEL Y LA CALZADA DE SAN JUAN DE LETRÁN Y JUAN RUIZ DE ALARCÓN, (HOY EJE CENTRAL LAZARO CÁRDENAS).

TAMBIEN REPRESENTABA UN POLO TERRITORIAL DE GRAN ATRACCION, ENLAZADO FUERTEMENTE HACIA UN NUCLEO URBANO CENTRAL AL ORIENTE A TRAVES DE UNA ARTERIA DE CONEXION QUE ARRANCABA DE SAN PABLO, PASABA POR IZAZAGA, CONTINUABA POR ARCOS DE BELÉN Y REMATABA EN LA PROPIA CALZADA DE CHAPULTEPEC, DE FRENTE AL BOSQUE. PARA CONTINUAR MÁS ADELANTE CON EL DENOMINADO CAMINO DE LA HACIENDA DE LOS MORALES, QUE CON TRAYECTORIA SURPONIENTE, SE UNÍA MAS ABAJO CON EL CAMINO DE SANTA FE (CAMINO REAL DE TOLUCA), QUE CONDUCA HACIA ESTE PUEBLO Y AL DE SAN JOAQUIN EN LA PERIFERIA.

ESTE CAMINO DE LA HACIENDA (HOY AV. DE LOS CONSTITUYENTES), CORRIA ADOSADO TANGENCIALMENTE AL BOSQUE Y ZONA DE MANANTIALES DEL VIEJO CHAPULTEPEC, DEMARCANDO SU LIMITE SUR. SE ARTICULABA HACIA EL CENTRO CON LA CALZADA PRINCIPAL (DE CHAPULTEPEC) MEDIANTE UN TRAMO DE UNA ARTERIA EXISTENTE (CALZADA DE TACUBAYA, HOY CIRCUITO INTERIOR), QUE COMUNICABA A LA CIUDAD DE MEXICO CON EL PUEBLO O CUARTEL DEL MISMO NOMBRE. EL SEGMENTO CENTRAL DE ESTE TRAZO, SERVIA A LOS HABITANTES DE LA CIUDAD COMO EL CAMINO MAS CORTO PARA VISITAR TAN BELLOS LUGARES.

- PARA 1750, SE CONTABA CON DOS CANALES DE AGUA POTABLE QUE CUBRIAN LAS NECESIDADES DE UNA CIUDAD CON EXTENSION DE 210 HAS. UNO DE ELLOS ERA PRECISAMENTE EL DE BELÉN, QUE CORRIA DESDE LOS MANANTIALES DE CHAPULTEPEC, HASTA UN PUNTO TERMINAL CERCA DE LOS LIMITES SURPONIENTE DE LA TRAZA URBANA CENTRAL, DENOMINADA SALTO DEL AGUA.

CASI 30 AÑOS DESPUÉS, ESTABA CONCLUIDA EN ESTE SEGMENTO UNA OBRA MAJESTUOSA DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA QUE TARDÓ OCHO EN CONSTRUIRSE. SE TRATA DEL CÉLEBRE ACUEDUCTO DE BELÉN, EL CUAL CONTABA CON MÁS DE 900 ARCOS A LO LARGO DE SUS CASI 4 KMS. DE LONGITUD. ESTA OBRA REFORZÓ AÚN MÁS LA YA DE POR SÍ SÓLIDA INTERRELACION ENTRE EL ÁREA DEL CENTRO Y LA DE CHAPULTEPEC.

- OTRO ASPECTO RELEVANTE QUE TUVO UN GRAN PESO EN EL CRECIMIENTO URBANO HACIA NUESTRA ZONA, ES QUE 3 AÑOS DESPUÉS - EN 1783 - JUNTO CON EL PRIMER INTENTO DE ORGANIZACIÓN GEOPOLÍTICA DE LA CIUDAD, CHAPULTEPEC ES DECRETADO COMO UNO DE LOS OCHO NÚCLEOS ADMINISTRATIVOS DE LA METRÓPOLI, CON CARÁCTER DE CUARTEL MAYOR, CON OTRO MUY CERCANO AL SUR QUE ERA EL DE TACUBAYA. EN ESTE MOMENTO, ESTOS DOS CENTROS URBANOS TOMAN UNA FUERZA PREDOMINANTE DENTRO DEL ESCENARIO GLOBAL DE LA MISMA. FUERZA E IMPORTANCIA QUE YA NUNCA PERDERÍAN, AL COMPARTIR NO SOLO ARTERIAS DE ENLACE, SINO IMPORTANTES OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS DENTRO DEL RUBRO DE LAS COMUNICACIONES Y EL TRANSPORTE; OBRAS QUE LAS IMPULSÓ CONJUNTAMENTE - INCLUIDO EL BOSQUE Y DOS KILÓMETROS MÁS DE LOMERÍOS OCCIDENTALES HACIA EL PONIENTE - DONDE UN SIGLO DESPUÉS, TENDRÍA INICIO EL PROCESO MASIVO DE URBANIZACIÓN QUE DARÍA ASÍ ORIGEN A UNA DE LAS ÁREAS RESIDENCIALES MÁS ESPLENDIDAS Y PRÓSPERAS DE NUESTRA GRAN CIUDAD DE MÉXICO.

- EL ÁREA DE CHAPULTEPEC, ES CONSIDERADA PARA ESTABLECER EN EL AÑO DE 1824 - UNA VEZ CONSUMADA LA INDEPENDENCIA - LOS LIMITES URBANOS, AL MOMENTO DE CREARSE POR PRIMERA VEZ EL CONCEPTO DE DISTRITO FEDERAL. ESTE COMO CENTRO-SEDE DE LOS PODERES DE LA UNIÓN RECIÉN INSTAURADOS, FORMABA PARTE FUNDAMENTAL DE UN TERRITORIO DE 390 KMS²., CIRCUNSCRITOS DENTRO DE UN RADIO DE 10 KMS CON PUNTO HACIENDO CENTRO EN LA GRAN PLAZA MAYOR O ZÓCALO, SEGÚN SE MUESTRA EN EL PLANO 3.

ESTABA EN ESTA DECISIÓN DEL GOBIERNO FEDERAL - TOMADA POR CIERTO CON PROFUNDO SIGNIFICADO HISTÓRICO - MARCADO EL DESTINO URBANÍSTICO DE NUESTRA ÁREA, AL QUEDAR DECRETADA SU INCORPORACIÓN DENTRO DEL ÁMBITO ADMINISTRATIVO DE LA GRAN URBE GOBERNANTE.

- EN 1854 - TREINTA AÑOS DESPUÉS - SE AMPLIAN LOS LIMITES DEL DISTRITO Y SE INCORPORAN JUNTO CON EL ÁREA DE CHAPULTEPEC, LA DE SANTA FE, SAN JOAQUÍN, LOS REMEDIOS Y LA PROPIA HACIENDA DE LOS MORALES AL PONIENTE. LA PRIMERA COMO CUARTEL MAYOR, CAMBIA AHORA A PREFECTURA INTERIOR Y TACUBAYA - SU MANCUERNA - SE DESIGNA COMO UNA DE LAS TRES NUEVAS PREFECTURAS EXTERIORES, PARA SUMAR UN TOTAL DE ONCE. CHAPULTEPEC COMO NÚCLEO URBANO Y ENTIDAD POLÍTICA, REFUERZA SU PRIMACÍA ADMINISTRATIVA, NO OBSTANTE SE LOCALIZABA A POCO MÁS DE CINCO KMS. DE LA PLAZA CENTRAL DEL GOBIERNO-SEDE.

- PARA SEPTIEMBRE DE 1857, OTRA MUY IMPORTANTE OBRA DE INFRAESTRUCTURA FORTALECE AUN MAS EN EL SECTOR DE LA CIUDAD Y FOMENTA EL SURGIMIENTO DE NUEVOS ASENTAMIENTOS CERCANOS A LA ZONA, INTENSIFICANDO AL MISMO TIEMPO LAS INTERRELACIONES MASIVAS CON EL NUCLEO CENTRAL Y TRANSFORMANDO CON ELLO NO SOLO EL COMPORTAMIENTO SOCIOECONOMICO DE LOS CITADINOS, SINO TAMBIEN LA PROPIA MORFOLOGIA DE LA CIUDAD MISMA. SE TRATA DE LA NUEVA VIA FERREA QUE COMUNICABA EL ZOCALO CON LA LOCALIDAD O PREFECTURA DE TACUBAYA, PASANDO POR ENFRENTA Y AL COSTADO DE UN SEGMENTO DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC Y COMUNICANDO EN EXTENSION HACIA IMPORTANTES POBLACIONES DE LA ZONA SURPONIENTE. LAS CONSECUENCIAS URBANAS EN CUANTO A LA PROLIFERACION DE NUEVOS ASENTAMIENTOS Y EL DESARROLLO SOCIOECONOMICO QUE ESTO TRAJO AL ACORTAR DRAMATICAMENTE LAS DISTANCIAS, FUE DE TRASCENDENTES CONSECUENCIAS.

- ES POR ESTA ÉPOCA, DURANTE LOS TIEMPOS DEL IMPERIO FRANCÉS ENCAJEZADO POR MAXIMILIANO DE HABSBURGO, CUANDO CHAPULTEPEC CONSOLIDA UNA VEZ MAS SU YA DE POR SI DESTACADA HEGEMONÍA. ESTO MEDIANTE LA DESIGNACIÓN DEL CELEBRE CASTILLO – CONSTRUIDO POR ORDENES DEL VIRREY BERNARDO GÁLVEZ EN 1785 – Y A LOS OCHO DÍAS DE SU PRIMERA VISITA; COMO RESIDENCIA OFICIAL DEL PROPIO EMPERADOR Y SU ESPOSA CARLOTA. QUIENES ADEMÁS, PARA DAR MAYOR REALCE POLÍTICO Y SOCIAL A ESTA ÁREA, INICIARON LOS TRABAJOS PARA LLEVAR A CABO LA REALIZACIÓN – CON LA AYUDA DE INGENIEROS, URBANISTAS Y PAISAJISTAS TANTO MEXICANOS (R. AGEA) COMO FRANCESES Y AUSTRIACOS (BOLLAND) – UNA DE LAS OBRAS MÁS ESPLÉNDIDAS Y HERMOSAS DE NUESTRA ACTUAL METROPOLI, CON 3435 MTS. DE LONGITUD Y 36 DE ANCHO: EL PASEO DE LA REFORMA (ANTES PASEO DEL EMPERADOR, LUEGO PASEO DEGOLLADO) QUE CON UNA AMPLIA Y MAJESTUOSA AVENIDA ARBOLADA DEL MÁS PURO ESTILO EUROPEO Y CON TRAZA HAUSSMANNIANA, ORIENTADA EN DIRECCIÓN NORORIENTE-SURPONIENTE; UNÍA A LA RESIDENCIA OFICIAL CON EL YA FAMOSO PASEO DE BUCARELI, A UNOS CUÁNTOS METROS DE DOS ESPLÉNDIDOS PARQUES PÚBLICOS: EL DE BUCARELI Y EL DE LA ÁLAMEDA, QUE CONDUÍA LUEGO AL PALACIO REAL (HOY NACIONAL).

Foro 4



- DESPUÉS DE LAS REHABILITACIONES HECHAS POR LOS GOBIERNOS REPUBLICANOS A PARTIR DE 1872 AL PASEO DE LA REFORMA, VEINTE AÑOS DESPUÉS DE SU CONCEPCIÓN POR EL PIONERO DE LOS FRACCIONADORES EN MÉXICO, FRANCISCO SOMERA, SURGE – A INICIATIVA DEL SEÑOR RAFAEL MARTÍNEZ DE LA TORRE EN 1895 Y PEGADA AL PUNTO EXTREMO ORIENTE DE NUESTRA ÁREA DE CHAPULTEPEC – LA PRIMERA COLONIA COLINDANTE CON ESTA ZONA: LA COLONIA CUAUHTÉMOC.



ES A PARTIR DE LA INICIATIVA QUE TUVIERON LOS FRANCESES EN 1840 COMO SURGE ENTRE OTROS, ESTE DESARROLLO RESIDENCIAL – CON MÁS DE 1.23 MILLONES DE METROS CUADRADOS – Y PROMOVIDO EN EL TERCER CUARTO DEL SIGLO PASADO, CONJUNTAMENTE CON LA INFRAESTRUCTURA VIAL Y EL IMPORTANTE SERVICIO DE TRANSPORTE MEDIANTE LA VÍA FÉRREA Y LOS VEHICULOS DE TRACCIÓN, LUEGO ELÉCTRICOS. TODO LO ANTERIOR PRODUJO UN IMPRESIONANTE FLUJO DE NUEVOS RESIDENTES A LA AHORA YA CERCANA ZONA DE CHAPULTEPEC Y TACUBAYA.

DICHA COLONIA – LA CUAUHTÉMOC – SE DESARROLLA COMO CONSECUENCIA DE FRACCIONAR LA CÉLEBRE HACIENDA DE LA TEJA Y ES DISEÑADA A LO LARGO DEL PARAMENTO NORTE DEL IMPORTANTE PASEO DE LA REFORMA (ARTERIA PRINCIPAL DE ENLACE ENTRE EL BOSQUE DE CHAPULTEPEC Y LA ZONA CENTRO DE LA CIUDAD), DELIMITADA AL PONIENTE POR LA PUERTA DE ENTRADA AL BOSQUE MISMO, AL ORIENTE POR LA QUE HOY LLEVA EL NOMBRE DE PARQUE VÍA Y FINALMENTE AL NORPONIENTE (DÁNDOLE UNA GEOMETRÍA TRIANGULAR) LA ANTIGUA CALZADA DE LA VERÓNICA (HOY MELCHOR OCAMPO O CIRCUITO INTERIOR).

- EN 1861, CON LA PROMULGACIÓN DOS AÑOS ANTES DE LAS LEYES DE REFORMA Y CON ELLO LA FINALIZACIÓN DEL EFÍMERO (TRES AÑOS) IMPERIO EXTRANJERO, TACUBAYA ES DECRETADA COMO UNO DE LOS CINCO TERRITORIOS O PARTIDOS EN LOS QUE SE SUBDIVIDIÓ EL DISTRITO FEDERAL, ABSORBIENDO EN ÉL – JUNTO CON CUATRO MUNICIPALIDADES PROPIAS (TACUBAYA, TACUBA, SANTA FE Y MIXCOAC) EN LAS QUE A SU VEZ FUE SUBDIVIDIDO – A TODA EL ÁREA DE CHAPULTEPEC Y ZONA DE LOMERÍO, LA QUE SE EXTENDÍA MAS DE CINCO KMS. HACIA EL PONIENTE.

ES CERCA DE ESTA ÉPOCA – DURANTE LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO PASADO – CUANDO EMPIEZAN A SURGIR LOS PRIMEROS FRACCIONAMIENTOS URBANOS CON TRAYECTORIA HACIA EL PONIENTE, EMULANDO LOS DOS PRIMEROS NÚCLEOS, QUE BAJO UN NUEVO CONCEPTO DE AGRUPAMIENTO RESIDENCIAL DENOMINADO "COLONIA", FUNDARON COMO PROMOTORES DE ESTE ESQUEMA LOS MIEMBROS DE LA COMUNIDAD FRANCESA RADICADA EN MÉXICO HACIA 1850, DESPUÉS DE DIEZ AÑOS DE INICIADA SU GESTIÓN.

FOTO 5



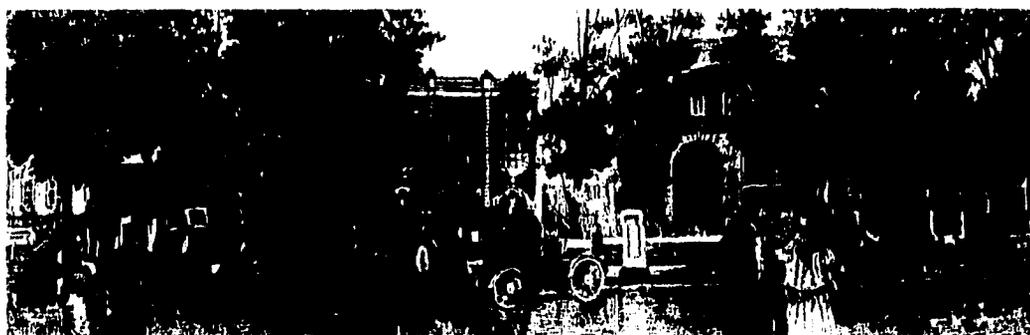


SURGIERON POSTERIORMENTE ALGUNAS OTRAS COLONIAS A TRAVÉS DE ESTOS AÑOS, COMO LA SAN RAFAEL O LA DE SAN PEDRO DE LOS PINOS. PERO NINGUNA TAN RELEVANTE PARA DETONAR EL FENÓMENO DE CONURBACION HACIA EL PONIENTE, COMO LA YA MENCIONADA COLONIA CUAUHTEMOC. A LA QUE LE SIGUIERON EN LA ÚLTIMA DÉCADA DEL SIGLO PASADO Y EN ESTA MISMA DIRECCIÓN, OTRAS NO MENOS IMPORTANTES COMO FUERON LA REFORMA, LA HIDALGO, LA INDIANILLA AMERICANA Y UNA MÁS, MUY IMPORTANTE POR SU TREMENDA CERCANÍA CON CHAPULTEPEC, A PESAR DE EXISTIR VACIOS TERRITORIALES INTERMEDIOS ENTRE ÉSTA Y LAS PRIMERAS COLONIAS DESCRITAS: LA LLAMADA COLONIA CONDESA, INAUGURADA HACIA 1897. CERCANA A LAS INSTALACIONES DEL ENTONCES HIPÓDROMO Y CONTIGUA EN TODO SU SEGMENTO NORPONIENTE A LA TAN IMPORTANTE CALZADA DE TACUBAYA, QUE UNIA COMO YA DIJIMOS ESTA IMPORTANTÍSIMA POBLACIÓN CON LA ENTRADA AL BOSQUE DE CHAPULTEPEC Y CON EL EXTREMO PONIENTE DE LA CALZADA DEL MISMO NOMBRE.

- COINCIDIENDO CON EL IMPORTANTE EVENTO TECNOLÓGICO DE LA ELECTRIFICACIÓN DE LA VÍA FÉRREA ZÓCALO - TACUBAYA Y ESPECIFICAMENTE PARA EL AÑO DE 1899, SE ESTABLECEN NUEVAMENTE – MEDIANTE SENDOS DECRETOS DEL PODER EJECUTIVO – LOS LÍMITES DEL DISTRITO FEDERAL. ESTA VEZ CON UNA MAYOR PRECISIÓN, DADO QUE FUERON TOMADOS EN CUENTA CRITERIOS MÁS TÉCNICOS EN SU DELIMITACIÓN, COMO SON ACCIDENTES TOPOGRÁFICOS Y BARRERAS FÍSICO-AMBIENTALES, CONFORMANDO UNA FIGURA IRREGULAR EN FORMA DE GOTA.

UNA VEZ MÁS, NUESTRA ÁREA DE ESTUDIO – PERTENECIENTE AL DISTRITO DE TACUBAYA, UNO DE LOS SIETE ESTABLECIDOS – QUEDA DENTRO DE LOS YA 1482 KM² (2050 HAS.) DE TODO EL DISTRITO FEDERAL. SEPARADA AL PONIENTE TAN SÓLO A ESCASOS 250 MTS. EN EL PUNTO MÁS CERCANO, A LA LÍNEA LÍMITROFE QUE CORRÍA COLINEAL A LA ACTUALMENTE DENOMINADA BARRANCA TECAMACHALCO (VER PLANO 4 EN EL CAPÍTULO ANTERIOR) COLINDANTE CON EL MUNICIPIO DE NAUCALPAN PERTENECIENTE AL ESTADO DE MÉXICO. MÁS DE MEDIO MILLÓN ERA YA EN ESTE TIEMPO EL NÚMERO DE HABITANTES EN TODA LA METRÓPOLI (MÁS DE 367 MIL EN LA ZONA CENTRO Y CON UNA RELACIÓN DE DENSIDAD ALCANZADO PARA ESTA FECHA DE ENTRE 430 Y 450 HAB./HA.). POCO MÁS DEL 20% DE TODA LA POBLACIÓN SE ASENTABA EN EL DISTRITO DE TACUBAYA, EL SEGUNDO MÁS POBLADO Y CON UNA GRAN PRESENCIA DENTRO DEL CONTEXTO GLOBAL DE DESARROLLO.

NO SÓLO POR LO ANTERIOR, SINO TAMBIÉN POR SU CERCANÍA CON LA MUNICIPALIDAD (O PARTIDO) DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CON LA QUE MANTENÍA MUY FUERTES Y ESTRECHOS VÍNCULOS OPERATIVOS, TANTO SOCIOPOLÍTICOS, COMO COMERCIALES Y ECONÓMICOS EN GENERAL. DESDE LUEGO COMO SIEMPRE DE LA MANO Y PARTICIPANDO ACTIVAMENTE DE LOS MÚLTIPLES BENEFICIOS Y COTIDIANOS EVENTOS DEL DESARROLLO CIDADINO, EL ÁREA DE CHAPULTEPEC – OTORRA UNO DE LOS OCHO ORIGINALES Y



PRIMEROS CUARTELES QUE SE SUBDIVIDIERON POR VEZ PRIMERA LA GRAN CIUDAD, A PARTIR DE LA SEGUNDA DECADA Y HASTA EL FIN DEL SIGLO XX - LA TENDENCIA DE CRECIMIENTO SE DA PRINCIPALMENTE HACIA ESTA ZONA. Hacia el poniente y surponiente sobre los ejes de las AVENIDAS REFORMA Y REVOLUCION, ENTIENDIENDO LAS MUNICIPALIDADES O DELEGACIONES CORRESPONDIENTES CON EL CENTRO.

El Bosque de Chapultepec, se conurbó con la Ciudad a través de las colonias Juárez, Roma Norte, la Condesa e Hipódromo, creadas en la porción sur de la primera avenida mencionada en el párrafo anterior, dado que se trataba de una zona con una altitud mayor y por ello poco factible de sufrir inundaciones, además de sus propios atractivos que la caracterizaban y que propició el florecimiento de colonias residenciales de gran extensión con amplias calles y hermosos jardines privados.

• Entre el año de 1924 y 1928, el Distrito Federal se configuró en base a un núcleo central - el que era propiamente la Ciudad de México - conformado por ocho cuarteles que cubrían un territorio que iba de las actuales avenidas de Río Consulado al norte, a Río de la Piedad al sur y de Ignacio Zaragoza al oriente, hasta Melchior Ocampo y Revolución al poniente, partiendo por enmedio (de norte a sur) al propio Bosque de Chapultepec.



EL RESTO DEL TERRITORIO ERA OCUPADO COMO COMPLEMENTO A LO ANTERIOR, POR 16 MUNICIPIALIDADES:

- TACUBA
- TACUBAYA
- MIXCOAC
- AZCAPOTZALCO
- CUAJIMALPA
- GUADALUPE HIDALGO
- SAN ANGEL
- MAGDALENA CONTRERAS
- TLALPAN
- COYOACAN
- GENERAL ANAYA
- XOCHIMILCO
- IXTAPALAPA
- IXTACALCO
- MILPA ALTA
- TLÁHUAC

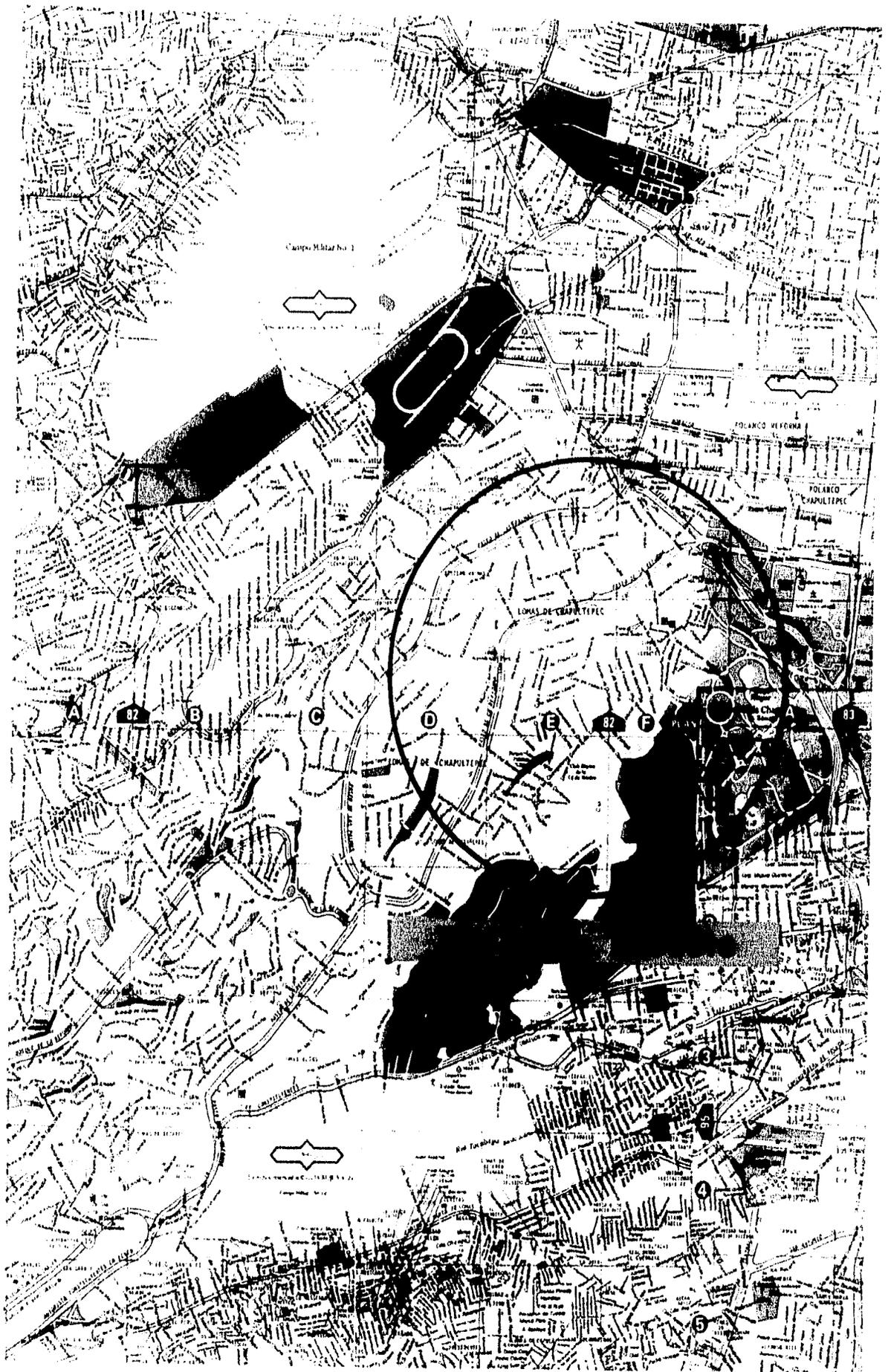
PARA EL ÚLTIMO AÑO, EL DISTRITO DE TACUBAYA SE CONVIERTE EN UNO DE LOS SIETE TERRITORIOS (EX MUNICIPIOS) QUE CONFORMAN AHORA UNA NUEVA ESTRUCTURA EN BASE AL SIGUIENTE DECRETO:

EN LA LEY ORGÁNICA EMITIDA POR EL CONGRESO Y PROMULGADA POR EL EJECUTIVO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1928, SE SUPRIME EL MUNICIPIO LIBRE Y SE TRANSFORMA TOTALMENTE LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL. DIVIDIÉNDOSE SU ESTRUCTURA EN UN DEPARTAMENTO CENTRAL CONFORMADO POR 7 TERRITORIOS (EX-MUNICIPIOS O VILLAS DE MÉXICO, TACUBA, TACUBAYA, MIXCOAC Y PARCIALMENTE IXTAPALAPA, GUADALUPE - HIDALGO Y ATZCAPOTZALCO) Y EN COMPLEMENTO TRECE DELEGACIONES CON EL RESTO DE LOS MUNICIPIOS.

LA CIUDAD DE MÉXICO SE ERIGIÓ EN LA SEDE DEL DEPARTAMENTO CENTRAL, EN CABECERA DEL DISTRITO FEDERAL Y EN CAPITAL DE LA REPÚBLICA MEXICANA. AQUÍ SE ESTABLECIÓ EL SISTEMA DE PODERES DE LA UNIÓN Y CORRESPONDÍA AL PROPIO PRESIDENTE GOBERNAR EL DISTRITO POR MEDIO DEL DEPARTAMENTO DEL D. F.; CREADO PARA ELLO COMO ORGANISMO POLÍTICO-ADMINISTRATIVO AUXILIADO EN SUS FUNCIONES POR CUERPOS CONSULTIVOS, UNO POR CADA DELEGACIÓN Y POR UN JEFE DEL DEPARTAMENTO COMO CABEZA.

AUNQUE SIN CORRESPONDENCIA EXACTA A ESTA ESTRUCTURA DELEGACIONAL, EL CENSO POBLACIONAL DE 1930 ARROJA LOS SIGUIENTES DATOS:

CD. DE MEXICO Y DELEGACIONES	POBLACION	SUP. TOTAL EN KM. 2	DENSIDAD POR KM.2	POBLACION EN LAS CABECERAS
Cd. de México	1 029 068	137.75	7470.55	1 029 068
Azcapotzalco	40 098	84.14	476.56	19 902
Coyoacan	24 266	62.26	389.75	16 484
Cuajimalpa	5 406	70.92	76.23	2 021
Iztacalco	9 261	58.34	158.74	4 776
Ixtapalapa	21 917	119.60	183.25	9 554
Magdalena C.	9 933	67.70	146.72	6 102
Milpa Alta	12 608	269.32	46.81	3 720
San Angel	22 518	90.72	248.21	5 319
Tláhuac	11 780	81.56	144.43	2 793
Tlalpan	15 009	309.29	48.53	8 179
Xochimilco	27 712	131.40	210.90	11 628
Totales	1 229 576	1482.90	800.06	1 119 546





PLANO 6

SEGUN EL PROPIO CENSO, EL NUMERO DE VIVIENDAS ERA YA EN ESE AÑO DE 232,434, CON UN NUMERO PROMEDIO DE 5.29 HAB./VIVIENDA. MIENTRAS QUE ESPECIFICAMENTE LA PROPIA CIUDAD DE MEXICO COMO NUCLEO CENTRAL, CONTABA CON 147,642 CON UN PROMEDIO MAS ALTO: 6.97 HAB./VIV. EN EL CENTRO, SOLO POCO MAS DEL 10% TENIA CASA PROPIA, MIENTRAS QUE EN LAS DELEGACIONES CASI UN 56% ERA PROPIETARIO.

PARA ESTE AÑO, EL AREA URBANA TOTAL DEL DISTRITO FEDERAL ERA YA DE 6,262 HAS., LO QUE REPRESENTÓ UN INCREMENTO DEL 76% EN RELACIÓN A 1918. DENTRO DE LOS LIMITES DE LA CIUDAD, LA SUPERFICIE URBANIZADA ERA DE 5,462 HAS. LOS LÍMITES SE AMPLIARON, NO QUERIENDO DECIR QUE HAYA CRECIDO EN ESA PROPORCIÓN LA MANCHA URBANA TOTAL. EN 1931 CON BASE AL PROPIO CENSO, SE MODIFICÓ NUEVAMENTE LA DIVISION POLITICA, QUEDANDO EL DEPARTAMENTO CENTRAL O CIUDAD DE MEXICO SIN SUBDIVISION DE CUARTELES Y SOLO ONCE DELEGACIONES NO TRECE.

EN TERMINOS DE EDIFICACION SEGUN EL MISMO CENSO REFERIDO, SE REGISTRO UN TOTAL DE CASI 40,000 ESTRUCTURAS DE ENTRE UNO Y OCHO NIVELES, NADA MAS EN LO QUE ERA EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MEXICO, SIENDO LA GRAN MAYORIA DE UN PISO (68%) Y DE DOS PISOS (26%). SIN EMBARGO SOBRE LA AV. JUÁREZ Y TAMBIÉN SOBRE EL PASEO DE LA REFORMA, YA EXISTIAN VARIOS EDIFICIOS DE ENTRE SEIS Y OCHO NIVELES, FRENTE A Y CERCA DE LA ALAMEDA CENTRAL. FUERA DE ESTO, EL PERFIL DE LA CIUDAD ERA MAYORITARIAMENTE HORIZONTAL, DE UN NIVEL, APARECIENDO MUY ESPORÁDICAMENTE EDIFICIOS DE DOS A TRES NIVELES.

- HACIA NUESTRA ZONA DE ESTUDIO - EL PONIENTE - LA MANCHA URBANA CRECIA CON LA CREACION DE COLONIAS COMO LA JUÁREZ, ROMA NORTE, LEGARIA, SAN MIGUEL CHAPULTEPEC, ANZURES, POLANCO, CHAPULTEPEC MORALES, ETC. A ESTA ZONA PONIENTE - DE SUELO FIRME Y TAN EXCELSA HISTORIA - AÑO CON AÑO Y DÉCADA TRAS DÉCADA, SE LE IBAN INVIRTIENDO SUMAS CUANTIOSAS EN OBRAS TANTO DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE SERVICIOS, COMO DE EQUIPAMIENTO DE APOYO MÚLTIPLE. CON LO CUÁL SE HA FORTALECIDO SU VALOR PATRIMONIAL, Y SU PROPIA PLUSVALÍA INMOBILIARIA, LO QUE HA GENERADO DESDE LUEGO UN EXPLOSIVO CRECIMIENTO PRINCIPALMENTE HABITACIONAL DE PRIMERA CATEGORÍA. DADO QUE LA POBLACION DE MAYORES RECURSOS HA BUSCADO SIEMPRE EL ASENTAMIENTO DE MÁXIMA CALIDAD, PRECISAMENTE POR LO MISMO Y HA SUMADO LOS SUYOS A LOS PROPIOS DE LA ZONA GENERANDO FUERTES INVERSIONES INMOBILIARIAS EN ELLA.

- EN 1929 Y CON UN ENORME APOYO DEL GOBIERNO CENTRAL Y LA REGENCIA MISMA, SE CREA EL FRACCIONAMIENTO MÁS LUJOSO Y DE MAYOR ESPLENDOR NUNCA ANTES CONOCIDO EN COLONIA ALGUNA. SE TRATA DE LA LLAMADA LOMAS DE CHAPULTEPEC (1ª. SECCIÓN), QUE COLINDANDO CON EL SEGMENTO MÁS LEJANO AL PONIENTE DEL BOSQUE DE IGUAL NOMBRE, A LA ALTURA DEL MOLINO DEL REY; GENERA AL SUR DEL PASEO DE LA REFORMA UNA MANCHA URBANA DE APROXIMADAMENTE 150 HAS., QUE CORRÍA ENTRE LAS CALLES DE PASEO SUR Y MONTE EVEREST HACIA UNA DIRECCION CONTRARIA SUR-NORTE. SIGUIENDO ARMONIOSAMENTE LOS TRAZOS QUE MARCABA SU ACCIDENTADA PERO AGRADABLE TOPOGRAFIA DE LOMERIO Y DEPRESION NATURAL INTENSA.

APARECEN POSTERIORMENTE CON LA PROPIA Y EXITOSA TENDENCIA DE CRECIMIENTO, OTROS DESARROLLOS RESIDENCIALES DE PRIMERISIMA CATEGORÍA, TALES COMO :

- LA COLONIA LOMAS DE VIRREYES
- LA COLONIA BOSQUE DE CHAPULTEPEC
- LA COLONIA CHAPULTEPEC-MORALES SECCION PALMAS Y SECCION ALAMEDA
- LA COLONIA DEL BOSQUE
- LA COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC SECCION PALMAS
- LA COLONIA CENTURY LOMAS
- LA COLONIA LOMAS BARRILACO

ACOMPANADAS SIEMPRE DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL CÓMODAS, AMPLIAS, FUNCIONALES Y JARDINADAS; ASÍ COMO DE IMPORTANTES OBRAS DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS MÚLTIPLES DE PRIMERA CALIDAD, TALES COMO:

- EL BOSQUE Y EL ALCAZAR DEL CASTILLO DE CHAPULTEPEC CON SUS LAGOS Y ÁREAS DE ESPARCIMIENTO Y DESCANSO
- EL PARQUE ZOOLOGICO NATURAL
- LOS MUSEOS DE HISTORIA NATURAL, ARTE MODERNO Y DE ANTROPOLOGÍA
- LA RESIDENCIA OFICIAL DE LOS PINOS EN EL HISTÓRICO MOLINO DEL REY
- LA SECRETARÍA DE LA DEFENSA NACIONAL E IMPORTANTES INSTALACIONES CASTRENSES
- EL AUDITORIO NACIONAL Y EL CAMPO MARTE CON LA UNIDAD CULTURAL DEL BOSQUE
- EL MUSEO TECNOLÓGICO Y EL POPULAR PARQUE DE DIVERSIONES
- LA ESPLÉNDIDA ZONA HOTELERA Y CONSOLIDADOS NÚCLEOS DE RESTAURANTES DE LUJO
- EL CASCO DE LA CELEBRE HACIENDA DE LOS MORALES
- LA CRUZ ROJA MEXICANA, EL HOSPITAL CENTRAL MILITAR Y EL INSTITUTO NACIONAL DE PERINATOLOGÍA
- EL CONSERVATORIO NACIONAL DE MÚSICA
- EL CENTRO DEPORTIVO CHAPULTEPEC Y EL PARQUE ARTURO MUNDET
- ESCUELAS E INSTITUTOS DE ENSEÑANZA PRIMARIA Y SECUNDARIA DE PRIMER ORDEN
- OTRAS DE NIVEL SUPERIOR COMO LA ESCUELA MÉDICO MILITAR
- IMPORTANTES CENTROS BANCARIOS Y DE SERVICIOS FINANCIEROS MÚLTIPLES
- ÁREAS Y CENTROS COMERCIALES DE GRAN PRESTIGIO
- EL ESPLÉNDIDO HIPÓDROMO DE LAS AMÉRICAS
- EL CLUB DE GOLF CHAPULTEPEC Y EXCLUSIVOS CLUBES HÍPICOS DE ALTA ESCUELA Y CHARRERÍA
- PARQUES PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES CONSIDERADOS COMO RESERVA ECOLÓGICA METROPOLITANA

TODAS ESTAS INSTALACIONES POR MENCIONAR SÓLO ALGUNAS, CUBREN LAS NECESIDADES DE LOS RESIDENTES Y HAN HECHO POTENCIALMENTE DE ESTA ZONA Y LAS ALEDAÑAS, DEFINITIVAMENTE LA MEJOR EQUIPADA Y AL TIEMPO LA MAS ARISTOCRÁTICA EN MUCHOS SENTIDOS. SALVO ALGUNAS EXCEPCIONES DE ÁREAS QUE HAN IDO PERDIENDO RÁPIDAMENTE SU ENCANTO Y ESPLENDOR, SOBRETUDO POR EL DESMEDIDO CAMBIO DE USO DEL SUELO. EL RESTO CONSERVA SU ABOLONGO Y ELEGANTE PRESENCIA URBANA, QUE DEFINITIVAMENTE PROVOCA EN GRAN PARTE DE LOS CIUDADINOS NO SÓLO ADMIRACIÓN Y ORGULLO, SINO TAMBIÉN RESPETO Y PREOCUPACIÓN POR SU CONSERVACIÓN EN TODOS LOS SENTIDOS.

• ECOLÓGICAMENTE HABLANDO - POR OTRO LADO - EL ÁREA DE CHAPULTEPEC NO SÓLO REPRESENTA UNA RESERVA NATURAL INVALUABLE PARA EL ENTORNO URBANO DE LAS ZONAS ALEDAÑAS. SINO TAMBIÉN UNO DE LOS POCOS "PULMONES VERDES" DE LOS QUE SE NUTRE NUESTRA DETERIORADA CIUDAD A NIVEL AMBIENTAL Y ESPECÍFICAMENTE EL TERRITORIO SUPERPONIENTE DE ELLA.

• EN SUMA: POR SUS INVALUABLES RECURSOS NATURALES, SUS SUELOS FIRMES ASÍMICOS Y SEGUROS, SU AGRADEBLE CONTEXTO TOPOGRÁFICO, SU EXTENSA, AMPLIA Y EFICIENTE RED VIAL, SU BIEN DOTADA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS HIDRÁULICOS, SANITARIOS, DE TRANSPORTE Y OTROS; SU VASTO Y DIVERSIFICADO EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, DE SALUD, DE EDUCACIÓN Y CULTURA, DEPORTIVO, SOCIAL, TURÍSTICO Y GASTRONÓMICO, BANCARIO Y FINANCIERO; ASÍ COMO YA VIMOS EXTENSAMENTE, POR SU ESPLÉNDIDO Y CÉLEBRE PATRIMONIO CULTURAL DE ANEJA Y AMPLIA TRADICIÓN HISTÓRICA. HACEN DE NUESTRA ZONA EN CUESTIÓN - SIN LUGAR A DUDAS Y POR MUCHO - LA DE MAYOR SUPREMACÍA URBANÍSTICA DE TODAS LAS QUE CONFORMAN LA GRAN URBE Y POR LO MISMO, LA DE MAYOR VALOR PATRIMONIAL, EN TERMINOS SOCIALES, COMERCIALES Y EN UN MÁS AMPLIO UNIVERSO, ECONÓMICOS. HABLANDO FUNDAMENTALMENTE DESDE UN PUNTO DE VISTA INMOBILIARIO EN GENERAL.

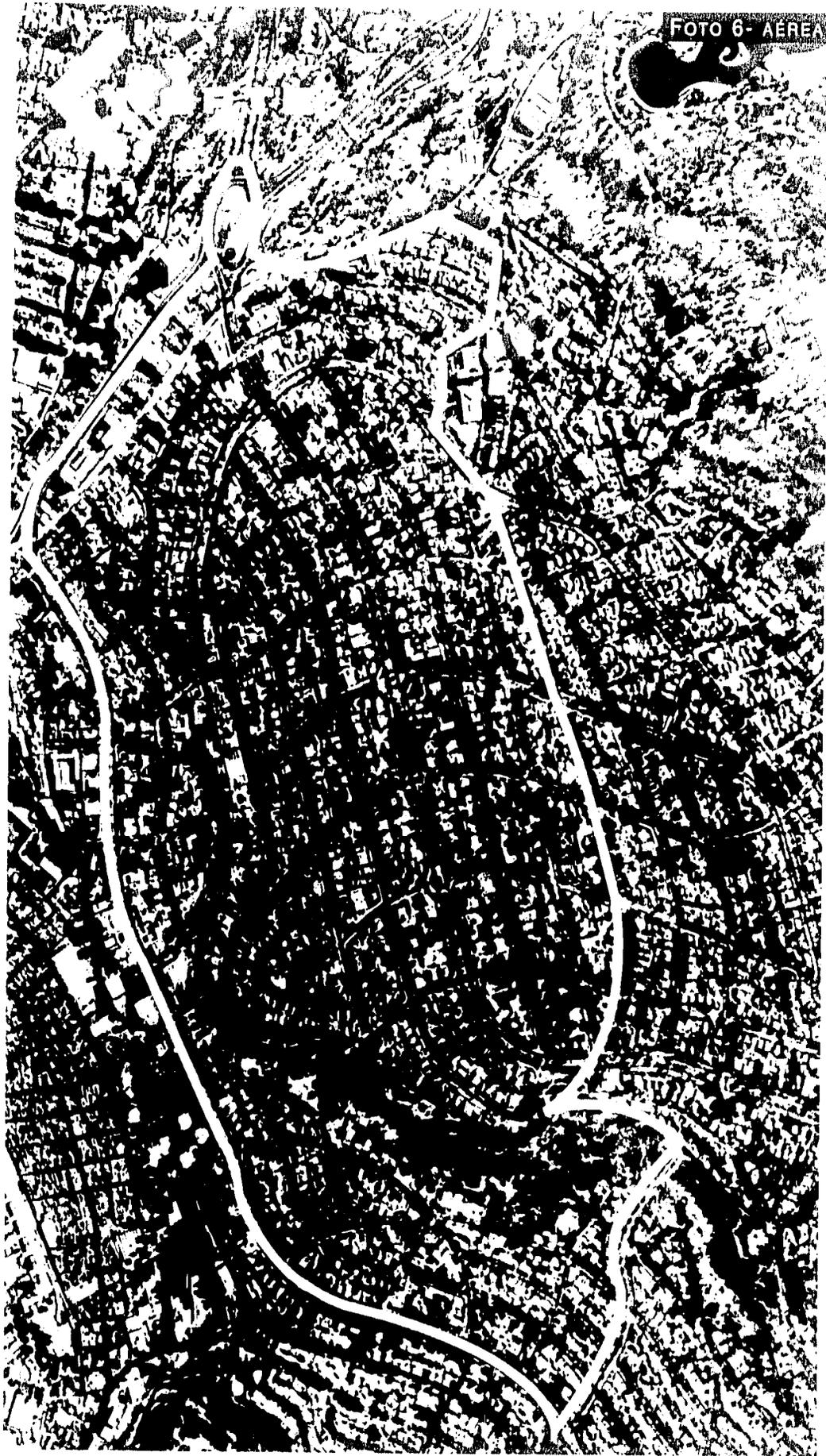


FOTO 6- AERE

SIN EMBARGO NO TODOS LOS ASPECTOS NI TODOS LOS FACTORES QUE HAN INTERVENIDO EN SU PROCESO HISTÓRICO, HAN SIDO BENEFICIOS PARA LA ZONA. EL MISMO AGRUPAMIENTO EXAGERADO Y EXCESIVA CONCENTRACION DE LOS MÚLTIPLES ELEMENTOS AUN POSITIVOS DESCRITOS A DETALLE CON ANTERIORIDAD, HA GENERADO TAMBIÉN EFECTOS INDESEABLES QUE ESTAN DESENCADENANDO UN ACELERADO DETERIORO DE LA MISMA, MALOGRANDO SU FUNCIONALIDAD, EQUILIBRIO SOCIO - AMBIENTAL E IMAGEN ESTÉTICO - HISTÓRICA PROPIA.

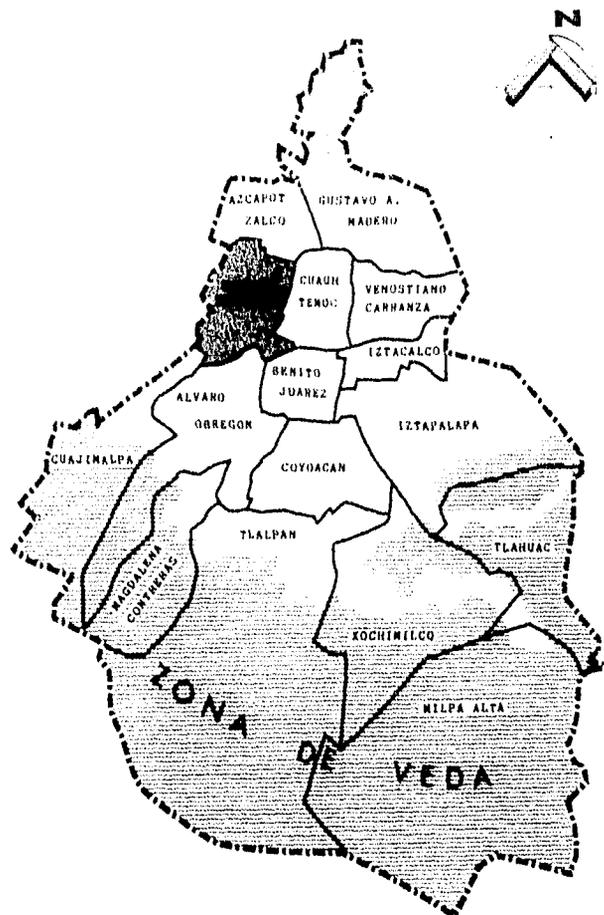
EL VALOR INMOBILIARIO QUE SE HA IDO ACUMULANDO A TRAVÉS DE LOS AÑOS, POR LA MISMA INVERSIÓN QUE HA GENERADO LA INTENSA PARTICIPACIÓN DE LOS AGENTES SOCIOECONÓMICOS, TANTO INDIVIDUALES COMO COLECTIVOS; HA TRAÍDO COMO CONSECUENCIA NEGATIVA, LA NEFASTA APARICIÓN DE FENÓMENOS COMO LOS SIGUIENTES:

- 1) INFLACIÓN EXAGERADA DE LOS VALORES COMERCIALES DEL TERRENO, QUE LA MAYORÍA DE LAS VECES DISTAN POR MUCHO DE SU COTIZACIÓN REAL Y QUE HA PROVOCADO UNA ESPIRAL ESPECULATIVA EN LA INVERSIÓN DE BIENES RAÍCES AL PARECER IRREFRENABLE.
- 2) DESENCADENAMIENTO DE EFECTOS EXPANSIVOS DE CAMBIOS DE RÉGIMEN EN EL USO DEL SUELO, SOBRETODOS EN ÁREAS O ARTERIAS VIALES. DONDE LA TRANSFORMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL POR COMERCIAL Y DE SERVICIOS HA SIDO EXPLOSIVO, ARBITRARIO Y DESMEDIDO; SIN TOMAR MUCHAS VECES EN CUENTA NINGUNA PAUTA ADECUADA DE PLANIFICACIÓN GRADUAL Y DE ARTICULACIÓN ARMÓNICA DE LA PROPIA ZONA.
- 3) AL MISMO TIEMPO - Y PROVOCADO ENTRE OTRAS POR LAS CAUSAS ANTERIORES - SE HA PRESENTADO EN LA ZONA UN CADA VEZ MAYOR Y MÁS COMÚN "ABANDONO" DE USO DE LOS INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS ORIGINALES. DEBIDO A MOTIVOS COMPENSIBLES, TALES COMO LA REDUCCIÓN DEL NÚMERO DE MIEMBROS EN LA FAMILIA, MUERTE, SALIDA AL EXTRANJERO, PARTIDA DE LOS HIJOS QUE CONTRAEN MATRIMONIO, ETC. O SIMPLEMENTE POR EL HECHO TAN COMÚN DE PARTICIPAR TAMBIÉN DEL IRRESISTIBLE JUEGO DE LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA, SIN TENER QUE PADECER LAS ENORMES MOLESTIAS DEL NUEVO ESQUEMA COMERCIAL DE LA ZONA, EN EL INTERÍN DE REALIZAR SU PROPIEDAD EN VENTA.

EXISTEN TAMBIÉN MUCHOS CASOS DE EXTENSOS TERRENDOS Y AMPLÍSIMAS RESIDENCIAS ALTAMENTE SUBUTILIZADAS. EN EL SENTIDO DE QUE PERMANECEN TODAVÍA VIVIENDO EN ELLAS PERSONAS MUY MAYORES DE EDAD, SOLAS O EN PAREJA CONYUGAL; QUE DIFÍCILMENTE LOGRAN YA UN ADECUADO USO COTIDIANO Y MAYORITARIO DE LAS INSTALACIONES Y EXTENSAS ÁREAS JARDINADAS - QUE ENTRE OTROS INCONVENIENTES - PRESENTAN EL DEL ALTO COSTO PREDIAL Y EL DEL MANTENIMIENTO FÍSICO CADA VEZ MÁS INCOSTEABLE Y POCO DISPONIBLE.

- 4) VENTA MASIVA DE TERRENOS E INMUEBLES, QUE EN SU MOMENTO CONSERVABAN CARACTERÍSTICAS ARMÓNICAS Y UNIFORMES A NIVEL DE CONTEXTO URBANO EN GENERAL Y ARQUITECTÓNICO EN LO PARTICULAR.
- 5) APARICIÓN ANÁRQUICA Y EXPLOSIVA DE ESTILOS Y MODAS ARQUITECTÓNICAS SIN ORDEN, IDENTIDAD, NI UNIFORMIDAD ALGUNA. LO CUAL HA PROVOCADO UN CAOS VISUAL PATÉTICO, INCREMENTADO POR LA CONSTANTE INCORPORACIÓN DE NUMEROSOS ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN VIAL Y COMERCIAL, QUE INTENSIFICAN EL ACELERADO DETERIORO DEL CONTEXTO URBANO DE LA ZONA.
- 6) DETERIORO Y RUPTURA DEL SANO EQUILIBRIO Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO EN LA DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO MISMO.
- 7) CONCENTRACIÓN IRRACIONAL DE PERSONAS, VEHÍCULOS E INSTALACIONES, QUE PROVOCAN SEVEROS CONGESTIONAMIENTOS, TRÁFICO EXCESIVO Y AFOROS INTERMINABLES EN ÁREAS NO PREPARADAS PARA RECIBIR TAN DESMEDIDO IMPACTO.
- 8) PROLIFERACIÓN DE INSTALACIONES "TEMPORALES" Y PERSONAS AJENAS A LA ZONA, DEDICADAS A LAS ACTIVIDADES DE AMBULANTAJE, AL SUBEMPLEO INFORMAL Y EN LOS CASOS MÁS EXTREMOS, A LA VAGANCIA Y HOSTIGAMIENTO. LO QUE HA ELEVADO EN EL ÁREA LOS NIVELES TOLERABLES DE INSEGURIDAD Y DELINCUENCIA.

**DESARROLLO DE LA ZONA DE ESTUDIO
EN TÉRMINOS DEMOGRÁFICOS
SEGÚN ESTADÍSTICAS DELEGACIONALES**



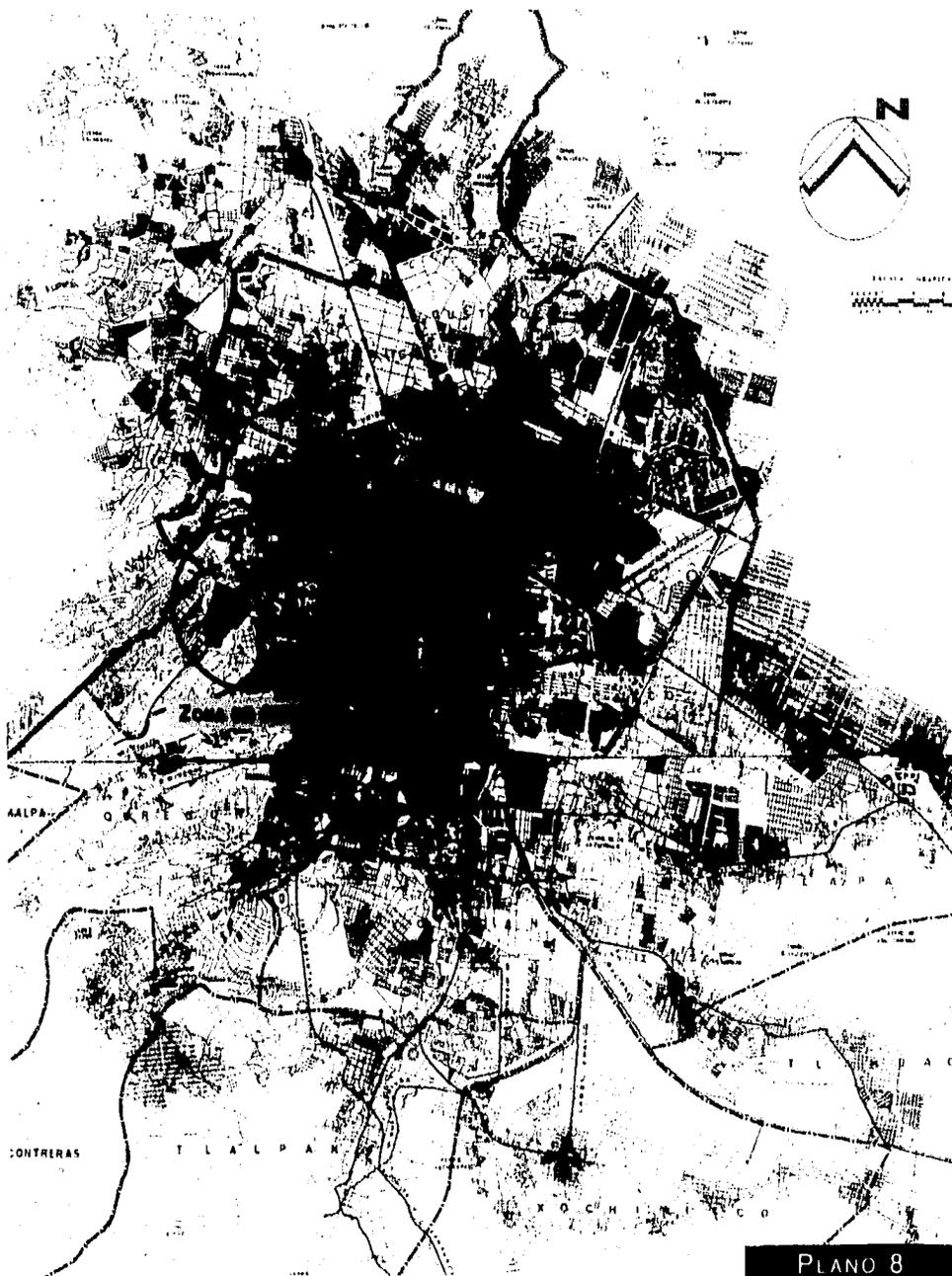
PLANO 7

PARA EFECTOS DE ILUSTRAR DE ALGUNA MANERA LA DINÁMICA POBLACIONAL QUE SE HA PRESENTADO TANTO EN LA CIUDAD DE MÉXICO COMO EN LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, JURISDICCIÓN ADMINISTRATIVA DONDE SE LOCALIZA NUESTRA ZONA DE ESTUDIO Y EN FUNCIÓN A SU PROPIO DESARROLLO URBANO. A CONTINUACIÓN SE PRESENTAN UNA SERIE DE CUADROS Y PLANOS QUE ILUSTRAN EL COMPORTAMIENTO DEMOGRÁFICO QUE SE HA DADO EN ELLAS DURANTE LAS ÚLTIMAS DÉCADAS.

Año	No. de autos	No. de camiones de pasajeros	No. de camiones de carga	Total vehículos	Incremento por año
1941	41,263	2,183	9,991	53,437	7,076
1942	45,278	2,634	11,466	59,378	5,941
1943	45,641	2,493	9,863	57,997	1,381
1944	46,227	2,562	8,150	56,939	1,058
1945	45,304	2,621	9,809	57,734	795
1946	46,605	2,885	10,504	59,994	2,260
1947	48,543	3,235	11,565	63,343	3,349
1948	51,708	4,208	12,528	68,444	5,101
1949	53,165	4,221	13,068	70,454	2,010
1950	55,014	4,280	12,895	72,189	1,735

**DISTRIBUCIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN 1950
(ZONA METROPOLITANA)**

SUPERFICIE URBANA DEL DISTRITO FEDERAL:	5632 HAS.
SUPERFICIE URBANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO :	9018 HAS.
SUPERFICIE CONURBADA DE MUNICIPIOS DEL EDO. DE MÉXICO:	502 HAS.
TOTAL ÁREA URBANA :	15 152 HAS.



Cuarteles	Superficie total en Has.	Superficie zonas urbanas en Has.	Población urbana Hab/Ha.	Densidad en área Urbana (promedio)
Cuartel I	1,810	709	359,995	507.75
Cuartel II	1,190	764	180,354	236.75
Cuartel III	580	580	227,991	393.09
Cuartel IV	370	370	119,171	322.08
Cuartel V	550	550	105,569	191.94
Cuartel VI	410	410	122,761	299.42
Cuartel VII	710	710	179,545	252.88
Cuartel VIII	920	920	180,022	195.68
Cuartel IX	2,290	1,570	290,156	184.81
Cuartel X	1,030	725	126,786	174.88
* Cuartel XI	2,060	772	177,598	230.05
Cuartel XII	1,250	1,019	164,847	162.89
Total	13,170	9,092	2 234,795	245.80

* CORRESPONDIENTE A LA ZONA DE ESTUDIO

Datos Urbanos y Demográficos en 1950

Cuarteles y Delegaciones	Población total	Población urbana	Población rural
Cuartel I	359,995	359,995	
Cuartel II	180,354	180,354	
Cuartel III	227,991	227,991	
Cuartel IV	119,171	119,171	
Cuartel V	105,569	105,569	
Cuartel VI	122,761	122,761	
Cuartel VII	179,545	179,545	
Cuartel VIII	180,022	180,022	
Cuartel IX	290,156	290,156	
Cuartel X	126,786	126,786	
* Cuartel XI	177,598	177,598	
Cuartel XII	164,847	164,847	
Población Cd. de México	2'234,795		
Azcapotzalco	187,864	149,015	38,849
Coyoacan	70,005	55,425	14,580
Cuajimalpa	9,676	3,506	6,170
Gustavo A. Madero	204,833	176,905	27,928
Iztacalco	33,945	31,519	2,426
Ixtapalapa	76,621	47,722	28,899
Magdalena Contreras	21,955	16,086	5,869
Milpa Alta	18,212	7,752	10,460
Obregón	93,176	84,848	8,328
Tláhuac	19,511	16,936	2,575
Tlalpan	32,767	20,676	12,091
Xochimilco	47,082	38,948	8,134
Total	3'050,442	649,338	166,309

**DISTRIBUCIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN 1970
(ZONA METROPOLITANA)**

SUPERFICIE URBANA DEL DISTRITO FEDERAL:	19 137 HAS.
SUPERFICIE URBANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO :	11 850 HAS.
SUPERFICIE CONURBADA DE MUNICIPIOS DEL EDO. DE MEXICO:	7 450 HAS.
TOTAL AREA URBANA :	38 437 HAS.



Delegación	Nombre del bosque	Superficie en hectáreas	Oferta en M ² /Hab.
Alvaro Obregón Coyoacán	Cerro de Santa Fe	40	0.66
	Viveros de Coyoacán	30	1.14
	Cerro de Zacaltepetl	32	
Gustavo A. Madero Ixtapalapa	San Juan de Aragón	190	1.31
	Cerro de la Estrella	80	0.72
Ixtacalco	Magdalena Mixhuca	220	14.25
* Miguel Hidalgo	Chapultepec 1a., 2a., 3a. secciones	598	11.05
Tlalpan	Del Pedregal	290	10.58
	Fuentes Brotantes	50	
Xochimilco	Nativitas	33	1.67
Distrito Federal	10 Bosques	1,563	1.87

* CORRESPONDIENTE A LA ZONA DE ESTUDIO

Datos Urbanos y Demográficos en 1970

Municipio	Población total	Superficie total en hectáreas	Superficie urbana en hectáreas	Densidad/Nota habitantes/hectáreas
Cuartel I	584,879	2,319	2,319	252
Cuartel II	306,530	1,163	1,163	264
Cuartel III	141,347	404	404	350
Cuartel IV	104,156	337	337	309
Cuartel V	112,779	392	392	288
Cuartel VI	97,675	407	407	240
Cuartel VII	166,577	707	707	236
Cuartel VIII	231,016	910	910	254
Cuartel IX	429,664	2,272	2,135	201
* Cuartel X	199,653	1,168	1,168	171
Cuartel XI	226,983	2,450	1,931	118
Cuartel XII	301,710	1,217	1,217	248
Subtotal Cd.de México	2'902,969	13,746	13,090	222
Alvaro Obregón	456,709	9,367	2,139	214
Azcapotzalco	534,554	3,451	2,777	192
Coyoacan	339,446	5,919	2,426	140
Cuajimalpa	36,200	7,288	*	*
Gustavo A. Madero	1'182,107	9,145	4,658	255
Iztacalco	477,331	2,184	1,918	249
Ixtapalapa	522,095	12,446	2,256	231
Magdalena Contreras	79,429	6,219	*	*
Milpa Alta	33,694	26,863	*	*
Tláhuac	62,419	8,841	329	190
Tlalpan	130,719	30,972	691	189
Xochimilco	116,493	13,459	608	192
Total Distrito Federal	6'874,165	149,899	17 802	206 (p)

**DISTRIBUCIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN 1980
(ZONA METROPOLITANA)**

SUPERFICIE URBANA DEL DISTRITO FEDERAL:	56 655 HAS.
SUPERFICIE CONURBADA DE MUNICIPIOS DEL EDO. DE MÉXICO:	18 367 HAS.
TOTAL AREA URBANA :	75 022 HAS.



Año	Población	Vehículos	Número de habitantes por vehículo
1940	1'757,530	46,361	37.91
1950	3'050,442	72,189	42.26
1960	4'870,848	234,638	20.76
1970	6'874,165	676,005	10.17
1980	8'831,079	1'803,559	4.90

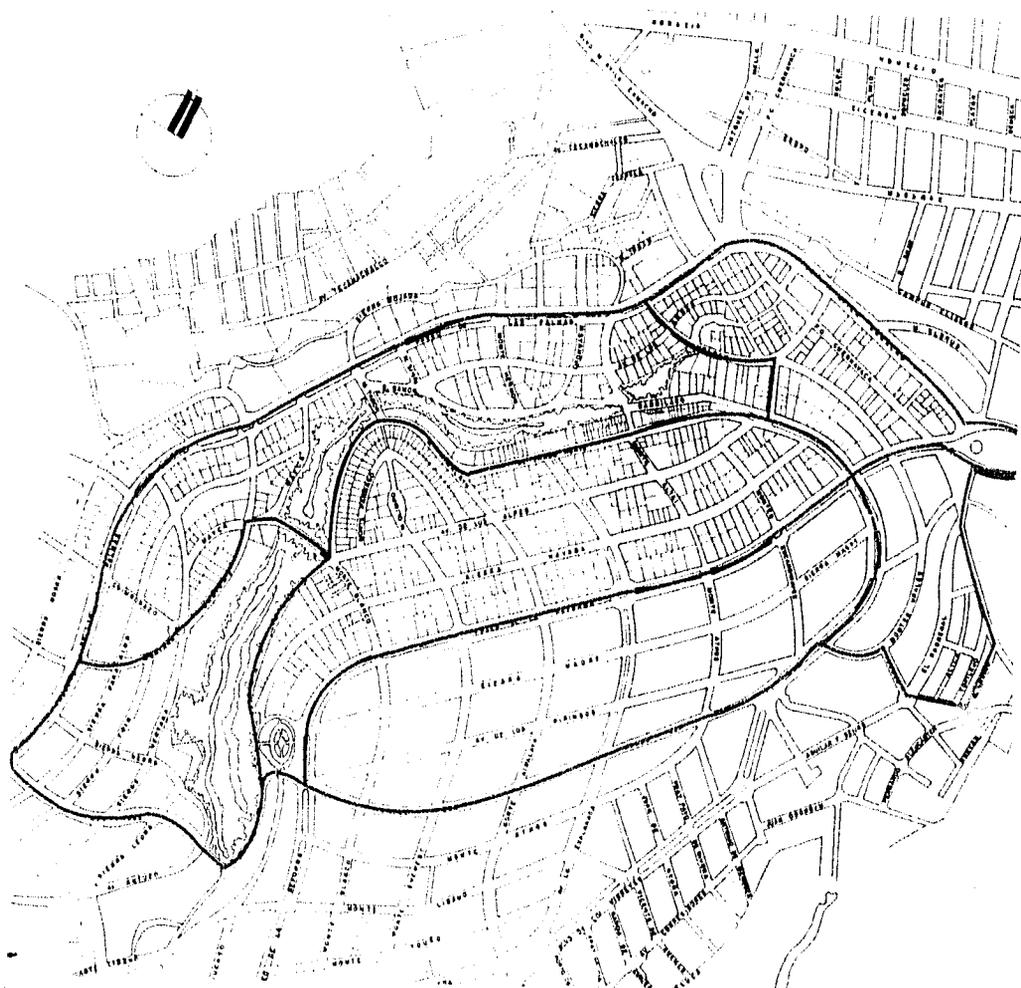
Tipo de transporte	Número de unidades	Número de viajes por día	% de unidades	% de viajes
Autobuses	5,460	6'000,000	0.34	27.98
Trolebuses y tranvías	385	610,000	0.02	2.84
El metro (98 trenes)	882	2'763,050	0.05	12.89
Colectivo (Peseras)	6,000	120,000	0.37	0.56
Taxis	43,740	3'779,136	2.72	17.63
Total transporte masivo	56,467	13'272,186	3.51	61.90
Autos particulares	1'552,127	8'169,522	96.49	38.10

Datos Urbanos y Demográficos en 1980

* CORRESPONDIENTE A LA ZONA DE ESTUDIO

Delegación	Población	Superficie total Has.	Superficie urbana en Has.	Densidad en área urbana Hab./Ha.
Alvaro Obregón	639,213	9,450	4,486	142.5
Azcapotzalco	601,524	3,800	3,800	158.3
Benito Juárez	544,882	2,750	2,750	198.2
Coyoacán	597,129	5,440	5,240	114.0
Cuajimalpa	91,200	7,700	1,750	52.1
Cuauhtémoc	814,983	3,150	3,150	258.7
Gustavo A. Madero	1'513,360	8,700	7,140	212.0
Ixtacalco	570,377	2,300	2,300	248.0
Ixtapalapa	1'262,354	11,750	8,750	144.3
Magdalena Contreras	173,105	6,800	1,334	129.8
* Miguel Hidalgo	543,062	4,250	3,540	153.4
Milpa Alta	53,616	28,100	1,270	42.2
Tláhuac	146,923	9,300	1,925	76.3
Tlalpan	368,974	31,200	3,720	99.2
Venustiano Carranza	692,896	3,400	3,400	203.8
Xochimilco	217,481	12,202	2,100	103.6
Total Distrito Federal	8'831,079	150,292	56,655	155.87

DELIMITACION DE LA ZONA DE ESTUDIO



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO

LAS ACCIONES DE GOBIERNO RELATIVAS AL ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, PARA MEJORAR Y CONSERVAR EN CONDICIONES ÓPTIMAS SU TERRITORIO DENTRO DEL PERÍMETRO DEL DISTRITO FEDERAL, DIERON INICIO CON LA APROBACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO POR PARTE DEL C. JEFE DEL DEPARTAMENTO, EL DÍA 27 DE FEBRERO DE 1980. EN CUMPLIMIENTO A LO QUE ESTABLECE LA PROPIA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, EN SU ART. 13 CAPÍTULO II Y TOMANDO EN CUENTA LA DINÁMICA ECONÓMICA, SOCIAL Y POLÍTICA DE LOS HABITANTES DE LA CIUDAD, QUIÉNES PROVOCAN VERTIGINOSOS CAMBIOS EN SU ESTRUCTURA Y CONFIGURACIÓN URBANA Y DEMANDAN CON ELLO UNA URGENTE NECESIDAD DE SATISFACER SUS REQUERIMIENTOS BÁSICOS Y MEJORAR SU NIVEL Y CALIDAD DE VIDA, DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN LA PROPIA LEY DE DESARROLLO URBANO Y A VECES HASTA MÁS ALLÁ DE ÉSTA, DENTRO DEL PROCESO DE EXPANSIÓN DE LOS PROPIOS ASENTAMIENTOS.

COMO PARTE INTEGRAL DEL PROPIO SISTEMA DE PLANIFICACIÓN, EL PROCESO CONTINUÓ ININTERRUMPIDAMENTE CON LA ELABORACIÓN DE LOS 16 PLANES PARCIALES PARA CADA UNA DE LAS DELEGACIONES POLÍTICAS, APROBADOS FINALMENTE EN PRESENCIA DEL C. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA CON FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 1980.

LOS PLANES PARCIALES DELEGACIONALES, SITUAN A UN MAYOR NIVEL DE DETALLE, LOS USOS, DESTINOS Y RESERVAS DEL SUELO, DENTRO DEL SISTEMA NACIONAL DE PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO URBANO (SNPDU), QUEDANDO ARTICULADOS AL CONJUNTO DE POLÍTICAS DE DESARROLLO SOCIOECONÓMICO DE LA CIUDAD CAPITAL Y DE LA REPÚBLICA MEXICANA EN SU CONJUNTO. TAL COMO LO EXPRESA EL PLAN GLOBAL DE DESARROLLO EN EL CAPÍTULO REFERENTE A LA POLÍTICA REGIONAL Y DE DESARROLLO URBANO, CON BASE A LAS REFORMAS Y ADICIONES INSTRUMENTADAS ORIGINALMENTE EN LOS ARTÍCULOS 27, 73 Y 115 CONSTITUCIONALES Y A LA EXPEDICIÓN DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN AGOSTO DE 1976 Y AL DECRETO MISMO QUE DE ELLA EMANA, EN EL QUE SE APRUEBA EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y LA EXPEDICIÓN FINALMENTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

LOS CITADOS PLANES PARCIALES, TIENEN COMO OBJETO EL ESTABLECER LAS BASES DE ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DEL DESARROLLO URBANO DENTRO DE SU ÁREA DELEGACIONAL, DEFINIENDO LOS MARCOS DE ACCIÓN DE LAS DIVERSAS DEPENDENCIAS Y ORGANISMOS SECTORIALES, TANTO PÚBLICOS COMO PRIVADOS CON RESPECTO A SUS ACCIONES, PROMOCIONES E INVERSIONES, QUE INCIDEN Y AFECTAN A LA ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD. IGUALMENTE DEBEN ESTABLECER EL MARCO NORMATIVO PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES QUE INCIDEN EN AQUÉLLA, CONSIDERANDO LA VOCACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS DIFERENTES USOS DE SUELO QUE CONSIGNA EL PROPIO PLAN GENERAL DEL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL; DESTACANDO LAS METAS Y ACCIONES AL CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO DE LOS PROPIOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS DE INVERSIÓN, APLICABLES ESPACIALMENTE EN CADA DELEGACIÓN Y CONSIDERANDO SUS RECÍPROCAS AFECTACIONES ENTRE SÍ, AL FORTALECER EL ESFUERZO DE CONSULTA CIUDADANA CONJUNTA.

LOS PLANES PARCIALES, PRECISAN LA ESTRATEGIA DEL DESARROLLO URBANO DE CADA DELEGACIÓN Y DEFINEN LA ESTRUCTURA URBANA QUE PRETENDEN ALCANZAR PARA FIN DE SIGLO. DETERMINAN LA EXTENSIÓN, CONFIGURACIÓN Y ZONIFICACIÓN PRIMARIA A QUE ESTARÁ SUJETO SU TERRITORIO LOCAL, DEFINIENDO LAS NORMAS, TRAZO E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN Y SEÑALANDO LA UBICACIÓN Y DOSIFICACIÓN TANTO DE SU EQUIPAMIENTO, COMO DE SU INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

EL CONTENIDO DE TALES PLANES SE ESTRUCTURA EN TRES NIVELES: EL **NORMATIVO**, QUE EXPRESA TANTO ASPECTOS DE DIAGNOSTICO COMO DE PRONOSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA, ASÍ COMO LOS OBJETIVOS, METAS Y NORMAS QUE HABRAN DE REGULAR SU FUTURO DESARROLLO. EL **ESTRATÉGICO**, QUE ABARCA LA ORGANIZACIÓN DE ACCIONES QUE INCIDEN EN LA MODIFICACIÓN DEL ESPACIO URBANO, EXPRESADO EN SU ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y LA DIFERENCIACIÓN DE SUS APLICACIONES DENTRO DEL SUELO TERRITORIAL. Y FINALMENTE EL **INSTRUMENTAL**, QUE HACE REFERENCIA A LOS MEDIOS APLICABLES PARA LOGRAR LA OPERACIÓN, SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN, ACTUALIZACIÓN E INSTITUCIONALIZACIÓN DE LAS POLÍTICAS Y ACCIONES ESTABLECIDAS POR EL PROPIO PLAN PARCIAL.

NIVEL NORMATIVO

ESPECÍFICAMENTE PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, SU NIVEL NORMATIVO DEL PROPIO PLAN PARCIAL, ANALIZA LA SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE SU DEMARCACIÓN TERRITORIAL, POBLACIÓN, MEDIO FÍSICO, PROBLEMÁTICA Y TENDENCIA ACTUAL DE COMPORTAMIENTO URBANO. ADÉMÁS DE INDICAR - POR OTRO LADO - LOS LINEAMIENTOS, OBJETIVOS Y POLÍTICAS GENERALES DE DESARROLLO ESTABLECIDAS POR EL PROPIO PLAN.

DIAGNÓSTICO - PRONÓSTICO POBLACIONAL (comparativo con el del D. F.)

	DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO		DISTRITO FEDERAL	%
POBLACIÓN: 1980	543 062 HABS		8 831 079 HABS	6.15
2000	652 000 HABS		25 000 000 HABS	2.61
TASA ANUAL: APROX.	1%		APROX. 3 A 6%	
SUPERFICIE URBANA:	42.5 KM ² (AÑO 2000)		2 321 KM ²	1.83
Nº. DE COLONIAS:	77		2 800 (APROX.)	2.75
DENSIDAD PROMEDIO:	108 HAB/HA		323 HAB/HA	

EN BASE A LOS DATOS ANTERIORES, SE PUEDE AGREGAR QUE EXISTEN FUERTES CONTRASTES EN SU DISTRIBUCIÓN. POR EJEMPLO, MIENTRAS QUE EN LAS LOMAS DE CHAPULTEPEC LA DENSIDAD ES DE 60 HAB/HA, EN TACUBA ES DE 450 HAB/HA. POR OTRO LADO EN LA CIUDAD, OSCILA ENTRE 47 Y 600 HAB/HA.

EN 1980 LA DISTRIBUCIÓN DE LA PEA DENTRO DE LA DELEGACIÓN - CONSIDERANDO ÉSTA COMO EL 40 % APROX. DE LA POBLACIÓN TOTAL - ERA DE LA FORMA SIGUIENTE:

• MENOS DE 1.0	SALARIOS MÍNIMOS:	85 500 PERS. (38%).
• DE 1.0 A 1.6	SALARIOS MÍNIMOS:	45 000 PERS. (20%).
• DE 1.7 A 2.6	SALARIOS MÍNIMOS:	32 150 PERS. (14%).
• DE 2.7 A 5.3	SALARIOS MÍNIMOS:	25 600 PERS. (11%).
• MÁS DE 5.5	SALARIOS MÍNIMOS:	37 150 PERS. (17%).

TOTAL

225 400 PERS. (40% DE LA P. T.)*

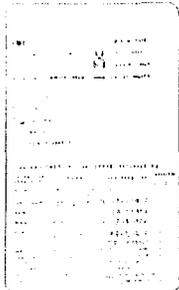
* PT.- POBLACIÓN TOTAL

SUELO URBANO Y RESERVAS.

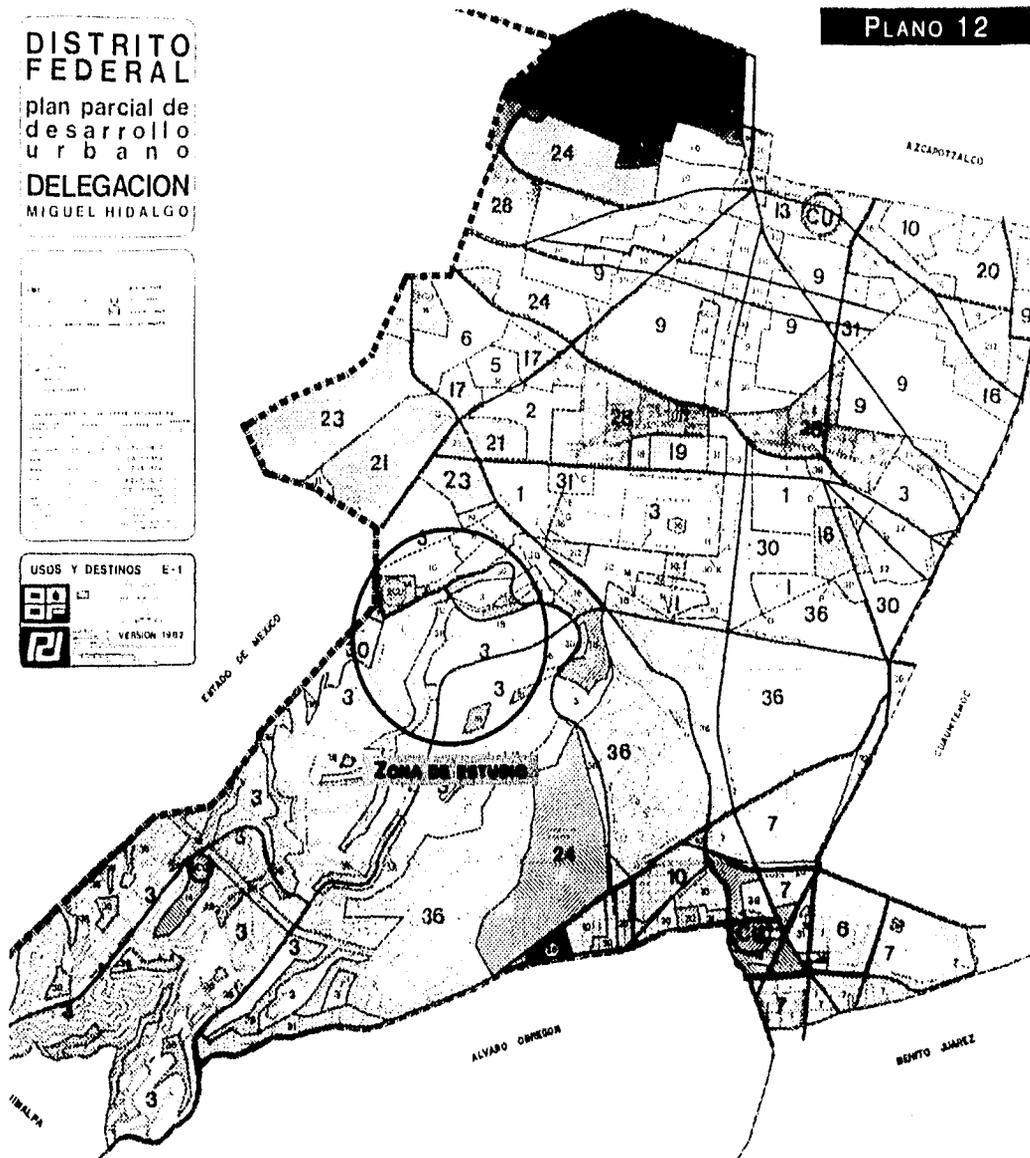
EN CUANTO A ÉSTE, SE HA CONVERTIDO ESPECIALMENTE EN ESTA DELEGACIÓN EN UN RECURSO DE CARÁCTER ECONÓMICO ALTAMENTE COTIZADO Y SOMETIDO CADA VEZ MÁS A FUERTES PRESIONES ESPECULATIVAS. EL USO ACTUAL DEL SUELO SE DISTRIBUYE DE LA SIGUIENTE FORMA:

Usos	DELEGACIÓN M. H.		DISTRITO FEDERAL	
	Km ²	%	Km ²	%
A) HABITACIONAL	19.1	45	271	50
B) INDUSTRIAL	3.5	8	27	5
C) SERVICIOS	2.2	5	38	7
D) MIXTO	5.1	12	22	4
E) ESPACIO ABIERTO	4.2	10	32	6
F) VIALIDAD	8.4	20	152	28
TOTAL	42.5 Km²	100	542 Km²	100

DISTRITO FEDERAL
 plan parcial de desarrollo urbano
DELEGACION MIGUEL HIDALGO



USOS Y DESTINOS E-1
 E-1
 VERSION 1982



MEDIO FÍSICO.

SE UBICA AL PONIENTE DE LA CIUDAD. SU TOPOGRAFÍA REGISTRA PENDIENTES MENORES AL 10% EN LA MITAD DE SU SUPERFICIE Y EN LA OTRA MITAD, MEDIANAS Y ALTAS, MAYORES TODAS AL 10% Y ALCANZANDO A VECES ALGUNAS CERCANAS AL 50%, SOBRETUDO EN NUESTRA ZONA DE ESTUDIO.

VIALIDAD.

EN CUANTO A ÉSTA, CABE DECIR QUE MIENTRAS EL VOLUMEN ESTIMADO DIARIO DE VIAJES/PERSONAS ES EN EL D. F. DE 19.6 MILLONES, SATISFACIENDO UN 81% CON TRANSPORTE COLECTIVO Y UN 19% CON PARTICULAR. LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, ATRAE ALREDEDOR DE UNA CUARTA PARTE DE ESTE VOLUMEN DE TRÁFICO QUE SE DA EN LA CIUDAD, PRODUCTO DE SU PROPIO EQUIPAMIENTO Y DE LA MUY BUENA INFRAESTRUCTURA DE VIALIDAD INSTALADA. LA RED VIAL PRINCIPAL ESTA COMPUESTA POR 292 KM DE CALLES, DE LAS CUALES CASI UN 10% (30.8 KM) CORRESPONDE A VÍAS DE ACCESO CONTROLADO:

- PERIFÉRICO
- RÍO SAN JOAQUÍN
- CIRCUITO INTERIOR
- PARQUE VÍA

MIENTRAS QUE OTRA PORCIÓN - EL 24% - LA INTEGRAN 71 KM DE LA LLAMADA VIALIDAD PRIMARIA, COMPUESTA POR LAS AVENIDAS: (*CORRESPONDEN A LA ZONA DE ESTUDIO)

- EJERCITO NACIONAL
- REFORMA *
- PALMAS *
- PATRIOTISMO
- VICENTE EGUÍA
- CONSTITUYENTES
- CUITLÁHUAC
- PARQUE LIRA
- REVOLUCION
- BENJAMIN FRANKLIN

POR ÚLTIMO, PRESENTA 190 KM DE VIALIDAD SECUNDARIA Y TERCARIA, QUE REPRESENTA EL 65% DE TODA LA SUPERFICIE ÚTIL. RED POR LA CUAL TRANSITA EL MAYOR NÚMERO DE AUTOS QUE CUALQUIER OTRA ZONA DE LA METRÓPOLI, A EXCEPCIÓN DEL CENTRO. PAVIMENTADA TODA ELLA AL 96% Y CON UN SISTEMA BASTANTE EFICIENTE EN CUÁNTO A SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

ESTA DELEGACIÓN SE ENCUENTRA SUFICIENTEMENTE BIEN DOTADA EN RELACIÓN A REDES DE AGUA POTABLE Y DRENAJE. EXISTIENDO ALGÚN DÉFICIT EN EL ÁREA DE TACUBA Y EN EL SECTOR PONIENTE DE TACUBAYA; EN ÉSTE ÚLTIMO, ESPECÍFICAMENTE DE SUMINISTRO DE AGUA. FORMA PARTE, JUNTO CON LOS OTROS 15 SUBSISTEMAS, DE LA GRAN RED PRIMARIA DE AGUA POTABLE DE LA CIUDAD, CON 540 KM EN LOS TRAMOS PRINCIPALES Y 11 700 KM EN LOS SECUNDARIOS.

PARA EL DESALDOJ SANITARIO, LA RED ES DE 1 176 KM EN LA PRIMARIA Y 12 000 KM EN LA SECUNDARIA. ESTA ÚLTIMA A BASE DE UN COMPLICADO SISTEMA DE ATARJEAS, QUE ALIVIAN EN BUENA MEDIDA LAS CONDICIONES DESFAVORABLES DEL DRENAJE, DEBIDO A LOS PRONUNCIADOS DESNIVELES Y CONSTANTES HUNDIMIENTOS QUE LA CIUDAD PRESENTA.

EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA

LA DELEGACIÓN REGISTRA HASTA EL MOMENTO, UN SUPERÁVIT EN EL RUBRO DE EDUCACIÓN. SIN EMBARGO EN EL DE SALUD, EXISTE UN DÉFICIT DE CASI 500 CAMAS EN CLÍNICAS DE ESTRATOS BAJOS Y ENTRE 60 Y 70 CONSULTORIOS PARA NIVEL MEDIO Y POPULAR. REFLEJA CON ESTO LO MISMO QUE PRESENTA LA CIUDAD EN GENERAL: UN Desequilibrio EN LA DISTRIBUCIÓN DEL EQUIPAMIENTO, QUE TRAE COMO RESULTADO DESFAVORABLE LA EXCESIVA DEMANDA DE VIAJES/PERSONA/DÍA QUE TRANSCAN CONSTANTEMENTE POR ELLA.

EN CUÁNTO AL ESPARCIMIENTO, ES QUIZÁ LA DELEGACIÓN MEJOR DOTADA POR LO QUE SE REFIERE A ESPACIOS CULTURALES, MUSEOS, TEATROS AL AIRE LIBRE, ZOOLOGICOS Y ÁREAS VERDES CON INSTALACIONES RECREATIVAS. SUS VECINOS DISFRUTAN A RAZÓN DE 7M²/HAB JUNTO CON MUCHOS OTROS DE TODA LA CIUDAD.

EN CUÁNTO A VIVIENDA, ÉSTA OCUPA CERCA DE 1900 HAS., QUE REPRESENTAN CASI LA MITAD DE SU SUPERFICIE TOTAL, CON UNA DENSIDAD PROMEDIO DE 180 HAB/HA. LA TENDENCIA DE CRECIMIENTO DEMANDA SEGÚN SU TASA ANUAL POBLACIONAL, UN REQUERIMIENTO DE ALREDEDOR DE 500 HAS PARA ALOJAR A SUS FUTURDS HABITANTES ENTRE EL DÍA DE HOY Y EL CERCANO AÑO 2000. HABIENDO SEGÚN REGISTRO SOLAMENTE 100 - UNA QUINTA PARTE - EN RESERVA, LO CUÁL REPRESENTA UN PROBLEMA SIND SE BUSCA LA FORMA DE **PROMOVER MÁS UN CRECIMIENTO VERTICAL EN LUGAR DE HORIZONTAL, INTENSIFICANDO MÁS AÚN LA DENSIDAD EN EL USO DE SUELO,** LA CUÁL PERMITA DAR CABIDA A TAL DEMANDA DE CRECIMIENTO.

ESTO SE VE YA CLARAMENTE COMO UNA OPCIÓN CADA VEZ MÁS VIABLE Y UNA POLÍTICA A SEGUIR EN EL FUTURO ESQUEMA DEL DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN:

LA ALTA DENSIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO, ACOMPAÑADA DE UNA INTELIGENTE Y RACIONAL REGULACIÓN EN CUÁNTO A SU CLASIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN GENÉRICA.

MEDIO AMBIENTE Y PREVENCIÓN DE EMERGENCIAS URBANAS

EN CUÁNTO A LAS FUENTES CONTAMINANTES, EL VOLUMEN DE EMISIÓN Y EL ÍNDICE DE DETERIORO PREVISIBLE AL CORTO PLAZO, ES ALGO QUE ATÁÑE DIRECTAMENTE AL PAPEL QUE JUEGA EL COMPORTAMIENTO DE LA POBLACIÓN EN LAS CONDICIONES DE SU PROPIO HÁBITAT.

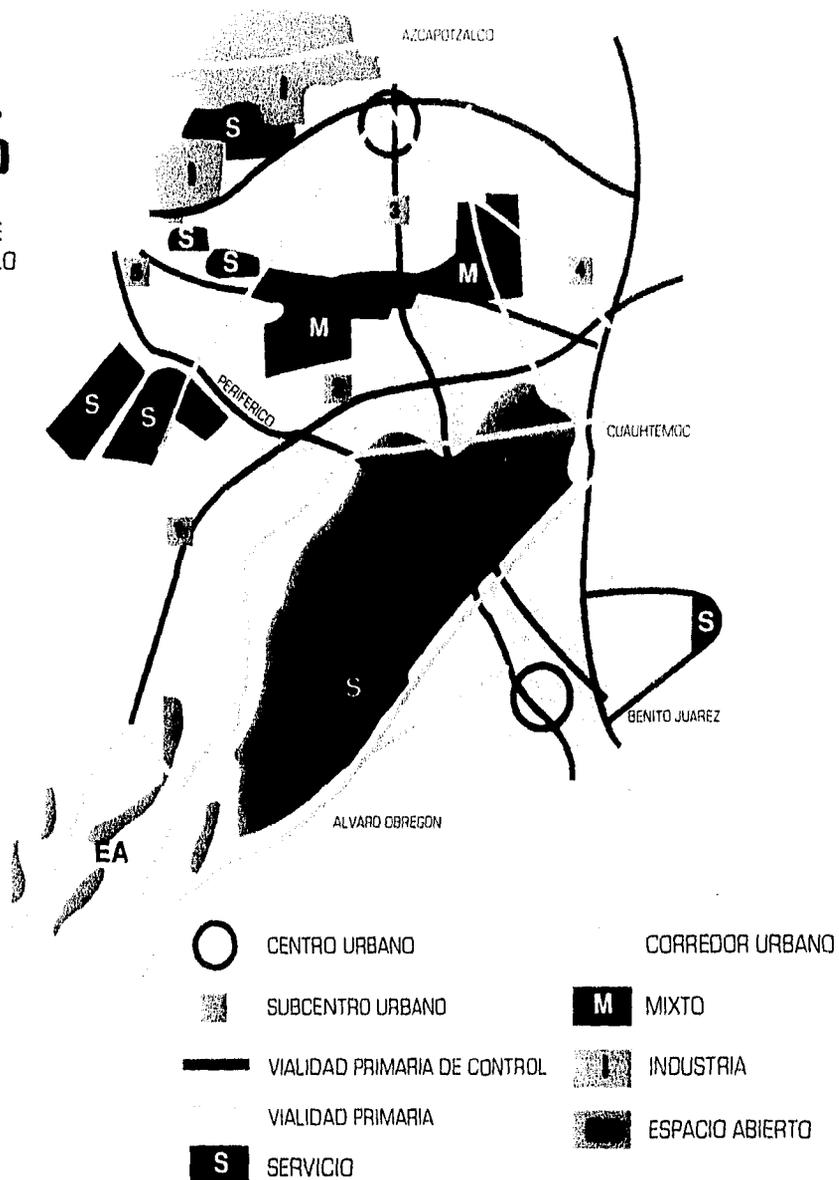
POR LO QUE SE REFIERE A LA PROPIA DELEGACION, ES UN HECHO QUE LAS CONDICIONES AMBIENTALES HAN VENIDO DETERIORANDOSE PROGRESIVAMENTE EN LOS ULTIMOS VEINTICINCO AÑOS. LA EFICACIA DE LAS AREAS VERDES - QUE VISTAS EN SU CONJUNTO CONSTITUYEN EL PULMON MAS IMPORTANTE DE LA CIUDAD - HA VENIDO DISMINUYENDO ALARMANTEMENTE, DEBIDO AL VOLUMEN DE CONTAMINANTES ATMOSFERICOS QUE SE CONCENTRA SOBRE ELLAS, MOTIVADA POR LA ALTA ACUMULACION DE TRAFICO DE AUTOMOTORES QUE COMO YA DIJIMOS SE DA EN LA ZONA.

NIVEL ESTRATÉGICO

ESTE TRATA DEL ORDENAMIENTO DE LOS USOS, DESTINOS Y RESERVAS DEL TERRITORIO DELEGACIONAL, EXPRESADO EN FORMAS DE ZONIFICACION PRIMARIA MEDIANTE LA ESTRUCTURACION DE CENTROS URBANOS PRIMARIOS Y SECUNDARIOS DENTRO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS Y SUBCENTROS.

MIGUEL HIDALGO

ESQUEMA DE USOS DE SUELO



SE SUBDIVIDE EL ESPACIO DISPONIBLE, Y SE FIJAN USOS PERMITIDOS, CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS SEGUN EL CASO, ALENTANDO O NO POLITICAS DE CONSTRUCCION Y DE DENSIFICACION O RESTRICCION POBLACIONAL SEGUN CONVENGA.

LA ESTRATEGIA PARA CONDUCCIR EL DESARROLLO URBANO EN ESTA DELEGACION, CONSISTE - ENTRE OTRAS COSAS - EN EL ORDENAMIENTO ARMÓNICO Y EQUILIBRADO DE LA POBLACION Y SU EQUIPAMIENTO. ORDENAMIENTO EN TORNO A LOS SIGUIENTES ELEMENTOS BASICOS ESTRUCTURALES:

- **Dos CENTROS URBANOS**

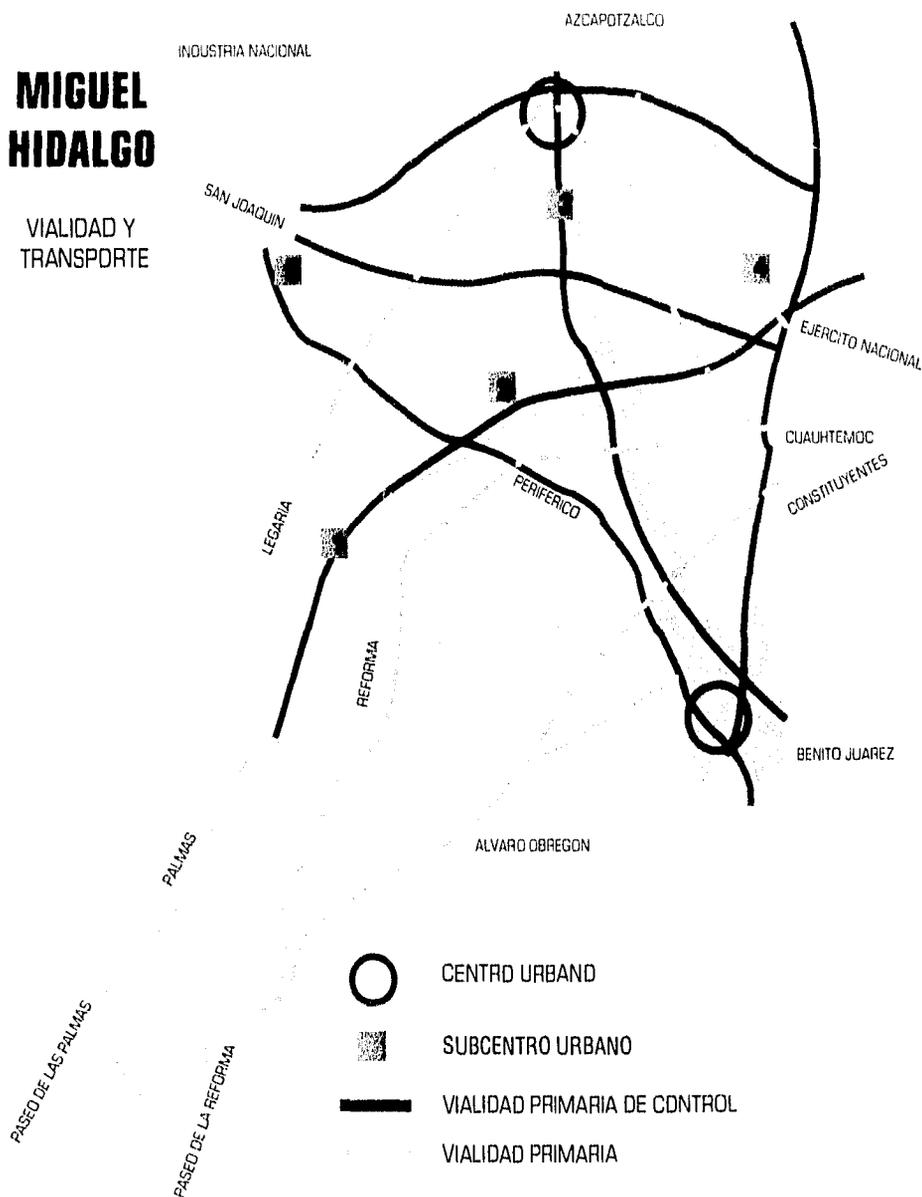
TACUBA Y TACUBAYA, LOS CUALES FORMAN PARTE DEL SISTEMA GENERAL DE 9 CENTROS, ESTABLECIDO POR EL PLAN DIRECTOR DEL DISTRITO FEDERAL.

- **CINCO SUBCENTROS URBANOS**

QUE COADYUVAN CON LOS DOS CENTROS PRINCIPALES, EN TERMINOS DE NIVEL DE SERVICIOS DE TIPO MEDIO Y COMPLEMENTARIO DE PRIMER RANGO, CON UNA AMPLIA DISPONIBILIDAD DE SUELO PARA EL EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y DE ABASTO, ADMINISTRATIVO, DE SALUD Y DE ENSEÑANZA MEDIA Y SUPERIOR.

MIGUEL HIDALGO

VIALIDAD Y TRANSPORTE



LAMINA 4

IGUALMENTE SE PREVE DAR OPCIONES PARA EL USO HABITACIONAL DE INTENSIDAD MEDIA ALTA Y MUY ALTA, MEZCLADA CON SERVICIOS EN LOS SIGUIENTES SUBCENTROS:

- 1.- AREA PONIENTE DE LAS NUEVAS SECCIONES RESIDENCIALES DE LAS **LOMAS DE CHAPULTEPEC**.
- 2.- AREA ORIENTE DE LA ZONA RESIDENCIAL DE POLANCO Y NUEVA ANZURES HASTA MELCHOR OCAMPO.
- 3.- NÚCLEO COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL TOREO DE CUATRO CAMINOS EN EL LIMITE CON EL ESTADO DE MEXICO.
- 4.- NÚCLEO COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE LA ZONA CENTRO DE MELCHOR OCAMPO Y MARINA NACIONAL.
- 5.- AREA INTERMEDIA ENTRE TACUBA Y TACUBAYA DE SUR A NORTE ARTICULADA POR RÍO SAN JOAQUÍN.

• CUATRO CORREDORES URBANOS

QUE VIENEN A SER BANDAS DE SUELO CLASIFICADO CON ANCHO APROXIMADO DE 250 MTS., MISMAS QUE COINCIDEN CON EL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS AVENIDAS QUE CONFORMAN LA VIALIDAD PRIMARIA, ARTICULADAS ALGUNAS DE ELLAS CON EL SISTEMA DE TRANSPORTE METROPOLITANO (METRO) Y EN DONDE SE INSTRUMENTAN ACCIONES MUY DIRECTAS PARA FOMENTAR LA ALTA DENSIDAD DE POBLACIÓN Y LA ALTA INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN MIXTA. LO ANTERIOR, A LOGRARSE MEDIANTE LA IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS QUE TIENDAN A SATURAR LOTES BALDÍOS E INTENSIFIQUEN **LA CONSTRUCCIÓN VERTICAL**, A MANERA DE ELEVAR EL RANGD ACTUAL DE 105 HAB/HA A POR LO MENOS 350 HAB/HA COMO MÍNIMO DESEABLE (VER PLANO DELEGACIONAL EN LA PÁGINA 43).

EL PRIMER CORREDOR ES UNA CONSECUENCIA DE LA LÍNEA 2 DEL METRO. CRUZA LA DELEGACIÓN DE ORIENTE A PONIENTE, TENIENDO COMO DIRECTRIZ LA CALZADA MÉXICO-TACUBA DESDE SU INTERSECCIÓN CON EL ANILLO INTERIOR HASTA EL ÁREA DE CUATRO CAMINOS.

EL SEGUNDO CORREDOR (RELACIONADO CON NUESTRA ZONA DE ESTUDIO) SIGUE TAMBIÉN UNA ORIENTACIÓN ORIENTE A PONIENTE EN LA PARTE MEDIA DE LA DELEGACIÓN Y COINCIDE CON EL ÁREA DE INFLUENCIA DE POLANCO Y ANZURES. TIENE COMO DIRECTRIZ EL EJE FORMADO POR LAS AVENIDAS GUTEMBERG, MAZARYK Y PALMAS ENTRE MELCHOR OCAMPO Y HASTA AHORA MONTE TABOR. SE ARTICULA CON LA LÍNEA 9 (EN PROYECTO) DEL SISTEMA COLECTIVO DE TRANSPORTE (METRO).

EL TERCER CORREDOR (RELACIONADO CON NUESTRA ZONA DE ESTUDIO) PASA POR EL BOSQUE DE CHAPULTEPEC CON UNA ORIENTACIÓN NORTE-SUR, TOMANDO COMO DIRECTRIZ LA LÍNEA 7 DEL METRO AHORA EN CONSTRUCCIÓN.

EL CUARTO Y ÚLTIMO CORREDOR UBICADO HACIA EL ORIENTE DEL PROPIO BOSQUE, TIENE POR EJE A LA AVENIDA TACUBAYA TOCANDO TANGENCIALMENTE A LA DELEGACIÓN Y PRESENTA UNA ESTRUCTURA URBANA MUY BIEN CONSOLIDADA DEBIDO A LOS YA ONCE AÑOS DE OPERACIÓN DE LA LÍNEA 2 DEL METRO, CON LA CUAL SE ENTRELAZA.

• CENTROS DE BARRIO

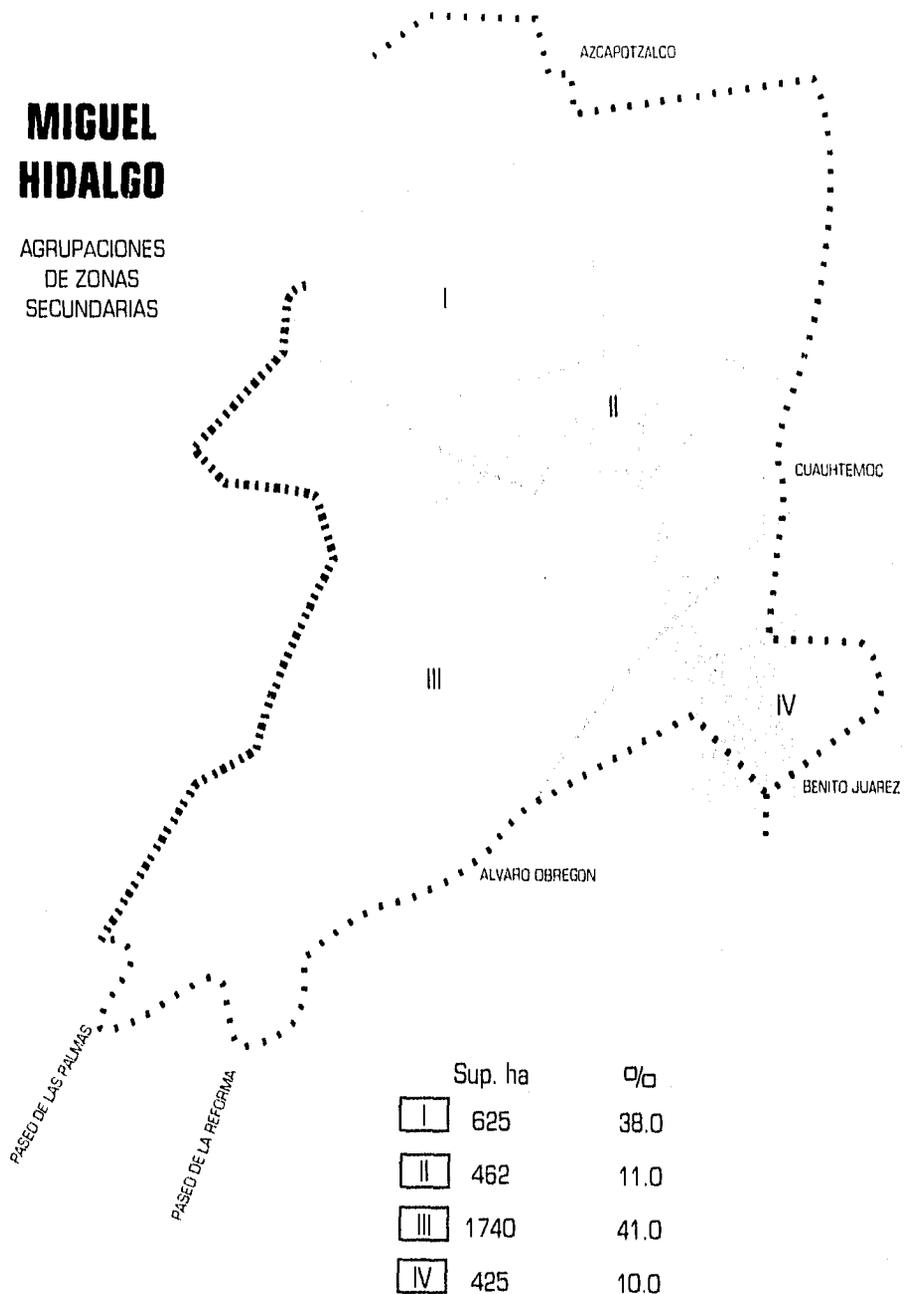
CONTEMPLADOS ONCE PARA FIN DE SIGLO, VIENE A SER OTRO COMPONENTE MÁS DEL SISTEMA URBANO DELEGACIONAL QUE LE DA COHESIÓN A SU TEJIDO Y QUE APOYA A LOS SUBCENTROS Y CORREDORES ESTABLECIDOS PARA SATISFACER LA DEMANDA DE SERVICIOS COTIDIANOS TANTO DE LOS PROPIOS BARRIOS EN COLONIAS POPULARES, COMO DE LOS NÚCLEOS EN COLONIAS MEDIAS Y FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES DE ALTO NIVEL.

NIVEL INSTRUMENTAL

FINALMENTE LO QUE PLANTEA EL PLAN PARCIAL EN TERMINOS DE OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE DESARROLLO, ES LA UTILIZACION Y RESTRUCTURACION EFICIENTE DEL TERRITORIO DELEGACIONAL, INVOLUCRANDO LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DE LOS COMPONENTES URBANOS MENCIONADOS QUE FORMAN SU ESTRUCTURA, CONDUCIENDO DE LA MEJOR MANERA POSIBLE LAS ACCIONES DE INVERSION EN BASE A SU PROPIA DINAMICA Y TRAYECTORIA DENTRO DEL MARCO JURIDICO-ADMINISTRATIVO QUE SEÑALA EL CUMPLIMIENTO DE SUS PROPIOS INSTRUMENTOS DE REGULACION. EMPEZANDO POR LA PROPIA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL MISMO Y TODOS AQUELLOS QUE SE DESPRENDEN DE ESTOS COMO INSTRUMENTOS DE PLANEACION, DE RÉGIMEN DE SUELO, DE CONTROL Y SANCIÓN, DE FOMENTO Y SERVICIOS; Y OTROS MÁS DE CARÁCTER AUXILIAR COMO EL MANUAL PARA OTORGAMIENTO DE CONSTANCIAS DE ZONIFICACIÓN, ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.

MIGUEL HIDALGO

AGRUPACIONES DE ZONAS SECUNDARIAS



EN BASE A ESTA INSTRUMENTACION, SE DELINEAN LAS ORIENTACIONES QUE MARCAN LA FORMA COMO HAN DE DARSE LAS RELACIONES ENTRE EL USO DEL SUELO Y LOS DIVERSOS COMPONENTES DEL DESARROLLO URBANO, PARA INTENTAR DISFRUTAR DE LOS NIVELES DE BIENESTAR MÁS DESEABLE. COMBINANDO DE ESTA FORMA LA PRESERVACION DE ALGUNAS CARACTERISTICAS DE LA SITUACIÓN PRESENTE, CON LAS MEJORES EXPECTATIVAS DE ESTIMULO RACIONAL A LA INVERSIÓN Y DE **MEJORA-MIENTO DE LAS CONDICIONES ACTUALES**. ASOCIANDO A CADA UNO DE LOS SIGUIENTES OBJETIVOS LAS CORRESPONDIENTES POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN, OPTIMIZACIÓN Y CRECIMIENTO, EN FUNCION DE LAS ACCIONES QUE A CONTINUACIÓN DESCRIBO:

- ESTRUCTURAR LOS USOS DE SUELO DE FORMA TAL, QUE SE LOGRE PAULATINAMENTE LA AUTO-SUFICIENCIA LOCAL Y LA CONGRUENCIA CON EL PLAN DE DESARROLLO.
- DENSIFICAR EL USO DEL SUELO CON MAYOR RACIONALIDAD Y EFICIENCIA, COLABORANDO ASI EN EL DESALIENTO DE LA EXPANSIÓN HORIZONTAL DE LA MANCHA URBANA.
- MANTENER EN CIERTA MEDIDA LA ACTUAL PROPORCIÓN RELATIVA ENTRE USOS Y DESTINOS BA-SICOS DE SUELO.
- ATENUAR LOS EFECTOS NOCIVOS DE LA CONTAMINACIÓN, ESTABLECIENDO UNA RELACIÓN ESPA-CIAL ÓPTIMA Y EQUILIBRADA ENTRE EL USO HABITACIONAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS.
- CONSOLIDAR LA RED VIAL PRIMARA.
- GUARDAR EL BALANCE ENTRE LOS ESPACIOS ABIERTOS Y LOS SUELOS DESTINADOS A OTROS USOS.

RESPECTO A ESTE ÚLTIMO PUNTO, EL PLAN PROPONE PARA EL AÑO 2000 EL SIGUIENTE ESQUE-MA DE DISTRIBUCIÓN:

	KM ²	%	TENDENCIA
• HABITACIONAL	18.7	44	(A LA BAJA)
• MIXTO Y DE SERVICIOS	5.2	13	(A LA ALTA)
• INDUSTRIAL	3.2	7	(A LA BAJA)
• EQUIPAMIENTO	7.6	18	(A LA ALTA)
• ESPACIOS ABIERTOS	7.8	18	(A LA ALTA)
TOTAL	42.5	100	

PARA IMPLEMENTAR ESTAS **POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO**, EL PLAN CONTEMPLA UN ESCENARIO FÍSICO COMO APOYO A LA PROPIA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE, PROPUESTO BAJO LA BASE DE CON-TAR CON UN ESQUEMA DE 16 DIFERENTES ZONAS PRINCIPALES Y 108 MÚLTIPLES SECUNDARIAS. AGRUPADAS TODAS ELLAS EN SEIS NÚCLEOS PRINCIPALES Y DIFERENCIADAS POR LA COMBINACIÓN DE USOS Y DESTINOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS (VER CUADRO EN LA PÁG. 57).

ESQUEMA DE ZONAS PRINCIPALES HOMOGÉNEAS.

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| 2.1 ATZCAPOTZALCO | 2.9 RESIDENCIAL MILITAR II |
| 2.2 TACUBA | 2.10 POLANCO-ANZURES |
| 2.3 ANÁHUAC-POPOTLA | 2.11 LOMAS DE CHAPULTEPEC (*) |
| 2.4 CASCO DE STO. TOMÁS | 2.12 BOSQUE DE CHAPULTEPEC (*) |
| 2.5 HIPÓOROMO-CAMPO MILITAR | 2.13 GARZA-OBSERVATORIO |
| 2.6 ZONA IND. RIO SAN JOAQUÍN | 2.14 SAN MIGUEL CHAPULTEPEC |
| 2.7 ZONA HAB. RIO SAN JOAQUÍN | 2.15 TACUBAYA |
| 2.8 RESIDENCIAL MILITAR | 2.16 ESCANDÓN |

* RELACIONADAS CON LA ZONA DE ESTUDIO.

LA DELIMITACION DE LAS ZONAS SECUNDARIAS, EL PLAN PARCIAL LA ESTABLECE MEDIANTE LOS EJES DE CALLES Y LOS DERECHOS DE VIA, PRECISANDO ASI LEGALMENTE SUS LIMITES Y LOGRANDO DE ESTA MANERA EL FACIL ACATAMIENTO Y VERIFICACION DEL PROPIO ORDENAMIENTO TERRITORIAL QUE SE PRETENDE, CUYAS ACCIONES PRINCIPALES A CONTINUACION DESCRIBO:

LA PRIMERA DE LAS 6 AGRUPACIONES O NUCLEOS CUBRE UNA SUPERFICIE DE 625 HAS. EN LA ZONA NORTE DE LA DELEGACION. CONTIENE 52 ZONAS SECUNDARIAS, ENTRE LAS QUE DESTACAN 14 PARA USO HABITACIONAL DE INGRESO MEDIO Y BAJO Y 19 PARA SERVICIOS. EL PLAN PARCIAL RECOMIENDA LA INSTALACION DE INDUSTRIA Y SERVICIO EN AREAS MIXTAS DE ESTE NUCLEO.

LA SEGUNDA AGRUPACION CUBRE UNA SUPERFICIE DE 462 HAS. CONFORMADA POR TERRENOS QUE BORDEAN POR EL SUR Y EL ORIENTE AL BOSQUE DE CHAPULTEPEC. CONTIENE 21 ZONAS SECUNDARIAS. SIETE DE USO HABITACIONAL CORRESPONDEN A ESTRATOS DE ALTOS INGRESOS. EL PLAN ESTABLECE INTENSIFICAR LA DENSIFICACION EN EL SEGUNDO CORREDOR URBANO QUE CORRESPONDE A POLANCO Y ANZURES.

LA TERCERA AGRUPACION (RELACIONADA CON NUESTRA ZONA DE ESTUDIO) Y CON SUPERFICIE CERCANA A LAS 1 600 HAS., DE LAS CUALES 1 162 CORRESPONDEN A TERRENOS DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC. CONTIENE 19 ZONAS SECUNDARIAS CON EXTENSAS AREAS DE USO HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD (60 HAB/HA). EL PLAN PARCIAL, OPTA POR CONSERVAR LOS USOS, **PERO INCREMENTANDO EN FORMA IMPORTANTE SU FACTOR DE DENSIDAD.**

LA CUARTA AGRUPACION TIENE UNA EXTENSION DE 425 HAS., Y ALOJA AL PROPIO CENTRO URBANO DE TACUBAYA CON 16 ZONAS SECUNDARIAS. CINCO PARA USO HABITACIONAL, UNA DE SERVICIOS Y UNA INDUSTRIAL ENTRE OTRAS. EL PLAN, PROPONE CONSERVAR LA DENSIDAD MEDIA EN LAS ZONAS SECUNDARIAS CERCANAS AL BOSQUE Y AUMENTARLA EN LAS INMEDIACIONES DEL CENTRO URBANO. LAS OTRAS DOS AGRUPACIONES, SE ENCUENTRAN FUERA DEL ALCANCE DEL ESTUDIO, POR LO CUAL SE OMITE SU DESCRIPCION.

TABLA DE USOS DEL SUELO, AREAS Y ZONAS PRIMARIAS

Area	Zonas Primarias	Usos y Destinos Predominantes	1982		1984		2000			
			Km ²	%	km ²	%	Km ²	%		
Desarrollo urbano 818.17 Km ² 54.44%	Zona urbana 541.99Km ² 36%	Habitación	224.19	14.92	237.20	15.78	243.69	16.21		
		Servicios	59.73	3.97	61.12	4.07	75.60	5.03		
		Industria	25.05	1.67	26.10	1.74	29.82	1.99		
		Mixtos	41.49	2.76	43.50	2.90	53.89	3.59		
		Espacio abierto	65.73	4.37	67.75	4.51	73.04	4.86		
		Vialidad	125.80	8.37	129.00	8.58	148.00	9.85		
		Reserva	82.05	5.46	59.37	3.95	0.00	0.00		
		Zona de reserva 82.05 Km ²	Zona de amortiguamiento 194.13 Km ² 12.88 %	Forestal	88.28	5.86	87.76	5.83	87.36	5.80
				Forestal/habitación	29.43	1.95	29.26	1.94	29.12	1.93
				Agrícola	65.67	4.36	65.28	4.34	65.00	4.32
Agrícola/habitación	6.81			0.45	6.76	0.45	6.74	0.45		
Parque Nacional	0.94			0.06	0.93	0.06	0.93	0.06		
Conservación ecológica 684.83 Km ² 45.56%	Zona única 684.83 Km ²	Agrícola	136.40	9.07	120.30	8.00	47.90	3.18		
		Forestal	541.00	36.00	556.00	31.00	625.50	41.62		
		Area urbana*	7.43	0.49	8.50	0.56	11.43	0.76		
		Total	1503.00	100.00	1502.33	100.00	1503.00	100.00		

* Poblados rurales, zona urbana discontinua.

PROYECTO PROTOTIPO. CARACTERÍSTICAS

TOMANDO COMO REFERENCIA LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA PROPUESTA PLANTEADA EN EL ÚLTIMO CAPÍTULO, SE PRESENTA A SU CONSIDERACIÓN UNA SOLUCIÓN DE DISEÑO, PLASMADA EN UN **ESQUEMA ARQUITECTÓNICO DE ENFÁTICO ACENTO VERTICAL**, QUE APLICADO A NUESTRO ESCENARIO TERRITORIAL, BUSCA UNA REDENSIFICACIÓN POBLACIONAL CERCANA A LOS 600 HAB/HA. (SIMILAR A LA MÁXIMA EXISTENTE EN LAS ZONAS MÁS ALTAMENTE POBLADAS DEL DISTRITO FEDERAL).

PARA EL PROPÓSITO DE NUESTRO EJERCICIO - Y AÚN CUANDO LOS ÍNDICES DE DENSIDAD SON MUY SUPERIORES - HE SELECCIONADO UN PREDIO DE DIMENSIONES MÁS BIEN REDUCIDAS (3941 M²) - UBICADO EN LA SUPERMANZANA 13 DEL SECTOR III - PERO SUFICIENTE PARA AGRUPAR UN BUEN NÚMERO DE FAMILIAS (128 SEGÚN EL PROTOTIPO DISEÑADO). LAS CUALES ENCUENTRAN DENTRO DEL PROPIO CONJUNTO, UNA INFRAESTRUCTURA LO SUFICIENTEMENTE AMPLIA Y VARIADA PARA SATISFACER CON UN ALTO NIVEL DE CALIDAD, SUS DEMANDAS DE SERVICIO, SEGURIDAD, ABASTO, RECREACIÓN Y CONFORT, CORRESPONDIENTE A SU ESTATUS SOCIOECONÓMICO.

ESTE DESARROLLO, PRETENDE PRECISAMENTE CONVERTIRSE EN UN MODELO DE SOLUCIÓN PARA CUBRIR LAS EXPECTATIVAS DE VIVIENDA DE LUJO DE UN IMPORTANTE NICHOS DE MERCADO RESIDENTE EN LA PROPIA ZONA Y DTRAS SIMILARES CERCANAS A ELLA. LOGRANDO AL MISMO TIEMPO GENERAR COMO COMPLEMENTO, AMPLIAS ÁREAS DE ESPACIOS ABIERTOS, TANTO PARA JARDINES COMO PARA EQUIPAMIENTO MIXTO DE SERVICIOS Y ENTRETENIMIENTO, QUE DTORGUEN COMBINADAMENTE A LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES, NO SÓLO UNA ALTA PLUSVALÍA, SINO TAMBIÉN UNA COBERTURA DE APOYO QUE LOS HAGAN AUTÓNOMOS Y AUTOSUFICIENTES.

COMO PARTE DE SUS CARACTERÍSTICAS MÁS RELEVANTES, ESTÁ POR PRINCIPIO DE CUENTAS LA PROPIA UBICACIÓN ALTAMENTE PRIVILEGIADA DEL PREDIO DONDE SE ASIENTA. SE TRATA DE UNA EXTENSIÓN DE TERRENO DE CASI 4 000 M², QUE COMO MANZANA COMPLETA, SE LOCALIZA EN EL PARAMENTO SUR DE LA AV. DE LAS PALMAS, ENTRE LAS CALLES DE MONTE SINAI Y MONTE TABOR; AMBAS CONECTADAS AL SUR CON LA AV. SIERRA GAMÓN, LÍMITE VIAL DE LA ARBOLADA ZONA FEDERAL QUE CRUZA POR ESTA EXCLUSIVA ÁREA RESIDENCIAL, PERTENECIENTE A LA 2A. SECCIÓN DE LA COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC.

EL ACCESO AL CONJUNTO, SE DA MEDIANTE UN ÁREA DE VALET PARKING A TRAVÉS DE SU MOTOR LOBBY TECHADO CON AGRADABLE ESTRUCTURA TRIODÉTICA TRANSLÚCIDA, AL FRENTE, POR AV. DE LAS PALMAS Y SU ACCESO A LOS NIVELES DE ESTACIONAMIENTO EN LA PARTE POSTERIOR, POR LA CALLE SIERRA GAMÓN. ESTE ACERTADO ESQUEMA, BUSCA - ENTRE OTRAS FUNCIONALES VENTAJAS - LA DE EVITAR CUALQUIER TIPO DE IMPACTO VIAL PROVOCADO POR ALGÚN EMBOTELLAMIENTO SOBRE LA AVENIDA PRINCIPAL, EL QUE PUDIERA SER MOTIVADO POR LOS USUARIOS O VISITANTES DEL EDIFICIO, EN ESE PUNTO DE POR SÍ YA MUY TRANSITADO.

CON LO ANTERIOR, SE SATISFACE POR COMPLETO UNA ATENTA PETICIÓN SOLICITADA REITERADAMENTE POR LA ASOCIACIÓN DE COLONOS DE LA ZONA Y UN REQUERIMIENTO EXPRESO HECHO POR LAS AUTORIDADES DE LA DELEGACIÓN Y EL DEPARTAMENTO CENTRAL, EN EL OFICIO DE EXPEDICIÓN DE LICENCIA ESPECIAL DE USO DEL SUELO N^o. 061/82 OTORGADO EN ABRIL DE 1982, EN EL QUE SE ESTABLECE CON CLARIDAD, EL CUMPLIMIENTO DE NORMAS AL RESPECTO PARA EVITAR MOLESTIAS EN ESTE SENTIDO A LOS VECINOS DE LA ZONA.

EN APOYO A LO ANTERIOR, EL EDIFICIO ESTA PENSADO PARA SATISFACER - INCLUSO POR ENCIMA DE LA NORMA - LA DEMANDA DE ESTACIONAMIENTO. LOGRADA ÉSTA CON UNA CAPACIDAD INSTALADA DE 480 CAJONES DISTRIBUIDOS EN 5 NIVELES DE SOTANO INTERCOMUNICADOS ENTRE SÍ A BASE

DE COMODAS Y AMPLIAS RAMPAS INTERIORES DE SENTIDO ÚNICO, QUE CONECTAN CON Y HACIA LA AV. SIERRA GAMON. EL PRIMERO DE LOS NIVELES, ALOJA CERCA DE 90 CAJONES PARA VISITANTES, CUYO CONTROL DE ACCESO SE LOGRA A TRAVES DE LA CASETA DE VIGILANCIA UBICADA SOBRE LA RAMPA DE ENTRADA Y LA CUAL CUENTA CON UN SOFISTICADO SISTEMA DE MONITOREO EN CIRCUITO CERRADO DE T.V. Y DE INTERCOMUNICACIÓN TELEFÓNICA CON CADA DEPARTAMENTO Y CON LA SALA PRINCIPAL DE SEGURIDAD DEL EDIFICIO. TAMBIÉN SE CUENTA EN EL PRIMERO DE ESTOS DOS NIVELES, CON CAJONES Y ANDENES DE MANIOBRA PARA OPERACIONES DE ABASTO, MANTENIMIENTO Y SERVICIO. LOS OTROS CUATRO NIVELES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADO CON CAJONES DE ACCESO Y SALIDA LIBRE, ALOJAN 130 UNIDADES POR PISO, PARA SATISFACER TRES DE ELLAS POR CADA DEPARTAMENTO Y CUATRO EN EL CASO DE CADA UNO DE LOS OCHO PENT-HOUSES.

CABE DECIR QUE TODOS ESTOS NIVELES DE ESTACIONAMIENTO OCUPAN LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO (CASI 4 000 M²), A EXCEPCIÓN DEL PRIMERO DE ELLOS QUE LA COMPARTIÓ CON LA ZONA DE SERVICIOS, CUARTOS DE MÁQUINAS Y ÁREAS DE COMEDOR Y DESCANSO DEL PERSONAL DE APOYO Y SERVICIO (EJ. CHOFERES)

POR ENCIMA DE ESTOS NIVELES DE ESTACIONAMIENTO, SE DESPLANTA - TODAVÍA BAJO NIVEL DE BANQUETA CON RELACIÓN A AV. DE LAS PALMAS - LA PLANTA DE RECREACIÓN. QUE CON UNA SUPERFICIE CERCANA A LOS 2 000 M², AGRUPA UN INTERESANTE Y MUY COMPLETO PAQUETE DE INSTALACIONES PARA EL JUEGO, EL DEPORTE, LA CONVIVENCIA Y LOS SERVICIOS DE APOYO DOMÉSTICO (MÉDICO, GASTRONÓMICO, ESTÉTICO, DE LAVADO Y PLANCHADO, ETC.), DE PRIMERA CATEGORÍA. ASÍ COMO ÁREAS PARA CONSUMO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS Y SALÓN PARA USOS MÚLTIPLES Y EVENTOS SOCIALES DE TODA INDOLE, CON GOCE EXCLUSIVO DE LOS RESIDENTES Y SUS INVITADOS. SE COMUNICAN CON OTROS 2 000 M² DE ÁREAS EXTERIORES JARDINADAS, QUE EQUIPADAS CON FUENTES, TERRAZAS, ANDADORES Y ZONA DE JUEGOS INFANTILES; COMPLEMENTAN LAS ÁREAS RECREATIVAS PARA LOS USUARIOS DEL CONJUNTO, TANTO INFANTILES COMO DE ADULTOS.

ESTE EQUIPAMIENTO DEL PROPIO EDIFICIO, LE OTORGA QUIZÁ SU CARACTERÍSTICA OPERATIVA Y DE DISEÑO MÁS IMPORTANTE, COMO EL MÁS INNOVADOR CONCEPTO DE DESARROLLO INMOBILIARIO DE CARÁCTER RESIDENCIAL. PUES ÚNICO EN SU TIPO, PRETENDE PRECISAMENTE SATISFACER EN FORMA SEGURA, CÓMODA Y ACCESIBLE, LAS NECESIDADES LOCALES DE SU POBLACIÓN MISMA DE MANERA AUTÓNOMA E INMEDIATA, EN LA MAYOR DE LAS PRIVACIAS Y CON EL MÁS ÓPTIMO NIVEL DE EFICIENCIA. A MANERA DE PROTOTIPO MARCA LA PAUTA ESTE ESQUEMA PARA SER APLICADO A LOS SUBSISTEMAS DE EQUIPAMIENTO QUE SE PLANTEAN EN LA PROPUESTA DEL CAPÍTULO SIETE.

LA TORRE DE DEPARTAMENTOS PROPIAMENTE DICHA, ES UN VOLÚMEN PROPORCIONADAMENTE ESBELTO, DE 39 NIVELES CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE ACCESO, CONSIDERADO EL ± 0.00 MTS. SOBRE LA BANQUETA DE LA AV. DE LAS PALMAS. SE TRATA DE UN ELEGANTE PRISMA CUADRANGULAR DE PLANTA TOTALMENTE SIMÉTRICA Y EQUILIBRADA. ARQUITECTÓNICAMENTE RESUELTA EN TODA SU ALTURA, A BASE DE DOS CUERPOS DE CRISTAL AL SUR Y AL NORTE, QUE BUSCAN - EN UNA RÍTMICA COMBINACIÓN HORIZONTAL DE BANDAS ALTERNAS TRANSLÚCIDAS Y REFLEJANTES EN TONOS COBRIZOS - EL MANEJO DE LA LUZ SOLAR PENETRANDO HACIA LAS ÁREAS SOCIALES (DE ESTAR Y DE COMER) UBICADAS EN LAS CUATRO ESQUINAS DEL EDIFICIO, DESDE LAS QUE SE DOMINA UNA PANDRÁMICA IMPRESIONANTE HACIA LOS CUATRO RUMBOS DE LA CIUDAD.

CONTRASTANDO CON LO ANTERIOR Y EXACTAMENTE AL CENTRO DE LOS OTROS DOS PARAMENTOS - EL ORIENTE Y EL PONIENTE - SE INCORPORARÁ UN MACIZO TAMBIÉN A TODA LA ALTURA, QUE A BASE DE PROPORCIONADOS ELEMENTOS PRECOLADOS EN INTEGRADO COLDR ARENA, DA CUERPO Y CONFIGURARÁ FORMALMENTE LAS ÁREAS DE DESCANSO, MODULANDO RACIONALMENTE EL PASO A UN MÁS INTENSO ASOLEAMIENTO, QUE POR FRANCA ORIENTACIÓN AQUÍ OCURRE. OTORGANDO AL ESPACIO INTERIOR, UN SENTIDO DE PRIVACIA QUE REQUIERE SU FUNCIÓN Y QUE SE EXPRESA CLARAMENTE AL EXTERIOR.

ES ASÍ PUES QUE SE LOGRA LA PERSONALIDAD Y EL CARÁCTER PLÁSTICO DE ESTE INMUEBLE - ÚNICO EN SU TIPO - PERFILADO A BASE DE UN CORRECTO EQUILIBRIO FORMAL DE MASAS: UNA REFLEJANTE, LOGRADA CON EL CUERPO ESTRUCTURADO Y RESUELTO COMO FACHADA - CORTINA INTEGRAL, FORMADA POR UN INGENUO DISEÑO DE CANCELERÍA DE ALUMINIO ANODIZADO Y VIDRIO SOLAR-BRONCE Y REFLECTA (SISTEMA DEL QUE HABLARÉ POSTERIORMENTE DE MANERA PARTICULAR), Y OTRA MACIZA; DE AGRADABLES PROPORCIONES Y BALANCEADA SECUENCIA DE VANOS REMETIDOS, QUE CONTRASTAN EN SÍ MISMOS CON EL PROPIO VOLÚMEN FORMADO POR LOS SÓLIDOS PRECOLADOS.

DENTRO DEL VOLUMEN DEL PRISMA, DESTACAN CIERTOS ELEMENTOS DE TRAYECTORIA LINEAL, QUE ROMPEN ARMÓNICAMENTE CON EL JUEGO DE VOLUMENES PRINCIPALES: UNO DE ESTOS, ES EL AGRUPAMIENTO DE CINCO BANDAS DE DUCTOS (CON FUNCIÓN DE EXTRACCIÓN) QUE FORRADOS EN ALUMINIO, NACEN DEL VOLUMEN - PEDESTAL DE ACCESO EN LA CUBIERTA DEL MOTOR LOBBY, EMERGIENDO CON UNA INCLINACIÓN DE 30°, E INCORPORÁNDOSE AL REMETIMIENTO CENTRAL QUE SE FORMA ENTRE LOS DOS CUERPOS DE CRISTAL QUE DAN ALOJAMIENTO AL NÚCLEO DE ESCALERAS DE EMERGENCIA. FRENTE AL CUAL ASCIENDEN LAS BANDAS EN TODA LA ALTURA, HASTA CAMBIAR OTRA VEZ SU TRAYECTORIA HACIA ADENTRO EN UNA IGUAL INCLINACIÓN DE 30°, A LA ALTURA DEL NIVEL DEL MIRADOR QUE CORONA LA TORRE EN SU PUNTA.

LA TORRE, CON UN ÁREA DE DESPLANTE DE 1570 M², ESTABLECE AL CENTRO DE SU ESQUEMA EL NÚCLEO DE CIRCULACIONES VERTICALES Y DUCTOS DE INSTALACIONES QUE CORREN EN TODA LA ALTURA. AQUEL, FORMADO POR DOS BATERIAS SIMÉTRICAS DE 3 ELEVADORES CADA UNA Y UN BINOMIO AL CENTRO DE DOS ELEVADORES - MÁS GRANDES - DE SERVICIO; LOS CUALES COMUNICAN AL PASILLO DE SERVICIO, CONECTADO EN CADA NIVEL CON LA ESCALERA PRINCIPAL DE EMERGENCIA. CUENTA EN SU NIVEL MÁS BAJO CON LA PLANTA DE ACCESO, LA CUAL PRESENTA EN SU MITAD NORTE UN ESPACIO ELEGANTEMENTE AMUEBLADO Y DECORADO A DOBLE ALTURA, DONDE SE ALOJA EL VESTIBULO DE RECEPCIÓN, EL MOSTRADOR DE ATENCIÓN Y EL CONTROL DE ACCESO; ASÍ COMO CUATRO SALONES DE ESTAR EN SUS ESQUINAS TRANSVERSALES. EL RESTO DE LA PLANTA, LA OCUPAN ÁREAS DE OFICINAS INTERNAS Y EXTERNAS, ASÍ COMO SALONES PRIVADOS. CABE DECIR QUE A ESTE NIVEL, SE ACCEDE TAMBIÉN DESDE EL PRIMER SOTANO DE ESTACIONAMIENTO DE VISITANTES Y DESDE EL ÁREA RECREATIVA, EN EL NIVEL INMEDIATO INFERIOR.

SOBRE EL NIVEL ADMINISTRATIVO DE MEZZANINE, ARRANCA EL PRIMER BLOQUE DEPARTAMENTAL DE 10 NIVELES. EN CADA UNO DE ELLOS, SE ALOJAN 2 DEPARTAMENTOS TIPO A DE 370 M² Y 2 DEPARTAMENTOS TIPO C DE 270 M² ÚTILES. CADA UNO DE ELLOS, SERVIDO POR UNA BATERIA DE 3 ELEVADORES MÁS LOS 2 DE SERVICIO Y CONTANDO CON UNA ALTURA LIBRE INTERIOR DE 2.60 MTS. CUENTA CON BAÑOS CON JACUZZI, ACABADOS EN PLACA DE MÁRMOL; COCINA INTEGRAL TOTALMENTE EQUIPADA CON DETECCIÓN, TRITURACIÓN, COMPACTACIÓN Y EXTRACCIÓN COMPUTARIZADA. PUERTAS, CLOSETS Y LAMBRINES EN CARPINTERÍA DE MADERAS FINAS; PISOS Y MURDOS DE CERÁMICA IMPORTADA EN NÚCLEOS HÚMEDOS; SISTEMA DE AIRE LAVADO Y CALEFACCIÓN INDEPENDIENTE, A BASE DE UNIDADES PAQUETE Y OTROS ADITAMENTOS DE SUMINISTRO Y CONTROL DE PRIMER ORDEN.

EL SEGUNDO BLOQUE INTERMEDIO TAMBIÉN DE 10 NIVELES, AGRUPA CUATRO DEPARTAMENTOS TIPO B DE 320 M² CADA UNO, PARA UN TOTAL DE 40. TODOS CON LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS E INSTALACIONES YA DESCRITAS ANTERIORMENTE.

EL BLOQUE SUPERIOR - DE OTROS 10 NIVELES - ES EXACTAMENTE IGUAL EN SU DISTRIBUCIÓN QUE EL PRIMER BLOQUE INFERIOR DESCRITO, CON LA ÚNICA EXCEPCIÓN DE QUE EN TRES DE SUS NIVELES, EXISTE UNA VARIACIÓN EN LA DISTRIBUCIÓN INTERIOR DE SUS DEPARTAMENTOS, PARA CREAR UN ESQUEMA DE SUITE MÁS AMPLIO Y CON MAYOR NÚMERO DE RECÁMARAS.

SOBRE ESTE BLOQUE, SE REMATA EL CONJUNTO DEPARTAMENTAL CON UN GRUPO DE 8 PENT-HOUSES DE 640 M² CADA UNO, DISTRIBUIDOS EN 4 NIVELES. DOS POR CADA UNO DE ELLOS, A LOS QUE SE ACCEDE EN FORMA EXCLUSIVA Y DIRECTA, MEDIANTE TARJETA ELECTRÓNICA DESDE CADA BATERIA DE 3 ELEVADORES SIMULTANEAMENTE. ARQUITECTÓNICAMENTE HABLANDO, ESTE BLOQUE DE PENT-HOUSES MARCA UN ACENTO PLÁSTICO MUY ESPECIAL EN LA PARTE ALTA DE LA TORRE. LOGRADO ÉSTE A BASE DE UN INTERESANTE CAMBIO DE PLANOS, ACUSADOS POR LAS FACHADAS DE CANCELERÍA Y VIDRIO TANTO NORTE (AV. PALMAS) COMO SUR (AV. SIERRA GAMÓN); AMBAS INTERSECTADAS POR PAÑOS LATERALES DESVIAJADOS A 30°, EN RELACIÓN AL PLANO FRONTAL DE LA FACHADA PRINCIPAL.

POR ENCIMA DE ESTE ÚLTIMO BLOQUE DEPARTAMENTAL, LA TORRE REMATA SUS ÁREAS COMUNES CON DOS NIVELES QUE SUMANDO 1 720 M² INTERCONECTADOS, ALOJAN EL DENOMINADO RESTAURANT - BAR MIRADOR, EL CLUB PRIVADO CON DIVERSOS ESPACIOS PARA JUEGOS DE MESA, ESPARCIMIENTO, LECTURA Y DESCANSO; ASÍ COMO OTRO SALÓN PRIVADO PARA CONFERENCIAS O EVENTOS ESPECIALES DE CARÁCTER SOCIAL. ESTA ÁREA CON LA VISTA MÁS PRIVILEGIADA DEL CONJUNTO, ESTÁ CERRADA A BASE DE UNA CUBIERTA TRANSLÚCIDA DE PLACAS DE POLICARBONATO, SOPORTADA SOBRE UNA ESTRUCTURA METÁLICA TRIDIMENSIONAL TREODÉTICA, INCLINADA A 30°; LA CUAL SE INTERSECTA CONTRA EL VOLUMEN CENTRAL DE LA PROPIA TORRE.

POR ÚLTIMO, EXISTE UN NIVEL COMPLETO DE EQUIPOS E INSTALACIONES ESPECIALES PARA APOYO AL FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA ELECTRONICO DE ELEVADORES Y AIRE ACONDICIONADO DE AREAS COMUNES, ASI COMO OTRAS RELACIONADAS CON LA SEGURIDAD DE EDIFICIO. SOBRE ESTE NIVEL - CORONANDO EL CONJUNTO - SE UBICA EN LA AZOTEA LA PLATAFORMA DEL HELIPUERTO, CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 700 M². MISMA QUE CUMPLIENDO TOTALMENTE CON LAS MAS ESTRICTAS NORMAS DE LA SCT Y DE LA DIRECCION GENERAL DE AERONAUTICA CIVIL; PERMITE EL ATERRIZAJE Y DESPEGUE COMODO Y SEGURO DE CUALQUIER TIPO DE APARATO, TANTO PARA USO PRIVADO NORMAL DE CONDÓMINOS O VISITANTES DISTINGUIDOS, ASI COMO PARA OPERACIONES URGENTES DE RESCATE EN CASO DE CUALQUIER SINIESTRO.

POR ÚLTIMO Y PARA FINALIZAR LA DESCRIPCIÓN GENERAL ANTERIOR, CABE MENCIONAR QUE EN EL TERCER BLOQUE DEPARTAMENTAL, EN LA SECCIÓN SUPERIOR DE LA TORRE, EXISTEN DOS VARIANTES: UNA OPCIÓN DE DEPARTAMENTOS TIPO C, DONDE SE REMPLAZA LA TERRAZA DE LA ESQUINA POR UNA TERCERA RECAMARA. OPCIÓN A LA QUE SE DENOMINA "3R-C" Y CUYA SOLUCION APARECE EN PLANOS. LA OTRA, OCURRE ESPECIFICAMENTE EN EL ÚLTIMO NIVEL DEL SEGUNDO BLOQUE DEPARTAMENTAL (NIV. +80.70 MTS.), DONDE SE PROPONE LA FUSIÓN DE DOS DEPARTAMENTOS TIPO B, CONTIGUOS EN LA SECCIÓN ORIENTE O PONIENTE DE LA TORRE, PARA FORMAR CON ELLO LO QUE SE DENOMINA OPCIÓN TIPO "MASTER-3R" QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 640 M². TAMBIÉN SE MUESTRA EN PLANOS.

A CONTINUACIÓN Y PARA TENER UNA IDEA NUMÉRICA DEL ESQUEMA DESCRITO, SE PRESENTA COMO APOYO EL:

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

	AREA
PLANTA SÓTANO 6 (NIV.-21.48 MT.)	
• CISTERNAS PARA DEPÓSITO DE AGUA POTABLE CON CAPACIDAD TOTAL DE 1 MILLÓN DE LTS. INCLUYE SISTEMA CONTRA INCENDIO POR ELECTRONIVEL.	730 M ²
• CUARTOS DE EQUIPOS PARA BOMBEO CONECTADOS AL SISTEMA HIDRONEUMÁTICO	57 M ²
• ZONA DE BODEGAS PRIVADAS	1 200 M ²
PLANTA SÓTANO 5 (NIV.-17.58 MT.)	AREA (*1)
(*2) • ESTACIONAMIENTO PRIVADO CON CAPACIDAD PARA 130 AUTOMÓVILES	3 639 M ²
• TALLER DE MANTENIMIENTO Y SERVICIO	78 M ²
PLANTA SÓTANO 4 (NIV.-14.88MT.)	
• ESTACIONAMIENTO PRIVADO CON CAPACIDAD PARA 130 AUTOMÓVILES	3 639 M ²
• TALLER DE MANTENIMIENTO Y SERVICIO	78 M ²
PLANTA SÓTANO 3 (NIV.-12.18MT.)	
• ESTACIONAMIENTO PRIVADO CON CAPACIDAD PARA 130 AUTOMÓVILES	3 639 M ²
• TALLER DE MANTENIMIENTO Y SERVICIO	78 M ²
PLANTA SÓTANO 2 (NIV.-9.48 MT.)	
• ESTACIONAMIENTO PRIVADO CON CAPACIDAD PARA 130 AUTOMÓVILES	3 639 M ²
• TALLER DE MANTENIMIENTO Y SERVICIO	78 M ²

PLANTA SÓTANO 1 (NIV.-6.58 MT.)	AREA (*1)
• ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES CON CAPACIDAD PARA 90 AUTOMOVILES	2 409 M ²
• CUARTOS DE MÁQUINAS Y EQUIPOS DE SUMINISTRO ELÉCTRICO	648 M ²
• ZONA DE SERVICIOS AL PERSONAL DE APOYO Y SERVICIO (COMEDOR, BAÑOS, SALÓN DE DESCANSO, BODEGA)	217 M ²
• PATIO DE MANIOBRAS PARA SUMINISTROS	120 M ²
• CUARTO DE EQUIPOS PARA ALBERCA	213 M ²
	<hr/>
• SUBTOTAL	20 976 M²

(*1) INCLUYE ELEMENTOS ESTRUCTURALES, DUCTOS DE INSTALACIONES, CIRCULACIONES VERTICALES Y HORIZONTALES, EXCEPTO RAMPAS QUE OCUPAN UN ÁREA DE 224 M² (8x28).

(*2) LA CAPACIDAD TOTAL DE ESTACIONAMIENTO ES DE 610 CAJONES UN 47% MÁS DE LO QUE MARCA LA NORMA PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL DDF CON FECHA 15 DE FEBRERO/82.

PLANTA DE RECREACIÓN (NIV.-3.05 MT.)	AREA (*1)
• GIMNASIOS DE HOMBRES Y MUJERES, BAÑOS VESTIDORES, SAUNAS Y CUARTOS DE VAPOR Y MASAJE	290 M ²
• ALBERCA, JACUZZI MÚLTIPLE, CHAPOTEADERO Y TERRAZA A CUBIERTO	770 M ²
• GUARDERÍA Y CONSULTORIO MÉDICO	61 M ²
• ESTÉTICA, SALÓN DE BELLEZA Y BOUTIQUES	111 M ²
• LAVANDERÍA Y MINISUPER	207 M ²
• CAFETERÍA (INCLUYE SERVICIOS DE APOYO)	260 M ²
• SALÓN DE USOS MÚLTIPLES	209 M ²
• SALÓN DE LECTURA Y JUEGOS	80 M ²
• OFICINAS PARTICULARES	200 M ²
• ÁREAS EXTERIORES A DESCUBIERTO. (NO SUMATORIAS)	1 753 M ²
- ASOLEADERO	
- JUEGOS INFANTILES	
- TERRAZAS Y ANDADORES	
- FUENTES Y PLAZAS	
- ÁREAS JARDINADAS	

PLANTA DE ACCESO PRINCIPAL (NIV.+1.92 MT.)	AREA (*1)
• VESTÍBULO DE RECEPCIÓN	136 M ²
• ÁREAS DE ESTAR Y ESPERA	464 M ²
• MOSTRADOR DE ATENCIÓN Y CONTROL	55 M ²
• NÚCLEO DE ELEVADORES, ESCALERAS Y DUCTOS	83 M ²
• OFICINAS ADMINISTRATIVAS (SEGURIDAD, VALORES, CONMUTADOR, GERENCIA, ESPERA, SERVICIOS)	242 M ²
• OFICINAS PARTICULARES (INCLUYEN SERVICIOS)	590 M ²
• MOTOR LOBBY Y RAMPAS DE ACCESO	294 M ²

PLANTA MEZZANINE (NIV.+6.65 MT.)	AREA (*1)
• OFICINAS PARTICULARES	209 M ²
• SALA DE ESPERA	108 M ²
• OFICINAS OPERATIVAS (PAPELERÍA, ARCHIVO, CONTROL, MANTENIMIENTO, RELACIONES)	509 M ²
• SALA DE ESPERA	108 M ²
• SALONES PARA EVENTOS ESPECIALES	636 M ²
	<hr/>
• SUBTOTAL	7 375 M²

**PLANTAS DEPARTAMENTALES DE PRIMER
BLOQUE TIPO A Y C COMBINADO**

AREA (*)

10 NIVELES (DEL +10.70 AL +42.20 MT.)

• TIPO A:	VESTIBULO DE ACCESO	370 M ²
(2 POR NIVEL)	BAÑO DE VISITAS	
	ESTANCIA-COMEDOR	
	SALÓN FAMILIAR DE T.V.	
	TERRAZA A CUBIERTO	
	RECÁMARA PRINCIPAL	
	BAÑO-VESTIDOR	
	2 RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR C/U	
	DESAYUNADOR, BAR	
	COCINA CON ALACENA	
	PATIO, CUARTO Y BAÑO DE SERVICIO	
	BODEGA Y CUARTO DE LAVADO Y PLANCHADO.	
	• SUBTOTAL	7 400 M ²

• TIPO C:	IGUAL PROGRAMA QUE TIPO A	270 M ²
(2 POR NIVEL)	MENOS UNA RECÁMARA CON BAÑO-VESTIDOR	• SUBTOTAL 5 400 M ²

(*) INCLUYE ELEMENTOS ESTRUCTURALES, DUCTOS DE INSTALACIONES
CIRCULACIONES VERTICALES Y HORIZONTALES (126 M² POR NIVEL).

**PLANTAS DEPARTAMENTALES DE SEGUNDO
BLOQUE TIPO B SIMPLE**

AREA(*)

9 NIVELES (DEL +45.70 AL +73.70 MT.)

• TIPO B:	IGUAL PROGRAMA QUE TIPO A	320 M ²
(4 POR NIVEL)		
• TIPO MASTER 3R		
	1 NIVEL (DEL +77.20 AL +80.70 MT.)	
	DOS DEPTOS. TIPO B FUSIONADOS Y DOS DEPTOS.	1 280 M ²
	TIPO B SEPARADOS CON IGUAL PROGRAMA.	
	• SUBTOTAL	4 160 M ²

**PLANTAS DEPARTAMENTALES DE TERCER
BLOQUE TIPO A Y C COMBINADO**

AREA (*)

10 NIVELES (DEL +84.20 AL +115.70 MT.)

• TIPO A:	IGUAL PROGRAMA QUE EN EL PRIMER BLOQUE	370 M ²
(2 POR NIVEL)		
• TIPO C:	IGUAL PROGRAMA QUE EN EL PRIMER BLOQUE	270 M ²
(2 POR NIVEL)		
	• SUBTOTAL	12 800 M ²

(*) NO INCLUYE NÚCLEO CENTRAL DE CIRCULACIONES, DUCTOS,
PASILLOS (126 M²), NI ELEMENTOS ESTRUCTURALES. ES ÁREA
NETA ÚTIL DEPARTAMENTAL.

**PLANTAS DEPARTAMENTALES DEL CUARTO
BLOQUE TIPO PENT-HOUSE**

AREA (*1)

4 NIVELES (DEL +115.70 AL +126.20 MT.)

TIPO PH: (2 POR NIVEL)	VESTIBULO DE ACCESO BAÑO DE VISITAS BAR ESTANCIA PRINCIPAL COMEDOR DESAYUNADOR (SALÓN FAMILIAR) 2 RECÁMARAS CON BAÑO-VESTIDOR RECÁMARA PRINCIPAL BAÑO-VESTIDOR HOMBRE BAÑO-VESTIDOR MUJER SALA DE TELEVISIÓN SALÓN DE JUEGOS BODEGA 2 CUARTOS, BAÑOS Y PATIOS DE SERVICIO COCINA CON ALACENA AREA DE LAVADO Y PLANCHADO 2 TERRAZAS A DESCUBIERTO (SÓLO EN EL PRIMER NIVEL DE LOS CUATRO).	640 M ²
---------------------------	--	--------------------

• SUBTOTAL 5 120 M²

PLANTA MIRADOR (NIV. +126.20 MT.)

AREA (*1)

- VESTIBULO DE RECEPCIÓN
- BAR MIRADOR (AREA DE MESAS)
- BARRA DE BAR
- RESTAURANTE-CAFETERIA
- COCINA Y SERVICIOS DE APDOYO
- SALONES DE ESTAR Y LECTURA
- SALAS (2) DE PROYECCIÓN VIDEO Y T.V.V.S.
- SANITARIOS HOMBRES-MUJERES

1 234 M²

PLANTA MIRADOR-MEZZANINE (NIV. +130.10 MT.)

AREA

- SALONES DE JUEGO Y USOS MÚLTIPLES

487 M²

PLANTA PARA CUARTOS DE MÁQUINAS (NIV. +134.00 MT.)

AREA

- EQUIPOS DE ELEVADORES Y DE AIRE ACONDICIONADO

785 M²

• SUBTOTAL 2 506 M²

PLANTA DE AZOTEAS (NIVEL. +137.72 MT.)

AREA (*3)

- HELIPUERTO
- AREA PARA EQUIPOS DE GONDOLAS (2)
- AREA PARA ANTENAS PARABÓLICAS

340 M²

960 M²

200 M²

• TOTAL ÁREA CONSTRUIDA 65 737 M² (2)**

(*1) NO INCLUYE NÚCLEO CENTRAL DE CIRCULACIONES, DUCTOS, PASILLOS (126 M²) NI ELEMENTOS ESTRUCTURALES (87 M² APROX. O EL 4% DE CADA NIVEL). ES ÁREA NETA DEPARTAMENTAL.

(*2) NO INCLUYE PARCIALMENTE ELEMENTOS ESTRUCTURALES, NI CIRCULACIONES, DUCTOS O PASILLOS, SEGÚN LA REFERENCIA HECHA POR CADA NIVEL Y CUYA ÁREA TOTAL AGRUPA UNA SUPERFICIE CERCANA A LOS 4 662 M² SÓLO EN LOS 37 NIVELES POR ENCIMA DE MEZZANINE DE PLANTA PRINCIPAL DE ACCESO.

(*3) AREA DESCUBIERTA AL EXTERIOR. NO SUMATORIA.

ASPECTOS TÉCNICOS SOBRESALIENTES

NO CABE DUDA QUE **TORRE LOMAS**, COMO DESARROLLO INMOBILIARIO DE VANGUARDIA, REPRESENTA - NO SOLO EN LO QUE RESPECTA A SU NOVEDOSO CONCEPTO Y ESQUEMA DE FUNCIONALISMO, SINO TAMBIÉN EN SU DISEÑO ARQUITECTÓNICO, ESTRUCTURAL Y DE INGENIERÍAS ELECTROMECÁNICAS - UN MODELO SIN PRECEDENTE COMO PROYECTO INTERDISCIPLINARIO DE UN ALTO NIVEL TECNOLÓGICO, PARA EL CUAL SE CONTO CON LA ASESORIA DE VERDADEROS ESPECIALISTAS EN CADA UNA DE LAS RAMAS TÉCNICAS DE MAYOR PREPONDERANCIA.

OBVIAMENTE TRATÁNDOSE DE UNA ESTRUCTURA DE 47 NIVELES DE DESARROLLO VERTICAL, CON SIETE DE ELLOS POR DEBAJO DEL DE BANQUETA Y UN TOTAL CERCANO A LOS 70 000 M² CONSTRUIDOS A CUBIERTO, DE LOS CUALES EL 25% SE CONCENTRA EN EL CUERPO CENTRAL DE TORRE CON EL NÚMERO DE NIVELES DESCRITO - LOS QUE SUMAN CASI UN TOTAL DE 160 MTS. DE ALTURA A PARTIR DEL DESPLANTE DE LA CIMENTACIÓN HASTA LA PLATAFORMA DEL HELIPUERTO -. INDUDABLEMENTE REDUJERÍA DE LA ASISTENCIA Y PARTICIPACIÓN DE DISCIPLINAS DE DISEÑO DE VANGUARDIA Y DE UN ALTO CONCEPTO DE INGENIERÍA, PARA OBTENER ASÍ LA MÁXIMA EFICIENCIA EN LA SOLUCIÓN DE CADA UNO DE LOS ELEMENTOS COMPONENTES DE ESTE EDIFICIO SUÍ GÉNERIS.

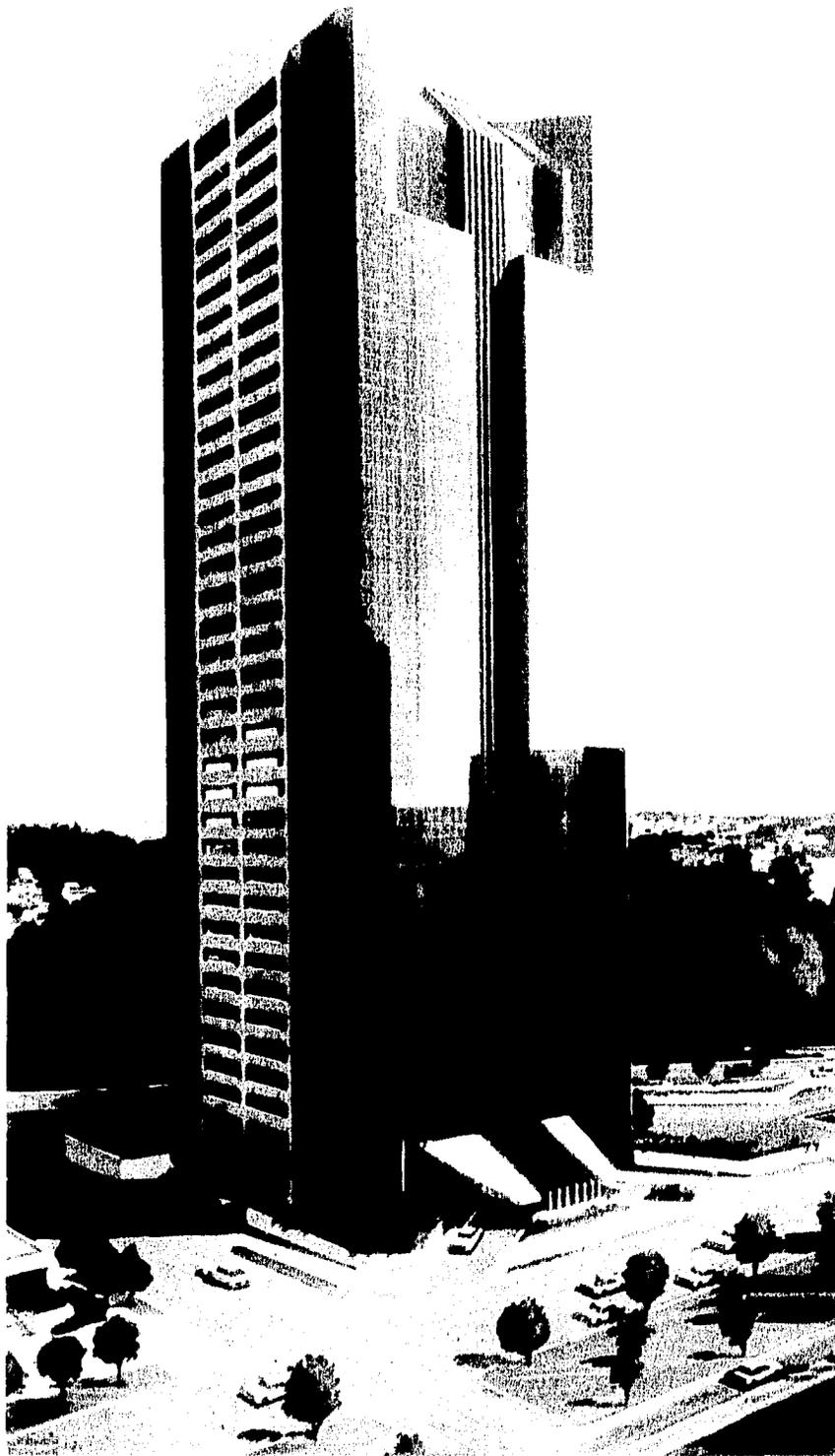
ADEMÁS OTRA CONNOTACIÓN MUY IMPORTANTE - QUE DESDE LUEGO FUE TOMADA TAMBIÉN EN CUENTA - ES CON RELACIÓN AL PROPIO USO Y DESTINO DEL EDIFICIO. EL CUAL SIENDO RESIDENCIAL, REPRESENTABA VARIOS RETOS INTERESANTES A RESOLVER:

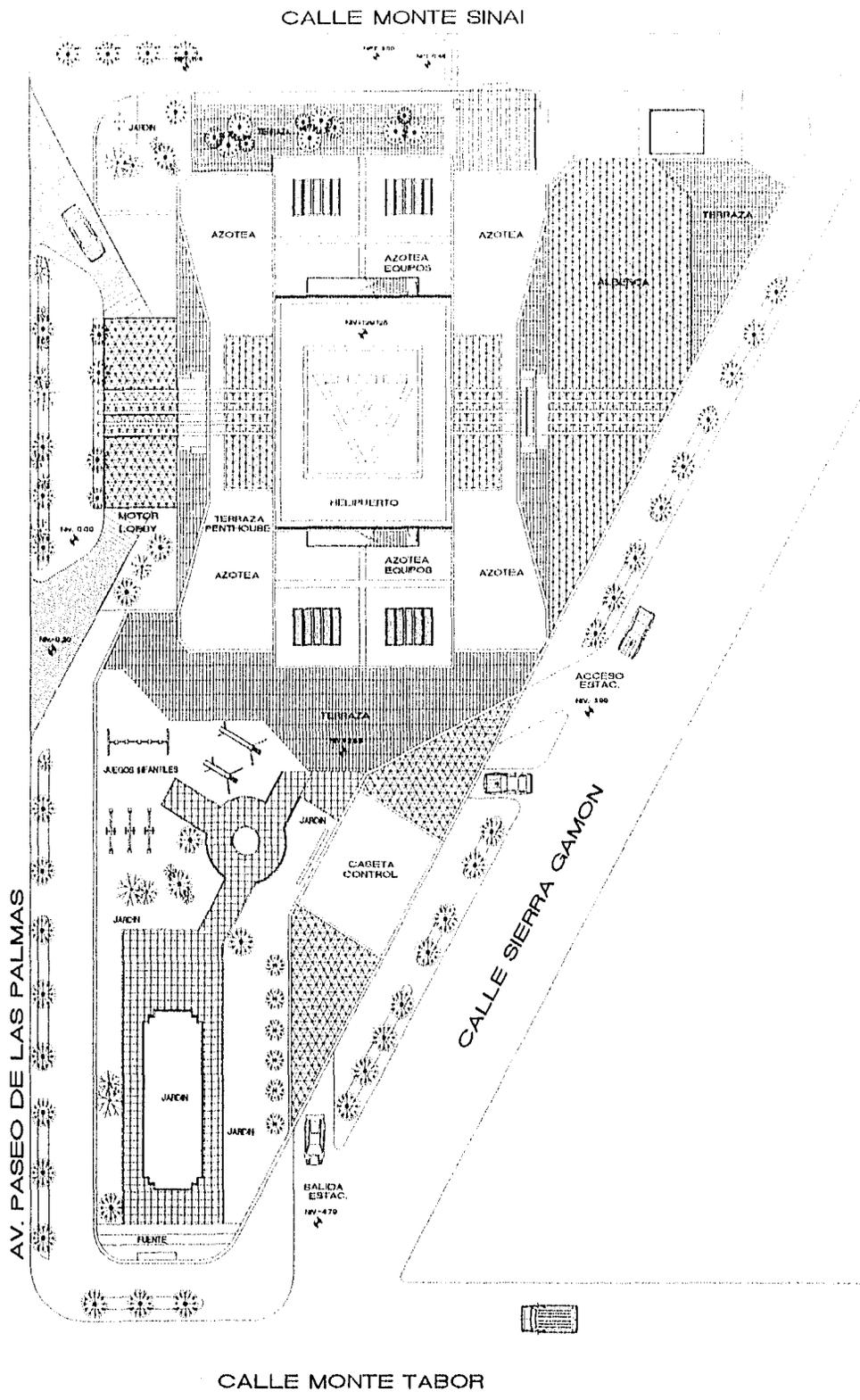
- UTILIZACIÓN PERMANENTE DEL INMUEBLE EN HORARIO CONTINUO DURANTE TODOS LOS DÍAS DEL AÑO.
- OPERACIÓN CONDOMINIAL TIPO HOTELERO, CON UNA PRIVACIA ABSOLUTA EN ÁREAS PROPIAS DE CONDOMINIO Y UNA FUNCIONAL OPERACIÓN EN LAS MÚLTIPLES Y VARIADAS ÁREAS COMUNES DE CONVIVENCIA Y ENTRETENIMIENTO SIMULTÁNEO PARA 128 FAMILIAS DEL MÁS ALTO NIVEL.
- MÁXIMA EFICIENCIA EN EL ESQUEMA OPERATIVO DE ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES, PARA QUE CON UN ÓPTIMO CONFORT Y SEGURIDAD SE EVITARÁ TODO TIPO DE CONFLICTO VIAL EN CALLES TAN IMPORTANTES DE TAN EXCLUSIVA ZONA.
- TOTAL CONDICIÓN DE AUTONOMÍA EN LA OPERACIÓN DE SUMINISTRO, ABASTO Y CONSUMO INTERNO, TANTO EN COMESTIBLES PARA SUS INQUILINOS COMO EN INSUMOS TAN IMPORTANTES PARA SU FUNCIONAMIENTO MISMO, TALES COMO AGUA, GAS O ENERGÍA ELÉCTRICA CONTINUA.
- ABSOLUTO NIVEL DE CONFORT Y SOBRETUDO DE SEGURIDAD, EN BASE A AVANZADOS SISTEMAS ELECTRÓNICOS DE CONTROL Y MONITOREO DE TODO TIPO DE EVENTOS Y POSIBLES SINIESTROS POTENCIALES, EN CADA UNO DE LOS ESPACIOS DEL INMUEBLE A TODA SU MAJESTUOSA ALTURA.

A CONTINUACIÓN PRESENTO UNA BREVE REFERENCIA DE LOS ASPECTOS TÉCNICOS DE DISEÑO QUE CONSIDERO MÁS IMPORTANTES EN ESTE DESARROLLO EJEMPLAR:

A) DE ORDEN ARQUITECTÓNICO

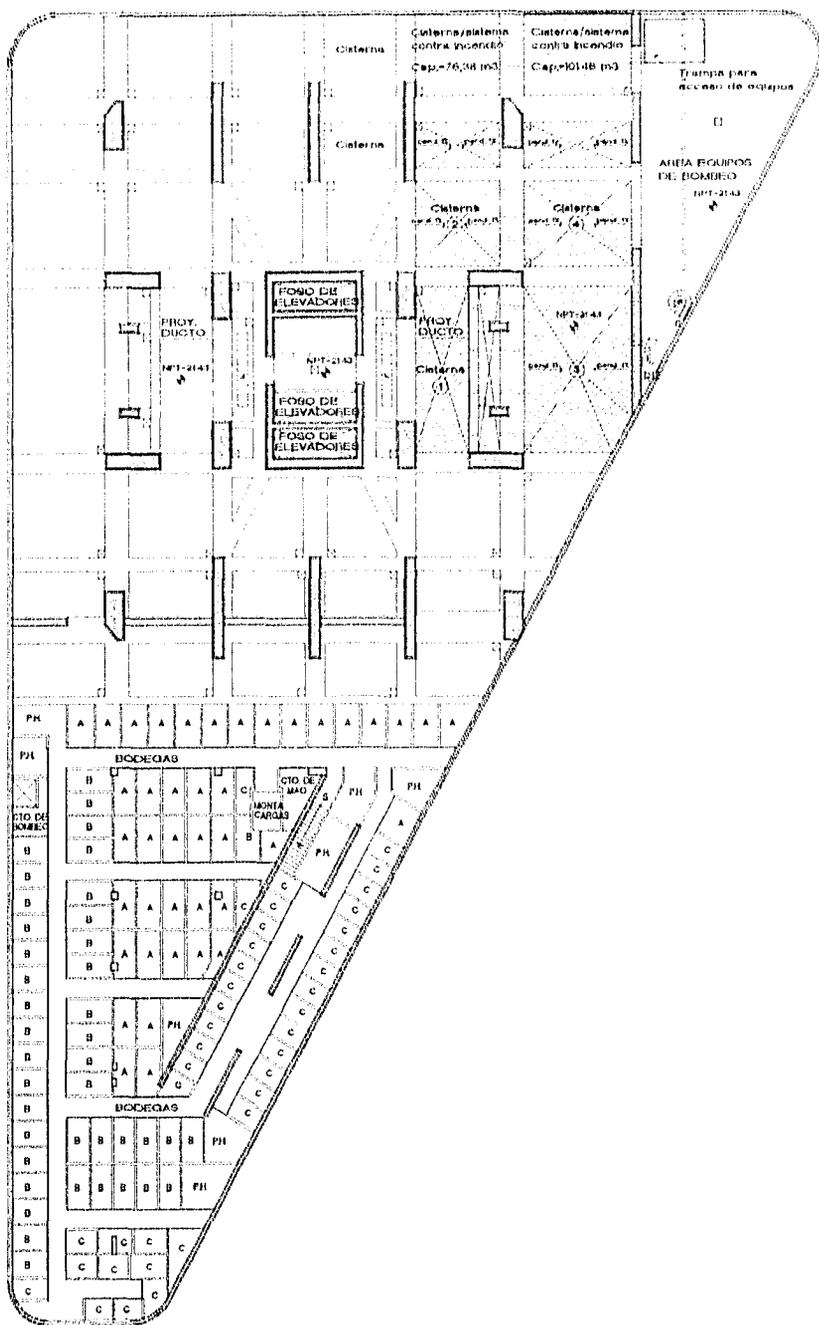
BASADO EN LA DESCRIPCIÓN HECHA EN SU MOMENTO AL PRINCIPIO DE ESTE CAPÍTULO Y EN RELACIÓN A LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL EDIFICIO, PARTICULARMENTE POR LO QUE RESPECTA AL DISEÑO PLÁSTICO DEL CUERPO CENTRAL DE TORRE, LA CUAL FUE CONCEPTUALIZADA CON UNA GRAN SENCILLEZ Y ELEGANCIA EN SUS VOLÚMENES BÁSICOS, SURGIDOS DE FORMAS MUY PURAS Y RECTILÍNEAS PARA GENERAR LOS DOS CUERPOS PRINCIPALES, QUE INTERSECTADOS EL UNO CON EL OTRO TRANSVERSALMENTE, EXPRESAN AMBOS LA NATURALEZA CLARA DE SU FUNCIÓN INTERNA. SE PUEDE AFIRMAR QUE EL ESQUEMA OBTENIDO MANIFIESTA SIN CONFUSIÓN LA PRIVACIA DE SUS ÁREAS DE DESCANSO Y LA APERTURA Y PROYECCIÓN VISUAL HACIA EL BELLO ENTORNO EXTERIOR DE SUS ÁREAS DE ESTAR, CONVIVENCIA Y ENTRETENIMIENTO, A BASE DE DOS CUERPOS SENCILLOS PERO MUY ESTÉTICOS, QUE GUARDAN EQUILIBRADA PROPORCIÓN ENTRE SÍ: EL MACIZO DEL VOLÚMEN DE ELEMENTOS PRECULADOS, QUE CON UN AGREGADO EXPUESTO EN COLOR ARENA Y UN AGRADABLE ACABADO ESTRIADO; BRINDA ESCALA, TEXTURA Y SENTIDO RÍTMICO AL VOLÚMEN.



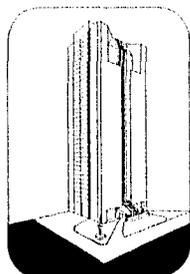


PLANTA DE CONJUNTO

		<h1>TORRE LOMAS</h1> <p>LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, DF.</p>	
		<p>01 ARQUITECTONICO JUNIO/83 ESC. 1:500</p> <p>escala grafica 0 2.5 5 10 15 m.</p>	<p>PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL.</p> <p>ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA UNIVERSIDAD LA SALLE</p>



PLANTA SOTANO 6 , CISTERNAS Y BODEGAS



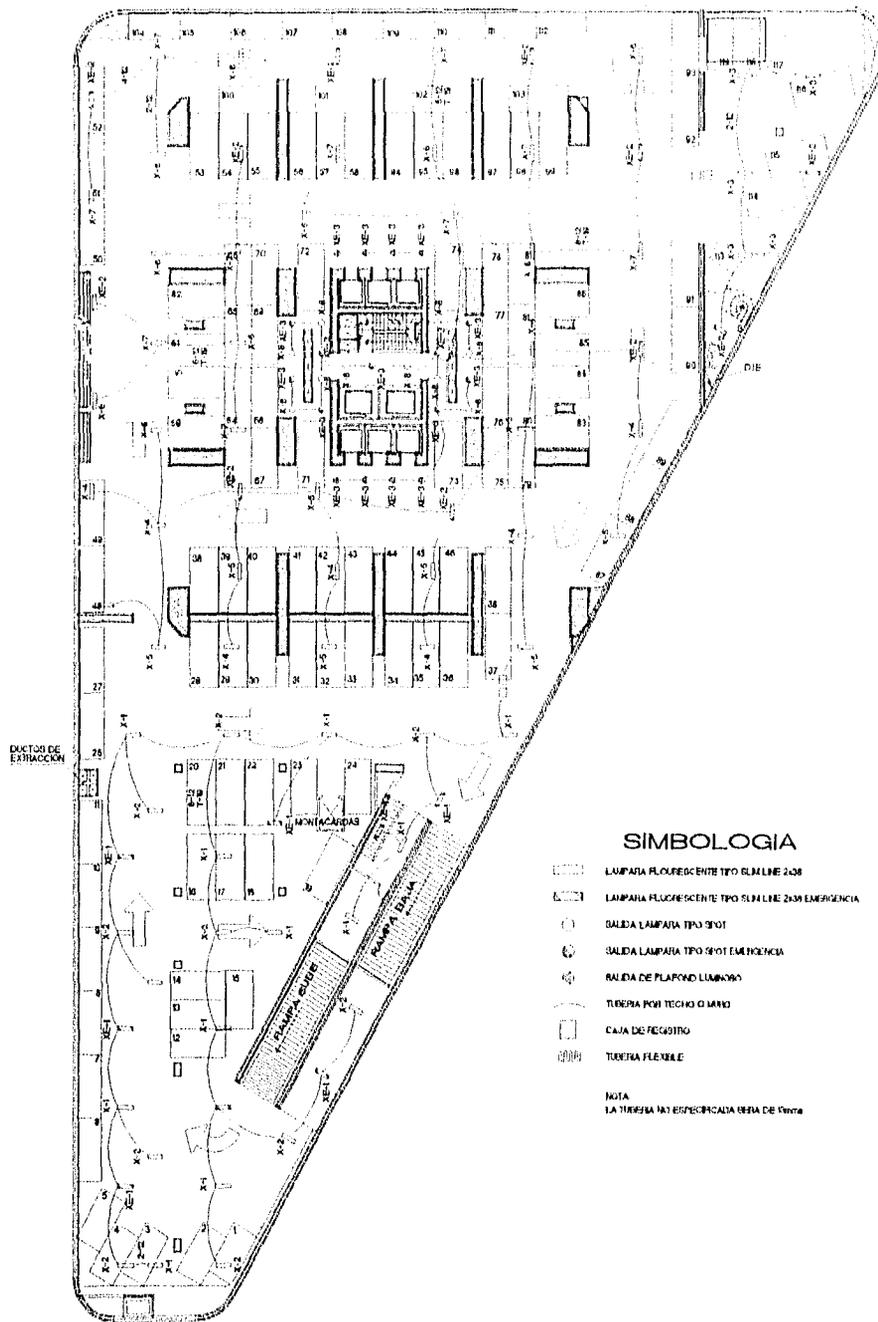



02 ARQUITECTONICO
 JUNIO/83 ESC. 1:250
 escala grafica
 0 2.5 5 10 15 m

TORRE LOMAS
 LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.

PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO
 UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE
 LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION
 DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL

**ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA
 UNIVERSIDAD LA SALLE**

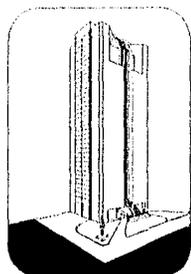


SIMBOLOGIA

- LAMPARA FLORESCENTE TIPO SALVAVIDA
- LAMPARA FLORESCENTE TIPO SALVAVIDA EMERGENCIA
- SALIDA LAMPARA TIPO SPOT
- SALIDA LAMPARA TIPO SPOT EMERGENCIA
- SALIDA DE PLAFOND LUMINOSO
- TUBERIA POR TECHO O MURO
- CAJA DE REGISTRO
- TUBERIA FLEXIBLE

NOTA:
LA TUBERIA HA ESPECIFICADA OTRA DE 50mm

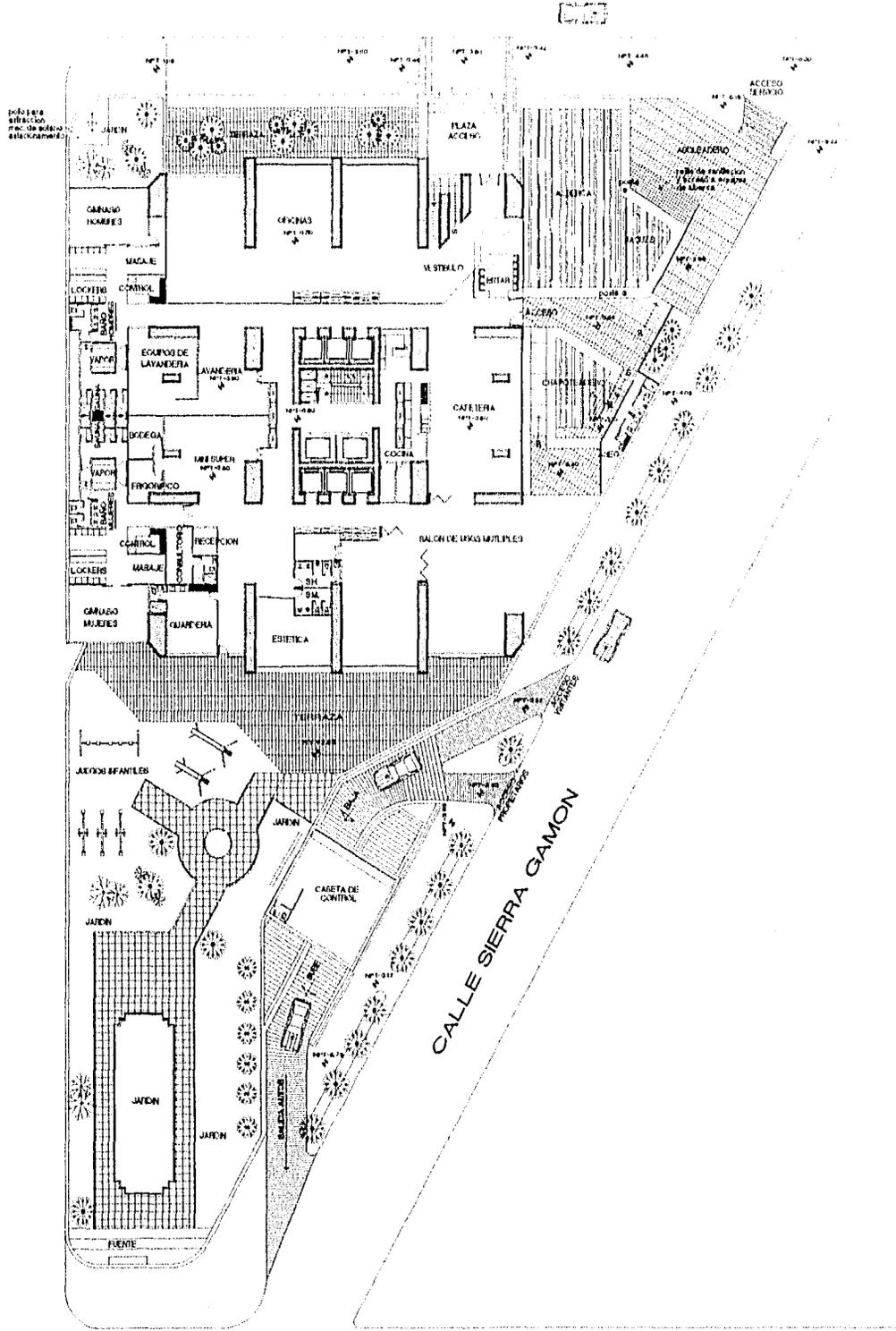
PLANTA SOTANOS 5,4,3, Y 2 ESTACIONAMIENTO TIPO (con instalación eléctrica)



03 ARQUITECTONICO
 JUNIO/83 ESC. 1:500
 escala grafica
 0 2.5 5 10 15 m

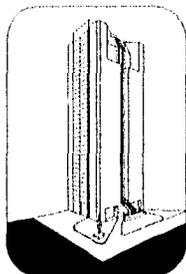
TORRE LOMAS
 LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.
 PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL.
 ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA
 UNIVERSIDAD LA SALLE

CALLE MONTE SINAI



CALLE MONTE TABOR

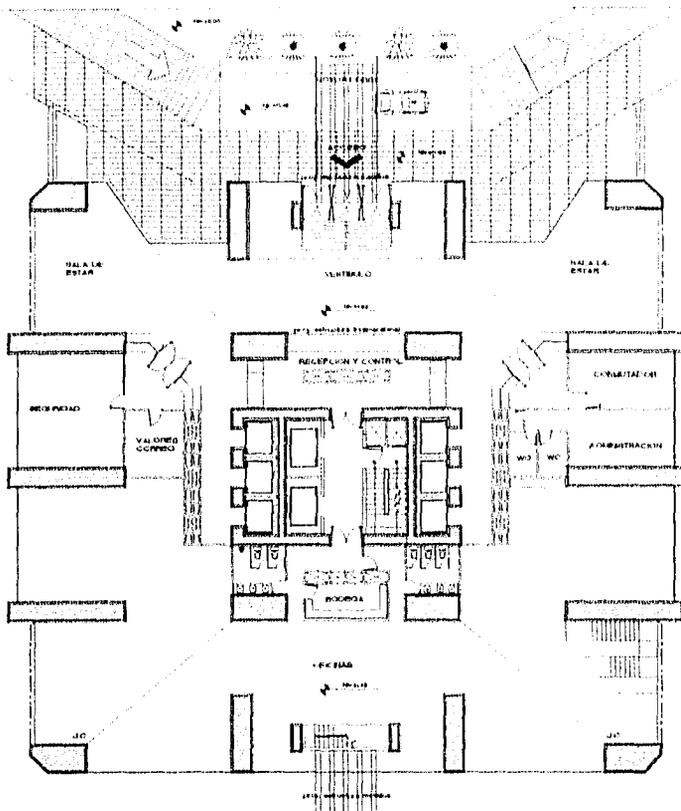
PLANTA RECREACION



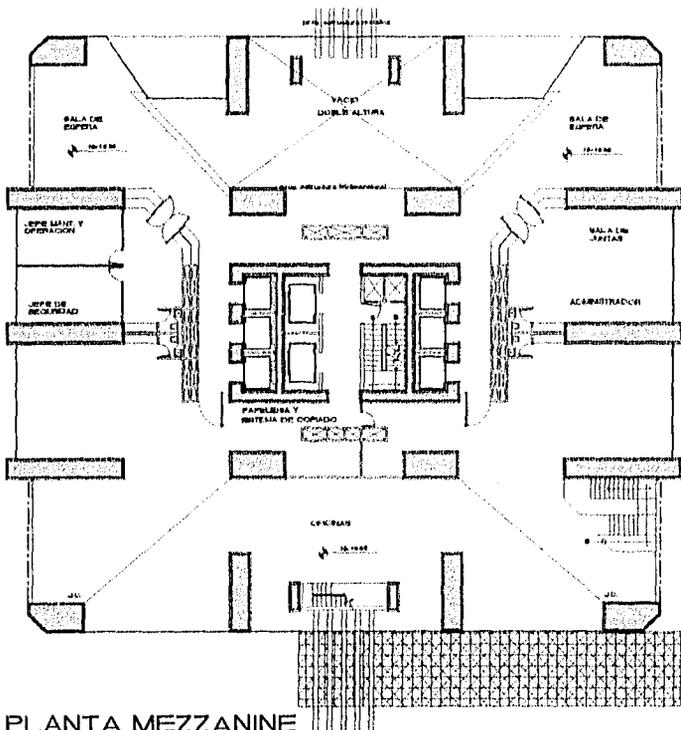
05 ARQUITECTONICO
 JUNIO/83 | ESC. 1:500
 escala grafica
 0 2.5 5 10 15 m

TORRE LOMAS
 LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.
 PROYECTO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO
 UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE
 LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION
 DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL
 ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA
 UNIVERSIDAD LA SALLE

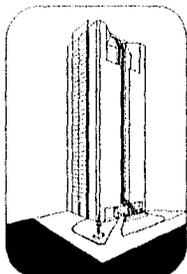
AVENIDA DE LAS PALMAS



PLANTA ACCESO



PLANTA MEZZANINE



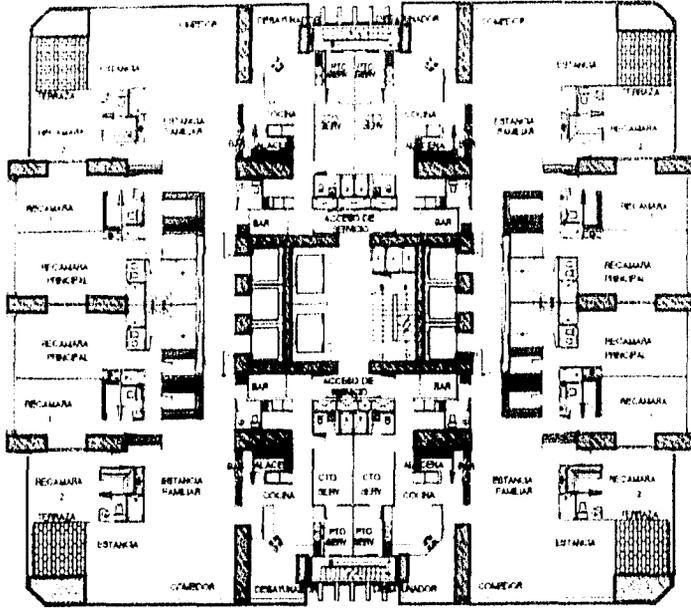
06 ARQUITECTONICO
 JUNIO/83 ESC. 1650
 escala grafica
 0 2.5 5 10 m

TORRE LOMAS

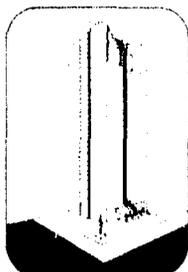
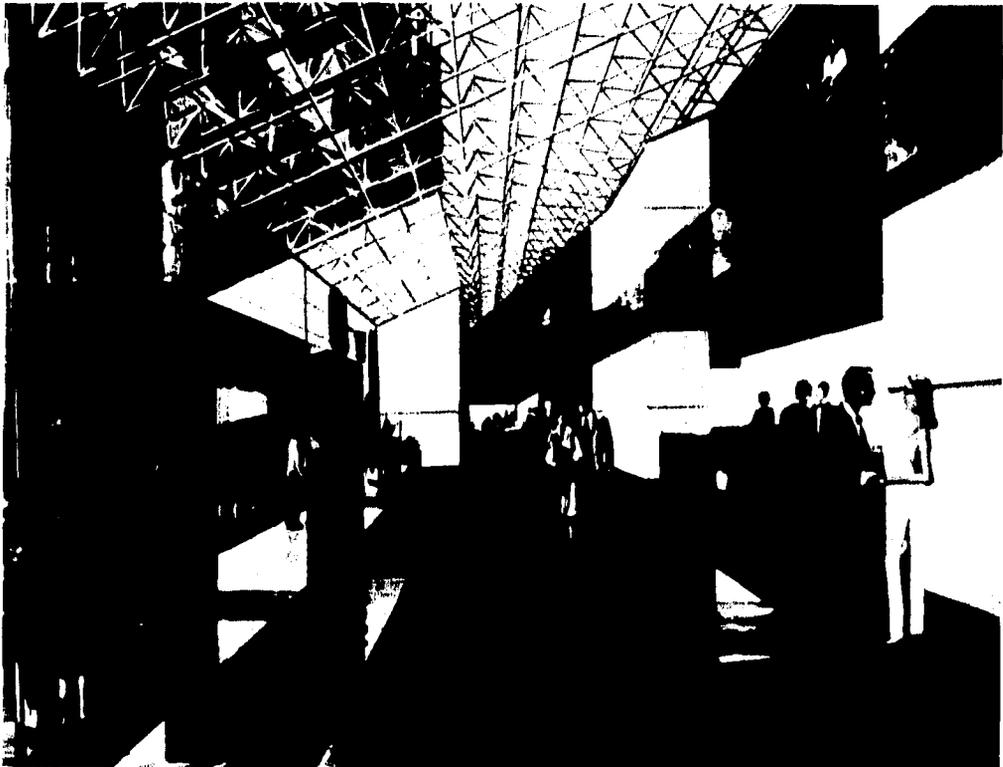
LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.

PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL

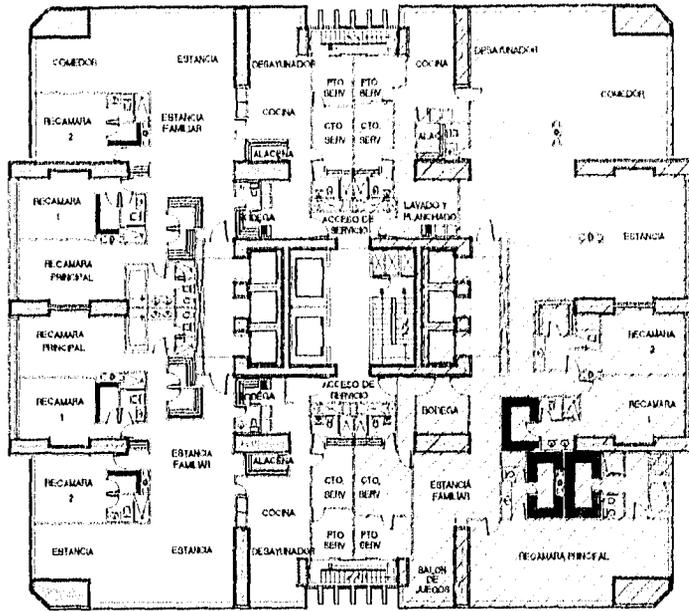
ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA
 UNIVERSIDAD LA SALLE



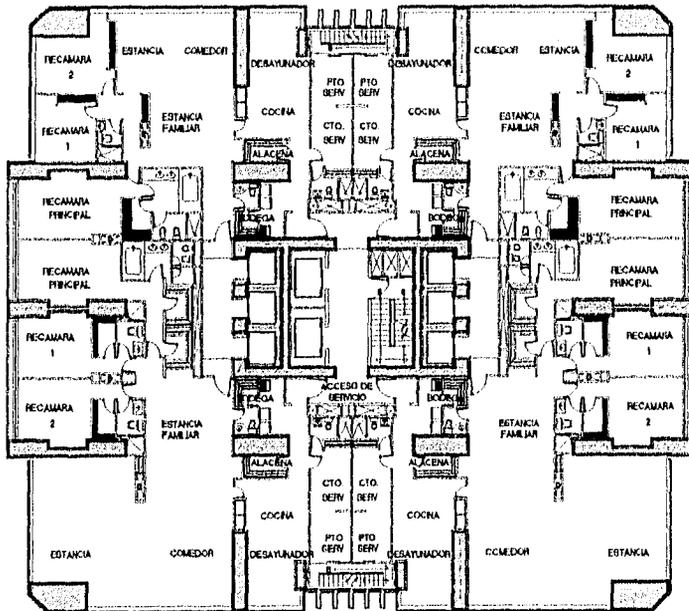
PLANTA DEPARTAMENTAL TIPO "B"



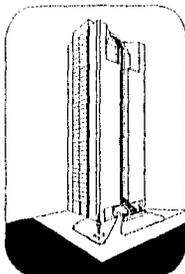
	<h1 style="text-align: center;">TORRE LOMAS</h1> <p style="text-align: center;">LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.</p>
<p>07 ARQUITECTONICO JUNIO/83 ESC.1650</p> <p style="text-align: center;">Escala gráfica</p> <p>0 2.5 5 10 m</p>	<p>PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DE SUELO URBANIZACIONAL</p> <p>ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA UNIVERSIDAD LA SALLE</p>



PLANTA DEPARTAMENTAL MASTER SUITE



PLANTA DEPARTAMENTAL OPCION "3R-C"



TORRE LOMAS

LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.

08 ARQUITECTONICO

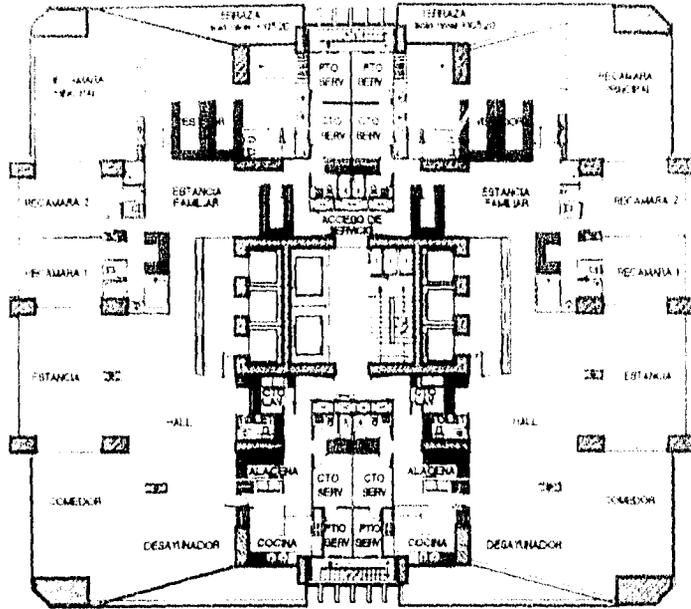
JUNIO/83 ESC. 1650

escala grafica

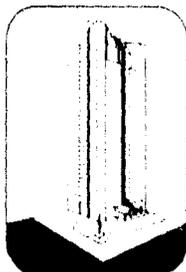
0 2.5 5 10 m.

PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL

ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA
UNIVERSIDAD LA SALLE



PLANTA PENT HOUSE TIPO





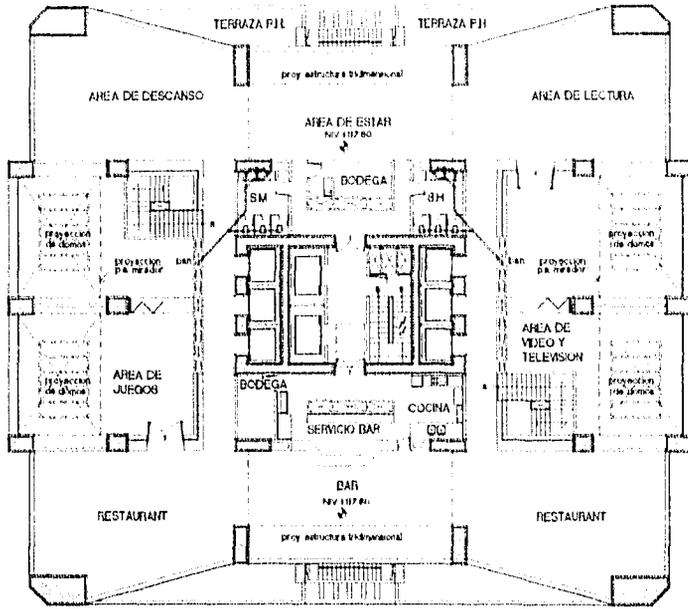
09 ARQUITECTONICO
JUNIO/83 ESC. 1650
SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA
UNIVERSIDAD LA SALLE

TORRE LOMAS

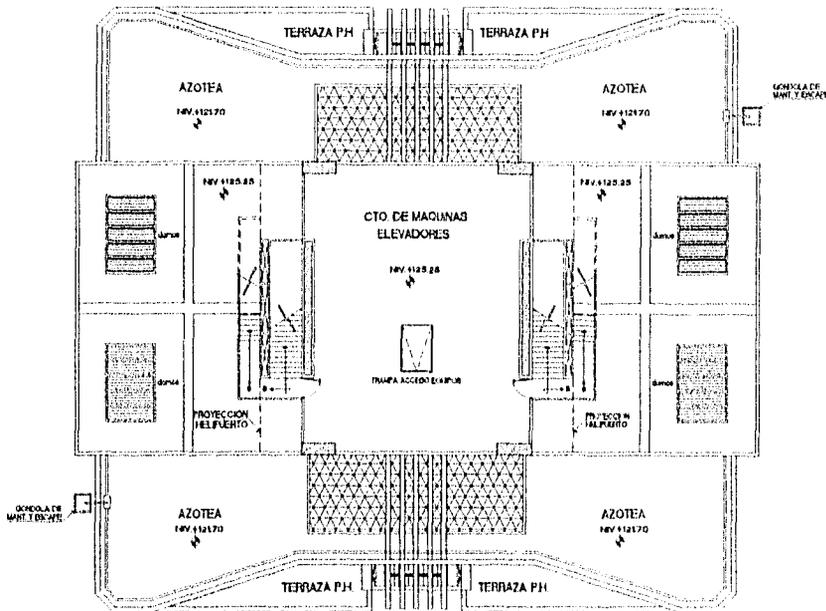
LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.

PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DE SUELO URBANO.

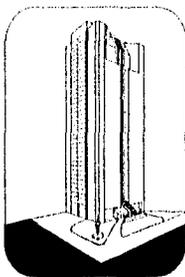
ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA
UNIVERSIDAD LA SALLE



PLANTA MIRADOR
(con instalación hidro-sanitaria)



PLANTA EQUIPOS



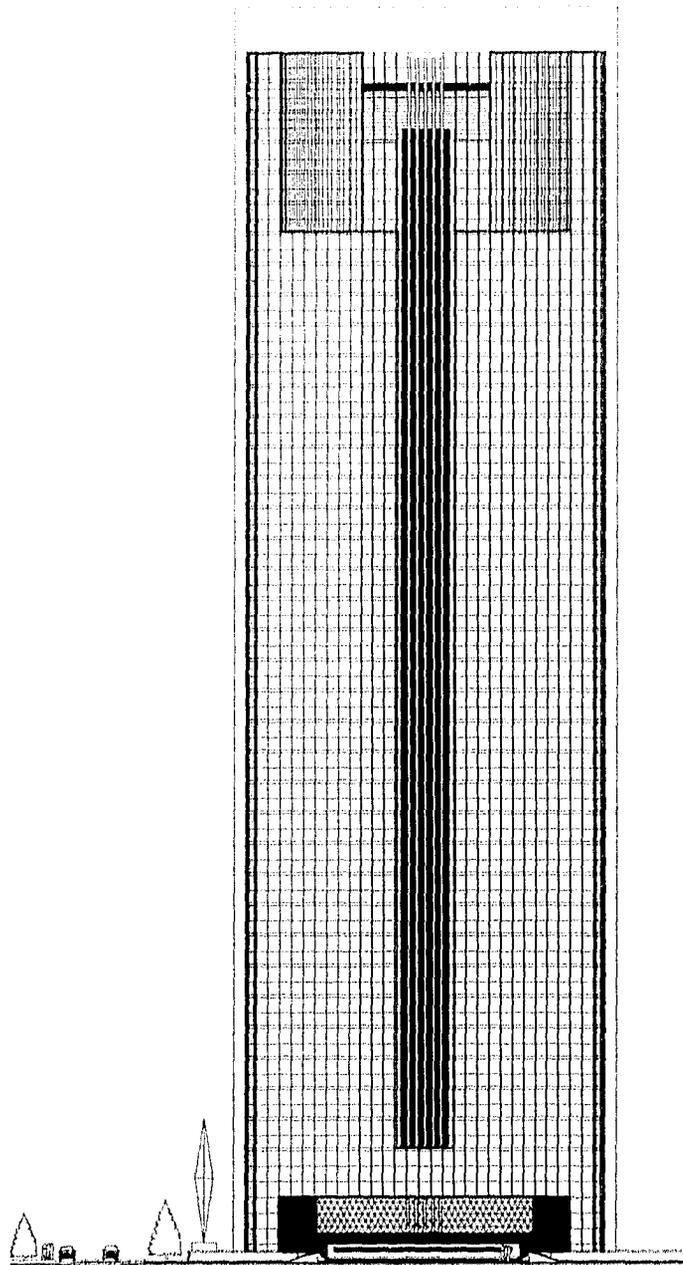
TORRE LOMAS

LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.

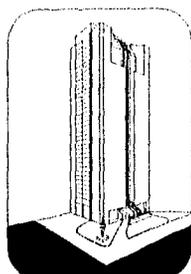
10 ARQUITECTONICO
JUNIO/83 ESC. 1:650

PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL.

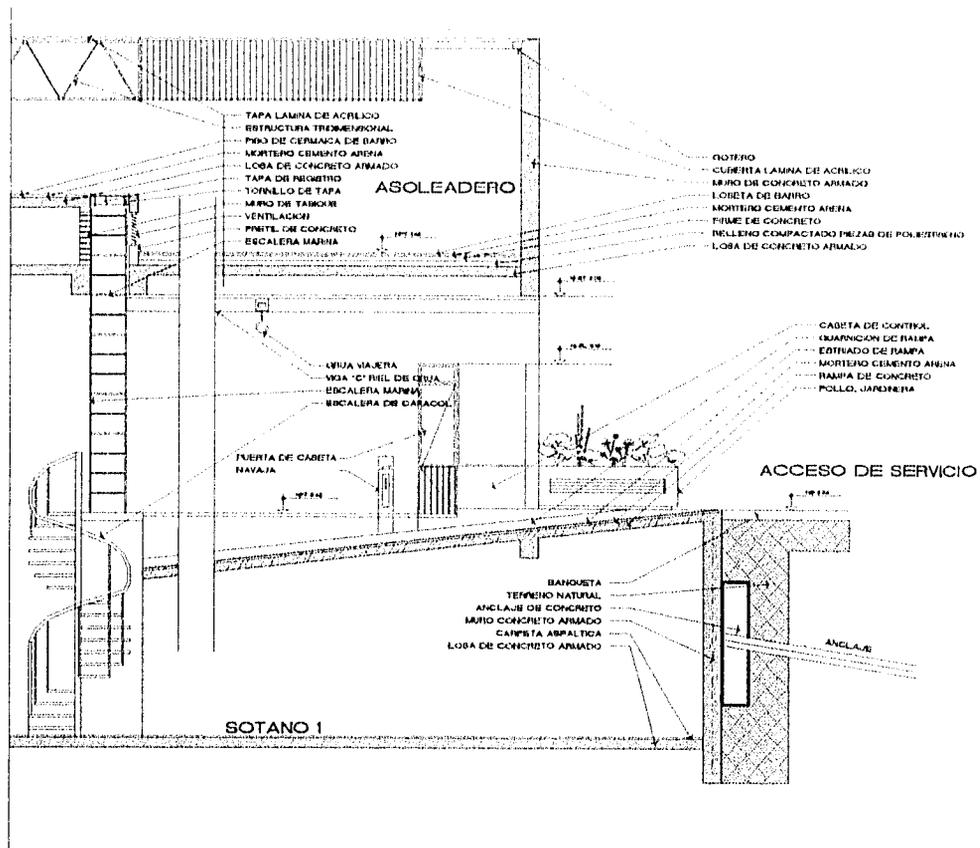
ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA
UNIVERSIDAD LA SALLE



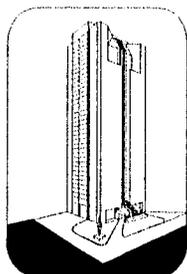
FACHADA PRINCIPAL NORPONIENTE AV. DE LAS PALMAS

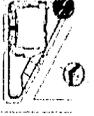


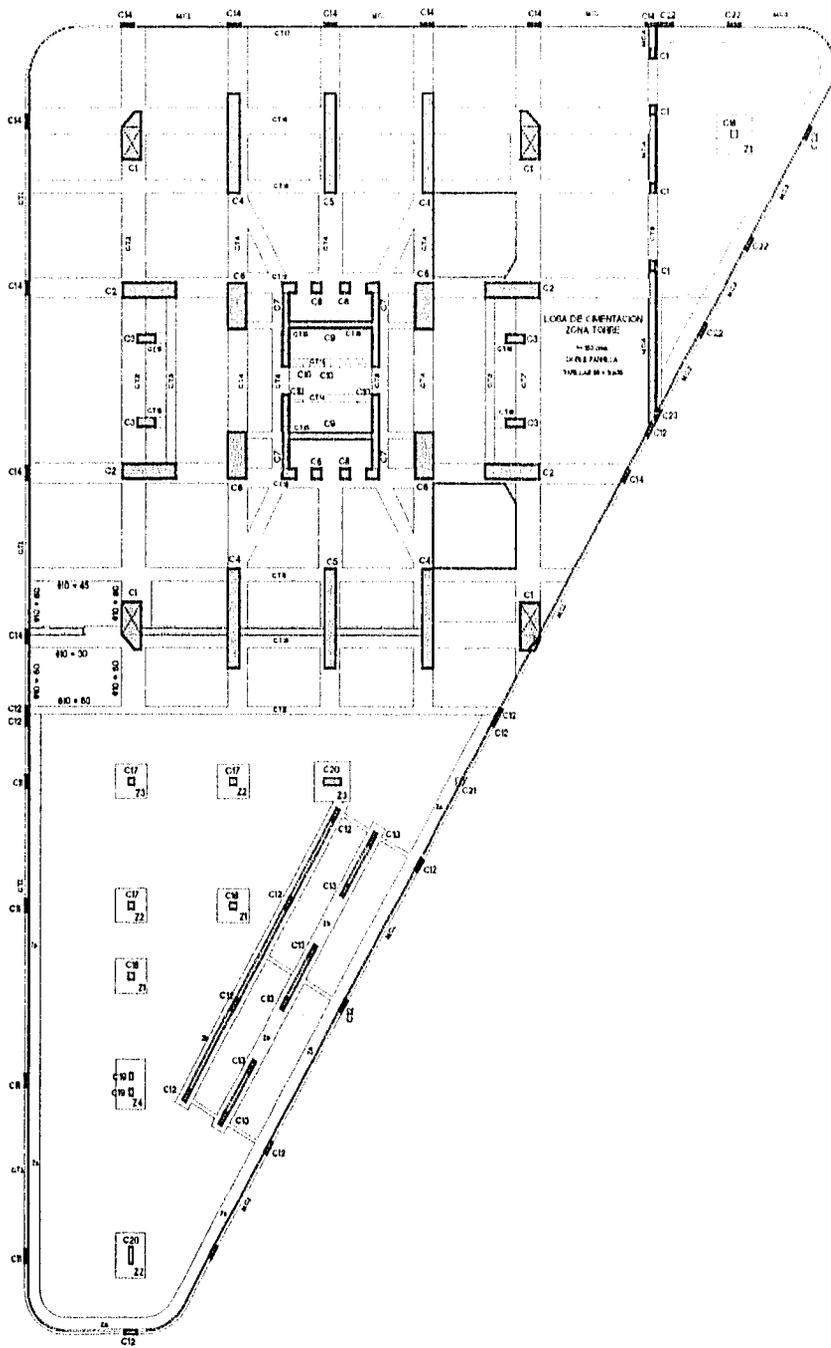
	<h1>TORRE LOMAS</h1> <p>LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.</p>
<p>11 ARQUITECTONICO JUNIO/83 ESC. 1:700</p>	<p>PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL</p>
<p>escala grafica 0 2.5 5 10 15 m</p>	<p>ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA UNIVERSIDAD LA SALLE</p>



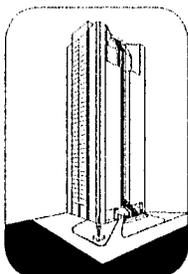
CORTE POR FACHADA EN SOTANO 1

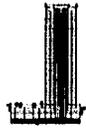


 <h1 style="margin: 0;">TORRE LOMAS</h1> <p style="margin: 0;">LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.</p>	
<p>13 ARQUITECTONICO</p> <p>JUNIO/83 ESC. 1:25</p> <p style="font-size: small;">escala grafica</p> <p>0 2.5 5 10 15 m</p>	<p>PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL.</p> <p>ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA UNIVERSIDAD LA SALLE</p>



PLANTA CIMENTACION



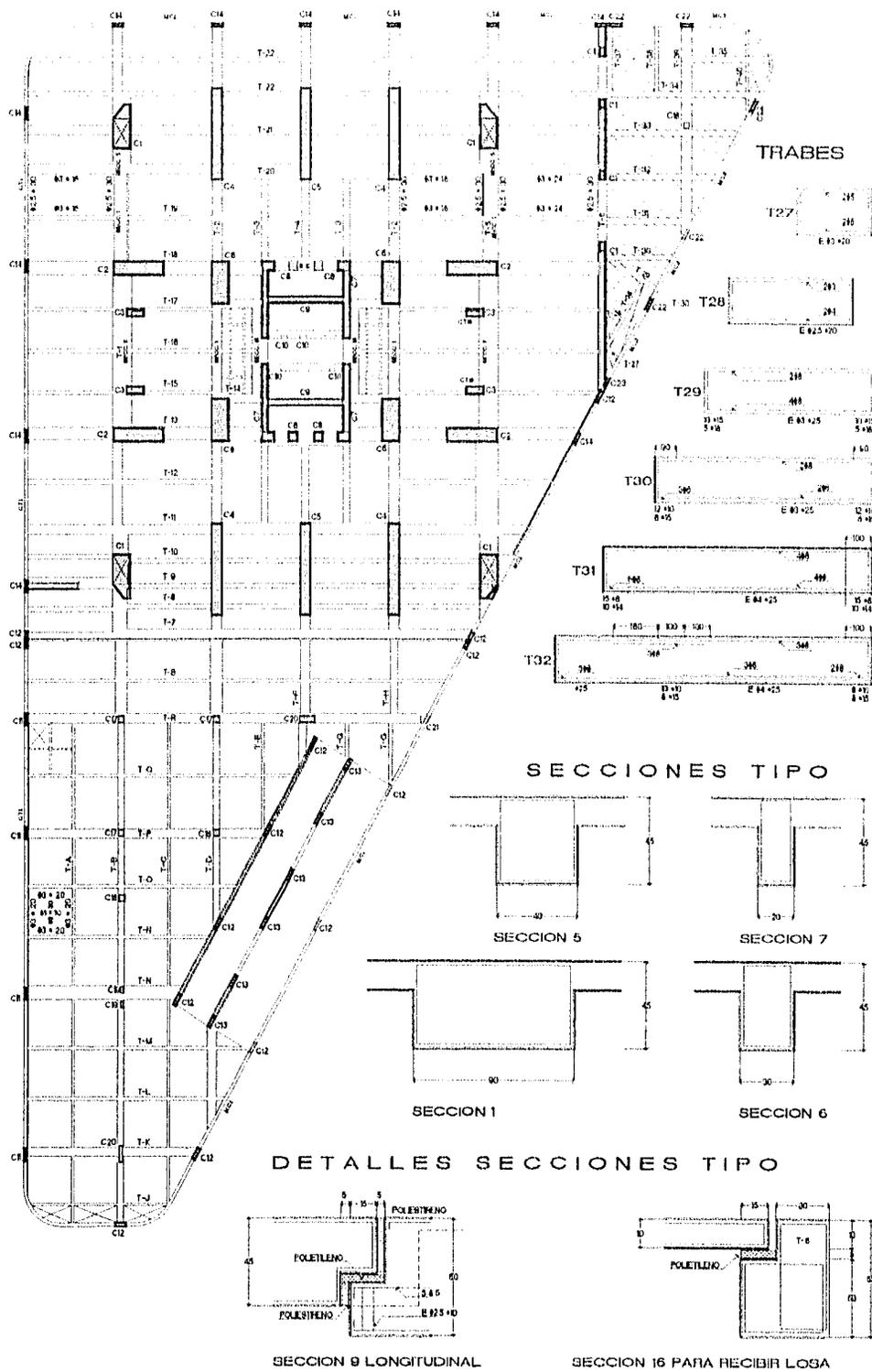



01 ESTRUCTURAL
JUNIO/83 ESC. 1:500
 escala grafica
 0 2.5 5 10 15 m.

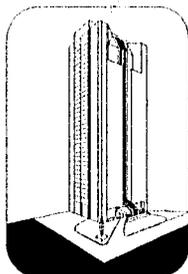
TORRE LOMAS
 LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.

PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO
 UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE
 LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION
 DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL

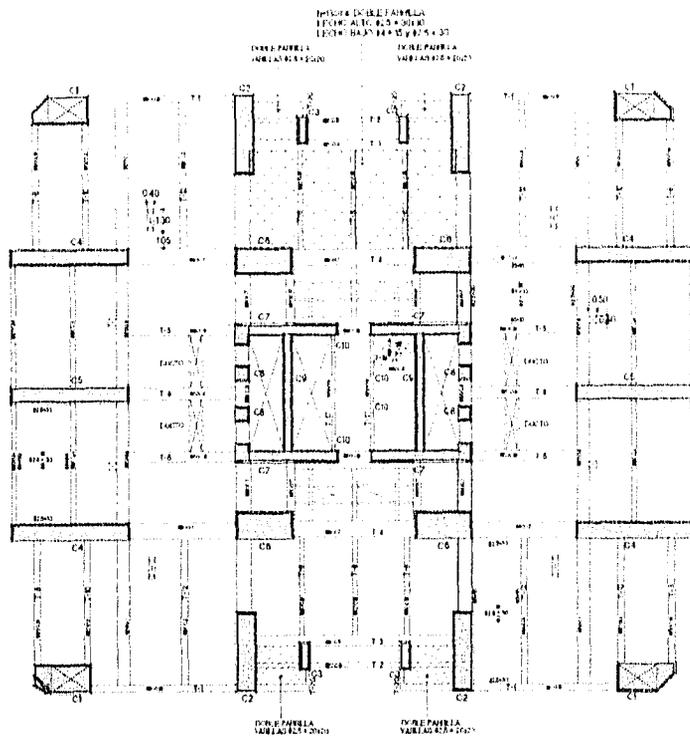
ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA
 UNIVERSIDAD LA SALLE



PLANTA LOSAS SOTANO TIPO



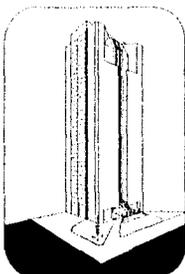
		<h1>TORRE LOMAS</h1> <p>LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.</p>	
		<p>PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL</p>	
<p>O2 ESTRUCTURAL</p> <p>JUNIO/83 ESC. 1:500</p> <p>escala grafica</p> <p>0 2.5 5 10 15 m</p>		<p>ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA</p> <p>UNIVERSIDAD LA SALLE</p>	



PLANTA DE LOSAS TIPO

POR LO QUE TOCA AL CUERPO DE LA TORRE, ESTE ESTÁ DISEÑADO EN TODA SU ALTITUD Y EXTENSION A BASE DE UN SENCILLO SISTEMA COMPUESTO POR MUROS-DIAFRAGMA (18) DE CONCRETO ARMADO QUE DISPUESTOS EQUILIBRADAMENTE EN AMBOS SENTIDOS ORTOGONALES DEL EDIFICIO, TOMAN EL EFECTO SISMICO BALANCEADAMENTE DISTRIBUIDO EN SUS DIVERSAS SECCIONES. EL SISTEMA SE COMPLETA VERTICALMENTE POR LAS CUATRO MURO-COLUMNAS DE LAS ESQUINAS QUE CIERRAN EL CASI CUADRADO Y POR LOS MUROS Y COLUMNAS QUE INTEGRAN EL NUCLEO CENTRAL DE CIRCULACIONES VERTICALES DISPUESTO RECTANGULARMENTE SU EJE LONGITUDINAL EN EL SENTIDO NORO-RIENTE-SURPONIENTE, DONDE SE TOMAN LOS MOMENTOS DE INERCIA PROVOCADOS POR SISMO Y DISTRIBUIDOS POR EL SISTEMA DE ENTREPISO

ESTE, POR CIERTO, ESTÁ DISEÑADO A BASE DE TRABES Y LOSAS DE CONCRETO ARMADO ($f_y=4,200$ Y $6,000$ kg/cm^2 Y $F_c=300$ kg/cm^2) CON SECCIONES VARIABLES, LAS PRIMERAS ENTRE 20 Y 80 cms. DE ANCHO Y 45 Y 85 cms. DE PERALTE Y LAS SEGUNDAS SIEMPRE CON 13 cms. DE ALTO. LOS TABLEROS SIEMPRE RECTANGULARES Y BIEN PROPORCIONADOS (2 a 1) OSCILAN ENTRE LOS 4.5 Y LOS 6 mts. DE ANCHO Y 8.5 Y 10 mts. DE LARGO, LO QUE MUESTRA UNA ORIENTACION EQUILIBRADA DE ELEMENTOS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS Y UNA DISTRIBUCION MODERADA PERO A LA VEZ EFICIENTE DE LOS ESFUERZOS DE CARGA DE TODO EL CONJUNTO.

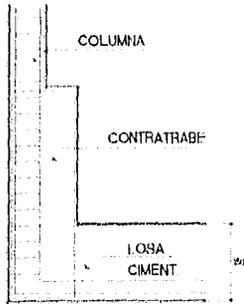


TORRE LOMAS

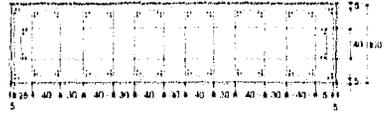
LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.

PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL

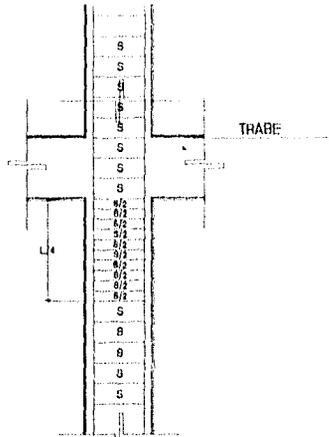
ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA
 UNIVERSIDAD LA SALLE



ANCLAJE DE COLUMNAS DE LINDERO EN CIMENTACION

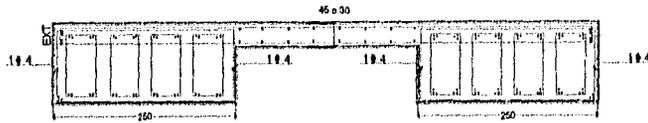


C2 D1 a D10

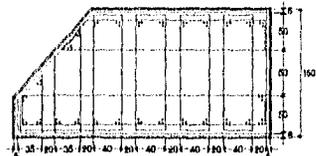


SEPARACION DE ESTRIBOS EN COLUMNAS

SECCIONES TIPO			
TIPO	SECCION	INZO VLHT.	ESTRIBOS
C1	100x300	84 # 12	3 E # 14 = 15 CORREDORES
C2	100x450	96 # 12	1 E # 5 = 15 8 E # 4 = 15 CORREDORES
C3	100x450	96 # 12	1 E # 5 = 12 2 E # 4 = 12 CORREDORES
C4	2 DE 00x250 MUÑO DE 45	10 # 12 4 # 4 M.C. # 4 = 25	12 E # 5 = 30
C5	2 DE 00x250 MUÑO DE 45	10 # 12 4 # 4 M.C. # 4 = 25	12 E # 5 = 30
C6	130x350	72 # 12	1 E # 5 = 25 7 E # 4 = 25
C7	130x350	72 # 12	3 E # 5 = 15 M.C. # 4 = 15 CORREDORES
C8	130x350	72 # 12	3 E # 6 = 10 CORREDORES
C9	130x350	72 # 12	3 E # 4 = 25 CORREDORES
C10	130x350	72 # 12	CORREDORES



C4 D1 a D17



C1 D1 a D10

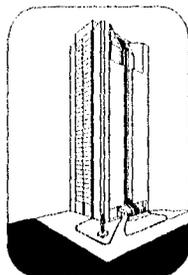


C5 D1 a D10



C6 D1 a D10

PLANTA DE COLUMNAS TIPO



TORRE LOMAS

LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.

04 ESTRUCTURAL

JUNIO/83 SIN ESC.

escala grafica

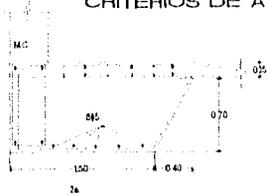
0 2.5 5 10 15 m

PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACION

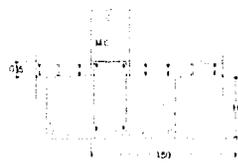
ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA

UNIVERSIDAD LA SALLE

CRITERIOS DE ARMADOS



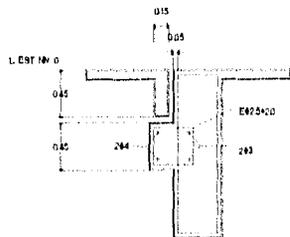
DETALLE DE CIMENTACION MUROS DE COLINDANCIA



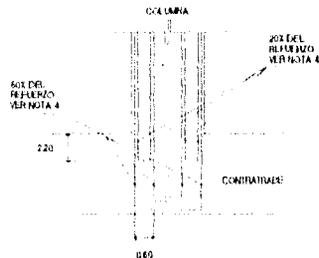
CENTRAL



C.T. 4



DETALLE DE MENSULA EN C.T. 9



ANCLAJE DE COLUMNAS EN CONTRATRABES



C.T. 5
C.T. 10
C.T. 11
C.T. 15

TABLA DE ZAPATAS AISLADAS

TIPO	SECCION	H	h	RFZO. TRANSV.	RFZO. LONG.
Z1	270x270	80	35	5 # 14	5 # 14
Z2	290x290	85	35	5 # 12	5 # 12
Z3	310x310	90	35	5 # 10	5 # 10
Z4	410x220	55	25	5 # 20	5 # 20

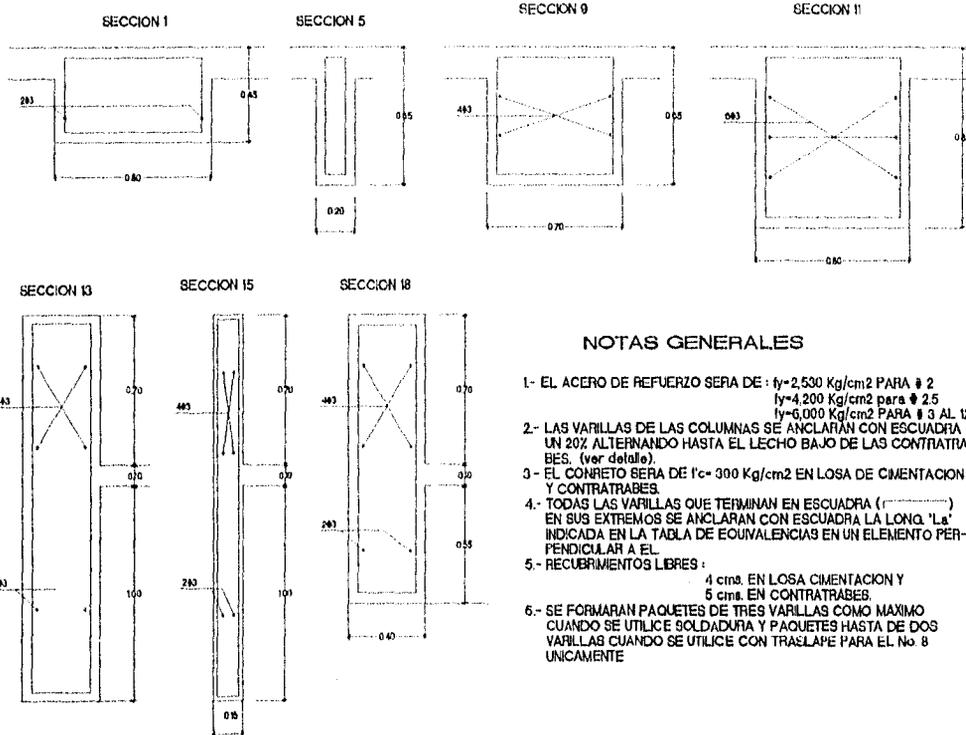
TABLA DE EQUIVALENCIAS

#	φ	LONG. ANCLAJE 'La' EN ESC.	LONGITUD TRASLAPE 'L'
2.5	5/16"	15	30
3	3/8"	20	40
4	1/2"	30	50
5	5/8"	40	70
6	3/4"	70	90
8	1"	100	120
12	1 1/2"	160	220

TABLA DE ZAPATAS CORRIDAS

TIPO	SECCION	H	h	RFZO. TRANSV.	RFZO. LONG.
Za	150	85	40	8 # 20	8 # 5
Zb	120	40	20	5 # 17	6 # 3

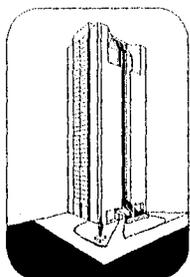
ARMADOS ADICIONALES EN SECCIONES



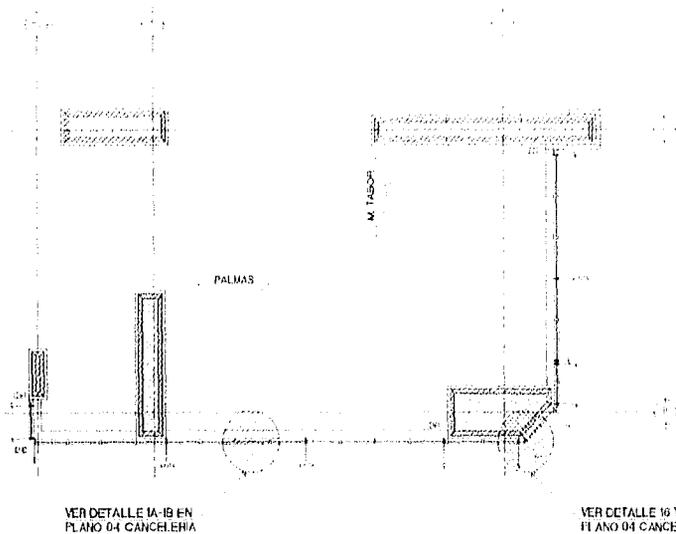
NOTAS GENERALES

- EL ACERO DE REFUERZO SERA DE : $f_y=2,530 \text{ Kg/cm}^2$ PARA # 2
 $f_y=4,200 \text{ Kg/cm}^2$ PARA # 2.5
 $f_y=6,000 \text{ Kg/cm}^2$ PARA # 3 AL 12
- LAS VARILLAS DE LAS COLUMNAS SE ANCLARAN CON ESCUADRA UN 20% ALTERNANDO HASTA EL LECHO BAJO DE LAS CONTRATRABES. (ver detalle).
- EL CONCRETO SERA DE $f_c=300 \text{ Kg/cm}^2$ EN LOSA DE CIMENTACION Y CONTRATRABES.
- TODAS LAS VARILLAS QUE TERMINAN EN ESCUADRA () EN SUS EXTREMOS SE ANCLARAN CON ESCUADRA LA LONG. 'La' INDICADA EN LA TABLA DE EQUIVALENCIAS EN UN ELEMENTO PERPENDICULAR A EL.
- RECUBRIMIENTOS LIBRES :
4 cms. EN LOSA CIMENTACION Y
5 cms. EN CONTRATRABES.
- SE FORMARAN PAQUETES DE TRES VARILLAS COMO MAXIMO CUANDO SE UTILICE SOLDADURA Y PAQUETES HASTA DE DOS VARILLAS CUANDO SE UTILICE CON TRASLAPE PARA EL No. 8 UNICAMENTE

DETALLES GENERALES



<h1>TORRE LOMAS</h1>	
LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.	
05 ESTRUCTURAL	PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL
JUNIO/83 SIN ESC.	ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA UNIVERSIDAD LA SALLE

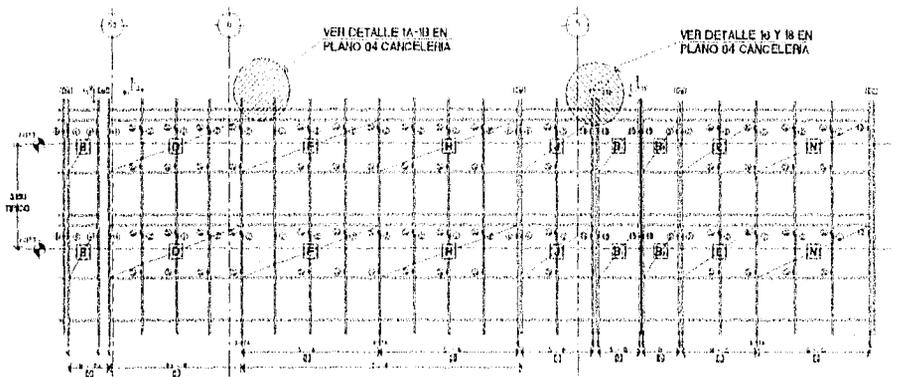


SIMBOLOGIA

- 1A-1B DOBLE MANQUETE
- 16-18 DOBLE MANQUETE DE ESQUINA
- 19 ENTRESALLE
- 20 JUNTA CONSTRUCTIVA
- 21 CENTRO DE LINEA
- 22 CAMBIO DE ANGULO/FACHADA
- 23 UNIDAD MODELO (SUBSEGMEN TO)
- 14 NUMERO DETALLE BASICO
- 12a VARIANTE DETALLE BASICO
- 11 MANQUETE VERTICAL
- 10 MANQUETE HORIZONTAL
- 9 EJE ESTRUCTURAL
- 5-6a LOCALIZACION UNIDAD MODELO

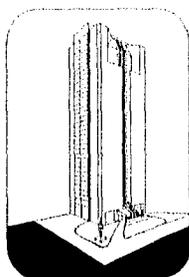
PLANTA

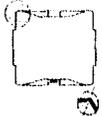
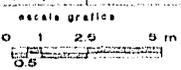
EN EL SENTIDO VERTICAL Y CONSIDERANDO EL ENTREPISO TÍPICO (DEPARTAMENTAL) DE 3.15 mts. DE PISO A PISO TERMINADO, EL MÓDULO SE COMPONE DE TRES TRAMOS BÁSICOS. UNA FRANJA DE 23 cms. QUE QUEDANDO JUSTO ARRIBA DEL CORONAMIENTO DE LA TRABE ESTRUCTURAL PERIMETRAL, ALOJA ENTRE DOS PERFILES LA BANDA DE VENTILACION EN AQUELLOS TRAMOS QUE LA REQUIEREN EN PROPORCION CERCANA AL 60%. POR DEBAJO DE ESTA, UN FIJO DE VIDRIO TEMPLADO ACABADO REFLECTA-BRONZE DE 157.5 cms. DE ALTURA Y POR ÚLTIMO HACIA ABAJO, EMPALMADO CON OTRA FRANJA DE VENTILACION, OTRO FIJO CON VIDRIO RECOCIDO, TRANSLUCIDO ACABADO SOLAR-BRONZE DE 134.5 cms. DE ALTURA. (VER PLANO 04 DE CANCELERIA)



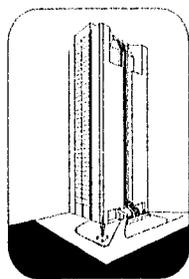
ALZADO

CANCELERIA POR SECCIONES



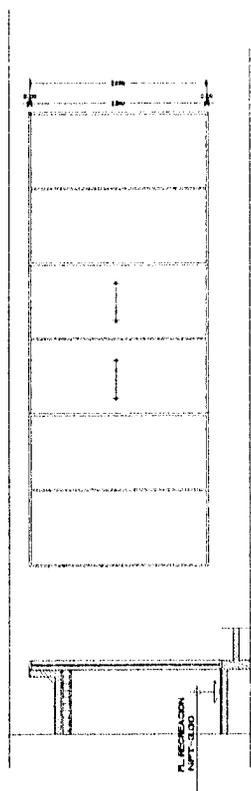
		<h1>TORRE LOMAS</h1> <p>LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.</p>
<p>02 CANCELERIA</p> <p>JUNIO/83 ESC. 1:200</p>		<p>PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL.</p>
<p>escala grafica</p> 		<p>ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA UNIVERSIDAD LA SALLE</p>

CANCELERIA EN FACHADA CORTINA Y PRECOLADOS

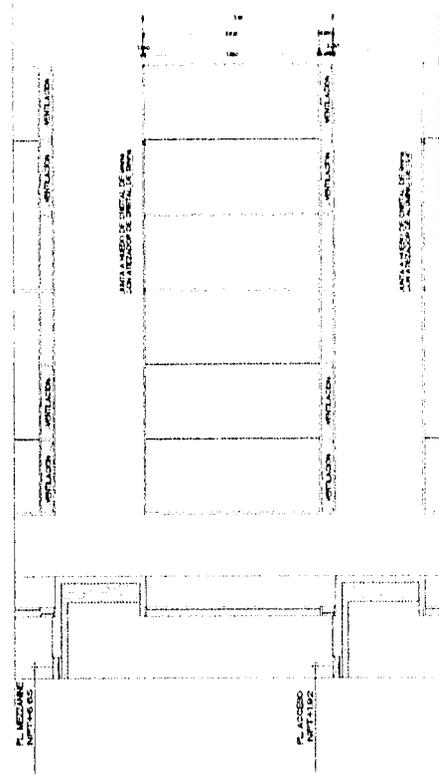


03 CANCELERIA
 JUNIO/83 ESC :50
 escala grafica
 0 .25 .50 1.0 1.5 m

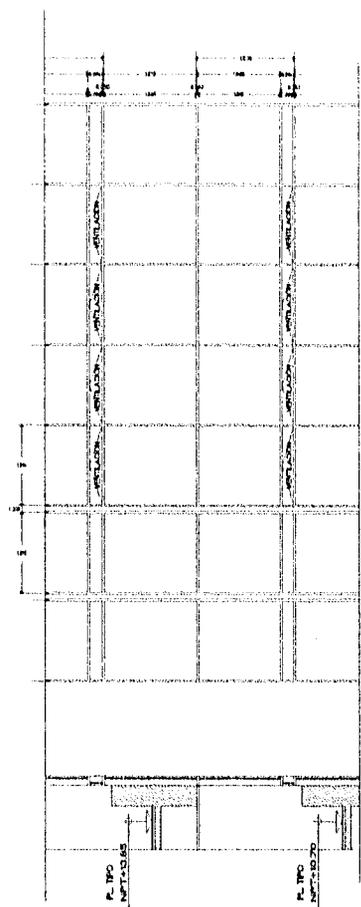
TORRE LOMAS
 LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.
 PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO
 UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE
 LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION
 DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL
 ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA
 UNIVERSIDAD LA SALLE



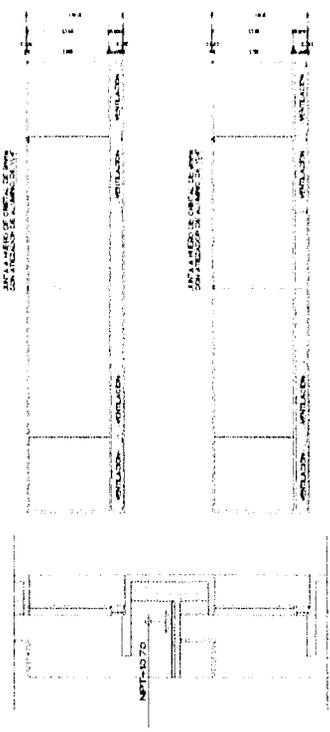
A CANCELERIA DE RECREACION FACHADA NORORIENTE
 (NPT+-3.00 SALA DE USOS MULTIPLES)



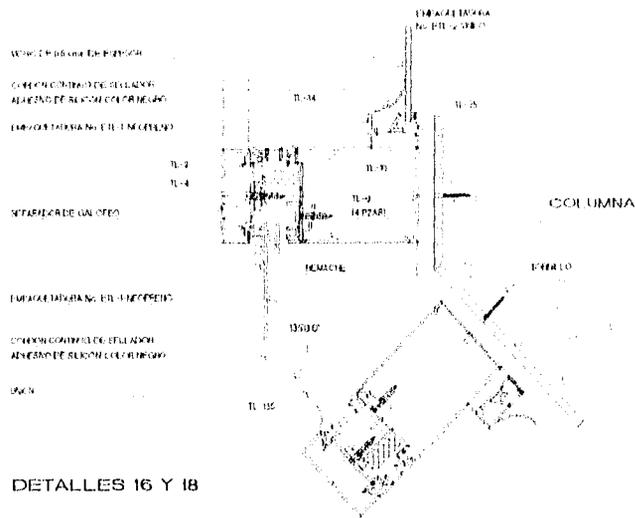
C CANCELERIA DE PLANTA DE ACCESO MEZZANINE FACHADAS
 NORORIENTE Y SURPONIENTE (NPT+1.92 Y NPT+6.65)



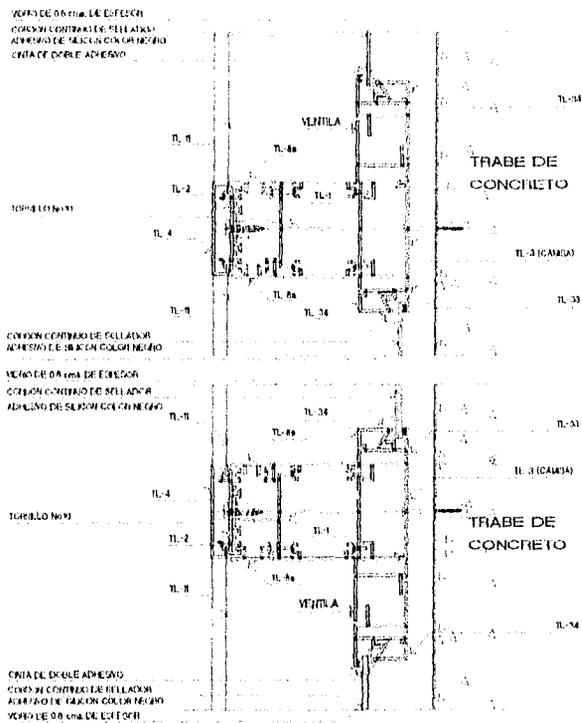
B CANCELERIA DE PLANTA TIPO EN FACHADAS CORTINA
 NORPONIENTE Y SURORIENTE (NPT+0.70 AL NPT+102.05)



D CANCELERIA DE PLANTA TIPO EN FACHADAS PRECOLADAS
 NORORIENTE Y SURPONIENTE (NPT-10.70 AL NPT+102.05)

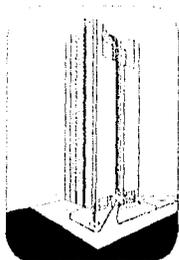


DETALLES 16 Y 18



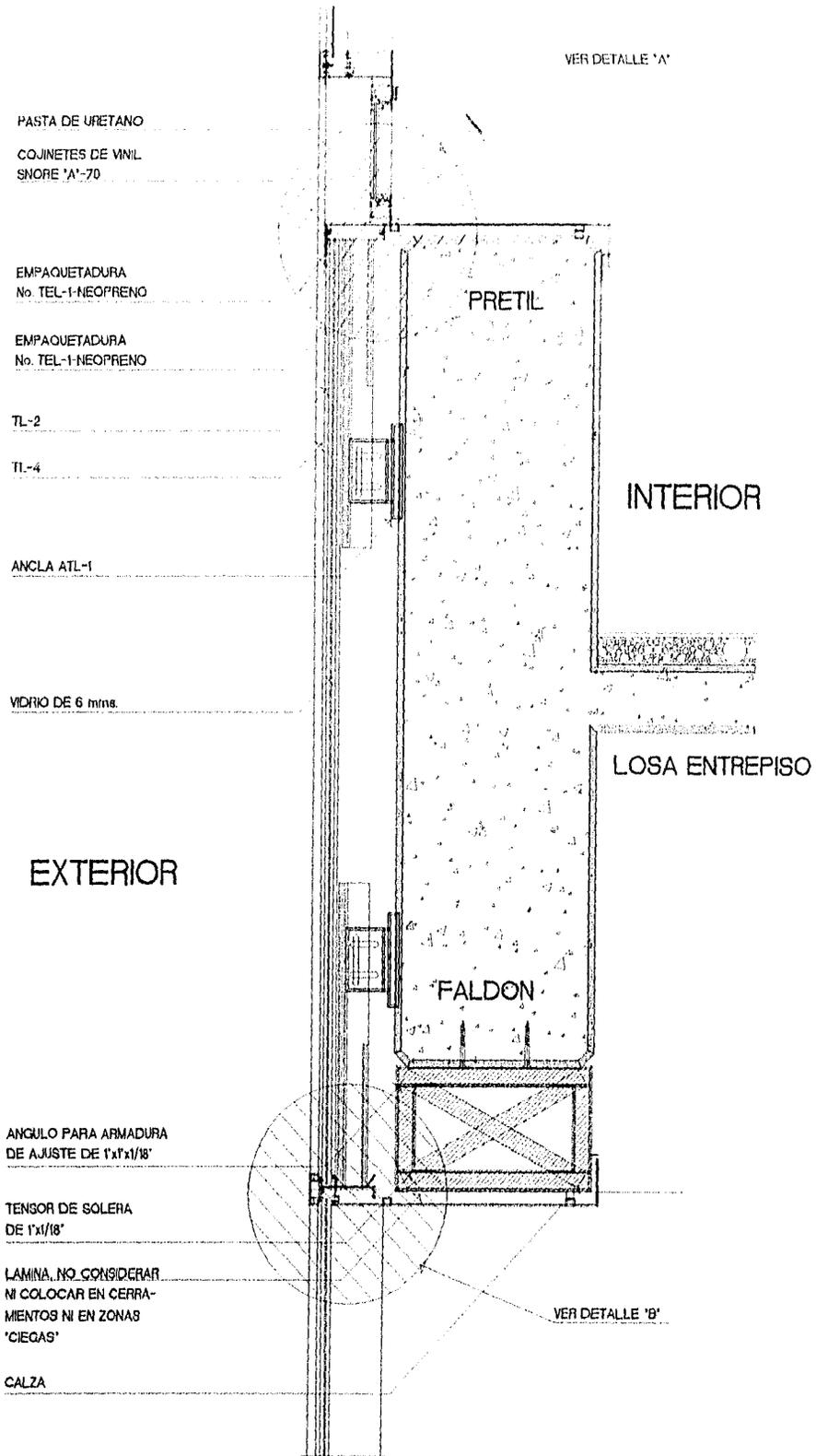
DETALLES 1A Y 1B

DETALLES DE CANCELES TIPO EN FACHADA CORTINA

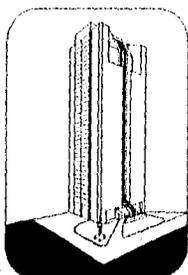


04 CANCELERIA
 JUNIO/83 ESC :50
 escala grafica
 0 25 50 10 15 m

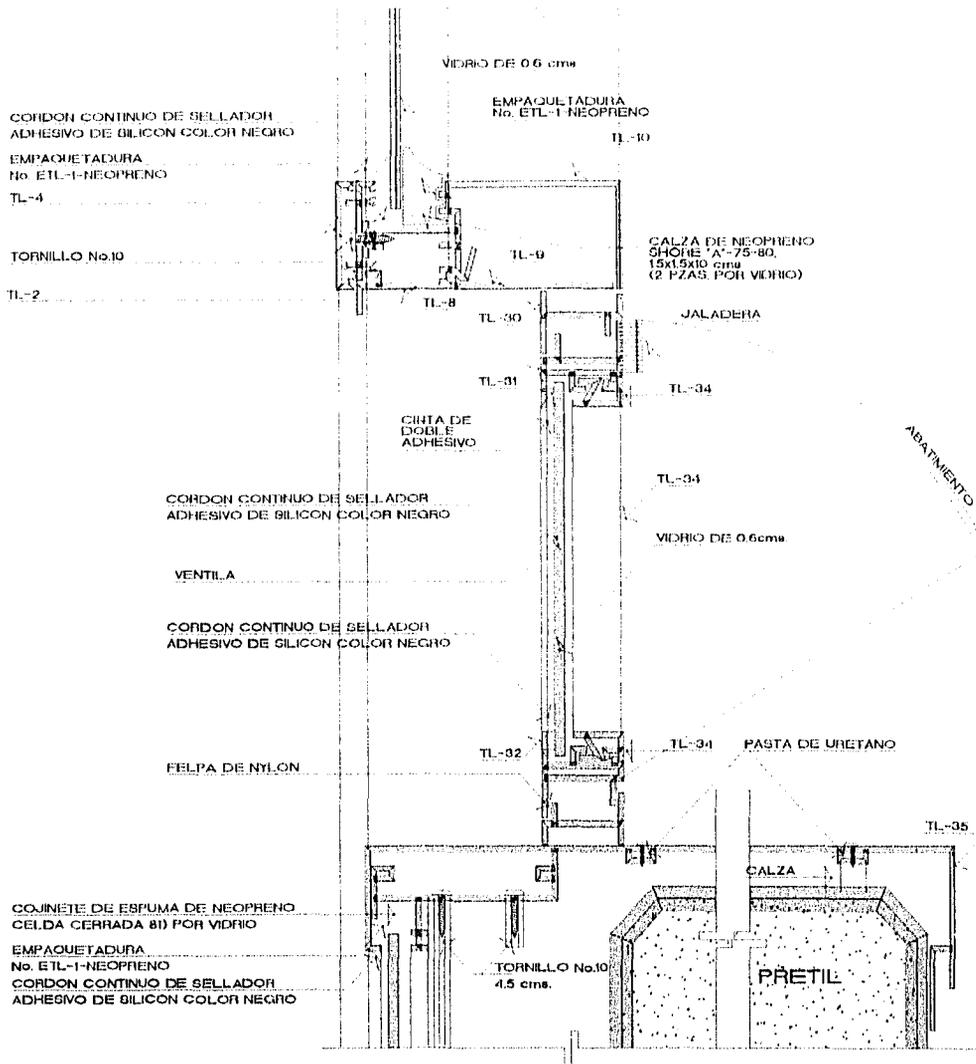
TORRE LOMAS
 LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.
 PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL.
 ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA
 UNIVERSIDAD LA SALLE



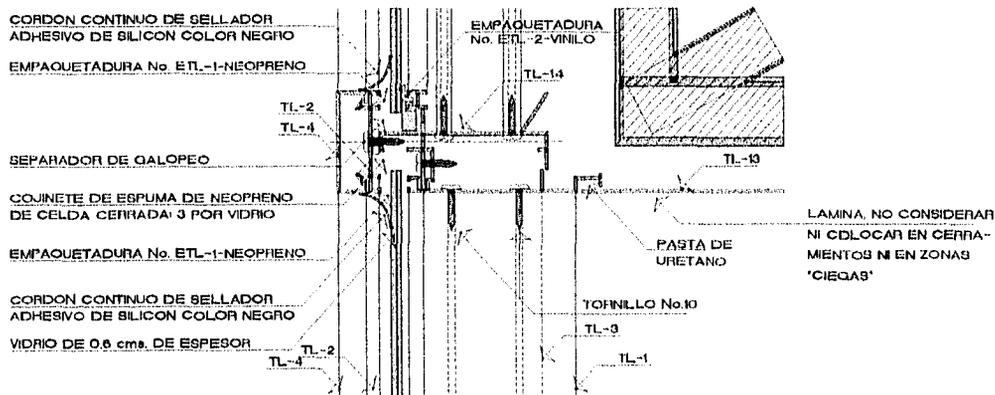
CORTE DE DETALLE EN FACHADA CORTINA



<h1>TORRE LOMAS</h1> <p>LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.</p>	
<p>05 CANCELERIA JUNIO/83 ESC. 1:50</p>	<p>PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL.</p>
<p>escala grafica</p>	<p>ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA UNIVERSIDAD LA SALLE</p>

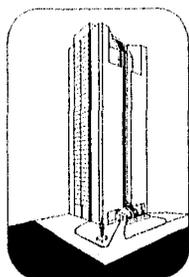


DETALLE "A"

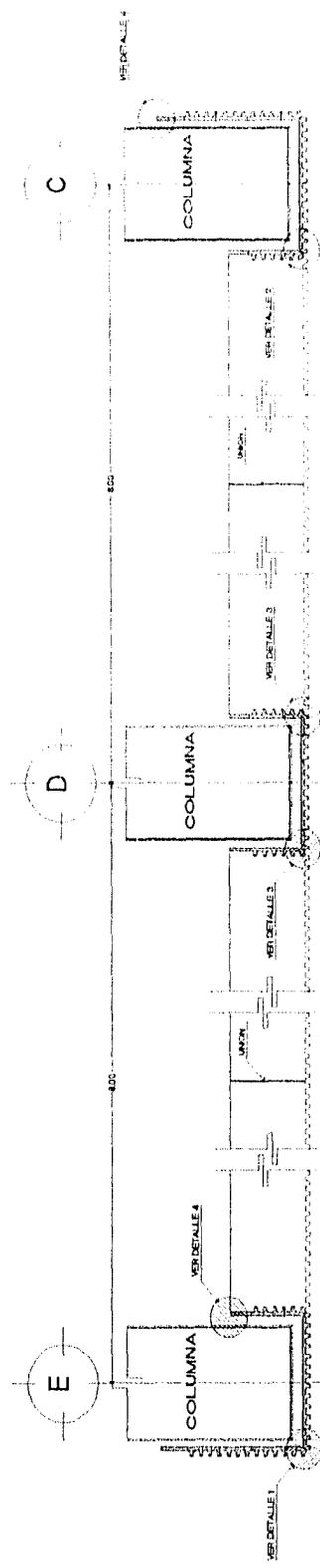


DETALLE "B"

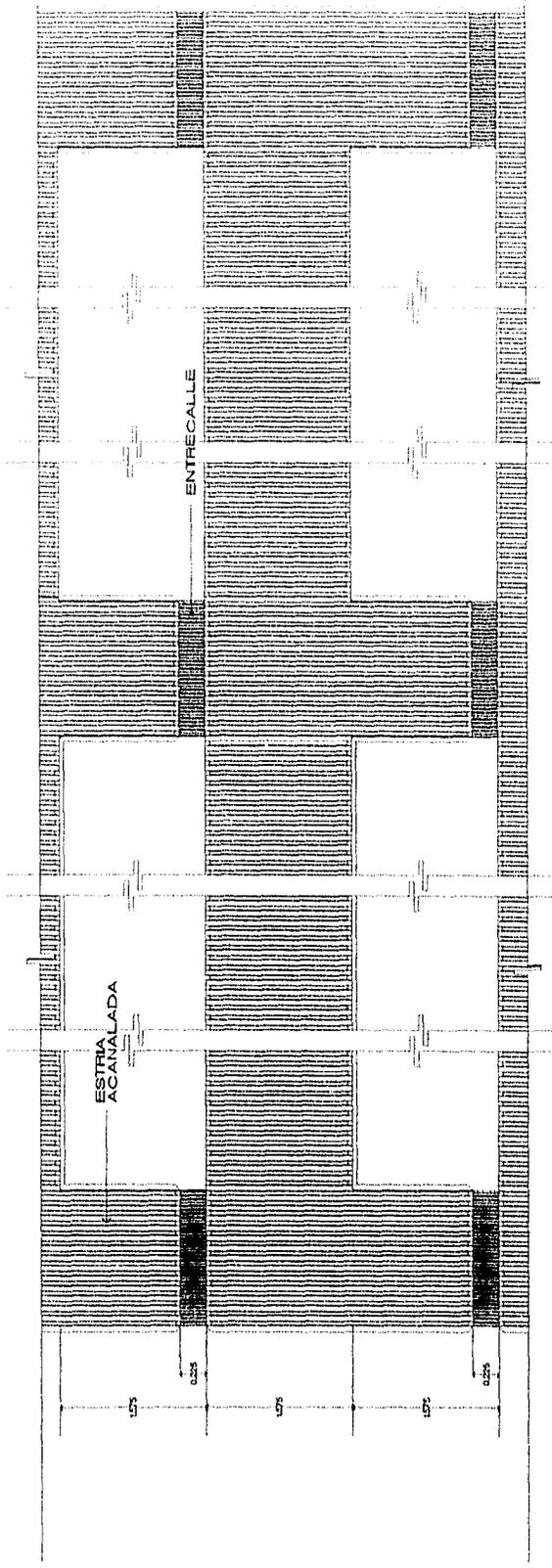
DETALLES DE CANCELES EN FACHADA CORTINA



<h1>TORRE LOMAS</h1> <p>LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.</p>	
<p>06 CANCELERIA</p> <p>JUNIO/83 ESC. 1:50</p> <p>escala graficos</p> <p>0 2.5 5 10 15 m</p>	<p>PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL.</p> <p>ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA</p> <p>UNIVERSIDAD LA SALLE</p>

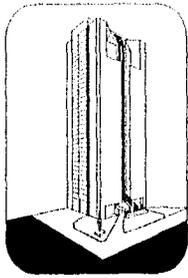


PLANTA



ALZADO

PRECOLADOS EN FACHADA



01 PRECOLADOS JUNIO/83 SIN ESC.	
escala grafica 0 2.5 5 10 15	

<h1>TORRE LOMAS</h1> <p>LOMAS DE CHAPULTEPEC, MEXICO, D.F.</p>	
PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCION VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACION DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL	
ESCUELA MEXICANA DE ARQUITECTURA UNIVERSIDAD LA SALLE	

EN CONTRASTE CON ESTE, EL IMPRESIONANTE CUERPO DE CRISTAL, TANTO TRANSLUCIDO COMO REFLEJANTE, QUE EN COLOR AMBAR OTORGA A ESTE EDIFICIO LA VERDADERA ESENCIA PLÁSTICA DE SU ELEGANTE FIGURA, SE RESUELVE PRECISAMENTE A BASE DE UNA ESTRUCTURACION A LA QUE ME QUIERO REFERIR EN PRIMER TÉRMINO. LA FACHADA-CORTINA - COMO SISTEMA INTEGRAL DE COBERTURA - REPRESENTA UNA ENVOLVENTE QUE CIERRA APROXIMADAMENTE UNA SUPERFICIE DE 15 000 M², DISTRIBUIDOS A TODA LA ALTURA DE LA TORRE A PARTIR DEL NIVEL - 3.05 MT. Y A LO LARGO DE LOS SEGMENTOS NORTE Y SUR QUE CORREN POR LAS FACHADAS PRINCIPALES FRONTAL Y POSTERIOR, HASTA INTERSECTARSE EN SUS CUATRO PUNTOS EXTREMOS CON LOS DOS PARAMENTOS DEL CUERPO MACIZO DE PRECOLADOS.

CONTANDO CON LA MUY VALIOSA COLABORACION DEL ING. JOSÉ LUIS GONZÁLEZ IBÁÑEZ (O.E.P.D.), SE DISEÑÓ ESTA IMPRESIONANTE "CAJA DE CRISTAL" COMO UNA "PIEL" O FILTRO DE DOBLE VÍA, QUE ARTICULADA EN FORMA "LIBRE E INDEPENDIENTE" DE LA ESTRUCTURA DE CONCRETO; CONTROLA, REGULA Y ABSORBE, NO SOLO EL DOBLE FLUJO DE AGENTES ATMOSFÉRICOS HACIA DENTRO Y HACIA AFUERA, COMO PUDIERA SER EL AGUA, EL VIENTO Y LA RADIACIÓN SOLAR; SINO TAMBIÉN OTROS AGENTES INTERACTUANTES EN TODA SU MACROSUPERFICIE, COMO LA HUMEDAD, EL SONIDO, LOS ELEMENTOS CONTAMINANTES, LAS PARTICULAS DETRIMENTALES Y ALGO MÁS, SUMAMENTE IMPORTANTE EN UNA CIUDAD COMO LA NUESTRA: LA PELIGROSA ACCIÓN DINÁMICA DEL SISMO, POR MOMENTOS TAN EXIGENTE Y DESTRUCTIVA.

TODO UN DISEÑO INTEGRAL PARA BUSCAR EL MÁS ADECUADO NIVEL DE PROTECCIÓN, SEGURIDAD Y CONFORT, CON EL MÁXIMO GRADO DE DISEÑO MECÁNICO DE DETALLE. EL QUE AL MISMO TIEMPO PROCURA LOGRAR UNA SOLUCIÓN ESTÉTICA DE MÁXIMO ALCANCE, PARA LO CUAL SE INSTRUMENTÓ TODO UN SISTEMA APARENTEMENTE SENCILLO PERO A LA VEZ COMPLEJO, QUE SINTÉTICAMENTE A CONTINUACIÓN EXPONGO:

SE TRATA DE UN ELEMENTO CONTÍNUO, DIVIDIDO EN CUATRO SECTORES IDÉNTICOS Y SIMÉTRICOS ENTRE SÍ: (VER PLANO O1-CANCELERÍA).

- 10.-AL NORTE (AV. PALMAS) Y ORIENTE (M. SINAI) EL SECTOR 6B/8C
- 20.-AL ORIENTE (M. SINAI) Y SUR (S. GAMÓN) EL SECTOR 6B/8E
- 30.-AL SUR (S. GAMÓN) Y PONIENTE (M. TABOR) EL SECTOR 6A/5E
- 40.-AL PONIENTE (M. TABOR) Y NORTE (AV. PALMAS) EL SECTOR 6A/5C

EL MÓDULO QUE SE MANEJA MAYORITARIAMENTE PARA ESTA CANCELERÍA, ES DE 116 CMS. DE PERFIL A PERFIL VERTICAL EN LOS TRAMOS LARGOS DE LOS CUATRO SECTORES QUE DAN AL NORTE Y AL SUR, EXISTIENDO ALGUNAS VARIANTES (103, 123, 125, Y 151 CMS) EN SUS SIETE TRAMOS CERCANOS A LAS COLUMNAS. PARA EL CASO DE LOS TRAMOS CORTOS DE ESTOS MISMOS SECTORES, QUE DAN AL ORIENTE Y AL PONIENTE DE LA FACHADA, EL MÓDULO SE DISEÑÓ DE 121 CMS PARA TODOS ELLOS.

EN EL SENTIDO VERTICAL Y CONSIDERANDO EL ENTREPISO TÍPICO (DEPARTAMENTAL) DE 3.15 M DE PISO A PISO TERMINADO, EL MÓDULO SE COMPONE DE TRES TRAMOS BÁSICOS: UNA FRANJA DE 23 CMS QUE QUEDANDO JUSTO ARRIBA DEL CORONAMIENTO DE LA TRABE ESTRUCTURAL PERIMETRAL, ALOJA ENTRE DOS PERFILES LA BANDA DE VENTILACIÓN EN AQUELLOS TRAMOS QUE LA REQUIEREN, EN PROPORCIÓN CERCANA AL 60%. POR DEBAJO DE ÉSTA, UN FIJO CON VIDRIO TEMPLADO ACABADO REFLECTA-BRONZE DE 157.5 CMS DE ALTURA. Y POR ÚLTIMO HACIA ABAJO, EMPALMADO CON OTRA FRANJA DE VENTILACIÓN, OTRO FIJO CON VIDRIO RECOCIDO TRANSLUCIDO ACABADO SOLAR-BRONZE DE 134.5 CMS DE ALTURA (VER PLANO O4 DE CANCELERÍA).

DE ESTA FORMA, EL VOLUMEN COMPLETO EXPRESA CON GRAN INTEGRACIÓN UN INTERESANTE JUEGO DE BANDAS ALTERNAS, UNAS TRANSLUCIDAS, OTRAS REFLEJANTES; TODAS CON LA MISMA Y ELEGANTE TONALIDAD EN COLOR BRONCE, QUE SE COMBINÓ PERFECTAMENTE CON EL COLOR TAMBIÉN BRONCE OSCURO DE LA CANCELERÍA DE ALUMINIO DURANODIC.

EL PERFIL TIPO DE ESTA CANCELERÍA CON SECCIÓN DE 5.02 x 12.7 CMS EN SUS MANGUETES VERTICALES, ES UN ELEMENTO PREDISEÑADO PARA ABSORBER TODOS LOS MOVIMIENTOS QUE RECIBE LA FACHADA TANTO POR VIENTO, COMO POR TEMPERATURA Y EN SU MOMENTO POR SISMO.

HECHO A BASE DE UN ALMA REFORZADA DE ACERO INOXIDABLE, CUBIERTA DE UNA CAMISA DE ALUMINIO Y REMATA DA AL FRENTE POR UNA TAPA UNIÓN Y DOS LATERALES QUE LE DAN VISTA Y CUERPO. SE ARTICULA A AMBOS LADOS CON LOS PERFILES PORTAVIDRIOS QUE FORMAN EL TRAMO (VER PLANO 05 DE CANCELERIA).

TODAS LAS CONEXIONES DE CANCELES LOGRAN LA OPTIMA HERMETICIDAD Y EFICIENCIA MÁXIMA DE OPERACION, A BASE DE UN SINNÚMERO DE ELEMENTOS QUE COMPLEMENTAN EL SISTEMA. COMO SON, POR NOMBRAR SÓLO ALGUNOS:

EL PROPIO VIDRIO DE 6 MM DE GRUESO, LAS EMPAQUETADURAS DE NEOPRENO, LAS FELPAS DE NYLON, EL SELLADOR DE PASTA DE URETANO EN CORDÓN CONTINUO, LAS CINTAS DE DOBLE ADHESIVO, LOS TORNILLOS Y PIJAS CÁDMICAS DE UNIÓN, LOS ADHESIVOS DE SILICÓN, LOS SEPARADORES DE GALOPEO EN HULE-ESPUMA Y OTROS ACCESORIOS QUE GARANTIZAN EN CONJUNTO, UNA CALIDAD MÁXIMA DE FUNCIONAMIENTO Y DURABILIDAD.

EL SISTEMA ESTA DISEÑADO CONFORME A LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN DEL DDF, A LAS DE LA CFE CON RELACIÓN A VELOCIDADES Y CARGAS DE VIENTO. TAMBIÉN CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES DE LA GTA (GLASS TEMPERING ASSOCIATION) LA AAMA (ARQUITECTURAL ALUMINUM MANUFACTURES ASSOCIATION) Y LA PROPIA CÁMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN.

SUS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES MÁS IMPORTANTES SEGÚN NORMAS SON:

- CAPACIDAD DE ABSORCIÓN POR CAMBIOS TÉRMICOS EN UN RANGO ENTRE LOS - 20° Y LOS + 80°C.
- CAPACIDAD DE DESPLAZAMIENTO POR PRESENCIA DE MOVIMIENTOS DIFERENCIALES EN LA ESTRUCTURA, DE 73 MM (EN EL MÁXIMO NIVEL).
- PRESIÓN POSITIVA DE 150 KG/M² Y PRESIÓN NEGATIVA DE 225 KG/M² EN TODOS LOS NIVELES. EN ESQUINAS EL DOBLE.
- DEFLEXIÓN MÁXIMA POR CARGA UNIFORME: 1/175 DEL CLARO.
- OPTIMA CONDICIÓN DE ESTANQUEIDAD (ÍNDICE DE PENETRACIÓN DE AIRE O DE AGUA), MEDIANTE EL SISTEMA DE EQUALIZACIÓN DE PRESIONES Y EL DISEÑO DE DRENAJE INTERNO EN MANGUETES.
- TRANSMISIÓN TÉRMICA MÁXIMA: FACTOR U 75 (= 0 < I D - 80).
- PROMEDIO MÍNIMO DE PÉRDIDA DE TRANSMISIÓN DE SONIDO EN TRAMOS FIJOS, DE 30 DB EN LA FN=125 A 4 000 CICLOS/SEG.
- PARA RESISTENCIA AL FUEGO EN COMBUSTIBILIDAD, SE APLICA LA NORMA ASTM E 136-73, EN FLAMABILIDAD LA E 84-70 Y PARA AUTOEXTINGUIBILIDAD, LA NORMA D 1692-73 DE LA ASTM.
- ACABADO ANÓDICO CLASE ARQUITECTURAL I DE .018 MM DE ESPESOR, PESO 3.3 MG/CM² Y DENSIDAD APARENTE DE 2.32 G/CM³ TIPO COLOR NODIC BRONCE (CAT. MIO-CIO-A41) PROBADO CON MÉTODO STANDARD SEGÚN NORMA ASTM B 136-72.
- PENETRACIÓN DE CRISTAL EN MANGUETE: 9 MM. HOLGURA ENTRE CANTO Y PERFIL: 6 MM. Y ENTRE LA CARA Y EL PERFIL: 3 MM.
- ENVIDRIADO POR FUERA O POR DENTRO INDISTINTAMENTE, SIN QUITAR MÁRCOS.
- ANCLAS METÁLICAS CON AJUSTES EN TRES DIRECCIONES.
- PERFILES EXTRUIDOS DE PVC O NEOPRENO (EPDM CELULAR) SEGÚN NORMA ASTM C 509-70. FELPA Y SELLADORES SEGÚN NORMA AAMA 701.2-1974.
- CANTOS RESISTENTES EN VIDRIO, LOGRADOS A CORTE LIMPIO DEL TIPO 1 AL 3 SEGÚN NORMA DEL PPG (TECH. SERV. REPORT) NO. 104. CON TOLERANCIA MÁXIMA DE ±1.6 MM A ESQUADRA EN 1.52 MTS. MÁXIMO.
- CRISTAL TEMPERIT (FLOTADO) CON TRATAMIENTO DE CHOQUE TÉRMICO.
- MATERIALES AISLANTES COLOCADOS SEGÚN NORMAS. TALES COMO ESPUMA DE VIDRIO, FIBRA MINERAL, ESPUMA RÍGIDA DE URETANO Y POLIESTIRENO, COMPUESTOS DE ACRÍLICO, SILICÓN, BUTILO, VINILO Y MUCHOS OTROS.
- SOLDADURA ELÉCTRICA Y AUTÓGENA SEGÚN NORMAS DE LA AWS HECHA CON ELECTRÓDOS Y EVITANDO DECOLORACIÓN.
- OPTIMA COLOCACIÓN EN LA INSTALACIÓN, CHECANDO CONSTANTEMENTE NIVELES Y PLOMOS SEGÚN PROYECTO Y ALINEACIÓN FÍSICA RESPECTO A ESTRUCTURA A BASE DE TEODOLITO Y NIVEL.
- VARIACIÓN MÁXIMA DEL PAÑO: 3 MM POR CADA 3 MTS. MÁXIMO 12 MM POR TRAMO.
- TOLERANCIA MÁXIMA DE ALINEAMIENTO ENTRE ELEMENTOS: 1.5 MM.

CON LA APLICACION DE LAS ESPECIFICACIONES ANTERIORMENTE DESCRITAS Y EL CUMPLIMIENTO ESTRICTO DE LAS NORMAS ESTABLECIDAS SEGUN DISEÑO, SE BUSCA LOGRAR LAS SIGUIENTES CUALIDADES:

- 1 LAS CAVIDADES INTERNAS DISEÑADAS PARA LA EQUALIZACION DE PRESIONES, GARANTIZAN LA ESTANQUEIDAD (CONTROL DE PENETRACION DE VIENTO Y AGUA) DEL SISTEMA.
- 2 LOS MANGUETES HORIZONTALES CON BARRERA DE AGUA, COMPENSAN LA EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN TERMICA.
- 3 LA APLICACIÓN DE CALZAS DE NEOPROPENO, REDUCE LOS DESPLAZAMIENTOS DEL VIDRIO BAJO Y EN MOVIMIENTO SÍSMICO, NO SE DEFORMAN.
- 4 EL SISTEMA INTEGRAL CON COMPONENTES INDEPENDIENTES TANTO ESTRUCTURALES COMO DE ACCESORIO PARA ALOJAR EL VIDRIO, LOGRAN ENSAMBLADOS EN UNA UNIDAD TOTAL POR DENTRO Y POR FUERA.
- 5 LAS EMPAQUETADURAS RESISTENTES AL OZONO Y A LOS RAYOS ULTRAVIOLETA, GARANTIZAN LA HERMETICIDAD DEL SISTEMA.
- 6 LA LIMPIEZA DE DISEÑO CON MANGUETES PROPORCIONADOS Y LIBRES DE TORNILLERIA VISIBLE, OTORGAN UN SENTIDO MÁS ESTÉTICO.
- 7 LA INSTALACIÓN O CAMBIO DE CRISTALES POR AMBAS CARAS, PROPORCIONA UN SISTEMA MAS FLEXIBLE.
- 8 EL ALMA ESTRUCTURAL DISEÑADA COMO VIGA DE SOPORTE, LOGRA UN ÓPTIMO MOMENTO DE INERCIA Y UNA GRAN EFICIENCIA DE TRABAJO.
- 9 EL SISTEMA DE "BOLSA" PROFUNDA, ABSORBE TODOS LOS MOVIMIENTOS Y PERMITE UNA FÁCIL SUSTITUCIÓN DE LOS VIDRIOS.
- 10 LOS MARCOS COMPLETOS ARMADOS DE UNA SOLA PIEZA Y CON LAS ESQUINAS PREMOLDEADAS, LOGRAN PRESENTAR EMPAQUETADURAS DE SELLADO PERFECTO.
- 11 LOS DRENES INTERIORES EN PERFILES HORIZONTALES ACTUAN COMO RETÉN Y CANALÓN CONTINUO PARA EVITAR FILTRACIONES Y CONDENSACIONES INDESEABLES.

B) DE ORDEN GEOTÉCNICO Y ESTRUCTURAL

CONTANDO CON LA MUY VALIOSA COLABORACIÓN DEL RECONOCIDO EXPERTO EN MECÁNICA DE SUELOS, DR. PABLO GIRALTY Y DADO LO PROFUNDO DE LA **EXCAVACIÓN** QUE LA PROPIA SOLUCIÓN DE DISEÑO DEMANDABA, AL SEÑALAR EL NIVEL DE DESPLANTE DE LA CIMENTACIÓN EN LA COTA **-23.00** MTS POR DEBAJO DEL BANCO DE NIVEL ± 0.00 MT ESTABLECIDO EN EL NIVEL DE BANQUETA EXISTENTE EN AV. DE LAS PALMAS AL FRENTE DEL EDIFICIO DE LA TORRE. SE DETERMINÓ LLEVAR A CABO UN SOFISTICADO SISTEMA DE PROTECCIÓN DE TALUDES DE CORTE A LO LARGO DE TODO EL PERIMETRO DEL PREDIO, CON LONGITUD DE 280 MTS. NO OBSTANTE SE TRATABA DE UNA EXCAVACIÓN EN UN SUELO BASTANTE RESISTENTE, DE NATURALEZA TEPETATOSA (MATERIAL TIPO II.A), QUE PRESENTABA EN ALGUNAS CAPAS MATERIAL LIMO-ARENOSO, COMBINADAS CON BOLEO MAYOR Y ALGUNAS TOBAS SUELTAS DE ORIGEN ARCILLOSO, PRODUCTO - PARECE MENTIRA - DE DESPRENDIMIENTOS GEOLÓGICOS PROVENIENTES DEL NORTE DEL CONTINENTE Y ORIGINADOS A RAÍZ DE LA CUARTA Y ÚLTIMA GLACEACIÓN OCURRIDA HACE ALGUNOS MILLONES DE AÑOS. SE GUARDA REGISTRO GRACIAS A LA PARTICIPACIÓN DE UN GEÓLOGO EXPERTO QUE INTERVIÑO EN ALGÚN MOMENTO DE LA EXCAVACIÓN.

EN LO CONCERNIENTE AL **SISTEMA DE PROTECCIÓN DE COLINDANCIAS** AL QUE SE HACE REFERENCIA, ÉSTE CONSISTIÓ EN UN SISTEMA DE MÁS DE 70 ANCLAS DE CONTENCIÓN A BASE DE DADOS MASIVOS DE CONCRETO ARMADO CON SECCIÓN TRANSVERSAL CERCANA A 1.00 MT Y DE DIMENSIONES VARIADAS SEGÚN LA COBERTURA, PERO NUNCA MENORES A 10 M². ESTAS "MOLES" DE CONCRETO MACIZO, SE INSERTAN EN LA PARED DE LOS TALUDES VERTICALES Y PRESENTAN AL CENTRO UN NÚCLEO METÁLICO DE ANCLAJE POSTENSADO, LOGRADO A BASE DE UNA PIEZA CIRCULAR Y UNA PLACA DE ACERO AL CARBÓN, QUE HACEN LAS VECES DE JUNTA TERMINAL CON CUEROA ROSCADA Y TUERCA UNIÓN DE CINCO LÍNEAS DE CABLE DE ACERO TRENADO, QUE ALOJADAS DENTRO DE UNA PERFORACIÓN DE 12 MTS DE PROFUNDIDAD PROMEDIO DENTRO DEL TERRENO COLINDANTE, SE ANCLAN A ÉSTE A BASE DE GANCHOS TERMINALES HINCADOS AL MATERIAL RESISTENTE. EL TALADRO - CON UN DIÁMETRO CERCANO A LOS 25 CM - SE INYECTA EN SU MOMENTO CON UNA LECHADA RICA EN CONCRETO SIMPLE, MEZCLADA CON UNA SOLUCIÓN PROPORCIONAL DE LODOS BENTONÍTICOS EXPANSORES, QUE A MANERA DE SELLO Y CONTENEOR DE LOS CABLES DE ACERO, SATURA LAS PERFORACIONES; PERMITIENDO CON ELLO LA SUJECIÓN Y ANCLAJE DEL DADO QUE SE COMPRIME AL TALUD MEDIANTE LA POSTERIOR ACCIÓN DEL POSTENSADO HECHA DESDE AFUERA, JUSTO EN EL NÚCLEO METÁLICO, MEDIANTE UN EQUIPO ESPECIAL DE TENSIÓN DISEÑADO POR AVANZADA TECNOLOGÍA EUROPEA.

EN ALGUNAS ZONAS, DONDE LA ESTABILIDAD DEL TALUD VERTICAL ERA FRAGIL O RIESGOSA, EL AREA Y VOLUMEN DE LOS DATOS SE FUSIONA ENTRE LOS ANCLAJES PARA CREAR UN PARAPETO CASI CONTINUO A LO LARGO DE TODO EL PAÑO DE COLINDANCIA Y CASI EN UN TERCIO DE SU ALTURA, DISPUESTO EN GEOMETRIA IRREGULAR SEGUN PIDE EL TERRENO.

EN OTRO ORDEN DE IDEAS Y CON RELACION AL TIPO DE **ESTRUCTURA** QUE SE CONVINO DISEÑAR - CONJUNTAMENTE CON EL ING. JULIO ZABLAH, RESPONSABLE DE SU CALCULO - CABE DECIR QUE TODA ÉSTA, ES A BASE DE ELEMENTOS DE CONCRETO ARMAADO COLADOS EN SITIO EN SU TOTALIDAD, TANTO PARA LOS CUERPOS BAJOS DE NIVELES DE SÓTANO, COMO PARA EL CUERPO DE LA TORRE EN TODOS SUS NIVELES.

LA MASIVIDAD DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES COMIENZA POR LA **CIMENTACIÓN** MISMA, QUE PARA EL CASO DE LA TORRE, SIGNIFICO EL DISEÑO DE UNA ENORME LOSA QUE CON PERALTE DE 1.50 MTS, DISTRIBUYE UNIFORMEMENTE TODAS LAS CARGAS EN COMPRESIÓN DIRECTA A UN TERRENO CON CAPACIDAD DE SOPORTE SUPERIOR A LAS 50 TONS/M². AUNQUE DESPLANTADA ÉSTA A UNA PROFUNDIDAD DE 23 MTS BAJO NIVEL DE BANQUETA, NO SE PUEDE CONSIDERAR COMO CIMENTACION PROFUNDA, YA QUE NO INTERVIENE NINGÚN TIPO DE ELEMENTO HINCAADO O ANCLADO A TERRENO FIRME, COMO PUDIERAN SER PILAS O PILOTES. MÁS BIEN SE TRATA DE UN SISTEMA DE COMPENSACIÓN, UNIFORMEMENTE DISTRIBUIDO A UNA LOSA QUE DESCANSA DIRECTAMENTE EN EL TERRENO FIRME EN ESA COTA -23.00 MTS.

SE COMPLEMENTA EL SISTEMA, EN BASE A UNA RETICULA DE ROBUSTAS CONTRATRAVES DE SECCIÓN VARIABLE - LA MÍNIMA DE 80 LA MÁXIMA DE 200 CMS.- TODAS CON UNA ALTURA IMPRESIONANTE: SUPERIOR A LOS 3 MTS LIBRES CONTADOS A PARTIR DE LA PARTE ALTA DE LA LOSA DESCRITA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR. DESPUÉS DE TODO, PARA RECIBIR UNA ESTRUCTURA DE CASI 160 MTS DE ALTO, SE ENTIENDE LA DESCOMUNAL DIMENSIÓN DE ESTOS ELEMENTOS DE SOPORTE. EL RESTO DE LA CIMENTACIÓN FUERA DEL PERÍMETRO DE TORRE, ES A BASE DE ZAPATAS AISLADAS DE SECCIONES NORMALES (3 X 3 MTS. APROX.) DESPLANTADAS DOS METROS POR ENCIMA DEL ARRANQUE DE LA GRAN PLANCHA. CABE MENCIONAR QUE TODO EL SISTEMA DE CIMENTACIÓN SE RIGIDIZA HACIA AFUERA MEDIANTE LA CONEXIÓN DE TODOS LOS EXTREMOS (A EXCEPCIÓN DE SIETE) DE LAS VEINTIDOS CONTRATRAVES QUE LO COMPONEN, CON UN MURO DE CONTENCIÓN DE TODA LA ALTURA HASTA EL NIVEL DE BANQUETA, EL CUAL CORRE POR TODO EL PERÍMETRO DE LA COLINDANCIA CON SECCIÓN CERCANA A LOS 60 CMS DE ANCHO.

POR LO QUE TODA AL CUERPO DE LA TORRE, ÉSTE ESTÁ DISEÑADO EN TODA SU ALTITUD Y EXTENSIÓN A BASE DE UN SENCILLO SISTEMA COMPUESTO POR MUROS-DIAFRAGMA (18) DE CONCRETO ARMAADO, QUE DISPUESTOS EQUILIBRADAMENTE EN AMBOS SENTIDOS ORTOGONALES DEL EDIFICIO, TOMAN EL EFECTO SÍSMICO BALANCEADAMENTE DISTRIBUIDO EN SUS DIVERSAS SECCIONES. EL SISTEMA SE COMPLEMENTA VERTICALMENTE POR LAS CUATRO MURO-COLUMNAS DE LAS ESQUINAS, QUE CIERRAN EL CASI CUADRADO Y POR LOS MUROS Y COLUMNAS QUE INTEGRAN EL NÚCLEO CENTRAL DE CIRCULACIONES VERTICALES, DISPUESTO RECTANGULARMENTE SU EJE LONGITUDINAL EN EL SENTIDO NORORIENTE-SURPONIENTE, DONDE SE TOMAN LOS MOMENTOS DE INERCIA PROVOCADOS POR SISMO Y DISTRIBUIDOS POR EL SISTEMA DE ENTREPISO.

ESTE POR CIERTO, ESTÁ DISEÑADO A BASE DE TRABES Y LOSAS MACIZAS DE CONCRETO ARMAADO (CON ACERO $F_y = 4200$ Y 6000 KG/CM² Y EL PROPIO CONCRETO DE $F'_c = 300$ KG/CM²) CON SECCIONES VARIABLES. LAS PRIMERAS, ENTRE 20 Y 80 CMS DE ANCHO Y 45 Y 85 CMS DE PERALTE Y LAS SEGUNDAS, SIEMPRE CON 13 CMS DE ALTO. LOS TABLEROS SIEMPRE RECTANGULARES Y BIEN PROPORCIONADOS (2 A 1), OSCILAN ENTRE LOS 4.5 Y 6 MTS. DE ANCHO Y 8.5 Y 10 MTS. DE LARGO. LO QUE MUESTRA UNA ORIENTACIÓN EQUILIBRADA DE ELEMENTOS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS Y UNA DISTRIBUCIÓN MODERADA PERO A LA VEZ EFICIENTE, DE LOS ESFUERZOS DE CARGA DE TODO EL SISTEMA.

LAS SECCIONES DE COLUMNAS SE OPTIMIZAN CONFORME SE VA SUBIENDO DE NIVEL EN PAQUETES IGUALES CADA 5 NIVELES, E INICIANDO EN PLANTA BAJA CON SECCIONES POR EJEMPLO EN LOS ELEMENTOS DE ESQUINA DE 160 CMS DE ANCHO, PARA ACABAR EN EL ÚLTIMO - DEL MIRADOR - A LA MITAD DE ESA DIMENSIÓN, PERO CONSERVANDO SIEMPRE A PLOMO EL PAÑO EXTERNO COLINEAL A LA FACHADA-CORTINA. CON ESTE CRITERIO, SE LOGRÓ UNA IMPORTANTE ECONOMÍA EN EL DISEÑO Y UNA SIGNIFICATIVA OPTIMIZACIÓN EN EL RENDIMIENTO DE CIMENTACIÓN Y AGILIDAD DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO.

CABE MENCIONAR POR ÚLTIMO COMO DATO INTERESANTE, QUE LA TORRE SE DISEÑO NO POR EL MÉTODO RÍGIDO, SINO ELÁSTICO. ES DECIR DE ESTRUCTURA DUCTIL. MEDIANTE LA CUAL EL EFECTO SÍSMICO PROVOCADO POR CUALQUIER EVENTO DE CHOQUE, VA TOMANDO EL ESFUERZO DESDE LA CIMENTACIÓN PISO POR PISO EN FLUJO ASCENDENTE, PERO TRANSMITIÉNDOLO A LOS NODOS (PRINCIPALMENTE DEL NÚCLEO CENTRAL) Y SUMÁNDOLOS HASTA LLEGAR AL ÚLTIMO NIVEL. DONDE LA FUERZA DE REACCIÓN Y LA PROPIA ENERGÍA DE CHOQUE, SE LIBERA EN FORMA DE "CHICOTAZO" EN EL CORONAMIENTO DEL EDIFICIO, DONDE PREVIAMENTE SE HA CALCULADO Y ESTIMADO QUE PUEDE PRESENTARSE OSCILACIONES ALTERNAS MÁXIMAS HASTA DE 1.20 MTS DE DESPLAZAMIENTO RESPECTO A LA VERTICAL. LO CUAL NO REPRESENTA NINGUN PELIGRO, PERO SI EVIDENTEMENTE UNA "ESTIMULANTE EXPERIENCIA" EN CASO DE UN FUERTE EVENTO SÍSMICO.

C) DE ORDEN ELECTROMECÁNICO Y DE SEGURIDAD

PARA TERMINAR CON ESTE CAPÍTULO, DESEO HACER UNA BREVE REFERENCIA A UNO DE LOS SISTEMAS MÁS IMPORTANTES DISEÑADOS PARA LA OPERACIÓN DE ESTE INMUEBLE, QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS, MAGNITUD, VOLUMEN Y TIPO DE POBLACIÓN; EXIGIÓ LA MÁXIMA PRECISIÓN Y EL MÁS DETALLADO DISEÑO QUE BRINDARA AL APLICARLO, LA MAYOR EFICIENCIA Y ÓPTIMA FUNCIONALIDAD EN SU DIARIA ACTIVIDAD A TRAVÉS DE LOS AÑOS DE USO CONTINUA. SE TRATA DEL **SISTEMA HIDRÁULICO** PARA EL SUMINISTRO DE AGUA POTABLE AL INMUEBLE.

CONTANDO CON LA INVALUABLE ASESORÍA DEL BRILLANTE Y AMPLIAMENTE RECONOCIDO DECANO DE LAS INSTALACIONES EN MÉXICO, EL ING. MANUEL DE ANDA (O.E.P.D.), SE DISEÑA UN SISTEMA POR DEMÁS SENCILLO, PERO A LA VEZ EFICIENTE E INUSUAL EN OTROS INMUEBLES, QUE CONSISTIÓ EN SÍNTESIS DE LO SIGUIENTE:

SE TRATA DE UN ESQUEMA DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE, EN BASE A BOMBEO MÚLTIPLE CON PRESIÓN DIFERENCIADA POR BLOQUE EN FUNCIÓN DE ALTURAS Y SUMINISTRADA POR TRES EQUIPOS DE BOMBAS PROGRAMADAS ELECTRÓNICAMENTE SEGÚN DEMANDA. CADA UNO CUENTA CON UNA RED DE DISTRIBUCIÓN DIFERENTE, HABIENDO UN EQUIPO DE BAJA PRESIÓN PARA ALIMENTAR DESDE EL CUARTO DE BOMBAS UBICADO EN EL ÚLTIMO SÓTANO - EL SEIS -, LOS PISOS DEL SÓTANO 5 AL NIVEL DEPARTAMENTAL 12. UN EQUIPO DE MEDIA PRESIÓN QUE ALIMENTA DEL NIVEL DEPARTAMENTAL 13 AL 23 Y OTRO MÁS DE ALTA PRESIÓN QUE DA SERVICIO DE EL NIVEL 24 AL ÚLTIMO NIVEL SUPERIOR.

ESTOS EQUIPOS TIENEN UNA PRESIÓN DE DISEÑO DE 8.5, 12 Y 15 KP/CM² RESPECTIVAMENTE, SEGÚN EL ORDEN DESCRITO. EN LA RED DE BAJA PRESIÓN, SE INSTALARÁ UNA ESTACIÓN REDUCTORA DE PRESIÓN ALIMENTADA POR UNA RED TRONCAL DE 150 MM, QUE LUEGO DISMINUYE A 100 MM Y ALIMENTA A CUATRO LÍNEAS DE SUBIDA DE 75 MM, MISMAS QUE REDUCEN A 64 Y FINALMENTE A 32 MM, AL AUMENTAR LOS ÚLTIMOS PISOS DEL PRIMER BLOQUE. LOS CUATRO RAMALES ASCENDENTES DEL SEGUNDO SUBSISTEMA (EL DE MEDIA PRESIÓN), SON DE 75 MM, TERMINANDO EN 38 MM HACIA LOS PISOS SUPERIORES DE ESTE SECTOR. LOS RAMALES DEL ÚLTIMO BLOQUE, SON DE IGUALES DIÁMETROS: 75 Y 38 MM, ALIMENTANDO PENT-HOUSES Y AMBOS NIVELES DEL MIRADOR.

LOS MATERIALES A UTILIZAR EN ESTAS REDES SERÁN ACERO AL CARBÓN CEO. 40 SIN COSTURA, CON EXTREMOS BISELADOS, CONEXIONES SOLDABLES Y VÁLVULAS BRIDADAS PARA DIÁMETROS MAYORES A 50 MM. PARA MENORES APARENTES, IGUAL, SÓLO QUE CON EXTREMOS ROSCADOS. EN EL CASO DE OCULTAS, SERÁN DE COBRE TIPO M CON CONEXIONES Y VÁLVULAS DE BRONCE SOLDABLES.

SE SIMPLIFICARON LOS RECORRIDOS DE TUBERÍA DE AGUA FRÍA PARA LOGRAR MAYOR ESPACIO EN DUCTOS, PREVIENDO RAMALES DIRECTOS DE LA TUBERÍA VERTICAL HACIA LOS DEPARTAMENTOS MEDIANTE TOMA COMPARTIDA A BASE DE TUBERÍA DE 32 MM (1 1/4"), QUE LUEGO SE RAMIFICA A CUATRO DERIVACIONES DE 13 MM (1/2") DE DIÁMETRO PARA CADA ENTRADA DE AGUA FRÍA Y AGUA CALIENTE, MISMAS QUE DEBERÁN PREVER UNA PRESIÓN ESTÁTICA DE 5 KP/CM²

EL SUMINISTRO DE LA RED PÚBLICA A LAS CISTERNAS, SE EFECTUARÁ MEDIANTE UNA TOMA MUNICIPAL DE 50 MM (2") DE DIÁMETRO NOMINAL, AMPLIÁNDOSE A 75 MM (3") INMEDIATAMENTE DESPUÉS DEL MEDIDOR, PARA BAJAR LUEGO A LAS CISTERNAS EN EL NIVEL -22.00 MTS; ZONA DONDE SE LOCALIZA UN CONJUNTO DE TANQUES DE ALMACENAMIENTO, APROVECHANDO 12 CELDAS ALOJADAS EN LA PROPIA CIMENTACIÓN.

EN ESTAS CELDAS SE FORMAN 3 CISTERNAS CON TIRANTE HIDRAULICO DE 2.30 MTS Y CON UNA CAPACIDAD DE 419 M3 EN EL TANQUE A FORMADO POR 3 CELDAS; 670 M3 EN EL TANQUE B DE 6 CELDAS Y FINALMENTE EL TANQUE C CON 576 M3 EN 3 CELDAS, SUMANDO ASI UN TOTAL DE 1 665 M3, ES DECIR MAS DE MILLON Y MEDIO DE LITROS. DE LOS CUALES SE DESTINAN 350 MIL PARA RESERVA CONTRA INCENDIO Y EL RESTO PARA CONSUMO DEL USUARIO DURANTE TRES DIAS Y MEDIO DE PROBABLE FALLA EN EL SUMINISTRO.

LAS CISTERNAS CONTEMPLAN ENTRE ELLAS PASOS DE AIRE DE 100 MM (4") Y DE AGUA DE 250 MM (10"), LOS CUALES PERMITEN PROVOCAR LA MAXIMA SUCCION DE LOS EQUIPOS DE BOMBEO, CON UNA DIFERENCIA DE NIVEL ENTRE 10 Y 60 CM SEGUN LOS TANQUES QUE OPERAN EN PARALELO, MIENTRAS ALGUNA SE LE DÉ MANTENIMIENTO. LA SUCCION SE LOGRA MEDIANTE DOS CABEZALES: UNO DE 300 MM (12") DE DIAMETRO CON RAMAL Y COMPUERTA DE IGUAL DIAMETRO A CADA CISTERNA, Y OTRO DE 150 MM (6"), IGUAL CON RAMAL Y COMPUERTA DE IGUAL DIAMETRO. EL PRIMERO CON SU PUNTO DE SALIDA A 125 CMS SOBRE EL FONDO DEL TANQUE, PARA CONECTAR EQUIPOS DE BOMBEO PARA SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y EL OTRO, A 85 CMS SOBRE EL FONDO PARA CONECTAR LOS EQUIPOS DEL SISTEMA CONTRA INCENDIO.

CON RELACION AL TEMA DE **SEGURIDAD** Y TRATÁNDOSE DE UN EDIFICIO HABITACIONAL DE MAS DE 45 NIVELES Y UNA POBLACION PERMANENTE CERCANA A LAS 700 PERSONAS. LOS CRITERIOS DE DISEÑO EN ESTE RUBRO FUERON POR DEMÁS EXTREMADAMENTE CAUTELOSOS Y APEGADOS TOTALMENTE A LOS MÁS ERICTOS LINEAMIENTOS NORMATIVOS SEÑALADOS POR LOS REGLAMENTOS EN VIGOR, SOBRETUDO POR EL DEL DEPARTAMENTO DE BOMBEROS REGIDO EN SUS CÓDIGOS POR LA AFPA (AMERICAN FIRE PROTECTION ASSOCIATION). ES POR ELLO QUE PRECISAMENTE ES EL **SISTEMA CONTRA INCENDIO** EL QUE TUVO UN MAYOR PESO EN EL PROCESO DE DISEÑO, QUEDANDO COMO SIGUE:

SE CONCEPTUALIZÓ EN BASE A DOS REDES DE OPERACION SIMULTANEA: UNA DE BAJA PRESION QUE ALIMENTA GABINETES CON MANGUERA DESDE EL SOTANO MÁS BAJO HASTA EL NIVEL DEPARTAMENTAL 12 Y OTRA DE ALTA PRESION, PARA AQUELLOS GABINETES UBICADOS DEL NIVEL 13 EN ADELANTE HASTA EL ÚLTIMO PISO, CON PRESIONES REGULADAS A BASE DE ESTACIONES REDUCTORAS POR CADA CINCO NIVELES.

EN LAS PLANTAS DE TORRE CON 1570 M2, HABRÁ DOS GABINETES CON MANGUERA DE NEOPRENO DE 30 MTS DE EXTENSION, CON CHIFLÓN DE NIEBLA AL EXTREMO DE 38 MM DE DIAMETRO. SUFICIENTE PARA LANZAR SIMULTANEAMENTE UN CHORRO DE AGUA CADA UNO, CON PRESION DE 150 LBS/PG² (10.5 KP/CM²) DURANTE 30 MINUTOS EN CASO DE UN EVENTO DE SINIESTRO. EN LOS NIVELES BAJOS CERCANOS A LOS 4000 M2 DE SUPERFICIE, SE COLOCARÁN 4 GABINETES DE IGUALES CARACTERISTICAS Y ESTRATEGICAMENTE UBICADOS PARA LOGRAR LLEGAR - EN CASO DE QUE SE REQUIERA - A TODOS LOS PUNTOS DE CADA ESPACIO LOCALIZADO EN CADA PISO.

A NIVEL DE ACCESO SE CONTEMPLAN DOS TOMAS SIAMESAS. UNA A CADA LADO DE LA PUERTA PRINCIPAL, DISEÑADAS TANTO PARA BAJA PRESION 10.5 KP/CM² (150 LBS/PG²) COMO PARA ALTA PRESION 17.5 KP/CM² (250 LBS/PG²). ESTAS SE INSTALAN PARA QUE AL PRESENTARSE UN SINIESTRO, EL EQUIPO DE BOMBEROS LOGRE INYECTAR DESDE SUS CARROS-TANQUE AGUA A LA RED, CON PRESION SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DEL EVENTO.

LOS EQUIPOS DE BOMBEO PARA EL SISTEMA CONTRA INCENDIO, CONECTADOS JUNTO A CISTERNAS A BASE DE LAS TOMAS YA EXPLICADAS ANTERIORMENTE, ESTÁN ALIMENTADOS EN CASO DE FALLA O CORTE DE LA ENERGIA ELECTRICA (QUE ES EL CASO EN UN SINIESTRO), A UN MOTOR DE COMBUSTION INTERNA Y CON CAPACIDAD SUFICIENTE PARA HACER OPERAR HASTA 6 MANGUERAS DE LOS PISOS MÁS ALTOS SIMULTANEAMENTE EN SUS REDES RESPECTIVAS.

TANTO EL EQUIPO DE BOMBEO DE BAJA COMO DE ALTA PRESION, DESCARGARÁN CADA UNO EN UN CABEZAL DE 100 MM DE DIAMETRO QUE SUBE Y SE PROLONGA LONGITUDINALMENTE HASTA CONECTARSE CON LA TUBERIA DE IGUAL DIAMETRO PROCEDENTE DE LA TOMA SIAMESA CORRESPONDIENTE. DE ESTA TUBERIA COMÚN, PARTIRÁ UNA SUBIDA TAMBIÉN DE 100 MM QUE SE BIFURCA EN OTRAS DOS PARA ALIMENTAR TODOS LOS GABINETES DE TODOS LOS NIVELES EN DIAMETRO DE 75 MM (DESDE LA BIFURCACION) 64 MM (EN LA RED DE DISTRIBUCION) Y 50 MM (EN LA LLEGADA AL GABINETE).

ESTE SOPRIFICADO SISTEMA DE REDES CONTRA INCENDIO, SE VE APOYADO EN CASO DE SINIESTRO POR UNA SERIE DE ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DE SEGURIDAD, LOS CUALES OTORGAN UNA MEJOR COBERTURA A ESTE COMPLEJO INMOBILIARIO DE TAN INUSUAL ALTURA:

— NÚCLEO CENTRAL DE CIRCULACIÓN VERTICAL DE EMERGENCIA.

EN ÉSTE SE ALOJA UN CUERPO DE ESCALERAS CON RAMPAS DE 1.50 MTS DE ANCHO Y PASAMANOS TUBULAR, QUE CONECTA EN CADA PISO A TRAVÉS DE UNA PUERTA METÁLICA CORTA-FUEGO CON BARRA DE PÁNICO POR FUERA. MISMA QUE PERMITE SÓLO EL ACCESO AL NÚCLEO Y NO LA SALIDA. ESTO PARA PRESERVAR AL PROPIO NÚCLEO DE INFILTRACIONES DE HUMO Y FLAMA, QUE PUDIERAN CREAR UN EFECTO DE TIRO DE CHIMENEA EN EL. NO OBSTANTE LO ANTERIOR, SE CUENTA TAMBIÉN CON UN DUCTO DE EXTRACCIÓN FORZADA DE HUMOS REMANENTES A BASE DE PRESIÓN NEGATIVA Y OTRO DE INYECCIÓN DE AIRE PRESURIZADO, QUE DESALOJA CUALQUIER MASA DE HUMO Y LIBERA AL NÚCLEO DE GASES TÓXICOS.

— NÚCLEOS ALTERNOS DE ESCALERAS DE EMERGENCIA.

EL EDIFICIO ESTÁ DOTADO DE DOS NÚCLEOS DE ESCALERAS METÁLICAS, ADOSADAS EN FACHADAS NORPONIENTE Y SURORIENTE AL CENTRO DE LOS DEPARTAMENTOS, CON ACCESO DIRECTO DESDE LAS ÁREAS DE DESAYUNADOR EN LA MAYORÍA DE ELLOS Y DE COCINAS EN ALGUNOS CASOS. LOGRADO ÉSTO A TRAVÉS DE UN MÓDULO MÓVIL DE CANCELERÍA, EL CUAL ESTÁ LOCALIZADO EN AMBAS FACHADAS-CORTINA CON UN ANCHO DE 120 CMS.

— SISTEMA DE GÓNDOLAS DE RESCATE.

EL EDIFICIO PREVÉ EN SU DISEÑO UN NOVEDOSO SISTEMA DE RIELES Y CANALES QUE CORREN EN EL NIVEL DE AZOTEA, A TODO LO LARGO DEL PRETEL QUE REMATA Y DELIMITA AMBOS CUERPOS DE LAS FACHADAS-CORTINA DADAS EN LOS PARAMENTOS NORPONIENTE Y SURPONIENTE. EN LOS CUALES SE CONTEMPLA INSTALAR UN PAR DE CABINAS CON CAPACIDAD HASTA PARA SEIS PERSONAS, QUE A BASE DE CONTROLES AUTÓNOMOS DESDE SU INTERIOR PERMITE AMPLIOS DESPLAZAMIENTOS TANTO VERTICALES A TODA LA ALTURA DEL EDIFICIO, COMO HORIZONTALES A TODO LO LARGO DE TODO EL SEGMENTO DE LAS FACHADAS POR SUS TRES LADOS.

LO ANTERIOR, A BASE DE UN INGENUOSO SISTEMA DE TIJERAS Y COLGANTEO CON CABLE DE ACERO QUE DESPLIEGA LA GÓNDOLA DESDE EL INTERIOR DE LA AZOTEA HACIA EL EXTERIOR DEL VOLUMEN DE CANCELERÍA Y VIDRIO, PARA PERMITIR EL PROBABLE RESCATE DE PERSONAS EN CADA NIVEL A TRAVÉS DE UN CANCEL MÓVIL CERCA DE LAS COLUMNAS ESQUINERAS. ESTE EQUIPO, QUE OPERA EN FORMA INDEPENDIENTE A BASE DE UNA FUENTE PROPIA DE PODER, MEDIANTE UNA BATERÍA ELÉCTRICA CONECTADA EN FORMA DIRECTA A SU SISTEMA ELÉCTRICO AUTÓNOMO; PUEDE TAMBIÉN SER DE GRAN UTILIDAD EN CONDICIONES NORMALES PARA LABORES DE MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE LA PROPIA FACHADA. TODO BAJO UN SISTEMA MODERNO, ÁGIL Y SOBRETUDO SEGURO, SI CONSIDERAMOS QUE EXISTEN CERCA DE 15 000 M² DE SUPERFICIE DE CRISTAL Y ALUMINIO.

— HELIPUERTO.

ESTE VENDRÍA A SER OTRO ELEMENTO COMPLEMENTARIO Y DE GRAN UTILIDAD PARA EL EVENTUAL APOYO A LABORES DE EVACUACIÓN Y RESCATE EN CASO DE UN SINIESTRO. SOBRETUDO PARA LOS OCUPANTES DE PISOS SUPERIORES EN EL TERCER BLOQUE DEPARTAMENTAL.

UBICADO EN EL NIVEL + 137.72 MTS, SE TRATA DE UNA PLATAFORMA DE APROXIMADAMENTE 340 M², CON ACCESO DIRECTO POR DOS PUNTOS OPUESTOS A TRAVÉS DE DOS ESCALERAS METÁLICAS QUE LO COMUNICAN CON LOS NIVELES DEL MIRADOR. DISEÑADO EN TOTAL APEGO A LAS NORMAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AERONÁUTICA CIVIL Y AUTORIZADO MEDIANTE OFICIO No. 2433 EXP. 331/II-4 DE FEB/82, CUENTA CON UNA CORRECTA SEÑALIZACIÓN DE ACOMETIDA EN ATERRIJAJE Y DESPEGUE ("H" CIRCUNSCRITA EN TRIÁNGULO CON EJE SEÑALANDO AL NORTE), ASÍ COMO UNA COMPLETA INSTALACIÓN DE LUCES DE NIEBLA, - REGLAMENTARIA EN TODO TIPO DE ESTRUCTURAS MAYORES DE 10 NIVELES - E INDICADORES DE VIENTO. LA ESTRUCTURA DE CONCRETO ESTA PERFECTAMENTE DISEÑADA PARA ABSORBER EL EMPUJE DE FUERZAS DE VIBRACIÓN O CONTACTO, QUE SE PRESENTA EN CADA DESPEGUE O ATERRIJAJE DE CUALQUIER MODELO DE HELICÓPTERO DESTINADO A ESTE TIPO DE SERVICIO.

— SISTEMA DE MONITOREO ELECTRONICO.

TODOS LOS SISTEMAS DEL EDIFICIO, TANTO DEL CONTROL DE ACCESOS, COMO DE OPERACIÓN; ESTAN PERFECTAMENTE MONITOREADOS A TRAVES DE UN SOFISTICADO SISTEMA DE LECTORES DE TARJETA, DE CÁMARAS DE VIDEO DE CIRCUITO CERRADO Y DE PANELES DE OPERACION Y REGISTRO PARA TODOS Y CADA UNO DE LOS ESPACIOS COMUNES, ASÍ COMO DE LOS EQUIPOS E INSTALACIONES ELECTROMECAICAS.

LO MISMO SE PUEDEN REGISTRAR EVENTOS DE MOVIMIENTO Y OPERACION EN LOS ELEVADORES DE PASAJEROS O SERVICIO, QUE EN LOS ACCESOS A ESTACIONAMIENTOS O AREAS PÚBLICAS. AL IGUAL QUE EL DETECTAR UNA FALLA EN ALGUNO DE LOS SISTEMAS DE BOMBEO DE AGUA O SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, A TRAVÉS DE LOS LECTORES DE TARJETA CONECTADOS AL PANEL MAESTRO, UBICADO ESTE EN EL CUARTO GENERAL DE CONTROL LOCALIZADO EN PLANTA DE ACCESO Y MEZANINE. SE DETECTA Y REGISTRA EL MOMENTO EN HORA Y FECHA EXACTA, DE CUALQUIER EVENTO O IRREGULARIDAD, PERMITIENDO ASÍ AL PERSONAL TÉCNICO O DE SEGURIDAD ACTUAR DE INMEDIATO Y EN CONSECUENCIA DENTRO DE CUALQUIER ÁREA DEL EDIFICIO EN EL QUE SE PRESENTE.

INDEPENDIEMENTE DEL ALTO NIVEL DE SEGURIDAD QUE ESTO PERMITE A LOS INQUILINOS, OTORGA TAMBIÉN LA POSIBILIDAD DE ALCANZAR UNA MÁXIMA EFICIENCIA EN EL RENDIMIENTO DE LOS EQUIPOS Y UN AHORRO ENERGÉTICO CONSIDERABLE DENTRO DEL INMUEBLE. EL CUÁL OBTIENE POR SU MAGNITUD DEMANDA FUERTES CONSUMOS DE RECURSOS PARA SU CORRECTA Y EFICIENTE OPERACIÓN.

PODRÍAMOS AFIRMAR EN SÍNTESIS, QUE NOS ENCONTRAMOS FRENTE A UNO DE LOS EJEMPLOS MÁS NOVEDOSOS DE LO QUE EN MUCHOS PAÍSES INDUSTRIALIZADOS DEFINEN YA COMO UN "EDIFICIO INTELIGENTE", POR LA APLICACIÓN CONSTANTE Y GLOBAL DE AVANZADAS TECNOLOGÍAS DE AUTOREGULACIÓN Y CONTROL EN SU FUNCIONAMIENTO CASI AUTÓNOMO DE OPERACIÓN.

ANÁLISIS DE MERCADO Y ESQUEMA FINANCIERO

LA EXPERIENCIA DE LOS AÑOS NOS HA DEMOSTRADO, QUE LA RENTABILIDAD Y PLUSVALÍA EN LA REALIZACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS ENFOCADOS AL USUARIO DE NIVEL SOCIOECONÓMICO ELEVADO, HA SIDO DE LAS MÁS ALTAS Y SEGURAS. BASTE CITAR COMO EJEMPLO DE PRODUCTOS QUE POR SU EXCLUSIVIDAD INCREMENTAN SIEMPRE SU VALOR, AL MISMO FRACCIONAMIENTO DE LAS LOMAS DE CHAPULTEPEC Y OTROS COLINDANTES CERCANOS A ÉSTE.

SE HA REALIZADO UNA CUIDADOSA INVESTIGACIÓN PARA CONOCER EN MÉXICO Y EN OTRAS CIUDADES DEL MUNDO, CUÁL ES EL PROCESO DE EVOLUCIÓN EN LOS SISTEMAS DE HABITACIÓN. LA CONCLUSIÓN ES QUE CADA DÍA ES MAYOR EL NÚMERO DE FAMILIAS EN LAS GRANDES CIUDADES, QUE OPTA POR EL CONDOMINIO VERTICAL PARA SATISFACER SUS REQUERIMIENTOS DE CONFORT, FUNCIONALIDAD Y ALTA SEGURIDAD. FACTORES INDISPENSABLES DE CUBRIR EN URBES COMO LA NUESTRA.

SE HA OBSERVADO QUE LA TENDENCIA EN LA ACTUALIDAD, ES LA DE DESARROLLAR EDIFICIOS DE MAYOR TAMAÑO. LOS QUE SIN PERDER EXCLUSIVIDAD, PUEDAN OFRECER AL USUARIO SERVICIOS COMUNES QUE EN EDIFICIOS PEQUEÑOS SERÍAN IMPOSIBLES POR INCOSTEABILIDAD E INSUFICIENCIA DE ESPACIO.

PODEMOS AGRUPAR LA DEMANDA EN LA SIGUIENTE FORMA:

- PROPIETARIOS ACTUALES DE RESIDENCIAS DE SUPERLUJO QUE POR DIVERSAS RAZONES (DIMENSIONES EXCESIVAS POR MODIFICACIÓN DE LA COMPOSICIÓN FAMILIAR, DESEOS DE VIAJAR CON FRECUENCIA, PROBLEMAS DE SERVICIO, DE SEGURIDAD, ETC.) QUIEREN EL MISMO NIVEL DE CONFORT PERO EN CONDOMINIO VERTICAL.
- PROPIETARIOS ACTUALES DE CONDOMINIOS, QUE QUIEREN ESCALAR AL SIGUIENTE NIVEL DE SEGURIDAD, LUJO Y COMODIDAD.
- DIRECTIVOS DE EMPRESAS EXTRANJERAS QUE REQUIEREN UNA RESIDENCIA EQUIVALENTE A LA DE SU PAÍS DE ORIGEN.
- DIPLOMÁTICOS QUE BUSCAN DURANTE SU ESTANCIA EN LA CIUDAD UN ESTATUS ADECUADO.
- PERSONAS QUE TIENEN RESIDENCIAS EN LOS MEJORES LUGARES DEL MUNDO.
- INVERSIVISTAS EN GENERAL QUE BUSCAN UNA ALTA PLUSVALÍA EN PRODUCTOS INMOBILIARIOS CON ALTA DEMANDA.

TAMBIÉN HEMOS DETECTADO QUE LOS SATISFACTORES QUE CON MAYOR FRECUENCIA REQUIEREN ESTOS CLIENTES POTENCIALES SON LOS SIGUIENTES:

EXTRAORDINARIA UBICACIÓN. VÍAS Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN ÓPTIMOS (AVENIDAS COMO PALMAS, REFORMA, PERIFÉRICO, ETC.). SERVICIOS CERCANOS (RESTAURANTES, BANCOS, ESCUELAS, CONSULTORIOS MÉDICOS, ETC.). PRIVACIA Y FUNCIONALIDAD. SEGURIDAD ABSOLUTA MEDIANTE SISTEMAS COMPUTARIZADOS. IMAGEN ADECUADA A SU NIVEL SOCIAL. ACABADOS DE LUJO EN ÁREAS COMUNES. INSTALACIONES RECREATIVAS EN EL MISMO CONJUNTO (ALBERCA, GIMNASIO, SALÓN DE EVENTOS, ETC.). VISTAS PANORÁMICAS. Y OTROS ASPECTOS CUALITATIVOS MÁS.

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

EL PROYECTO **TORRE LOMAS**, ES LA RESPUESTA A TODOS ESTOS REQUISITOS EN FORMA AMPLIA Y SATISFACTORIA. ES, COMO DESARROLLO INMOBILIARIO, EL MEJOR EDIFICIO RESIDENCIAL DE MÉXICO. UBICADO EN LAS LOMAS DE CHAPULTEPEC Y CON UN COSTO APROXIMADO DE INVERSIÓN A LOS DOS MIL MILLONES DE PESOS (SIN CONTAR EL PROPIO DEL TERRENO). EL GRUPO PROMOTOR, PARTICIPA CON UN 20% DE LA INVERSIÓN TOTAL Y LOS INVERSIONISTAS INVITADOS APORTARÁN EL 80% RESTANTE BAJO EL SIGUIENTE SISTEMA:

SE CONSTITUYE UN FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO, DE GARANTÍA Y ADMINISTRACIÓN DE LA DIVISIÓN FIDUCIARIA DE UN BANCO, AFECTANDO AL PROPIO TERRENO EN GARANTÍA. SE ADQUIERE EL TERRENO, DEL CUAL SERÁN BENEFICIARIOS EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIOS CADA UNO DE LOS INVERSIONISTAS QUE PARTICIPAN EN EL PROYECTO, EN FORMA PROPORCIONAL A SU APORTACIÓN Y QUE CORRESPONDERÁ A UNA CANTIDAD DETERMINADA DE DEPARTAMENTOS, SIENDO EL MÍNIMO POSIBLE DE PARTICIPACIÓN UNA UNIDAD. SE EFECTÚAN TODAS LAS APORTACIONES A TRAVÉS DE LA DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL BANCO, PARA QUE ÉSTE LAS DESTINE A LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO, GARANTIZANDO DE ESTA FORMA EL USO DE LOS FONDOS.

EL DESARROLLO **TORRE LOMAS** TIENE DOS VERTIENTES EN CUANTO A LA REALIZACIÓN DE LA UTILIDAD, MISMAS QUE SON:

A) QUE EL INVERSIONISTA (PROPIETARIO) UNA VEZ CONCLUYA LA OBRA, SE QUEDA CON SU PROPIEDAD. PARA LO CUAL SE ESTABLECERÁ EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO Y SE TITULARÁN ANTE NOTARIO SUS UNIDADES. QUEDA ENTENIDO EN ESTE CASO, QUE NO HABRÁ GASTOS DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES, NI PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. VENTAJAS POR CIERTO SUMAMENTE ATRACTIVAS.

B) QUE EL INVERSIONISTA (ACCIONISTA) PARTICIPE DENTRO DEL GRUPO DE UNIDADES QUE SALDRÁN A LA VENTA, OBTENIENDO UN DIVIDENDO ATRACTIVO TIEMPO DESPUÉS DE LA CONSTRUCCIÓN, UNA VEZ QUE SE REALICE EL BIEN.

POR UN LADO LA POLÍTICA DE COMERCIALIZACIÓN EN UNA ECONOMÍA CON ALTO ÍNDICE DE INFLACIÓN, DEBE DE SER LA DE NO ANTICIPAR LA VENTA HASTA CONOCER CON SEGURIDAD EL COSTO REAL DE CONSTRUCCIÓN. POR EL OTRO, APROVECHAR AL MÁXIMO EL INCREMENTO QUE TENDRÁN LOS PRECIOS DE MERCADO DEBIDO A LA INFLACIÓN Y PLUSVALÍA, OBTENIENDO ASÍ UN MEJOR RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN.

AL MISMO TIEMPO, LOS INVERSIONISTAS SON TITULARES Y PARTICIPES FIDEICOMISARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN QUE SE VAYA REALIZANDO EN EL PROPIO INMUEBLE FIDEICOMITIDO, DE TAL SUERTE QUE EL INVERSIONISTA LIMITA SU RESPONSABILIDAD A SU PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN BAJO EL SIGUIENTE ESQUEMA:

LA DIVISIÓN FIDUCIARIA PROPORCIONARÁ MENSUALMENTE UN INFORME DE LOS GASTOS Y DEL AVANCE DE LA OBRA, EL CUAL SERÁ SUPERVISADO POR UN COMITÉ TÉCNICO. ESTE SE INTEGRARÁ POR LOS PROMOTORES Y POR LOS REPRESENTANTES DE LOS INVERSIONISTAS INVITADOS, CONTANDO CON LA ASESORÍA DE LA DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL PROPIO BANCO.

UNA VEZ CONSTITUIDO EL FIDEICOMISO, LOS FIDEICOMISARIOS TENDRÁN LA OPCIÓN DE VENDER O CEDER LOS DERECHOS QUE LES CORRESPONDAN EN FUNCIÓN DE SU PARTICIPACIÓN, DURANTE O DESPUÉS DE LA REALIZACIÓN DE LA OBRA.

ESQUEMA FINANCIERO

PARA FACILITAR LA EXPLICACION DEL ESQUEMA PROPUESTO, SE HA TOMADO COMO UNIDAD DE INVERSIÓN UN DEPARTAMENTO TEORICO, QUE RESULTA DE PROMEDIAR LOS COSTOS DE LOS DIFERENTES TAMAÑOS DE DEPARTAMENTOS DISEÑADOS, ASI COMO SUS VARIANTES DE ACUERDO A LAS POSICIONES EN ALTURA DENTRO DEL EDIFICIO. A ELLA LA DENOMINAREMOS UNIDAD PROMEDIO DE INVERSIÓN.

ESTA UNIDAD EQUIVALE A:

320 M² DE SUPERFICIE PRIVATIVA

90 M² DE ESTACIONAMIENTO (3 LUGARES) Y BODEGA

70 M² DE PARTICIPACIÓN EN AREAS COMUNES

480 M² DE SUPERFICIE TOTAL

EL DESARROLLO CONTEMPLA UN TOTAL APROXIMADO DE EGRESOS POR UNIDAD PROMEDIO EN MILES DE PESOS DE 10'705 A VALOR PRESENTE, EL CUÁL SE INCREMENTARÁ POR LA INFLACIÓN ESTIMADA PARA 1983 Y 1984 A 13'949. (*)

<u>CONCEPTO</u>	<u>MONTO ESTIMADO</u>	<u>MONTO ESTIMADO</u>
	<u>A VALOR PRESENTE</u>	<u>CON INFLACIÓN</u>
	(MILES DE PESOS)	
TERRENO	2,242	2,242
DERECHOS Y LICENCIAS	120	120
ESCRITURACIÓN	228	228
PROYECTO Y DIRECCIÓN ARQ.	237	313
CONSTRUCCIÓN	5,926	8,605
COORDINACIÓN DE OBRA	356	518
HONORARIOS ADMINISTRATIVOS	923	1,172
COMISIONES POR COLOCACIÓN	554	554
IMPREVISTOS Y VARIOS	119	197
TOTAL	10,705	13,949

(*) SE ESTIMA QUE EN 1982 LA INFLACIÓN SERÁ DE APROXIMADAMENTE 50%. EN 1983 Y 1984, DEBIDO A LAS MEDIDAS TOMADAS POR EL GOBIERNO Y A LA REDUCCIÓN DEL VOLUMEN DE CONSTRUCCIÓN, LA TASA SE REDUCIRÁ AL 36% APROXIMADAMENTE SEGÚN ESTIMACIÓN.

**FLUJO DE CAJA POR UNIDAD DE INVERSIÓN PROMEDIO
(MILES DE PESOS).**

	PRESUP. INICIAL	JUL NOV 82	INICIO OBRA DIC/82	1o. TRIM. ENERO MARZO/83	2o. TRIM. ABRIL JUNIO/83	3o. TRIM. JULIO SEP/83	4o. TRIM. OCTUBRE DIC/83	5o. TRIM. ENERO MARZO/84	6o. TRIM. ABRIL JUNIO/84	7o. TRIM. JULIO SEP/84	8o. TRIM. OCTUBRE DIC 84	COSTO ESTIMADO CON INFLACION
APORTACIÓN AL FIDEICOMISO		2590	2390	1125	1125	1125	1125	1125	1125	1125	1094	13949
EGRESOS												
TERRENO	2242	2242										2242
ESCRITURACION	228	228										228
DERECHOS Y LICENCIAS	120	120										120
SUMA (1)	2590	2590										2590
CONSTRUCCION	5926		1198	940	925	925	925	925	925	925	917	8605
PROYECTO Y DIRECCION	237		99	29	29	29	29	29	29	29	11	313
COORDINACION DE OBRA	356		71	56	56	56	56	56	56	56	55	518
HONORARIOS ADMINISTRATIVOS	923		468	95	95	95	95	95	95	95	39	1172
COMISIONES POR COLOCACION	554		554									554
IMPREVISTOS Y VARIOS	119		5	20	20	20	20	20	20	20	72	197
SUMA (2)	8115											11359
SUMA (1) + (2)	10705											13949
EROGACIONES DEL TRIMESTRE			2590	2390	1125	1125	1125	1125	1125	1125	1125	1094
SALDO A LA FECHA		8115	5725	6661	5536	4411	3286	3344	2219	1094	0	
* INFLACION ANUAL ESTIMADA 36%			2061				1183					
SALDO MÁS INFLACION			7786				4469					
PRECIO DE VENTA	18144			21410				29118				39600

* INFLACION ESTIMADA PARA 1983-1984.

RECUPERACIÓN ESTIMADA.

(MILES DE PESOS)

PRECIO DE VENTA ESTIMADA A ENERO 85	39,600
MENOS GASTOS DE COMISIÓN	
POR VENTA AL 5%	1,980
INGRESO BRUTO	37,620
MENOS COSTO PROMEDIO	13,949
UTILIDAD BRUTA:	23,671

LA INVERSIÓN DIFERIDA A 24 MESES REPRESENTA
UN TIEMPO REAL DE INVERSIÓN DE 17 MESES
(INMOVILIZACIÓN DE TODO EL CAPITAL)

$$\text{RENDIMIENTO GLOBAL BRUTO} = \frac{\text{UTILIDAD}}{\text{INVERSIÓN}} = \frac{23,671}{13,949} = 170\% \text{ EN 17 MESES}$$

RENDIMIENTO ANUALIZADO BRUTO = 120%

**CUADRO DE TIEMPO REAL DE INVERSIÓN
DE ACUERDO A LAS APORTACIONES DIFERIDAS PROGRAMADAS**

(EN MILES DE PESOS)

FECHA	MONTO	TIEMPO QUE PERMANECE LA INVERSIÓN EN MESES	Pesos / MESES
Nov. 82	2,590	26	67,340
Dic. 82	2,390	25	69,750
ENE. 83	375	24	9,000
FEB. 83	375	23	8,625
MAR. 83	375	22	8,250
ABR. 83	375	21	7,875
MAY. 83	375	20	7,500
JUN. 83	375	19	7,125
JUL. 83	375	18	6,750
AGS. 83	375	17	6,375
SEP. 83	375	16	6,000
OCT. 83	375	15	5,625
Nov. 83	375	14	5,250
Dic. 83	375	13	4,875
ENE. 84	375	12	4,500
FEB. 84	375	11	4,125
MAR. 84	375	10	3,750
ABR. 84	375	9	3,375
MAY. 84	375	8	3,000
JUN. 84	375	7	2,625
JUL. 84	375	6	2,250
AGS. 84	375	5	1,875
SEP. 84	375	4	1,500
OCT. 84	375	3	1,125
Nov. 84	375	2	750
Dic. 84	344	1	344

13,949

239,559

$$\text{TIEMPO REAL} = \frac{239,559 \text{ PESOS} / \text{MESES}}{13,949 \text{ PESOS}} = 17 \text{ MESES}$$

PROPUESTA DE REORDENAMIENTO Y OPTIMIZACIÓN DEL USO DEL SUELO

ES ESTE APARTADO, DEFINITIVAMENTE, LA PARTE MEDULAR Y LA RAZÓN DE SER QUE MOTIVA, CONTIENE Y DA SOPORTE A TODO EL DOCUMENTO DEL PRESENTE TRABAJO. PORQUE ES PRECISAMENTE EN ÉL, DONDE PRETENDO LLEVAR A CABO LA ESTRUCTURACIÓN DE LA IDEA BÁSICA QUE DA ORIGEN Y FUNDAMENTO AL TEMA CENTRAL QUE HE DESARROLLADO EN EL CAPÍTULO CINCO A TRAVÉS DE LA SOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA. UNA SOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA QUE PLASMA EN SU DISEÑO EL RESULTADO DEL CONCEPTO PRIMARIO, PARA IMPULSAR – MEDIANTE UN PRIMER PROTOTIPO – **EL DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL**, COMO PARTE DE LA FÓRMULA MÁS IDÓNEA PARA INTENSIFICAR DE MANERA EFICIENTE Y ARMÓNICA, LA SANA Y ORDENADA REUTILIZACIÓN DEL SUELO URBANO DE NUESTRA ZONA EN CUESTIÓN.

PARA FUNDAMENTAR, SINTETIZAR Y UNIFICAR EN EL SENTIDO MÁS AMPLIO TODOS LOS CONCEPTOS E IDEAS QUE FUERON ANALIZADOS EN LOS DEMÁS CAPÍTULOS QUE FORMAN LA BASE Y LOS ANTECEDENTES DE ÉSTE, DESEO PRESENTAR UNA BREVE REFERENCIA DE AQUÉLLOS QUE CONSIDERO MÁS INTRINSECAMENTE LIGADOS AL ENFOQUE Y NATURALEZA DEL TEMA DE LA PROPUESTA MISMA Y DEL ESQUEMA A PRESENTAR.

INICIO COMO PUNTO DE PARTIDA, CON EL TÍTULO MISMO SELECCIONADO PARA ESTE TRABAJO Y QUE APARECE EN LA PRIMERA HOJA DEL DOCUMENTO:

PROTOTIPO DE DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL COMO UNA OPCIÓN VIABLE PARA EL REORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA Y LA ADECUADA OPTIMIZACIÓN DEL USO DEL SUELO DELEGACIONAL

CONSIDERO QUE ESTE ENUNCIADO SE EXPRESA POR SÍ MISMO CON BASTANTE CLARIDAD Y AL MISMO TIEMPO, ABARCA LOS TÉRMINOS MÁS ESPECÍFICOS QUE DAN AMPLIO SIGNIFICADO A LOS CONCEPTOS MÁS RELEVANTES DEL ENFOQUE PRETENDIDO.

EFFECTIVAMENTE, SE PROPONE UN PROTOTIPO INMOBILIARIO DE DESARROLLO, PLASMADO EN UN DISEÑO ARQUITECTÓNICO CONCRETO QUE PRECISAMENTE CONFIGURA Y DA FORMA A UN ESQUEMA CONCENTRADO Y AUTÓNOMO DE NATURALEZA Y PROYECCIÓN VERTICAL. ESTO ES ESENCIALMENTE, EL ASPECTO Y LA CONNOTACIÓN MÁS IMPORTANTE DE TODAS: **EL ESQUEMA VERTICAL**. PORQUE ESPECÍFICAMENTE LO QUE BUSCO EN MI PROPUESTA, ES LA OPTIMIZACIÓN DEL USO DEL SUELO MEDIANTE LA REVERSIÓN DE LA TENDENCIA HISTÓRICA DE CRECIMIENTO HORIZONTAL, QUE TANTO DAÑO HA HECHO A NUESTRA CIUDAD Y TANTO DESORDEN HA DESENCADENADO HACIA TODAS LAS DIRECCIONES.

BUSCO PROMOVER – A TRAVÉS DE ESTE MODELO – EL TRATAR DE REORDENAR LA TENDENCIA ANÁRQUICA DE LOS CAMBIOS INDISCRIMINADOS DEL USO DE SUELO RESIDENCIAL POR COMERCIAL, QUE SE PRESENTA SIN NINGÚN SENTIDO DE PLANEACIÓN, NI ORDEN ESTABLECIDO ALGUNO. CON ELLO, PRETENDIENDO PROPONER UN ESQUEMA DENTRO DEL PERÍMETRO DE NUESTRA DELEGACIÓN Y EN UN SECTOR ESPECÍFICO, QUE AYUDE DE ALGUNA FORMA A RACIONALIZAR LA ASIGNACIÓN DE USOS DE UNA MANERA LÓGICA Y ADECUADA PARA OPTIMIZAR ASÍ SUS RENDIMIENTOS Y SU ORDENAMIENTO MISMO, DENTRO DE UN PLANTEAMIENTO SANO DE CRECIMIENTO Y NO SIMPLEMENTE REGIDO POR MÓVILES ESPECULATIVOS SIN CONTROL ALGUNO.

BUSCO - COMO LO EXPUSE EN EL CAPITULO DE INTRODUCCION - APORTAR MI GRANO DE ARENA PARA ATENUAR DE ALGUNA FORMA LA EXPANSION ANARQUICA DE LA MANCHA URBANA DESENFRENADA Y HETEROGenea HACIA EL PONIENTE Y SOBRETOD0, TRATAR DE ATENUAR EL TREMENDO DETERIORO DE UN NIVEL CUALITATIVO QUE ESTA AREA - COMO TODAS - MERECE CONSERVAR. PRETENDO ABRIR UN CAUCE A LAS ACCIONES DE INVERSION QUE IRREMEDIABLEMENTE SE REALIZAN EN LA ZONA - DEBIDO A SU RECONOCIDO VALOR INTRINSECO QUE HA SIGNIFICADO POR SIEMPRE - EN COMPARACION CON OTRAS UBICADAS EN DIFERENTES RUMBOS DE LA CIUDAD. PERO TODO ESTO, CONDUCCO BAJO UN ESQUEMA MAS ORDENADO Y MENOS PRESIONADO POR LAS SIMPLES Y CASI SIEMPRE ABERRANTES TENDENCIAS INMOBILIARIAS, QUE LA ESTAN ORILLANDO ACELERADAMENTE HACIA UNA LAMENTABLE CONDICION DE CAOS E INDIGNO DETERIORO.

SON MUY ESPECIFICOS LOS OBJETIVOS QUE PERSIGO Y QUE ESTAN CLARAMENTE SEÑALADOS EN EL MISMO CAPITULO INTRODUCTORIO, SIENDO QUIZÁ CONVENIENTE CONCRETAR UNA VEZ MAS LA ESENCIA DE SU ENFOQUE MULTIPLE, COMBINADO E INTEGRAL, QUE RESUME EN UN SOLO PLANTEAMIENTO SU PRIMORDIAL ESENCIA:

SE TRATA DE BUSCAR UN MODELO, QUE CON LOS ELEMENTOS DISPONIBLES, CONDUZCA A ENCONTRAR UNA ALTERNATIVA DE REORDENAMIENTO Y DE PLANIFICACION URBANA, QUE A TRAVES DE LA REDENSIFICACION ORDENADA Y EFICIENTE DEL USO DEL SUELO, GENERE SISTEMAS Y SUBSISTEMAS DE ESTRUCTURACION Y SANO AGLUTINAMIENTO FUNCIONAL.

QUE SEA ADEMÁS VIABLE Y REPETIBLE PARA LOS DIVERSOS ESPECIALISTAS Y AGENTES DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA, BAJO UN MARCO EQUILIBRADO Y ARMÓNICO DE ACCIONES COORDINADAS, LAS QUE PROPICIEN LA REHABILITACION DE LA IMAGEN URBANA Y CONSERVEN LOS VALORES PATRIMONIALES, EL ÓPTIMO NIVEL ECOLÓGICO DE SU CALIDAD DE VIDA Y EL ADECUADO DESARROLLO SOCIO-ECONÓMICO DE TAN IMPORTANTE Y PRESTIGIADA ZONA DE NUESTRA CIUDAD CAPITAL.

ES POR TODO LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, QUE CONSIDERO TENER RAZONES SUFICIENTES PARA BUSCAR ESTABLECER - LO ANTES POSIBLE - UN **MODELO DE DESARROLLO URBANO - ARQUITECTÓNICO**, COMO UNA DE LAS TANTAS OPCIONES QUE PUEDEN EXISTIR PARA INTENTAR - A TRAVÉS DE LA PROPUESTA QUE A CONTINUACION EXPONGO - REVERTIR LAS TENDENCIAS Y MODIFICAR EL COMPORTAMIENTO DESVIRTUADO QUE A MI ENTENDER SE HA PRESENTADO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS EN ALGUNAS ÁREAS DE LA ZONA. COMO PRODUCTO POR UN LADO, DE LA FALTA DE UN ESQUEMA EFICIENTE DE PLANEACION Y POR EL OTRO, POR UNA POSTURA INSANA Y DESMEDIDA DE AMBICIONES ESPECULATIVAS DE LOS POSEEDORES DEL SUELO URBANO LOCAL. QUE ENCUENTRAN SU MEJOR PROMOCION EN LA FALTA DE UNA ADECUADA ADMINISTRACION PÚBLICA Y EN POLÍTICAS DE PLANIFICACION POCO ACERTADAS POR PARTE DE LAS AUTORIDADES EN TURNO.

ES ASÍ QUE A CONTINUACION LLEVO A CABO - FINALMENTE - MI PLANTEAMIENTO ESPECIFICO EN LA QUE HE DENOMINADO:

PROPUESTA DE REORDENAMIENTO.

CONCRETAMENTE SE ENFOCA ÉSTA, A UN ESPACIO FÍSICO-AMBIENTAL DELIMITADO ARBITRARIAMENTE PARA EFECTOS DE ESTE ESTUDIO, MISMO QUE SE PUEDE APRECIAR GRÁFICAMENTE EN EL PLANO No. 12 QUE APARECE EN LA PÁGINA SIGUIENTE, SUBDIVIDIDO BAJO EL SIGUIENTE CRITERIO DE ZONIFICACION:

- **SECTOR I** RESIDENCIAL - COMERCIAL (10 SUPERMANZANAS)
LIMITES VIALES Y NATURALES:
AL NORTE PASEO DE LA REFORMA
AL SUR CALLE VOSGOS
AL ORIENTE CALLE MONTE CASINO Y RESERVA DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC
(MOLINO DEL REY)
AL PONIENTE Av. PRADO SUR

- **SECTOR II** RESIDENCIAL - COMERCIAL (13 SUPERMANZANAS)
LIMITES VIALES Y NATURALES:
AL NORORIENTE BLVD. M. AVILA CAMACHO
AL SURPONIENTE CALLE VOLCAN Y Av. PRADO NORTE
AL NORPONIENTE Av. PASEO DE LAS PALMAS
AL SURORIENTE Av. PASEO DE LA REFORMA

- **SECTOR III** RESIDENCIAL- COMERCIAL (13 SUPERMANZANAS)
 LIMITES VIALES Y NATURALES:
 AL NORTE AV. PASEO DE LAS PALMAS
 AL SUR AV. PRADO NORTE
 AL ORIENTE CALLE VOLCAN
 AL PONIENTE CALLE MONTE TABOR Y CALLE MONTE HIMALAYA
- **SECTOR IV** RESIDENCIAL (21 SUPERMANZANAS)
 LIMITES VIALES Y NATURALES:
 AL NORTE CALLE MONTE HIMALAYA Y AV. PRADO NORTE
 AL SUR AV. PASEO DE LA REFORMA
 AL ORIENTE AV. PRADO NORTE
 AL PONIENTE BARRANCA BARRILACO (AVRF)*
- **SECTOR V** RESIDENCIAL (20 SUPERMANZANAS)
 LIMITES VIALES Y NATURALES:
 AL NORTE Y PONIENTE AV. PASEO DE LA REFORMA
 AL SUR Y ORIENTE AV. PRADO SUR
- **SECTOR VI** RESIDENCIAL (10 SUPERMANZANAS)
 LIMITES VIALES Y NATURALES:
 AL NORTE AV. MONTAÑAS CALIZAS Y AV. MONTE BLANCO
 AL SUR AV. SIERRA ACONCAGUA
 AL ORIENTE BARRANCA BARRILACO (AVRF)*
 AL PONIENTE AV. PASEO DE LAS PALMAS
- **SECTOR VII** RESIDENCIAL (10 SUPERMANZANAS)
 LIMITES VIALES Y NATURALES:
 AL NORTE Y PONIENTE AV. PASEO DE LAS PALMAS
 AL SUR AV. MONTAÑAS CALIZAS Y AV. MONTE BLANCO
 AL ORIENTE BARRANCA BARRILACO (AVRF)* Y CALLE MONTE TABOR

TOTAL: 97 SUPERMANZANAS EN SIETE SECTORES.

* (AVRF) AREA VERDE DE RESERVA FEDERAL.

PROPONGO ESTABLECER EN ÉL - A MANERA DE UN **NUEVO MODELO DE DESARROLLO** - UN ESQUEMA DE REESTRUCTURACIÓN DEL USD DEL SUELO DENTRO DE UN ESCENARIO A LARGO PLAZO, PARA DAR CUMPLIMIENTO A LOS OBJETIVOS PLANTEADOS EN EL PRIMER CAPÍTULO Y EN EL PROPIO PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA.

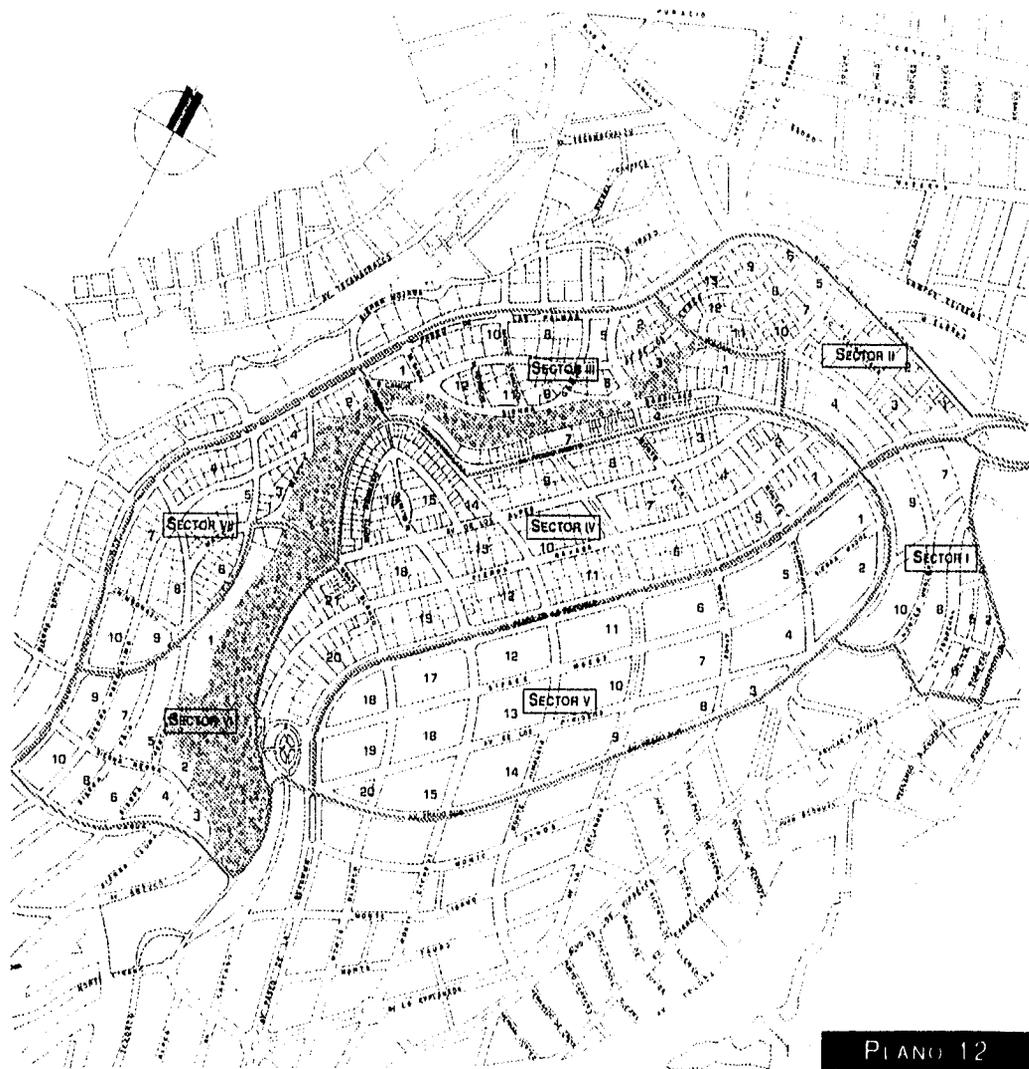
CONCRETAMENTE SE PLANTEA PARA UN PERÍODO DE TIEMPO DE SESENTA AÑOS A PARTIR DEL PRESENTE Y HASTA EL AÑO 2042, ES DECIR DENTRO DEL DESARROLLO DE DIEZ PERÍODOS DE GOBIERNO FEDERAL. LO ANTERIOR, CON LA FINALIDAD DE IMPLEMENTAR LOS CAMBIOS DE MANERA GRADUAL Y PROGRESIVA, DANDO PASO A UN MODELO DE PLANIFICACIÓN ORDENADA Y PAULATINAMENTE ARMÓNICA, DENTRO DEL CUÁL PARTICIPEN DE FORMA EFICAZ Y RACIONAL LOS DIVERSOS GRUPOS INVOLUCRADOS EN LA INVERSIÓN INMOBILIARIA Y LA COMUNIDAD MISMA DE LA ZONA, LA CUÁL SE VERÍA POR MUCHAS RAZONES, DIRECTAMENTE BENEFICIADA CON LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROPIO ESQUEMA.

ESTA REESTRUCTURACIÓN LA PLANTEO POR FASES, TOMANDO COMO BASE LA PROPIA ESTRUCTURA DE TRAZO GEOMÉTRICO EXISTENTE DENTRO DE LA CONFIGURACIÓN ORIGINAL DE LAS 97 SUPERMANZANAS CONSIDERADAS EN EL ESCENARIO URBANO DEFINIDO INICIALMENTE. ES DECIR, NO SE ALTERA EN MODO ALGUNO, NI LA CONFORMACIÓN PERIMETRAL DE ÉSTAS, NI LA DEL SISTEMA VIAL ARTICULADOR QUE PREVALECE EN SU TOTALIDAD ENTRE LAS MISMAS.

COMO SE APRECIA EN EL LISTADO EXPUESTO EN LAS PAGINAS ANTERIORES, ESTAS 97 SUPERMANZANAS SELECCIONADAS PARA EL EJERCICIO QUE NOS OCUPA, ESTAN AGRUPADAS EN SIETE SECTORES NOMENCLATURIZADOS CON NUMEROS ROMANOS, CORRIENDO SECUENCIALMENTE Y EN FORMA "SERPENTINA" DE ORIENTE A PONIENTE, EVOCANDO - NO EXACTAMENTE - PERO SI DE ALGUNA MANERA, LA TENDENCIA HISTORICA DE DESPLAZAMIENTO ESPACIAL QUE HA PRESENTADO LA ZONA A LO LARGO DE LOS AÑOS.

HE TOMADO EN CONSIDERACION DOS ASPECTOS MUY IMPORTANTES PARA SELECCIONAR COMO DETONADORES DEL ARRANQUE SECUENCIAL DEL ESQUEMA, AL SECTOR II Y AL III DE LA ZONA DE ESTUDIO. A ÉSTE ÚLTIMO, ESPECIFICAMENTE COMO ESCENARIO CONCRETO DE LA APLICACIÓN DE MI MODELO DE REORDENAMIENTO PARA EFECTOS DE ESTE TRABAJO, ASIGNANDO PARA TAL OBJETIVO A LAS SUPERMANZANAS 8 Y 9 DE DICHO SECTOR CON LA MECÁNICA QUE EXPLICARÉ MÁS ADELANTE. SERÍA EN ESTOS DOS PRIMEROS, DONDE PROPONDRÍA LA APLICACIÓN DE LAS ACCIONES DE MI PROPUESTA EN UN PRINCIPIO, PARA EL PRIMER PERIODO DE DIEZ AÑOS INICIALES DE TRANSFORMACIÓN, DE LOS SEIS TOTALES EN LOS QUE PROPONGO SE LLEVE A CABO EL PROGRAMA COMPLETO DE REESTRUCTURACIÓN.

ESTOS DOS ASPECTOS DE IMPORTANCIA - URBANISTICAMENTE HABLANDO - SON: POR UN LADO, LA JERARQUÍA VIAL QUE REPRESENTAN LAS CALLES O AVENIDAS QUE DELIMITAN CADA UNO DE LOS SECTORES Y POR EL OTRO, EL NIVEL DE DESARROLLO Y EQUIPAMIENTO EXISTENTE CON EL QUE YA SE CUENTA ACTUALMENTE EN LOS SEGMENTOS COLINDANTES DE INTERACCIÓN Y DE INFLUENCIA, LOS QUE ESTÁN ESTABLECIDOS A LO LARGO DE LAS PROPIAS VIALIDADES QUE MENCIONO.



PLANO 12

ES DECIR - Y PARA SER MAS CLARO - EL SECTOR II POR EJEMPLO, QUE VA DE LA FUENTE DE PETROLEOS AL PASEO DE LAS PALMAS Y SE COMPONE DE TRECE SUPERMANZANAS; CUENTA YA EN LA ACTUALIDAD CON UN NIVEL DE EQUIPAMIENTO TANTO COMERCIAL COMO DE SERVICIOS, MUY INTENSO. PROVOCADO POR EL CONSTANTE CRECIMIENTO DE NUEVAS EDIFICACIONES ESTABLECIDAS A LO LARGO DEL SEGMENTO PONIENTE DEL BLVD. M. AVILA CAMACHO O PERIFERICO, EL CUAL ES CONSIDERADO POR EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, COMO FRANJA DE CORREDOR URBANO DE USOS MIXTOS DE ALTA INTENSIDAD. RAZON POR LA CUAL HAN PROLIFERADO UN SINNUMERO DE EDIFICIOS - MUCHOS DE ALTURA CONSIDERABLE - DESTINADOS A OFICINAS, COMERCIOS, INSTITUCIONES FINANCIERAS, CENTROS COMERCIALES Y OTROS MAS DE USO DIVERSO, LO QUE HA CAMBIADO RADICALMENTE SU DESTINO ORIGINAL Y HA TRANSFORMADO DRAMATICAMENTE SU ESTRUCTURA Y PERFIL URBANOS.

LO MISMO HA SUCEDIDO A LO LARGO DE LA AV. DE LAS PALMAS, CON REFERENCIA A NUESTRO SECTOR III. DONDE LOS LOTES FRONTALES QUE DAN A LA AVENIDA PRINCIPAL SE HAN CONVERTIDO EN SU GRAN MAYORIA, COMO SEDE DE CONSTRUCCIONES DESTINADAS A TODO MENOS A RESIDENCIA: BANCOS, CASAS DE BOLSA, AGENCIAS DE VIAJES, CONSULTORIOS MEDICOS, MUEBLERIAS, BOUTIQUES O RESTAURANTES; SON SOLO ALGUNOS EJEMPLOS DE LO QUE SE HA PRESENTADO COMO UN INDESEABLE PERO REAL FENOMENO EXPANSIVO DE TRANSFORMACION URBANA, CON UN ALTO GRADO DE DESORDEN Y CON LOS MUY NEGATIVOS EFECTOS SOCIOECONOMICOS QUE ESTO CONLLEVA Y QUE YA MENCIONE EN PAGINAS ANTERIORES.

POR TODO ELLO Y BASADO EN LA PRINCIPAL PREMISA DEL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACION, QUE CONDUCE SUS ACCIONES DE GOBIERNO HACIA EL ORDENAMIENTO Y REGULACION DEL DESARROLLO URBANO, PARA MEJORAR Y CONSERVAR EN CONDICIONES OPTIMAS LOS VALORES Y CARACTERISTICAS ESENCIALES QUE PREVALECN EN SU TERRITORIO. ES QUE PROONGO INSTRUMENTAR MI PROPUESTA A TRAVES DEL MODELO URBANO Y DEL PROPIO PROTOTIPO ARQUITECTONICO, EN BASE A LAS RECOMENDACIONES Y ORDENAMIENTOS DEL PLAN MISMO. QUE CONSIDERA A LAS LOMAS DE CHAPULTEPEC COMO UNA DE LAS 16 ZONAS PRINCIPALES U HOMOGENEAS DENTRO DE SU ESCENARIO FISICO-ESPACIAL, ESPECIFICAMENTE POR LO QUE CONCIERNE A:

1) ESTABLECER BASES DE ORDENACION O REORDENACION URBANA, ASI COMO ESQUEMAS DE REGULACION QUE DEFINAN MARCOS RAZONABLES DE ACCIONES Y PROMOCIONES, DIRIGIDAS A SER EFICIENTES POR PARTE DE LAS DIFERENTES ENTIDADES TANTO PUBLICAS COMO PRIVADAS.

2) REGULAR LA APLICACION DE INVERSIONES QUE INCIDEN Y AFECTAN A LA PROPIA ESTRUCTURA Y NATURALEZA URBANA DE LA ZONA, EVITANDO AL MAXIMO SU DETERIORO.

3) MANTENER EN LO POSIBLE LA VOCACION Y NIVEL DE EFICIENCIA DE LOS DESTINOS Y USOS DEL SUELO ORIGINALES, ADECUANDO ESTOS A LAS NUEVAS NECESIDADES DE LA DEMANDA, DENTRO DE UNA ESTRUCTURA FLEXIBLE DICTADA POR LA PROPIA DINAMICA POBLACIONAL.

4) FORMULAR UNA ESTRATEGIA DE ESTABLECIMIENTO DE METAS Y ACCIONES AL CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO, DE ACUERDO A LOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS DE INVERSION INMOBILIARIA APPLICABLES ESPACIALMENTE PARA LA ZONA.

5) DEFINIR LA ESTRUCTURA URBANA QUE SE DESEA ALCANZAR PARA EL TERRITORIO DE LA ZONA EN EL PROXIMO INICIO DE MILENIO, DE ACUERDO A LOS OBJETIVOS, METAS Y NORMAS ESTABLECIDAS EN EL PROPIO PLAN A NIVEL ESTRATEGICO. EL CUAL CONTEMPLA CONCRETAMENTE LAS SIGUIENTES ACCIONES PARA EL CASO QUE NOS OCUPA:

•RESPECTO AL USO DE SUELO

A) POR LO QUE TOCA A **DENSIDAD**.- PROONGO INCREMENTAR LOS INDICES DE DENSIDAD DE USO DEL SUELO, PARA DAR CABIDA A UNA PARTE DEL CRECIMIENTO POBLACIONAL ESPERADO (CASI 100 000 HABS. EN TOTAL). ACTUALMENTE EL PROMEDIO DELEGACIONAL ES DE 180 HAB/HA, CUANDO EN TODO EL DISTRITO FEDERAL ES DE CASI 325 HAB/HA. PERO ESPECIFICAMENTE EN NUESTRA ZONA DE ESTUDIO, SOLO ALCANZA EN LA ACTUALIDAD UN RANGO DE 60 HAB/HA, CUANDO EN TACUBA POR EJEMPLO - Y EN UN POR DEMAS DESIGUAL CONTRASTE - ES DE 450 HAB/HA.

POR LO ANTERIOR, SE ESTABLECE EL ELEVAR CERCA DE DIEZ VECES EL EXISTENTE ÍNDICE DE DENSIDAD POBLACIONAL DENTRO DE LAS ÁREAS A REORDENAR. ES DECIR, INTENSIFICAR EL USO HABITACIONAL EN UNA FORMA BASTANTE ELEVADA, AL GRADO DE ALCANZAR INCLUSO LOS ACTUALES NIVELES MÁXIMOS QUE SE PRESENTAN EN ALGUNAS ÁREAS DE LA CIUDAD, CON ÍNDICES CERCANOS A LOS 600 HAB/HA.

B) EN CUANTO A **DISTRIBUCIÓN**.- PROPONGO MODIFICAR LOS PORCENTAJES ACTUALES DE APLICACIÓN, PARA LOGRAR UN ESQUEMA MÁS SANO Y EQUILIBRADO EN EL DESPLANTE. EL CUAL AYUDE A ARMONIZAR LA IMAGEN Y FUNCIONALIDAD DEL CONTEXTO URBANO DE LA ZONA Y ELEVE LA EFICIENCIA OPERATIVA DE LAS ÁREAS A REORDENAR, BAJO EL SIGUIENTE CRITERIO:

- HABITACIONAL: BAJAR DEL 45 AL 30%
- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS: ELEVAR DEL 17 AL 25%
- ESPACIOS ABIERTOS: ELEVAR DEL 10 AL 25%
(ESTACIONAMIENTOS, ÁREAS VERDES, PLAZAS Y ANDADORES,
ÁREA DE JUEGOS Y CANCHAS DEPORTIVAS, ETC.)
- VIALIDAD: CONSERVAR EL ÍNDICE ACTUAL DEL 20%

C) EN CUANTO A **VIVIENDA**.- PROPONGO, PARA DESALENTAR LA EXPANSIÓN HORIZONTAL DE LA MANCHA URBANA Y AMORTIGUAR EL IMPACTO DE LA IRRACIONAL Y EXPLOSIVA CONVERSIÓN INDISCRIMINADA DEL USO DE SUELO RESIDENCIAL POR COMERCIAL: PROMOVER UN **ESQUEMA** PREFERENTEMENTE **VERTICAL**, EN BASE AL PROPIO **MODELO ARQUITECTÓNICO** QUE HE DESARROLLADO A MANERA DE PROTOTIPO. DEJANDO PREVISTAS SOLAMENTE ALGUNAS ÁREAS MÍNIMAS (ENTRE EL 10 Y EL 15% DEL TOTAL DE LA SUPERFICIE DE LA SUPERMANZANA), PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES DE CONFIGURACIÓN HORIZONTAL (CONJUNTOS DE ENTRE 20 Y 30 VIVIENDAS MÁXIMO PROMEDIO POR SUPERMANZANA). ENTENDIENDO QUE ESTOS, TAMBIÉN CUENTAN DENTRO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA ZONA CON UNA GRAN DEMANDA PREFERENCIAL, SOBRETODOS POR PARTE DEL PERFIL DE CONSUMIDOR PERTENECIENTE A PAREJAS O FAMILIAS JÓVENES DE ENTRE DOS Y CUATRO MIEMBROS.

D) EN CUANTO AL **EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS**.- PROPONGO DAR CABIDA DENTRO DE LAS SUPERMANZANAS, A CIERTAS ÁREAS PRIVADAS, SEMIPÚBLICAS Y FRANCAMENTE PÚBLICAS; PARA CONCENTRAR EQUIPAMIENTO TANTO COMERCIAL, COMO CULTURAL, RECREATIVO, DEPORTIVO, EDUCACIONAL, GASTRONÓMICO Y DE SERVICIOS DOMÉSTICOS BÁSICOS. QUE COMPLEMENTEN A LOS DIFERENTES SUBSISTEMAS Y CORREDORES URBANOS EXISTENTES Y SOBRETODOS QUE CONFORMEN UN NÚCLEO DE SERVICIOS DE APOYO AL **NUEVO SISTEMA URBANO** PROPUESTO EN EL **MODELO**, CON UN ALTO GRADO DE AUTONOMÍA Y AUTOSUFICIENCIA QUE DE ALGUNA MANERA AYUDE A DESALENTAR DÍA CON DÍA EL INDISCRIMINADO USO DEL AUTOMÓVIL PARTICULAR.

• RESPECTO A LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD

A) EN CUANTO A AQUELLAS ACTIVIDADES ESENCIALMENTE ORIENTADAS A LAS **FORMAS DE ORGANIZACIÓN Y CONVIVENCIA**.- PROPONGO QUE COMO PARTE DE ESTE EQUIPAMIENTO, SE PUEDA DAR CABIDA A LOS MIEMBROS DE LA COMUNIDAD QUE BUSCAN CONSTANTEMENTE FÓRMULAS MEDIANTE LAS CUALES SE FORTALEZCAN LOS TAN ACTUALMENTE DESGASTADOS LAZOS DE UNIÓN E IDENTIFICACIÓN SOCIAL ENTRE ÉSTOS.

HABLO DE INTENSIFICAR LOS ESQUEMAS DE AGRUPAMIENTO Y REUNIÓN EN INSTALACIONES COMO ESCUELAS, BIBLIOTECAS, CLUBES, TEMPLOS ECUMÉNICOS, AUDITORIOS, FOROS ACADÉMICOS, GALERÍAS ACTIVAS, MUSEOS, ETC.; CON LOS QUE SE FOMENTE Y ALIENTE UN POCO MÁS EL ANTIGUO CONCEPTO DEL "CENTRO DE BARRIO", AÚN ENTRE LOS MIEMBROS DE COMUNIDADES DE ALTO NIVEL SOCIOECONÓMICO, QUE A VECES POCO ACEPTAN Y ENTIENDEN, PERO INCONSCIENTEMENTE AÑORAN – SOBRETODOS AHORA POR EL SIGNIFICADO DE SU NATURALEZA E IMPORTANTE FUNCIÓN SOCIAL – LA CONVIVENCIA COMUNITARIA DENTRO DE LA AGITADA VIDA CIDADANA.

LO ANTERIOR, PARA TRATAR DE FORTALECER EL DETERIORADO TEJIDO DE LA PROPIA ESTRUCTURA URBANA DENTRO DE LA SOCIEDAD EN GENERAL, PROCURANDO REESTABLECER EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, LOS CADA DÍA MÁS DECRECIENTES NIVELES DE CONFORT, PROTECCIÓN, Y SEGURIDAD PÚBLICA COMUNITARIA.

• **RESPECTO A LOS SISTEMAS DE ENLACE**

- A) EN CUANTO A **VIALIDAD Y TRANSPORTE**.- PROPONGO CONSERVAR LA ESTRUCTURA GEOMÉTRICA ACTUAL Y SIMPLEMENTE REFORZARLA Y ARTICULARLA FUNCIONALMENTE HACIA LAS ZONAS INTERNAS DEL ESPACIO PRIVADO, CONTIGUO A LAS ÁREAS HABITACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE. ESTO, MEDIANTE LA DOTACIÓN DE NÚCLEOS MULTINIVELES DE EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO ESTRATÉGICAMENTE LOCALIZADOS -- ALGUNOS BAJO LOS PROPIOS DESPLANTES DE TORRES -- PARA ACCEDER DESDE Y HACIA TODAS LAS INSTALACIONES DEL CONJUNTO.

PROPONGO QUE ESTAS ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO SEAN ESTRUCTURAS SUBTERRÁNEAS Y EN LOS CASOS EXTERIORES, PLATAFORMAS DEPRIMIDAS POR LO MENOS ENTRE 4 Y 8 METROS POR DEBAJO DEL NIVEL PROMEDIO DE BANQUETAS Y ANCADORES, CON OBJETO DE NO TENER CONTACTO VISUAL NI FÍSICO CON LOS AUTOMOTORES, TANTO DESDE LA CALLE, COMO DESDE LAS ÁREAS INTERIORES DE CONVIVENCIA Y RECREACIÓN. TENDRÁN QUE SER DOTADAS DE UNA MUY BUENA JARDINERÍA Y ELEMENTOS NATURALES DE EXCELENTE ARQUITECTURA DE PAISAJE, QUE LOS INTEGREN ARMÓNICAMENTE AL MISMO.

• **RESPECTO A LA PRESERVACIÓN AMBIENTAL**

- A) EN CUANTO AL **MEDIO FÍSICO DE CONTEXTO**.- EL ESQUEMA DE REORDENAMIENTO PROPONE INTENSIFICAR EN UN GRADO EXTREMO LA DOTACIÓN DE ÁREAS VERDES, QUE AYUDEN A ATENUAR LOS EFECTOS NOCIVOS DE LA CONTAMINACIÓN E INCREMENTAR EL VALOR ECOLÓGICO QUE TRADICIONALMENTE HA PREVALECIDO POR LO GENERAL EN LA ZONA. ESTE COMO UN RECURSO NATURAL INVALUABLE, GUARDANDO CON ELLO UN SANO EQUILIBRIO ENTRE LOS ESPACIOS ABIERTOS Y LAS ÁREAS DESTINADAS A OTROS USOS.

PROPONGO ADEMÁS, COMBINAR ESTAS MEDIDAS CON LA INCORPORACIÓN DE ELEMENTOS DE PAISAJE CON CARÁCTER UTILITARIO, QUE COADYUVEN A DOTAR A LA ZONA DE ÁREAS DE RECREACIÓN, DEPORTE Y DESCANSO, DENTRO DE UN MARCO URBANÍSTICO MUY AGRADEABLE: PAVIMENTOS NATURALES EN ANCADORES Y CICLOPISTAS, MODERNO MOBILIARIO Y SEÑALIZACIÓN URBANA, BARRERAS Y CONTENCIÓNES JARDINADAS, INSTALACIONES AMBIENTALISTAS PARA AHORROS DE ENERGÍA, ELEMENTOS DE ORNATO, PLAZAS PÚBLICAS ATERRAZADAS Y OTRAS APLICACIONES. TODO ÉSTO FORMARÍA PARTE DEL CONTEXTO NATURAL DE LOS DIFERENTES CONJUNTOS HABILITADOS, PARA GOCE Y DISFRUTE PÚBLICO Y PRIVADO DE LA COMUNIDAD RESIDENTE EN LA ZONA, O EN ALGUNA SUPERMANZANA EN PARTICULAR.

- B) EN CUANTO AL **PATRIMONIO HISTÓRICO Y SOCIOCULTURAL**.- SE DEBE DE CUIDAR MUCHO LA PRESERVACIÓN DE AQUELLOS ELEMENTOS TANTO AMBIENTALES COMO ARQUITECTÓNICOS, QUE DESDE HACE MÁS DE MEDIO SIGLO HAN OTORGADO EL CARÁCTER SEÑORIAL AL PROPIO CONTEXTO URBANO DE LA ZONA.

PROPONGO PRESERVAR TODAS AQUELLAS CONSTRUCCIONES QUE VERDADERAMENTE SIGNIFIQUEN UN VALOR PATRIMONIAL QUE DISTINGUE A LA ZONA Y DA UN CARÁCTER ARISTOCRÁTICO A LA MISMA. AL IGUAL QUE AQUELLAS EDIFICACIONES QUE POR RAZONES HISTÓRICAS, EN TÉRMINOS DE ACONTECIMIENTOS O UTILIZACIÓN EN SU MOMENTO DE RECONOCIDAS CELEBRIDADES, PUDIERAN DEMANDAR SU CONSERVACIÓN Y PERMANENCIA.

ANTE TAL INSTANCIA Y UNA VEZ REALIZADO UN SERIO INVENTARIO Y PERITAJE DE LOS CASOS MÁS RELEVANTES, EL MODELO DE REORDENAMIENTO TOMARÍA EN CUENTA EL APROVECHAMIENTO DE TALES INSTALACIONES. REFORZANDO SU APARIENCIA, REHABILITANDO SU NIVEL DE FUNCIONALIDAD Y DETERMINANDO UNA NUEVA ASIGNACIÓN DE USO -- DENTRO DEL ESQUEMA MÚLTIPLE DE LAS NUEVAS Y DIVERSAS ACTIVIDADES -- CON CARÁCTER PÚBLICO O INCLUSO PRIVADO SEGÚN FUERA EL CASO.

SEGURAMENTE APARECERÁN UN BUEN NÚMERO DE EDIFICACIONES, QUE CUMPLIRÍAN SATISFACTORIAMENTE PARA DAR CABIDA A INSTALACIONES ENFOCADAS A ACTIVIDADES SUMAMENTE CONCURRIDAS HOY EN DÍA: MUSEOS, GALERÍAS PRIVADAS, RESTAURANTES, BOUTIQUES DE FIRMA, OFICINAS O EMPRESAS PRESTIGIADAS DE SERVICIO MÚLTIPLE, ETC. POR MENCIONAR SÓLO ALGUNAS DE LAS ESTABLECIDAS POR EJEMPLO ACTUALMENTE EN EL ÁREA DE POLANCO.

TODO ESTE CONJUNTO DE ACCIONES PLANTEADAS BAJO UN ESQUEMA INTEGRAL DE PLANIFICACION DENTRO DE LOS PRINCIPALES CUATRO RUBROS QUE SE HAN CONTEMPLADO, ESTAN DIRIGIDAS A PRESERVAR LA PERMANENCIA DE NUESTRA ZONA DE ESTUDIO, DENTRO DE UN PROCESO DE ADECUACION Y REORDENAMIENTO URBANO, QUE EVITE CONTINUAR CON EL CONSTANTE Y ACELERADO GRADO DE DETERIORO DEL VALOR PATRIMONIAL, HISTORICO Y AMBIENTAL DE LA MISMA.

BUSCO PROPONER UN SISTEMA GRADUAL DE REORDENAMIENTO Y ADECUACION DEL USO DEL SUELO CONTEMPLADO A LARGO PLAZO, PARA ESTABLECER UN NUEVO ESCENARIO MAS ARMONICO Y FUNCIONAL QUE DÉ CABIDA JUSTA Y ADECUADAMENTE AL CONCIERTO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS SANAS E INTELIGENTES, QUE LEJOS DE DESESTABILIZAR LOS VALORES INHERENTES A LA PLUSVALIA DE LOS PRODUCTOS, LOS REFUERZEN Y CONSOLIDEN CON TENDENCIA ESTABLE HACIA LA ALZA.

CON LA CONSERVACION DEL EQUILIBRIO AMBIENTAL, SE BUSCA NO SOLO MANTENER EL NIVEL DE LA CALIDAD DE VIDA TANTO DE RESIDENTES COMO DE VISITANTES, SINO DE PRESERVAR EN LA ZONA SU CELEBRE Y TRADICIONAL IMAGEN URBANA Y SU ARISTOCRATICA PERSONALIDAD. MISMA QUE LA HA DISTINGUIDO POR SIEMPRE A TRAVÉS DE LOS AÑOS, EN TÉRMINOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y SOCIO-CULTURAL QUE EN CONJUNTO SE AGLUTINA EN ELLA.

CON LA REDENSIFICACION DEL USO DEL SUELO DESTINADO A VIVIENDA RESIDENCIAL DENTRO DE UN ESQUEMA CONCERTADO, SE AMPLIAN LAS OPORTUNIDADES DE OFERTA EN LA ZONA. LA CUAL ES DIRIGIDA A MUCHÍSIMAS PERSONAS DE CLASE MEDIA ALTA PARA ARRIBA, QUE ASPIRAN A ACCEDER A UNA PROPIEDAD UBICADA EN TAN PRIVILEGIADO SECTOR DE NUESTRA CIUDAD.

PARALELAMENTE A LO ANTERIOR, PARA LOS ACTUALES PROPIETARIOS SE ESTABLECE UN MECANISMO ORDENADO DE OPERACION INMOBILIARIA DE COMPRAVENTA, QUE LES PERMITA DENTRO DE UN ESQUEMA GLOBAL, INCORPORAR SU PROPIEDAD DENTRO DE UN AMPLIO CONTEXTO PLANIFICADO DEL BIEN RAIZ EN CONDICIONES MAS RAZONABLES, JUSTAS Y EQUITATIVAS, SIN IMPORTAR TAN RADICALMENTE LA UBICACION FISICA DE SUS INMUEBLES, CERCANOS O NO A LOS ACTUALES CORREDORES DE ALTA PLUSVALIA, QUE MAS QUE OTRA COSA, DESVIRTUAN Y DEFORMAN LAS PROPIAS TENDENCIAS DEL MERCADO.

CON EL MODELO QUE SE PROPONE, SE PRETENDE LA CONCENTRACION ARMÓNICA Y ORGANIZADA DE LA DOTACION DE SERVICIOS, A TRAVÉS DE NÚCLEOS DE EQUIPAMIENTO PROPORCIONAL A LA DEMANDA. LOGRANDO CON ESTO UNA CONCENTRACION EQUILIBRADA DE GIROS SELECTOS QUE OTORGAN A LOS RESIDENTES UN ADECUADO NIVEL DE APOYO A SU CONSUMO Y PREFERENCIAS.

LOGRANDO TAMBIÉN CON ESTO UN GRADO TAL DE AUTONOMIA Y AUTOSUFICIENCIA, QUE APOYA A LAS ACCIONES DE DESALIENTO DEL USO DEL AUTOMÓVIL PARTICULAR Y POR ENDE A ELEVAR LOS NIVELES DE CONFORT Y CALIDAD DE VIDA DE LA PROPIA ZONA DESDE UN PUNTO DE VISTA ECOLÓGICO.

JUNTO CON LA INTENSIFICACION DE LOS ESPACIOS ABIERTOS, EL MODELO PROMUEVE UNA PRESERVACION DEL CARÁCTER "VERDE" DE LA ZONA Y LA APERTURA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS QUE DAN CABIDA A MÚLTIPLES ACTIVIDADES DE CONVIVENCIA, RECREO Y ESPARCIMIENTO ENTRE LOS MIEMBROS DE LA COMUNIDAD Y ZONAS PRÓXIMAS ALEDAÑAS. ESTAS INSTALACIONES JUNTO CON OTRAS DE CARÁCTER CERRADO O A CUBIERTO, AYUDARIAN A GENERAR QUIZÁS NUEVOS MODELOS DE CONVIVENCIA E INTEGRACION COMUNITARIA, REFORZANDO CON ELLO EL TAN DETERIORADO TEJIDO SOCIAL EN TÉRMINOS DE COHESION Y RESPETO MUTUO.

ASÍ PUÉS EN EL SIGUIENTE ESQUEMA, PLANTEO LO QUE A MI ENTENDER PUOIERA SER UN PRIMER CRITERIO DE APLICACION DEL MODELO, EN TÉRMINOS ESPACIALES Y DE ACUERDO CON NUESTRO ESCENARIO EXISTENTE: COMO SE PUEDE OBSERVAR EN EL AGRUPAMIENTO DEL SECTOR II, QUE CUENTA EN ESTE CASO CON UN TOTAL DE TRECE SUPERMANZANAS, SELECCIONO SÓLO 3 DE ELLAS DE MANERA COMPLETA Y A 2 PARCIALMENTE PARA LLEVAR A CABO LA IMPLEMENTACION DEL MODELO. ES DECIR, NUMÉRICAMENTE 5 DE 13, UN 38% DEL TOTAL. ESTE CRITERIO - BAJO EN ESTE CASO - ES DEBIDO A QUE DICHO SECTOR YA CUENTA CON VARIAS SUPERMANZANAS (6) BASTANTE EXPLOTADAS, TANTO EN SU CAMBIO DE USO DE SUELO COMO EN LA INCORPORACION DE EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE DEBIDO A SU COLINDANCIA LINEAL SOBRE ARTERIAS IMPORTANTES (AV. DE LAS PALMAS Y BLVD. M. AVILA CAMACHO).

LAS SUPERMANZANAS SELECCIONADAS PARA LA APLICACION DEL MODELO SON LAS SIGUIENTES:

SECTOR II.- SM - 3 AL 50% TRANSVERSAL APLICADO AL SEGMENTO SURORIENTE
*(ADM AL 38%) SM - 4 COMPLETA
SM - 10 COMPLETA
SM - 11 COMPLETA
SM - 12 AL 50% TRANSVERSAL APLICADO AL SEGMENTO PONIENTE

EL RESTO QUEOA PRESERVADO PARA CONSERVAR SU ESTADO ORIGINAL.

*(ADM).- APLICACION DEL MODELO

EN EL CASO DEL AGRUPAMIENTO DEL SECTOR III, QUE CUENTA SEGÚN OBSERVAMOS CON UN TOTAL TAMBIÉN DE TRECE SUPERMANZANAS, SELECCIONO 4 DE ELLAS DE MANERA COMPLETA Y OTRAS 4 PARCIALMENTE (A LA MITAD), PARA LLEVAR A CABO LA IMPLEMENTACIÓN DEL MODELO. ES DECIR NUMÉRICAMENTE 6 DE 13, UN 46% DEL TOTAL. EN ESTE CASO, EL CRITERIO ES EL DE CONSERVAR LOS SEGMENTOS FRONTALES DE CUATRO DE LAS CINCO SUPERMANZANAS QUE COLINDAN CON AV. DE LAS PALMAS, DEBIDO A QUE YA CUENTAN EN LA ACTUALIDAD CON UNA ASIGNACIÓN DE USO MULTIPLE Y COMERCIAL. EL MISMO CRITERIO SE APLICA PARA AQUÉLLAS DOS QUE UBICADAS AL SUR DEL SECTOR, CORREN TANGENCIALMENTE A LO LARGO DE LA AV. PRAO NORTE.

EN ESTE CASO LAS SUPERMANZANAS SELECCIONADAS PARA LA APLICACION DEL MODELO SON LAS SIGUIENTES:

SECTOR III.- SM - 1 AL 50% LONGITUDINAL APLICADO AL SEGMENTO SUR
(ADM AL 46%) SM - 2 AL 50% LONGITUDINAL APLICADO AL SEGMENTO SURORIENTE
SM - 3 COMPLETA
*¹ SM - 8 AL 50% LONGITUDINAL APLICADO AL SEGMENTO SUR
*¹ SM - 9 COMPLETA
SM - 10 AL 50% LONGITUDINAL APLICADO AL SEGMENTO SUR
SM - 11 COMPLETA
*² SM - 13 COMPLETA

*¹ NOTA.- EN ESTAS SUPERMANZANAS ILUSTRO ANALÍTICA Y GRÁFICAMENTE MÁS ADELANTE LA APLICACIÓN CONCRETA DEL MODELO.

*² NOTA.- ESTA ÚLTIMA SUPERMANZANA ES PRECISAMENTE LA QUE SELECCIONO COMO ÁREA DE TERRENO, PARA LLEVAR A CABO EL DESARROLLO DEL PROTOTIPO ARQUITECTÓNICO EN SU CONCEPCIÓN Y SOLUCIÓN COMPLETA, A TRAVÉS DE UN DISEÑO ESPECÍFICO PRESENTADO A DETALLE EN EL CAPÍTULO NO. 5 DE ESTE DOCUMENTO.

EL RESTO DE LOS SECTORES QUEDA COMO SIGUE:

SECTOR I.- SM - 1 COMPLETA
(ADM AL 55%) SM - 3 COMPLETA
SM - 6 COMPLETA
SM - 7 AL 60% TRANSVERSAL APLICADO AL SEGMENTO SURORIENTE
SM - 8 COMPLETA
SM - 9 AL 40% LONGITUDINAL APLICADO AL SEGMENTO NORORIENTE
SM - 10 AL 50% LONGITUDINAL APLICADO AL SEGMENTO ORIENTE
SECTOR IV.- SM.1, SM.2, SM.3, SM.6, SM.9, SM.12, Y SM.20.
(ADM AL 30%) TODAS COMPLETAS

SECTOR V SM.1, SM.2, SM.6, SM.8, SM.12, SM.14, SM.18 Y SM.19.
(ADM AL 40%) TODAS COMPLETAS

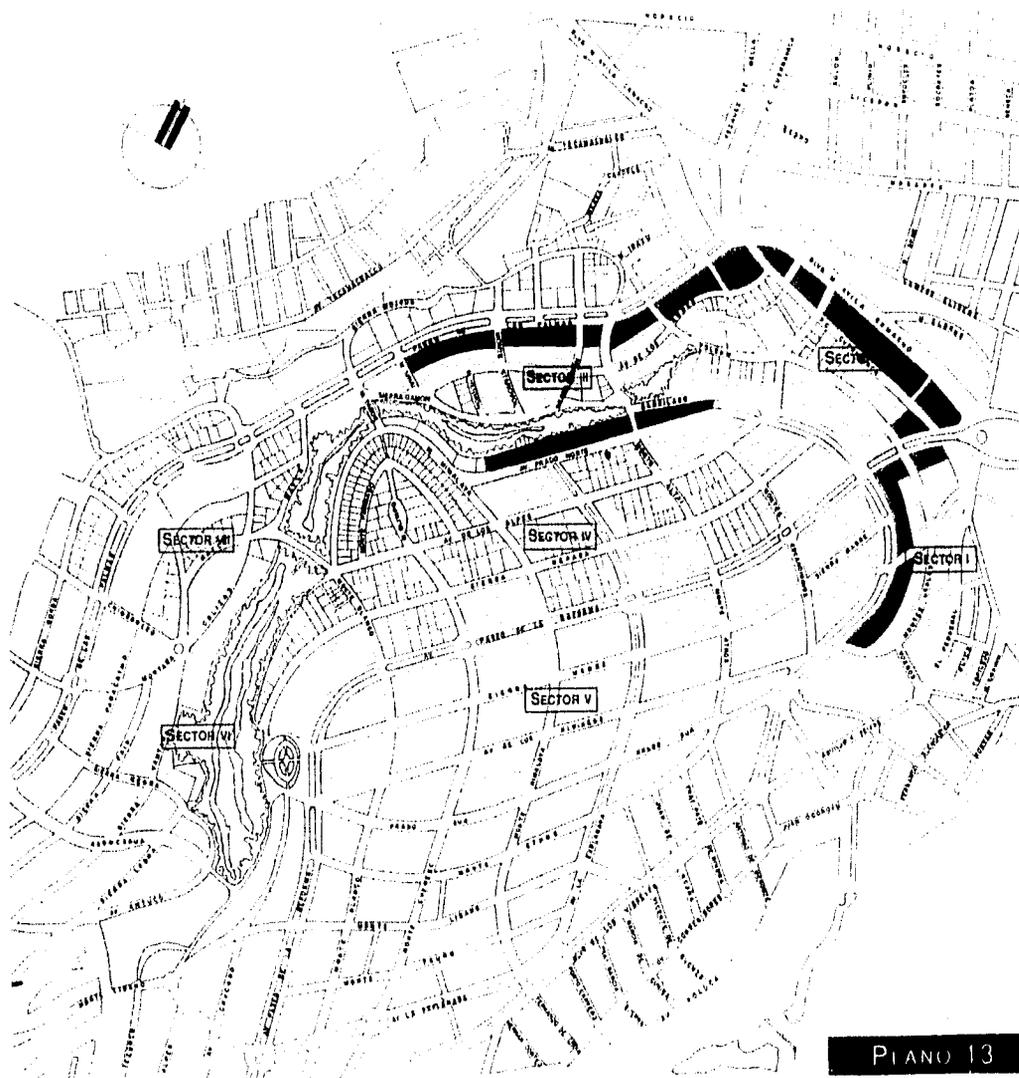
SECTOR VI SM.5, SM.6, SM.9 y SM.10.
(ADM AL 40%) TODAS COMPLETAS

SECTOR VII SM.1, SM.4, SM.6, SM.7, SM.9 y SM.10.
(ADM AL 60%) TODAS COMPLETAS

EN RESUMEN, EL MODELO SERIA EN PRINCIPIO APLICABLE EN 36 SUPERMANZANAS COMPLETAS (37% DEL TOTAL DE 97) Y EN 9 SUPERMANZANAS PARCIALMENTE, CON PORCENTAJES QUE OSCILAN ENTRE EL 40 Y EL 60% DE SUPERFICIE. ES DECIR, UN TOTAL DE 45 UNIDADES SM - MENOS DE LA MITAD EXISTENTE (44% PROMEDIO) - SERIAN SUSCEPTIBLES DE RECIBIR LA APLICACION DEL MODELO DE REORDENAMIENTO BAJO LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

1) De DESARROLLO

- | | |
|------------------------|---|
| 1A. ETAPA EN 10 AÑOS.- | DESARROLLO EN SECTOR II Y SECTOR III |
| 2A. ETAPA EN 20 AÑOS.- | DESARROLLO EN SECTOR IV (ZONA ORIENTE) |
| 3A. ETAPA EN 30 AÑOS.- | DESARROLLO EN SECTOR V (ZONA ORIENTE) |
| 4A. ETAPA EN 40 AÑOS.- | DESARROLLO EN SECTOR I |
| 5A. ETAPA EN 50 AÑOS.- | DESARROLLO EN SECTOR IV Y SECTOR V (ZONAS PONIENTE) |
| | DESARROLLO EN SECTOR VII (ZONA NORORIENTE) |
| 6A. ETAPA EN 60 AÑOS.- | DESARROLLO EN SECTOR VII (ZONA SURPONIENTE) |
| | DESARROLLO EN SECTOR VI |



PLANO 13

2) DE ZONIFICACIÓN

LAS SUPERMANZANAS A DESARROLLAR CON LA APLICACIÓN DE UN ESQUEMA DE REORDENAMIENTO, SERÁN PREFERENCIALMENTE AQUELLAS CUYO AGRUPAMIENTO POR CERCANÍA ENTRE SÍ, PERMITA CONSOLIDAR CIERTAS ÁREAS HOMOGÉNEAS QUE OTORGUEN UNA MAYOR COHESIÓN Y PRESENCIA DENTRO DE TODA LA ZONA EN SU CONJUNTO. TAL ES EL CASO POR EJEMPLO DE LAS CINCO SUPERMANZANAS CABECERAS AL ORIENTE DE LOS SECTORES IV Y V, QUE CON EL TIEMPO – UNA VEZ APLICADO EL ESQUEMA – TENDERÁN A FORMAR UN SÓLIDO NÚCLEO URBANO A MANERA DE SUBSISTEMA, CON UNA GRAN PRESENCIA EN EL CONTEXTO GLOBAL. AL IGUAL – Y COMO EJEMPLO ADICIONAL AL OTRO EXTREMO DE LA ZONA – QUE LAS SUPERMANZANAS 5 Y 9, JUNTO CON LA 9 Y 10 DE LOS SECTORES VI Y VII RESPECTIVAMENTE.

3) DE ACCESIBILIDAD

ES IMPORTANTE SELECCIONAR SUPERMANZANAS CERCANAS O INCLUSO AL FRENTE DE LAS ARTERIAS PRINCIPALES QUE CONFORMAN LA RED VIAL. NO SÓLO POR REFORZAR SU FACILIDAD DE ACCESO HACIA LOS CIRCUITOS INTERIORES DE AQUELLAS, SINO PARA QUE SU EQUIPAMIENTO DE PERIFERIA QUEDE ADJUNTO A DICHAS VIALIDADES Y SU FÁCIL ACCESIBILIDAD LAS HAGA MÁS FUNCIONALES, OPERATIVAS E INCLUSO COMERCIALES. ADEMÁS DE ATRAYENTES A LOS TRANSEÚNTES Y VEHÍCULOS QUE RECORREN LA ZONA. TAL ES EL CASO POR EJEMPLO DE LAS SUPERMANZANAS 9 Y 10 DEL SECTOR VI Y LAS 4, 7 Y 10 DEL SECTOR VII.

4) DE DIMENSIONAMIENTO

DE PREFERENCIA SE DEBERÁN SELECCIONAR – COMO ES EL CASO – SUPERMANZANAS CON SUPERFICIES Y PROPORCIONES AMPLIAS Y ADECUADAS PARA LA CORRECTA INCORPORACIÓN DE TODOS LOS ELEMENTOS COMPONENTES DE CADA SUBSISTEMA. TANTO EN EL ÁREA RESIDENCIAL Y RECREATIVA, COMO EN LAS ÁREAS PÚBLICAS Y DE EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE DE APOYO Y SERVICIO. TAL ES EL CASO POR EJEMPLO DE LA SUPERMANZANA 4 DEL SECTOR II, O TODAS LAS DE LOS SECTORES IV Y V.

5) DE ALTERNANCIA

EL ESQUEMA DE APLICACIÓN CONTEMPLA UN SEMBRADO DE SUPERMANZANAS TAL, QUE DISTRIBUIDO DE UNA MANERA ARMÓNICA, NOS PERMITA CONSOLIDAR ALGUNAS ÁREAS AGRUPADAS CON CIERTA SECUENCIA Y CORRESPONDENCIA PARA BUSCAR ASÍ LA COMPOSICIÓN DE CONJUNTOS UNIFICADOS, QUE DEJAN AL MISMO TIEMPO ESPACIOS INTERCALADOS DONDE PREVALECE LA ESTRUCTURA ORIGINAL DE LAS MANZANAS EN EL FRACCIONAMIENTO ORIGINALMENTE PLANTEADO. INTEGRANDO DE ESTA MANERA EL CONTEXTO DEL PASADO Y DEL PRESENTE, EN APOYO A LA REFERENCIA HECHA EN EL APARTADO DE PRESERVACIÓN AMBIENTAL, CON RELACIÓN AL APARTADO DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y SOCIOCULTURAL.

LO ANTERIOR BUSCA UNA DOSIFICACIÓN EN LA APLICACIÓN GRADUAL DEL MODELO, PROCURANDO RESPETAR EN BUENA MEDIDA (MÁS DEL 50%) LA ESTRUCTURA ORIGINAL DEL CONJUNTO Y LA ARMONIZACIÓN CON LA NUEVA TENDENCIA.

6) DE INTEGRACIÓN

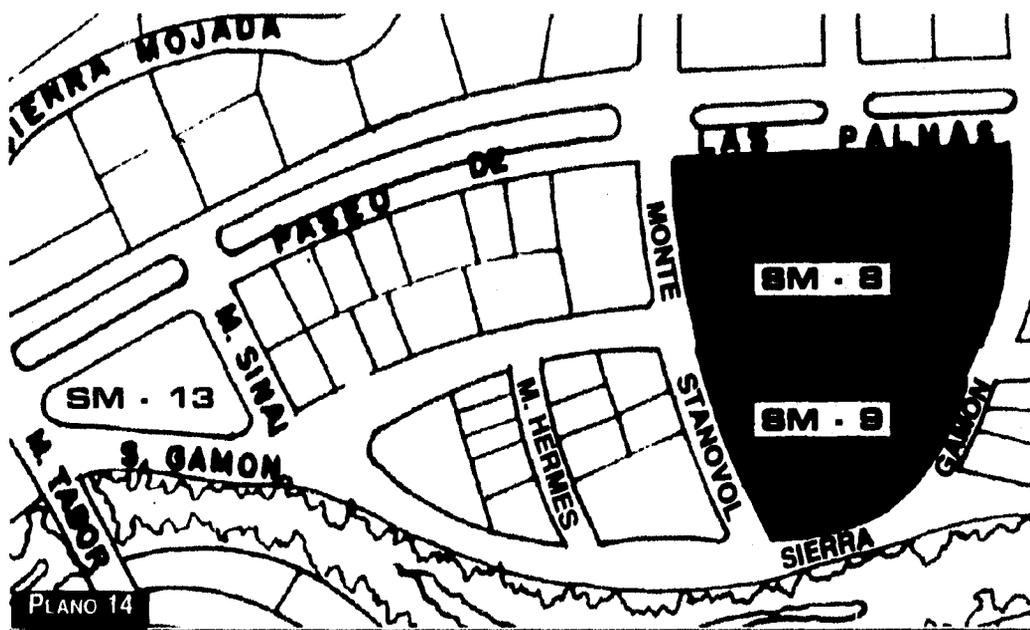
EN BASE AL ESQUEMA ACTUAL DE USO Y A LAS TENDENCIAS DE DESPLAZAMIENTO Y CONCENTRACIÓN DE SERVICIOS EN LA ZONA. SE HAN SELECCIONADO LAS SUPERMANZANAS CONTIGUAS O ADJUNTAS A LAS QUE YA PRESENTAN UN ALTO NIVEL EN LA OBTENCIÓN DE SERVICIOS. TAL ES EL CASO DE LAS ÁREAS QUE CORREN A LO LARGO DE LA AV. PRADO SUR EN EL SECTOR I O LAS CORRESPONDIENTES AL BLVD. AVILA CAMACHO EN EL SECTOR II. LAS DE AV. DE LAS PALMAS EN EL SECTOR III O LAS DE AV. PRADO NORTE AL SUR, EN ESTE MISMO SECTOR. LO ANTERIOR, CON OBJETO DE AMORTIGUAR LA EXPLOSIVA TENDENCIA LINEAL DE CAMBIOS DE USO DEL SUELO (RESIDENCIAL POR COMERCIAL) Y METER DE GOLPE DICHA TENDENCIA A UN ESQUEMA PLANIFICADO DE REORDENAMIENTO QUE LA COMPLEMENTE Y REFUERCE, PERO DENTRO DE UN SISTEMA URBANO DISEÑADO EXPRESAMENTE PARA DAR CABIDA A ESA TENDENCIA.

7) DE COMPLEMENTARIEDAD

ESTE CRITERIO BUSCA EQUILIBRAR LOS VALORES COMERCIALES E INMOBILIARIOS DE LA ZONA, COMBINANDO Y ALTERNANDO USOS COMPLEMENTARIOS DE VIVIENDA, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO MULTIPLE, POR NUCLEOS CONCENTRADOS Y DISTRIBUIDOS ARMONICAMENTE ENTRE LOS SIETE SECTORES QUE CONFORMAN LA MISMA. SIN SATURAR EXAGERADAMENTE EN NINGUNO DE LOS CASOS Y TRATANDO DE CAPITALIZAR LA INFRAESTRUCTURA YA INSTALADA, TRATA DE SER ESTE UN PLANTEAMIENTO ARMONICO Y EQUILIBRADO PARA GENERAR DE MANERA ORDENADA SUBCENTROS AUTOSUFICIENTES, SEMBRADOS TERRITORIALMENTE DE MANERA TAL QUE ESTRUCTUREN RACIONAL Y URBANISTICAMENTE HABLANDO EL CORRECTO Y NUEVO DESENVOLVIMIENTO SOCIOECONÓMICO DE LOS HABITANTES Y VISITANTES DE EL AREA EN CUESTION.

PARA MOSTRAR EN FORMA PRACTICA EL PLANTEAMIENTO DE LOS CONCEPTOS ANTERIORMENTE EXPUESTOS, HE SELECCIONADO COMO ESCENARIO DE APLICACIÓN DEL MODELO A DOS DE LAS SUPERMANZANAS ASIGNADAS EN SU MOMENTO, CONFORME A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS LÍNEAS ARRIBA. AMBAS CON LA VOCACIÓN PARA LA SUSTENTACIÓN DEL MODELO MISMO. DE ESTA FORMA SE EJEMPLIFICA DE UNA MANERA GRÁFICA Y MÁS CLARA, NO SOLO LA IMPLEMENTACIÓN DE LA ESTRATEGIA DE FACTIBILIDAD, SINO TAMBIÉN LA INTENCIÓN Y VIRTUDES DE SU INSTRUMENTACIÓN MISMA.

SE TRATA DE LAS SUPERMANZANAS 8 Y 9, UBICADAS EN EL CORAZÓN MISMO DEL SECTOR III QUE HA SIDO PROPUESTO - COMO YA SE MENCIONÓ - COMO UNO DE LOS DOS ESCENARIOS IDEALES EN FUNCIÓN DE SUS PROPIAS CARACTERÍSTICAS, PARA INICIAR LA SECUENCIA GRADUAL POR FASES, MEDIANTE LA CUAL SE APLIQUE CORRECTAMENTE EL MODELO DE REORDENAMIENTO URBANO PROPUESTO EN EL PRESENTE TRABAJO.



CERCANAS DENTRO DEL MISMO SECTOR A LA SUPERMANZANA 13, EN DONDE SE UBICÓ EL ESPACIO FÍSICO PARA DESARROLLAR EL PROTOTIPO ARQUITECTÓNICO. ESTAS DOS SUPERMANZANAS PRESENTAN LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS GENERALES:

- DELIMITADAS POR LAS CALLES MONTE STANOVOL AL PONIENTE, SIERRA GAMÓN AL ORIENTE Y LA MISMA ARTERIA AL SUR. SE INTERCOMUNICAN EN LA PARTE MEDIA CON LA AVENIDA DE LOS ANDES, QUE LAS CRUZA TRANSVERSALMENTE EN DIRECCIÓN ORIENTE - PONIENTE.

- LA PRIMERA CUENTA CON UN TRAZO ORIGINAL DE SEIS LOTES, TODOS CON FRENTE HACIA AVENIDA DE LOS ANDES. LA SEGUNDA CON UN TOTAL DE ONCE, DISPUESTOS DE MANERA CAPRICHOSA EN TERMINOS DE FORMA Y DIMENSION VARIADA, DANDO TODOS SUS FRENTE HACIA LAS CUATRO ARTERIAS VIALES ANTES MENCIONADAS COMO DELIMITANTES.

- LA FORMA GEOMETRICA DE AMBAS CASI UNIDAS, SE ASEMEJA A LA PUNTA DE UN CUCHILLO CON EL VÉRTICE EXTREMO ORIENTADO HACIA EL SUR, EN DONDE CONFLUYEN LAS CALLES DE MONTE STANOVOL Y SIERRA GAMÓN. COLINDAN VECINALMENTE AL NORTE, CON EL SEGMENTO POSTERIOR DE LA BATERIA DE TERRENOS (4) QUE SOBRE AVENIDA DE LAS PALMAS CONFORMA UNO DE LOS CUATRO NÚCLEOS DE USO COMERCIAL YA CONSOLIDADOS EN ESTE SECTOR. AL SUR Y ATRAVESANDO LA AVENIDA SIERRA GAMÓN, TIENE AL FRENTE UNA BUENA PARTE DE LA ZONA ARBOLADA QUE REPRESENTA UNA SECCION DE LA BARRANCA BARRILACO, CONSIDERADA COMO ÁREA VERDE DE RESERVA FEDERAL (AVRF).

- LA SUPERFICIE TERRITORIAL DE ESTE AGUPAMIENTO DE DIECISIETE LOTES QUE CONFORMAN AMBAS SUPERMANZANAS, ES APROXIMADAMENTE DE 23 950 M², ES DECIR UN ÁREA CERCANA A LAS 2.4 HECTÁREAS. AMBITO IDÓNEO PARA LA APLICACIÓN DEL MODELO, EN TÉRMINOS DE LOS RANGOS DE DENSIDAD POBLACIONAL PROMEDIO QUE SE PRETENDEN ALCANZAR.



PLANO 15

- ARQUITECTÓNICAMENTE HABLANDO, EL AGRUPAMIENTO PRESENTA ACTUALMENTE EN EL SEGMENTO NORTE, ALGUNAS RESIDENCIAS PRÁCTICAMENTE SIN NINGÚN VALOR ESTÉTICO. EN UN PAR DE ELLAS, EL USO YA NO ES HABITACIONAL SINO DESTINADO AL BANCARIO Y DE OFICINAS. ME REFIERO AL LOTE INTERMEDIO Y AL UBICADO EN LA ESQUINA EXTREMA AL PONIENTE DE LA SUPERMANZANA 8.

POR LO QUE SE REFIERE A LA PORCIÓN SUR – ES DECIR LA SUPERMANZANA 9 – SI ENCONTRAMOS RESIDENCIAS DE MAYOR CALIDAD Y VIGENCIA. INCLUSO UNA DE ELLAS DE ESTILO CALIFORNIANO TEMPRANO. EN LA ESQUINA DE SIERRA GAMÓN Y MONTE STANOVOL SE UBICA LA SEDE DE LA EMBAJADA ARGENTINA, QUE CUENTA CON UNA AMPLÍSIMA ÁREA JARDINADA EN SU PARTE POSTERIOR. CABE MENCIONAR QUE A PESAR DE SER ONCE LOTES SEGÚN EL TRAZO ORIGINAL, ÚNICAMENTE SE APRECIAN SIETE UNIDADES RESIDENCIALES EN ESTA SUPERMANZANA.

PUES BIEN, UNA VEZ SEMBLANTEADOS EN FORMA GENERICA LOS PRINCIPALES ASPECTOS DE ORDEN FISICO Y DE IMAGEN, PROCEEDO A EXPLICAR - A MANERA DE SINTESIS DEL PRESENTE CAPITULO - LA FORMULA DE APLICACION DEL MODELO DE REORDENAMIENTO ESTABLECIDO COMO EJEMPLO PRACTICO EN EL AMBITO ESPACIAL DE ESTAS DOS SUPERMANZANAS. (LA 8 Y LA 9 DEL SECTOR III)

EL PRIMER PASO Y COMO EN TODOS LOS CASOS, SERIA EL DE LLEVAR A CABO UNA FUSION COMPLETA DE TODOS LOS PREDIOS QUE COMPONEN EL AMBITO DE APLICACION DEL MODELO. PARA EL QUE NOS OCUPA, SE TRATA DE LA FUSION DE UN TOTAL DE DIECISIETE LOTES QUE DE ESTA MANERA PRESENTARIA UN ESCENARIO INTEGRAL, NO FRACCIONADO; EL CUAL SE CONTEMPLA COMO UN ESPACIO FISICO UNITARIO, DENTRO DEL QUE HABRA DE PLANTEARSE UNA ESTRATEGIA DE ZONIFICACION EN BASE A UN PROGRAMA DE EQUIPAMIENTO. Y DESDE LUEGO, A LOS CRITERIOS DE DOSIFICACION ESTABLECIDOS EN LOS APARTADOS DE ACCIONES DE PLANIFICACION PARA LA CONFIGURACION DE LA ESTRUCTURA URBANA, VISTOS ANTERIORMENTE EN ESTE MISMO CAPITULO Y EN REFERENCIA FUNDAMENTALMENTE A AQUELLAS QUE SE ORIENTAN HACIA EL RUBRO DEL USO DEL SUELO.

EN CUANTO A LA UTILIZACION DEL SUELO Y REFERIDA A DESPLANTES, LA DOSIFICACION SERIA EN TERMINOS GENERALES DE LA SIGUIENTE MANERA:

1.- RESIDENCIA:	VERTICAL.- SEMBRADO DE TRES TORRES CON EL PROYECTO PROTOTIPO.	4790 M2	20%
	HORIZONTAL.- SEMBRADO DE 24 UNIDADES CON UN PROYECTO UNIFAMILIAR DE 240 M2 EN DOS NIVELES.	2874 M2	12%
2.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS (VER PROGRAMA).		5988 M2	25%
3.- ESPACIOS ABIERTOS.- PLAZAS Y ANDADORES,		718 M2	3%
	AREA DE JUEGOS Y CANCHAS DEPORTIVAS,	1198 M2	5%
	AREAS VERDES JARDINADAS.	3592 M2	15%
4.- VIALIDAD (INCLUYE ZONAS DE ESTACIONAMIENTO EXTERIOR)		4790 M2	20%
	AREA TOTAL	23 950 M2	100%

EL PROGRAMA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PARA UN SUBSISTEMA TIPICO, SE PODRIA COMPONER DE LO SIGUIENTE:

- DE EDUCACION.- GUARDERIA
JARDIN DE NIÑOS
ESCUELA DE ARTES Y OFICIOS
- DE SALUD.- MINICLINICA DE ESPECIALIDADES
CONSULTORIOS MEDICOS
- DE SERVICIO Y ADMINISTRACION.- DEPÓSITO DE AGUA POTABLE
DEPÓSITO DE GAS
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS
SUBESTACION ELECTRICA
OFICINA DE CORREOS Y TELÉGRAFO
MÓDULO DE SEGURIDAD

- DE COMERCIO:
 - BANCA DE SERVICIOS PERSONALIZADO
 - MERCADO COMERCIAL CON TIENDA DE AUTOPARQUEO
 - NUCLEO DE SERVICIOS BASICOS PARA EL COMAR

- DE ENTRETENIMIENTO Y CULTURA:
 - CINEMAS
 - BOLICHE
 - CAFETERIA
 - AREA DE JUEGOS
 - BAR-RESTAURANTE DE ESPECIALIDADES
 - MUSEO-GALERIA
 - BIBLIOTECA
 - AUDITORIO DE USOS MULTIPLES Y EVENTOS ESPECIALES
 - TEMPLO ECUMENICO
 - CANCHAS DEPORTIVAS Y JUEGOS INFANTILES



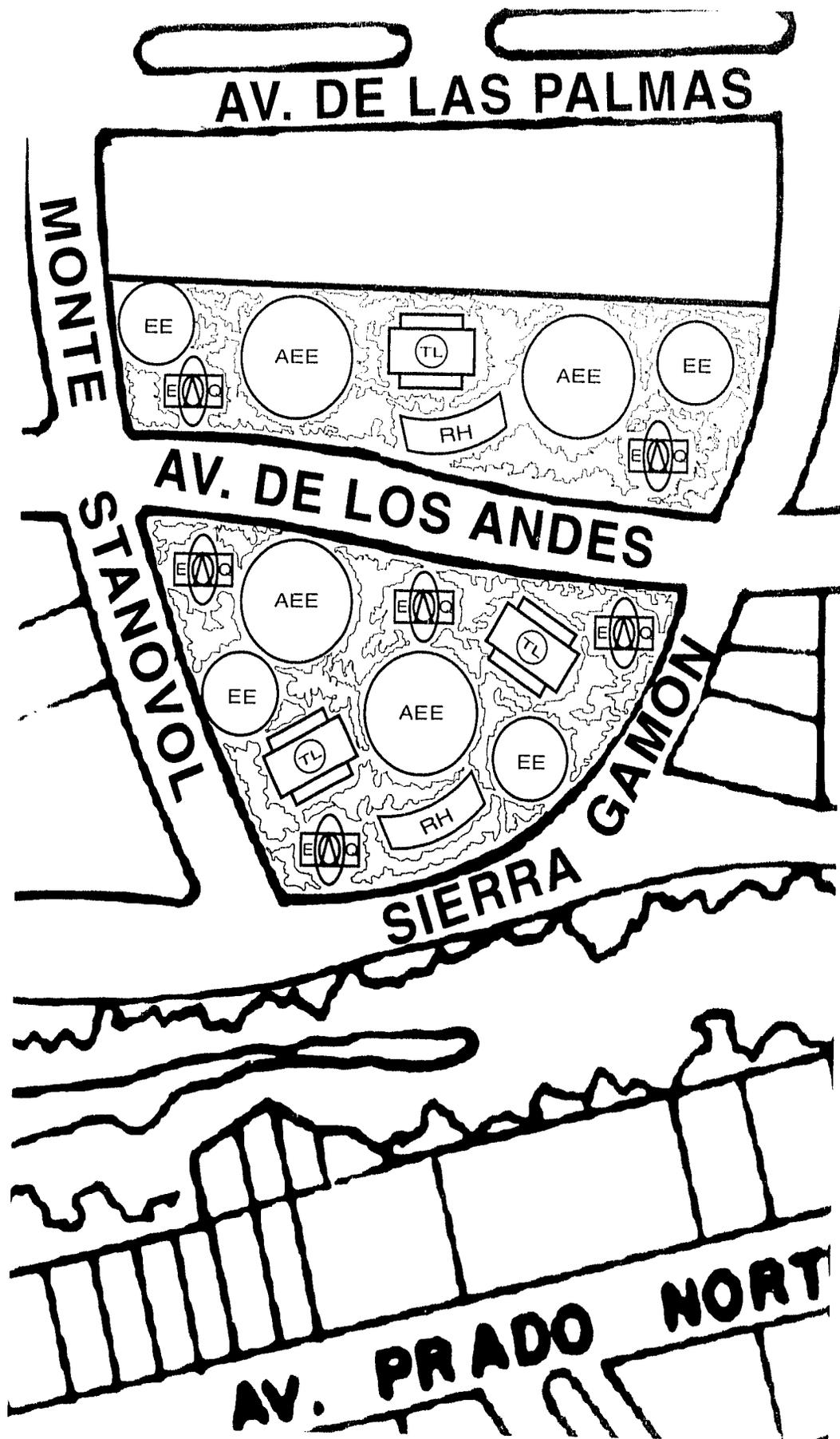
EL SEMBRADO DE ESTE PROGRAMA SE DEBERÁ LLEVAR A CABO BAJO UN PATRÓN DE DISEÑO URBANO MUY ORGÁNICO Y DE TRAZO LIBRE, RESPONDIENDO DE ALGUNA MANERA A LA PROPIA GEOMETRÍA CURVILÍNEA QUE TIENEN LAS MISMAS SUPERMANZANAS SELECCIONADAS Y HASTA EL MISMO CONTEXTO GENERAL DE LAS LOMAS DE CHAPULTEPEC. CORRESPONDIENDO TAMBIÉN A LAS CURVAS DE NIVEL QUE PRESENTA LA TOPOGRAFÍA EXISTENTE EN EL SUELO DE LOS PROPIOS LOTES, TRATANDO SIEMPRE DE CREAR ESPACIOS Y TRAYECTORIAS AMABLES CON REMATES VISUALES AGRADABLES EN PLANOS SECUENCIALES, CON LA MÁXIMA INTEGRACIÓN AL CONTEXTO NATURAL DE LAS ÁREAS JARDINADAS.

EL PASO FINAL PARA LOGRAR EL AGRUPAMIENTO Y LA OPERATIVIDAD DEL MODELO DE UNA FORMA AGRADABLE Y SOBRE TODO EFICIENTE, ES, PARA EL CASO QUE NOS OCUPA:

CON UN SEMBRADO DE TRES TORRES DE CONDOMINIO, IDÉNTICAS AL PROTOTIPO DESARROLLADO, BAJO LAS CUÁLES DEBERÁN DE CONSTRUIRSE LOS SÓTANOS NECESARIOS DE ESTACIONAMIENTO, QUE DEN CABIDA EN FORMA FUNCIONAL Y SUFICIENTE A LOS AUTOMÓVILES PROPIEDAD TANTO DE RESIDENTES COMO DE VISITANTES. UNA DE LAS TORRES, SUGIERO UBICARLA EN LA PARTE MEDIA DE LA SUPERMANZANA 8 Y LAS OTRAS DOS A LOCALIZARSE EN FORMA EQUIDISTANTE EN LOS PUNTOS INTERMEDIOS DE LA SUPERMANZANA 9, DIAMETRALMENTE OPUESTAS ENTRE SÍ EN DIAGONAL UNA A LA OTRA.

LOS NÚCLEOS DE EQUIPAMIENTO SEGÚN PROGRAMA, QUEDARÁN SEMBRADOS TRES O CUATRO DE ELLOS EN LOS PERÍMETROS DE LAS SUPERMANZANAS Y EN UNA UBICACIÓN MUY ACCESIBLE A LAS ARTERIAS VIALES QUE LAS CIRCUNDAN. ESTOS EQUIPAMIENTOS PODRÁN CAPTAR POR ESA POSICIÓN ESTRATÉGICA, TANTO AL PÚBLICO EXTERNO A LA ZONA, COMO A LOS HABITANTES DE LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES CERCANOS.

EN LAS ZONAS INTERIORES DEL CONJUNTO, SE LOCALIZARÁN TANTO LOS NÚCLEOS HORIZONTALES DE RESIDENCIA UNIFAMILIAR COMO LOS ESPACIOS ABIERTOS TANTO DE PLAZAS PÚBLICAS, ÁREAS DEPORTIVAS PRIVADAS Y ÁREAS DE JUEGOS SEMIPÚBLICAS. EL RESTO DE LAS ZONAS SE DESTINARÁ A ANDADORES, TERRAZAS, ÁREAS JARDINADAS, ESPEJOS DE AGUA Y PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE SUPERFICIE. SE PROPONE PARA INTERCONECTAR ESTAS DIFERENTES ÁREAS EXTERIORES, ANDADORES SEMICUBIERTOS A BASE DE ENTRAMADOS Y VIGUERÍA DE MATERIALES NATURALES COMO MADERA Y PIEDRA ORNAMENTADOS CON FOLLAJE DECORATIVO. FOMENTANDO CON ÉSTO EL PASEO PEATONAL EN DISTANCIAS CORTAS Y LA PRÁCTICA DE LA CAMINATA O CARRERA DEPORTIVA, ASÍ COMO EL USO DE LA BICICLETA, PATINETA U OTROS MEDIOS QUE DESALIENTEN LA UTILIZACIÓN DEL AUTOMÓVIL EN EL INTERIOR DE LOS CONJUNTOS.



CON OBJETO DE ILUSTRAR DE MANERA GRAFICA EL PLANTEAMIENTO ANTERIORMENTE DESCRITO, SE PRESENTAN EN ESTE DOCUMENTO UN PAR DE APUNTES PERSPECTIVOS, LOS CUALES MUESTRAN CON BASTANTE CLARIDAD LOS ELEMENTOS COMPONENTES DEL PROGRAMA DESARROLLADO.

UNO DE ESTOS APUNTES ES UNA PANORAMICA GENERAL AEREA DEL CONJUNTO, VISTA DESDE EL PUNTO EXTREMO SUR DE LA SUPERMANZANA 9 Y EL SEGUNDO, ES UNA VISTA MAS PARTICULAR Y DE DETALLE, QUE MUESTRA DESDE UNA POSICION A LA ALTURA DE UN OBSERVADOR NORMAL, ALGUNOS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS, TANTO DEL PROTOTIPO RESIDENCIAL COMO DE UN NUCLEO DE EQUIPAMIENTO. TODOS ESTOS ELEMENTOS, ARTICULADOS EN EL AMBITO EXTERIOR POR AQUELLOS ESPACIOS Y MOBILIARIOS QUE ESTRUCTURAN LAS AREAS JARDINADAS, LAS TERRAZAS, LAS CICLOPIS-TAS Y LAS ZONAS DE JUEGOS INFANTILES.



EN APOYO A ESTOS APUNTES, PRESENTO TAMBIÉN UN SEMBRADO DIAGRAMÁTICO DE LÍNEA SIMPLE EN EL PLANO DE LA PÁGINA 91 , DENTRO DEL CUAL SE LOCALIZAN EN ZONIFICACIÓN APROXIMADA LOS DIFERENTES ELEMENTOS QUE CONFORMAN A MANERA DE SISTEMA URBANO EL PROGRAMA GENERAL DEL MODELO DESARROLLADO, CON LA NUEVA PROPUESTA DE UTILIZACIÓN DEL SUELO EN FORMA INTEGRAL.

COMO ÚLTIMO ASPECTO EXPLICATIVO Y PARA TERMINAR CON ESTE CAPÍTULO DEDICADO A LA PROPUESTA DE REORDENAMIENTO, A CONTINUACIÓN EXPONGO ALGUNOS CONCEPTOS DE DISEÑO AMBIENTAL, QUE PODRÍAN SER APLICADOS AL MODELO DENTRO DEL CONJUNTO PROPUESTO. LO ANTERIOR COMO APOYO CONCEPTUAL AL PROPIO PROYECTO URBANÍSTICO QUE DA ESCENARIO Y MARCO DE REFERENCIA AL PROTOTIPO ARQUITECTÓNICO DENOMINADO **TORRE LOMAS**.

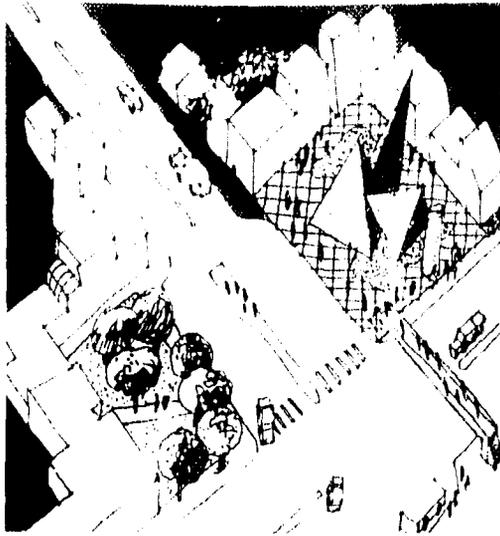
A) De ZONIFICACION:

ES MUY IMPORTANTE ESTE ASPECTO, PORQUE CUANDO NO ESTÁ BIEN DEFINIDO, DA POR RESULTADO MEZCLAS INDESEABLES EN LOS DIFERENTES USOS DE SUELO Y UNA ESTRUCTURA FUNCIONAL POCO CLARA Y EFICIENTE. SE PROPICIA LA DIFICULTAD DE LOS USUARIOS PARA IDENTIFICARSE CON LOS ELEMENTOS DEL LUGAR, ASÍ COMO PARA ORIENTARSE FÁCILMENTE AL CIRCULAR POR EL CONJUNTO.



IGUALMENTE CUANDO LA ZONIFICACIÓN NO CONSIDERA AL MEDIO AMBIENTE, ENTONCES SE AFECTA AL ECOSISTEMA LOCAL Y ÉSTO TRAE COMO CONSECUENCIA UN CIERTO GRADO DE DETERIORO AMBIENTAL. ASÍ PUES SE REQUIERE ESTABLECER UN EQUILIBRIO Y UNA CONGRUENCIA ENTRE SUS COMPONENTES, DETERMINANDO LA APTITUD DEL TERRENO DE ACUERDO CON SUS PARTICULARES CARACTERÍSTICAS FÍSICO - ESPACIALES. LOGRANDO ASÍ UNA UTILIZACIÓN MÁS RACIONAL Y ADECUADA DE ÉL, EN BASE A DESARROLLAR PRECISAMENTE UN BUEN CONCEPTO DE ESPACIALIDAD QUE FUNJA COMO ELEMENTO RECTOR EN EL DISEÑO DEL CONJUNTO.

EL CONCEPTO ESPACIAL EN ESTE TIPO DE CONJUNTOS ESTÁ COMPUESTO POR ESPACIOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS BIEN DEFINIDOS, DIMENSIONADOS, JERARQUIZADOS, SECUENCIADOS Y ARTICULADOS; QUE LE IMPRIMEN SU CARÁCTER, ORDEN, IDENTIDAD, Y ORIENTACIÓN. VALORES QUE DAN FUERZA Y PERSONALIDAD AL CONJUNTO MISMO FRENTE A SUS PROPIOS USUARIOS Y A LA COMUNIDAD CIRCUNDANTE.

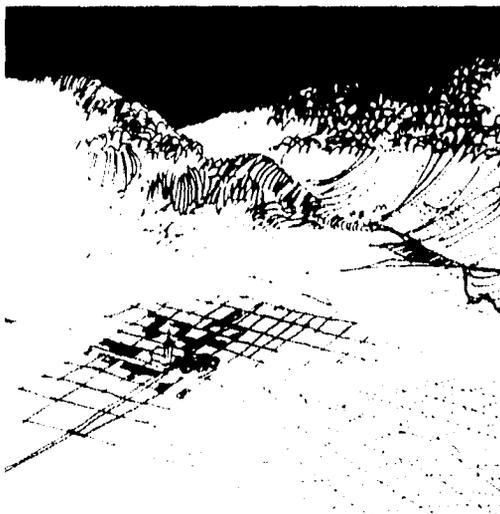


ALGUNOS CRITERIOS APLICABLES SERIAN LOS SIGUIENTES:

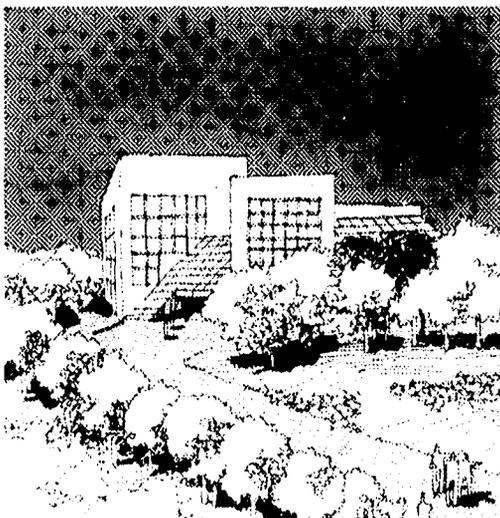
- LA ZONIFICACION DEBE PARTIR DE PRINCIPIOS BÁSICOS, EN LOS CUALES RADIQUE EL CRITERIO MISMO DE SU COMPOSICION Y ESTRUCTURA. LA CUAL DEBE OFRECER TANTO A SUS PROPIOS HABITANTES COMO A SUS VISITANTES Y USUARIOS, UN ESQUEMA QUE FUNCIONALMENTE SEA LO MAS EFICIENTE Y CLARO POSIBLE, ADEMAS POR SUPUESTO, DE AGRADABLE.

- HACER LA DISTINCION ENTRE LAS CUALIDADES FUNCIONALES DE CADA USO DE SUELO, PARA QUE ESTAS SEAN PREFERENTEMENTE CONSIDERADAS ESPACIALMENTE SEPARADAS.

- HACER UN ANÁLISIS PROGRAMATICO PARA DETERMINAR CUÁNTAS Y CUÁLES DE LAS ACTIVIDADES PUEDEN SER AGRUPADAS DENTRO DEL MISMO ESCENARIO, CUÁLES DEBEN ESTAR SEPARADAS PERO PRÓXIMAS ENTRE SÍ Y CUÁLES DEFINITIVAMENTE AISLADAS ENTRE ELLAS. ESTE ANÁLISIS AYUDA A INTERRELACIONAR USOS Y DETERMINA ORDENADAMENTE SU CONFIGURACION Y CARÁCTER DETERMINANTE.



- BUSCAR - DENTRO DE LOS ELEMENTOS PREDOMINANTES - AQUELLOS QUE TENGAN UNA MEJOR PRESENCIA PARA INCORPORARLOS AL MANEJO ESPACIAL DE LA PROPUESTA. CONTRASTANDO ARMÓNICAMENTE CON AQUELLOS DEL PAISAJE MISMO, SEA ÉSTA NATURAL O URBANO, EQUILIBRANDO CON ÉSTO LAS PERSPECTIVAS INTERIORES Y EXTERIORES DEL CONJUNTO.



ESTOS PRINCIPIOS BÁSICOS, SE REFIEREN EN NUESTRO CASO PRINCIPALMENTE A:

- CRITERIOS DE ESQUEMA RESIDENCIAL

PONIENDO ÉNFASIS EN LA APLICACIÓN DE UNA ALTA DENSIDAD, UTILIZANDO UN PROTOTIPO FUNDAMENTALMENTE VERTICAL Y COMBINANDO CON ALGUNA PORCIÓN DEL TIPO UNIFAMILIAR EN PLANTEAMIENTO HORIZONTAL.

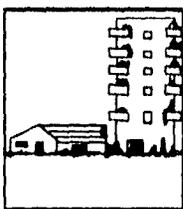
- CRITERIOS DE ESPACIO ABIERTO

PONIENDO ENFASIS EN LA CREACIÓN DE UN BUEN NÚMERO DE ÁREAS JARDINADAS, CON EQUIPAMIENTO AL AIRE LIBRE TAL COMO PARQUES, CICLOPISTAS Y CANCHAS DEPORTIVAS.

- CRITERIOS DE MOVIMIENTO

PONIENDO ENFASIS PREDOMINANTEMENTE EN EL TRÁNSITO PEATONAL RESPECTO AL VEHICULAR.

- LA ZONIFICACIÓN DEBE LLEVAR IMPLÍCITA UNA PROPUESTA DE MANEJO ESPACIAL O DE SECUENCIAS VISUALES, QUE DEBEN SER RECTORAS EN EL DISEÑO INTRAURBANO DEL CONJUNTO. DE PREFERENCIA SE TRATA DE ARTICULAR VISUALMENTE TODOS LOS USOS (DE SUELO), PARA DARLE A LOS RECORRIDOS PRINCIPALES UN SENTIDO CLARO, UNA DIRECCIÓN RACIONAL, UNA ORIENTACIÓN LÓGICA, UNA SECUENCIA AGRADABLE Y UNA JERARQUÍA ESPACIAL EQUILIBRADA.

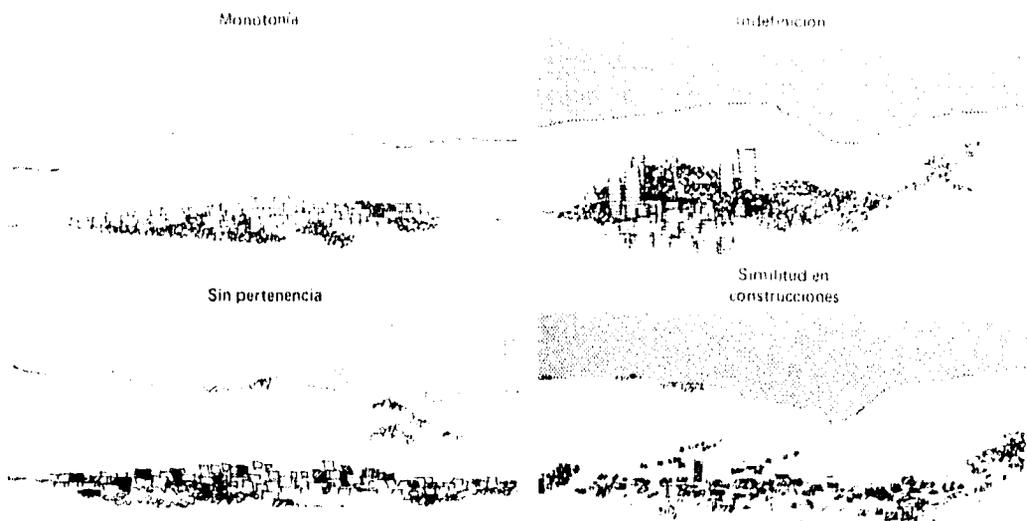


- POR ÚLTIMO, DEBE TAMBIÉN BUSCAR LA ZONIFICACIÓN UNA ADECUADA Y EFICIENTE PROPUESTA DE ESTRUCTURACIÓN VIAL QUE FORMALICE Y DÉ CABIDA A LA INTENCIÓN ESPACIAL, ADEMÁS DE SATISFACER LOS REQUERIMIENTOS FUNCIONALES Y DE CONFORT DEL PROGRAMA MISMO. LA VIALIDAD – TANTO VEHICULAR COMO PEATONAL – ES LA COLUMNA VERTEBRAL DEL SISTEMA QUE ARTICULA Y HACE CONGRUENTE LA ZONIFICACIÓN DENTRO DE LAS PROPIAS CONDICIONES DEL CONJUNTO.

B) DE IMAGEN URBANA

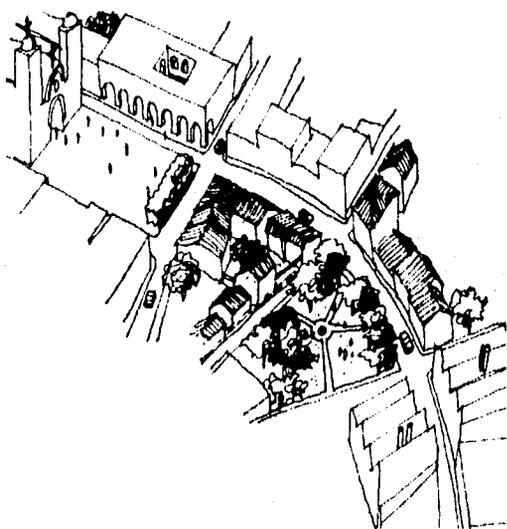
DIFÍCILMENTE EL MISMO AMBIENTE URBANO PUEDE CUMPLIR CON TODOS LOS CRITERIOS NORMATIVOS DEL DISEÑO. RAZÓN POR LA QUE DEBE PUGNARSE PORQUE EL ESPACIO QUE LO CONFIGURA SATISFAGA EL MAYOR NÚMERO DE ELLOS, EN FUNCIÓN DE LOGRAR UNA IMAGEN DE CONTEXTO LO MÁS NÍTIDA Y VIGOROSA POSIBLE.

EN MUCHAS OCASIONES DENTRO DE NUESTRA DETERIORADA CIUDAD, SE PRESENTAN DE ORIGEN O DE TRANSICIÓN ZONAS QUE CONTIENEN MASAS AMORFAS DE URBANIZACIÓN MEDIOCRE, QUE NO PRODUCEN UNA IMAGEN CLARA Y FUNCIONAL DE VERDADERA PERTENENCIA CONTEXTUAL DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANO. LAS NUEVAS URBANIZACIONES CARECEN DE PUNTOS FOCALES DE INTERÉS O IDENTIFICABLES CON UNA COMUNIDAD QUE NO DESARROLLA RELACIÓN ALGUNA O ARRAIGO CON ELLAS. NO REVELAN – EN LA MAYORÍA DE LOS CASOS – LAS FUNCIONES BÁSICAS EN CUANTO A SU NATURALEZA, ESTATUS, ORGANIZACIÓN O HISTORIA; TECNOLOGÍA, CULTURA O AMBIENTE PROPIO Y ORIGINAL. COMO TAMPOCO REFLEJAN CON CLARIDAD SUS LÍMITES Y ÁMBITOS ESTRUCTURALES O SUS PROPIAS RUTAS DE FLUJO O COMUNICACIÓN. LO QUE PRODUCE CONFUSIÓN, DESORIENTACIÓN, DESALIENTO Y DESAPEGO DE LA COMUNIDAD MISMA QUE LAS HABITA, CON EL CONSECUENTE EFECTO NOCIVO A NIVEL COMERCIAL E INMOBILIARIO.



LOS CRITERIOS NORMATIVOS PARA CONSIDERARSE EN EL DISEÑO, PODRÁN SER LAS SIGUIENTES:

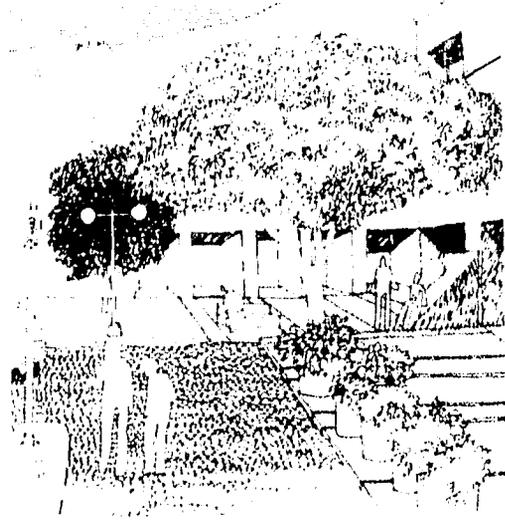
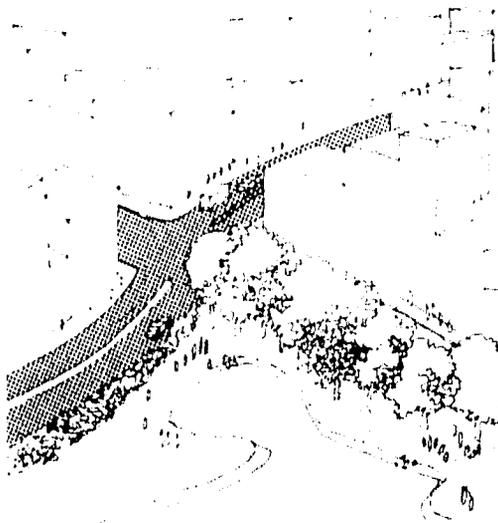
- PARA LA ESTRUCTURA VISUAL DEBE CREARSE UNA ESPECIE DE "HIPÓTESIS" VISUAL O IMAGEN MENTAL ORGANIZADA, BASADA UN TANTO EN LA EXPERIENCIA, PROPÓSITO Y TENDENCIA DEL USUARIO. PROCURANDO OTORGARLE ESTÍMULOS ALCANZABLES A SU VISTA, MEDIANTE LA ORGANIZACIÓN DE PLANOS CON CARACTERÍSTICAS FÍSICAS QUE DENOTEN CONTINUIDAD, DIFERENCIACIÓN, PREDOMINANCIA, CONTRASTE, SIMETRÍA, ORDEN O REPETICIÓN DE LAS FORMAS CONTRA LOS CAMPOS. ESTAS PARTES IDENTIFICABLES DEBEN ESTAR ORGANIZADAS DE MODO TAL, QUE CUALQUIER OBSERVADOR PUEDA PERCIBIRLAS Y RELACIONARLAS CONCIENTE O INCONCIENTEMENTE, ENCONTRANDO SU UBICACIÓN EN EL TIEMPO Y EL ESPACIO DE MANERA MÁS O MENOS NATURAL.



LA IMÁGEN URBANA ESTÁ INTEGRADA POR DIVERSOS ELEMENTOS FÍSICO - ESPACIALES, QUE DEBEN ESTAR ARTICULADOS Y ESTRUCTURADOS DE MANERA TAL, PARA QUE EN CONJUNTO TRANSMITAN AL OBSERVADOR UNA PERSPECTIVA LEGIBLE, ARMÓNICA Y CON SIGNIFICADO DE PERTENENCIA.

EL ESPACIO Y SUS COMPONENTES DEBEN SER LEGIBLES NO SÓLO CUANDO SE TRANSITA A TRAVÉS DE ÉL, SINO TAMBIÉN CUANDO SE LE RECUERDA. AYUDANDO CON ÉSTO AL SENTIDO DE ORIENTACIÓN Y AL DE IDENTIDAD INDIVIDUAL Y SU RELACIÓN CON EL CONTEXTO LOCAL Y CIUDADINO.

ESTA SENSACIÓN PROPICIA LA COHESIÓN SOCIAL, QUE SE IDENTIFICA CON ELEMENTOS CRUCIALES TALES COMO: ÁREAS BÁSICAS FUNCIONALES, RED DE CIRCULACIONES Y AFORO, CENTROS DE ACTIVIDAD COMUNITARIA, ELEMENTOS HISTÓRICOS, SOCIOCULTURALES Y NATURALES DE APOYO Y CONVIVENCIA; ASÍ COMO ESPACIOS ABIERTOS DE ENTRETENIMIENTO Y DESCANSO. TODO COMO UN SISTEMA INTEGRADO QUE RELACIONA TANTO A LA PROPIA ESTRUCTURA SOCIAL COMO A LOS ASPECTOS PRINCIPALES DE LA ACTIVIDAD COTIDIANA, LOS VALORES Y ASPIRACIONES HUMANAS, ASÍ COMO LA MISMA IDIOSINCRACIA Y EL CARÁCTER INDIVIDUAL DE LOS MIEMBROS DE LA COMUNIDAD QUE LO HABITA Y DISFRUTA.



ALGUNOS DE ESTOS ELEMENTOS COMPONENTES DEL ESPACIO URBANO AL SER UTILIZADOS EN CUALQUIER MODELO DE REORDENAMIENTO, SON ENTRE OTROS:

- CONTRASTE Y TRANSICIÓN

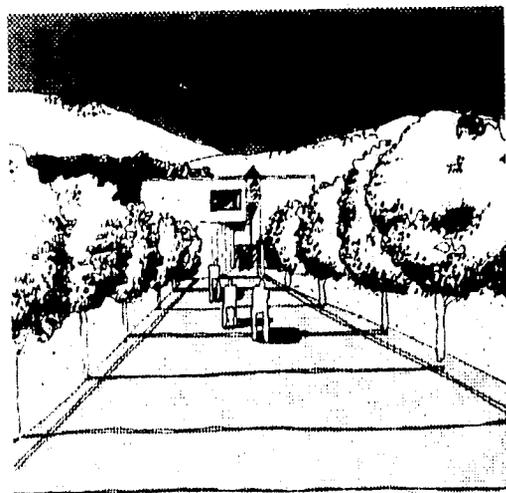
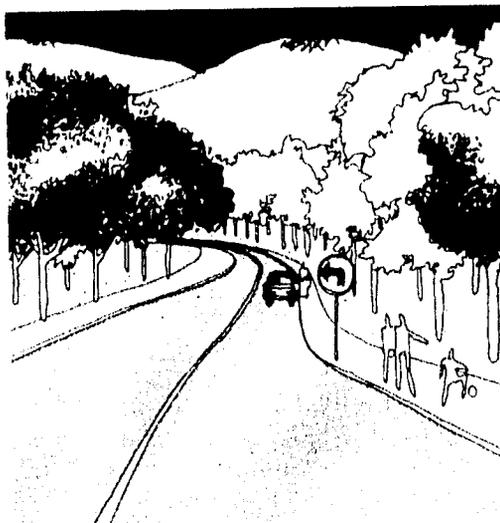
LA VARIACIÓN O APLICACIÓN RÍTMICA DE LAS FORMAS, CONSTITUYEN TAMBIÉN UN MODO DE RELACIONAR LAS PARTES (EJ. TORRES VERTICALES CONTRA RESIDENCIAS HORIZONTALES DE CONJUNTO. AREA VERDE DE OESCANSO CONTRA CICLOPISTA O AREA DE JUEGOS).

- JERARQUIZACIÓN Y PREDOMINANCIA

ES LA SUBORDINACIÓN O INTERRELACIÓN FORMAL POR MAGNITUD O PRESENCIA, ENTRE ELEMENTOS ESLABONADOS O SOMETIDOS ENTRE SÍ DENTRO DEL CONJUNTO (EJ. HILERA DE ÁRBOLES CONTRA MACIZOS Y PRADOS).

- SECUENCIA VISUAL Y ORIENTACIÓN

DIRECCIÓN Y CLARIDAD EN LA PROGRESIÓN DEL ESPACIO, MEDIANTE TRAYECTORIAS Y CIRCULACIONES QUE SUGIEREN LA SUCESIÓN DE PLANOS Y ELEMENTOS QUE PREPARAN AL OBSERVADOR ENTRE SUCESO Y SUCESO. REVELÁNDOLE NOVEDADES E INFORMACIÓN DE MANERA PLACENTERA (EJ. ESPEJOS DE AGUA, TERRAZAS, PLAZAS, ESCULTURAS, MACIZOS DE EDIFICIOS, ETC.)



- PROPORCIÓN Y ESCALA

SIENDO ESTOS ELEMENTOS DE RELACION DIMENSIONAL TANTO FÍSICA COMO PSICOLÓGICA ENTRE EL OBSERVADOR Y LOS ELEMENTOS DEL CONJUNTO, CON UNA DETERMINADA APLICACIÓN, LOS ESPACIOS DIFIEREN EN CARÁCTER Y PRESENCIA FORMAL ANTE EL SUJETO. QUIEN PODRÁ EXPERIMENTAR SEGÚN EL CASO, DIVERSAS SENSACIONES AGRADABLES O INCÓMODAS (EJ. PLAZAS DE TAMAÑO ADECUADO A LA FUNCIÓN, ANDADORES GENEROSOS PERO NO EXAGERADOS).

- FORMA, DEFINICIÓN Y ARTICULACIÓN ESPACIAL

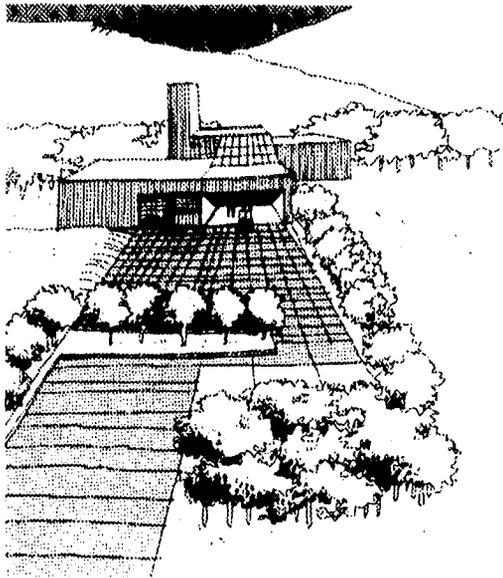
EL ELEMENTO ARQUITECTÓNICO ES EL PUNTO DE CONTACTO ENTRE LA MASA Y EL ESPACIO DONDE SE GENERA LA INTERRELACIÓN DEL HOMBRE CON SU MEDIO AMBIENTE. ESTABLECIENDO RIQUEZA Y VARIEDAD A BASE DE FORMAS ARMÓNICAS QUE PROYECTEN TEXTURA, COLOR, VOLUMEN, EQUILIBRIO, LUZ, SOMBRA, ETC; SE DELIMITAN LOS ESPACIOS Y SE DA ESCENARIO A LA ACTIVIDAD HUMANA, OTORGANDO A SU VEZ CALIDAD AL CONTEXTO URBANO Y GENERANDO SENSACIONES Y ESTADOS PSICOLÓGICOS AGRADABLES AL USUARIO. (EJ. MACIZOS, VANOS, VOLÚMENES EN LOS EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO Y DE RESIDENCIA).

- ACTIVIDAD Y CONTINUIDAD

LA INTERACCIÓN, LA COMUNICACIÓN Y EL INTERCAMBIO VISUAL, ES UN RECURSO PARA ESTIMULAR EL CONTACTO HUMANO Y LA INTERRELACIÓN DE LAS ACTIVIDADES COMUNITARIAS. UN PROPÓSITO DEL DISEÑO, ES LA MOTIVACIÓN PARA ARTICULAR EVENTOS Y PERSONAS ENTRE SÍ EN UNA SECUENCIA CONTINUA DE VIVENCIAS QUE EMITAN INFORMACIÓN Y GENEREN SENSACIONES EN QUIENES TRANSITAN A TRAVÉS DEL ESPACIO URBANO. (EJ. CICLOPISTAS, CANCHAS, JUEGOS INTERCONECTADOS VISUALMENTE CON LAS TERRAZAS EXTERIORES, QUE SON CONTINUACIÓN DE LOS ESPACIOS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL, CULTURAL O GASTRONÓMICO).

- DIVERSIDAD Y MOVIMIENTO

LAS VARIABLES DEL MEDIO AMBIENTE POR RIQUEZA EN EL CONCEPTO Y LA SOLUCIÓN DE SU DISEÑO, OTORGAN AL USUARIO UNA AMPLIA GAMA DE VIVENCIAS Y SENSACIONES DENTRO DE UN CONTEXTO DE SEGURIDAD Y CONFORT QUE ESTIMULAN SU CRECIMIENTO Y ANHELO DE PERMANENCIA. POR OTRO LADO, EL MOVIMIENTO SECUENCIAL Y VARIADO A TRAVÉS DEL ESPACIO, CREA UNA CONTINUIDAD DE EXPERIENCIAS DERIVADAS DIRECTAMENTE DE LA NATURALEZA Y FORMA DE LOS PROPIOS ESPACIOS A TRAVÉS DE LOS CUALES EL MOVIMIENTO OCURRE. ESTO ES LA CLAVE PARA EL CONCEPTO DE SISTEMAS Y SUBSISTEMAS DE EXPERIENCIA ESPACIAL, EN DONDE EL SER HUMANO DISFRUTA Y GENERA SUS PROPIAS Y DIVERSAS EXPERIENCIAS DE VIDA (EJ. FOROS, PLAZAS PÚBLICAS, TEATROS AL AIRE LIBRE).



- RECESSION Y PROFUNDIDAD DE PLANOS

LA POSICIÓN OPUESTA Y CONFRONTADA ENTRE LOS DIFERENTES REMATES VISUALES O FOCALES DENTRO DE UN CONTEXTO URBANO-ARQUITECTÓNICO, CONSTITUYE UNA SUTIL Y A LA VEZ COMPLEJA GEOMETRÍA ESPACIAL, A TRAVÉS DE LA CUAL EL OBSERVADOR SE MUEVE. LOGRANDO CON ELLO UNA INTERESANTE RELACIÓN ARMÓNICA CONTINUA Y CAMBIANTE.

EL ESTABLECIMIENTO DE ENLACES ENTRE OBJETOS UBICADOS EN DIFERENTES PLANOS, ENFATIZAN, ENCUADRAN, ORIENTAN Y RELACIONAN NO SOLO AL OBSERVADOR CON LOS DIVERSOS ELEMENTOS, SINO A ÉSTOS ENTRE SI. ESTABLECEN CON CLARIDAD LA MEDIDA DE LA PROFUNDIDAD DE CAMPO QUE PERMITE LA ORIENTACIÓN Y GENERA EL MOVIMIENTO, DESCUBRIENDO AL ABRIR Y CERRAR LA SECUENCIA DE PERSPECTIVAS, EL CARÁCTER Y LA NATURALEZA DE LAS FORMAS QUE CONFIGURAN EL CONJUNTO DEL ESPACIO AMBIENTAL.

(EJ. TORRES DE RESIDENCIA VERTICAL AL FONDO CONTRA ÁREAS VERDES. PLAZAS Y ANDADORES AL CENTRO. TERRAZAS CONTRA VOLÚMENES DE EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO. ESPEJOS DE AGUA CONTRA ESCALERAS Y MACIZOS ARQUITECTÓNICOS).

C) DE EQUIPAMIENTO

EL PROBLEMA DE UNA FALTA DE PLANEACIÓN EN LA CORRECTA DOTACIÓN DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD EN ESTE RUBRO, LLEVA COMO CONSECUENCIA A UNA ATOMIZACIÓN INADECUADA DE ELLOS Y A UN CONSIDERABLE NIVEL DE INEFICIENCIA Y DESORDEN. ENTRE OTRAS COSAS, PORQUE ORILLA Y EXPONE A LOS USUARIOS AL INDISCRIMINADO USO DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS Y AL RECORRIDO DE LARGAS DISTANCIAS QUE CONLLEVAN LA ELEVACIÓN DE COSTOS SOCIALES Y LA ALTERACIÓN DEL PROPIO ECOSISTEMA, SIN PROFUNDIZAR YA EN EL CONSECUENTE DETERIORO DEL PERFIL E IMAGEN URBANA.

PARA LOGRAR UNA CORRECTA PLANEACIÓN – ASEGURANDO QUE SU ÁREA ASIGNADA Y LOCALIZACIÓN DENTRO DEL CONJUNTO SEAN LAS MÁS ADECUADAS Y CONCENTRADAS PARA RENDIR EL MEJOR Y MÁS CERCANO SERVICIO A LA POBLACIÓN – RESULTA NECESARIO SELECCIONAR Y JERARQUIZAR RACIONALMENTE LAS NECESIDADES DE EQUIPAMIENTO POR ZONA, DENTRO DEL SEMBRADO GENERAL. IMPLEMENTÁNDOLO INCLUSO POR ETAPAS EN EL TRANSCURSO DEL TIEMPO QUE ESTÉ PREVISTO EL DESARROLLO GLOBAL, EN BASE A UNA ESTRATEGIA LÓGICA DE INVERSIÓN.

AUNQUE EXISTEN NORMAS Y COEFICIENTES USUALMENTE UTILIZADOS POR AUTORIDADES Y DESARROLLADORES EN GENERAL PARA UN MEJOR DESENVOLVIMIENTO Y GRADO DE SATISFACCIÓN, ÉSTOS DEBEN SER REVISADOS EN CADA CASO SEGÚN EL NIVEL DE CALIDAD DE SERVICIO QUE SE QUIERE BRINDAR A DETERMINADA POBLACIÓN EN DETERMINADA ZONA.

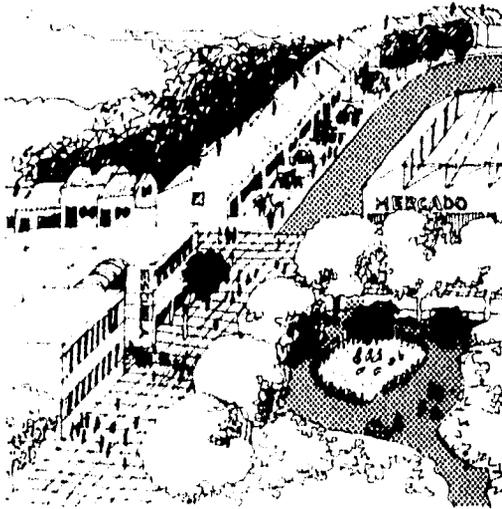
POR EJEMPLO – PARA EL TEMA Y LOCALIZACIÓN QUE NOS OCUPA EN EL MANEJO DE NUESTRO MODELO – SE DETERMINÓ LA APLICACIÓN DE UN ÍNDICE DEL 20% DEL TOTAL DE LA SUPERFICIE DE TERRENO PARA DESTINAR EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS, EN LUGAR DE UN 10 O 15% QUE SEÑALA USUALMENTE LA NORMA. LO ANTERIOR, EN FUNCIÓN DEL ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL TIPO DE MERCADO AL CUAL VA DIRIGIDO ESTE PRODUCTO INMOBILIARIO Y AL PODER DE COMPRA Y DISTRIBUCIÓN DE GASTO QUE EJERCE SU POBLACIÓN, ESPECÍFICAMENTE EN LOS RUBROS DE COMERCIO Y RECREACIÓN O ENTRETENIMIENTO.

POR LO QUE SE REFIERE A LA UBICACION DEL EQUIPAMIENTO, SE DEBE PROCURAR CONCENTRAR ESTE DE TAL MANERA QUE OFREZCA LAS MAYORES VENTAJAS A LOS RESIDENTES Y COLATERALMENTE A LOS VISITANTES DE LA ZONA.

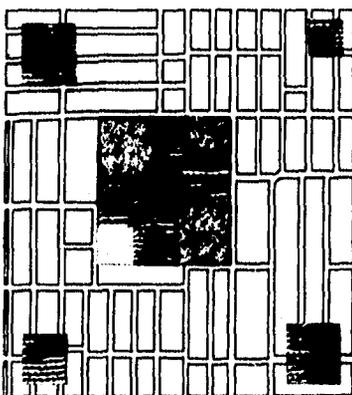
VENTAJAS COMO:

FACIL IDENTIFICACION.- QUE DESDE CUALQUIER PUNTO SE PUEDAN OBSERVAR SUS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS O GRAFICOS MAS RELEVANTES, GENERANDO NUCLEOS ATRACTIVOS QUE IDENTIFIQUEN LA ZONA Y LE OTORGUEN IMAGEN Y ESTATUS PROPIO IGUAL QUE A SUS HABITANTES.

FACIL ACCESO.- QUE LOS USUARIOS LOGREN EN UN SOLO VIAJE, ABARCAR EN EL MAYOR GRADO POSIBLE LA MAYORIA DE LOS PUNTOS DE DESTINO. NO SOLO POR COMODIDAD Y FUNCIONALISMO, SINO POR UNA MEJOR ECONOMIA DE ESCALA Y OPTIMIZACION DE LOS RECURSOS. COMO PODRIA SER A MANERA DE EJEMPLO, EL ACTUALMENTE TAN VALIOSO RECURSO TIEMPO.



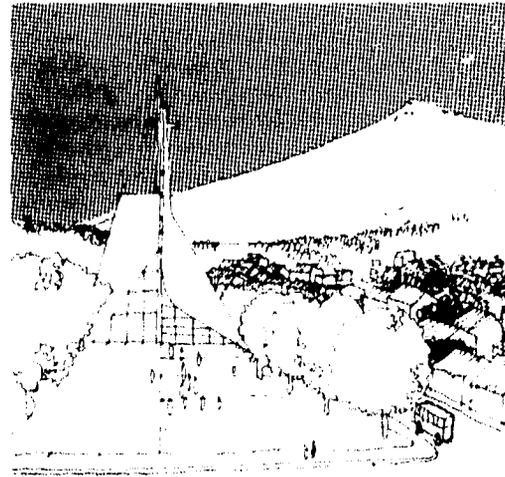
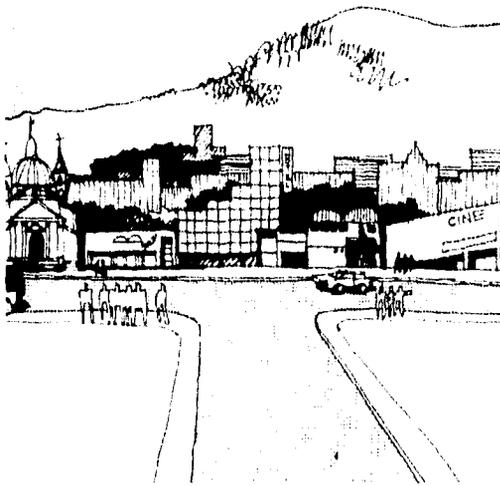
RESPECTO A ESTE PUNTO Y HABLANDO ESPECIFICAMENTE DE MI MODELO, LA PROPUESTA CONCRETA ES UBICAR LOS EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL, CULTURAL, RECREATIVO Y GASTRONOMICO; EN PUNTOS DE LA PERIFERIA DEL CONJUNTO ADJUNTOS A LAS VIALIDADES PRINCIPALES. ESTO CON OBJETO DE QUE LA CAPTACION DE USUARIOS SEA MAS AMPLIA Y HAGA MAS RENTABLE A LA INVERSION MISMA.



EN CUANTO A LOS RUBROS DE SALUD, EDUCACION Y DEPORTE, ASI COMO LO QUE SE REFIERE A USOS PROPIOS DE LA COMUNIDAD LOCAL EN CUANTO A ORGANIZACION Y CONVIVENCIA. SE PROPONE SU UBICACION HACIA LAS AREAS INTERNAS DEL CONJUNTO, CON UN PROPOSITO CLARO DE FOMENTAR Y PRESERVAR LA COHESION, SEGURIDAD E INTIMIDAD QUE DEMANDA LA NATURALEZA DE ESTAS INSTALACIONES Y DE SUS PROPIOS USUARIOS LOCALES.



FÁCIL TRANSITO.- QUE LAS PERSONAS QUE VISITAN LOS NÚCLEOS DE EQUIPAMIENTO, DEAMBULEN ENTRE ELLOS CON TODA SEGURIDAD Y CONFORT. PREFERENTEMENTE BAJO UN ESQUEMA PEATONAL A TRAVÉS DE PLAZAS, ANDADORES, VERANDAS, COBERTIZOS Y ÁREAS VERDES; QUE EN CONJUNTO ESTRUCTURAN UN AMBIENTE ALTAMENTE PLACENTERO. SIN OLVIDARSE DE LA CIRCULACIÓN VEHICULAR EXTERIOR, ACCESIBLE Y FUNCIONAL, QUE ALIMENTA A CADA CONCENTRACION Y A SUS ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO ADJUNTO.



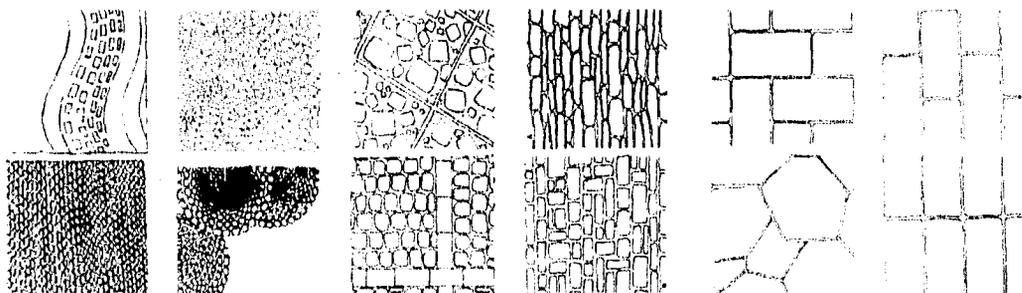
C) DE CARÁCTER

DEPENDIENDO DEL TRATAMIENTO ARQUITECTÓNICO Y DE PAISAJE QUE SE OTORQUE A LOS DIFERENTES COMPONENTES DEL CONJUNTO, SE LOGRARÁ EN TÉRMINOS FÍSICO-AMBIENTALES LA CORRECTA IMAGEN Y ADECUADA PERSONALIDAD DE CONTEXTO URBANO QUE UN COMPLEJO DE ESTA CATEGORÍA DEMANDA.

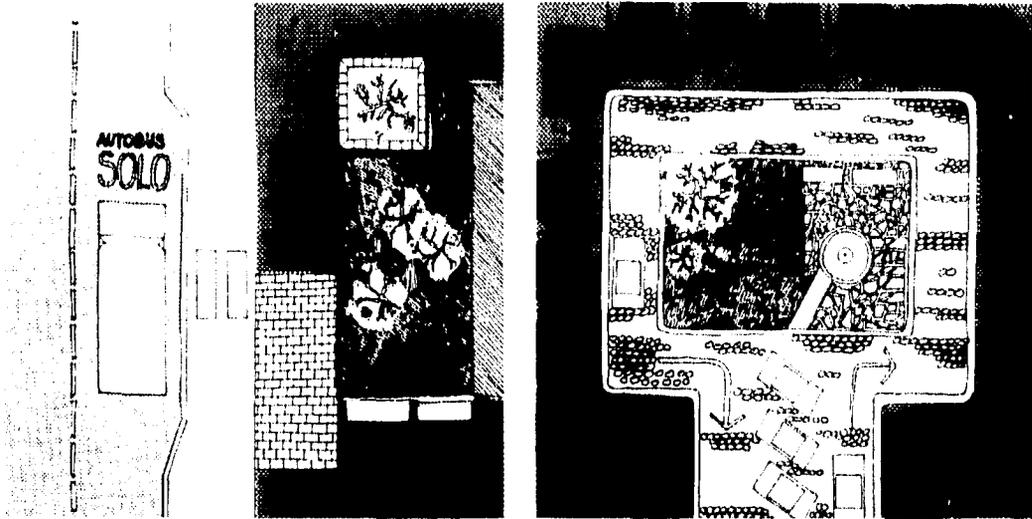
EXISTEN ALGUNOS TÓPICOS QUE CABE DESTACAR COMO ELEMENTOS DE APOYO EN EL CRITERIO DE DISEÑO A IMPLEMENTAR – EN ÉSTE CASO – PARA MI MODELO DE REORDENAMIENTO. ELEMENTOS TALES COMO **PAVIMENTOS, SEÑALAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO**, QUE EN SU MANEJO Y APLICACIÓN OTORGAN PRECISAMENTE LO QUE CONOCEMOS COMO CARÁCTER.

PAVIMENTOS

ESTOS POSEEN EN SU DISEÑO UNA CUALIDAD ESTÉTICO - FUNCIONAL, QUE DEPENDIENDO DE SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS EN CUANTO A FORMA, TAMAÑO, COLOR, DUREZA, PERMEABILIDAD O RUGOSIDAD; PUEDEN DIFERENCIAR Y TAMBIÉN ENFATIZAR LOS DIFERENTES TIPOS DE CIRCULACIÓN Y ACTIVIDADES QUE EXISTEN EN EL CONJUNTO. POSEEN CUALIDADES DECORATIVAS QUE GENERAN O NO – SEGÚN SU MANEJO – SENSACIONES DE AGRADO, CONFORT PSICOLÓGICO Y SENTIDO DE AMABILIDAD DENTRO DEL ESPACIO URBANO.



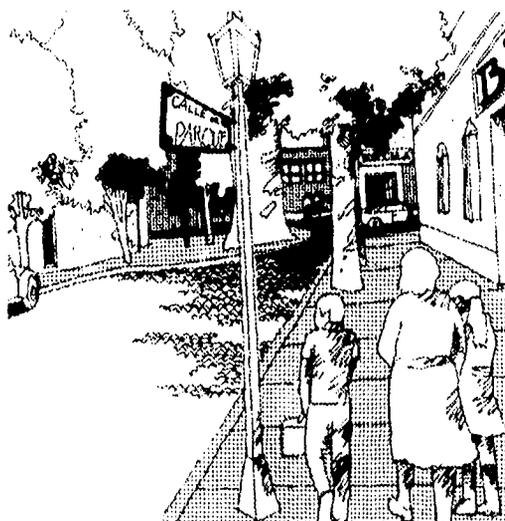
LA TEXTURA QUE SE LOGRA CON ELLOS ES UN ELEMENTO VISUAL ESENCIAL EN EL PAISAJE DEL CONJUNTO, COMO UNA POSIBILIDAD DIRECTA DE IMPRIMIR UN ATRIBUTO ESTÉTICO A LAS BANQUETAS, ANDADORES, PLAZAS Y TERRAZAS QUE COMPONEN ESTE. SUS CAMBIOS DE TRATAMIENTO Y GRADOS DE ALTERNANCIA, SUGIEREN ACTIVIDAD, DIRECCION Y MOVIMIENTO, QUE DEBEN SER UTILIZADOS PARA UNA MEJOR UBICACION Y ORIENTACION DEL USUARIO EN EL CONTEXTO QUE LO RODEA.



AL UTILIZAR DIVERSOS Y ADECUADOS MATERIALES EN UNA ARMÓNICA Y EQUILIBRADA COMBINACIÓN, SE LOGRAN ESTADOS PLACENTEROS Y UN INTERÉS VISUAL ATRACTIVO, QUE EN OCASIONES RESALTA O ENFATIZA ALGÚN PUNTO FOCAL EN EL CONJUNTO. UNA SELECCIÓN ADECUADA DE MATERIALES, REFUERZA EL CARÁCTER DEL ESPACIO ARQUITECTÓNICO Y SU IDENTIDAD CON RESPECTO A OTROS ESPACIOS RELACIONADOS ENTRE SÍ.

SEÑALAMIENTO

ESTE ES UN ELEMENTO COMPOSITIVO QUE REFLEJA ENTRE OTRAS COSAS, LA PERSONALIDAD E IDIOSINCRACIA DE LOS HABITANTES DE UNA ZONA Y EXPRESA LA IDENTIDAD PROPIA DE LA COMUNIDAD QUE ÉSTOS CONFORMAN. DEBE SER REGULADO Y REGLAMENTADO DE MODO TAL, QUE NO SE GENERE LA ANARQUÍA Y EL CAOS VISUAL DEL CONTEXTO DONDE SE APLICA, SIN DEJAR DE CUMPLIR SU FUNCIÓN BÁSICA DE INFORMACIÓN, COMUNICACIÓN Y DE PROMOCIÓN DE EVENTOS Y SERVICIOS ORIENTADOS AL USUARIO.



LOS RECURSOS DEL SEÑALAMIENTO DEBEN DE SER DISTINTIVOS DEL GÉNERO DE ACTIVIDADES QUE REPRESENTAN O PROMUEVEN, DIFERENCIÁNDOSE A BASE DE FORMA, TAMAÑO, COLOR, CONTRASTE, MATERIAL, ILUMINACIÓN, ESCALA, PROPORCIÓN Y EN SÍ; CUALQUIER CARACTERÍSTICA ADECUADA PARA UN BUEN DISEÑO GRÁFICO. QUE POR CIERTO DEBE BUSCAR SIEMPRE LA COMPATIBILIDAD CON EL MEDIO AMBIENTE CIRCUNDANTE Y LA OPTIMIZACIÓN DE LA IMAGEN GLOBAL DEL CONTEXTO MISMO. SIEMPRE LEGIBLE, CON CLARIDAD Y SENCILLEZ, EN FUNCIÓN DE LA DINÁMICA VISUAL DEL OBSERVADOR. SE ENCUENTRE ÉSTE ESTÁTICO O EN MOVIMIENTO, FOMENTANDO INCLUSO SU RETENCIÓN MENTAL POSTERIOR.

OTROS ASPECTOS BÁSICOS QUE EL SEÑALAMIENTO DEBE DE CUIDAR, SON POR EJEMPLO EL DE LA CREATIVIDAD, LA AMENIDAD O LA ESPACIALIDAD. QUEDA EN MANOS DEL PROMOTOR Y SU DISEÑADOR, EL BUEN MANEJO COMPOSITIVO DENTRO DEL DINÁMICO FENÓMENO DE LA SECUENCIA ÓPTICA EQUILIBRADA, ENFATIZANDO SU USO MÁS BIEN EN LOS PUNTOS PROPICIOS (NÚCLEOS COMERCIALES Y DE SERVICIO POR EJEMPLO) Y NO EN SITIOS DONDE COMPITAN DEMASIADO CON LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS PUROS.

EL SEÑALAMIENTO – EN CONCLUSIÓN – ES UN ELEMENTO IMPORTANTE QUE DEBE INTERPRETAR Y REFORZAR EL CARÁCTER URBANO DEL ÁREA DONDE SE CIRCUNSCRIBE UNA CONCENTRACIÓN VECINAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIO. DEBE REFLEJAR CON PLENO SENTIDO ESTÉTICO, LOS DIFERENTES GIROS DE OFERTA (COMERCIAL, CULTURAL, DE ENTRETENIMIENTO, ETC.), ENFATIZANDO LA CALIDAD ESPACIAL DEL SITIO SIN PROVOCAR O CREAR CONTEXTOS O PERFILES INACEPTABLES DESDE EL PUNTO DE VISTA PLÁSTICO Y FUNCIONAL.



MOBILIARIO URBANO

UTILIZANDO ÉSTE DE MANERA ADECUADA A LA FUNCIÓN Y AL ESPACIO AL QUE VA DIRIGIDO, SE PROPORCIONA AL CONJUNTO IDENTIDAD Y CATEGORÍA. AL TIEMPO DE HACER AGRADEABLE Y HOSPITALARIA LA PERMANENCIA O RECORRIDO DE LOS RESIDENTES O VISITANTES DEL LUGAR, TANTO EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS COMO EN LAS ARTERIAS QUE INTERCOMUNICAN ÉSTOS.

EL MOBILIARIO DEBE BUSCAR UNA RELACIÓN ARMÓNICA CON EL ESPACIO URBANO Y REFORZAR VISUALMENTE SU SENTIDO ESPACIAL Y SU CARÁCTER. SE RECOMIENDA BUSCAR CONTINUIDAD EN EL DISEÑO DE LOS OBJETOS INDIVIDUALES Y COHERENCIA EN EL DE LOS OBJETOS AGRUPADOS. SE LOGRA ASÍ ESCALA Y ARMONÍA ENTRE LOS DIFERENTES ELEMENTOS COMPONENTES CON RELACIÓN A SU ENTORNO Y A LA INTEGRACIÓN VISUAL CON EL PAISAJE URBANO QUE LES BRINDA ESCENARIO.

SÍNTESIS

EN LA ESTRUCTURA DEL **ESPACIO URBANO**, SE DA POR SUPUESTO QUE LA REALIDAD PUEDE PERCIBIRSE Y CONOCERSE A TRAVÉS DE PROCESOS DE OBSERVACION Y ABSTRACCION.

UN **MODELO** ES UNA REPRESENTACION DE UNA REALIDAD CONOCIDA, DONDE LA REPRESENTACION SUGERIDA SE LLEVA A CABO MEDIANTE LA EXPRESION DE CIERTAS CARACTERISTICAS RELEVANTES DE LA REALIDAD OBSERVADA. Y DONDE LA REALIDAD FINAL, CONSISTE EN LOS OBJETOS O **SISTEMAS** QUE EXISTEN, HAN EXISTIDO, O PUEDEN EXISTIR.



LO ANTERIOR CONDUCE A LA SUPOSICIÓN DE QUE EXISTE UNA REALIDAD DE CONTEXTO ÚNICA Y TOTAL, ADEMÁS DE UNA PLURALIDAD DE REALIDADES PARCIALES, INTRÍNECAS Y EXTRÍNECAS, QUE DEPENDEN DE CADA OBSERVADOR, SU CÓDIGO MENTAL Y SUS PROPIAS INCLINACIONES CULTURALES.

LA UNIDAD DE CADA REALIDAD PARCIAL PREVALECE EN SÍ MISMA. LA MENTE NECESITA AL **SISTEMA Y SUBSISTEMA** QUE COMPONEN EL **MODELO**, EN OPOSICIÓN Y DISTINCIÓN A TODO LO DEMÁS. POR LO TANTO LA SEPARACIÓN DEL PROPIO **SISTEMA** CON OTROS, SE HACE MÁS COMPLETA QUE EN LA REALIDAD MISMA.

EL **SISTEMA** EN SÍ, SE ESTUDIA EN FUNCIÓN DE SUS PROPIOS VALORES Y DE LA EXPRESIÓN UTILITARIA QUE BRINDA AL OBSERVADOR Y USUARIO LA CONCEPTUALIZACIÓN DEL **MODELO** PLANTEADO. EN CORRESPONDENCIA ÉSTE Y CON LA ESTIMACIÓN QUE TIENE AQUEL DE LA REALIDAD PERCIBIDA, CUANDO PONE EN JUEGO SU MENTE Y SUS SENTIDOS A TRAVÉS DEL NIVEL DE PERCEPCIÓN QUE HA ALCANZADO SEGÚN SU PROPIO DESARROLLO Y AL NIVEL DE INTEGRACIÓN LOGRADO INDIVIDUAL Y COLECTIVAMENTE CON RESPECTO AL CONTEXTO AMBIENTAL QUE LO CIRCUNDA.

BIBLIOGRAFÍA

- EL CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES. ENSAYOS
DAVID LEWIS
- CIUDAD DE MÉXICO.
COMPENDIO CRONOLÓGICO
DE SU DESARROLLO URBANO
(1521-1980). ENRIQUE ESPINZA LÓPEZ
- ESTRUCTURA TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO. OSCAR TERRAZAS
EDUARDO PRECIAT
- CENSO GENERAL
DE POBLACIÓN Y VIVIENDA. INSTITUTO GENERAL DE ESTADÍSTICA
GEOGRAFÍA E INFORMÁTICA (INEGI)
- LEY DE DESARROLLO URBANO
DEL DISTRITO FEDERAL 1975. DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
- PLAN GENERAL DE DESARROLLO
URBANO DEL DISTRITO FEDERAL
1982. DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
Y VIVIENDA.
DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
- PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA DELEGACIÓN
MIGUEL HIDALGO. DIRECCIÓN GENERAL DE REORDENAMIENTO URBANO
Y PROTECCIÓN ECOLÓGICA.
DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
- HISTORIA DEL PASEO
DE LA REFORMA. CONSEJO NACIONAL PARA LA CULTURA Y LAS ARTES
I N B A
B. WENDY COSS Y LEÓN
- MANUAL DE CRITERIOS
DE DISEÑO URBANO. JAN BAZANT S.
EDITORIAL TRILLAS
- LA ESTRUCTURA DEL ESPACIO
URBANO. L. MARTIN
L. MARCH
M. ECHENIGUE