

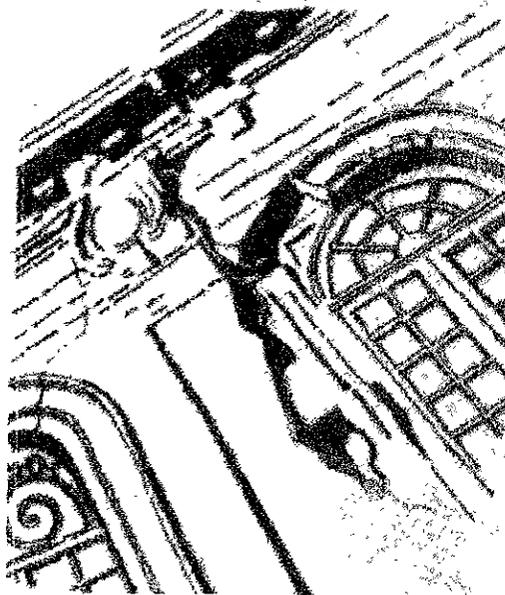
**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**LICENCIATURA EN URBANISMO**

**CAUSAS Y EFECTOS DEL DETERIORO  
URBANO EN ZONAS PATRIMONIALES.**

**CASO DE ESTUDIO: Colonia Roma**



**TESIS QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE URBANISTA PRESENTA:**

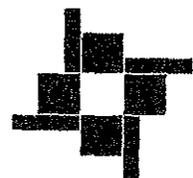
**GÓMEZ RÁBAGO MARICELA**

**Director de Tesis: M. Sergio Flores Peña**

**Ciudad Universitaria, 1998**



**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



2673



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

# Agradecimientos.

A mis padres, por la gran idea de darme vida (la cual no es por nada estoy disfrutando mucho), y enseñarme con su ejemplo que con persistencia y entregando el corazón, se logra todo en la vida. Toño, respuesta a tu preguntita 5 millones ya la terminé.

A toda mi familia, por que gracias a su cariño y la confianza que han depositado en mi, soy todo lo que quiero ser; a los que ya no están con nosotros por que son los que interceden, de seguro, por mi cada día y a quienes mi corazón no olvida; a los que pueden compartir conmigo este día porque ven uno de los frutos de su esfuerzo.

A mis hermanas Gisella y Nadia (ya ven suertudas, ustedes no van a pasar por esto); Yuriria, DOC, gracias por brindarme por tanto años tu amistad y por estar siempre que te he necesitado.

Sergio, te considero, mi maestro y amigo, gracias por guiar mis pasos en este nuevo camino, desde el estudio hasta mi vida profesional.

Esther, maestra, mil gracias por brindarme tu valiosa amistad y dirigirme a una nueva etapa en mi vida.

Arq. Olvera, gracias por su amistad, sus consejos y su apoyo.

A David, Mary Claudia y Luis (padres bis), por abrirme su corazón y apoyarme en mis primeros pasos de la vida profesional, Alejandra y Alejandro (hermanos) por que juntos empezamos este camino. A Monica y Marco por su ayuda en esta tesis.

A CEURA, por abrirme las puertas en el camino profesional, y hacerme sentir en familia, en especial a los arquitectos Meza, Dávila y Olvera por confiar en mi y darme la oportunidad, más importante, la primera.

A mis nuevos compañeros de trabajo Emilio (por tratar de que entienda la economía), Mariano y Pilar (por su sensibilidad y puntadas) y Gabriel (por su ayuda con la impresión de mis planos).

Por último, a Alberto, amor, gracias por apoyarme, en los buenos y malos momentos, por ser mi parte objetiva cuando en mi domina la subjetiva, por compartir conmigo estos 6 años; pero sobre todo por las largas caminatas en la colonia Roma y **porque esta tesis es un logro conjunto.**

**Le dedico esta tesis, a  
Antonio y Maricela mis padres.**

*A ti que cada vez que levanto la mirada al cielo,  
veo brillar junto a una estrella,  
por dar tu lugar a mi logro.  
TRCC.*

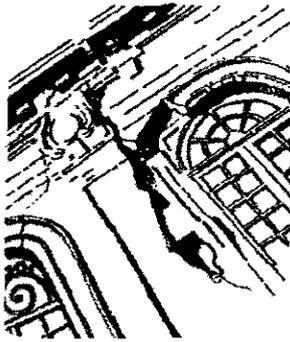
# INDICE

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>1. REGENERACIÓN URBANA.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Definición e importancia de la regeneración urbana.....</b>	<b>5</b>
1.1.1 El deterioro y la regeneración urbana.....	5
1.1.2 Las zonas centrales.....	14
1.1.3 Patrimonio cultural.....	17
<b>2. ACCIONES DE REGENERACIÓN URBANA.....</b>	<b>21</b>
<b>2.1 En otros países (Francia, España e Italia).....</b>	<b>22</b>
París, Francia.....	22
Barcelona, España.....	27
Bolonia, Italia.....	31
<b>2.2 En México.....</b>	<b>37</b>
Zona Sur de la Alameda, Ciudad de México.....	42
<b>3. METODOLOGÍA.....</b>	<b>48</b>
<b>4. CASO DE ESTUDIO: COLONIA ROMA.....</b>	<b>52</b>
<b>4.1 Justificación.....</b>	<b>52</b>

<b>4.2 Características Generales.....</b>	<b>53</b>
4.2.1 Localización.....	53
4.2.2 Antecedentes Históricos.....	54
<b>4.3 Análisis – Diagnóstico.....</b>	<b>62</b>
4.3.1 Estado Actual.....	62
4.3.2 Problemática.....	77
4.3.3 Potencialidades.....	84
<b>5. ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN EN LA COLONIA ROMA.....</b>	<b>91</b>
<b>5.1 Estrategia.....</b>	<b>101</b>
5.1.1 Lineamientos Generales.....	101
5.1.2 Lineamientos Particulares.....	101
5.1.2.1Estrategias Particulares para cada zona.....	101
<b>6.Conclusiones.....</b>	<b>113</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>116</b>

---

# INTRODUCCIÓN.



La ciudad es un espacio físico en constante transformación, integrado no solo por casas y edificios, sino también por calles, plazas y jardines en donde se realizan diversas actividades, y se desenvuelve la sociedad; esto la ha convertido en el desarrollo de un proceso de iniciación y renovación. En el centro de ella se encuentra "la fuerza capital, el choque de símbolos y de fuerzas pues este es considerado el punto de la expansión y de la renovación" (Careaga, 1992). De esta manera las zonas centrales de las grandes ciudades del mundo, ya que fueron las que dieron origen a la ciudad y alrededor de las cuales se han desarrollado diversidad de actividades a lo largo de la historia y es en este punto donde reside su importancia; por ello, la ciudad que se percibe es resultado de la sedimentación de muchas otras ciudades.

En el presente siglo el continuo crecimiento de las ciudades, ha hecho que algunos espacios centrales sean abandonados y olvidados, por lo que se han transformado rápidamente en lugares de paso, con construcciones deterioradas, teniendo como resultado que sus actividades hayan disminuido en forma tal que a ciertas horas del día quedan desiertas, lo cual se agrava por la disminución de la población que en ellas habita, volviéndose escenarios de los que no se participa directamente, solo se pasa a través de ellos.

La modernidad ha transformado el paisaje de las zonas centrales, de la que fuera el corazón de la ciudad y que albergara la mayor parte del patrimonio cultural, en espacios deteriorados en lo físico, social y económico. Actualmente, algunos de estos espacios han logrado adaptarse a las exigencias de la sociedad moderna sin perder su carácter, al mantenerse como áreas plurifuncionales, centros de vida urbana, conservando su calidad morfológica y arquitectónica al mismo tiempo que su rol simbólico y político de centro, permaneciendo vivo y habitado.

La ciudad de México no es la excepción, en ella este proceso se ha reforzado debido al acelerado crecimiento a partir de la década de los años cuarenta, principalmente por la migración ocasionada a partir del desarrollo de la industria que en un principio se estableció en el primer cuadro de la Ciudad. Esto trajo consigo el crecimiento explosivo de la población que fue desplazada a la periferia generando una mayor demanda de bienes y servicios los cuales se establecieron en la zona central, aumentando el valor del suelo de la zona más consolidada, desplazando a la población existente del área central hacia la periferia de la mancha urbana.

En consecuencia, resultó ser más atractivo económicamente la construcción de oficinas y comercio en la zona central ya consolidada por su gran accesibilidad e infraestructura acumulada. Esto dio lugar a constantes movimientos interurbanos, al haber cambios de residencia, produciendo el despoblamiento de la ciudad central y la expansión de esta hacia la periferia. (Ver cuadro 1)

**Cuadro 1. Crecimiento y decrecimiento de la población en la Zona Central.**

Ciudad Central	Población				Tasa de crecimiento		
	1970	1980	1990	1995	1970-80	1980 - 90	1990 - 95
Benito Juárez	576,475	480,741	407,811	369,956	-1.76	-1.68	-1.73
Cuauhtémoc	923,182	734,277	595,960	540,382	-2.21	-2.13	-1.77
Miguel Hidalgo	605,560	501,334	406,868	364,398	-1.83	-2.13	-1.99
Venustiano Carranza	749,483	634,340	519,628	485,623	-1.61	-2.04	-1.21
<b>TOTAL</b>	<b>2'350,692</b>	<b>2'350,692</b>	<b>1'930,267</b>	<b>1'760,359</b>	<b>-1.88</b>	<b>-2.01</b>	<b>-1.65</b>

Fuente: Proyecto de Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México; Departamento del Distrito Federal, SEDESOL, Estado de México.

En este proceso, la Ciudad de México sobrepasó lo que se conoce como el Centro Histórico, conformando la "zona central, la cual abarca a las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, y Venustiano Carranza" (D.D.F 1996). El aumento en la expulsión de la población residente ha sido de mayor gravedad en la Delegación Cuauhtémoc, convirtiéndola en un espacio donde se contiene y controla a la población inmigrante. Pero, poco a poco ellos también han sido desplazados hacia la periferia, al ser presionados por el mercado inmobiliario, que trajo consigo el aumento de las rentas y la ubicación de usos más competitivos.

De esta manera, la zona central de la Ciudad, se caracteriza por una dinámica de abandono de los pobladores que ha resultado en la sustitución de las áreas habitacionales por usos comerciales y de oficinas, que ha generado un proceso de deterioro urbano. Para controlarlo o revertirlo se han intentado diversos tipos de acciones, sin que a la fecha se pueda tener una solución para este proceso de deterioro. Por lo anterior ha quedado claro que es necesario recordar que tanto los procesos de deterioro como de regeneración se encuentran conformados por fenómenos económicos, sociales y políticos que se interrelacionan espacialmente de manera específica en un área determinada.

Por lo anterior es importante identificar los factores que intervienen en el deterioro urbano, para lograr una visión global del problema en las zonas centrales de la ciudad y su regeneración, especialmente en las llamadas zonas patrimoniales, para identificar lineamientos de políticas o acciones que permitan detener o revertir este proceso, "considerando la protección, como parte importante... de la apropiación colectiva de los recursos culturales que forman parte de la riqueza de la nación..." (Panella, 1986) y permita plantear un desarrollo urbano que incorpore al patrimonio histórico urbano – arquitectónico.

El hecho de que los espacios urbanos sobrevivan a los fines para los que fueron creados y puedan ser adaptados a nuevos usos, permite tener un sentido de continuidad y permanencia del entorno físico en que se desarrolla, evitando sustituir lo viejo por lo nuevo. Estos han adquirido a lo largo del tiempo un significado por la función que han desarrollado, lo cual no implica que tengan un significado único y definitivo, ya que este espacio ha adquirido una dimensión que se ha transformado y retroalimentado históricamente y tiene un lugar especial en la memoria de sus usuarios, al responder y evocar los momentos históricos que vivió la ciudad, y fue desarrollado en su momento con elementos y conocimientos urbanos determinados, con un estilo arquitectónico que correspondía a los intereses de su época, y por esto, su conservación es una forma de historia escrita en el espacio físico. De esta manera, según Legorreta (1991) "si la conservación del tejido urbano se logra de una manera participativa... se generan beneficios a todos los sectores de la población que en ella habitan y trabajan" y por ende el resultado será el arraigo de sus habitantes a su zona, mejorando las condiciones habitacionales de sus residentes, un mejor aprovechamiento de la infraestructura y del espacio construido, rehabilitación de inmuebles patrimoniales y aprovechamiento del potencial turístico y cultural de la zona.

La zona central de nuestra ciudad es un buen ejemplo de la necesidad de un nuevo enfoque hacia la regeneración urbana por la gran cantidad de sitios históricos que contiene y el estado tan lamentable en que muchos de ellos se encuentran. Esto lo convierte en un bien cultural invaluable, el cual no puede ser desperdiciado y mucho menos destruido, sino por el contrario debe ser conservado, recuperado, para que de nuevo forme parte del área habitada de esta Ciudad (Cervellati, 1976).

Lo anterior permite apuntar hacia soluciones que van más allá de un congelamiento del uso del suelo (como es el caso de los ZEDECS, actualmente denominados Programas Parciales, que en principio, establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de áreas específicas, adaptándose a las condiciones particulares de estas), para encontrar propuestas que permitan la realización de diversas acciones que propicien el desarrollo económico de las diferentes zonas, manteniendo la vivienda para que las zonas vivan a todo lo largo del día. Con esto se evitará no solo el deterioro urbano, sino conservar el patrimonio cultural.

Es por ello que en este trabajo se define el término de Regeneración Urbana, como un proceso o conjunto de políticas y acciones que contrarrestan las causas que originan el deterioro urbano de una zona; dicho proceso abarca la remodelación, renovación, mejoramiento, consolidación, entre otras, pero que su implementación depende del grado y los factores que intervienen en el decaimiento de la zona estudiada.

Para concretar este enfoque, es necesario, lograr una visión global del deterioro urbano de la zona central de la ciudad, especialmente en zonas patrimoniales, e identificar los lineamientos que permitan detener y revertir el deterioro urbano, así como la importancia de aplicar estos para evitar el deterioro, la especulación y la segregación social, al eliminar las causas que lo originaron.

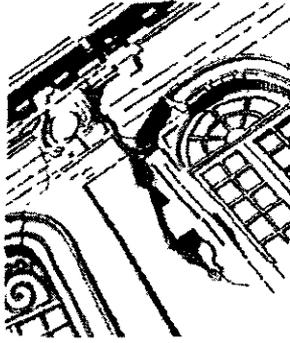
Esto será a través del análisis de las causas y efectos del deterioro urbano en una zona que contiene patrimonio histórico, como es la colonia Roma. Con base en dicho análisis se establece una estrategia de renovación de los espacios con valor patrimonial poniendo especial atención en el arraigo de los grupos sociales que ya lo habitan pero con la intención de atraer mayor población

La tesis se basa en la hipótesis, de que para concebir un programa de regeneración urbana es necesario el adecuado reconocimiento de los factores y efectos que han intervenido en el proceso de deterioro urbano de un área determinada; que la regeneración urbana no está determinada solo por un proyecto, sino más bien forma parte de un proceso integral, que contempla el establecimiento de políticas urbanas a seguir así como de su proceso de gestión en el cual se permita la intervención activa de la comunidad que habita en el lugar.

La estructura de esta tesis se constituye en 5 capítulos:

- Dentro del primer capítulo se desarrolla la base teórica de esta investigación; de manera inicial se establece la definición del deterioro urbano, su reflejo en la estructura física de la ciudad, las causas y efectos que ocasiona, las políticas, programas y acciones con que se ha contado para tratar de contrarrestarlo, así como la posibilidad que hay en la regeneración urbana para lograr su eliminación. Las causas del deterioro en las zonas centrales, como estas se relacionan con las zonas patrimoniales, la importancia que tienen dentro de la estructura de la ciudad y las acciones que se han tomado para su salvaguarda y rescate.
- El segundo capítulo establece la importancia del análisis de acciones de regeneración que se han llevado a cabo en el pasado los cuales se desarrollan y analizan tres ejemplos aplicados en el extranjero y por último en nuestro país. A partir de esto se elabora una metodología que será aplicada al caso de estudio.
- En el tercer capítulo, se establece la metodología a seguir la cual se aplicará al caso de estudio.
- En el cuarto capítulo se desarrolla el caso de estudio donde se determina por que se decidió escoger a la colonia Roma, sus ventajas de localización, antecedentes históricos y de transformación, el análisis y diagnóstico de sus elementos particulares, su problemática y potencialidad actual.
- En el quinto capítulo, se analizan las causas y efectos del deterioro de la zona, para tener como resultado las estrategias para revertir y evitar el deterioro urbano.
- Para finalizar se establecen las conclusiones, haciendo una recapitulación de los puntos más importantes que fueron tocados en esta investigación.

# 1. REGENERACIÓN URBANA.



*La ciudad es un hecho natural, como una gruta, un nido, un hormiguero. Pero es también una consciente obra de arte, y encierra en su estructura colectiva muchas formas de arte más simples y más individuales... Por ello la ciudad es contemporáneamente un instrumento material de vida colectiva y un símbolo de aquella comunidad de objetivos y consentimientos.*

Lewis Mumford.

## 1.1 Definición e importancia de la regeneración urbana.

La vida urbana en nuestro planeta comenzó hace solo 10,000 años atrás, durante este pequeño período el hombre ha demostrado la gran capacidad de desarrollo creativo y destructivo que puede generar.

Este se ve materializado en los asentamientos humanos, los cuales se conforman por una mezcla entre lo antiguo y lo moderno, el primero se entiende como la herencia física del pasado, mientras que el segundo abarca los nuevos desarrollos que también están ligados a este mismo tiempo; de la misma manera el futuro esta formado por decisiones tomadas en el presente, las cuales están influenciadas por el pasado (Perloff, 1980). El adecuado análisis de estas acciones permite un mejor reconocimiento del presente y nos permite planear un mejor futuro lo que se refleja en el desarrollo de nuestras ciudades.

### 1.1.1 El deterioro y la regeneración urbana.

El medio urbano tiende a conservarse por largo tiempo, en un proceso que atraviesa por varios ciclos de vida, como cualquier otro ente vivo. En contraste, las actividades humanas deben adaptarse a los espacios existentes debido a que cambian a mayor velocidad, por ello el espacio urbano pasa a través de una serie de adaptaciones, logrando que este se acople a nuevas etapas antes de que el grado de deterioro sea tal que tenga que hacerse otro tipo de reestructuración más profunda que da como resultado la necesidad del desarrollo de nuevas áreas, desviando el desarrollo e inversiones de las partes antiguas hacia las nuevas; de esta manera establece entre ellas una competencia para satisfacer las necesidades de sus habitantes.

El deterioro u obsolescencia se desarrolla a lo largo de la vida del medio urbano pero se manifiesta en diferentes maneras. Entendiendo por este el "estado terminal de un espacio, el cual esta conformado principalmente por cuatro características" (Lichfield, 1988) las cuales son independientes e interdependientes entre sí: (Ver esquema 1)

1. **Estado físico.-** Se considera que un espacio se encuentra en "decadencia física en las construcciones y espacios urbanos, por el uso excesivo o inconveniente de estos, o bien por falta de acciones de mantenimiento y conservación." (SAHOP, 1980) Este puede presentarse en la ciudad en su conjunto o solo en ciertas áreas de la ciudad, de acuerdo a la dinámica de cambio de los núcleos urbanos, que se relacionan directamente con el modo de ocupación que hace el hombre de estos espacios urbanos.
2. **Funcionalidad.-** Las zonas construidas al entrar en un estado de deterioro ya no son utilizadas para lo que fueron construidas o diseñadas, o bien destinadas para cubrir parcialmente las necesidades actuales de sus ocupantes y/o usuarios, sin que estas puedan ser cubiertas al 100% por sus características físicas (falta de estacionamiento, dificultad de acceso por congestión).
3. **Localización.-** Las áreas construidas están en función de lo que pasa a su alrededor, al haber un cambio de localización por el desarrollo de nuevos núcleos que se conforman en polos de crecimiento, llega al deterioro a los primeros.
4. **Ambiente.-** Al acentuarse los cambios ambientales generados por el hombre (contaminación ambiental) resulta menos agradable a los ojos de los usuarios un espacio, generando que estos no sean atractivos para su ocupación por la acumulación de estos.

**Esquema 1. Manifestaciones del deterioro urbano.**



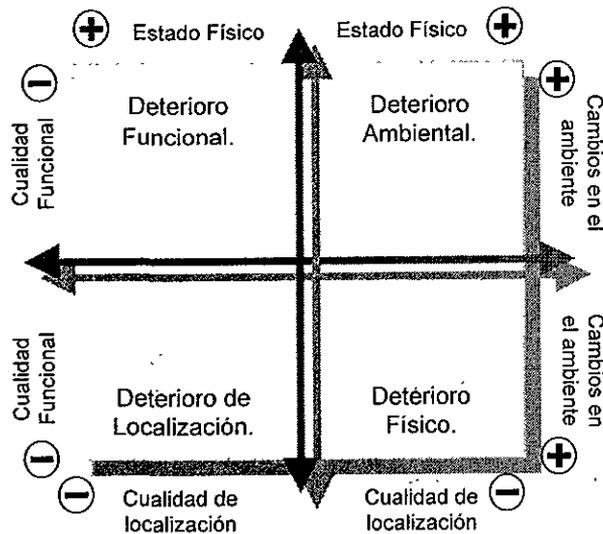
Fuente :Elaboración propia, basado en Lichfield.

De esta manera el deterioro urbano, se manifiesta cuando un espacio contiene alguna de estas características de manera individual o su combinación, esto se debe a la interrelación que existe entre ellos dando como resultado diferentes características de deterioro: (Ver esquema 2 y 3)

- **Deterioro físico.-** La menor calidad funcional así como de localización de algunas actividades humanas hace menos atractivo una zona y establece la necesidad de nuevas áreas para su desarrollo (menor calidad funcional y de localización - baja la calidad física) y la ocupación de estos espacios por actividades de menor calidad que las primeras; que comienzan a reducir la calidad del ambiente. (Baja calidad del ambiente - menor calidad física)
- **Deterioro funcional.-** Cuando disminuye la calidad física de un espacio afecta a la funcionalidad de este, al no ser utilizado para las funciones que en un principio se le predeterminaron y hace que algunas partes sean utilizadas de una manera parcial lo que hace más difícil el desarrollo de ciertas actividades humanas. (Menor calidad física - baja la calidad funcional)
- **Deterioro de localización.-** La baja funcionalidad, disminuye la calidad de localización del espacio, lo cual provoca que ciertas actividades se retiren del área, al no cumplir ésta los requerimientos que le ayudan a desarrollarse, esto hace menos atractivo el espacio y establece de la **necesidad** de nuevas áreas para su desarrollo. (Baja calidad funcional - Disminuye la calidad de localización). De la misma manera la baja calidad física afecta la calidad de localización de un área, este anima la retirada de las actividades que sustentan la vida social y económica, y aunque se generan actividades paralelas, éstas son de menor calidad que las primeras. (Menor calidad física - baja la calidad de localización)
- **Deterioro ambiental.** - La menor calidad de localización, atrae el deterioro ambiental con la salida de las actividades principales y la llegada de las alternas, transformándolo en un espacio que no se desarrolla de manera eficiente. (Baja calidad de localización - mayores cambios en el ambiente). Sin embargo el cambio en el ambiente por la menor calidad física de un espacio resulta también en este tipo de deterioro. (Menor calidad física - mayor el cambio en el ambiente)

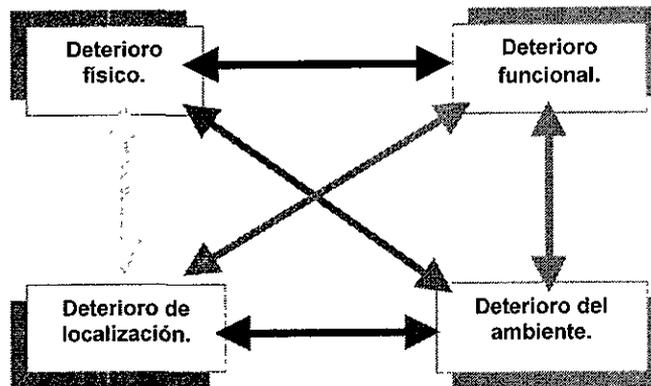
Pero realmente estas características pueden ser consideradas consecuencia o efecto del proceso de deterioro, el cual esta conformado de varios elementos a los que llamaremos causas del deterioro, las cuales también están interrelacionadas entre sí y con las características que ya mencionamos y de esta manera se genera un círculo vicioso entre las causas y efectos del deterioro urbano.

Esquema 2. Tipos de deterioro urbano.



Fuente: Elaboración propia basado en Lichfield.

Esquema 3. Interrelación entre los cuatro tipos del deterioro.



Fuente: Elaboración propia basado en Lichfield.

La relación que existe entre las causas puede explicarse en parte, ya que el surgimiento de alguna lleva al desarrollo de otra, pero no por ello deben ser entendidos como efectos, pues estos son solo la forma en que se presenta el estado general en que se encuentra un espacio y las causas de forma individual o conjunta, según sea el caso generan ese estado terminal, que es el deterioro urbano. Sin embargo, todas las causas son a su vez efecto del proceso de deterioro, el cual está constantemente ligado al proceso de desarrollo. La importancia de conocerlos está en que ayudan a conocer y establecer las acciones necesarias para revertir y prevenir el deterioro. (Ver cuadro 2)

Hay que tomar en cuenta que el deterioro no es exclusivo de las zonas centrales ya que puede desarrollarse en varias partes de la ciudad, las acciones a tomar dependen de lo que hasta la fecha se esté llevando a cabo para aminorar el problema.

**Cuadro 2. Interrelación entre las causas y efectos del deterioro urbano.**

Causas del Deterioro.	Tipo de Causa	Efectos o Características del Deterioro Urbano.			
		Deterioro Físico	Deterioro Funcional	Deterioro de Localización	Deterioro del Ambiente
Abandono	Estado Físico	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Cambio del uso del suelo.	Funcional		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Segregación.	Ambiental			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inseguridad	Ambiental		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Falta de mantenimiento.	Estado Físico	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Infraestructura inadecuada.	Funcional / Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Falta de algunos servicios.	Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mayor valor del suelo y Especulación.	Funcional / Localización	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Concentración de algunos usos.	Funcional / Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Uso del espacio solo en cierto horario.	Funcional / Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Accesibilidad inadecuada.	Funcional / Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Contaminación ambiental.	Estado físico / Ambiental	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Fuente: Elaboración propia

Como ya se vio, las construcciones en primer término van adaptándose a los requerimientos de nuevas actividades pero cuando estas necesidades no son cubiertas satisfactoriamente en muchos casos las edificaciones son destruidas. Sin embargo aunque ya se cuenta con un conjunto de políticas, programas y acciones para contrarrestar el deterioro, para decidir aplicar cualquiera de estas, hay que tomar en cuenta el grado de deterioro urbano y las características particulares que conforman la zona donde se van a llevar a cabo:

1. **Conservación o prevención del deterioro.** – (Política) Por medio del mantenimiento en buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques en general y todo aquello que constituya un acervo histórico, cultural y social de los centros de población. Por lo tanto, es simplemente da respuesta contra el deterioro conforme este se va presentando. (SAHOP, 1980 y Lichfield, 1988)
2. **Mejoramiento.** – (Política) Reparar para prevenir un futuro decaimiento. Estas acciones están encaminadas a suprimir las causas del deterioro y cubrir las deficiencias y carencias de la población en su proceso de crecimiento, en el ámbito físico. (Lichfield, 1988)
3. **Consolidación urbana.** – (Política) Se da principalmente en los asentamientos periféricos dentro de los grandes centros de población e implica la regularización de la tenencia de la tierra, así como la introducción o construcción de la infraestructura y equipamiento urbano, la cual dura varios años y hasta décadas. (SAHOP, 1980)
4. **Restauración.** – (Acción) Estas acciones están encaminadas a retomar el concepto original, con relación a la constitución física o uso de la edificación; estas acciones se establecen básicamente para la intervención en los bienes catalogados como patrimonio cultural. (Lichfield, 1988 y Chanfón, 1988)
5. **Rehabilitación.** – (Acción) Es la adaptación de una construcción a un uso contemporáneo que haga posible su mantenimiento, también se orienta al mejoramiento de las condiciones físicas de las edificaciones y de los espacios existentes para que respondan mejor a las nuevas funciones que se les han asignado. (SAHOP, 1980)
6. **Reproducción.** – (Acción) Es llevar a cabo una copia de un edificio de valor artístico para reemplazar algunas partes faltantes o en alto grado de deterioro de este. (Chanfón, 1988)
7. **Reconstrucción.** – (Política y acción) Reedificar haciendo una imitación de una construcción antigua, la cual puede hacerse en el mismo sitio, principalmente cuando la destrucción de la edificación se deba a desastres naturales. (Lichfield, 1988)
8. **Reciclamiento.** - (Política y acción) Acción encaminada al mejoramiento para establecer una zona a un nuevo proceso de desarrollo urbano, que puede ir desde el aumento de la densidad de habitantes o la utilización del suelo; básicamente se da en zonas que cuentan con infraestructura y servicios adecuados, con gran accesibilidad por lo que servirá para mejorar las condiciones de rentabilidad. (SAHOP, 1980)
9. **Remodelación.** – (Acción) Este tipo de acciones se dirige al cambio o mejoramiento de la fisionomía urbana, por lo general se da en áreas específicas, modificando el funcionamiento y/o apariencia de ciertos elementos urbanos. (SAHOP, 1980)
10. **Renovación.** – (Política) Se refiere a la sustitución de edificaciones antiguas por otras contemporáneas, lo cual implica un cambio de uso de suelo o intensidad. (SAHOP, 1980)

**11. Regeneración.** – (Política y programa) Proceso que actúa en el ámbito general y específico para eliminar el deterioro; e implica acciones de rehabilitación, remodelación, renovación, mejoramiento entre otras.

Las políticas, programas y acciones que se toman para combatir el deterioro tienen diferentes consecuencia en el ámbito construido que sé esta tratando; por esto hay que tener presentes los elementos que conforman el deterioro para establecer los resultados que se obtendrán de cualquiera de estos lineamientos. Por lo tanto, aunque sabemos que muchas de las políticas y acciones enlistadas son necesarias para aminorar el deterioro, es difícil saber cual de estas responderá de manera satisfactoria a esta demanda, ya que lo importante no es simplemente controlar el cambio sino encausarlo para que haya una continuidad respetando el medio construido, por esto se ha establecido un concepto que parece abarcar a todos a la vez, la **regeneración urbana**. (Ver cuadro 3)

**Cuadro 3. Interrelación entre programas y acciones.**

Programas	Acciones o puntos a tomar en cuenta dentro de los diferentes programas.														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Conservación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Mejoramiento.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
Consolidación urbana.				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Restauración.							<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>					
Rehabilitación.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Reproducción.							<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	
Reconstrucción.			<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Reciclamiento.								<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Remodelación.												<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Renovación.								<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Regeneración.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>

NOTA : Los números corresponden a las siguientes acción o puntos a tomar en cuenta dentro de los diferentes programas: 1. Mantenimiento, 2. Control del medio ambiente, 3. Reparaciones físicas, 4. Dotación de servicios, 5. Dotación de infraestructura, 6. Regulación de la tenencia de la tierra, 7. Reedificación total o parcial, 8. Cambio de uso del suelo, 9. Mantener los usos del suelo, 10. Copia de la edificación, 11. Aumento de la densidad, 12. Mejoramiento de la fisionomía urbana, 13. Modificación del funcionamiento, 14. Sustitución de edificaciones, 15. Toma en cuenta a los habitantes. Fuente: Elaboración propia.

Este concepto se ha desarrollado, a partir de que son pocas acciones las que cuentan con cierta interrelación entre las diferentes políticas, programas y acciones donde la mayor parte de estas se encuentran dirigidas a resolver problemas ya establecidos y pocas se definen para la prevención del deterioro.

Sin embargo, la regeneración como concepto tiene un origen biológico, el cual se entiende como en el que "durante la vida de un organismo, algunas de sus partes pueden llegar a deteriorarse o perderse. Por esta razón, la mayoría de los organismos tienen hasta cierto grado la habilidad de reponer las partes defectuosas o que le hacen falta" (Larousse, 1990), y la ciudad, al ser un espacio físico en constante transformación está en un proceso de creación y muerte constante, por lo que va deteriorándose; por ello necesita regenerarse constantemente llevando a cabo una acción similar a lo que sucede con los organismos vivos, interpretándola como una forma de regulación, que permite conservar la organización y patrón establecido por su patrimonio heredado.

Uno de los principales problemas a los que se enfrenta la definición de este término, es el conjunto de acciones que pueden llevar a cabo para lograrlo, ya que envuelve toda una serie de políticas, programas y acciones, como la renovación, reciclamiento, entre otras, las cuales ya fueron explicadas anteriormente.

La regeneración urbana, es pues, un concepto integral, vital y dinámico, el cual debe ser señalado, no como un fin inmediato, sino como la puesta en marcha de un proceso, que no debe ser entendido como una política o acción aislada que erradica, transpone y oculta un problema que sufre un área urbana, sino como un desarrollo integral que debe orientarse para combatir por muchos frentes al deterioro urbano y las causas que lo originan.

Esto implica acciones de rehabilitación, remodelación, renovación, mejoramiento, entre otras, sin limitarse a ninguna de ellas; más bien las incluye dentro de políticas y programas que abarcan no solo la parte físico - ambiental de un espacio, sino que se enfocan también al ámbito económico - social.

Uno de los conceptos, que puede ser fácilmente confundido con la regeneración urbana es el término de renovación, que se identifica como el conjunto de "acciones de sustitución, cambio de los usos del suelo o intensidad de uso" (SAHOP, 1980)<sup>1</sup>. En cambio, la regeneración trata de perpetuar el uso de los diferentes espacios, para que se puedan satisfacer los nuevos objetivos y estándares de un grupo, en la cual los habitantes deben ser integrados en este proceso para que puedan beneficiarse de manera conjunta (Lynch 1960).

---

<sup>1</sup> "Las cuales no se realizan tomando en cuenta a los ocupantes originales del área afectada y son desplazados al no contar con los recursos necesarios para ser beneficiados por este tipo de políticas ya que son acciones encaminadas básicamente al medio físico y financiero e ignoran los problemas sociales, además de ser concebidas de manera aisladas sin tomar en cuenta la perspectiva económica del conjunto urbano."(SAHOP, 1980)

Los intentos de regeneración urbana, implican y reflejan una problemática compleja, conformada por procesos económicos, políticos, culturales y sociales que se involucran y deben ser tomados en cuenta cuidadosamente para que esta pueda llevarse a cabo con éxito. Actualmente las políticas a seguir para la regeneración, se refieren a **que estas sean rentables** para que pueda darse la determinación de viabilidad a un proyecto, pero toman en cuenta una imagen muy distinta a la que generó el problema. Esto se debe principalmente a que la regeneración urbana es concebida, muchas veces, como una acción de remozamiento de la imagen de la ciudad, lo que está muy por encima de los factores de deterioro que afectan a los elementos sociales, los cuales forman parte del tejido urbano. Al generarse esta idea decorativa de la ciudad, se regeneran espacios que solo funcionan en cierto horario por el tipo de actividades que en ella se realizan, desarrollando así una ciudad que solo cumple ciertas funciones de manera rígida sin vida propia.

Es por esto, que los promotores piensan en la regeneración como forma de disponer de una mayor inversión, y que esta se recupera, con el cumplimiento de ciertas expectativas, entre las que se encuentra el cambio de los usos del suelo y aunque esto en cierto grado es importante no es fundamental, ya que al convertir los espacios deteriorados en zonas oferentes de servicios de primer nivel, esto no quiere decir que haya suficiente demanda a corto o largo plazo que sustente la rentabilidad de dichos espacios, y que hasta ahora solo ha generado una lucha entre los habitantes de la zona (que temen ser desalojados), los promotores y el gobierno, provocando descontento entre la población y la sociedad en general y quienes posteriormente impiden que las inversiones se lleven a cabo en zonas donde es tan necesario un proceso de regeneración. Por lo tanto es necesario lograr un punto medio entre la rentabilidad y el bienestar de sus habitantes sin despojarlos para que los espacios se mantengan vivos para el propio beneficio de sus habitantes y de las nuevas actividades que se establezcan en el área.

A partir de lo anterior, se establece que dentro de los objetivos de la regeneración de los espacios urbanos, no solo se encuentran llevar a cabo cambios en el uso del suelo, o hacer valer declaratorias sobre conservación o desalojo de sus habitantes. Regenerar un espacio, tiene un fin social y cultural, el cual se enfrenta a problemas como: *mantener un sentido de pertenencia que de la pauta para ser usado por la sociedad en general, los cuales no se reproducen a corto plazo, por la diversidad de elementos que deben conjuntarse para que estos espacios puedan determinarse como exitosos. De no lograrse esto, solo se destruye parte importante del tejido cultural para rescatar solo el tejido urbano, generando un tipo de fachadismo, en vez de un conjunto de elementos que lo conforman y lo hacen un espacio social.*

### 1.1.2 Las zonas centrales.

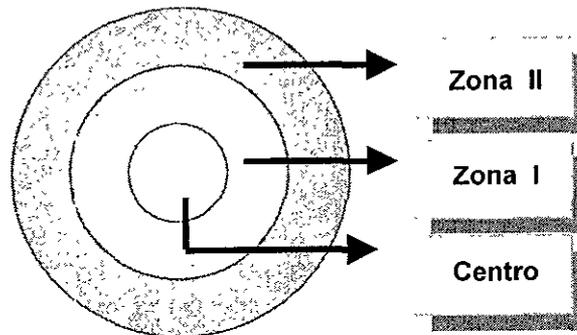
Las zonas más antiguas, se encuentran identificadas en la mayor parte de las ciudades como zonas centrales. En ella se encuentra la fuerza capital y el choque de símbolos, lo que las convierte en el origen, alrededor de las cuales se desarrollan todo tipo de actividades a lo largo del tiempo, reúnen el patrimonio urbano – arquitectónico; y en las cuales, hasta hace algunas décadas, había logrado convivir el pasado con el presente, permitiendo un diálogo entre lo nuevo y lo viejo. Esto se debe al continuo crecimiento de la ciudad, que ha tenido un mayor ciclo de vida y es a lo largo de este, que el deterioro se va presentando; por lo anterior estas áreas ya han pasado por varios procesos de adaptación para poder satisfacer las nuevas actividades humanas, pero parece ser que estas zonas cada vez responden menos a las necesidades de sus residentes.

Esto ha tenido como resultado, que la zona central sea olvidada como área de vida, por lo que se ha transformado rápidamente en un lugar de paso, con construcciones deterioradas, teniendo como resultado que se encuentre en proceso de degradación y/o destrucción física, social y económica.

Pocos de estos espacios han logrado adaptarse a las exigencias de la sociedad moderna, sin dejar su carácter histórico. Esto significa, que son todavía plurifuncionales, conformados como los verdaderos centros de la vida urbana, conservando su calidad morfológica y arquitectónica, al mismo tiempo su rol simbólico y político, permaneciendo habitado y por lo tanto vivo.

De esta manera, el proceso de desarrollo de esta zona responde en parte al concepto ecológico de la ciudad, que se da en la Escuela de Chicago, en el que se establece que “la ciudad tiene una organización característica y una típica historia de su vida.” (Park, 1971) Su desarrollo puede ser explicado por la Teoría de los Círculos Concéntricos de Ernest W. Burgess (1925) de la siguiente manera: La población se concentra alrededor de un punto, en donde después se encuentran los terrenos que comienzan a tener mayor valor y a medida que el asentamiento crece y se consolida las zonas habitacionales comienzan a ser desplazadas hacia la periferia, dejando su lugar a usos más competitivos como son los comercios y servicios por la gran accesibilidad del lugar e infraestructura existente, incrementando su valor y aumentando la concentración de usos especializados, generando un punto de atracción a lo que damos el nombre de **centro**. Por esta razón los sectores de población de mayor capacidad económica comienzan a desplazarse en las zonas periféricas, donde cuentan con una mejor calidad ambiental y de suelo, **zona I**; mientras tanto el resto de la población se mantiene en los espacios que no son deseados por el comercio, la industria o los servicios especializados, en ese momento generando especulación por parte de sus propietarios, quienes esperan los favores del mercado inmobiliario o del Estado y entonces son expulsados hacia la nueva periferia, donde el suelo tiene un menor costo por ser los peores suelos para el desarrollo de vivienda y no cuentan con servicios, **zona II**; mientras tanto va desarrollándose todo el proceso de decadencia en la zona central. (Ver esquema 4)

#### Esquema 4. Desarrollo de la ciudad según la Teoría de los Círculos Concéntricos.



Fuente: Ernest W. Burgess, 1925

Pero para comprender lo que es la Zona Central, conque características cuenta que la hacen tan especial para ser al mismo tiempo principio del desarrollo de la ciudad y de su deterioro, especulación y segregación social; sin embargo, una definición como tal se dificulta para el término de **zona central**, en parte por la problemática del establecimiento de sus límites y la variedad de aspectos que se afrontan al definirlo; aunque cada autor la define desde su propia perspectiva, dependiendo del tipo de enfoque que va a tomar, ya que al tratar de delimitar un espacio tan heterogéneo obliga a segregar aspectos de gran importancia.

Sin embargo, aunque la mayor parte de las teorías que tratan el desarrollo de la ciudad, hablan de que ésta comienza su crecimiento a partir de un **centro**, más no lo definen específicamente, solo lo determinan como el lugar donde se concentra la mayor parte de los servicios especializados, (Ernest W. Burgess, *Teoría de las zonas concéntricas*, 1925) el cual puede encontrarse en uno o varios puntos (Harrys y Ullman, *Modelo de los núcleos múltiples*). Mientras que Manuel Castells (1986), la establece como una zona de intercambio, integración y coordinación de actividades e ideas, dándole una imagen simbólica que le permite no estar segregado y contar con cierta interdependencia con el resto de la ciudad.

Hacia su interior, esta zona responde al modelo de **Núcleos múltiples** de Harrys y Ullman ya que se encuentran varios centros diferenciados, por ello se tendría que especificar a que tipo de centro urbano se está haciendo referencia y la transformación del espacio, se debe particularmente a las funciones que en él se realizan. Por lo tanto, estas "funciones dependen básicamente de los diferentes tipos de centralidad que en él se desarrolla" (Castells, 1986), de las que resultan 4 tipos de centro, que se enlistan enseguida:

1. **Centro de intercambio.** - Por la relación entre los diferentes puntos económicos, se establece a esta zona como un área de instituciones y actividades altamente especializadas que dirigen, coordinan e influyen en el desarrollo de las diferentes fases del proceso de intercambio y consumo.

2. **Centro político e institucional.**- Expresa el orden social e institucional al ser el principal punto de asentamiento del Estado.
3. **Centro simbólico.** - El centro esta conformado por un conjunto de símbolos que facilitan y permiten el establecimiento de contactos entre la sociedad y el espacio de los cuales forman parte la *reorganización* de los espacios con ritmos y actividades que en el se desarrollan, estableciéndolo como un emisor de valores.
4. **Centro como medio social.** - Al darse la organización espacial de los procesos de reproducción y transformación, se generan en él la división del trabajo y la estratificación y por lo tanto las relaciones sociales.

Dentro de la mayoría de nuestras ciudades estos 4 tipos de centro se entrelazan en la zona central, sin embargo, esta centralidad puede llegar a convertirse en contra, debilitando y provocando la salida de los habitantes y de las actividades tradicionales, ya que si bien permite tener una amplia gama de actividades, el alto costo del suelo que se va desarrollando en estas zonas limita poco a poco esta diversidad, dejándolo solo para actividades terciarias y políticas; que atraen su propia autodestrucción al no tener un adecuado equilibrio entre estas actividades, convirtiéndolo en un espacio abandonado.

Esto se debe a que al igual que en la ciudad, la zona central es también creación de un "número increíble de diferentes personas y organizaciones privadas y públicas, con una gama inmensa de ideas y motivaciones diferentes" (Jacobs, 1967), que forman parte de los conflictos y contradicciones entre los intereses de sus principales actores; entre los que se distinguen el gobierno, los habitantes y los poseedores del capital, que han convertido y reúnen en esta zona las condiciones necesarias para la comunicación e integración entre ellos; por lo tanto, es un espacio de innovación social que produce nuevos tipos de relación entre los diferentes actores que hacen uso de este espacio y aumentan la variedad de elementos presentes. Todo esto se conforma en un territorio socio - espacial en el cual todos sus actores tienen diferente peso dependiendo de su ubicación dentro del sistema local que varía su manera de intervenir, el cual se define en parte por sus necesidades e intereses específicos los cuales, a veces, son contradictorios y por ello adquieren una dimensión aun mayor ya que simbolizan poder.

El establecer la importancia de los actores sociales, se debe a que las acciones de regeneración, no solo exige de la calificación técnica, sino de responsabilidad y participación colectiva y política, que permitan establecer límites de responsabilidad del gobierno y lograr que la comunidad se sienta realmente parte de este proceso. De esta manera, es posible que se generen beneficios para todos los actores según establece Legorreta (1991), que participan en la zona, dando como resultado el arraigo de sus habitantes, el mejoramiento de las condiciones de vida, aprovechamiento de la infraestructura instalada, así como del espacio construido, y al rehabilitar las áreas de carácter patrimonial se permite que estas se aprovechen para llevar a cabo actividades que complementen el potencial turístico y cultural de la zona.

### 1.1.3 Patrimonio cultural

Al evolucionar las zonas centrales, por el continuo desarrollo de la ciudad, estas se han convertido en parte del patrimonio cultural de la sociedad, por esto mismo crecimiento las ha expuesto al deterioro, las adaptaciones e incluso el reemplazo. La conservación de esta parte del medio urbano, tiene como objetivo mantener el estilo de un ambiente que puede verse como parte de la conservación cultural, la cual no solo cubre solo los elementos tangibles (como los edificios), sino también los intangibles de la herencia cultural, donde se resume la labor humana e incluye desde el sitio mismo, sus instituciones, actividades, memorias y valores. Pero hay que tratar de evitar que los cambios dañen a la comunidad, sin entender por esto el congelamiento en el tiempo, sino que deben tener una carga suficiente de continuidad y cambio para lograr una evolución cultural y darle al mismo tiempo un nuevo sentido que lo mantenga en el futuro.

De esta manera en esta zona, se condensan las percepciones de antigüedad, permanencia y centralidad, por ello todo espacio que lo conforma esta cargado de sentido, sus formas y su traza recuerdan y se articulan en una estructura simbólica. Esto le da una imagen particular, identidad y significado, "*haciéndonos experimentar el hecho de que el pasado es parte del presente, dándole un significado de permanencia a estas áreas*" (Rosi, 1966).

Al considerar la protección y regeneración de estas áreas, "como parte importante dentro de la apropiación colectiva de los recursos culturales que forman parte de la riqueza de la nación," (Panella, 1986) se permite plantear un desarrollo que incorpore al patrimonio cultural con una conciencia más viva de lo preexistente y al mismo tiempo lograr un diálogo entre lo nuevo y lo viejo, pues el hecho de que los espacios urbanos sobrevivan a los fines para los que fueron creados, y puedan ser adaptados a nuevos usos, ha logrado hacer experimentar de una generación a otra cierto grado de continuidad, permanencia y seguridad del entorno físico en que se desarrollan, sin necesidad de sustituir lo viejo por lo nuevo. Además, con ello es posible desarrollar el sentido de identidad y territorialidad, ya que "fomenta y mantiene el sentido de identidad personal y social a su vez unido a la individualidad que poseemos como personas o como grupo" (Holahan, 1996), convirtiéndolo en uno de los aspectos más importantes, al permitirnos experimentar la continuidad del pasado hacia el futuro, el cual es un factor de gran importancia para lograr un sentimiento de seguridad de todo ser humano para después reafirmar el concepto de nacionalismo.

A partir de lo anterior se puede establecer que las zonas con patrimonio cultural preservado dan a la población la percepción de continuidad en el tiempo, la permanencia de ciertos valores y por lo tanto seguridad física y emocional, ya que los cambios se dan gradualmente. Por el contrario, al encontrar zonas deterioradas la percepción de continuidad y de permanencia de ciertos valores es trunca y se tiene la sensación de inseguridad por la velocidad con que se dan los cambios.

A lo anterior responde en sí, al término de **patrimonio cultural** el cual apareció como consecuencia, de definir a la cultura que hereda de sus antepasados una sociedad, la cual es inalienable e indivisible, además de que se tiene la obligación de conservarlo y acrecentarlo para transmitirlos a las siguientes generaciones, (Chanfón, 1996) pues la caracteriza en cualquier momento de su historia y se convierte en una prueba de su individualidad y al resguardarlo protege su propia identidad. De esta manera, como se establece en el Proyecto de normas de conservación de zonas y sitios patrimoniales, (DDF, 1986) "el patrimonio cultural de una nación, es por lo tanto el conjunto de testimonios, obras, sitios y monumentos que representan su identidad a lo largo de la historia... En el caso específico de los monumentos urbanos en ciudades de explosivo crecimiento, la conservación debe entenderse como la conciliación entre el desarrollo y la conservación patrimonial."

En cuanto a su desarrollo histórico, aunque este concepto surgió desde el siglo XIX, su uso es relativamente reciente. Su difusión es actualmente apoyada por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), por medio de la Organización de Naciones Unidas para la Educación y la Cultura (UNESCO), en una generalizada preocupación mundial por la conservación y restauración de los sitios que esta instancia concibe como patrimonio de la humanidad y que considera indispensables para lograr conservar la herencia cultural.

En nuestro país, el desarrollo de la conservación del patrimonio, coincidió con el nacimiento del concepto patrimonio, en el siglo XVIII, al desarrollarse un verdadero interés por lo antiguo que surge como resultado de una actitud progresista que lo convirtió en un instrumento legítimo de lucha nacionalista, quedando ligado inseparablemente al desarrollo del Estado, su descubrimiento, manutención y conservación. Pero en los últimos años del S XIX, el gusto por las antigüedades se extendió entre el público en general, a tal grado que se volvió negocio comerciar con ellas, esto hizo sentir la necesidad de una legislación para su protección.

Esta se vio cristalizado posteriormente con la creación de dos instancias que tienen como objetivos el estudio, control y conservación del patrimonio en el ámbito nacional; que son el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y de más reciente creación el Instituto Nacional de las Bellas Artes (INBA), cada una de las cuales tiene a su cargo el patrimonio cultural de nuestro país dividido de la siguiente manera: El INAH se encuentra a cargo de nuestra herencia cultural a partir del desarrollo de la actividad humana en nuestro país hasta el siglo XIX de nuestra era, mientras que el INBA se encarga básicamente del patrimonio que se ha acumulado a partir del siglo XX. Sin embargo cada entidad federativa ha generado a su vez una dirección para coordinarse con ambas instituciones; como por ejemplo el Departamento del Distrito Federal cuenta con la Subdirección de Sitios Patrimoniales, la cual dentro del Proyecto de normas de conservación de zonas y sitios patrimoniales (DDF, 1986), establece desde "el punto de vista operativo para el mejor manejo de estas áreas tipológicas dentro de la conservación patrimonial":

**1. Zonas Históricas.-** Son aquellas partes de la ciudad con traza antigua que concentran edificaciones de valor histórico que por decreto presidencial han sido declaradas como tales en reconocimiento a su valor arquitectónico. Este, reside en el carácter unitario del ámbito físico y de la unidad social que los habita. La participación de la comunidad en la formulación de sus programas es necesaria, partiendo de la población, lo cual facilitará la restauración de edificios notables, así como la consolidación de pueblos, barrios o colonias enteras.

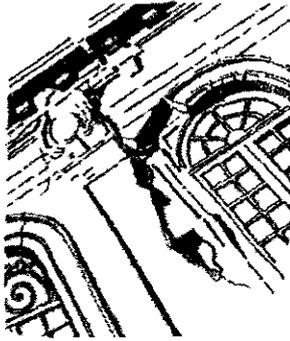
2. **Zonas de Patrimonio Cultural Urbano - Arquitectónico.**- Son aquellas partes de la ciudad con traza original que conservan importante porcentaje de construcciones de valor histórico, artístico y/o visual, posteriores al periodo virreinal; estas no cuentan con reconocimiento por decreto presidencial.

3. **Zonas Tradicionales.**- Estas carecen de obras específicas de valor histórico o artístico, pero en su conjunto ofrecen una fisionomía típica de los poblados rurales de alto contenido estético. En ellas aún se conservan sus tradiciones y fiestas que también forman parte del patrimonio cultural.

Sin embargo, estas acciones trajeron como consecuencia los efectos de la "declaración de zonas" en las cuales se determina que **no se puede hacer...** estableciendo demasiadas exigencias sobre casi todo lo que se quiera realizar en estas zonas generando un **tabú**, lo cual se ha mantenido hasta nuestros días, estableciendo grandes problemas para las acciones de regeneración principalmente las que vienen por iniciativa de los particulares, sin tomar en cuenta que para lograr la permanencia del patrimonio cultural, hay que garantizar la permanencia de los elementos que reafirman la convicción de continuidad a través del tiempo, pues es esta una manera de evaluar el pasado para planear el futuro y solo el gobierno bajo la premisa de mejorar los niveles de servicio de infraestructura, facilitar la circulación de los vehículos particulares y del transporte público han llevado a cabo acciones de mejoramiento, que solo han resultado en el incremento del valor en suelo de la zona **beneficiada**. Pero hay que tener en cuenta, que la regeneración urbana no intenta parar cualquier tipo de obras de mejoramiento de la ciudad, sino que al llevarlas a cabo se trate de mantener y aprovechar lo ya existente.

La importancia de regenerar estas áreas deterioradas, no solo radica en la acumulación que ya tienen en inversiones de infraestructura y servicios, ya que también forman parte del testimonio vital de todas las épocas de la historia de las ciudades; tomando en cuenta los elementos que la conforman como parte real del desarrollo del hombre en las ciudades, su comportamiento, deseos, problemas y aciertos, ya que en gran parte de la estructura de las zonas centrales se puede leer la historia del hombre, la ciudad y su desarrollo. Esto no implica el detener las acciones necesarias para lograr las condiciones de habitabilidad y uso del lugar; pero el respeto a estos espacios no se limita a lo físico, sino también a lo funcional, y en muchos casos los verdaderos valores se obtienen a través de la integración de la combinación de funciones y usos de los espacios construidos, logrando que estas áreas no alteren drásticamente sus valores espaciales, aún cuando sea lógico añadir nuevos elementos imprescindibles para los nuevos servicios.

De esta forma, se puede afirmar que los valores patrimoniales no solo se encuentran en los aspectos físicos, sino también en la comunidad que en estas zonas habita y en sus actividades sociales, económicas y culturales. De acuerdo a estos conceptos, la población residente tiene que ser la primera beneficiaria en las acciones de mejoramiento, conservación, entre otras. Por ello, es importante que la recuperación de estas áreas no solo sean para el desarrollo cultural y turístico, el valor de las inversiones deben ir más allá de la búsqueda de un beneficio simbólico.



## 2. ACCIONES DE REGENERACIÓN URBANA.

A lo largo del desarrollo que han tenido las ciudades del mundo, no se encuentran registrados programas o acciones de regeneración como tales, las diferentes acciones que se han llevado a cabo han sido desarrolladas para el mejoramiento y adaptación de las ciudades por diferentes causas. Por ejemplo la **rehabilitación** en las ciudades se efectuaba para dar un **mantenimiento** continuo, mientras que la **transformación** y **reconstrucción**, era establecida en grandes zonas para su adaptación a las necesidades de un momento determinado.

En la época preindustriales tanto en Europa como en América eran ante todo los grandes incendios y la destrucción generada por las guerras, lo que obligaba a **restaurar** extensas superficies de la ciudad. Para el siglo XIX, era más bien por objetivos sociopolíticos como de salubridad que se tenían que tomar medidas de **remodelación**, así como para el desarrollo del transporte a partir de la Revolución Industrial que exigió la construcción de grandes redes ferroviarias que trajeron consigo intervenciones también radicales en la fisonomía de las ciudades.

En el siglo XX, la estructura de la ciudad tuvo que ser **adaptada** debido a las nuevas condiciones económicas, dentro de las cuales el desarrollo del automóvil incitó la construcción de una red de caminos y carreteras, por lo cual se tuvo que derribar gran cantidad de edificaciones, ignorando la estructura urbana histórica. A partir de la segunda mitad de este siglo, las acciones más importantes que se han llevado a cabo han sido principalmente en Europa (como ejemplo la **reconstrucción** después de la Segunda Guerra Mundial), sin embargo, debido a la crisis económica de la década de los años sesenta, los ayuntamientos contaban con menores recursos para llevar a cabo la **rehabilitación**, la cual se vio reducida a pequeñas áreas, como por ejemplo los barrios; a la vez a últimas fechas se han revalorado las soluciones urbanísticas y arquitectónicas y actualmente respetan cada vez más la estructura histórica de las ciudades.

A continuación se establecerán, ejemplos de diferentes acciones que se han llevado a cabo en algunos países contra el deterioro en áreas centrales de sus ciudades y con cierto patrimonio urbano - arquitectónico a conservar; para que sirvan de marco de referencia a las acciones llevadas a cabo en nuestro país y principalmente a la Ciudad de México; dentro de cada uno de estos se establecerán las diferentes causas y efectos del deterioro urbano, así como las acciones que se tomaron en cuenta para contrarrestarlo.

## 2.1 En otros países (Francia, España e Italia).

Los tres ejemplos que a continuación serán analizados se localizan dentro del continente Europeo, y fueron seleccionados por su semejanza con nuestras ciudades en cuanto al valor histórico acumulado en sus asentamientos humanos, además de contar con una larga trayectoria en cuanto a la preservación de sus centros históricos. De esta manera se estudiarán los casos de la ciudad de París, en Francia; Barcelona, en España y Bolonia, Italia.

### PARIS, FRANCIA. (Sutcliffe, 1973)

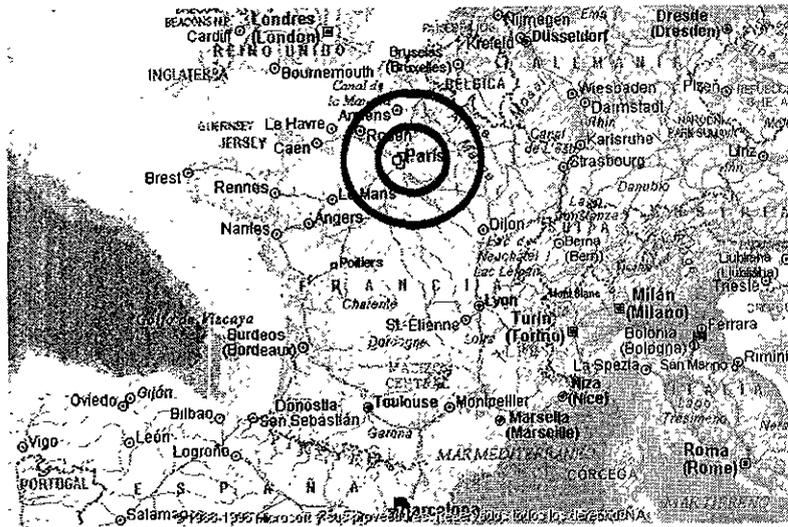
El ejemplo más significativo y de controversia en Francia, en cuanto a acciones llevadas a cabo en su zona central; se localiza en la ciudad de París, capital y sede de sus poderes en el ámbito nacional, ubicada al norte de este país. (Ver plano 1y 2)

Es en esta ciudad donde se han llevado a cabo en su zona central acciones que han durado casi un siglo, con diferentes tendencias, en las cuales han influenciado y variado los objetivos de una u otra manera por las diferentes cuestiones políticas y económicas que se dieron a lo largo de este tiempo, de la misma manera su desarrollo, decadencia y grado de conservación. En todo este tiempo el centro de París ha cambiado muy poco en comparación con los centros de otras ciudades, su morfología y estructura física se diferencian poco de hace un siglo, esto refleja la asombrosa supervivencia del pasado; sin embargo a perdido la posición como centro residencial y comercial de la ciudad, por la pérdida de gran parte de su población. De esta forma desde 1970 su centralidad se debe más a posición geográfica que en su función.

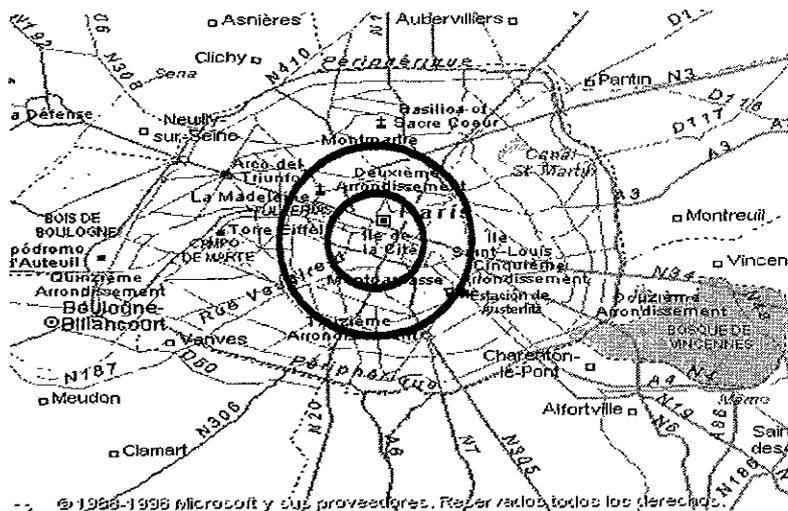
Los últimos 100 años, para esta ciudad, han sido una época de rápida urbanización al igual que en toda Francia, a partir de la cual la ciudad de París fue afectada al ampliarse su área urbana que trajo consigo el decaimiento del área central. Cuando París se desarrolla como capital administrativa, comercial e industrial, a partir de 1850 dejó fuera al de dicho desarrollo a la zona central, ya que las nuevas actividades que iniciaron sus actividades lo hicieron donde la congestión era menor y cerca de las vías de comunicación que comenzaban a desarrollarse.

Antes de esto las actividades que se desarrollaban eran básicamente para el consumo local, lo que la vinculaba estrechamente con la vivienda y el comercio, dando como resultado una combinación de usos y gran densidad de población. Pero después de la Revolución Francesa, la segregación social se acentúa y refleja en el desarrollo físico de la ciudad, y con esto comienza el abandono del área central primero por los habitantes de altos ingresos, pero junto con ellos se desplazaron las tiendas y comercios que dependían de su consumo.

## Plano 1. Localización de la ciudad de París, Francia.



## Plano 2. Ubicación de la zona central de la ciudad de París.



La mecanización que se llevó a cabo a mediados del siglo XIX, obligó a los sistemas de producción a trasladarse a la periferia y con ellos la salida del área central de los trabajadores. Lo que originó que la zona central perdiera su función original, esto trajo el deterioro físico de la zona y aunque los valores del suelo descendieron lo suficiente para llevar a cabo la reconstrucción, no se estimó posible de manera fragmentaria por la influencia que generaban sobre estos nuevos desarrollos, las antiguas y deterioradas edificaciones vecinas.

## Imágenes de la zona central de París



Cuando el gobierno de la ciudad decidió intervenir, bajo la dirección de Haussmann se decidió detener la decadencia del área central por medio de su vinculación con la periferia, mejorando así su accesibilidad y fomentando la inversión en la construcción, por lo cual fue necesario establecer una red vial que funcionara como esqueleto estructurador de la ciudad y que a la vez ayudara a frenar la decadencia económica. Sin embargo al llevarse a cabo y tratar de reforzar la actividad comercial, se percataron que esto expulsó a mucha población al privar a ciertas áreas de sus principales actividades y trajo consigo que los valores de propiedades adyacentes subieran, obstaculizando la posterior ampliación de las obras y al final de esto el desarrollo de nuevas actividades trajo de nuevo la congestión, por el estímulo a la actividad comercial en ciertos nodos y la intensidad de su uso (generados básicamente por el desarrollo del Metro).

Después de la caída de Haussmann, los funcionarios que le precedieron se enfocaron en llevar a cabo el plan y lo convirtieron en uno de los principales intereses nacionales, sin ver que los problemas evolucionan, al igual que la ciudad, de manera constante de la misma manera que sus problemas.

Con la continuación de las obras en la Ciudad, para principios de 1890, ya se había perdido un alto porcentaje del patrimonio construido, a esto se agregaba las dificultades financieras y legales que limitaban las acciones, y al llevar a cabo una evaluación sobre estas se estableció que solo estaban solucionando los problemas del tráfico. También se observó que la zona central no había sido realmente beneficiada con la concentración de recursos para llevar a cabo estas acciones de mejoramiento, pues el desarrollo de nueva construcción era casi nula, el proceso de desuso y el abandono de la vivienda aumentaba, demostrando con esto el fracaso de las mejoras viales al demostrarse que estas no aseguraban una renovación espontánea por parte de los particulares.

Una vez terminada la Primera Guerra Mundial, la inestabilidad económica de los siguientes años hizo que el gobierno tuviera que intervenir para controlar el gasto público y la ciudad debió concentrarse en una adecuada planificación de nuevas zonas y menos a la renovación del área antigua. La segunda Guerra Mundial detuvo de nuevo la evolución de la ciudad por la inestabilidad económica y política aunque esto no frenó la salida de población de la zona.

Después de la Segunda Guerra Mundial, a partir de la década de 1950, se trata de buscar una forma para hacer compatible la preservación y modernización de esta área, como consecuencia del respeto a las zonas históricas, elevado costo social y financiero de algunas acciones y los limitados beneficios de las mejoras a la zona central, de esta manera la ciudad desarrolló una política para el centro histórico que poco a poco adquirió un carácter de conservación total. La principal operación se estableció como un programa de restauración y reconstrucción diseñado para atraer inversionistas privados y fomentar la cooperación con los actuales propietarios; legalizando de cierta manera la total conservación de la zona, después de un siglo de fracasos al intentar abaratar la expropiación; recuperar los valores de la tierra y restringir la densidad de población.

Como conclusión, en este ejemplo encontramos que las diferentes causas que conformaron el deterioro son: el abandono y la falta de mantenimiento, generado en gran medida por el congestionamiento, falta de servicios, una adecuada accesibilidad, en un momento de la historia en que los procesos de producción estaban cambiando. También se observa que el desarrollo físico de la ciudad se dirigió para lograr un mayor movimiento, lo cual al sumarse a los cambios en los sistemas de transporte solo origina una mayor congestión. Teniendo como resultado que todas estas causas incidieran para el desarrollo del deterioro, no solo físico, sino también funcional, de localización y del medio ambiente, esto dio como resultado un deterioro con muy variadas características. (Ver cuadro 4)

Las políticas y acciones que se llevaron a cabo para intentar contrarrestar el deterioro durante el último siglo en esta ciudad han sido muy diversos; en muchos casos se llevaron a cabo diferentes acciones y políticas. Además de que estas han variado, influidos por los intereses económicos y políticos del momento en que se pusieron en práctica, en las cuales se puede observar que estas fueron dirigidas a reparaciones físicas, cambios en los usos del suelo, sustitución y reconstrucción de las edificaciones, modificaciones del funcionamiento y el mejoramiento físico, mientras que solo la conservación toma en cuenta a los habitantes de la zona. (Ver cuadro 5)

**Cuadro 4. Interrelación entre las causas y efectos del deterioro urbano encontrados en el caso del centro de París.**

Causas del Deterioro	Tipo de Causa	Efectos o Características del Deterioro Urbano.			
		Deterioro Físico.	Deterioro Funcional.	Deterioro de Localización.	Deterioro del Ambiente.
Abandono.	Estado Físico	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Cambio del uso del suelo.	Funcional		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Segregación.	Ambiental			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Falta de mantenimiento.	Estado Físico	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Falta de algunos servicios.	Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mayor costo del suelo y Especulación.	Funcional / Localización	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Accesibilidad inadecuada.	Funcional / Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Congestionamiento	Funcional / Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Contaminación ambiental.	Estado físico / Ambiental	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Fuente: Elaboración propia.

**Cuadro 5. Interrelación entre programas y acciones llevados a cabo para frenar el deterioro del Centro de París.**

Programas	Acciones o puntos que se tomaron en cuenta dentro de los programas.														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1. Reconstrucción.			<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
2. Mejoramiento.			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>		
3. Renovación.								<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
4. Remodelación.												<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5. Restauración.							<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>					
6. Conservación.			<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>

NOTA : Los números corresponden a las siguientes acción o puntos a tomar en cuenta dentro de los diferentes programas. 1. Mantenimiento, 2. Control del medio ambiente, 3. Reparaciones físicas, 4. Dotación de servicios, 5. Dotación de infraestructura, 6. Regulación de la tenencia de la tierra, 7. Reedificación total o parcial, 8. Cambio de uso del suelo, 9. Mantener los usos del suelo, 10. Copia de la edificación, 11. Aumento de la densidad 12. Mejoramiento de la fisonomía urbana, 13. Modificación del funcionamiento, 14. Sustitución de edificaciones, 15. Toma en cuenta a los habitantes. Fuente: Elaboración propia

## BARCELONA, ESPAÑA (Solá Morales, 1974)

La ciudad de Barcelona, se encuentra ubicada al sur del territorio español, en la costa del Mar Mediterráneo; durante su evolución histórica esta ciudad se mantiene hasta el primer tercio del siglo XIX, como plaza fuerte sin embargo esta se encontraba cercana al cruce de dos caminos y rápidamente se desarrollaron núcleos rurales cercanos a la plaza fuerte, creando una corona de asentamientos alrededor de la Ciudad. A principios del siglo XX, el ensanche dejaba todavía grandes vacíos entre la antigua ciudad y los núcleos periféricos, los predios que contaban con ubicación deficiente fueron dedicados a la industria y a los sectores de bajos ingresos. Alrededor de los años sesenta, se inicia la ocupación de los espacios libres entre la primera y la segunda corona, por vivienda económica promovida por la administración pública. (Ver plano 3)

### Plano 3. Localización de la ciudad de Barcelona, España

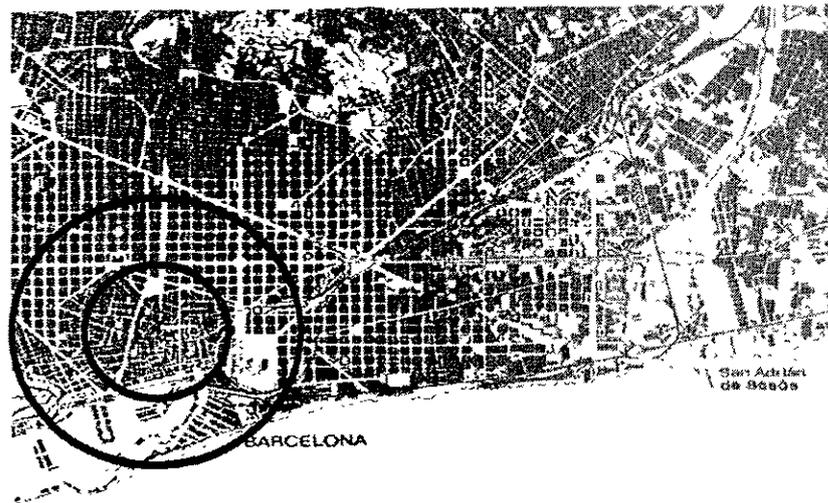


En las ciudades de España en general, pero particularmente en Barcelona y Madrid, el desigual desarrollo que se dio hasta la década de 1970, ha demostrado que el proceso de desarrollo urbano ya no responde a los esquemas preestablecidos. La iniciativa en Barcelona marca el primer intento de gran inversión de renovación urbana, que trajo consigo a su vez, uno de los primeros movimiento de resistencia popular frente a este tipo de iniciativas urbanas. Por ello fue convocado un concurso para promover la modificación del plan en el cual participaron cinco agrupaciones ciudadanas y de vecinos de las zonas afectadas, apoyados por colegios profesionales.

El conflicto comenzó, al analizar el efecto que tendría el alza de la plusvalía al llevarse a cabo el inicio de la construcción de obras de infraestructura, que si bien resultarían beneficiosas para toda la ciudad, también abrió al mercado suelo relativamente barato y céntrico.

La zona central de Barcelona, se encuentra como espacio degradado debido a su poca accesibilidad a pesar de su privilegiada ubicación, la introducción de nuevos sistemas de tratamiento de aguas para evitar la contaminación de las playas y otras obras de infraestructura que le procuran la accesibilidad necesaria, hacen que la zona obtenga un alto valor de suelo urbano. La imagen que se dió a la sociedad sobre el proyecto es que la ciudad recuperaría más de 4 km de playa, con espacios públicos de recreo y culturales y donde los terrenos adyacentes a la zona del litoral tienen una utilización residencial de alta calidad; esto trajo consigo varias quejas, presentadas por los diferentes actores (pequeños y medianos propietarios industriales y comerciales de la zona así como de los residentes del sitio); los inversionistas privados la aprovecharon para desarrollar un área residencial de lujo, por tal razón, los pequeños propietarios determinaron que ellos debían también beneficiarse de esta valorización, mientras que los habitantes no deseaban ser desalojados y por último el gobierno determinó que esta zona serviría para cubrir el déficit de equipamiento existente, por ello se convocó a la realización de un concurso para encontrar una mejor solución al problema. Para la modificación del plan en el cual participaron 5 agrupaciones ciudadana y de vecinos de las zonas afectadas apoyados por colegios profesionales.

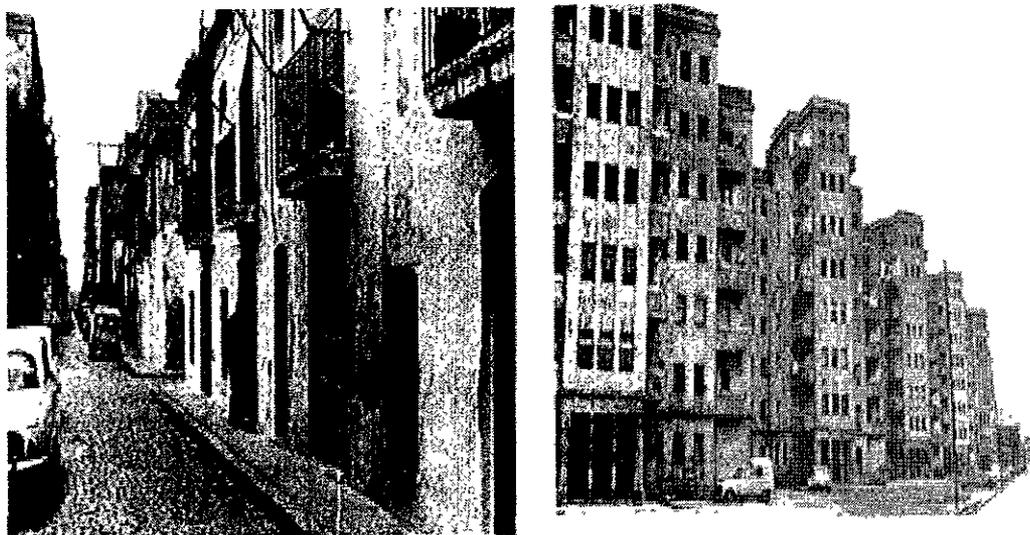
### Plano 4. Zona central de Barcelona



De esta forma se tomo como principales objetivos, en primer punto que si bien la forma urbana se construye a través de un proceso de edificación tipológico y como segundo punto la localización de un uso que refleja la dominación de un grupo social determinado.

La propuesta, de esta manera se basa en la relación de la morfología urbana con la localización de los usos y la tipología de la edificación, estas relaciones fueron analizadas y revelaron que las características morfológicas organizan las diversas utilidades del espacio y su determinación sobre la actual estructura urbana. De tal forma que el análisis descubre hasta nueve principales zonas del espacio, que aunque nacieron en momentos históricos distintos se relacionan en diversos elementos y han condicionado el desarrollo, aunque con diferentes incidencias.

## Imágenes de la zona central de Barcelona



Este análisis permitió dar una descripción de manera más sintética de la zona, la evaluación de dicha dinámica en cada uno de los grupos presentes, con lo cual se pueden determinar sus principales características y necesidades. De esta forma, la problemática urbana de la zona implica procesos tipológicos de edificación, localización de actividades y usos, en la medida en que sean coherentes entre sí, podrán ser reforzados por la sociedad lo cual es indispensable para la apropiación del espacio. Pero dentro de las intervenciones que se proponen hay tres tipos de acciones principales aplicadas, tomando en cuenta las necesidades y características de cada zona.

**A: Ordenación.** – Por medio de la tipomorfología y normatividad, actúan para llevar a cabo la reordenación de la lotificación y de la volumétrica de las edificaciones.

**B: Calificación.** – La cual se da por medio de la dispersión, apoyándose en los intereses de comunidad, entre usos y actividades o complementarios.

**C: Estructuración.** – Actúa de manera específica sobre la estructura urbana y globalmente sobre el entorno a través de la generación de infraestructura.

Por ello, no se puede pensar en una intervención generalizada sobre toda el área de estudio y se establece una jerarquía basada en la importancia y prioridad de las acciones de modo que aún interviniendo puntualmente estas ingieran sobre toda la zona, articulándose entre ellas, formando un completo grupo de acciones.

Todo esto se establece para lograr:

- Dar a la zona un carácter prioritario de residencia de las clases populares.
- Reforzar la accesibilidad general de la zona.
- Establecer la continuidad a través de la trama urbana.

- Proponer, a escala metropolitana, la instalación en la zona de equipamiento.
- Conservar el carácter de la zona más antigua de la ciudad.
- Reforzar el carácter de subcentro del casco antiguo de esta ciudad.
- Incorporar de las zonas marginales al resto de la ciudad.
- Garantizar el dominio público de todos los terrenos que se ganan al mar y su utilización para dotar a la ciudad de equipamiento urbano más allá de las necesidades específicas de la zona.

En este ejemplo no se dio una intervención generalizada, como en el caso anterior, sino que se establecen jerarquías a las acciones, las cuales se articulan, tomando en cuenta que la ocupación del espacio y las características morfológicas que organizan el uso del espacio y su importancia dentro de la estructura urbana, generando subzonas que aunque se relacionan entre sí y cuentan con características individuales. Así mismo se encontró que la estructura física, así como la infraestructura al ser inapropiada en ciertas zonas, por la falta de accesibilidad, algunos servicios, etc..., se encuentran en diferentes partes de la ciudad, generando un tipo de segregación espacial. (Ver cuadro 6)

**Cuadro 6. Interrelación entre las causas y efectos del deterioro urbano, en el caso de Barcelona, España.**

Causas del Deterioro	Tipos de Causa	Efectos o Características del Deterioro Urbano.			
		Deterioro Físico.	Deterioro Funcional.	Deterioro de Localización.	Deterioro del Ambiente.
Segregación.	Ambiental			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Infraestructura inadecuada.	Funcional / Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Falta de algunos servicios.	Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mayor costo del suelo y Especulación.	Funcional / Localización	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Concentración de algunos usos.	Funcional / Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Accesibilidad no adecuada.	Funcional / Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Fuente: Elaboración propia

Para resolver el deterioro físico, funcional, de localización y ambiental se cambian sus políticas para llevar a cabo los programas de consolidación y renovación urbana, lo cual no solo resuelve el déficit de servicios y equipamiento, además regula la tenencia de la tierra y mejorar la fisonomía urbana, sin embargo atrae la especulación y la alza del valor del suelo en la zona en un intento de modificar el funcionamiento de la zona en contra de los habitantes de la misma. (Ver cuadro 7)

**Cuadro 7. Interrelación entre programas y acciones, en el caso de Barcelona, España.**

Programas	Acciones o puntos que se tomaron en cuenta dentro de los programas.														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Consolidación urbana.				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Renovación.								<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

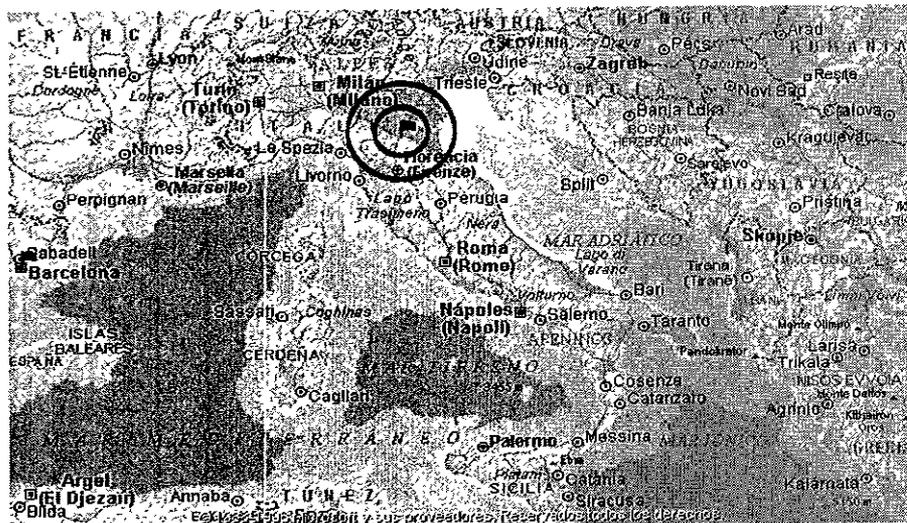
NOTA : Los números corresponden a las siguientes acción o puntos a tomar en cuenta dentro de los diferentes programas: 1. Mantenimiento, 2. Control del medio ambiente, 3. Reparaciones físicas, 4. Dotación de servicios, 5. Dotación de infraestructura, 6. Regulación de la tenencia de la tierra, 7. Reedificación total o parcial, 8. Cambio de uso del suelo, 9. Mantener los usos del suelo, 10. Copia de la edificación, 11. Aumento de la densidad 12. Mejoramiento de la fisonomía urbana, 13. Modificación del funcionamiento, 14. Sustitución de edificaciones, 15. Toma en cuenta a los habitantes y su arraigo, que permiten mantener el carácter de la zona  
Fuente: Elaboración propia.

### **BOLONIA, ITALIA** (Cervellati Pier Luigi, 1976.)

La ciudad de Bolonia, Italia se encuentra al norte de esta país. El desarrollo de esta ciudad se remonta a la Edad de Bronce, donde se estableció la ciudad romana; en la Alta Edad Media, se transforma en un lugar de intercambio entre el mundo bárbaro y el Imperio Romano de Oriente; estableciéndose como un importante centro comercial, a partir de un cruce de caminos que en ella se da. A finales del siglo XIX la necesidad de comunicar a la ciudad, indujo la creación de un plan donde se determinaban las zonas de expansión, las cuales se establecieron de forma concéntrica a la zona central, sin ningún tipo de zonificación o estructuración de barrios o localización para equipamientos.

Con la ejecución de este plan comienza la alteración del área central, se inician las demoliciones para ordenar y hacer los ensanchamientos a las vialidades, para mantener los criterios de viabilidad y coreografía. Estas acciones dejaron a la zona central fuera de cierta forma de los intereses económicos, los cuales tienden a localizarse en ciertas partes de esta área y de la ciudad, mientras que los barrios donde residen las personas de menores ingresos, son abandonados. A principios de la Primera Guerra Mundial, el centro se define como espacio de intercambio, comenzando de esta manera el proceso de sustitución de los usos habitacionales por los comercios y servicios, de la zona después de expulsar a sus habitantes; sin embargo, no es hasta 1965 que la administración municipal se concentra en el problema del centro histórico, de manera integral ya que la terciarización la llevó a un mayor deterioro con grandes presiones por parte de los diferentes intereses. Para modificar este estado se llevaron acciones para lograr la recuperación y renovación social de este espacio.

### Plano 5. Localización de la ciudad de Bolonia, Italia.



La destrucción de las zonas centrales, se debe principalmente a que estas se han convertido en áreas marginadas y abandonadas llevándolas a una degradación física y social. En esa fecha las acciones que se habían establecido eran básicamente dirigidas hacia la demolición y sustitución como únicas soluciones posibles.

Por esto se planteo en el plan regulador del centro histórico de Bolonia, la integración de acciones para la restauración integral de los conjuntos históricos y acciones de renovación urbana para toda la ciudad, estas acciones se presentan como un adecuado balance entre el pasado y el futuro; en el cual se determina al centro como el punto de partida para poder detener la decadencia, así como el de la especulación y la segregación racial; teniendo como premisa que solo se puede detener el deterioro eliminando las causas que lo han originado, tomando en cuenta que esta área no solo representa un bien cultural, sino también un notable bien económico y urbano - arquitectónico que debe conservarse. De esta forma se desarrolla el proceso de renovación urbana que parta el centro y abarque poco a poco la periferia.

## Plano 6. Zona central de Bolonia.

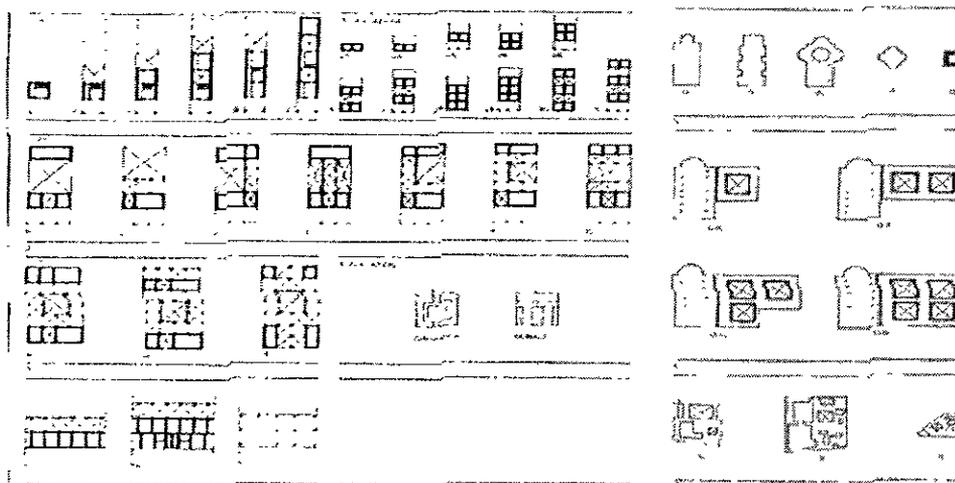


El objetivo del plan, por lo tanto, se basa en el respeto por el pasado histórico como patrimonio universal, la conservación del centro histórico, a través de los valores de permanencia tomando en cuenta las características de desarrollo del área.

Los diferentes momentos históricos que ha vivido la ciudad, han dado por resultado un área central conformada por varias zonas a las que se determinaron **unidades morfológicas**, partiendo de esto se establecieron los lineamientos que permiten valorar la estructura física, respetando los valores históricos y hacer posible una restauración integral. Por ello las edificaciones fueron clasificadas según una escala histórico ambiental, y tipomorfológica, a fin de encontrar las identidades y analogías, que permitieran una clasificación y normatividad de valores articulados para la gestión y control de usos compatibles. Debido a que la tipomorfología, el ambiente y las edificaciones conforman gran parte de la forma urbana. Así, el análisis de la tipomorfología además permitió individualizar aquellas partes que se caracterizaron por su homogeneidad física y espacial, y se aclaró la relación que hay entre las diferentes unidades urbanas (áreas residenciales, con los palacios, conventos y plazas, etc.).

Ya que la morfología y estructura física de los espacios está dada por el conjunto de elementos que actúan como polos de atracción, estos elementos se identifican como elementos simbólicos y de carácter.

Tabla de las diferentes unidades tipomorfológicas.

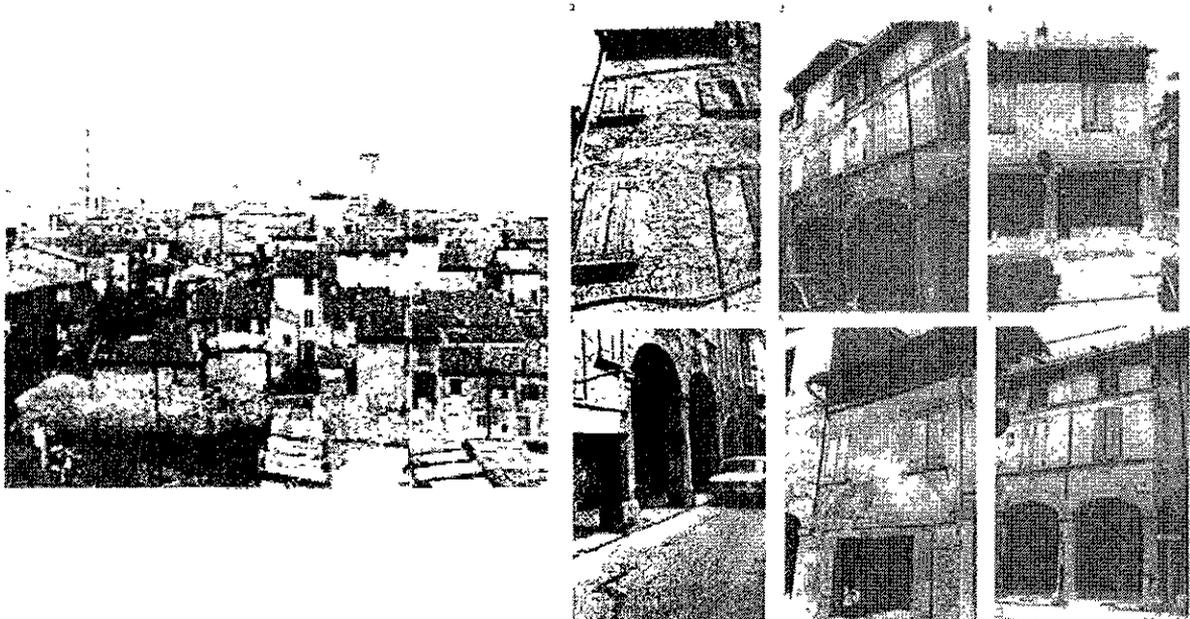


De esta manera, el plan se propuso actuar sobre los sistemas organizadores del espacio a fin de poder insertarse dentro del marco de la ordenación global del área metropolitana de Bolonia; manteniendo los objetivos de conservación del centro histórico y de su incorporación en la estructura de la ciudad y su territorio. En cuanto a la intervención particular en el centro histórico, no solo se considera tanto a los monumentos que ya son de restauración, a los valores ambientales, reduciéndose a tres grupos de acción con las siguientes características:

- **Restauración.** Entendida como la acción de conservación, en la que se valorizan las características arquitectónicas de la zona, el restablecimiento de las partes alteradas y la eliminación de incorporaciones degradantes. Este tipo de acciones son destinadas para los edificios que deben ser conservados íntegramente o en los que deben llevarse a cabo ciertas modificaciones por medio de la restauración. En ellos se deberá mantener un uso igual o parecida al original, sin embargo cualquier modificación debe hacerse bajo la supervisión de la restauración y deberán eliminarse todas las superposiciones y añadidos que no presenten interés para la historia del monumento.
- **Saneamiento y restauración conservadora y reconstrucción con vínculo parcial.** Con este tipo de acciones la conservación se extiende a todos los elementos externos de la edificación que resultarán en un nuevo tipo de edificación vinculado con la antigüedad, las cuales seguirán las características esenciales de cada zona.
- **Demolición y reconstrucción.** En este grupo están comprendidos los edificios que no poseen características tales como para exigir su conservación, y se encuentran con un alto deterioro físico por lo que las áreas recuperadas a través de la demolición serán destinadas a espacios verdes o pavimentados, públicos y privados.

Se establece que el principal problema de la decadencia de los centros históricos, esta en relación directa con las funciones y formas, así como con la estructura socioeconómica, y para la conservación del centro histórico esta relación debe estar bien, por ello se establecen las principales tipologías de edificaciones que constituyen el conjunto físico, las funciones compatibles, de acuerdo a las formas existentes. Por esto dentro del conjunto físico del centro histórico se han individualizado grandes categorías tipológicas, en las cuales se han tomado en cuenta las características físicas de las edificaciones para establecer a cada categoría una utilización futura, homogénea y coherente con las características tipomorfológicas, estructurales y que fortalezcan el ambiente urbano.

### Imágenes de la zona central de Bolonia.



Con todo esto se puede afirmar que el centro histórico de Bolonia esta definido como un área susceptible de renovación urbana mediante la restauración y saneamiento conservando la vivienda con otros usos coherentes y compatibles con esta y las actividades turísticas y culturales propias del centro histórico, así como para actividades tradicionales y representativas de las funciones administrativas. Además la ciudad antigua, debe ser entendida en toda su complejidad, ya que en ella se contiene una estructura de formas y funciones que se relacionan y su modo de presentarse y desarrollarse hacen diferenciar a esta zona en unidades ambientales menores que son las que dan un aspecto particular por el conjunto de elementos que en ellas se desarrollan, los cuales son determinantes para la identificación de dichas áreas.

Las principales causas del deterioro de la zona central de esta ciudad se deben a la segregación que se dio al dejar fuera una parte de esta a la inversión, al generarse un proceso de deterioro por falta de localización y por lo tanto del ambiente; en segundo lugar la especulación que se genera al hacerse presente la terciarización de este espacio y que conllevó a la concentración de los mismos usos que con el paso del tiempo afectaron a la zona en lo físico, funcional, su localización y su ambiente. Con ellos van de la mano el abandono y los cambios en los usos del suelo que solo cierran este círculo de falta de aprovechamiento y abandono por parte de las autoridades y sus habitantes. (Ver cuadro 8)

**Cuadro 8. Interrelación entre las causas y efectos del deterioro urbano, en el caso de Bolonia, Italia.**

CAUSAS del DETERIORO	Tipos de Causa	EFECTOS O CARACTERÍSTICAS DEL DETERIORO URBANO.			
		Deterioro Físico.	Deterioro Funcional.	Deterioro de Localización.	Deterioro del Ambiente.
Abandono.	Estado Físico.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Cambio del uso del suelo.	Funcional.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Segregación.	Ambiental.			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Especulación.	Funcional /Localización.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Concentración de algunos usos.	Funcional /Localización.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Fuente: Elaboración propia.

Diferenciar estos aspectos, permite reconocer el valor de estos puntos por el poder que tienen de agrupar un conjunto de formas y funciones. De esta manera se integran diversas acciones para el tratamiento del deterioro según la escala que se va a manejar, así, se determina un programa de restauración integral para el centro histórico y de renovación urbana para el resto de la ciudad, con el fin de lograr un adecuado balance entre el pasado y el futuro, en el cual se determina al centro como punto de partida para detener el deterioro urbano eliminando las causas que lo han originado. La conservación del centro histórico se dará por medio de la permanencia de sus valores, tomando en cuenta las características de desarrollo del área central, analizando tanto la permanencia como los cambios morfológicos. Mediante la determinación de unidades ambientales se logra una mejor comprensión y se puede establecer de manera más exacta, cuales son las causas y efectos del deterioro, también ayuda generando una paleta más completa de acciones necesarias para eliminar el deterioro. (Ver cuadro 9)

Cuadro 9. Interrelación entre programas y acciones, en el caso de Bolonia, Italia.

Programas	Acciones o puntos que se tomaron en cuenta dentro de los programas.														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Conservación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Restauración.							<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>					
Reconstrucción.			<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Renovación.											<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

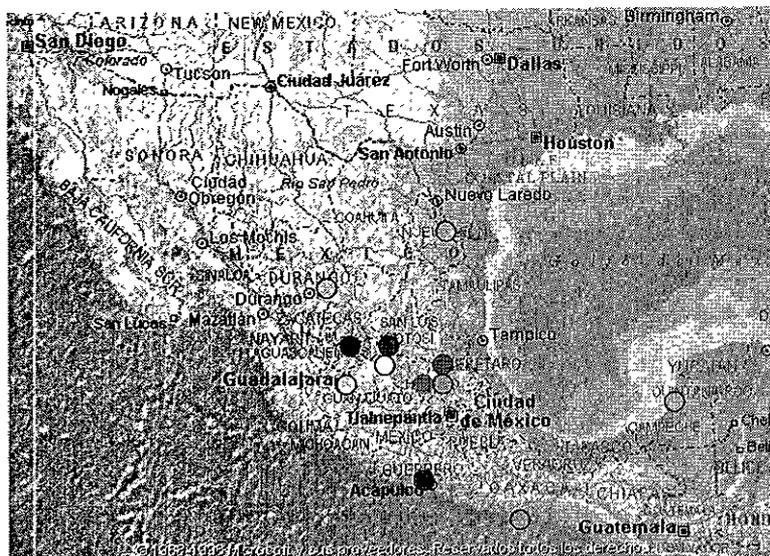
NOTA : Los números corresponden a las siguientes acción o puntos a tomar en cuenta dentro de los diferentes programas: 1. Mantenimiento, 2. Control del medio ambiente respeto a través de la permanencia 3. Reparaciones físicas, 4. Dotación de servicios, 5. Dotación de infraestructura, 6. Regulación de la tenencia de la tierra, 7. Reedificación total o parcial, 8. Cambio de uso del suelo, 9. Mantener los usos del suelo, 10. Copia de la edificación, 11. Aumento de la densidad 12. Mejoramiento de la fisionomía urbana, 13. Modificación del funcionamiento, 14. Sustitución de edificaciones, 15. Toma en cuenta a los habitantes. Fuente: Elaboración propia.

## 2.2 En México.

En nuestro país, al igual que en otras partes del mundo, no se han llevado a cabo acciones de regeneración como se ha definido, en algunos casos se han tomado algunos lineamientos para el mejoramiento. Pero en general las zonas centrales de las ciudades son olvidadas por largo tiempo y han sido principalmente por desastres naturales o siniestros lo que ha obligado a llevar a cabo acciones de renovación y reconstrucción, a veces de zonas enteras de una ciudad y no necesariamente solo a las áreas centrales; algunos ejemplos de esto son el sismo de 1985 en la ciudad de México, el huracán Gilberto en la ciudad de Monterrey, Nuevo León o el huracán Paulina que afecto la franja costera de los estados de Guerrero y Oaxaca dentro de los cuales una de las ciudades afectadas más sobresalientes es el Puerto de Acapulco. Sin embargo también se han llevado a cabo acciones para mejorar las zonas centrales principalmente en aquellas ciudades con patrimonio urbano – arquitectónico como las ciudades coloniales por excelencia Durango; Zacatecas, Guanajuato, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí, Oaxaca, Campeche, entre otras. (Ver plano 7)

## Plano 7. Ubicación de las principales acciones en zonas centrales

- Cd. México
  - Monterrey, Nuevo León
  - Guadalajara, Jalisco
  - Durango, Durango
  - San Luis Potosí, SLP
  - Querétaro, Querétaro
  - Puebla, Puebla
  - Zacatecas, Zacatecas
  - Oaxaca, Oaxaca
  - Acapulco, Guerrero
  - Guanajuato, Guanajuato
  - Campeche, Campeche
- FUENTE: Elaboración propia.



Sin embargo, es hasta últimas fechas que realmente se han revalorizado las soluciones urbanísticas y arquitectónicas y se busca cada vez más el respeto de la estructura histórica de las ciudades. Actualmente la mayor parte de los centros históricos en nuestro país, han sido ocupados por el deterioro urbano, alcanzando estos altos niveles que llevó al desarrollo de acciones de renovación o alteraciones y destrucción del tejido urbano, lo cual se ha agravado debido a que estas zonas hasta hace una década no eran tomadas en cuenta para llevar a cabo su reuso y en vez de reutilizar la estructura ya establecida en la zona central se gastó en urbanización, infraestructura y crear nuevos equipamientos en las zonas periféricas. "Esto a llevado a que gran parte del patrimonio urbano arquitectónico sea destruido y ha traído consigo". (INAH, 1987)

1. La pérdida de su significado como centro simbólico y como medio social, con lo que disminuye el sentido de identidad hacia el lugar donde viven y se desarrollan sus habitantes.
2. El empobrecimiento de la zona central debido a la expulsión de los usos habitacionales, además del alto costo que es para la ciudad dar los servicios a las nuevas áreas que se desarrollan en periferia.
3. Subutilización del espacio construido y la infraestructura instalada, no solo por la pérdida de población sino también por los horarios en que se desarrollan las actividades que estos espacios conservan (oficinas y comercios).

4. Aumento del problema de transporte de la población desde las áreas habitacionales hacia sus fuentes de trabajo por las grandes distancias que hay entre ellos y las cuales hasta ahora han tratado de ser solucionadas en parte por medio de inversiones públicas, deteriorando la calidad de vida de la población.

Por ello, para lograr detener el deterioro es importante dejar de establecer solo un catálogo de edificios catalogados para su conservación, pues estos son considerados unidades aisladas, para integrar zonas para que junto con ellos se contemplen los procesos tipomorfológicos, sociales y económicos que en ellas se desarrollan, así como identificar los factores que intervienen en el desarrollo del deterioro de estos espacios.

La ciudad de México, actualmente y a pesar de las acciones que se han llevado a cabo en ella para tratar de contrarrestar el deterioro cuenta con todas las características arriba señaladas, por lo que ha continuación se tratará de establecer cual es el proceso que ha seguido esta para encontrarse ante este problema que ya afecta gran parte de ella.

Nuestra ciudad es un espacio físico en constante transformación, su continuo crecimiento se da principalmente en el presente siglo, por lo que algunos de los espacios que la conforman han sido olvidados como áreas con vida, transformándose en lugares de paso, teniendo como resultado su abandono y un medio urbano deteriorado. Cambiando el paisaje de las zonas centrales que antes fueran corazón de la ciudad no solo por su localización geográfica sino por su gran actividad y que actualmente alberga la mayor parte del patrimonio cultural de esta ciudad.

### Plano 8. Ciudad de México y Area Metropolitana.



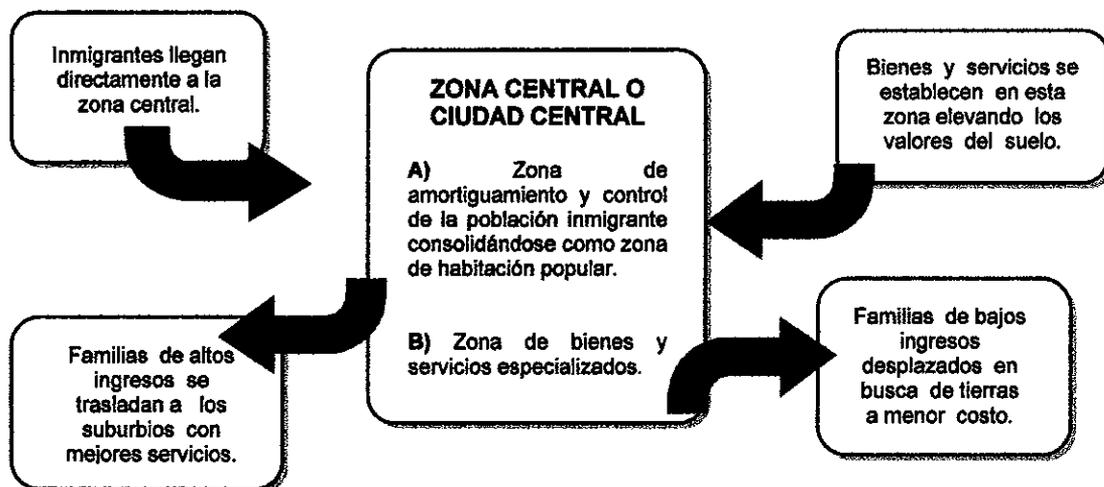
De esta manera, al igual que otras zonas centrales, esta parece encontrarse en un proceso de degradación y/o destrucción físicas, social y económica, para el cual hasta el momento no se ha encontrado una solución adecuada. Actualmente pocos de estos espacios han logrado adaptarse a las nuevas actividades, sin por ello dejar de lado su carácter simbólico; es decir que todavía pueden ser plurifuncionales, siendo el verdadero centro de la vida urbana, conservando su calidad y permaneciendo como un espacio vivo y habitado.

En la Ciudad de México, esto se ha reforzado debido al acelerado crecimiento que se presentó a partir de la década de los cuarenta, por la migración ocasionada en parte por el desarrollo de la industria que trajo consigo el crecimiento explosivo de la población y la demanda de espacios habitacionales, una mayor cantidad de bienes y servicios que al establecerse en la zona central, aumentaron el valor del suelo de la zona más consolidada, desplazando a la población existente a la periferia del área urbana.

Sin embargo este proceso comenzó su desarrollo mucho antes del auge industrial y solo se ha repetido a lo largo de la vida de la ciudad:

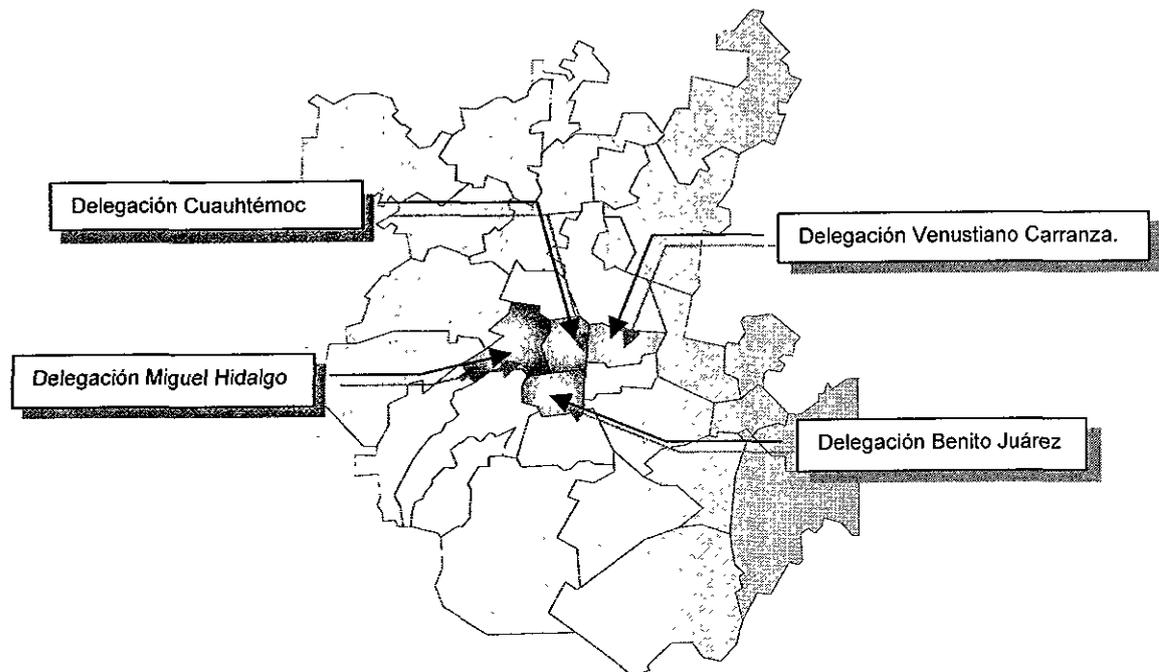
La zona central, fue el origen de la Ciudad y durante mucho tiempo fue la ciudad en su conjunto. Uno de los primeros pasos que resultaron en el deterioro, fue el proceso de expulsión de la población residente que ha sido por diversas cuestiones; en primer lugar por la llegada de inmigrantes del interior de la República en busca de mejores oportunidades de trabajo y de calidad de vida, esto llevó al cambio de residencia de las personas de altos ingresos que se trasladaron a nuevos fraccionamientos localizados en los suburbios, abandonando el centro como lugar de habitación, por preferencias ambientales y el prestigio de localización de la vivienda residencial; mientras tanto los residentes de menores recursos, debieron permanecer en el área central, por los altos costos que en ese momento constituían un cambio de residencia, convirtiendo a esta zona simbólicamente en un espacio donde se contiene y controla a la población migrante y lo consolidó como área de habitación popular. Pero poco a poco ellos también han sido desplazados hacia una nueva periferia, ya que la demanda de mayor cantidad bienes y servicios, los cuales se establecen en áreas ya consolidadas con infraestructura instalada presionando al mercado inmobiliario y se da el aumento de rentas y como consecuencia las personas de menores recursos comenzó a buscar un espacio a menor costo, el cual solo se hallaba en la periferia. (Ver esquema 5).

**Esquema 5. Proceso de expulsión de población y desarrollo de las actividades terciarias.**



Pero conforme la Ciudad continua su crecimiento, va afectando las áreas inmediatas a esta primera zona central (la cual no rebasaba el territorio actual de la Delegación Cuauhtémoc), actualmente como zona central de la Ciudad de México, lo conforman las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza (DDF, 1996). (Ver plano 9)

### Plano 9. Zona Central de la Ciudad de México.



De esta manera la zona central de la Ciudad de México se caracteriza por una dinámica de abandono de los pobladores del área central, que conlleva a la sustitución de usos habitacionales por comercio y oficinas, lo cual genera un proceso de deterioro.

Por todo esto algunas de los reconocimientos y medidas tomadas para la zona central de esta ciudad, por parte del gobierno de la Ciudad, mediante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) que se establecen dentro del Programa General de Desarrollo Urbano 1995 – 2000 se encuentran:

- La condición crítica de esta zona tanto por su deterioro como por su potencialidad derivada de su accesibilidad, infraestructura y equipamiento.
- La necesidad de arraigo de su población que tiende a migrar hacia la periferia, para evitar los grandes desplazamientos y aprovechar la inversión acumulada en la zona así como mantener la diversidad de usos al estimular la presencia de los diferentes estratos sociales para tener como resultado la apropiación de los diferentes espacios.
- La conservación del patrimonio se basa no solo en la contemplación y goce estético sino en la integración de la ciudad, de su identidad y valores culturales.

- Por medio de la generación de programas económicos y sociales llevar a cabo la generación del patrimonio acumulado en esta zona

Entre las acciones que se plantean para el mejoramiento de la zona central están:

1. Rescate de su función comercial y social salvaguardando las áreas de conservación.
2. Arraigo de la población residente a su vivienda y actividades económicas.
3. Promoción de programas integrales de vivienda.
4. Racionalizar la vialidad y el transporte para reducir el uso del automóvil particular, creando corredores peatonales en las calles y avenidas que concentran un gran acervo cultural.
5. Propiciar y fomentar el arraigo de las industrias y talleres compatibles.
6. Conservar, proteger e incrementar el patrimonio urbano – arquitectónico.

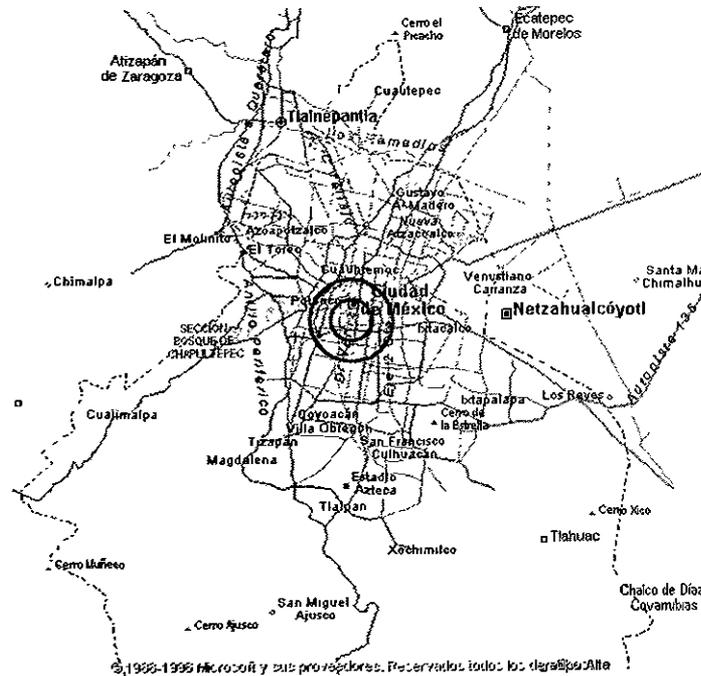
Como ya se estableció anteriormente, la regeneración de los centros históricos es uno de los problemas más complejos a resolver y la ciudad de México no es la excepción; algunas acciones (aunque no de regeneración específicamente) se han llevado a cabo y la mayor parte de ellas no están documentadas, estas se realizaron en pequeñas unidades o como resultado de un desastre natural. Las más actuales se llevaron a cabo a partir del sismo de 1985, al ser esta y principalmente la Delegación Cuauhtémoc una de las más afectadas. A partir de entonces se han planteado acciones en algunas partes, como el Centro Histórico, el barrio de Tepito, la Alameda y algunas colonias externas al Perímetro "B" (como las colonias Guerrero, Tlatelolco, la Roma, entre otras).

### **Zona Sur de la Alameda Central, Ciudad de México.** (DDF, 1996, UAM –X 1993)

Uno de los planteamientos más actuales es el Proyecto Alameda, el cual abarca la Zona Sur de la Alameda Central, que al igual que el Centro Histórico y la colonia Roma fueron de las más afectadas por los sismos y sus efectos hasta la fecha se dejan ver en el aspecto físico, económico y estructura social que se ve reflejado en la vida cotidiana del lugar. Este a pesar de ser uno de los más adelantados en cuanto a la realización de sus propuestas, ha resultado muy lento por la dificultad de convergencia entre los grupos de interés y en general se encuentra en espera hasta llegar a un acuerdo entre los 3 principales actores Gobierno de la Ciudad, inversionistas privados y la comunidad. Aunque no se han llevado a cabo, lo más importante es que con este proyecto se ha logrado el pronunciamiento por parte del gobierno de la ciudad en el sentido de orientar políticas hacia el reciclado de la estructura urbana del Distrito Federal, lo cual permitirá una mayor facilidad para la revisión de proyectos y/o programas futuros para otras áreas o colonias tanto dentro de la zona central como en el resto de la ciudad.

Este sitio abarca el barrio de San Juan, de origen prehispánico, donde después se desarrolló el barrio chino y la franja hotelera y comercial de la Avenida Juárez. Después del diagnóstico realizado en mayo de 1993, se estableció que esta es una zona subocupada en proceso de deterioro, con equipamiento en mal estado pero suficiente y una ubicación privilegiada ya que una de las avenidas que la limita es una de las principales vías de acceso al Centro Histórico.

### Plano 10. Localización del Proyecto Alameda.



Uno de los principales objetivos del proyecto, es producir un instrumento mediante el cual sea posible ordenar los usos del suelo de la Zona Sur de la Alameda de acuerdo a sus características históricas, además de dar los lineamientos para emprender a corto plazo un conjunto de acciones de vivienda, regeneración urbana y de desarrollo inmobiliario, de manera que estas correspondan con los intereses de los diferentes actores, por lo que el proyecto, sirve como caso demostrativo de las políticas de reciclado y regeneración integral, por lo que fue necesario que la estrategia a seguir fuera elaborada de manera flexible, sin que por esto se dejaran de lado los propósitos y proyectos, y tratar de mantener el consenso social. (Ver plano 11 y 12)

La problemática observada en general, es el despoblamiento, la descapitalización y el deterioro urbano; afectando a los usuarios, residentes y propietarios, lo cual ha llevado a tener una creciente oferta de inmuebles en renta o venta que no encuentran mercado, con lo que se acelera el empobrecimiento y el peligro de invasión; sin embargo se mantiene la especulación en la zona. De manera particular la estructura urbana de la zona cuenta con vacíos que le restan eficiencia, la mayor parte son terrenos baldíos o se encuentran subutilizados (estacionamientos públicos, inmuebles abandonados, construcciones de mala calidad, usos incompatibles, etc.).

El deterioro se presenta por la destrucción a causa de los sismos de 1985, el despoblamiento casi completo, disfuncionalidad entre las diferentes colonias que la conforman en parte por el uso incompatible que en esta zona se lleva a cabo algunas actividades, el alto deterioro físico de la mayor parte de las viviendas, los cambios en el uso del suelo, destrucción parcial o total y el abandono asociado a todo esto surge la inseguridad y el vandalismo. A pesar de la tendencia a la descapitalización de la zona, conserva una fuerte base económica en tres ramas principalmente: El comercio, los servicios y la administración pública.

Por esto el Proyecto Alameda se divide en tres etapas; entre las cuales se encuentra la regeneración de 70 manzanas. Además dentro de la zona, se encuentran 226 inmuebles de valor histórico, distribuidos prácticamente en toda la zona, los cuales son utilizados para llevar a cabo actividades económicas, sociales y una parte muy pequeña se encuentra desocupada, pero esta última se encuentra expuesta a la demolición para convertirlos en estacionamientos o bien venderlos como predios.

También se encontró que aunque existe suficiente infraestructura, esta requiere de mantenimiento. La vialidad, carece de jerarquización y necesita un programa para su mejor aprovechamiento, las banquetas debido a los desniveles, exceso de objetos, comercio ambulante y escasa iluminación entorpece el tránsito peatonal, por otra parte el transporte de carga es totalmente desorganizado, en cuanto a su peso y maniobras de carga y descarga de mercancía y productos perecederos. En cuanto al ramo de equipamiento este es suficiente, a excepción del de salud y recolección de basura los cuales son casi inexistentes en la zona.

Entre los proyectos y acciones que se generaron se contemplan:

- **Acciones inmediatas.**- Dentro de estas se encuentran un programa de mejoramiento urbano. Mediante este se pretende atender las necesidades, más apremiantes de la población, principalmente en materia de servicios públicos y equipamiento.
- **Proyectos inmobiliarios de corto plazo.**- Los cuales son de diferentes naturaleza:
  1. **Sociales.**- Teniendo como eje la vivienda; sobre estos podrán emprenderse programas de reciclamiento y construcción nueva.
  2. **Económicos.**- Para desarrollar la potencialidad de la zona.
  3. **Urbano-arquitectónicos.**- Que tienen como eje las diferentes plazas que son: La plaza Carlos Pacheco; la plaza de San Juan y por último la Ciudadela. Las cuales desempeñan una relevante función al nivel de la estructura urbana de la zona y sirven de organizadores del espacio en cuanto al uso habitacional.
- **Proyectos inmobiliarios de largo plazo.**- Alguno de estos proyectos son segundas partes de los proyectos iniciados a corto plazo.

El proyecto tiene como propósito servir como instrumento para reciclar el área edificada y construcción, siguiendo los lineamientos de conservación del patrimonio histórico, la sustentabilidad del desarrollo y respetar los derechos sociales que trae consigo el arraigo. En cuanto a la vivienda, si bien históricamente esta zona ha sido básicamente habitacional en el presente por el deterioro de la zona cada vez es más difícil enfrentar sus problemas, por lo que es necesario incrementar paulatinamente la población, para lo cual sería necesario construir nuevas viviendas, así como reciclar un número importante de las ya existentes en virtud de su mal estado físico con costos relativamente bajos, el programa de vivienda dentro del proyecto, tiene como propósito adicional el fortalecer la función habitacional dentro de los barrios, entre los que se encuentran San Juan, Carlos Pacheco y Colonia Francesa; en todos los casos la vivienda se encuentra mezclada con otros usos, como el comercio para financiar el costo del suelo.

En el ámbito particular, la Plaza de San Juan fue seleccionada para hacer un ensayo de regeneración urbana a escala intermedia, por tratarse de una zona altamente simbólica. A la fecha la zona presenta una situación de deterioro avanzado, sin embargo conserva gran parte de su vitalidad económica y social, por ello fue considerada como uno de los puntos principales para comenzar la regeneración urbana de la zona sur de la Alameda, dentro del cual se contemplan 6 programas:

1. El reordenamiento de los usos del suelo, predio por predio.
2. La revitalización económica del barrio a partir de proyectos catalizadores en conjunto con otras actividades que se complementan con el comercio especializado.
3. Un programa de vivienda nueva y reciclada.
4. Intervenciones para consolidar la imagen urbana a partir de sus valores patrimoniales.
5. Un programa de mejoramiento de infraestructura, equipamiento, servicios públicos y seguridad.
6. Diversas medidas en vialidad y transporte complementarias al programa del Centro Histórico.

Este es uno de los pocos ejemplos con los que se cuenta en la Ciudad de México, de manera reciente, sin embargo, como se estableció al principio de la explicación de este proyecto hasta la fecha realmente no se han podido llevar a cabo, en parte por la situación económica que vive nuestro país a partir de 1994, así como la gran variedad de intereses que se encuentran en juego; sin embargo, ejemplifica de manera singular la problemática de la zona central de la ciudad de México, y determina que hay diferentes áreas en las cuales se observan diversas causas que han generado el deterioro urbano entre las que se encuentran el abandono, la falta de mantenimiento y el elevado costo del suelo; los cambios en los usos del suelo, la segregación y la estructura física inapropiada que atraen consigo el deterioro físico, funcional y de localización así como el deterioro ambiental. (Ver cuadro 10)

En cuanto a las acciones estas se encuentran interrelacionadas entre sí dentro diferentes programas entre las que se encuentran principalmente el cambio del funcionamiento de la zona, por medio de los usos del suelo, el aumento de la densidad, llevar a cabo reparaciones físicas necesarias para dar mantenimiento, esto se intenta llevar a cabo tratando de mantener a los residentes. (Ver cuadro 11)

**Cuadro 10. Interrelación entre las causas y efectos del deterioro urbano, en el caso de la Zona Sur de la Alameda Central, Ciudad de México.**

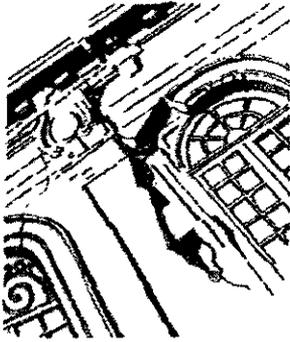
Causas del Deterioro	Tipo de Causa	Efectos o Características del Deterioro Urbano.			
		Deterioro Físico.	Deterioro Funcional.	Deterioro de Localización.	Deterioro del Ambiente.
Abandono.	Estado Físico	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Cambio del uso del suelo.	Funcional		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Segregación.	Ambiental			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mayor valor del suelo y Especulación	Funcional/ Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inseguridad	Ambiental	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Falta de mantenimiento.	Estado Físico	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Falta de algunos servicios	Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Concentración de algunos usos.	Funcional/ Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Uso del espacio solo en cierto horario.	Funcional/ Localización		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Contaminación ambiental.	Estado Físico / Ambiental	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Fuente : Elaboración propia.

**Cuadro 11. Interrelación entre programas y acciones, en el caso de la Zona Sur de la Alameda Central, Ciudad de México.**

Programas	Acciones o puntos a tomar en cuenta dentro de los diferentes programas.														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Conservación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Mejoramiento.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
Consolidación urbana.				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Reciclamiento.								<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Regeneración.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>

NOTA : Los números corresponden a las siguientes acción o puntos a tomar en cuenta dentro de los diferentes programas. 1. Mantenimiento, 2. Control del medio ambiente, 3. Reparaciones físicas, 4. Dotación de servicios, 5. Dotación de infraestructura, 6. Regulación de la tenencia de la tierra, 7. Reedificación total o parcial, 8. Cambio de uso del suelo, 9. Mantener los usos del suelo, 10. Copia de la edificación, 11. Aumento de la densidad 12. Mejoramiento de la fisionomía urbana, 13. Modificación del funcionamiento, 14. Sustitución de edificaciones, 15. Toma en cuenta a los habitantes. Fuente: Elaboración propia.



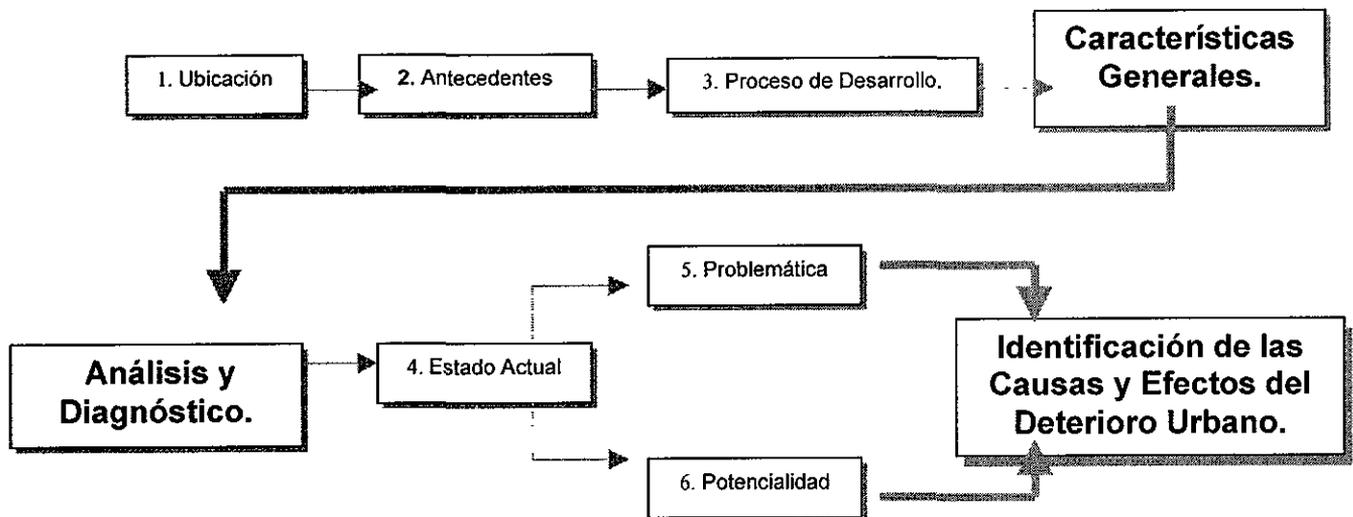
## 3. METODOLOGÍA

A partir de los ejemplos de acciones de regeneración urbana anteriormente desarrollados, se plantea una metodología donde se establecen los pasos a seguir para llevar a cabo el planteamiento de una estrategia de regeneración urbana para el caso de estudio que es la Colonia Roma.

Esta se plantea para llevar a cabo el análisis de los factores y efectos del deterioro urbano en una zona con patrimonio urbano – arquitectónico, como en esta Colonia, que permita obtener lineamientos para llevar a cabo una regeneración urbana partiendo de una zona relativamente restringida; y que una vez establecida puede constituir un ejemplo para eliminar el deterioro urbano desde sus orígenes, logrando establecer un proceso de regeneración partiendo del centro el cual abarcará sucesivamente la periferia, y que a su vez sirva de guía para considerar algunos aspectos importantes dentro de las políticas de rescate o reutilización de áreas de la ciudad, en un futuro.

Por esto los pasos que se plantea seguir para el desarrollo del caso de estudio se basan en los ejemplos anteriormente estudiados y la cual se divide en 4 puntos las características generales Análisis y Diagnóstico del Estado Actual, la identificación de las Causas y Efectos del Deterioro Urbano para tener como resultado un conjunto de conceptos que nos permitan llegar al planteamiento de una Estrategia:

**Esquema 6. Proceso de desarrollo del caso de estudio.**



- **Características Generales.-** En la cual se desarrollan las principales características de la zona que se va a estudiar y que nos ayuda a establecer la naturaleza de los cambios que se llevaron a cabo y que conllevaron al deterioro del área de estudio. Dentro de este punto se abarca la ubicación de esta colonia dentro de la ciudad; sus antecedentes y las etapas de desarrollo que ha tenido a lo largo de su vida, haciendo énfasis en la importancia que tiene esta colonia a partir del establecimiento tanto en su interior como en sus límites de equipamientos y servicios que fueron cruciales para el desarrollo de los actuales cambios, así como la importancia que tiene dentro de la estructura construida el patrimonio urbano – arquitectónico. Esta información se basa en fuentes bibliográficas, cartográficas y levantamiento de campo.
- **Análisis y Diagnóstico.-** Comprende el desarrollo del estado actual así como la evaluación de los problemas y potencialidades existentes, dentro del cual se tomaron en cuenta los usos, formas, habitantes y usuarios que son interrelacionan para conformar el espacio, fortalecerlo y en su momento deteriorarlo.

A partir de esto se vio la necesidad, por su complejidad, de distinguir dentro del área de estudio diversas subáreas, de esta manera se basa en la explicación que da Christopher Alexander (1976), sobre las subáreas que se pueden encontrar hacia el interior de un espacio determinado y como estas pueden ser entendidas como pequeños conjuntos donde se agrupan diversos elementos que han generado áreas ambientales (zonas homogéneas) que poseen un carácter distintivo el cual esta constituido con elementos propios, los cuales cooperan para mantener el dinamismo del sistema. Estas son legibles, ya que se pueden reconocer sus diferentes partes por un patrón de elementos unificados. Esta homogeneidad se ha logrado mediante la unión de varios elementos entre los que se encuentra su traza, características constructivas, materiales, colores utilizados, actividades que en ellos se realizan, recorridos y el medio construido, los cuales se interrelacionan para dar un carácter especial al área, sin embargo se establecen relaciones recíprocas con otras zonas ambientales para lograr una unión armónica.

Este conjunto de zonas ambientales, se encuentran en cada una de las zonas al combinarse varios elementos individuales, contenidos en la unidad entera que hacia su interior y exterior interactúan unas con otras y de la misma manera con otras unidades. Sin embargo, aunque estos se encuentran unidos, estos lazos son de diferente fuerza al ser constituidos por conjuntos espaciales donde la gente que fluye por ellos y utiliza sus diferentes espacios generando una superposición de estas zonas ambientales, actividades y sistemas de manera natural y sana para una adecuada interrelación e integración de uno con otros, pero esta trae consigo que al ser alterado uno de estos se reflejen estos cambio es en los demás con resultados tanto positivos como negativos. Esto genera zonas con su propia atmósfera gracias a la combinación de usos que existen en el área y la cual no se lograría si en ella se agruparían en pequeñas áreas las mismas actividades que solo destruyen la relación que hay entre las funciones y la vida de la ciudad perdiéndose además una variedad de sistemas que adquieren para su supervivencia pequeñas partes donde puedan interactuar.

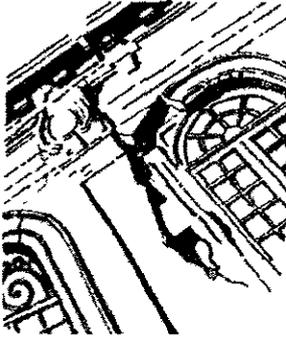
Basándose en esto, el conjunto físico de la colonia se ha individualizado por categorías tipológicas, en las cuales se han tomado en cuenta las características físicas de las edificaciones y funcionales de su estructura para establecer a cada cual una posible utilización futura, que sea homogénea y coherente con las características tipomorfológicas, estructurales y que fortalezcan el ambiente urbano y es basándose en esta división que se lleva a cabo el análisis del estado actual de la colonia, para posteriormente hacer el diagnóstico de las causas y efectos del deterioro.

- **Estado actual.**- Se establecen las actividades que en esta colonia se realizan (a partir de un levantamiento), el cómo estas se relacionan con la conservación del ambiente construido, se establece mediante el análisis tipomorfológico debido a que el ambiente y las edificaciones conforman parte importante de la *área urbana* (aplicando la metodología de Kevin Lynch, Hitos, Nodos, Sendas, etc.). Así, el análisis de la tipomorfolología además permite individualizar aquellas partes que se caracterizaron por su homogeneidad física, espacial, y de actividades estableciendo una relación entre las diferentes unidades urbanas no solo de la colonia sino de la ciudad, ya que la morfológica y estructura física de los espacios esta dada por el conjunto de elementos que actúan como polos de atracción, estos elementos se identifican como elementos simbólicos y de carácter. Además su reconocimiento permite una mejor valoración de las causas y problemas de cada una de estas subzonas
- **Problemática.**- En ella se determinan no solo los problemas trínsecos e intrínsecos, que se obtienen por medio de las características negativas, cuyo manejo es necesario para lograr la erradicación del deterioro. Resaltando aquellos que son de origen físico y social, que se localizan en diferentes áreas ambientales, y a su vez las afecta de diferente forma a cada una de estas según las actividades que en ellas se realiza, para después evaluar el tipo de deterioro que están ocasionando y encontrar la mejor solución para estas.
- **Potencialidad.**- De la misma manera como a partir del análisis de características generales es posible la determinación de los principales problemas, de igual manera se lleva a cabo para obtener los elementos de potencialidad, solo que en este punto las características analizadas son las positivas de cada uno de los espacios, entre los que se pueden tomar como tales se encuentran elementos importantes para retomar o resaltar una forma o función para el adecuado desarrollo de la colonia.

Entre los puntos a resaltar se determinan los que cuentan con potencial de conservación para mantenerlos y establecer acciones dedicadas a perseverar el buen estado de los elementos constructivos que las conforman los cuales son de gran importancia para el arraigo de la población; las zonas con potencial económico son aquellas que ayuden al desarrollo de actividades redituables sin que estas afecten a sus habitantes, sino que estas puedan realizarse o emplear sus propios habitantes. Sacar provecho a los elementos existentes para las atracciones de otras actividades que consoliden a estas zonas es el objetivo del establecimiento de puntos con potencial de desarrollo.

A partir del potencial de conservación se establecen las zonas de aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana para la modificación de su funcionamiento y/o apariencia que le ayuden a llevar a cabo un mejor desenvolvimiento de las actividades que se llevan a cabo en estos puntos. Y por último como una de las características especiales de la colonia en cuanto a sus espacios abiertos estos están unidos por medio de una serie de camellones hacia su interior y exterior, es decir que por medio de estos se unen a espacios abiertos que ya se encuentran en otras colonias, como el caso del Parque España de la Colonia Condesa, aspecto poco común en el resto de las colonias que conforman a esta ciudad.

- **Causas y efectos del deterioro urbano.-** Este se puede establecer mediante el resultado del análisis y diagnóstico, así como de la problemática encontrada en cada una de las zonas, a partir de las cuales se determina el tipo de deterioro que cada una de ellas desarrolla y las posibles acciones necesarias para contrarrestar y eliminarlo, por medio de cuadro o tablas sinópticas. Esto nos permite determinar la interrelación de los diversos elementos de la problemática entre sí y como afectan a esta colonia no solo con el deterioro de su estructura física, sino también en su aspecto funcional, de localización y de su ambiente.
- **Estrategias.-** Donde a partir de las causas y efectos encontrados, el tipo de deterioro que general y las acciones posibles a llevar a cabo se establece el camino a seguir por medio de un conjunto de lineamientos posibles para lograr eliminar el deterioro. Por último establecer las diseñadas para su aplicación en cada una de las zonas y subzonas que eliminen o reduzcan de manera significativa la problemática que se presenta en cada una de estas, por medio del análisis de la relación directa de la problemática, con las potencialidades y como estas serán resueltas las cuales contendrán un conjunto de programas con acciones determinadas, las cuales estarán contenidas dentro de la regeneración para cada zona, según la problemática especificadas por subzona.



## 4. CASO DE ESTUDIO: LA COLONIA ROMA.

*Contemplamos como increíblemente viejas las casas de nuestra infancia; y la ciudad cambia acelerando nuestros recuerdos.*

Aldo Rosi

### 4.1 Justificación del Area de Estudio

La colonia Roma, forma parte de lo que denominamos ciudad central en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México; aunque se encuentra fuera del "Primer Cuadro o Centro Histórico", esta es una de las primeras expansiones que se dan a principios de este siglo, hacia el sur poniente de la Ciudad. En ella se ejemplifica, de manera muy particular el desarrollo de la transición de lo que fue una colonia habitacional - residencial, a una zona de comercio y servicios, rodeada de equipamientos de gran importancia con un radio de influencia a escala regional y nacional, delimitada y atravesada por corredores urbanos de importancia Metropolitana.

El 80% de la colonia es considerada Zona de Conservación Patrimonial, y el avance del deterioro, indica que podría perderse, la que alguna vez fue considerada una de las mejores colonias de la Ciudad, y cuyo desarrollo data apenas de principios de este siglo. Este es perceptible a lo largo de muchas de sus calles, no solo por el abandono de sus habitantes, sino también de las autoridades, quienes han permitido que se destruya gran parte del patrimonio urbano – arquitectónico que en esta zona se encontraba. Esta colonia refleja uno de los puntos más importantes de nuestra cultura urbana de principios del siglo XX, donde puede observarse parte de la influencia francesa que caracterizó los últimos años del siglo XIX e inicio del XX, así como el principio de la influencia norteamericana en el desarrollo urbano. Además en la colonia actualmente se encuentran una serie de ambientes construidos que son importantes de reconocer, generados a partir del papel que juega esta colonia en la ciudad.

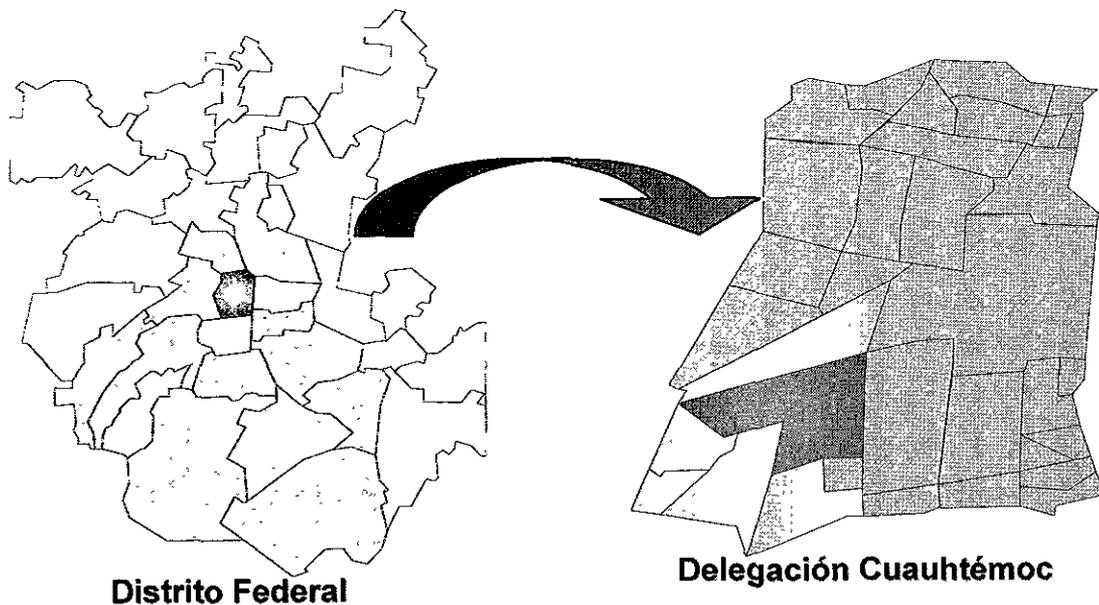
Basándose en lo anterior se analizarán los factores y efectos del deterioro urbano en una zona con patrimonio urbano – arquitectónico, como es la colonia Roma, que permita obtener lineamientos para llevar a cabo una regeneración urbana partiendo de esta zona relativamente restringida; y que una vez establecida puede constituir un ejemplo para tratar de eliminar el deterioro urbano desde sus orígenes. Logrando establecer un proceso de regeneración partiendo del centro el cual abarcará sucesivamente la periferia, de la misma forma que el deterioro urbano ha avanzado en la Ciudad.

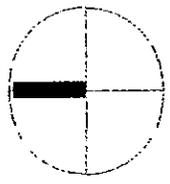
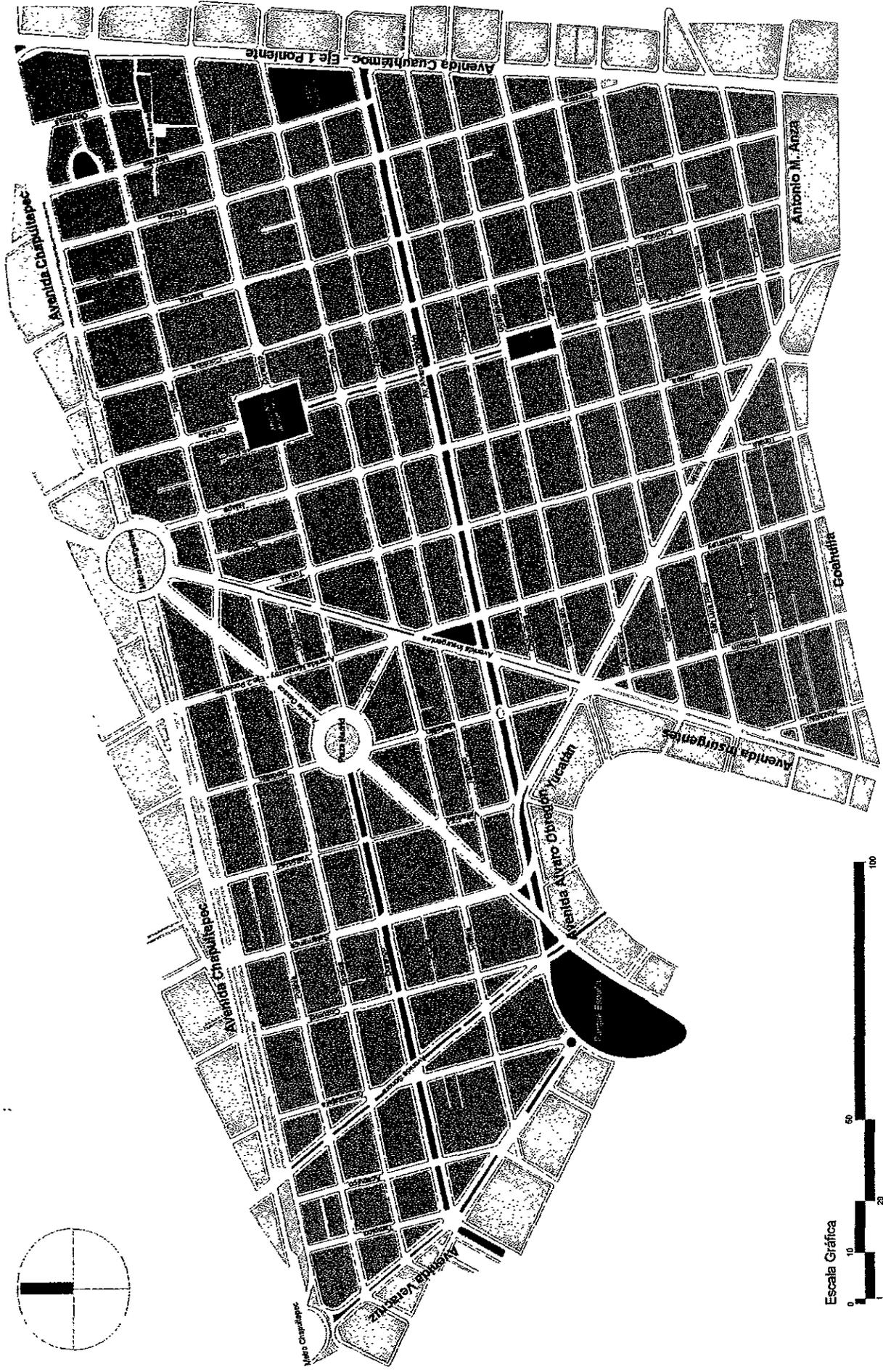
## 4.2 Características Generales

### 4.2.1 Localización.

La colonia Roma se encuentra ubicada al sur poniente de la Delegación Cuauhtémoc, delimitada por la avenida Chapultepec al norte, Eje 1 Poniente – Cuauhtémoc al oriente, la calle de Antonio M. Anza – Coahuila al sur, al poniente la avenida de los Insurgentes, al sur poniente la avenida Yucatán y al poniente la avenida Veracruz, donde se cierra el polígono al llegar de nuevo a la avenida Chapultepec. Colinda con las siguientes colonias: al norte con la colonia Juárez, al oriente con la Doctores, al sur con la Roma Sur, al sur poniente con las colonias Hipódromo y Condesa. (Ver plano 13). Ocupa una superficie aproximada de 236.58 ha. (PDUDC, 1997) y cuenta con una población de aproximadamente 27,412 habitantes (PDUDC, 1997).

**Plano 13. Ubicación y límites de la colonia Roma.**





Simbología:



Colonia Roma



Espacios Abiertos

# COLONIA ROMA

Plano 13

Límites de la colonia.



#### 4.2.2 Antecedentes Históricos. (Tavares López, 1996)

La colonia Roma, es una de las que tiene mayor tradición en nuestra Ciudad. Su construcción representa el último esfuerzo durante el Porfiriato por hacer de la capital del país una ciudad moderna en todos los sentidos: social, industrial, cultural, urbano y arquitectónico. Siguiendo las líneas de influencia francesa y norteamericanas más importantes del momento, que se reflejan en obras tan importantes como el Palacio de Bellas Artes, el edificio de Comunicaciones, la Penitenciaría de México en Lecumberri, la antigua Cámara de Diputados, el Pabellón de Exposiciones, el edificio hoy sede del Banco de México, el Kiosco Morisco de la Alameda de Santa María de la Ribera, el Hemiciclo a Juárez y el Paseo de la Reforma.

Como antecedente a su desarrollo se encuentra, a partir de mediados del siglo XIX se intenta "... dar respuesta a un gran déficit de áreas urbanas y de vivienda surgida en la *Ciudad de México*, situación que se agravó en la segunda mitad de ese siglo, y se inició la expansión urbana fuera de los límites que había conservado desde 1824, provocada en parte por el aumento de población, así como el deterioro e insalubridad de muchos edificios habitacionales que databan de la época virreinal..." (Jiménez Muñoz, 1993), pero que también fue consecuencia de la gran actividad bélica que se llevó a cabo en nuestro país desde principios de ese mismo siglo lo cual paralizó gran parte de las actividades económicas como: la minería, la agricultura y la poca industria que hasta esa fecha comenzaba a desarrollarse. Por tales razones la capital comenzó a decaer y a pauperizarse sus servicios urbanos; sin embargo al mismo tiempo comenzaron a emigrar a los principales centros urbanos y sobre todo a esta Ciudad, gran cantidad de personas llegaron en busca de trabajo, lo que trajo consigo el aumento de la población sin contar los espacios necesarios que demandaban un espacio para alojarse. Aunado a esto, la inestabilidad política y el clima de inseguridad que se vivió en ese momento, privó durante mucho tiempo al ayuntamiento de la ciudad de recursos.

Debido a todo esto amplios espacios habitacionales se congestionaron al poco tiempo, aumentando el número de niveles. Esta situación estableció la necesidad de expandir la ciudad y la construcción fuera de los límites tradicionales; como solución a esto el gobierno decidió desamortizar los terrenos urbanos por medio de las Leyes de Reforma, en 1856, mediante las cuales se promovió un cambio significativo de la fisonomía de la capital del país.

De esta forma se modificó la propiedad de la tierra a gran escala dentro de la ciudad y entre los particulares y el gobierno fraccionaron, pero que en general el gobierno aprovecha estas nuevas propiedades para prolongar calles, sacar al mercado terrenos y revitalizar la construcción. Abriendo nuevos espacios habitacionales, con lo que comenzaron a ser creados suburbios y colonias que ocuparon los terrenos de grandes haciendas, ranchos que colindaban entonces con la ciudad de México. (Jiménez Muñoz, 1993) Pero esto no pudo ser llevado a cabo por las familias de menores recursos o el ayuntamiento que se encontraba en una situación precaria, por lo que se redensificó el centro donde se mantuvieron las personas de menores recursos; mientras tanto los terrenos enajenados resultaron un fuerte atractivo para los especuladores quienes los adquirieron a precios bajos para después lotificarlos y venderlos en pequeñas parcelas, operación que ofrecía una lucrativa inversión a largo plazo, teniendo en cuenta las necesidades y tendencias demográficas y urbanas, además de la política gubernamental del momento a favorecer a la creación de pequeños propietarios, (Hernández, 1981) que fue lo que conllevó a la formación de colonias.

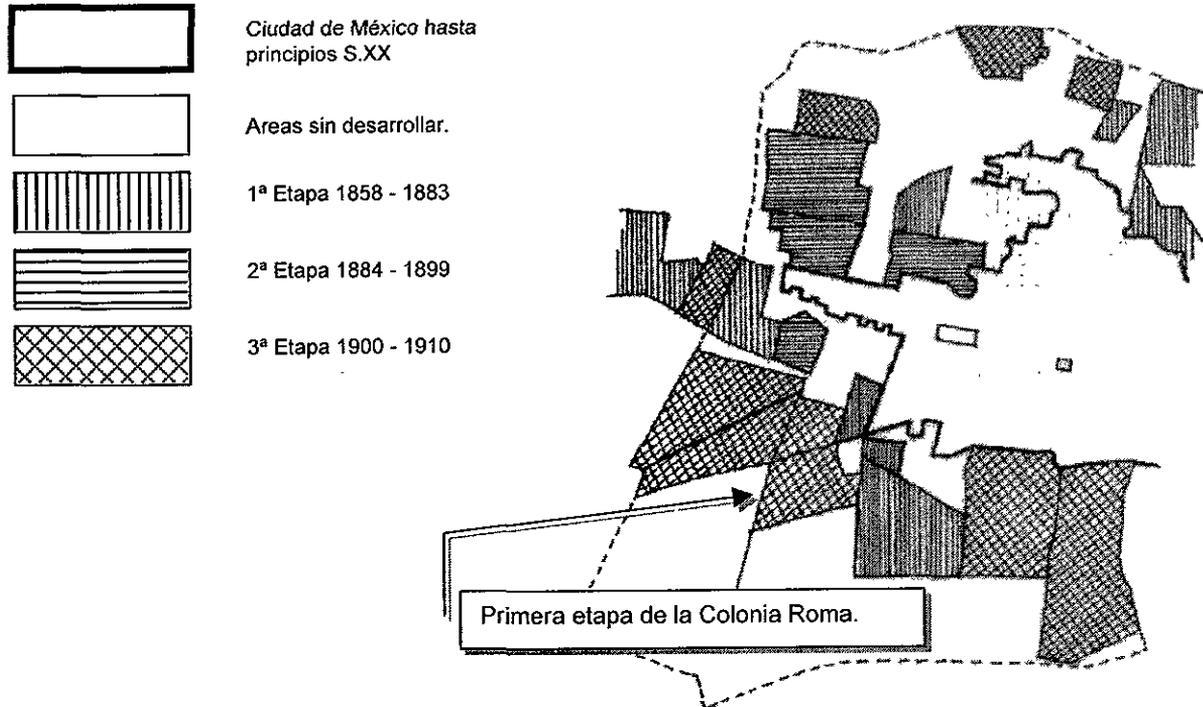
El derecho a lotificar o fraccionar un área para la creación de nuevas colonias era otorgado por el municipio a particulares. La concesión estaba regulada por obligaciones que tenían que cumplir ambas partes, como tener un área de donación suficiente para ahí establecer el equipamiento necesario, estas normas fueron modificadas con el tiempo; una vez autorizados, los fraccionadores hacían la traza de la colonia con sus calles, manzanas y lotes y el municipio era el encargado de realizar las obras para dotar de los servicios de agua, drenaje, alumbrado y pavimentación. (Hernández, 1981)

En las primeras décadas del siglo XIX, el proceso de crecimiento de la ciudad de México, fue muy lento y presenta pocos cambios, sin embargo a finales de la década de los años cincuenta, después de promulgadas las Leyes de Reforma, y la promoción de grandes cambios; se acelera de forma considerable y a partir de entonces el desarrollo de la ciudad puede dividirse en tres etapas, las cuales corresponden con los períodos de ensanchamiento de la ciudad por medio de la creación de nuevas colonias: (Ver plano 14)

- **Primera etapa de 1858 a 1883.** - Se ponen en práctica las Leyes de Reforma y si bien "se comienza la destrucción de gran parte del patrimonio monumental construido durante la época Colonial. Se da por la apertura de nuevas calles, y nuevos espacios habitacionales, muchas edificaciones eclesiásticas son adaptadas para vivienda multifamiliar (vecindades) y con las nuevas obras se dio solución a la demanda de fuentes de empleo, canalizadas a lo que hoy conocemos como el centro de la ciudad". (Morales, 1990)
- **Segunda etapa entre 1884 y 1889.** - Durante este período se consolida la estabilidad política del gobierno de Porfirio Díaz, la paz interior que vivió el país durante este período de tiempo logró que se desarrollara industrialmente y se llevaron a cabo gran cantidad de fraccionamientos en la ciudad de México, principalmente hacia el oriente, pero también algunos hacia el poniente y sur de la ciudad.

- **Tercera etapa entre 1900 y 1910.** – Esta etapa coincide con la culminación del régimen de Porfirio Díaz y el inicio de la Revolución Mexicana, en este período se concentró principalmente hacia la zona sur poniente de la ciudad.

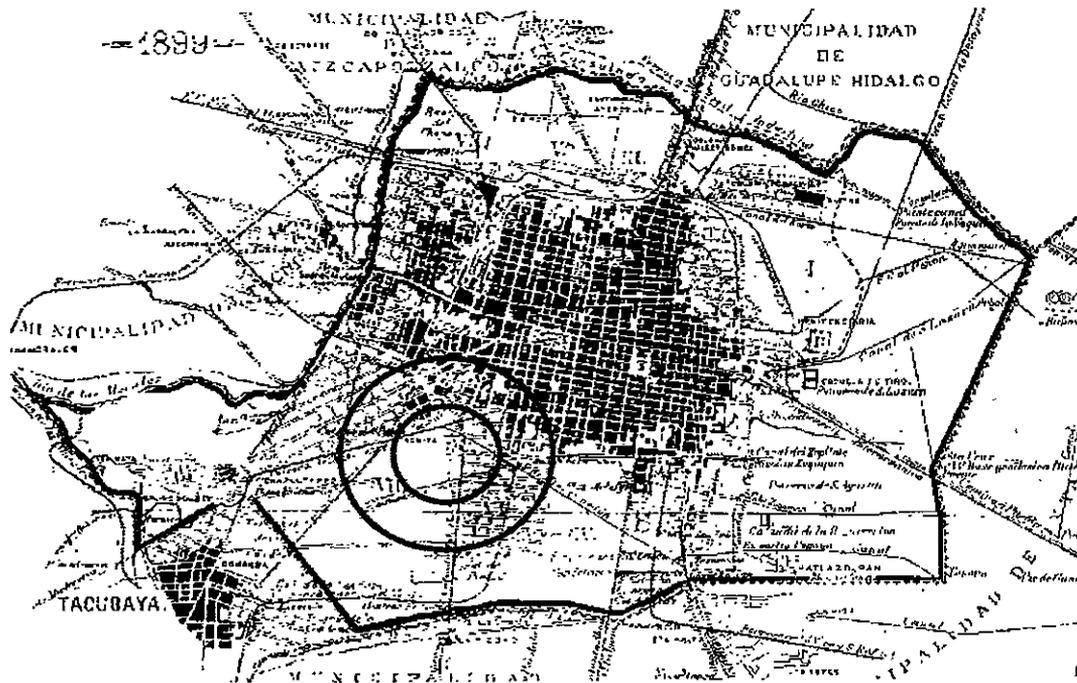
#### Plano 14. Etapas de crecimiento de la Ciudad de México.



Al iniciar el siglo XX, la ciudad de México, se dividía entonces en cuatro cuarteles mayores y 32 menores y contaba con una población de 368,898 habitantes (D.F., 1900). Durante la Cumbre del Porfiriato, la población de menores ingresos ocupaba hacinada los viejos edificios de la época colonial; la pequeña burguesía o de ingresos medios mejoraron su forma de vida y ocupaban fraccionamientos cercanos a la ciudad como las colonias Santa María la Ribera y San Rafael; mientras tanto la alta burguesía se establecía en las colonias más suburbanas como la Juárez, la Cuauhtémoc para finalmente establecerse en las colonias Roma y Condesa. (Ver plano 15).

La fecha y el lugar del inicio del desarrollo de cada colonia determinó sus propias características en cuanto a constitución física, social y su posterior desarrollo. Cada una constituye un paisaje urbano con características propias, conformadas por una expresión social, económica y cultural de la sociedad en el momento de su desarrollo, a pesar de los estratos superpuestos y de la cantidad de edificaciones destruidas, todavía evocan la imagen original y nos permiten comprender el valor e interés de conservarlas como testimonios del pasado histórico – cultural de la ciudad de México. (Hernández 1981)

## Plano 15. División Política de la ciudad de México a principios del siglo XX.



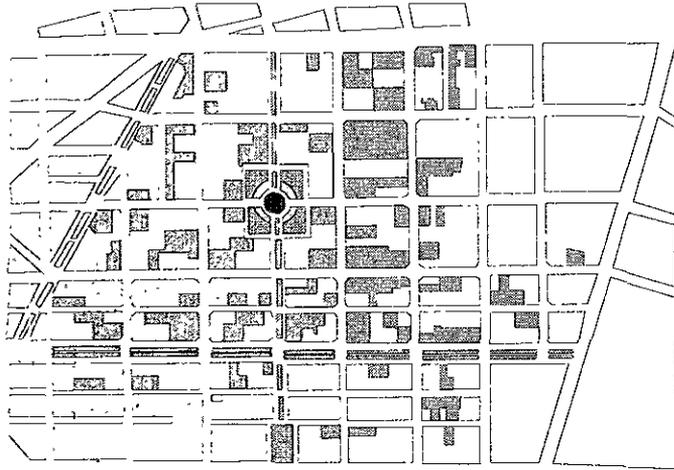
En cuanto al desarrollo de esta colonia; es en enero de 1902 cuando Edward Walter Orrin, empresario inglés y gerente de la compañía de Terrenos de la Calzada de Chapultepec, S.A., junto con el señor Casius Clay Lamm y su hijo Lewis, ingenieros norteamericanos (coautores del proyecto) informaron al ayuntamiento de la Ciudad haber adquirido un terreno denominado Potrero Romita, a un lado del poblado de la Romita, con el propósito de conformar una colonia dotada de todos los servicios, los cuales serían suministrados por el ayuntamiento (agua drenaje, alumbrado y pavimentación). Ese mismo año la Comisión de Obras Públicas, manifestó su rechazo al proyecto de distribución de calles propuesta e hizo conocer como tenía que llevarse a cabo esta distribución; posteriormente se turno a la Comisión de Hacienda para que estableciera las bases de creación de la colonia Roma, por lo que a finales de dicho año se firmó el contrato y se elevó a escritura pública. (Ver plano 16)

El innovador diseño urbano elegido por la empresa, se encontraba dentro de la línea de influencia francesa, con sus amplias avenidas y sus calles en forma perpendicular, en el centro de la colonia se encontraba un hermoso parque "Roma" (hoy plaza Río de Janeiro), con una fuente modelo en su época. Estos terrenos, fueron parte de la hacienda de la Condesa, y era promovidos por la compañía fraccionadora, como los mejor ubicados de su época.

## Plano 16. Proyecto modificado de la colonia Roma.



Walter Orrin



Fuente: La Colonia Roma, Clío 1996

Las características de desarrollo y construcción de esta colonia influyeron sorprendentemente a las colonias que surgieron después de ella:

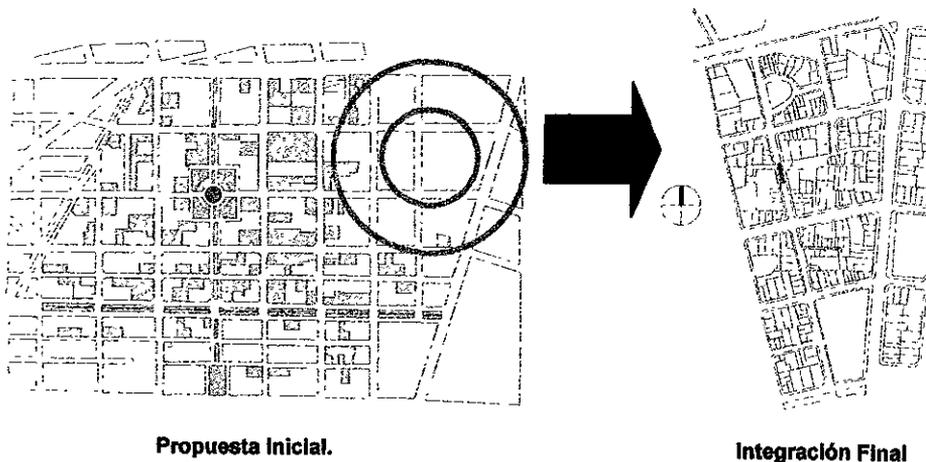
- Los lotes originales de la colonia Roma eran de amplias dimensiones, entre los mil y cinco mil metros cuadrados, con largos frentes, ideales para construir grandes mansiones campestres o bien edificios de departamentos en calles privadas. Los medianos eran aproximadamente de 600 mil metros cuadrados, adecuados para residencias urbanas y los más pequeños alcanzaban de 400 a 600 metros cuadrados.
- Como el municipio siempre había tenido grandes problemas para proveer los servicios de las nuevas colonias, gastos que por sí solo no podía sufragar, en 1903 se modificaron las bases para el establecimiento de futuras colonias y se expidió un *nuevo reglamento de fraccionamientos denominado "Administración de colonias y calles en la ciudad de México"* donde se exigía al fraccionador la realización por su cuenta de los trabajos para dar los servicios públicos antes de iniciar la venta de los terrenos, los cuales el municipio se obligaba a reembolsar en pagos parciales, también se estipulaba la cesión de las calles al ayuntamiento, la donación de lotes para ubicar el equipamiento urbano. A estas nuevas disposiciones estuvo sujeta la colonia Roma, convirtiéndose en el primer fraccionamiento habitacional de esta forma en toda la ciudad de México.
- Ese mismo año la colonia Roma hizo convenios para la perforación de pozos, para la dotación de agua potable, así como para poner pavimento en las calles y banquetas, mientras que el municipio proporcionaba el alumbrado público conforme se iba terminando la urbanización.

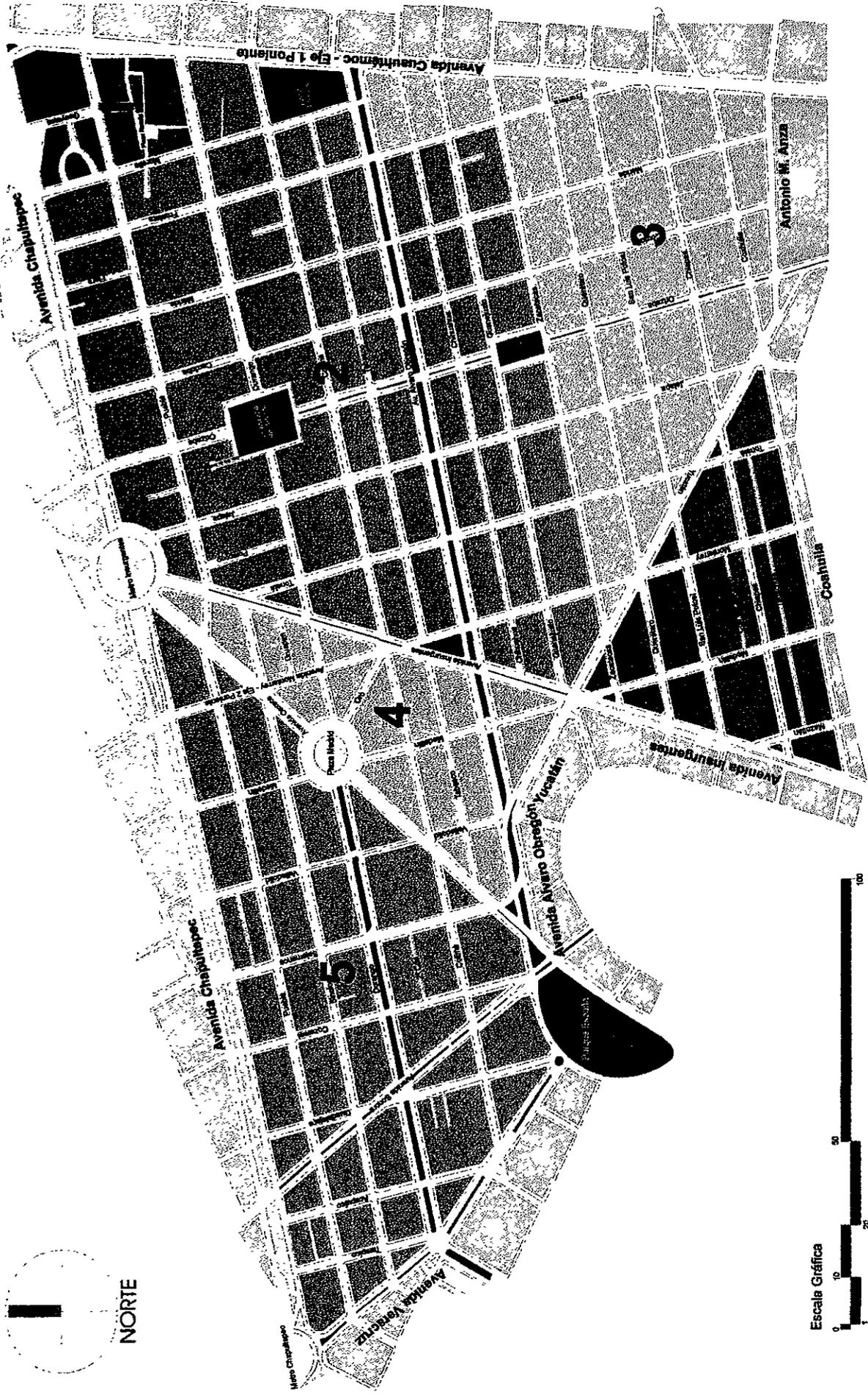
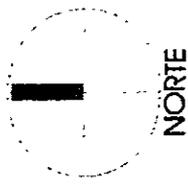
- En cuanto al transporte público, en 1913 ya había una ruta de tranvías eléctricos, con lo cual la colonia contaba con este servicio.
- De la misma forma, a partir de la propuesta de establecer nombres en lugar de números para identificar sus calles, el ayuntamiento lo dictaminó en 1904 como único sistema conveniente para nombrar calles y no más la nomenclatura numérica que desde 1887 se había puesto en boga, de esta manera se dio a las calles de esta colonia nombres de los estados y principales ciudades de la República Mexicana.

Con el paso del tiempo, los límites de la colonia Roma han variado. En 1904 tenía como límites al norte la calzada de Chapultepec, al oriente el pueblo de la Romita y la calzada de la Piedad (hoy Eje 1 Poniente), al sur la avenida Jalisco (hoy Álvaro Obregón) y al poniente lo que hoy conocemos como la avenida Insurgentes. Poco después creció hacia el sur, y a su nueva extensión se le llamó Roma Sur, pero no se conoce con exactitud la fecha en que se extendió hacia el poniente para conformar la zona entre avenida Chapultepec, Insurgentes, Álvaro Obregón y Veracruz; área que formaba parte de la colonia Condesa. (Ver plano 17)

En cuanto al pueblo de la Romita, al fraccionar los potreros, se respetaron los límites del pueblo; sin embargo al tratar de incorporarlo a la colonia Roma, resultó difícil, ya que sus habitantes hicieron peticiones para que no se llevaran a cabo estas obras conforme al plano de la compañía del señor Orrin. Fue hasta el año de 1922 que mediante algunas compraventas que hizo el ayuntamiento con algunos particulares, se pudieron demoler algunas viejas construcciones y se hizo el trazo de algunas calles para integrarlo a la colonia, respetando su trazo tradicional. (Ver plano 18)

#### Plano 18. Propuesta e integración final de la Romita.





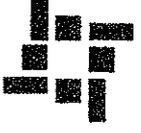
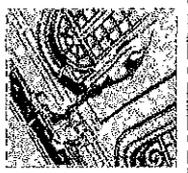
Simbología:

- 1. Pueblo de la Romita.
- 2. Primera Etapa.
- 3. Segunda Etapa.
- 4. Tercera Etapa.
- 5. Cuarta Etapa.
- 6. Quinta Etapa.

# COLONIA ROMA

## Plano 17

### Diversos límites de la colonia.



A fin de valorar a la colonia Roma, hay que tomar en cuenta las circunstancias de la época en que esta se desarrolló, aunque para algunos no pasan de ser una imitación de villas y palacios europeos. Es importante remarcar que fue una expresión de una manera de ser y pensar, ya que la colonia se desarrolló en un período de tiempo de grandes cambios que se reflejan en su arquitectura, como por ejemplo el estilo *nouveau* característico de los últimos años del Porfiriato, y en la década de los años veinte y treinta, se ve influenciado por la corriente del nacionalismo.

Actualmente la ciudad de México puede ser clasificada como producto de la interacción entre las condiciones sociales de una ciudad muy grande, en la que se combinan valores históricamente determinados que orientan las relaciones que los han mantenido y mantienen con su espacio. (Monnet, 1995) Si bien, el desmesurado crecimiento de la ciudad comenzó en la década de los cuarenta, con el inicio del proceso de industrialización misma que la convirtió en un foco de atracción para los habitantes del interior de la República. Esto solo reforzó una tendencia iniciada mucho antes.

Pero en ¿dónde quedó aquella colonia, considerada como una de las mejores de la Ciudad, que contaba con suntuosos palacios, en la que se vivía una atmósfera de tranquilidad? Parece ser que esa colonia ha desaparecido. A 95 años de su fundación la colonia Roma ha sufrido grandes transformaciones de índole social, económica y urbano – arquitectónica.

El triunfo de la Revolución, confirma a la Ciudad de México como residentes de los poderes federales, lo cual aceleró su proceso de desarrollo económico y por tanto generó el aumento de la población urbana, quienes demandaron servicios y vivienda. Entre 1920 y 1930, se llevó a cabo la fundación de muchas instituciones claves para el desarrollo del país, las cuales se establecieron en el centro de la ciudad, creándose un fuerte aparato administrativo federal, que si bien sirve de apoyo a los poderes federales residentes provocó un fuerte proceso de concentración y centralización, conformando a la zona central de la ciudad en un gran núcleo comercial y de servicios.

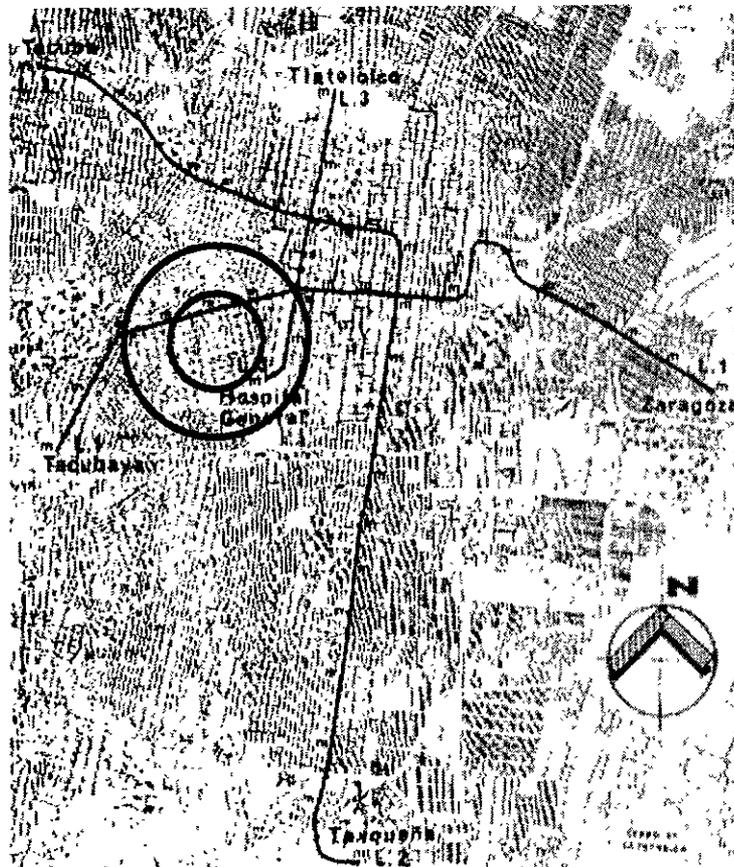
Hasta principios de la década de los treinta cuando en la zona central de la ciudad contaba con áreas bien definidas, en general se puede afirmar que “en esta época se tenía determinado en forma clara el uso del suelo en cada una de las partes de la ciudad”. (Tavares 1996)

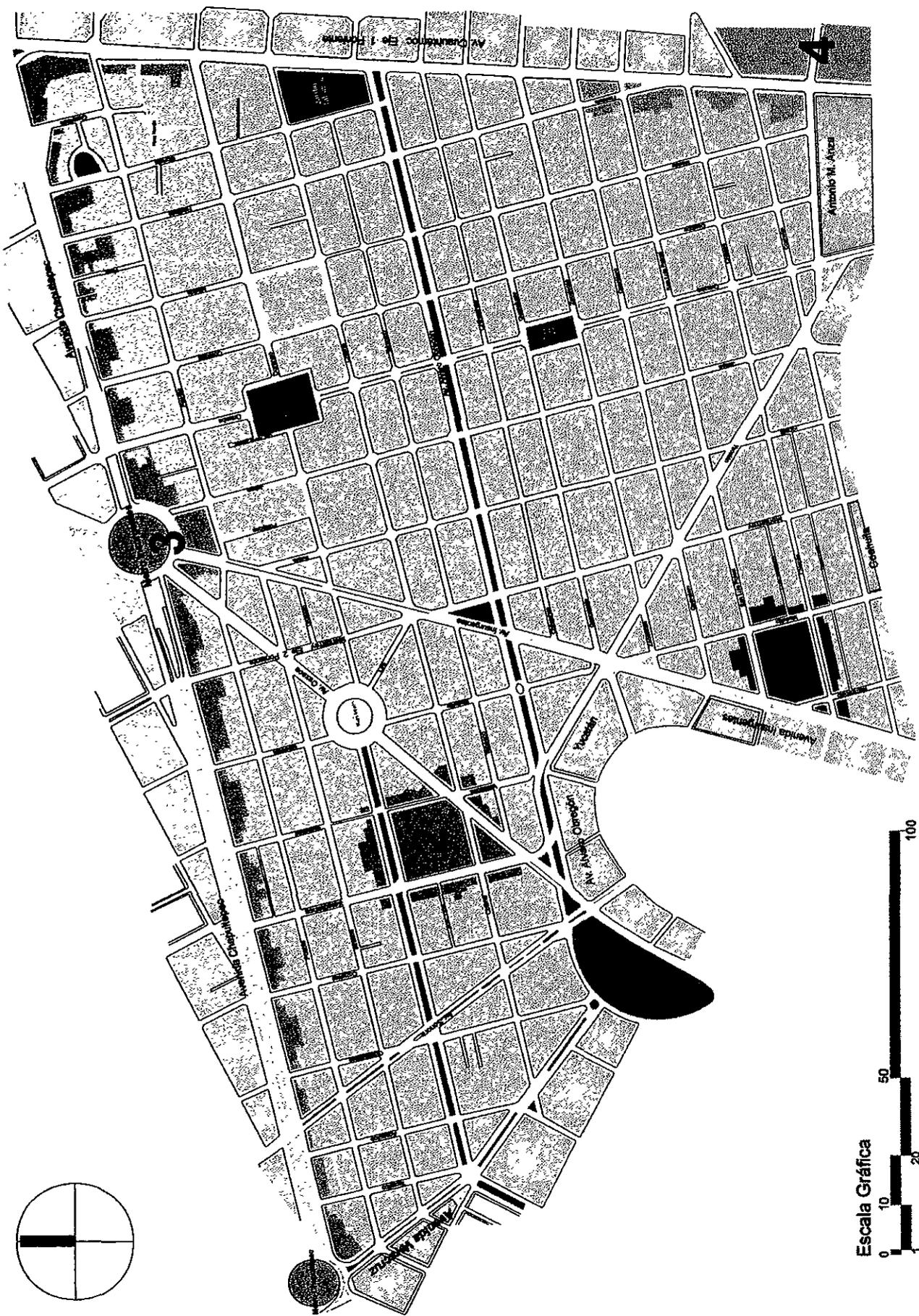
El pleno auge del desarrollo económico, industrial del país desemboca en el desarrollo de nuevas áreas dentro de la Ciudad, por lo que se dio un nuevo ensanchamiento y las personas de mayores recursos comenzaron a dejar la colonia Roma en busca de tranquilidad a las nuevas colonias residenciales de lujo. “A mediados de la década de los cuarenta, la Roma dejó de ser considerada como una zona residencial de lujo, pasando este título a las colonias Polanco, Anzures y Lomas de Chapultepec”. (Tavares, 1996) Por ello la colonia se fue poblando de personas que trabajaban en el ramo de la industria, las oficinas del gobierno y los comercios, y pensiones; estos nuevos colonos ocuparon los edificios de departamentos construidos para dar cabida a la cada vez más numerosa población.

El surgimiento en 1947 de la primer tienda de la cadena Sears, que se estableció al sur de esta colonia propició el inicio de su cambio de uso; para la década de los cincuenta surge el primer supermercado de estilo americano y los almacenes Palacio de Hierro, uno de los cuales se establece donde se encontraba la plaza de toros. En los años sesenta la Roma se define ya como una zona predominantemente comercial, escolar y de oficinas, con el aumento de inmuebles construidos o transformados para satisfacer a estos tres sectores.

Sin embargo, la transformación de la colonia en un área de comercio y servicios primeramente se dio en las grandes avenidas como la de los Insurgentes, Chapultepec y el Eje 1 Poniente o Cuauhtémoc, donde se establecieron equipamientos de gran importancia, no solo a escala local o regional, sino nacional, como el Centro Médico Siglo XXI y el Hospital General (inaugurados ambos en 1963); de la misma manera para septiembre de 1969, se inaugura el tramo de la Línea 1 del Sistema de Transporte Colectivo Metro y para 1970 ya se contaba con unidas de la misma manera de Tlatelolco al Hospital General, lo que permitió la integración a este sistema de la zona poniente y sur de esta Colonia. (Ver plano 19) Esto estableció el inicio de un cambio hacia el interior de la colonia, con la generación de zonas y subzonas de servicios de apoyo a estos, los cuales se han permeado hacia el interior de la Colonia, transformando el uso habitacional a equipamiento, comercio y oficinas. (Ver plano 20)

#### Plano 19 Primeras líneas del Sistema Colectivo Metro en la Ciudad de México.



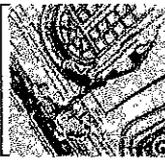


- Simbología:**
- 1. Tienda departamental Seats
  - 2. Tienda Departamental Palacio de Hierro.
  - 3. Línea 1 del Metro
  - 4. Centro Médico Siglo XXI y Hospital General.
  - Especially Abiertos

# COLONIA ROMA

## Plano 20

### Polos de transformación.



## 4.3 Análisis – Diagnóstico.

### 4.3.1 Estado actual.

Para llevar a cabo el análisis de la colonia Roma, esta se clasificó en 5 grandes zonas, determinadas según su desarrollo histórico, y las diferencias encontradas en su estructura física (entre ellas su tipomorfología), económica y social, lo que resalta el carácter e identidad de cada una de ellas; así como, tomar en cuenta para su conservación y recate como parte de la riqueza de las zonas patrimoniales. (Ver plano 21)

En cuanto a su morfología urbana, esta se conservó más o menos de una manera homogénea, ya que los primeros edificios respetaban las edificaciones vecinas, pero esto no duró mucho tiempo debido a los altos costos de suelo en la zona, los inversionistas y promotores dejaron de tomar en cuenta las características del entorno urbano (tipos de suelo, alturas, vialidades, características tipomorfológicas, etc.), concentrándose únicamente en sacar el máximo provecho económico del inmueble, por esto las alturas fueron sobrepasadas, lesionando morfológica, funcional y estructuralmente a las antiguas construcciones, sin percatarse de los riesgos que esto traería para la zona y sus habitantes.

Las consecuencias a estas acciones no se hicieron esperar, durante los sismos de 1985, la colonia Roma fue considerada como una de las más afectadas, debido al deterioro o derrumbe de gran parte de las construcciones realizadas entre la década de 1950 y 1980; también expuso la cantidad de inmuebles que eran utilizados como vecindades. Todo esto aceleró el proceso de abandono de la colonia y su reconstrucción ha sido por ello muy lenta. Hoy día después de 12 años de estos acontecimientos, todavía podemos encontrar sus huellas a lo largo de algunas de sus calles representadas con edificaciones medio derrumbadas o los escombros de algunos edificios que no han sido aún removidos en algunos terrenos.

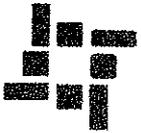
### Edificaciones deterioradas.



Plaza Río de Janeiro



Calle de Durango.



Manzanas fuera de cualquier clasificación.



Area del Perifero "B". Centro Histórico.



Especies Abiertas



Perimetro de de Conservacio Patrimonial



Simbologia:

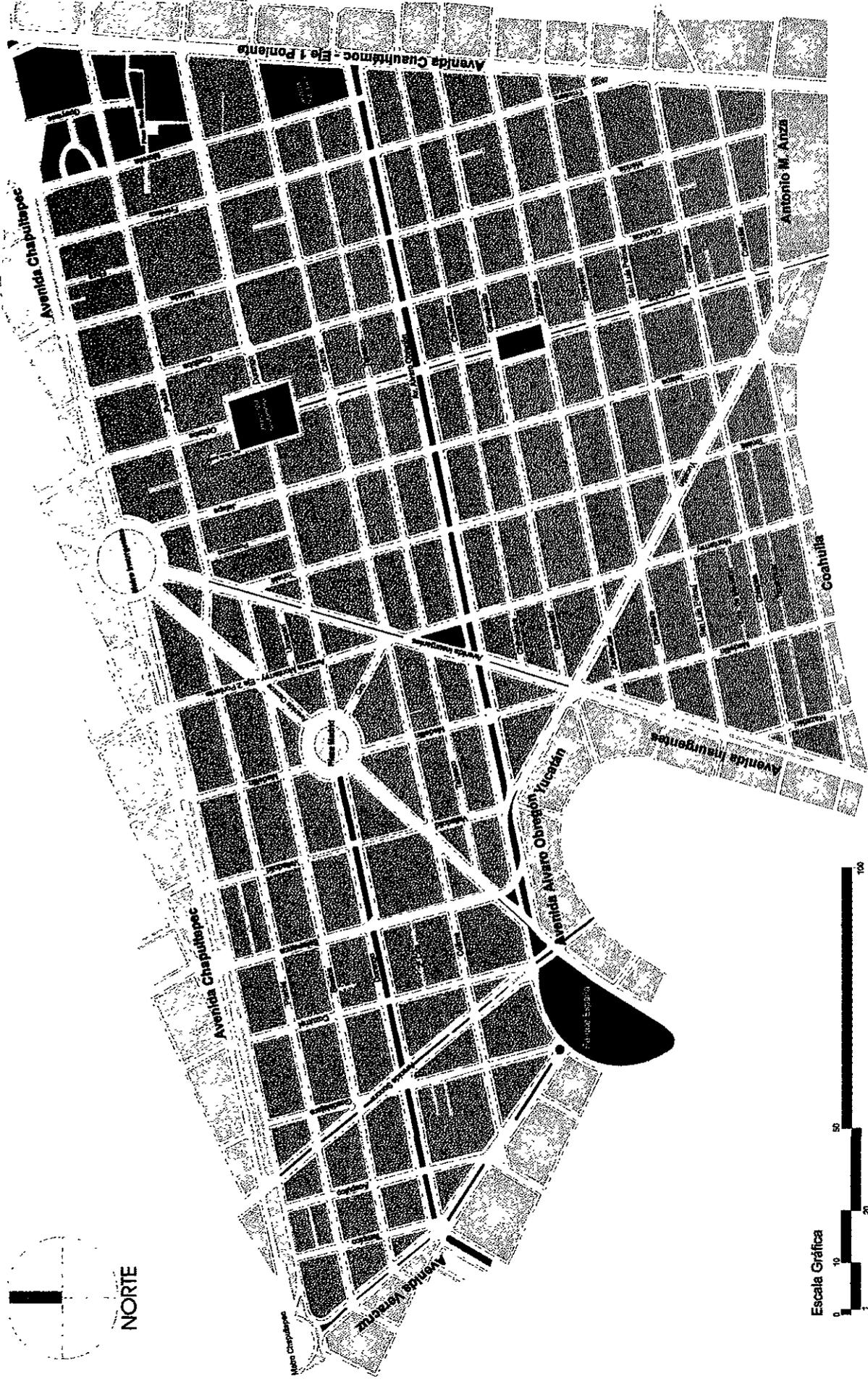
# COLONIA ROMA

## Plano 21

### Conservación Patrimonial.



NORTE



De esta manera el desarrollo teórico se basa en la explicación que da Christopher Alexander (1976), sobre estas subáreas en las cuales se determina que éstas pueden ser entendidas como pequeños conjuntos donde se agrupan diversos elementos que han generado áreas ambientales (zonas homogéneas) que poseen un carácter distintivo el cual está constituido con elementos propios, los cuales cooperan para mantener el dinamismo del sistema. Estos son legibles, ya que se pueden reconocer sus diferentes partes por un patrón de elementos unificados. Entre los que se encuentran su traza, características constructivas, materiales, colores utilizados, actividades que en ellos se realizan, recorridos y el medio construido, los cuales son interrelacionados para dar un carácter especial al área, sin embargo se establecen relaciones recíprocas con otras zonas ambientales para lograr una unión armónica.

Este conjunto de zonas ambientales, se encuentran en cada una de las zonas al interactuar varios elementos individuales, contenidos en la unidad entera que hacia su interior y exterior interactúan unas con otras y de la misma manera con otras unidades. Sin embargo, aunque estos se encuentran unidos, estos lazos son de diferente fuerza al ser constituidos por conjuntos espaciales donde la gente que fluye por ellos y utiliza sus diferentes espacios generando una superposición de estas zonas ambientales, actividades y sistemas de manera natural y sana para una adecuada interrelación e integración de uno con otros, pero esta trae consigo que al ser alterado uno de estos se reflejen estos cambios en los demás con resultados tanto positivos como negativos. Esto genera zonas con su propia atmósfera gracias a la combinación de usos que existen en el área y la cual no se lograría si en ella se agruparían en pequeñas áreas las mismas actividades que solo destruyen la relación que hay entre las funciones y la vida de la ciudad perdiéndose además una variedad de sistemas que adquieren para su supervivencia pequeñas partes donde puedan relacionarse.

Por esto el conjunto físico de la colonia se ha individualizado por categorías tipológicas, en las cuales se han tomado en cuenta las características físicas de las edificaciones y funcionales de su estructura para establecer a cada cual una posible utilización futura, que sea homogénea y coherente con las características tipomorfológicas, estructurales y que fortalezcan el ambiente urbano y es basándose en esta división que se lleva a cabo el análisis del estado actual, para posteriormente hacer el diagnóstico de las causas y efectos del deterioro.

Como ya hemos visto, la destrucción del patrimonio urbano – arquitectónico de la ciudad ha sido común y constante y se ha dado en diferentes etapas de la historia, no solo por medio de la promulgación de las leyes, para llevar a cabo la modernización de una zona o de la ciudad en su conjunto o para la reafirmación de ciertos ideales, sino que hasta los hechos naturales, como los sismos parecen establecer un patrón que cada época se encarga de destruir la que le precede demostrando que no sabe respetar su pasado.

Aunque como ya se mencionó en el capítulo anterior nuestro país tiene una amplia tradición en cuanto a la preservación del patrimonio cultural, esta no ha sido del todo efectiva, en parte por la falta de agilidad para dar a un monumento o zona el término correspondiente, que lo ampare para su preservación, "por esto no es de extrañar que hasta 1984 solo 10 inmuebles habían sido declarados como monumentos artísticos, entre los que se encuentran la Columna de la Independencia, Palacio de las Bellas Artes y el edificio de Correos, los cuales cuentan con una importancia histórica y social que este simple hecho debería bastar para su conservación". (Tavares, 1996) Con relación a la colonia Roma la conservación de algunas casas y edificios habitacionales, están a cargo de la Dirección de Arquitectura del Instituto de las Bellas Artes (INBA), que tiene registrados y catalogados, los ejemplos artísticos más relevantes de las colonias que conforman a la Delegación Cuauhtémoc, por lo que algunos de los que conforman a la colonia Roma están considerados bajo esta categoría y cuentan con la protección de este Instituto, (algunos de los cuales se enlistan en el cuadro 13). Sin embargo, hay que reconocer que algunos de los habitantes y/o propietarios de inmuebles dentro de la colonia consientes del valor de los espacios que habitan y utilizan han llevado a cabo acciones de conservación, restauración y mantenimiento de una manera muy importante con el apoyo del INBA en cuanto a la supervisión de obras.

#### Edificaciones bajo protección del INAH y/o INBA y restauración por parte de los particulares.



Cuadro 12. Edificaciones consideradas por el INBA.

Denominación	Uso	Dirección	Epoca
Escuela Benito Juárez.	Educación	Jalapa	Siglo XX
Habitacional plurifamiliar	Vivienda y comercio	Insurgentes y Monterrey	Siglo XX
Habitacional plurifamiliar	Vivienda	Puebla	Siglo XX
Habitacional unifamiliar	Vivienda	Aguascalientes	Siglo XX
Edificio Anáhuac	Oficinas	Querétaro	Siglo XX

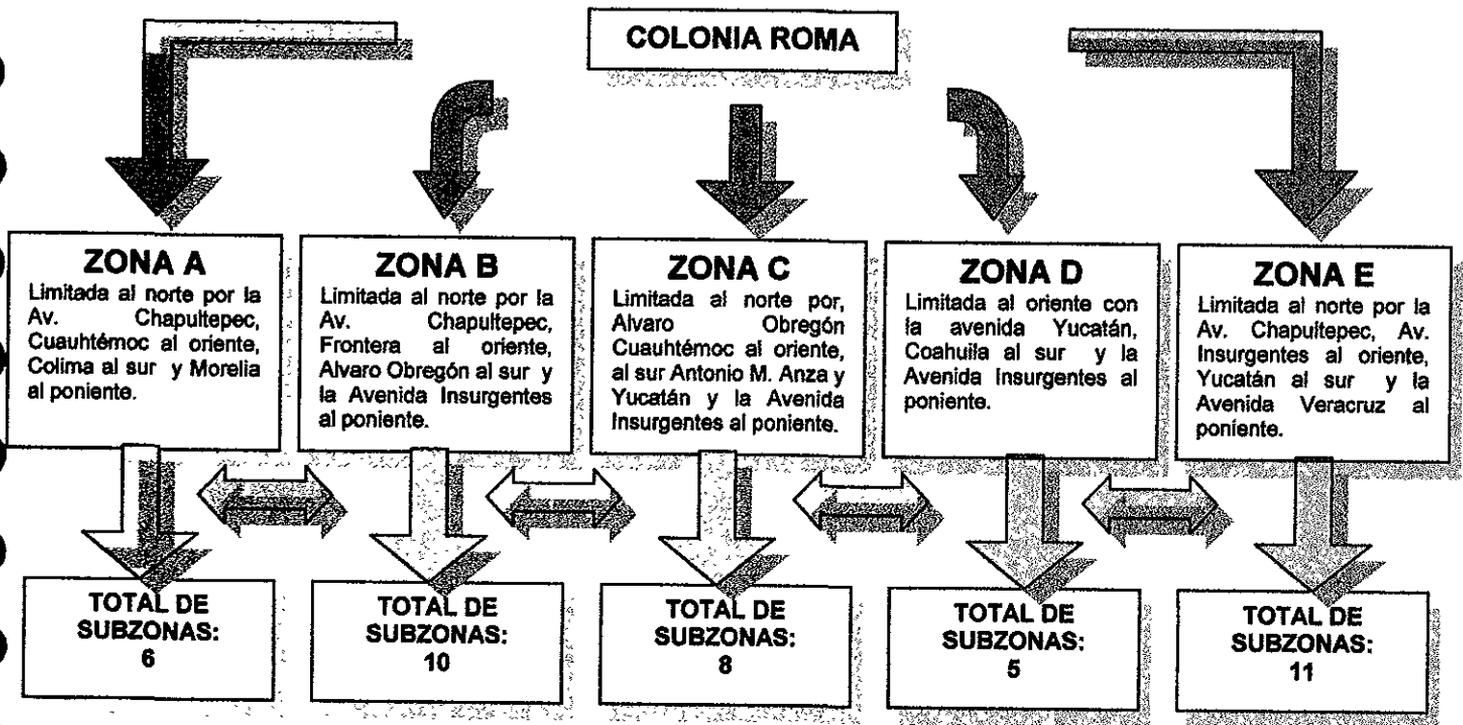
(Continuación Cuadro 12)

Denominación	Uso	Dirección	Epoca
Habitacional plurifamiliar	Vivienda	Insurgentes y Alvaro Obregón	Siglo XX
Edificio Oficinas	Oficinas	Alvaro Obregón y Orizaba	Siglo XX
Casa del Poeta	Comercio, Oficinas y restaurante	Alvaro Obregón	Siglo XX

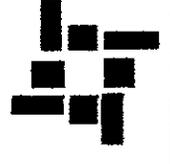
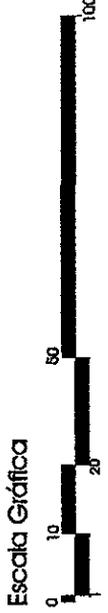
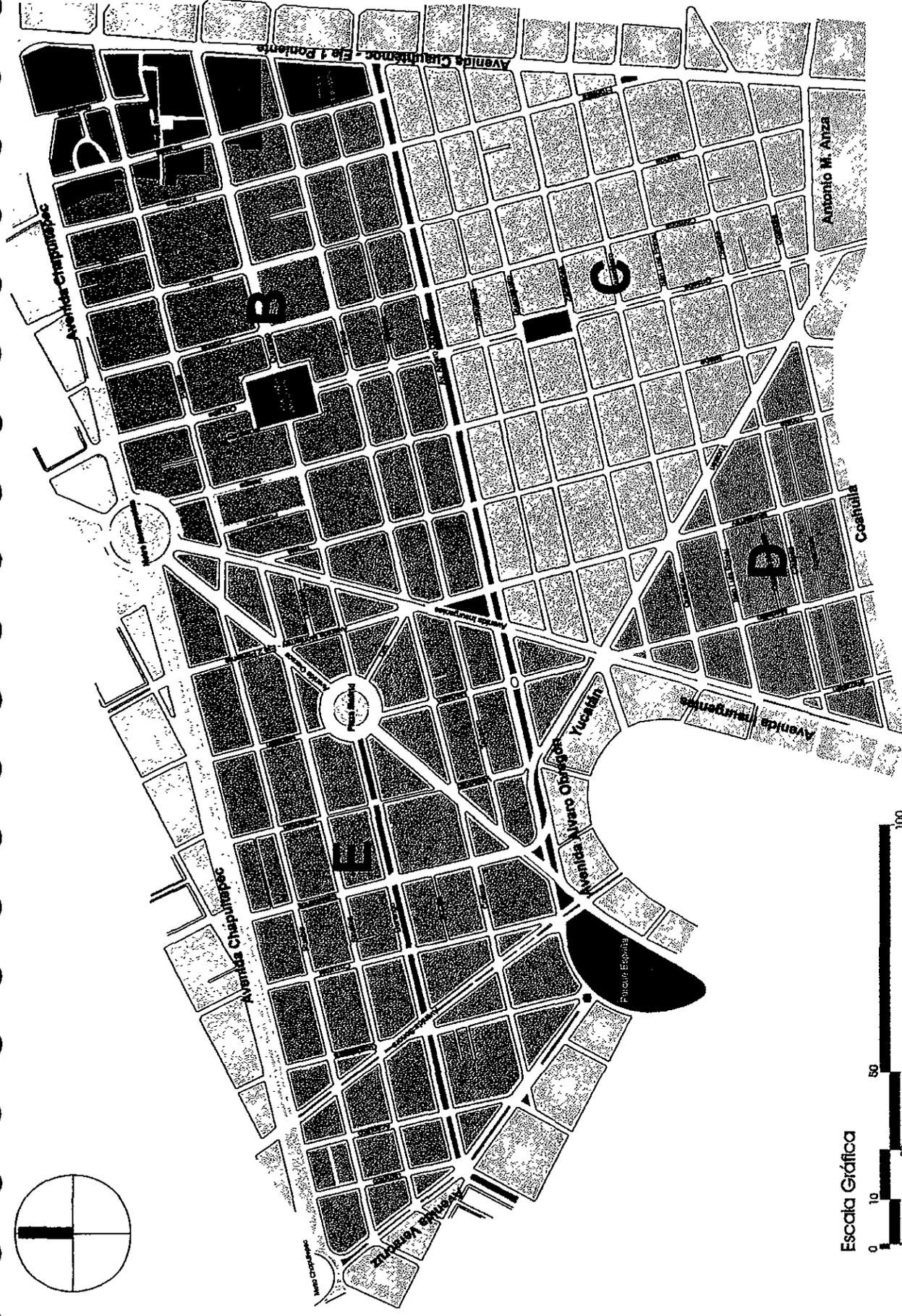
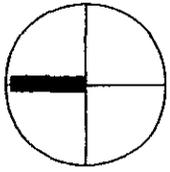
Fuente: Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de las Bellas Artes y Departamento del Distrito Federal; Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc

A partir de la metodología planteada, se establece que la colonia Roma, esta conformada por un conjunto de zonas ambientales que relacionadas entre sí, por lo tanto el análisis y diagnóstico se basan en la determinación de estas áreas que se encuentran en cada una de las zonas que conforman a la colonia (ver esquema 7 y plano 22). De tal forma se determinaron subáreas, las cuales se han creado más o menos de manera espontanea a lo largo de los años dentro de la colonia, los cuales podrían entenderse como pequeños sistemas, que tienden a relacionarse unos con otros. Por lo tanto se describirá cada una de las zonas, tomando en cuenta y diferenciando cada una de estas subzonas.

Esquema 7. Zonas y Subzonas de la Colonia Roma.



Fuente Elaboración propia. Basado en Christopher Alexander. 1976.



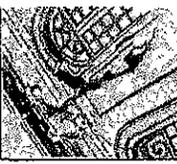
**Simbología:**

	Zona "A"		Zona "C"		Zona "E"
	Zona "B"		Zona "D"		Espacios Abiertos

# COLONIA ROMA

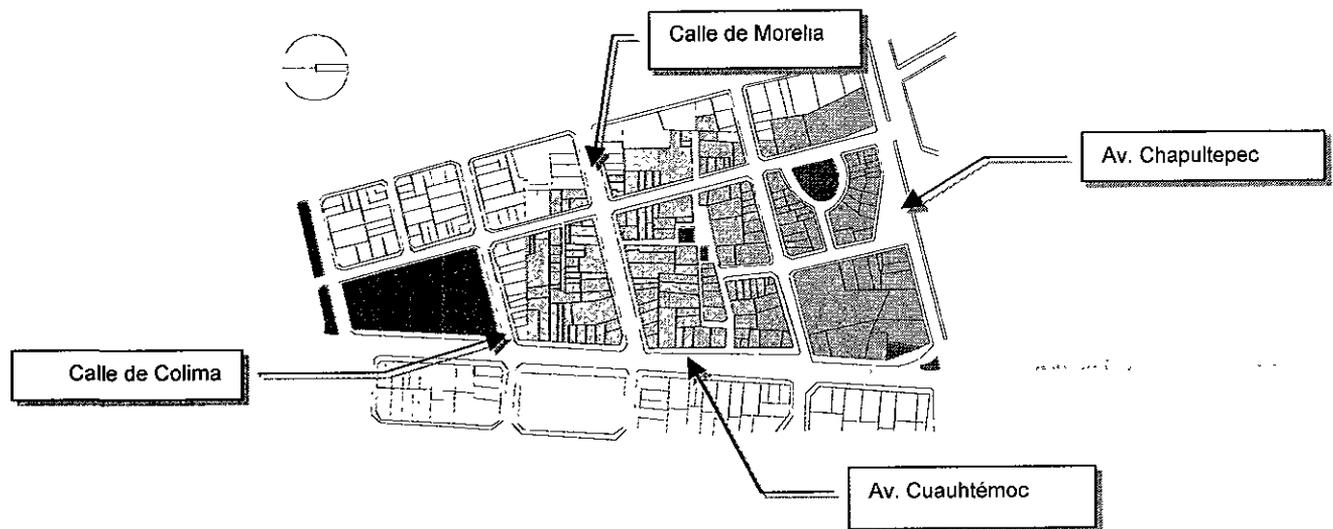
## Plano 22

### División por zonas.



- **Zona A (La Romita).** - Esta se encuentra delimitada por la avenida Chapultepec al norte, avenida Cuauhtémoc o Eje 1 Poniente al oriente, la calle de Colima al sur y la calle de Morelia al poniente. (Ver plano 23)

Plano 23 Limites de la Zona A.



En este polígono se encierra al antiguo poblado de la Romita, el cual conserva algunas de sus características típicas, lo cual se refleja en su traza urbana en forma de plato roto con una plaza central y sus construcciones (entre las que sobresale la pequeña iglesia); los usos que destacan son el habitacional y el comercio este último se dirige básicamente a cubrir las necesidades de la población (tortillería, tienda de abarrotes, papelería, tintorería y la iglesia) la cual es de bajos recursos principalmente. Debido a su conformación histórica el 80% de esta zona se encuentra bajo protección del Instituto Nacional de Antropología e Historia, (INAH) como parte del Perímetro "B" del Centro Histórico.

Su tipomorfología esta conformada por edificaciones con alturas que fluctúan entre los 3 y 4 niveles, que resulta en un perfil con algunas variaciones y da cierto movimiento; la mayor parte de los volúmenes son macizos con algunas marquesinas en los edificios que cuentan con comercio en planta baja; en cuanto a la relación de los elementos estos son similares con cierto ritmo en la mayor parte de las construcciones. Los elementos de vinculación del espacio público con el privado son puertas y ventanas de forma rectangular y en posición vertical, (que representan una relación 1:2) dentro de los elementos limitantes del espacio público con el privado se encuentran las marquesinas y algunos muros ciegos.

Debido a su estructura en la traza, de plato roto, la lotificación es irregular, sin embrago, las construcciones se ubican al frente del lote. Los principales espacios abiertos son la plaza Morelia y la plaza Romita, las secciones de calle son estrechas con capacidad en algunos casos para un automóvil, mientras que en otras son solo accesos peatonales; en cuanto a los pavimentos se encuentran el asfalto, el concreto hidráulico y el adocreto. Los materiales utilizados en su mayoría son el concreto y algunos acabados aparentes; dentro de estos los colores están dentro de la gama de los cobrizos desde el amarillo hasta el anaranjado y algunos acabados aparentes.

En cuanto al análisis de su estado actual se han distinguido 6 subzonas (SZ). (Ver plano 24). A partir de esta subzonificación se ha determinado el estado actual de la zona donde encontramos: (Ver plano 25)

I. El tramo que corresponde a esta zona del corredor de la avenida Chapultepec, en donde los usos y actividades están en relación con el comercio, oficinas y la vivienda, con una gran intensidad de usos de esta zona, en parte consecuencia de la cercanía de la estación Cuauhtémoc del Metro, que trajo consigo el establecimiento de un paradero de microbuses y taxis y un gran flujo peatonal y vehicular.

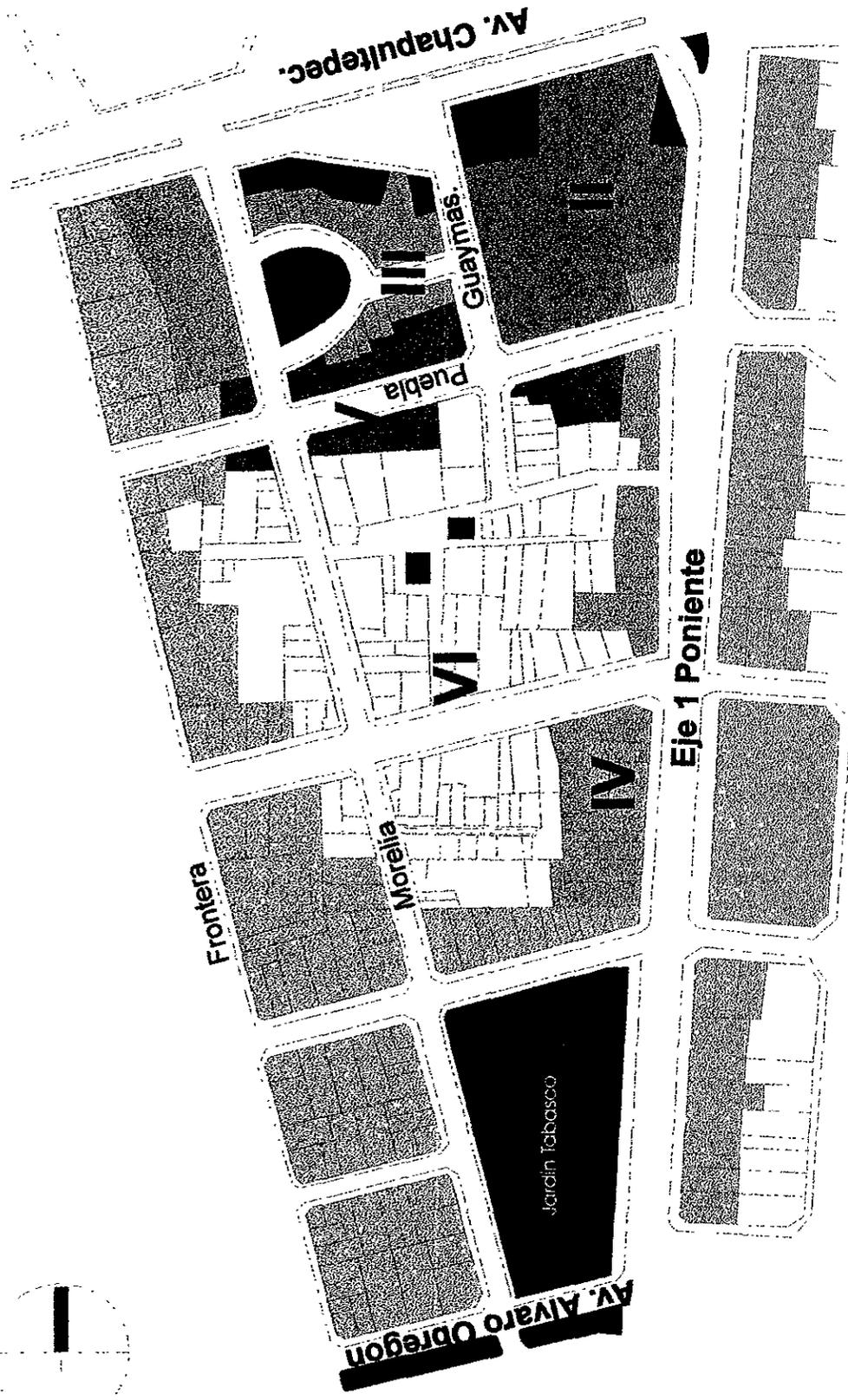
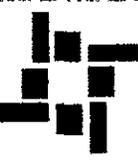
II. Dentro de los equipamientos que se encuentran ubicados en esta zona además de la iglesia sobresale el Teatro Alameda, el cual se encuentra ubicado en el límite nor – oriente y abarca casi toda una manzana, en esta misma se encuentra la estación Cuauhtémoc del Sistema Colectivo Metro. En este lugar a partir de la gran cantidad de flujo peatonal y vehicular que se ha generado la esta estación y el Teatro Alameda, se encuentra comercio establecido en la vía pública alrededor de estos.

III. Entorno a la Plaza Morelia, se encuentra una combinación de comercio y vivienda, algunas casonas y a su vez algunas construcciones características de la zona central del poblado de la Romita.

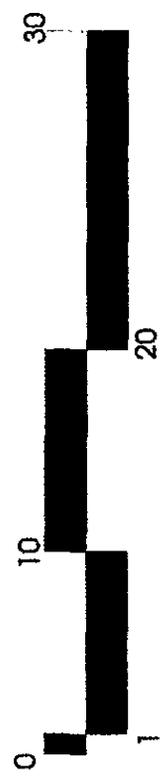
IV. En el corredor que se conforma sobre la avenida Cuauhtémoc, se han concentrado la mayor parte de los comercios de esta zona (restaurantes y bares).

V. Mientras que sobre la calle de Puebla lo que se encuentra son giros comerciales dedicados a las autopartes y talleres mecánicos con vivienda deteriorada por la falta de mantenimiento y la mala imagen que da este tipo de comercios además de los conflictos vehiculares que se generan al permitirse el estacionamiento hasta en doble fila dejando un solo carril para la circulación.

VI. La parte central de la zona, donde se encuentra ubicada la plaza del poblado de la Romita y la iglesia donde se concentra vivienda mientras que en la periferia de la misma zona se han concentrado los comercios, sus accesos son básicamente peatonales por los callejones y que forman parte de su traza, las cuales sirven como áreas de servicio para los habitantes y sus comercios.



Escala Gráfica



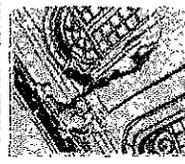
Simbología:

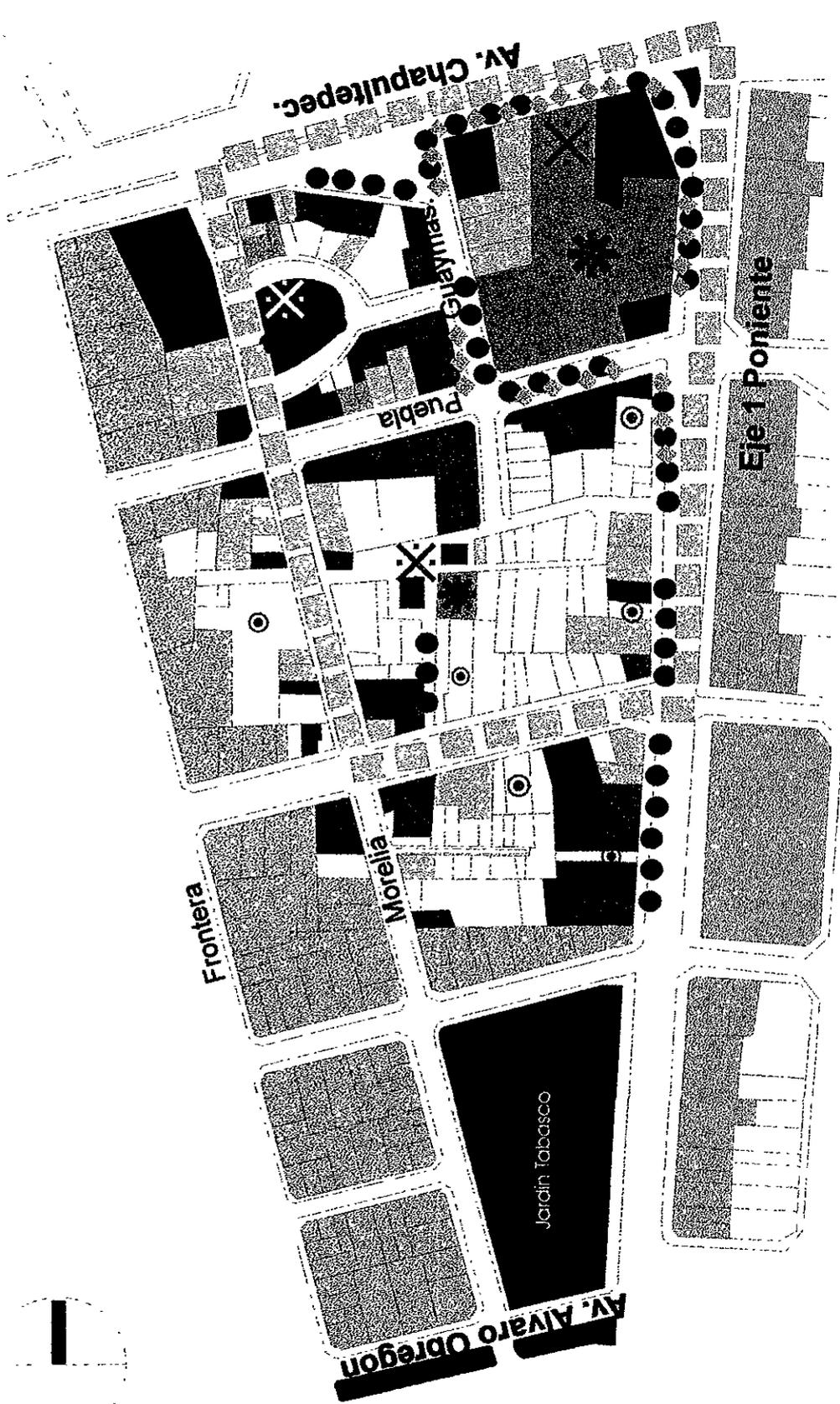
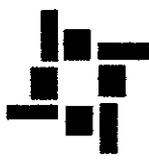
	I		V.		Espacios Abiertos
	II		III		IV
	VI				

# COLONIA ROMA

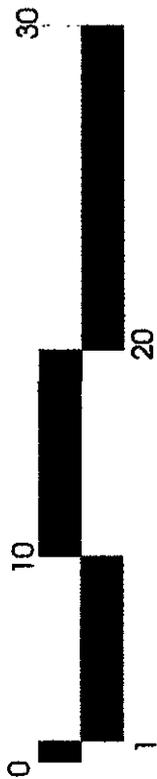
Plano 24

Subzonas en la zona "A"





Escala Gráfica



# COLONIA ROMA

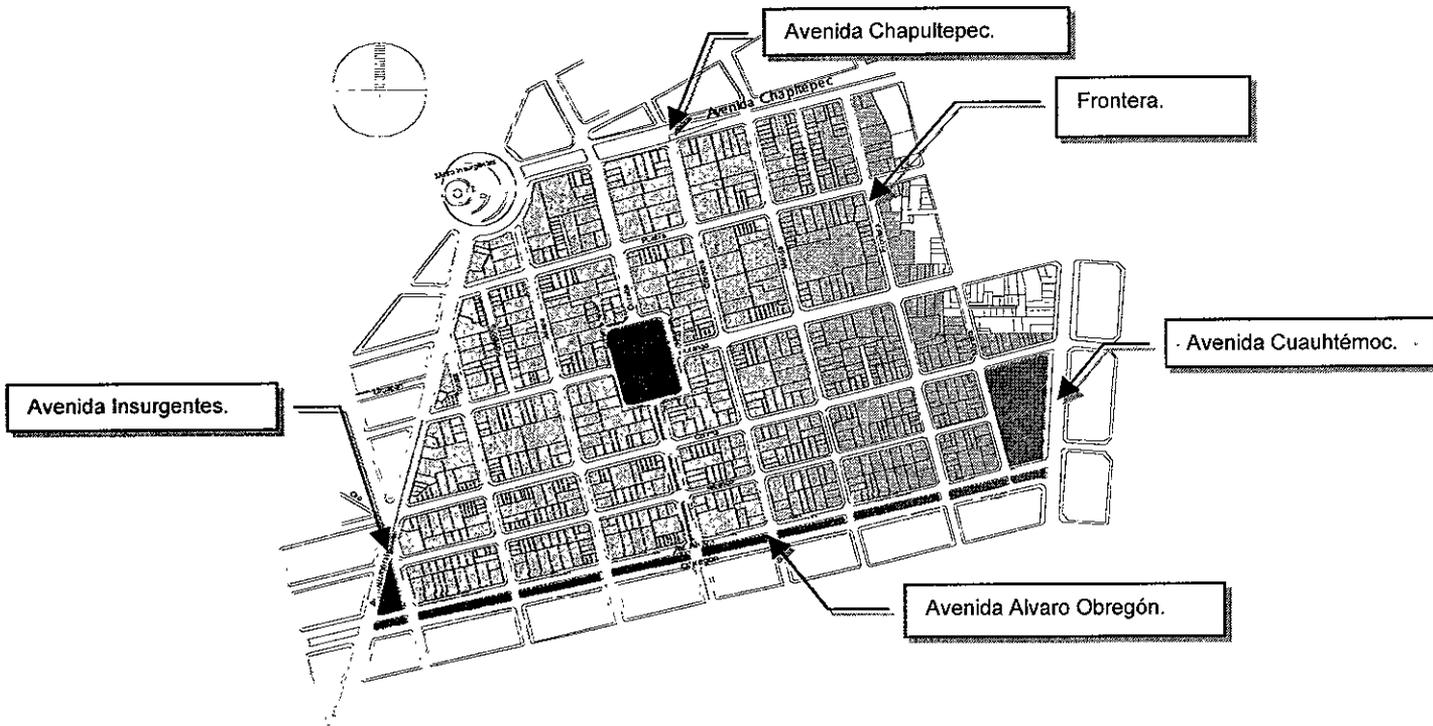
Plano 25

Análisis de la zona "A"

Simbología:	Com / Oficinas	Inseguridad	Nodos
Habitacional	Oficinas	Estacionamiento Público	Perimetro "B" Centro Histórico
Hab. / Comercio	Equipamiento	Ambulantes	
		Hitos	
Comercio	Espacios Abiertos		

- **Zona B (Plaza Río de Janeiro).** - Delimitada por la avenida Chapultepec al norte, la calle de Frontera al oriente, la calle de Colima hasta la avenida Cuauhtémoc, la avenida Alvaro Obregón al sur y la avenida Insurgentes al poniente. (Ver plano 26)

Plano 26 Límites de la Zona B.



Este polígono está conformado por la primera parte del desarrollo de la Colonia a principios de este siglo, por lo que gran parte de ella se encuentra clasificada como zona patrimonial, su traza es de dimensiones regulares con algunos callejones, cuenta con un elemento central que es la plaza Río de Janeiro, la cual se encuentra intersectada por las calles de Durango y Orizaba que le permiten tener una circulación norte - sur y poniente - oriente. La mayor parte de sus construcciones originales han dado paso su lugar a edificios de oficinas, escuelas y hospitales, sin embargo aún se conservan dentro de ella importantes ejemplos de las construcciones llevadas a cabo para alojar a las mejores familias a fines de la época Porfirista.

En las últimas décadas esta zona se ha logrado consolidar áreas bien definidas de oficinas, comercio especializado (como por ejemplo la avenida Chapultepec, donde se vende todo lo necesario para los restaurantes), servicios especializados (como el Hospital Londres), de cultura sobre la avenida Alvaro Obregón, de educación (como la Universidad del Valle de México); quedando aún algunas áreas habitacionales para ingresos medios y medios altos. Estos cambios han traído consigo la destrucción de gran parte de las construcciones originales que conformaban parte importante del patrimonio urbano arquitectónico de la zona y como consecuencia la alteración de la tipomorfología de la zona, en cuanto a alturas, formas y materiales principalmente en las más recientes edificaciones llevadas a cabo.

En cuanto a su tipomorfología, es una de las más afectadas al ser esta la zona donde más transformaciones se han llevado a cabo, pero en términos generales sus alturas fluctúan entre los 2 y 6 niveles, la mayor parte de los volúmenes hasta 3 niveles son macizos pesados, mientras que en cuanto las alturas incrementan tienden a ser más ligeras por la presencia de grandes ventanas principalmente en la planta baja donde se encuentran los comercios; no existe una relación entre los elementos que marque un ritmo general. Los elementos de vinculación del espacio público con el privado son de variada naturaleza entre los que se encuentran ventanales y accesos para los comercios en la planta baja de los edificios, también puertas, portones y entradas para locales; mientras que los elementos limitantes son algunos muros ciegos, bardas y rejas en entradas y ventanas, junto con marquesinas y toldos.

Aunque la traza y lotificación cuentan con un patrón regular esta ha cambiado de manera importante, ya que la mayor parte de sus lotes han sido subdividido para dar cabida a un mayor número de inmuebles; la posición de la construcción dentro del lote, es básicamente al frente. Los principales espacios abiertos de la zona son la Plaza Río de Janeiro y el Jardín Tabasco; las secciones de calle son uniformes a excepción de algunos callejones, en cuanto a los pavimentos en la zona se encuentra concreto hidráulico, asfalto y adocreto, los materiales utilizados en su mayoría son aplanados de cemento, acabados aparentes, prefabricados, cantera y cristal espejo, los colores que encontramos de las gamas de los rojizos y cobrizos hasta lo azules.

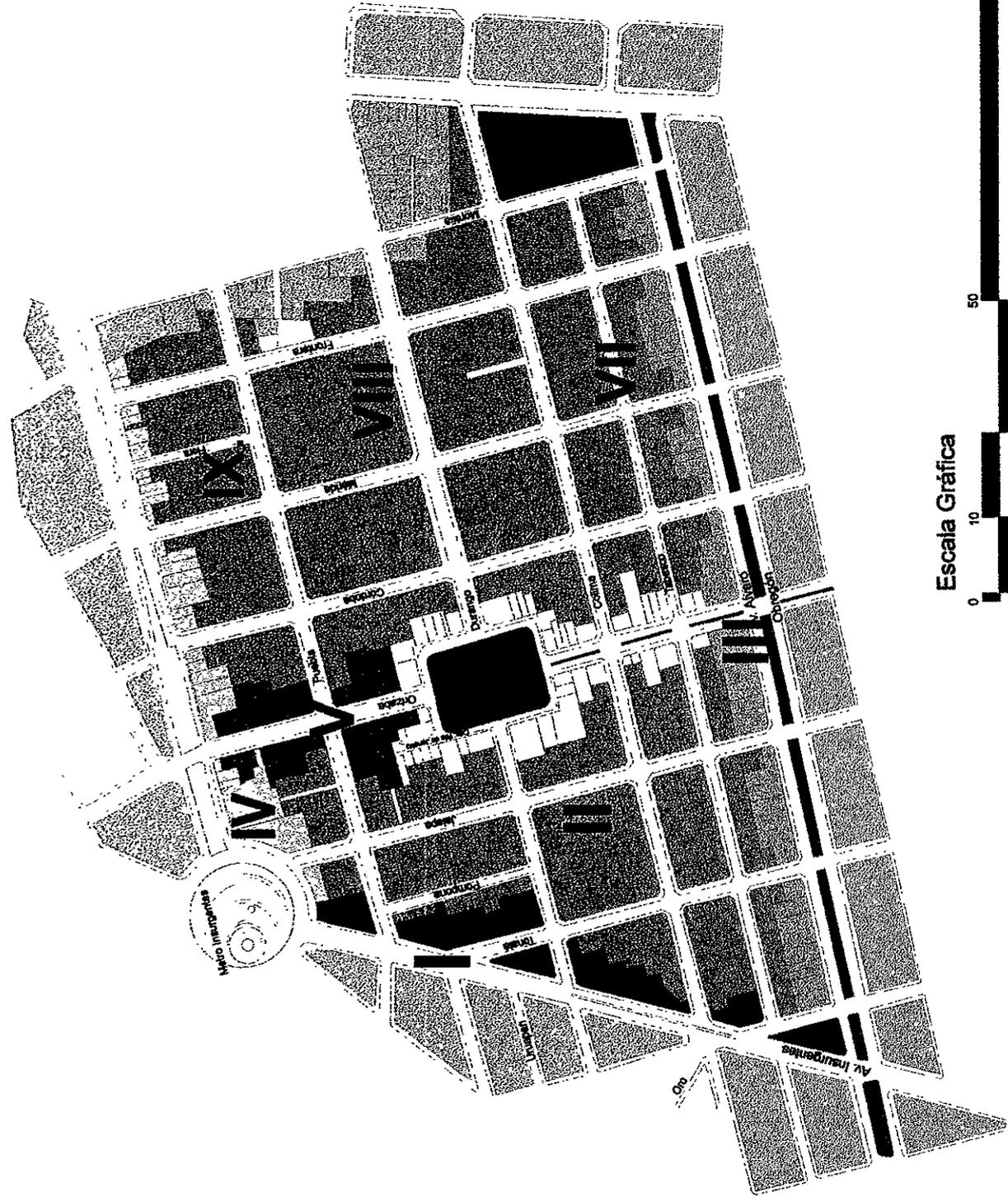
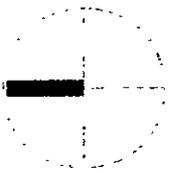
Esta zona ha sido dividida en 9 subzonas. (Ver plano 27) A partir de esta subzonificación se ha determinado el estado actual de la zona donde encontramos: (Ver plano 28)

I. Entre ellas se encuentra el corredor que conforma la avenida Chapultepec, en el cual encontramos comercio especializado en la distribución y comercialización de utensilios y maquinaria para la elaboración de alimentos preparados (restaurantes, pastelerías, churrerías, paleterías, etc.) sin embargo también se encuentran algunas oficinas y vivienda.

II. En la parte oriente se ha creado a partir del establecimiento y continuo crecimiento de la Clínica Londres una subzona de servicios relacionados a este equipamiento privado como laboratorios, farmacias tiendas de aparatos médicos, aseguradoras, florerías, comercio establecido en la vía pública principalmente de alimentos, estacionamientos, lo cual aunado a su cercanía con la estación del Metro Cuauhtémoc y a las avenidas Chapultepec y Cuauhtémoc genera un alto flujo peatonal y vehicular.

III. También encontramos un conjunto de escuelas al norte entre el corredor Chapultepec y la subzona de la Clínica Londres donde se han establecido una serie de comercios que le dan servicio y han complementado a la vivienda.

IV. Sobre la calle de Orizaba, se puede distinguir esta subzona al norte entre la avenida Chapultepec y la Plaza Río de Janeiro donde sobresalen los equipamientos públicos cuales corresponden a Juzgados agrarios y la "Casa del Libro" de la Universidad Autónoma de México.



Escala Gráfica

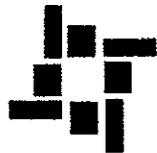
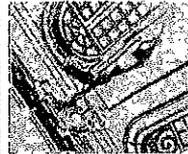


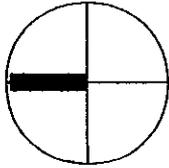
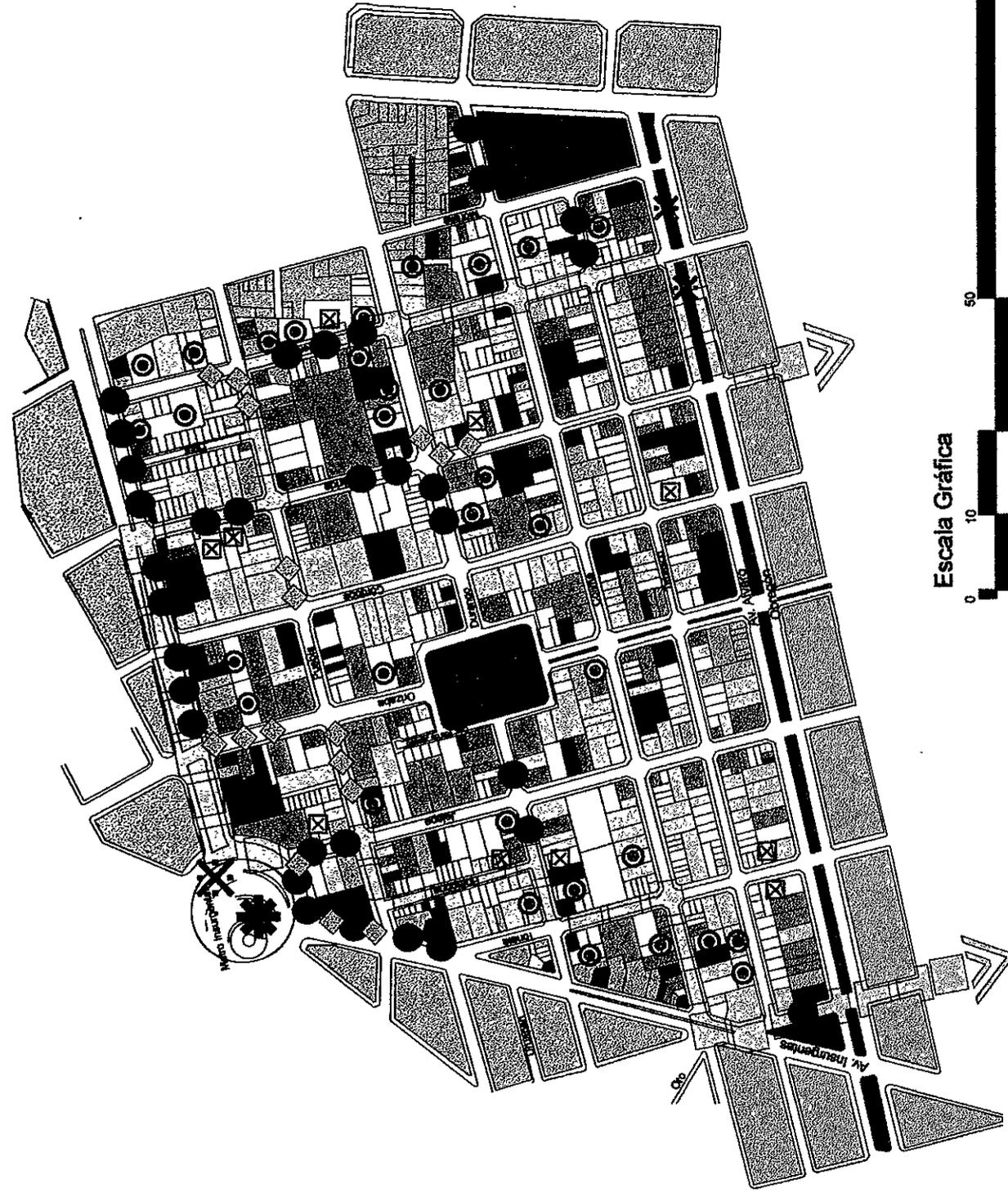
Simbología:


# COLONIA ROMA

Plano 27

Subzonas en la zona "B".





Escala Gráfica



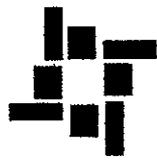
# COLONIA ROMA

Plano 28

Análisis de la zona "B".

Simbología:

- Habitacional.
- Hab. / Comercio.
- Comercio.
- Com / Oficinas
- Oficinas.
- Equipamiento.
- Espacios Abiertos
- Inseguridad.
- Estacionamiento Público
- Ambulantes.
- Hitos.
- Nodos.
- Área de Conservación Patrimonial.
- Terrenos Baldíos.



V. Al centro de esta se encuentra la plaza río de Janeiro alrededor de la cual se concentran oficinas y vivienda y comercio.

VI. Otra subzona que sobresale, por su uso habitacional y su combinación con el comercio básico se encuentra al sur poniente, en colindancia con el Jardín Tabasco, en la cual resaltan edificios plurifamiliares, sin embargo también se mantienen conjuntos de vivienda unifamiliar, esto le permite tener poco flujo vehicular y peatonal, el cual es generado por algunas pequeñas oficinas y escuelas que en esta se encuentran.

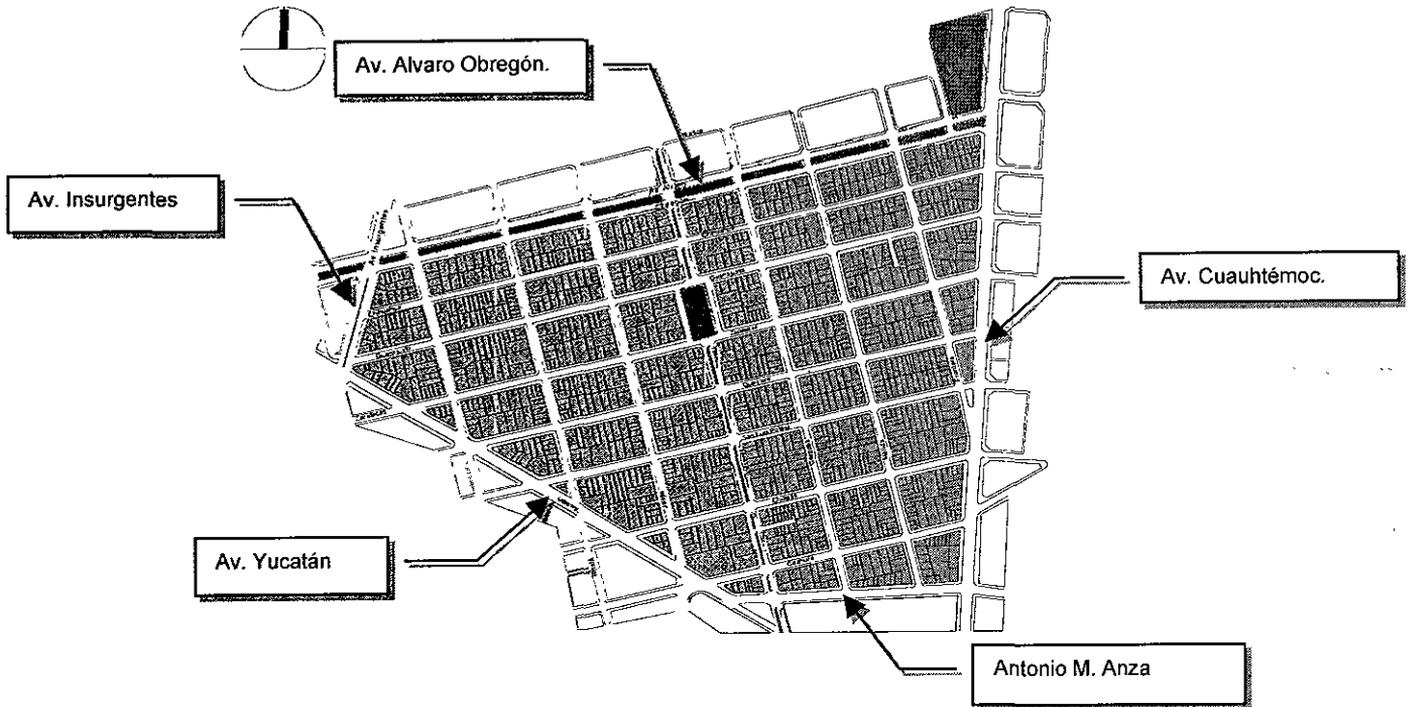
VII. Al poniente encontramos una subárea de usos mixtos en la que se conjugan la vivienda, el comercio y algunas oficinas, en la cual se observa el cambio generado a partir de su cercanía con la avenida de los Insurgentes y el alto grado de abandono que se encuentra.

VIII. Sobre la avenida Alvaro Obregón, poco a poco se ha conformado uno de los corredores de más importancia al interior de la colonia, en un principio esta avenida era la entrada principal a la colonia aunque las antiguas casonas han dado paso a edificios de oficinas todavía quedan algunos ejemplos como el Edificio Balmorri y la Casa Lamm, en su esquina con la calle de Orizaba, la Casa del Poeta a una cuadra hacia el oriente y el edificio que se encuentra en su esquina con Jalapa. Actualmente se ha conformado un corredor cultural al destinarse algunos de estos a actividades culturales y por la importancia histórica de la misma avenida, dentro de la colonia se le conoce actualmente como el "Corredor Cultural Alvaro Obregón".

IX. El corredor comercial y de oficinas sobre la avenida Insurgente es uno de los más contrastantes en parte por el tipo de actividades que en ella se concentran, al tener como uno de sus principales polos a la Glorieta del Metro Insurgentes. Esta no solo ha generado un alto grado de concentración de todo tipo de comercio establecido en la vía pública en su parte norte, además sobre él encontramos gran deterioro e inseguridad, generado por el estado físico de las edificaciones que lo conforman; a pesar de ello debido a las actividades que alrededor de este punto se concentran un alto flujo peatonal y vehicular.

- **Zona C (Plaza Luis Cabrera).** - Tiene como límites la avenida Álvaro Obregón al norte, la avenida Cuauhtémoc o Eje 1 Poniente al oriente, la calle Antonio M. Anza, la avenida Yucatán y la avenida de los Insurgentes. (Ver plano 29)

Plano 29. Límites de la Zona C.



Este polígono fue en parte conformado dentro de la primera etapa de desarrollo de la colonia Roma, por lo que conserva como parte de su estructura al eje de Orizaba teniendo como remate la Plaza Luis Cabrera; aunque más tarde esta zona se amplía hacia el sur conservó esta calle como eje principal. Por ello gran parte de esta zona es considerada como zona patrimonial.

La tipomorfología de la zona está conformada por edificaciones con una altura entre 3 y 7 niveles, sin grandes variaciones en el perfil urbano ya que estos cambios de altura se dan de forma escalonada, la relación de elementos de vinculación entre lo público y lo privado está dada por medio de ventanas, portones de herrería, toldos, marquesinas, mallas y rejas, mientras que los elementos que limitan a estos dos tipos de espacio se encuentran las cortinas metálicas de los comercios, los muros ciegos, las mallas ciclónicas, portones y rejas de herrería.

Como las características físicas de esta ampliación, solo se mantuvieron en las primeras manzanas paralelas a la avenida Alvaro Obregón hasta la plaza Luis Cabrera esta se va transformando de manera más drástica mientras se va llegando al límite sur de la Colonia. Esto puede observarse en la dimensión de las manzanas y la transformación de las dimensiones de la lotificación que al continuar hacia el sur va haciéndose de menores dimensiones para obtener una mayor cantidad de lotes; esto no solo cambió las características de la traza al aparecer pequeños callejones o reducidas calles, sino que también la tipomorfología de las construcciones en algunos casos mantuvieron el diseño ajustándose a las dimensiones del terreno, pero también que a partir de la década de los años setenta en esta zona empezaron a construirse edificios de departamentos lo que incrementó la densidad en la zona. A pesar de esto la ubicación de dentro del lote se mantiene al frente.

El principal espacio abierto que en esta zona es la Plaza Luis Cabrera, en cuanto a los pavimentos encontramos concreto hidráulico, adoquín y en algunas partes aplicaciones de cantera, principalmente a las banquetas. Los materiales utilizados fueron muros de tabique con acabados aparentes, cantera, aluminio y vidrio mientras que los colores más usados se encuentran en la gama de los verdes, cafés azules y amarillos.

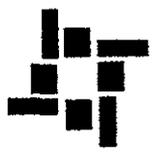
Aquí encontramos 9 subzonas. (Ver plano 30) A partir de esta subzonificación se ha determinado el estado actual de la zona donde encontramos: (Ver plano 31)

I. Al norte sobre la avenida Alvaro Obregón en la cual se han desarrollado diversas actividades conviviendo la vivienda con oficinas y comercios; sin embargo a diferencia de la parte norte de este mismo corredor esta se encuentra dividida en dos partes de la avenida Insurgentes a la calle de Orizaba donde se encuentran la mayor parte de vivienda y comercio básico con algunas oficinas y de la calle de Orizaba a la avenida Cuauhtémoc donde mientras más nos movilizamos hacia el oriente aumenta la cantidad de comercios con algunas oficinas en donde se encuentran edificaciones abandonadas.

II. Hacia el interior de la subzona anterior se ha generado concentraciones de oficinas y escuelas alrededor de la Plaza Luis Cabrera, la cual se refuerza como polo de concentración por su fuerza histórica, sin embargo este espacio abierto se encuentra desaprovechado.

III. A consecuencia de que la primera parte del desarrollo de la colonia, se extendió hasta la Plaza Luis Cabrera, en esta subzona se encuentra una serie de usos y actividades en los que se ha mantenido la vivienda en combinación con las oficinas y el comercio pero físicamente conserva características del primer desarrollo.

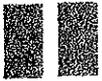
IV. Sobre la misma avenida Cuauhtémoc pero de la calle de Querétaro a Antonio M. Anza, el corredor es básicamente de uso comercial entre los que sobresalen hoteles, restaurantes y comercio especializado los cuales se han generado y dan servicio a partir del radio de influencia del Hospital General y el Centro Médico Siglo XXI.



Espacios Abiertos



VII.



VIII.



V.



VI.



III.



IV.



I.



II.



Simbología:

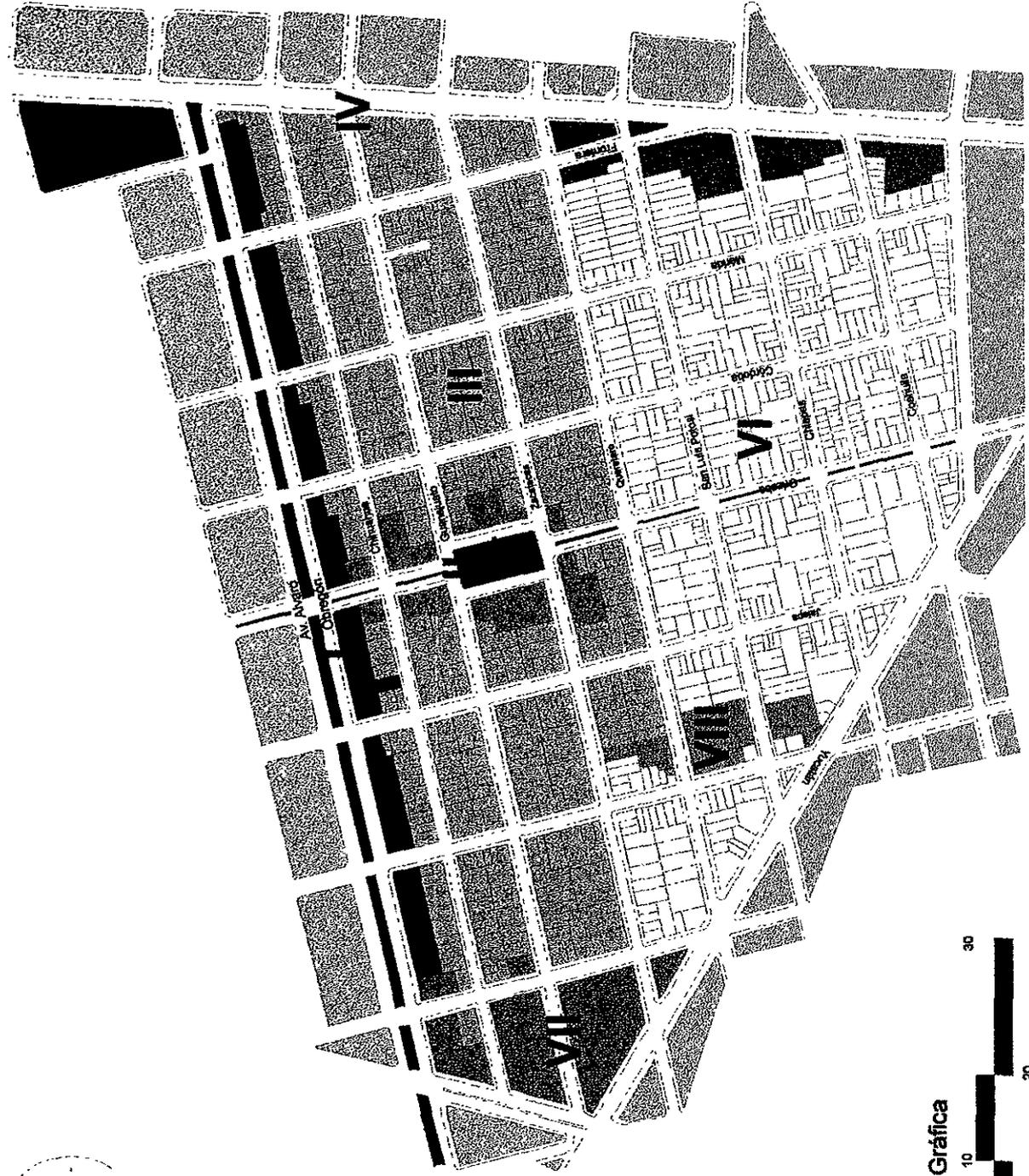
# COLONIA ROMA

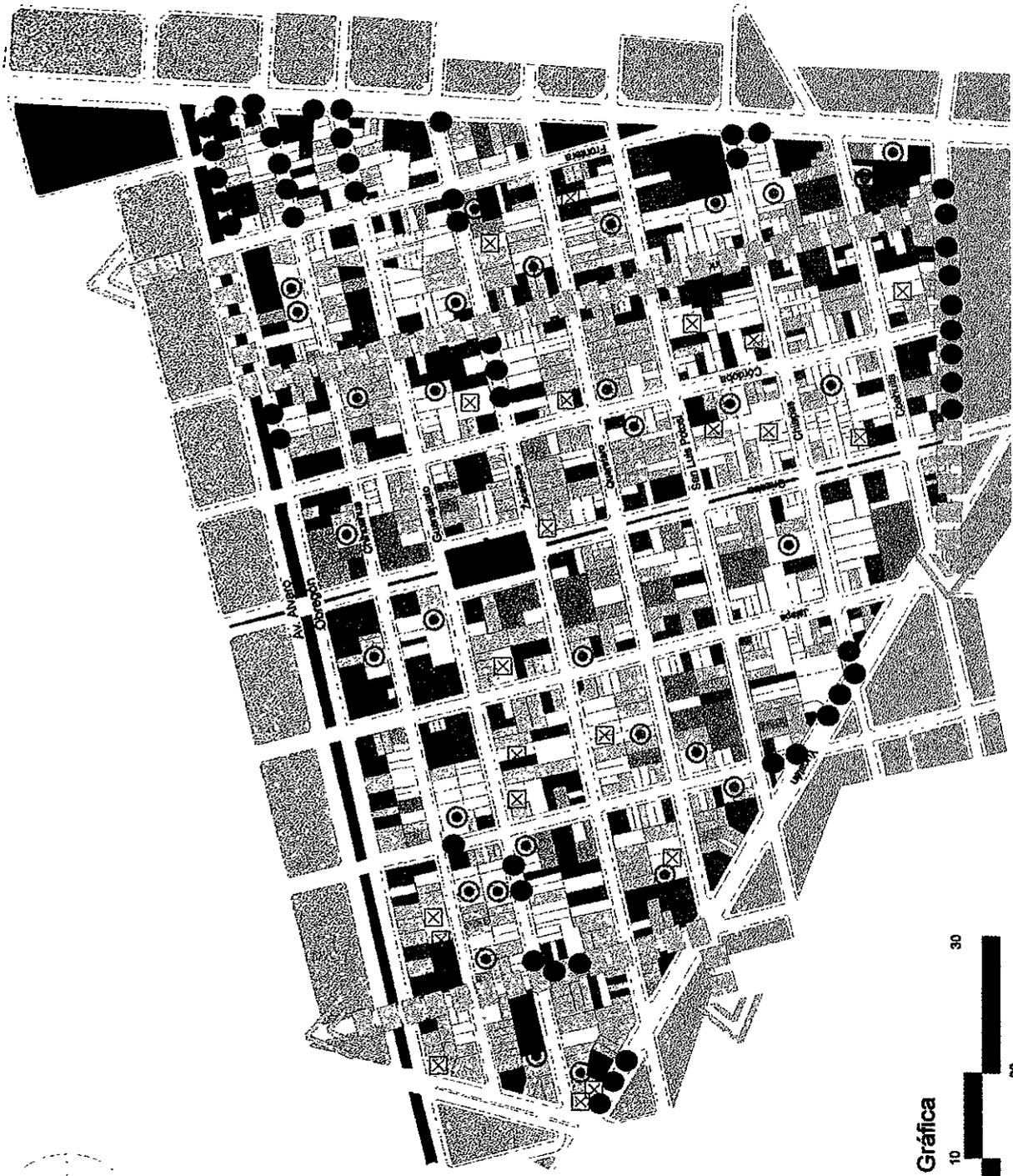
Subzonas en la zona "C".

Plano 30

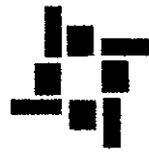


Escala Gráfica





Escala Gráfica

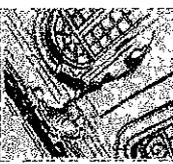


- Simbología:**
- Habitacional.
  - Hab. / Comercio.
  - Comercio.
  - Com / Oficinas
  - Oficinas.
  - Equipamiento.
  - Espacios Abiertos
  - Inseguridad.
  - Estacionamiento Público
  - Ambulantes..
  - Hitos.
  - Nodos.
  - Área de Conservación Patrimonial.
  - Terrenos Baldíos

# COLONIA ROMA

Plano 31

Análisis de la zona "C".



V. Se encuentra conformada por el corredor que se distingue sobre la avenida Cuauhtémoc, a la cual también podemos dividir en dos tramos, el área norte desde la avenida Alvaro Obregón y la calle de Querétaro en la cual todavía se ubican algunas viviendas con comercio y oficinas; donde cabe destacar que varios de estos edificios se encuentran en un 90% desocupados y algunos abandonados y en mal estado físico, como resultado del desalojo llevado a cabo a partir del desacongelamiento de rentas (en el sexenio pasado).

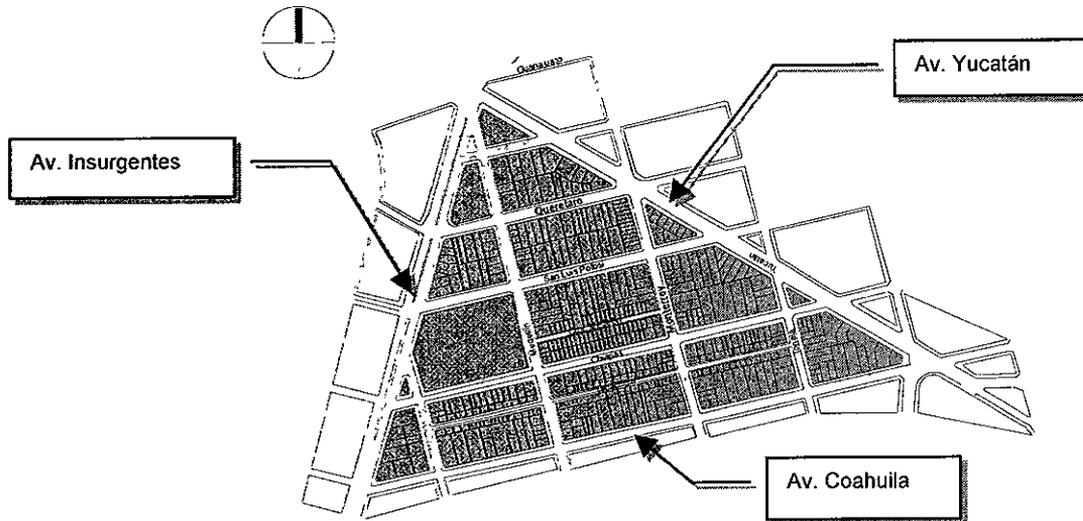
VI. Las actividades que en ella se realizan son de diversa naturaleza, aunque se encuentra un adecuado balance entre la vivienda, el comercio y las oficinas, lo único que las diferencia es el nivel socioeconómico de la población ya que hacia el poniente y sur de esta zona se concentran personas de bajos ingresos, mientras que hacia el nor - poniente estos cuentan con ingresos medios.

VII. A partir de la influencia que ha generado la avenida de los Insurgentes en la zona comprendida entre esta y la avenida Monterrey o Eje 2 Poniente. Se ha establecido desde la avenida Alvaro Obregón hasta Yucatán, oficinas las cuales ocupan por completo estas manzanas.

VIII. La siguiente áreas que se distingue se encuentra limitada entre las calles de Zacatecas y San Luis Potosí y las calles de Tonalá y Jalapa, donde a partir del establecimiento del Hospital Santa Fe (el cual ha crecido en forma mucho más lenta que el Hospital Londres descrito en la zona anterior) ha generado poco a poco el establecimiento de servicios complementarios como son algunos comercios (restaurantes, florerías y farmacias).

- **Zona D (Sears).** - Delimitada por la avenida Yucatán, la calle de Coahuila y la avenida Insurgentes. (Ver plano 32)

### Plano 32. Límites de la Zona D.



Contiene uno de los polos comerciales más importantes al interior de la colonia, la tienda departamental Sears, a partir de la cual como ya se estableció anteriormente comenzó la transformación de la colonia en un área de comercio y servicios.

Su tipomorfología está conformada por edificaciones con alturas entre 3 y 5 niveles con no grandes variaciones en el perfil urbano ya que estos cambios de altura se dan de forma escalonada; en cuanto a la relación de elementos de vinculación entre lo público con lo privado están conformadas por puertas, ventanas y rejas, mientras que los elementos limitantes entre estos dos tipos de espacios son las cortinas metálicas de los comercios, los muros ciegos, las mallas ciclónicas, portones de herrería y rejas de herrería.

Las proporciones de las manzanas son mas bien alargadas y aunque el patrón de lotificación poco a cambio en comparación con las demás zonas, estos son de menores dimensiones que da como resultado una mayor cantidad de lotes, cambiando no solo las características de la traza al aparecer callejuelas que saturan la estructura de la zona y afectan la tipomorfología de las construcciones que aunque se mantienen redujeron su tamaño ajustándose a las dimensiones del terreno, a pesar de esto la ubicación de la construcción dentro del lote se mantiene al frente.

Como pavimentos encontramos concreto hidráulico, adoquín y en algunas partes aplicaciones de cantera, principalmente a las banquetas. Los materiales utilizados fueron muros de tabique con acabados aparente, cantera, aluminio y vidrio mientras que los colores más usados fueron gamas de verdes, cafés, azules y amarillos.

En esta zona se distinguen 5 subzonas. (Ver plano 33) A partir de esta subzonificación se ha determinado el estado actual de la zona donde encontramos: (Ver plano 34)

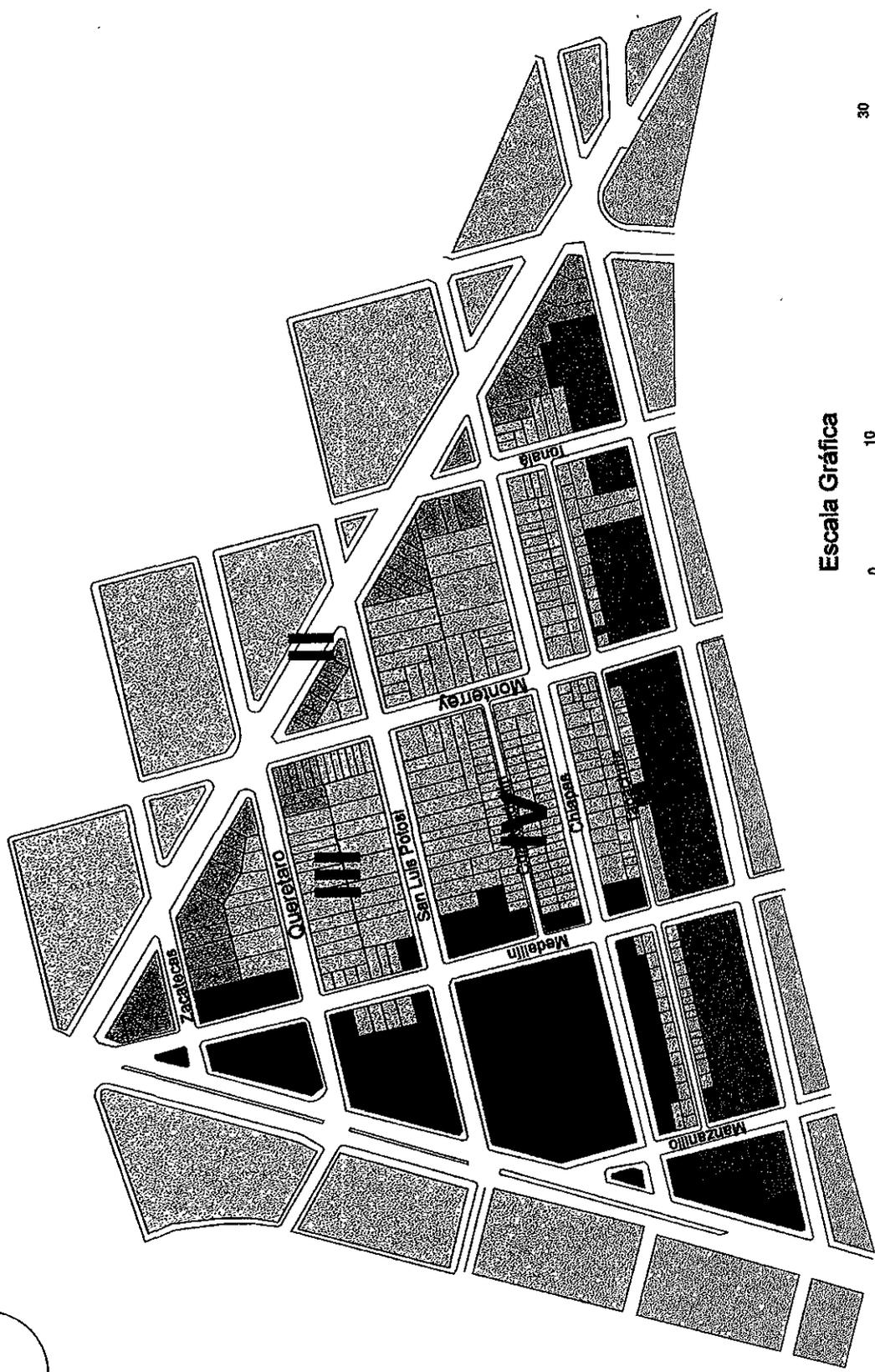
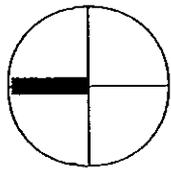
I. Entre ellos el corredor Yucatán que a diferencia de su parte oriente alberga además de oficinas, vivienda, pero también se encuentran varias edificaciones abandonadas.

II. La subzona que conforma el corredor Insurgentes, este se amplía hacia el interior de la zona exactamente a la altura de la tienda Sears, donde todos los frentes que dan hacia este son comercios, oficinas y algunas viviendas, dentro de esta subzona se encuentra también el Condominio Insurgentes, el cual por su gran altura sirve de punto de referencia sobre la avenida Insurgentes, pero que se encuentra en un alto grado de deterioro físico, perceptible desde su parte posterior y ha afectado a las manzanas colindantes.

III. Entre el corredor Insurgentes y la avenida Yucatán encontramos una subzona con varios usos entre los que sobresalen pequeñas oficinas y comercios, también se encuentran gran número de edificios abandonados y terrenos ocupados como estacionamientos públicos.

IV. Al centro de la zona se localiza una mancha de vivienda unifamiliar, en parte conservadas gracias a las estrechas secciones de las calles de Tapachula, cerrada de Medellín aunque cuenta con algunos comercios y oficinas estos son mínimos.

V. Por último en la calle de Coahuila, debido al alto flujo vehicular que tiene ha desarrollado un gran número de comercios pero siempre manteniendo la vivienda.



Escala Gráfica

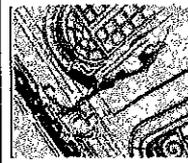
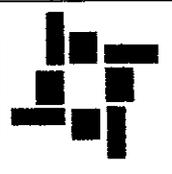


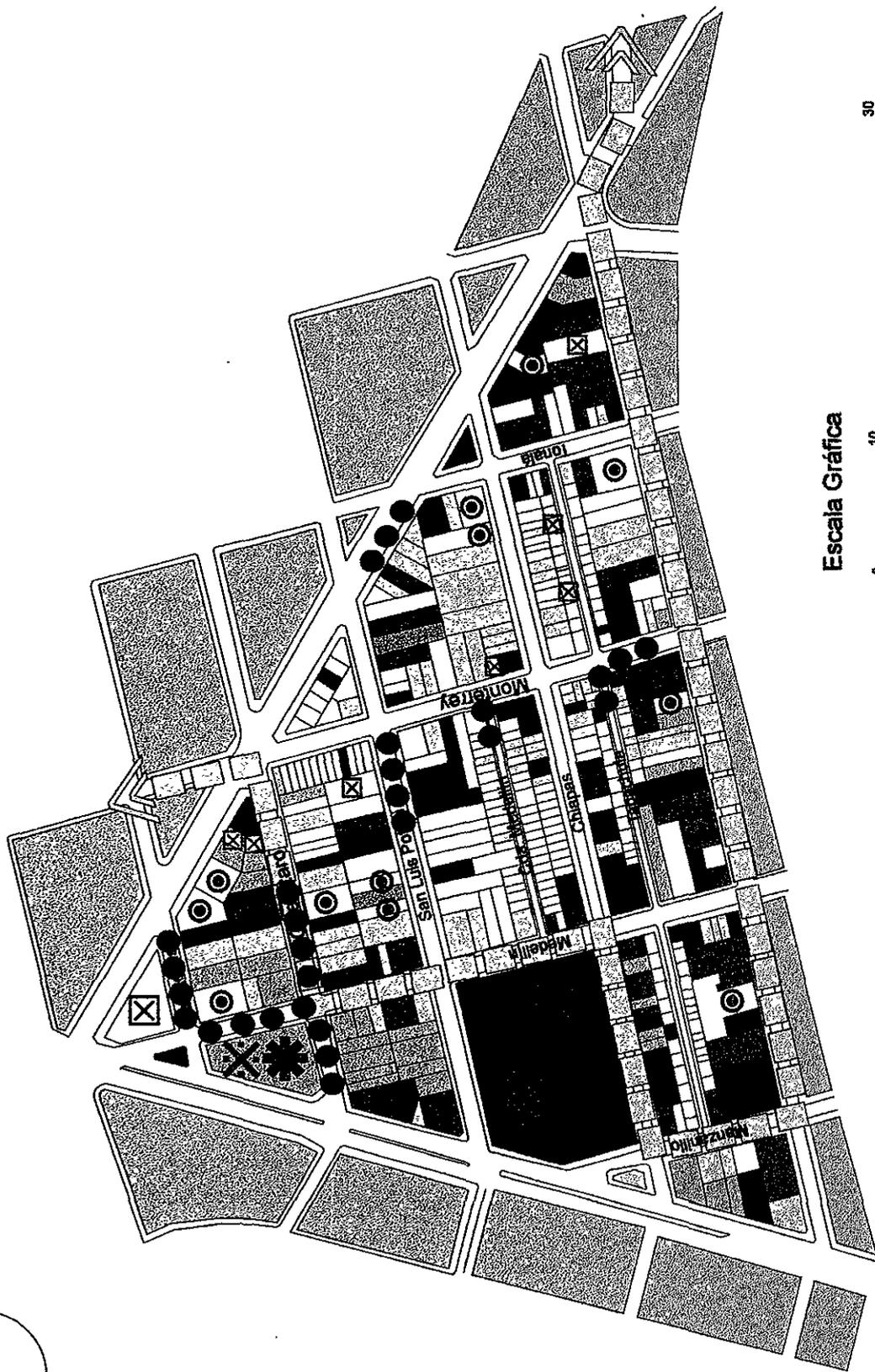
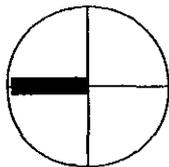
# COLONIA ROMA

Plano 33  
Subzonas en la zona "D".

Simbología:

- I
- II
- III
- IV
- V
- VI
- Espacios Abiertos





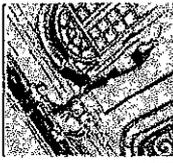
Escala Gráfica



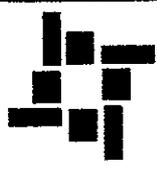
# COLONIA ROMA

Plano 34

Análisis de la zona "D"

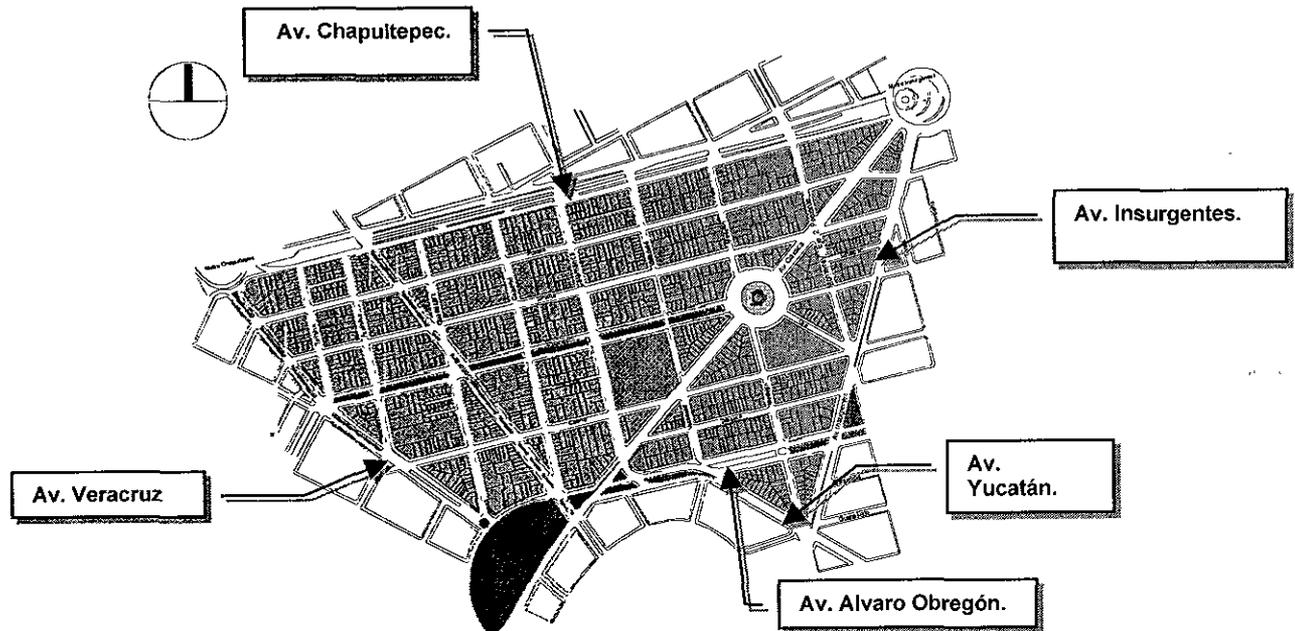


Simbología:	Com / Oficinas	Inseguridad.	Nodos.
Habitacional.	Oficinas.	Estacionamiento Público	Área de Conservación Patrimonial.
Hab. / Comercio.	Equipamiento.	Ambulantes.	Terrenos Baldíos
Comercio.	Espacios Abiertos	Hitos.	



- **Zona E (Glorieta de las Cibeles).** - Delimitada por la avenida Chapultepec al norte, la avenida Insurgentes al oriente, la avenida Yucatán y Alvaro Obregón al sur y la avenida Veracruz al poniente. (Ver plano 35)

Plano 35. Limites de la Zona E.



No se tienen indicios exactos sobre cuando se dio la ampliación de la colonia Roma hacia el poniente de la ciudad, pero por algunas construcciones cercanas a la avenida Insurgentes y a la calle de Durango las cuales conservan características de las primeras etapas de desarrollo de esta Colonia, parece haberse desarrollado durante la consolidación de la Zona B y la ampliación de la Zona C. Sin embargo se encuentra muy unida al desarrollo de la colonia Condesa. A pesar de esto en las últimas décadas esta ha sido la zona de la Colonia que más ha cambiado, ya que casi todas sus antiguas casonas han dado lugar a grandes edificios, a pesar de esto el 95% de esta zona se encuentra considerada como Zona Patrimonial.

Por lo anterior, encontramos una tipomorfología muy variada, conformada por alturas entre 2 y 5 pisos, que da un perfil escalonado con algunas fuertes variaciones, la mayor parte de los volúmenes son pesados al ser bloques con algunas ventanas, sobre las calles principales se tienen accesos en planta baja donde se localizan comercios, en cuanto a la relación de elementos estos son similares y con simetría. Los elementos de vinculación del espacio público con el privado son las puertas, ventanas con terminación en arco, portones y rejas y puertas de cristal; mientras que entre los elementos limitantes del espacio público y el privado están los muros ciegos, muros con portones de herrería y madera y rejas también de herrería.

La traza urbana es reticular con algunos diagonales, en cuanto a la lotificación debido a los cambios que esta ha tenido por las fusiones o subdivisiones según para los fines a los que estos terrenos se querían destinar; a pesar de esto se ha mantenido la constante la ubicación de la construcción en el lote hacia el frente. Como uno de los principales espacios abiertos se encuentra la Glorieta de las Cibeles o Plaza Madrid, en lo que respecta a los pavimentos encontramos adocreto, asfalto y concreto hidráulico. Los materiales utilizados en la mayoría de las construcciones son la cantera, concreto, aplanados y cristal espejo y la gama de colores se encuentra entre la gama de los grises, pasando por los azules u algunos rojizos.

Para el análisis de esta zona se encontraron 11 subzonas. (Ver Plano 36) A partir de esta subzonificación se ha determinado el estado actual de la zona donde encontramos: (Ver plano 37)

I. Entre ellas se encuentra el corredor que conforma la avenida Chapultepec, en el que se ubican principalmente oficinas y comercios en parte por la importancia a escala local y regional de esta avenida y por que en cada una de sus extremos, se ubica la estación Chapultepec e Insurgentes y en la parte central la estación Sevilla del Sistema de Transporte Colectivo Metro, que le da excelente accesibilidad vehicular y peatonal, aunque también esto ha generado el establecimiento de comercio en la vía pública, así como paraderos de autobuses y microbuses de transporte público alrededor de estos puntos, algunos de los cuales ocupan manzanas enteras.

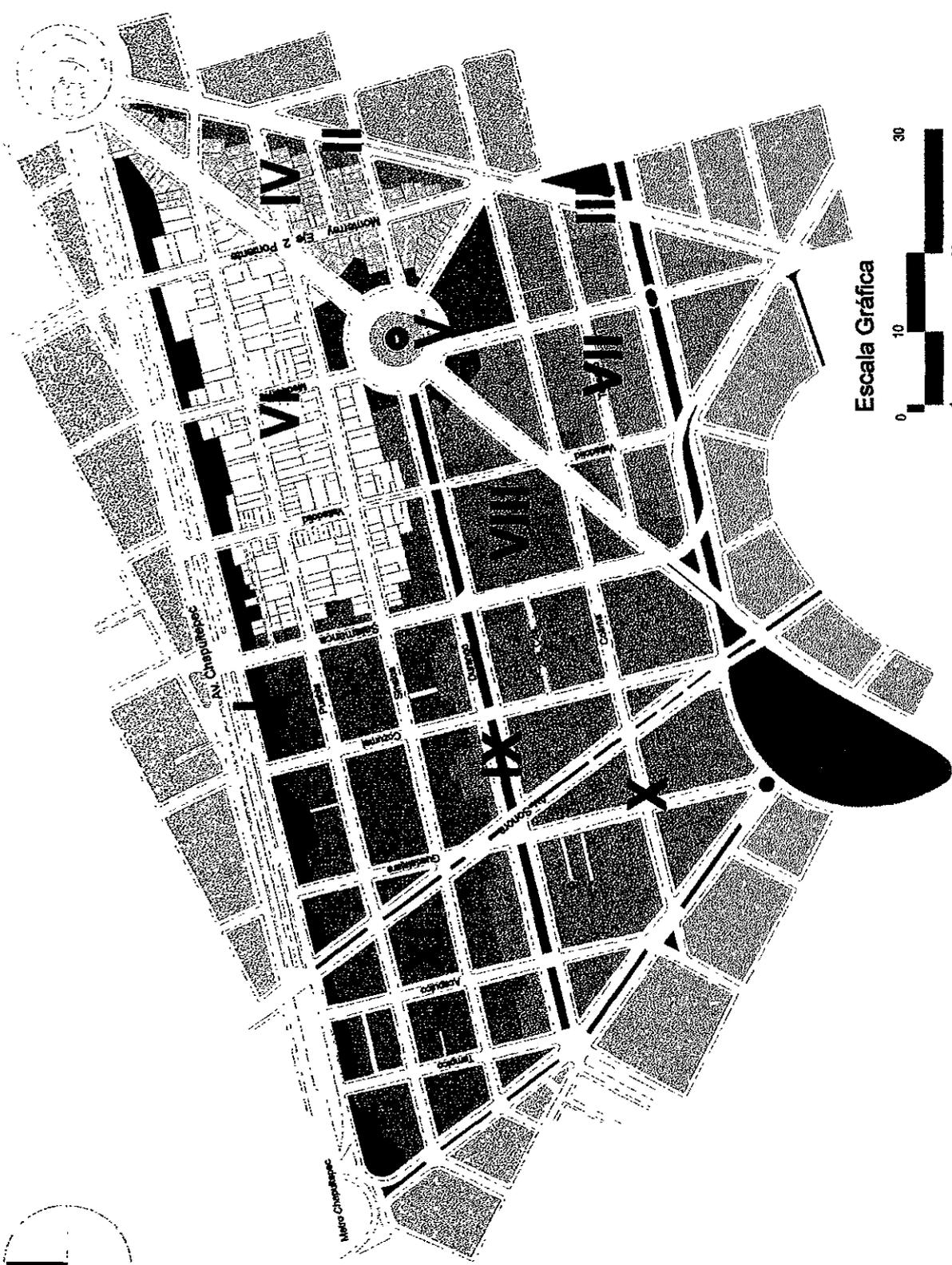
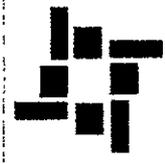
II. El corredor que forma la avenida Insurgentes, de la avenida Chapultepec a la avenida Monterrey o Eje 2 Poniente, en la cual se concentran comercios, así como los establecidos en la vía pública que ya ocupan casi toda la primer manzana, por su cercanía a la estación Insurgentes del Metro, también se encuentran concentradas edificaciones abandonadas y en mal estado.

III. Sobre la misma avenida Insurgentes desde de la avenida Monterrey a la avenida Yucatán se concentra oficinas y comercio básicamente, con algunas edificaciones deterioradas y abandonadas.

IV. Entre la avenida Insurgentes y la avenida Oaxaca, se concentran edificaciones destinadas a oficinas y comercio, sin embargo la mayoría de las construcciones tienen características importantes en sus edificaciones; en su parte más cercana a la estación Insurgentes del Metro encontramos un conjunto de comercio establecido en la vía pública, un paradero de la Ex – Ruta100 el cual se encuentra desaprovechado, y un conjunto de giros negros (prostíbulos y bares) además de edificios deteriorados y abandonados.

V. Alrededor de la Glorieta de la Cibeles, donde se encuentran establecidos comercios, principalmente restaurantes algunos de los cuales han optado por utilizar la banqueta para ofrecer su servicio al aire libre, también se localizan oficinas y algunas escuelas.

VI. Entre la calle de Salamanca y la avenida Oaxaca se concentra un conjunto de vivienda y oficinas con algo de comercio básico, además de estacionamientos públicos que dan servicio a las oficinas.



Escala Gráfica



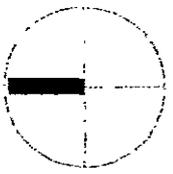
Simbología:

	<b>I.</b>		<b>VII.</b>		<b>XI.</b>
	<b>II.</b>		<b>VIII.</b>		<b>X.</b>
	<b>III.</b>		<b>V.</b>		<b>IX.</b>
	<b>IV.</b>		<b>VI.</b>		<b>X.</b>
					<b>Espacios Abiertos</b>

# COLONIA ROMA

Plano 36

Subzonas en la zona "E"



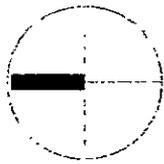
VII. Al sur de la Gorieta de las Cibeles, donde resaltan las edificaciones destinadas a oficinas, conservando algunas viviendas, ocupando lo que fueron viviendas unifamiliares y que todavía conservan algunas características de principios de siglo.

VIII. El corredor Salamanca, se ubica junto con uno de los polos de transformación (El Palacio de Hierro) y que en esta zona ha tenido grandes efectos. Este corredor puede dividirse en dos secciones por el tipo de actividades que aquí se realizan, el primer tramo entre la avenida Chapultepec y la calle de Durango se concentran principalmente oficinas, mientras que de la calle de Durango a la avenida Alvaro Obregón (la cual también abarca los lotes afectados por la influencia del Palacio de Hierro) se ubican principalmente comercios.

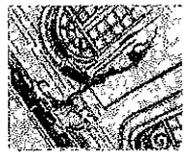
IX. El corredor Durango, ha sido uno de los más afectados a partir de la influencia del Palacio de Hierro, conformando un corredor de oficinas y comercio, en donde además se empiezan a extender equipamientos privados de salud (Hospital Durango).

X. Limitando al sur de la subzona anterior encontramos un conjunto de vivienda en edificaciones plurifamiliares y pequeñas cerradas, con comercio básico y algunas oficinas.

XI. Al norte de la calle de Durango entre la calle de Salamanca y la avenida Veracruz aunque podría considerarse como una subzona habitacional y comercial, con algunas oficinas, en su límite nor poniente se concentran un conjunto de equipamiento privado para la educación y de salud por su cercanía a la estación Chapultepec del Metro, que también ha generado una serie de comercio (principalmente fondas), que además dan servicio a los empleados del paradero de transporte público y de la misma estación.



Escala Gráfica



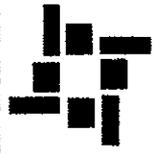
# COLONIA ROMA

Plano 37

Análisis de la zona "E"

Simbología:

-  Habitacional.
-  Hab. / Comercio.
-  Comercio.
-  Com. / Oficinas.
-  Oficinas.
-  Equipamiento.
-  Espacios Abiertos
-  Inseguridad.
-  Estacionamiento Público
-  Ambulantes..
-  Hitos.
-  Nodos.
-  Área de Conservación Patrimonial.
-  Terrenos Baldíos



## 2.3.2 Problemática.

Se entiende por problemática al conjunto de características negativas, cuyo manejo es necesario para lograr la erradicación de un problema. Dentro de esta se resaltarán los que son de origen físico y social entre los que se encuentran: (Ver cuadro 19)

FISICOS		SOCIALES	
A.	Edificaciones deterioradas.	K.	Inseguridad.
B.	Edificaciones abandonadas.	L.	Indigentes.
C.	Baldíos.	M.	Asentamientos irregulares.
D.	Falta de mantenimiento.	N.	Giros negros.
E.	Falta de uso.	O.	Comercio establecido en la vía pública.
F.	Mala imagen urbana		
G.	Basura		
H.	Circulación vial conflictiva		
I.	Circulación peatonal conflictiva		
J.	Paraderos conflictivos		

Cuadro 19. Interrelación entre problemas.

Problemas Físicos y Sociales	Problemas físicos y sociales														
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
A		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
B	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
C			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
D	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
E	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>				
F	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>												
G	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>					
H				<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>
I				<input checked="" type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>

Cuadro 19. Continuación

Problemas Físicos y Sociales	Problemas físicos y sociales														
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
J				<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>				
K	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>									
L	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>										
M		<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>								
N						<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>				
O			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>										

Nota : las letras corresponden a cada uno de los problemas físicos y sociales de la página anterior. Fuente: Elaboración propia.

• **Zona A.-** Uno de los principales elementos que sobresalen dentro de la problemática de la zona es la barrera que se ha conformado sobre la avenida Chapultepec, a partir del intenso tráfico vehicular (particular y de transporte público) que se concentra en esta zona al ser una de las principales vías de comunicación oriente – poniente del centro con el resto de la Ciudad de México, que sumado a los efectos de la estación del Metro Cuauhtémoc se tiene como una zona árida por la falta de vegetación, el desaprovechamiento de su camellón central por su reducción para dar paso a un carril adicional hasta llegar a su intersección con la avenida Cuauhtémoc.

El flujo peatonal solo se concentra a la entrada de la estación del Metro Cuauhtémoc y ha traído consigo el establecimiento de comercio en la vía pública, que además de entorpecer la visión del flujo vehicular, no permite un adecuado flujo peatonal, ni el descenso y ascenso de pasaje de manera rápida y segura. Pero este tipo de comercio se ha extendido de manera lenta pero constante hacia la avenida Cuauhtémoc, rodeando al Teatro Alameda, que además de dar una mala imagen y cierta inseguridad no permite una adecuada legibilidad a ninguno de sus accesos.

La inseguridad en algunos puntos se ha generado a partir de la existencia de barreras como, muros ciegos, como a espaldas del Teatro Alameda, aunque también sobre la avenida Cuauhtémoc donde esta se incrementa por la influencia negativa que tienen algunos comercios como bares y cantinas, que atraen el vandalismo, el sexo – servicio y la drogadicción; a esto hay que agregar las edificaciones deterioradas y abandonadas las cuales han sido tapiadas para evitar de esta manera la ocupación ilegal de estos inmuebles.

La falta de uso y mantenimiento han llevado a la Plaza Morelia a convertirse en un punto de reunión de indigentes y drogadictos, lo cual es más notorio en los días festivos por la falta de flujo peatonal, sobretodo en esta área que se concentran oficinas. Aunque esto no es la regla, en la plaza de la Romita a pesar de las actividades y de ser un punto central de estas, esporádicamente se convierte en un punto donde se reúnen indigentes. (Ver plano 38)

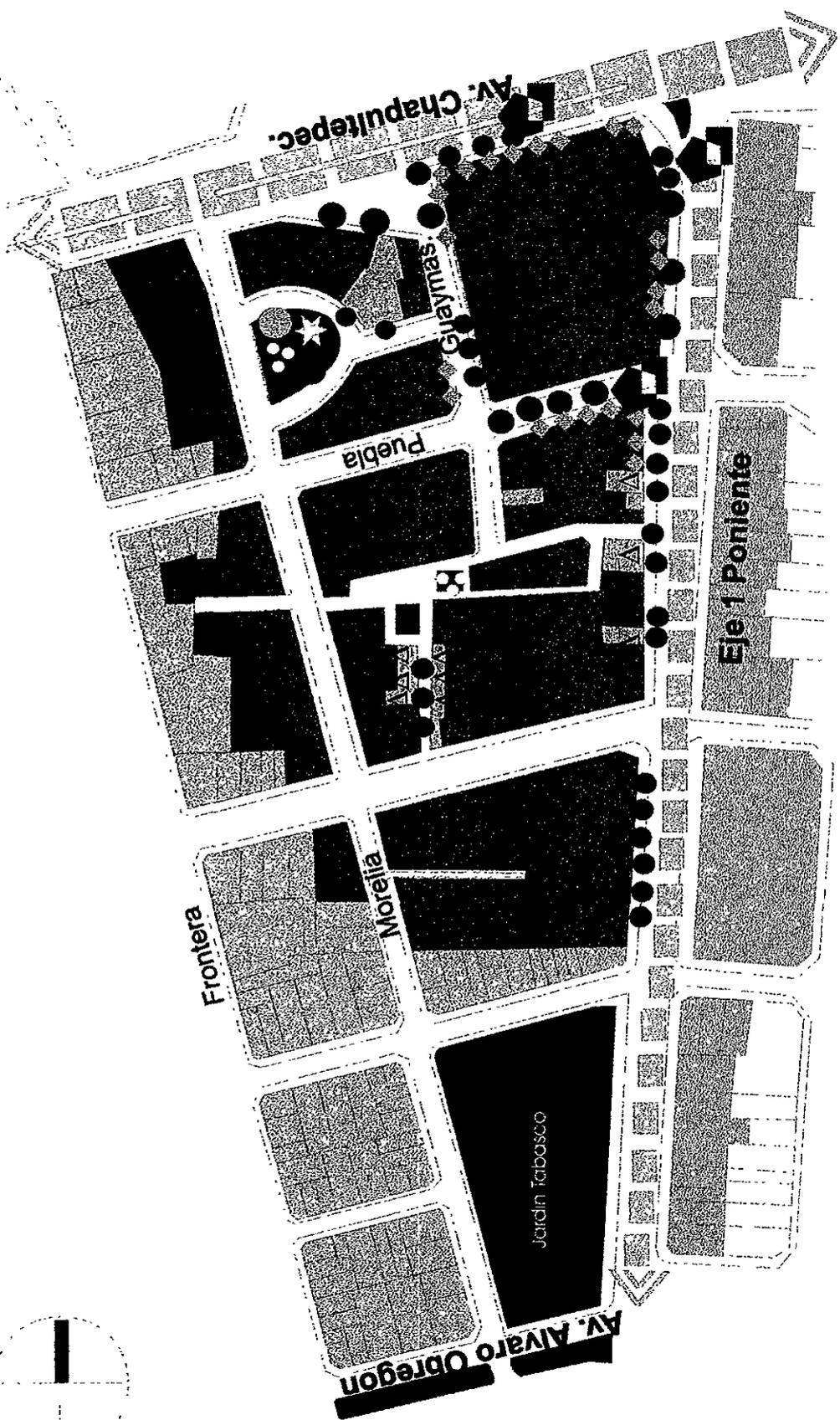
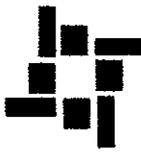
- **Zona B.-** Dentro de esta zona, la barrera que se conforma sobre la avenida Chapultepec muestra principalmente falta de mantenimiento, además de que esta siendo utilizado su amplio camellón como punto de reunión de basura e indigentes, que no da una buena imagen, lo convierte en un espacio inseguro.

La inseguridad y la mala imagen se han acentuado en donde se concentran las edificaciones abandonadas, al igual que los terrenos baldíos como sucede en la avenida Chapultepec y en la calle de Mérida desde su entronque con esta misma avenida hasta la calle de Durango, aunque también se encuentran dispersos en el resto de la zona.

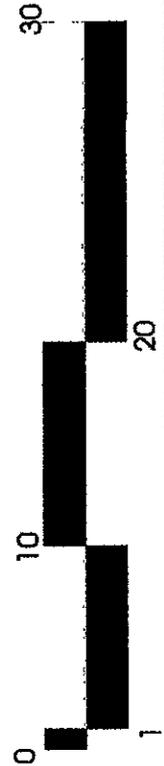
Uno de los puntos más conflictivos dentro de esta zona se encuentra conformado por las manzanas colindantes a la Glorieta de Insurgentes, pues alrededor de esta por el continuo flujo peatonal y vehicular se han generado conflictos viales, el ascenso y descenso de pasaje y la cantidad de comercio establecido en la vía pública, el cual se encuentra ahí a pesar de contarse con un mercado en la esquina de la calle de Puebla e Insurgentes. Todo esto además de dar una mala imagen, dificulta la visibilidad, genera inseguridad debido al ascenso y descenso de pasaje que se lleva a cabo en el arroyo vehicular y paso obligado de las personas por un "pasadizo" de comerciantes para llegar o salir de la estación del Metro.

A unos cuantos metros en contraste, en la calle de Jalapa esquina con la Glorieta de Insurgentes, a partir de que esta fue cerrada, se ha convertido en un espacio desierto, mientras que en el punto interior se ha generado una atmósfera de inseguridad por el exceso de actividades que se desarrollan en un pequeño espacio, en este punto la falta de actividad ha sido ideal para la reunión de indigentes que aumentan esta sensación; teniendo por medios diferentes el mismo resultado.

En las calles de Puebla y Orizaba casi en la intersección de ambas se ha conformado por un conjunto de equipamiento público entre los Juzgados Agrarios y la Iglesia, así como por algunas oficinas privadas que han traído comerciantes los cuales se han establecido en la vía pública, sin embargo estas actividades solo producen un flujo peatonal diurno, por lo que la inseguridad incrementa de manera importante después de concluidas las actividades, lo cual se refuerza por edificaciones abandonadas. Sobre el mismo eje de la calle de Orizaba se encuentra la plaza Río de Janeiro, donde su principal problema es la falta de mantenimiento y el uso de este espacio por indigentes a pesar de ser uno de los espacios más utilizados dentro de la Colonia.



Escala Gráfica



- Simbología:**
- Zona "A".
  - Edificaciones deterioradas y/o abandonadas.
  - Mala Imagen.
  - Giro Negro.
  - Falta de uso.
  - Inseguridad.
  - Indigentes.
  - Conflictos viales.
  - Ambulantes..
  - Barreras.
  - Falta de Mantenimiento.
  - Espacios Abiertos.

# COLONIA ROMA

Plano 38

Problemática de la zona "A".



Mientras que en la calle de Frontera, la inseguridad es percibida por la concentración de terrenos destinados a estacionamientos públicos y los cuales dan servicio de pensiones para vehículos pero que sirven también como depósito de maquinaria vieja, además de esto en uno de los terrenos todavía se encuentra con los escombros de una de las edificaciones afectadas por el sismo de 1985.

En la calle de Durango, a una cuadra de la avenida Insurgentes, la inseguridad y la mala imagen son generados por estacionamientos públicos y por algunas edificaciones abandonadas.

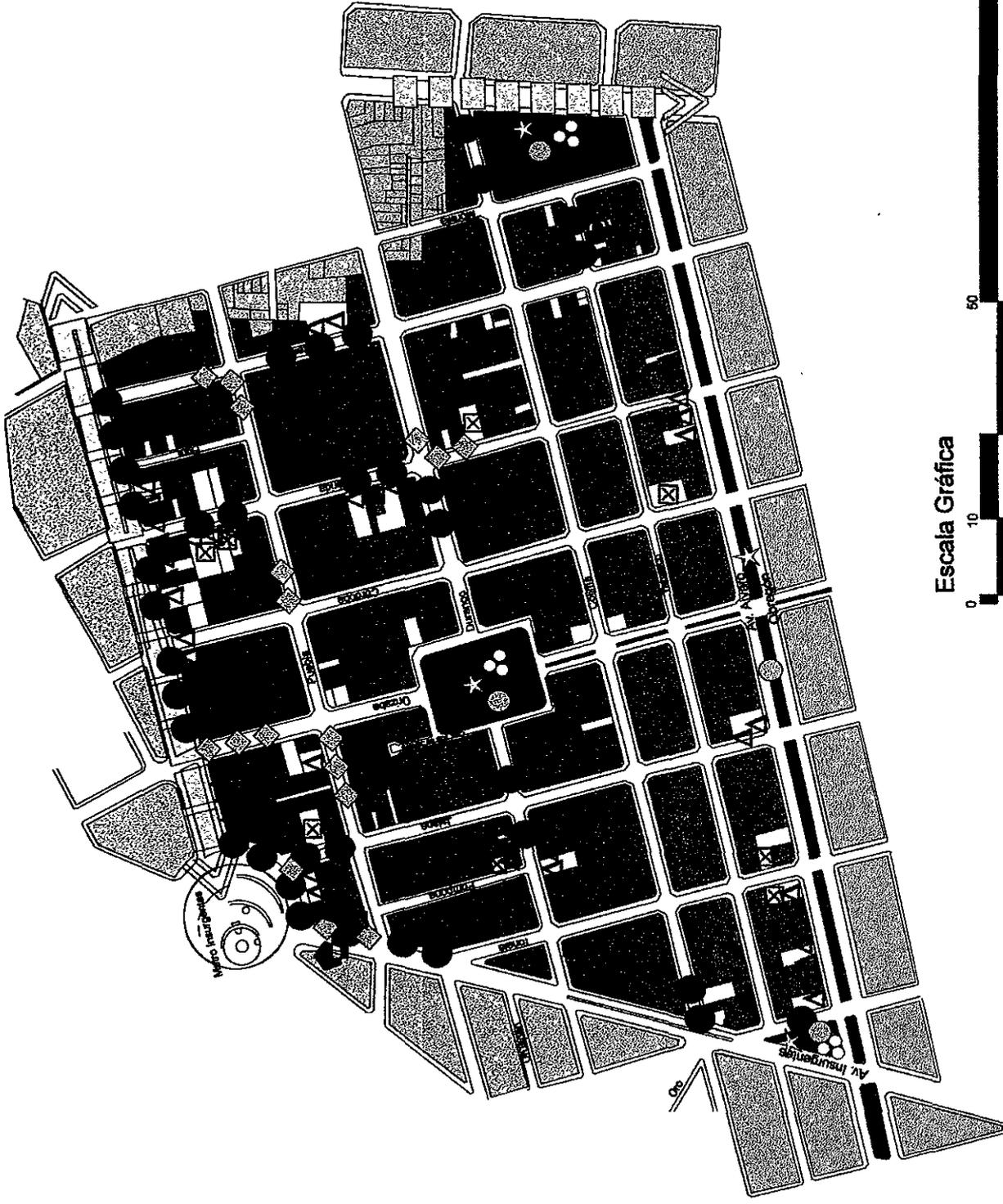
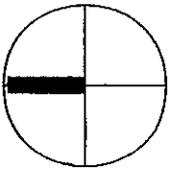
En el extremo sur poniente de la zona entre las avenidas Álvaro Obregón y Monterrey y la calle de Tonalá, el abandono y el deterioro de las edificaciones han acentuado la inseguridad y la mala imagen urbana de estos puntos, sin embargo la falta de uso y mantenimiento así como la casi nulidad del flujo peatonal han llevado a que el área jardinada que se encuentra entre las avenidas Monterrey, Alvaro Obregón e Insurgentes se convierta en punto de reunión de indigentes y drogadictos que ha incrementado el problema de inseguridad en la zona. Pero si bien esta situación a afectado al flujo peatonal, no ha sido así para el vehicular al ser este uno de los principales cruces sobre la avenida Insurgentes que va de sur a norte y la avenida Monterrey que va de sur oriente a poniente de la ciudad.

Sobre la avenida Alvaro Obregón los principales problemas son algunas edificaciones deterioradas y abandonadas, que dan una mala imagen a este corredor, además de esto en su camellón central a partir de la falta de uso y mantenimiento se ha dejado a las esculturas que en el se encuentran a expensas del vandalismo.

Por último en las cercanías del Jardín Tabasco, la falta de uso y de mantenimiento ha permitido que se convierta en un punto de acumulación de basura y la confluencia de indigentes, que genera cierta sensación de inseguridad y el casi nulo flujo peatonal, sin embargo en sus manzanas colindantes el problema de inseguridad parte de la concentración de edificaciones abandonadas y en predios destinados a estacionamientos que además de dar una mala imagen a la zona no son utilizados. (Ver plano 39)

- **Zona C.-** Sobre la avenida Álvaro Obregón se encuentran algunas edificaciones abandonadas que establecen puntos de inseguridad y mala imagen.

Sin embargo una de las áreas más afectadas es el nor oriente que incluye un tramo de las avenidas Alvaro Obregón y Cuauhtémoc y la intersección de esta última con las calles de Chihuahua, Guanajuato y Zacatecas, donde a partir del abandono de varias edificaciones, el desalojo de algunos habitantes a partir del descongelamiento de rentas, asentamientos irregulares, así como algunos giros negros (Bares y Hoteles de paso) han disminuido el flujo peatonal por esta área, incrementando la inseguridad y la mala imagen urbana.



Escala Gráfica

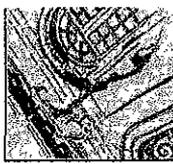
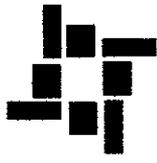


# COLONIA ROMA

## Plano 39 Problemática de la zona "B".

### Símbolos:

- Zona "B".
- Edificaciones deterioradas y/o abandonadas.
- Mala Imagen.
- Inseguridad.
- Ambulantes.
- Barreras.
- Falta de uso.
- Conflictos viales.
- Giros Negros.
- Indigentes.
- Falta de Mantenimiento.
- Espacios Abiertos.



Al sur de la avenida Cuauhtémoc, a pesar de la gran actividad que se lleva a cabo por la relación que esta área tiene con el Hospital General y el Centro Médico Siglo XXI, el abandono de algunas edificaciones en la esquina de la calle de Chiapas con la avenida Cuauhtémoc genera cierta sensación de inseguridad.

Hacia el interior de la zona en la calle de Chihuahua, Zacatecas y San Luis Potosí, entre las calles de Mérida y Orizaba, el abandono y deterioro de las edificaciones, así como los asentamientos irregulares, que se encuentran presentes al conjuntarse además de dar una mala imagen han generado inseguridad.

Mientras en la plaza Luis Cabrera a pesar de contar con usos que permiten un amplio uso de este espacio (como son las universidades) esta se encuentra desaprovechada, por la falta de uso y de mantenimiento. Aunque en sus cercanías existe un asentamiento irregular fuera de una mala imagen la inseguridad que en este punto se presenta es para sus propios habitantes ya que en un caso de emergencia solo cuentan con una pequeña puerta para acceder o salir de este, al igual que los demás que en esta zona se encuentran. Siguiendo por la calle de Orizaba a pesar que sobre esta se encuentran algunos terrenos baldíos, edificaciones abandonadas y deterioradas y comercio establecido en la vía pública estos solo dan una mala imagen dentro de esta calle ya que de otra forma no afectan al resto de las actividades que aquí se llevan a cabo.

Sobre la calle Antonio M. Anza, la cual conforma no solo el límite de esta zona sino también el de la colonia, se encuentra afectada por la inseguridad que se ha generado a partir del sismo de 1985, hasta el paramento sur de esta calle donde se encontraba parte del Conjunto Habitacional Benito Juárez, el cual fue uno de los más dañados, después de quitar los escombros de estas edificaciones se han establecido módulos de atención y depósitos de maquinaria y materiales para obras por parte de la Delegación Cuauhtémoc, los cuales se encuentran sin actividad alguna.

En la esquina que conforman las calles de Chiapas y Yucatán el abandono, la falta de uso de los espacios abiertos hacen que en estos se concentren indigentes, inseguridad y una mala imagen urbana. Por último en la calle de Guanajuato entre las calles de Tonalá y la avenida Yucatán el abandono se suma al desarrollo de algunos comercios y servicios problemáticos, como son los bares, casa de cita y hoteles de paso que dan un aspecto negativo a la zona además de que incrementan la percepción de inseguridad. (Ver plano 40)

- **Zona D.-** En esta zona uno de los puntos más conflictivo es el polígono conformado por las calles de Querétaro, avenida Insurgente y Yucatán donde la inseguridad es fundada por los grandes terrenos baldíos como es el ubicado entre las calles de Zacatecas, Medellín y Yucatán, el deterioro en que se encuentra el Condominio Insurgentes principalmente en su parte posterior, el cual se ubica entre la avenida Insurgentes, la calle de Zacatecas, además del conjunto de bares, cantinas y hoteles de paso que se encuentran sobre la calle de Querétaro.



Escala Gráfica



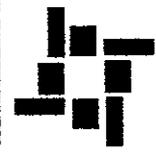
# COLONIA ROMA

## Plano 40

### Problemática de la zona "C".

Simbología:

- Zona "C".
- Edificaciones deterioradas y/o abandonadas.
- Mala Imagen.
- Inseguridad.
- Ambulancias.
- Barreras.
- Giros Negros.
- Indigentes.
- Falta de Mantenimiento.
- Espacios Abiertos.
- Falta de uso.
- Conflictos viales.
- Asentamiento Irregular.



En las calles de cerrada de Medellín y Tapachula se percibe cierta inseguridad por las pequeñas secciones de calle que en esta se encuentra aunado a su longitud, además de que las alturas de las edificaciones con relación a la sección de estas calles son demasiado alta y dan una sensación de encierro.

Los muros ciegos que limitan a los terrenos baldíos o estacionamiento público no solo generan la sensación de inseguridad, sino dan una mala imagen al igual que las edificaciones abandonadas como es el caso de las calles de San Luis Potosí, Chiapas, la avenida Monterrey y el caso especial de la tienda departamentales Sears en su parte posterior donde se encuentra la entrada y salida de su estacionamiento. (Ver plano 41)

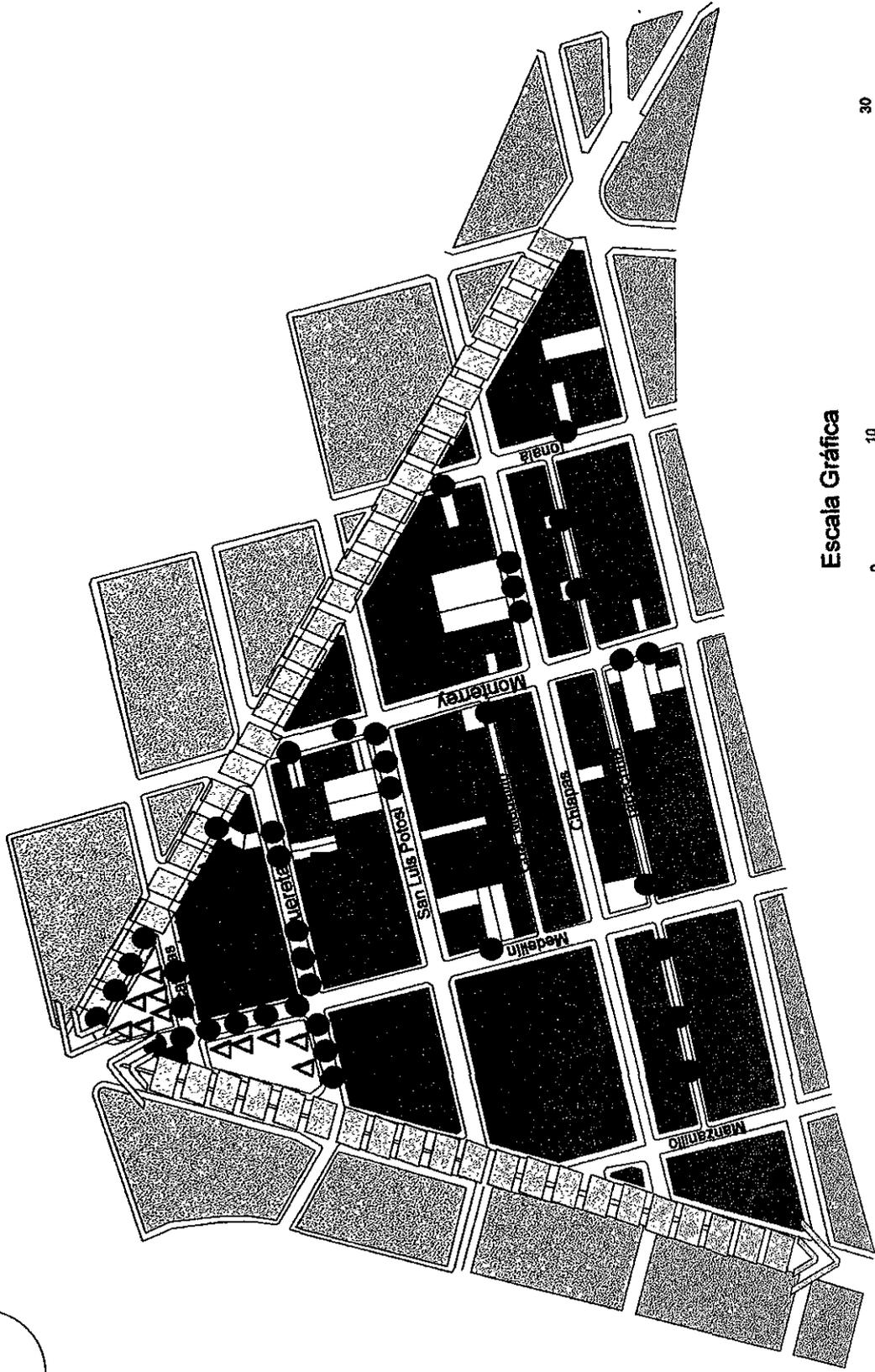
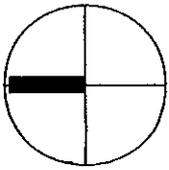
- **Zona E.-** Uno de los principales puntos conflictivos se encuentra en la manzana que colinda con la terminal del Metro Chapultepec en donde se ubican una gran cantidad de paraderos de transporte público, esto genera conflictos viales por el continuo ascenso y descenso de pasaje; también encontramos una alta concentración de comercio establecido en la vía pública el cual no solo se incrementa por la influencia de la terminal del metro sino por la ubicación de escuelas técnicas. Todos estos elementos generan cierta inseguridad al no permitir el adecuado flujo de peatones por las banquetas así como el ascenso y descenso de pasaje en los puntos predeterminados.

Sobre la misma avenida en las cercanías de la estación del metro Sevilla entre las calles de Cozumel y Salamanca encontramos comercio establecido en la vía pública, sin embargo este es de menor intensidad que en el punto anterior aunque también genera problemas de visibilidad y afectan el flujo peatonal.

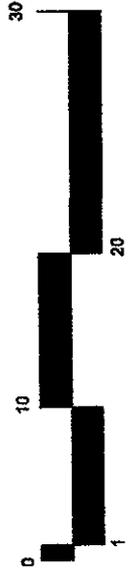
Entre la estación del Metro Sevilla e Insurgentes encontramos un conjunto de terrenos baldíos y edificaciones abandonadas que además de dar una mala imagen dan una sensación de inseguridad al pesar por ellos en las cercanías de la glorieta del Metro Insurgentes se han generado una concentración de comercio establecido en la vía pública lo cual impide tener una buena visibilidad y genera cierta inseguridad para los peatones y automovilista además de conflictos viales por el ascenso y descenso de pasaje del transporte público y privado.

Sobre la avenida Oaxaca se ubican los paraderos para el servicio público de transporte sin embargo estos son poco utilizados; sobre la acera poniente se concentran un conjunto de casas de cita, bares y cantinas que acentúan la sensación de inseguridad de esta zona, las edificaciones abandonadas y los terrenos baldíos incrementan la concentración de indigentes y drogadictos así como el vandalismo.

Sobre la avenida Insurgentes se encuentra una concentración de comercio establecido en la vía pública que no permite el adecuado flujo peatonal así como el ascenso y descenso de pasaje el cual tiene que llevar a cabo esta acción en el arroyo vehicular, lo que genera riesgos tanto para el peatón como para el automovilista.



Escala Gráfica

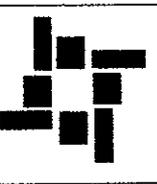


Simbología:

- Zona "B".
- Edificaciones deterioradas y/o abandonadas.
- Mala Imagen.
- Inseguridad.
- Ambulantes.
- Barreras.
- Giros Negros.
- Indigentes.
- Falta de Mantenimiento.
- Espacios Abiertos.
- Falta de uso.
- Conflictos viales.

# COLONIA ROMA

## Plano 41 Problemática de la zona "D"



En la calle de Ocotlán se percibe cierta inseguridad por la pequeña sección de calle que en esta se encuentra, además de que las alturas de las edificaciones son relación a la sección de estas calles son demasiado alta y dan una sensación de encierro.

Sobre la avenida Salamanca uno de los principales ejes comerciales dentro de esta zona se encuentra algunas edificaciones abandonadas y terrenos baldíos los cuales dan una mala imagen a esta avenida.

En la calle de Medellín entre la plaza Madrid y la calle de Puebla el abandono y deterioro de algunas edificaciones son sus principales problemas; mientras que entre la misma plaza y la calle de Colima los muros ciegos alrededor de las escuelas que se encuentra limitadas también por la calle del Oro han generado áreas de inseguridad y la concentración de algunos comercios establecido en la vía pública.

En la segunda cerrada de Salamanca se percibe cierta inseguridad por la pequeña sección de calle además de que las alturas de las edificaciones son relación a la sección de estas calles son demasiado alta y dan una sensación de encierro, acentuado por los muros ciegos de algunas de sus edificaciones además de encontrarse algunas abandonadas.

En la calle de Cozumel y avenida Alvaro Obregón el abandono de algunas edificaciones y el poco flujo peatonal ha servido para la concentración de indigentes generando una sensación de inseguridad. Mientras que en el resto de la zona también se encuentran edificaciones deterioradas, abandonadas y terrenos baldíos aparte de afectar la imagen urbana no perjudican en otra forma las áreas colindantes (Ver plano 42)

### 2.3.3 Potencialidad.

En este punto se establece los elementos necesarios para retomar o resaltar una forma o función para el adecuado desarrollo de la colonia, entre los que se encuentran:

**Potencial de conservación.** Elementos en buen estado que conforman a estos puntos (dentro de los que se encuentran construcciones, monumentos, plazas o parques) ya que son de gran importancia como elementos de arraigo para su población.

**Potencial comercial.** Puntos donde se puede captar un potencial económico que ayude al desarrollo de actividades redituables sin que estas afecten a sus habitantes.

**Potencial de desarrollo.** Es un elemento o un conjunto de estos que ejercen un efecto de atracción a la realización de otras actividades.



**Aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana.** Conjunto de elementos de un área específica que deben dirigirse a la modificación de su funcionamiento y/o apariencia que ayuden a llevar a cabo un mejor desenvolvimiento de las actividades que se llevan a cabo en estos puntos.

**Integración de espacios abiertos.** Por medio del cual se ponen en contacto dos o más áreas ambientales.

- **Zona A.-** Se toma como área con potencial de conservación la parte central de lo que es considerado el antiguo poblado de la Romita, es decir, alrededor de la plaza Romita, por su alto grado de conservación como patrimonio urbano – arquitectónico.

Como área con potencial de conservación se establece la manzana donde se encuentra el Teatro Alameda y los lotes con frente a este; ya que la planta baja de estos se encuentra destinada a actividades comerciales y dentro del teatro sé esta desarrollando un pasaje comercial. Al reordenar el comercio ambulante permitirá una adecuada legibilidad y acceso tanto a las instalaciones del Teatro.

Los puntos determinados con potencial de desarrollo se encuentran sobre la avenida Cuauhtémoc, donde se encuentran construcciones abandonadas las cuales pueden ser reutilizadas y aumentar sus niveles para que estos sean más costeables, siempre y cuando mantengan los lineamientos tipomorfológicos de la zona. En la plaza Morelia, es una de las construcciones abandonada que puede rescatarse. Por último cercana a la plaza Romita, hay algunos lotes baldíos y edificios abandonadas donde pueden desarrollarse por medio del rescate de las construcciones.

Para el aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana se encuentran los corredores de las avenidas Cuauhtémoc y Chapultepec. En el primero se dirige hacia el aprovechamiento de la infraestructura instalada de manera que aumenten la variedad de actividades que en este punto se llevan a cabo; de la misma manera mejorar la imagen del corredor siguiendo los lineamientos tipomorfológicos. En el cruce de las avenidas Cuauhtémoc y Chapultepec, la apertura en el actual muro ciego a actividades comerciales que complementen el punto. Ya sobre la avenida Chapultepec, en las cercanías a la salida de la estación del Metro Cuauhtémoc, el reordenamiento del comercio establecido en la vía pública es necesario para la seguridad de los peatones y automovilistas, por la falta de visibilidad en el punto.

Para poner en contacto las diferentes subzonas ambientales que en este punto se encuentran, esta puede llevarse a cabo por medio de la integración de espacios abiertos. De esta manera por medio del pasaje comercial se puede interrelacionar el espacio abierto que se encuentra en la esquina de las avenidas Chapultepec y Cuauhtémoc con la plaza Morelia y el espacio abierto que se encuentra sobre la avenida Chapultepec; las plazas Morelia y Romita por la calle de Guaymas y esta última con el jardín Tabasco. (Ver plano 43)

Aprovechamiento y mejoramiento del Estacionamientos Públicos.

Area con potencial de conservación, por el buen estado en que se encuentra su patrimonio urbano arquitectónico.

Edificación puede restaurarse y ser reutilizada...

En los lotes baldíos y edificaciones abandonadas pueden aprovecharse por medio del rescate de sus construcciones.

Fomentar la interrelación entre los diferentes espacios abiertos de manera que se fomente su uso y aprovechamiento.

Jardín Tabasco

AV. ALVARO OREGON

Fronteira

Puebla

Cajalpas

AV. Chapultepec

Aprovechamiento y mejoramiento de la imagen de esta zona para una mejor orientación de los peatones y automovilistas.

Para los lotes con edificaciones abandonadas instrumentar el rescate de sus construcciones, por el mejor aprovechamiento de la infraestructura instalada.

Area con potencial comercial, que permite un mayor flujo peatonal por la calle de Puebla y Guaymas.

Eje 1 Poniente

Aprovechamiento de la infraestructura instalada sobre el corredor que conforma la A.V. Cuauhhtémoc, y mejoramiento de la imagen urbana de este.

Escala Gráfica



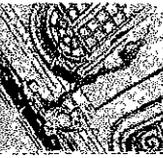
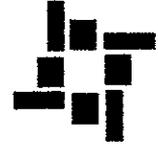
# COLONIA ROMA

Plano 43

Potencialidad de la zona "A"

Simbología:

- Zona "A".
- Potencial de Desarrollo
- Interrelación entre Espacios Abiertos
- Espacios Abiertos
- Potencial Comercial
- Aprovechamiento y Mejoramiento de la Imagen Urbana.
- Potencial de conservación



- **Zona B.**- El área con potencial de conservación se distribuye en toda la zona como pequeñas células, por su alto grado de conservación urbano – arquitectónica, sin embargo una de las más importantes es la que va desde la Plaza Río de Janeiro continuando por la calle de Orizaba hasta la avenida Álvaro Obregón; de la cual se abarca la acera norte hasta las calles de Jalapa y Mérida, por su alto grado de conservación como patrimonio urbano – arquitectónico y posible desarrollo y consolidación de actividades vinculadas a la cultura y otras complementarias.

Con potencial comercial se estableció el área donde se encuentra el conjunto conformado por los equipamientos de salud y educación, para el desarrollo de actividades complementarias a estos; los terrenos baldíos pueden ser utilizados para la expansión o ubicación de otros equipamientos privados siempre y cuando estos no disminuyan la oferta de vivienda en la zona y siempre y mantengan los lineamientos tipomorfológicos determinados para la zona.

Los puntos con potencial de desarrollo se ubican sobre la avenida Chapultepec, donde se encuentra lotes baldíos, así como construcciones abandonadas las cuales pueden ser reutilizadas para el mejor aprovechamiento de la infraestructura instalada. En la avenida Insurgentes limitando con la glorieta del mismo nombre, es necesario llevar a cabo un reordenamiento del comercio establecido en la vía pública hacia el interior de la glorieta; mientras que en la parte posterior las construcciones abandonadas pueden ser aprovechadas para usos que complementen los ya existentes y que a su vez permitan la interacción entre la glorieta y la colonia. En la esquina que conforman las avenidas Insurgentes y Álvaro Obregón es necesario el rediseño de este espacio abierto, así como el de sus construcciones que conforman su paramento oriente para que sean más aprovechados. La Plaza Río de Janeiro se establece como un nodo de actividades que complementan al área cultural y recreativa. El último punto se localiza en el Jardín Tabasco el cual puede transformarse también en nodo de actividades recreativas y culturales.

En los corredores donde se establece el aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana se ubica en los corredores que conforman las avenidas Chapultepec, Insurgentes y Álvaro Obregón. En el primero se dirigen hacia el rediseño del camellón central para evitar que se mantenga como punto de acumulación de basura e indigentes. En la avenida Insurgentes, además de ser necesario el reordenamiento del comercio establecido en la vía pública es necesario el aprovechamiento de no solo la infraestructura instalada sino también sus construcciones por medio de la promoción de vivienda así como de oficinas. Sobre la avenida Álvaro Obregón el mejoramiento de la imagen y el aprovechamiento de construcciones abandonadas para ser destinadas a la vivienda en combinación con actividades que se refuercen entre sí ya que es demasiado contraste con el resto del corredor.

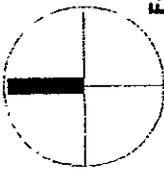
Los diferentes espacios abiertos establecen una interrelación entre las diferentes áreas ambientales, de esta manera al fomentar la interrelación de la Glorieta de Insurgentes y la plaza Río de Janeiro, llevando a cabo actividades que sirvan de antesala a la Colonia y la refuercen como principal entrada a esta. Reforzar la vinculación con la plaza Luis Cabrera. En lo que se refiere a la avenida Alvaro Obregón es necesario fomentar las actividades culturales sobre él. Por último la interrelación del camellón de este con el Jardín Tabasco por medio de actividades puede ayudar a unirlos con espacios abiertos de otras colonias. (Ver plano 44)

- **Zona C.-** El área con potencial de conservación de esta zona abarca a la calle de Orizaba, la plaza Luis Cabrera y todos los lotes con frente a esta, por su alto grado de conservación urbano – arquitectónico y el desarrollo de actividades culturales y recreativas complementarias, que deben reforzarse.

El potencial comercial se estableció en el paramento sur de la avenida Alvaro Obregón desde la calle de Jalapa hasta Mérida, cuya relación directa con el área cultural que se encuentra sobre la misma avenida y el eje de Orizaba, la consolida.

Dentro de los puntos con potencial de desarrollo se encuentra el edificio "Parian" sobre la avenida Álvaro Obregón. En la avenida Cuauhtémoc el potencial de desarrollo se encuentra ubicado en construcciones abandonadas, las cuales pueden ser reutilizadas para lograr el adecuado balance entre los diferentes usos con la vivienda, siempre que estas sigan los lineamientos tipomorfológicos de la zona; de la misma manera sobre la calle de Zacatecas. En la calle Antonio M. Anza el potencial se establece en el espacio abierto que se encuentra a espaldas de Exhibimex, donde actualmente se encuentran algunas oficinas provisionales de la Delegación que pueden complementarse con actividades recreativas y culturales, que conformen al eje de Orizaba como uno de los más importantes dentro de la Colonia. Por último en la calle de Yucatán se hace necesario el aprovechamiento de las estructuras abandonadas manteniendo los lineamientos de tipomorfología de la zona.

En los corredores donde se establece el aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana que deben dirigirse al cambio de su funcionamiento y apariencia, se encuentran los corredores que conforman las avenidas Insurgentes, Alvaro Obregón, Cuauhtémoc y Yucatán. En el primero se dirigen hacia el aprovechamiento de la infraestructura instalada por medio del uso de los terrenos baldíos tomando en cuenta las características tipomorfológicas del área. En la avenida Alvaro Obregón se establece el *necesario mejoramiento y reuso de construcciones abandonadas*, así como terrenos baldíos en usos que refuercen las actividades que en este punto se llevan a cabo. Sobre la avenida Cuauhtémoc el reuso de construcciones abandonadas a actividades que se refuercen entre sí tomando en cuenta el mejoramiento de la imagen urbana. Por último en la avenida Yucatán el aprovechamiento de las estructuras edificadas mediante la restauración manteniendo la imagen de la zona en cuanto a su tipomorfología.



**Aprovechamiento y mejoramiento de la infraestructura instalada, así como el rediseño del camellón central que evite que este siga como punto de conflicto.**

**Fomentar la interrelación entre la Glorieta de los Insurgentes y la Plaza Luis Cabrera, que la consoliden como una puerta real a la Colonia.**

**Potencial de desarrollo por reordenamiento del comercio ambulante para el desarrollo de actividades complementarias y aprovechamiento de la infraestructura instalada.**

**Área de conservación por posible desarrollo y consolidación de actividades relacionadas con la cultura y actividades complementarias.**

**Mejoramiento de la imagen urbana, reordenamiento del comercio ambulante, para el mejor aprovechamiento de la infraestructura instalada.**

**Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con la Plaza de las Cibeles y el corredor Durango así como con el Parque España.**

**Potencial de desarrollo mediante el rediseño de este espacio y las edificaciones plusvalía a este tramo.**

**Área con potencial para el desarrollo de actividades complementarias a los equipamientos que en esta zona se encuentran; así como el aprovechamiento de los baldíos que todavía se encuentran.**

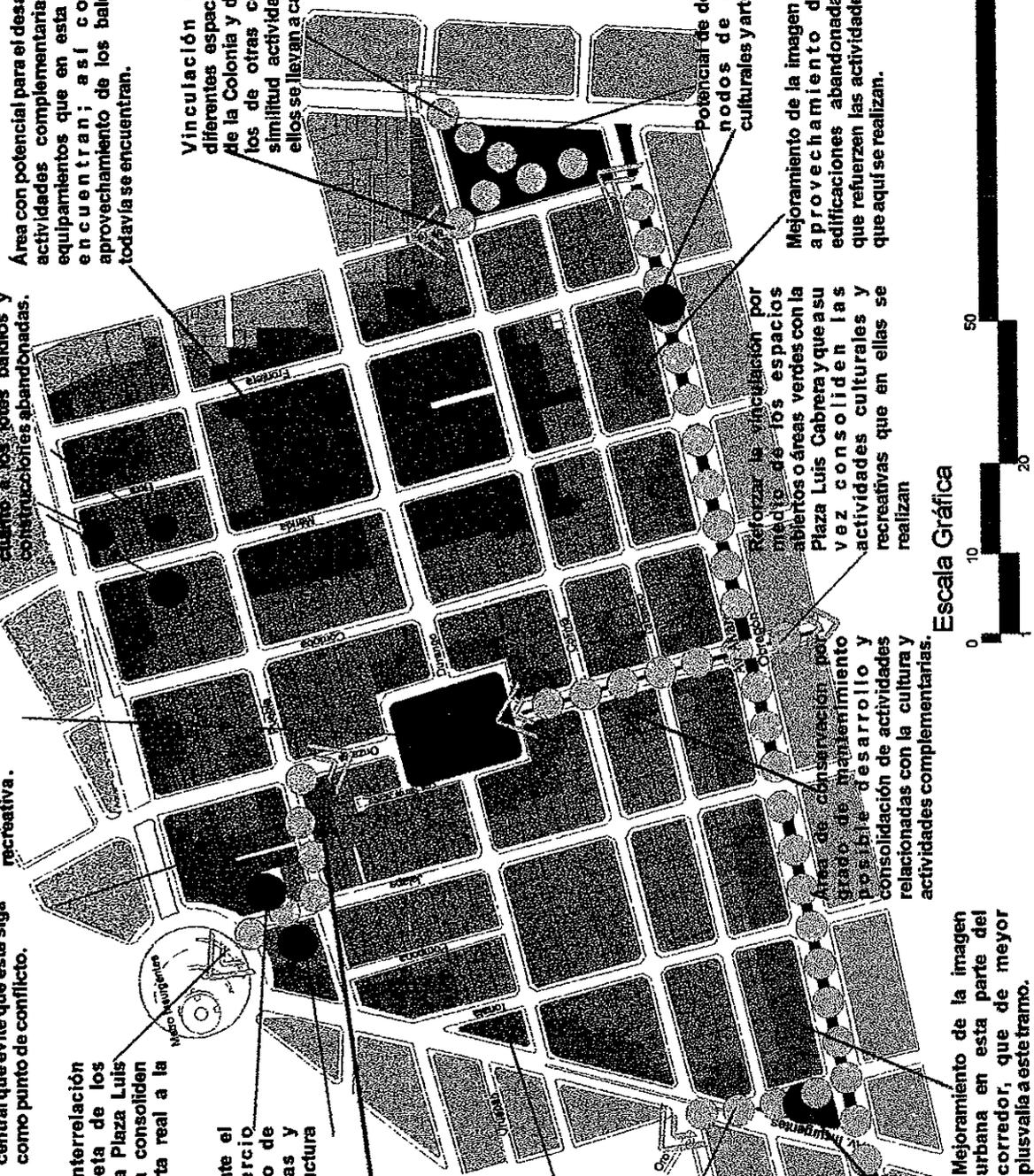
**Vinculación entre los diferentes espacios abiertos de la Colonia y de estos con los de otras colonias por similitud actividades que en ellos se llevan a cabo.**

**Potencial de desarrollo como nodos de actividades culturales y artísticas**

**Mejoramiento de la imagen y aprovechamiento de edificaciones abandonadas que refuerzan las actividades que aquí se realizan.**

**Reforza la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con la Plaza Luis Cabrera y que a su vez consoliden las actividades culturales y recreativas que en ellas se realizan**

**Área de conservación por grado de mantenimiento posible desarrollo y consolidación de actividades relacionadas con la cultura y actividades complementarias.**



**Escala Gráfica**



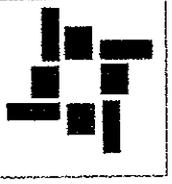
# COLONIA ROMA

**Plano 44**  
**Potencialidad de la zona "B".**



**Simbología:**

- Zona "B".
- Potencial de conservación
- Potencial de Desarrollo
- Interrelación entre Espacios Abiertos
- Espacios Abiertos
- Potencial Comercial
- Aprovechamiento y Mejoramiento de la Imagen Urbana.



Los diferentes espacios abiertos de esta zona, establecen una interrelación entre las diferentes áreas ambientales, lo cual debe ser aprovechado y de esta manera mantener una comunicación oriente poniente gracias al camellón de la avenida Alvaro Obregón, mientras que el camellón de Orizaba lo hace de norte a sur, por medio de actividades que en estos se realicen pueden ayudar a unirlos estos espacios abiertos con los de otras colonias. (Ver plano 45)

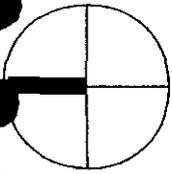
- **Zona D.-** El área con potencial de conservación de esta zona se encuentra en la avenida Yucatán (los lotes con frente a su paramento poniente) y Monterrey, la cual debe mantenerse y fomentarse en cuanto a su entorno y tratar de modificar adiciones que rompan con su tipomorfología.

El potencial comercial se estableció en el paramento oriente de la avenida Insurgentes llegando al norte hasta la avenida Yucatán mientras que al sur la tienda departamental Sears y todos los lotes con frente a esta en todos sus paramentos también fue abarcada; estos deberán ser destinados a usos que permitan un mejor desarrollo de la zona manteniendo la imagen y complementando los ya existentes, para lo cual pueden aprovecharse las construcciones abandonadas.

Dentro de los puntos con potencial de desarrollo se encuentran el terreno baldío que se ubica en la esquina de Yucatán e Insurgentes, el cual debe ser desarrollado para dar un mejor uso a la infraestructura instalada. Otro punto es el Condominio Insurgentes, que se encuentra *subutilizado y muy deteriorado*. En la calle de Medellín las construcciones abandonadas a usos que complementen tratando de mantener la zona con vida el patrón que da la tienda departamental Sears. Por otro lado sobre la avenida Monterrey, así como en la calle de Chiapas encontramos construcciones abandonadas las cuales pueden para establecer un equilibrio.

En los corredores donde se establece el aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana se encuentran los corredores que conforman la avenida Yucatán y las calles de Querétaro y Medellín. En los tres se establece el aprovechamiento de la infraestructura instalada por medio de la construcción de terrenos baldíos tomando en cuenta las características tipomorfológicas del área, así como de las construcciones abandonadas.

La interrelación que establecen los diferentes espacios abiertos entre las diferentes áreas ambientales y zonas dentro de la Colonia, a pesar de que en esta zona no se encuentran parques o jardines importantes esta puede lograrse mediante el uso de vegetación a lo largo de algunas de sus calles y avenidas, y de esta manera jerarquizar los ejes viales y avenidas que cruzan la colonia y mejorar así el medio ambiente de esta. (Ver plano 46)



Área con potencial por su alto grado de conservación urbano - arquitectónica y consolidación de actividades culturales.

Fomentar la interrelación entre los diferentes espacios abiertos de manera que se fomente su uso y aprovechamiento.

Aprovechamiento de la infraestructura instalada sobre la Av. De los Insurgentes mediante el aprovechamiento los terrenos baldíos existes.

Área con potencial comercial en relación directa con el Corredor Cultural de la Av. Alvaro Obregón.

Mejoramiento de la imagen urbana y reutilización tanto de las edificaciones abandonadas como terrenos baldíos para un mejor aprovechamiento de la infraestructura instalada.

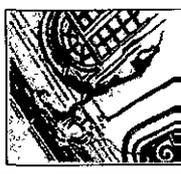
Potencial de desarrollo por medio del aprovechamiento de las edificaciones abandonadas, y/o deterioradas existentes en toda la zona.

Potencial de desarrollo por medio del aprovechamiento de las edificaciones abandonadas, y/o deterioradas existentes en toda la zona.

Fomentar la interrelación entre los diferentes espacios abiertos de manera que se fomente su uso y aprovechamiento.

Aprovechamiento de la infraestructura instalada sobre la Av. Yucatán mediante el aprovechamiento de las edificaciones abandonadas.

Potencial de desarrollo por medio del aprovechamiento de las edificaciones abandonadas, y/o deterioradas existentes en toda la zona.



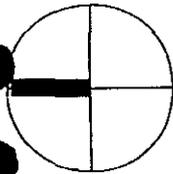
# COLONIA ROMA

Plano 45  
Potencialidad de la zona "C".

Simbología:

- Zona "C".
- Potencial de Desarrollo
- Interrelación entre Espacios Abiertos
- Potencial de conservación
- Potencial Comercial
- Aprovechamiento y Mejoramiento de la Imagen Urbana.
- Espacios Abiertos
- Espacios Abiertos





Mejoramiento de la imagen urbana en esta zona para consolidarla y crear un verdadero punto de atracción de actividad.

Potencial de desarrollo mediante el aprovechamiento del Condominio Insurgentes que se encuentra deteriorado y medio abandonado, así como el terreno baldío que se ubica en la esquina de Insurgentes y Yucatán.

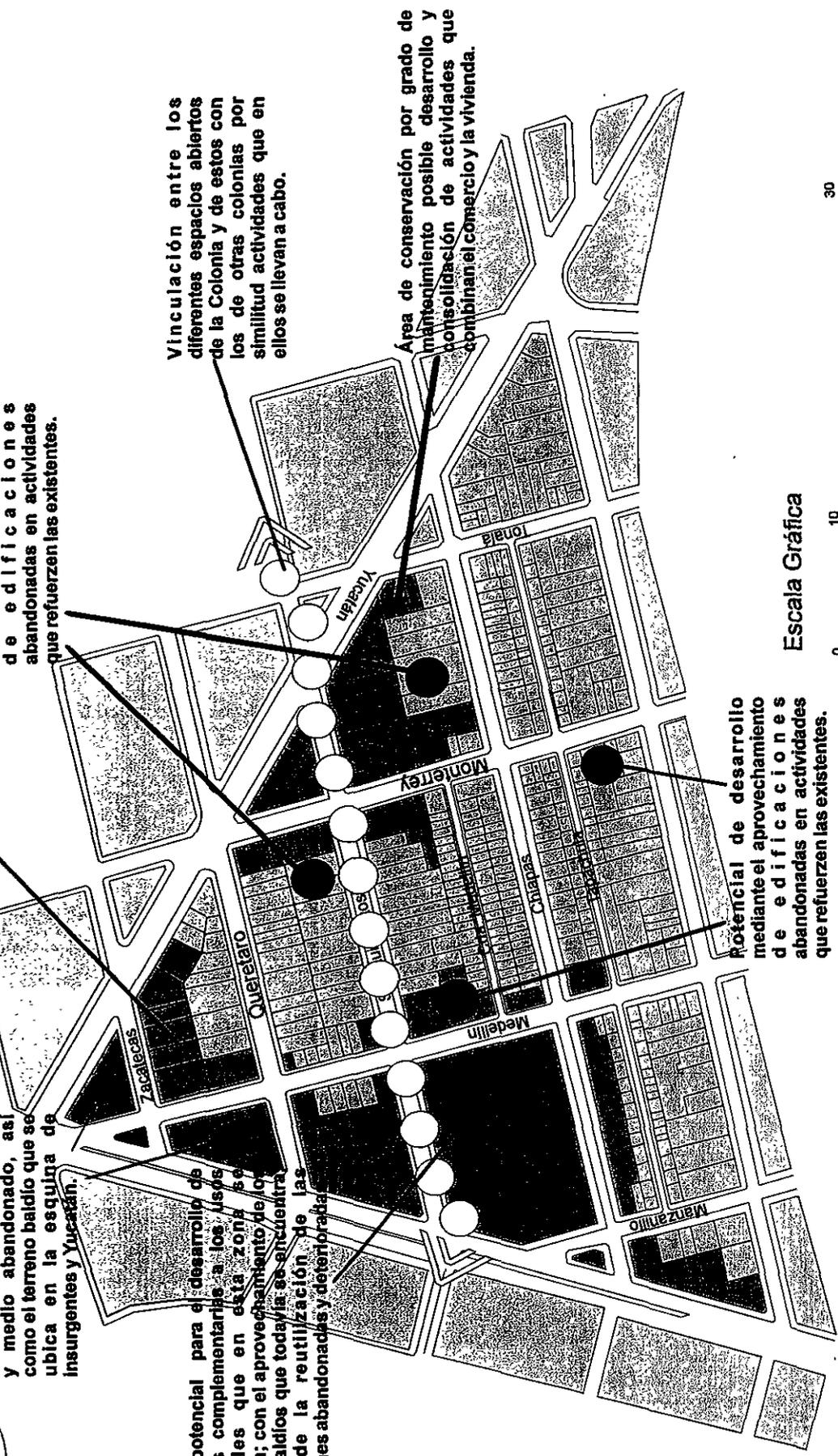
Área con potencial para el desarrollo de actividades complementarias a los usos comerciales que en esta zona se encuentran; con el aprovechamiento de los terrenos baldíos que todavía se encuentra además de la reutilización de las edificaciones abandonadas y deterioradas.

Potencial de desarrollo mediante el aprovechamiento de edificaciones abandonadas en actividades que refuerzan las existentes.

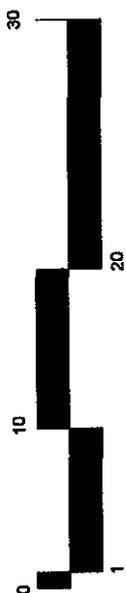
Vinculación entre los diferentes espacios abiertos de la Colonia y de estos con los de otras colonias por similitud actividades que en ellos se llevan a cabo.

Área de conservación por grado de mantenimiento posible desarrollo y consolidación de actividades que combinan el comercio y la vivienda.

Potencial de desarrollo mediante el aprovechamiento de edificaciones abandonadas en actividades que refuerzan las existentes.



Escala Gráfica

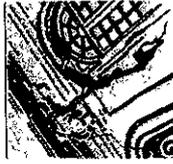
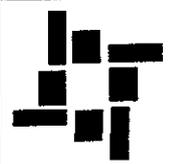


# COLONIA ROMA

Plano 46  
Potencialidad de la zona "D"

Simbología:

	Zona "D".		Potencial de conservación
	Potencial de Desarrollo		Interrelación entre Espacios Abiertos
	Potencial Comercial		Aprovechamiento y Mejoramiento de la Imagen Urbana.
	Interrelación entre Espacios Abiertos		Escapaces Abiertos



- **Zona E.-** El área con potencial de conservación de esta zona se distribuye en toda la zona en forma de pequeñas células, por su alto grado de conservación urbano – arquitectónica, aunque todas se refieran a diferentes etapas constructivas.

Existen dos áreas con potencial de desarrollo comercial una de ellas en la calle de Salamanca y abarca a ambos paramentos la cual se ha dado gracias a su relación con la tienda departamental El Palacio de Hierro, el que ha desarrollado un corredor de oficinas y comercios y se espera su consolidación. El otro punto se encuentra en la plaza Madrid o Glorieta de la Cibeles, mediante la reactivación de los comercios que hacia ella colindan y con ello fortalecerse como punto comercial, aunque a una escala muy diferente del Palacio de Hierro.

Dentro de los puntos con potencial de desarrollo se encuentran el conjunto del paradero y camellón de la avenida Chapultepec; donde mediante el reordenamiento del comercio establecido en la vía pública y de los paraderos del transporte público, se puede evitar que el camellón siga conformándose en un punto de acumulación de basura y reunión de indigentes, también la reutilización de construcciones abandonadas puede ayudar a evitarlo además de dar un mejor aprovechamiento a la infraestructura instalada. Sobre este último punto la calle de Salamanca, cuenta con construcciones abandonadas y terrenos baldíos también que pueden destinarse para actividades complementarias a las ya existentes. En la calle de Puebla, casi esquina con Insurgentes, se necesita llevar a cabo un desarrollo donde se utilice la infraestructura instalada, al ser un excelente punto comercial ya que es la entrada a la colonia en su parte oriente desde el Metro Insurgentes, que se refuerza al además contar con el paradero de la Ex – Ruta 100, sin embargo este es uno de los puntos donde es más urgente revertir el despoblamiento que se encuentra en la zona. En la glorieta de las Cibeles, se encuentra la estructura de un edificio que podría utilizarse disminuyendo algunos de sus niveles y siguiendo los lineamientos de tipomorfología. Mientras que en la calle del Oro los terrenos baldíos pueden ser utilizados para la ubicación usos que permitan la coexistencia de la vivienda, siguiendo los lineamientos de tipomorfología.

Determinado también como punto de desarrollo encontramos en la calle de Cozumel, casi esquina con la calle de Sonora, construcciones abandonadas y a medio abandono, las cuales pueden ser rehabilitadas para nuevos usos que permitan el aprovechamiento de la infraestructura y lograra un equilibrio entre los usos existentes.

En las calles o tramos donde se establece el aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana que debe dirigirse al cambio de su funcionamiento y apariencia se encuentra la avenida Chapultepec, las estaciones del Metro Chapultepec, Sevilla y entre la calle de Medellín y Monterrey; en estos además del reordenamiento del comercio establecido en la vía pública, es necesario el aprovechamiento de la infraestructura instalada. Sobre la avenida Insurgentes entre la Glorieta de Insurgentes y Sinaloa para el aprovechamiento de la infraestructura instalada, por medio del reordenamiento del comercio establecido en la vía pública y la reutilización de las estructuras abandonadas. En la esquina las calles de Colima y Medellín es necesario el mejoramiento de la imagen al muro ciego que las limita con la vialidad. Por último en la segunda cerrada de Salamanca donde no se debe permitir el incremento de la altura de las edificaciones y hacer modificaciones a estas apejándose a los lineamientos de la tipomorfología de la zona.

Los diferentes espacios abiertos establecen una interrelación entre las diferentes áreas ambientales y zonas dentro de la colonia. De esta manera el camellón de la avenida Alvaro Obregón da una comunicación oriente poniente dentro de la colonia, la interrelación de la glorieta de Insurgentes y la plaza Madrid por medio de la calle de Oaxaca, llevando a cabo actividades que sirvan de antesala a la colonia y la refuercen como una de las principales entradas a la Colonia. Reforzar y mantener la vinculación por medio de los camellones y otro tipo de espacios y actividades que en estos se realicen (como el mercado del Oro), así como la relación posible entre diferentes áreas ambientales. (Ver plano 47)

Fomentar la imagen urbana reordenamiento del comercio ambulante, para el mejor aprovechamiento de la infraestructura instalada, en cuanto a los lotes baldíos y edificaciones abandonadas.

Desarrollo y aprovechamiento de la infraestructura instalada, en cuanto a los lotes baldíos y edificaciones abandonadas.

Desarrollo y aprovechamiento de la infraestructura instalada, en cuanto a los lotes baldíos y edificaciones abandonadas.

Desarrollo y aprovechamiento de la infraestructura instalada, en cuanto a los lotes baldíos y edificaciones abandonadas.

Desarrollo y aprovechamiento de la infraestructura instalada, en cuanto a los lotes baldíos y edificaciones abandonadas.

Potencial de desarrollo mediante el aprovechamiento de las construcciones semi-abandonadas, así como de la infraestructura instalada.

Potencial de desarrollo mediante el aprovechamiento de las construcciones semi-abandonadas, así como de la infraestructura instalada.

Potencial de desarrollo mediante el aprovechamiento de las construcciones semi-abandonadas, así como de la infraestructura instalada.

Potencial de desarrollo mediante el aprovechamiento de las construcciones semi-abandonadas, así como de la infraestructura instalada.

Potencial de desarrollo mediante el aprovechamiento de las construcciones semi-abandonadas, así como de la infraestructura instalada.

Área con potencial para el desarrollo de actividades complementarias a los equipamientos y tiendas especializadas.

Área con potencial para el desarrollo de actividades complementarias a los equipamientos y tiendas especializadas.

Área con potencial para el desarrollo de actividades complementarias a los equipamientos y tiendas especializadas.

Área con potencial para el desarrollo de actividades complementarias a los equipamientos y tiendas especializadas.

Área con potencial para el desarrollo de actividades complementarias a los equipamientos y tiendas especializadas.

Mejoramiento de la imagen y provechamiento de las edificaciones abandonadas que retuerzan las actividades que aquí se realizan.

Mejoramiento de la imagen y provechamiento de las edificaciones abandonadas que retuerzan las actividades que aquí se realizan.

Mejoramiento de la imagen y provechamiento de las edificaciones abandonadas que retuerzan las actividades que aquí se realizan.

Mejoramiento de la imagen y provechamiento de las edificaciones abandonadas que retuerzan las actividades que aquí se realizan.

Mejoramiento de la imagen y provechamiento de las edificaciones abandonadas que retuerzan las actividades que aquí se realizan.

Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el corredor Durango, así como con el Parque Bosque de Chapultepec.

Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el corredor Durango, así como con el Parque Bosque de Chapultepec.

Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el corredor Durango, así como con el Parque Bosque de Chapultepec.

Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el corredor Durango, así como con el Parque Bosque de Chapultepec.

Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el corredor Durango, así como con el Parque Bosque de Chapultepec.

Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el corredor Durango, así como con el Parque Bosque de Chapultepec.

Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el corredor Durango, así como con el Parque Bosque de Chapultepec.

Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el corredor Durango, así como con el Parque Bosque de Chapultepec.

Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el corredor Durango, así como con el Parque Bosque de Chapultepec.

Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el corredor Durango, así como con el Parque Bosque de Chapultepec.

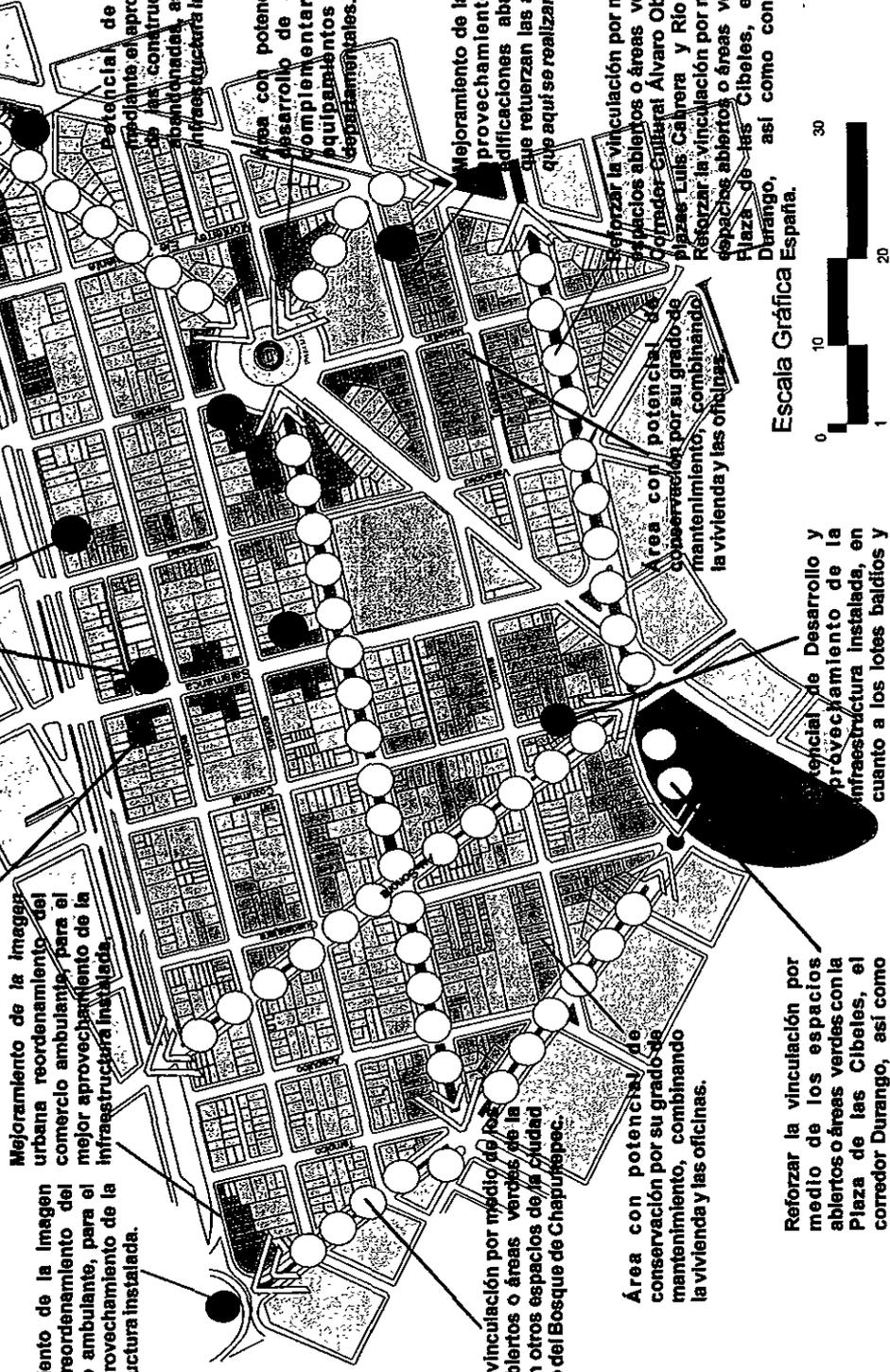
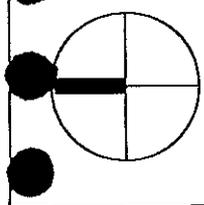
Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el corredor Durango, así como con el Parque Bosque de Chapultepec.

Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el corredor Durango, así como con el Parque Bosque de Chapultepec.

Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el corredor Durango, así como con el Parque Bosque de Chapultepec.

Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el corredor Durango, así como con el Parque Bosque de Chapultepec.

Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el corredor Durango, así como con el Parque Bosque de Chapultepec.



Escala Gráfica España.

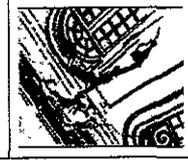
# COLONIA ROMA

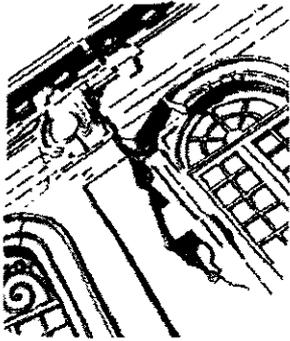
## Plano 47

### Potencialidad de la zona "E"

**Simbología:**

- Zona "E".
- Potencial de conservación.
- Potencial de Desarrollo.
- Interrelación entre Espacios Abiertos.
- Potencial Comercial.
- Aprovechamiento y Mejoramiento de la Imagen Urbana.
- Espacios Abiertos.





## 5. ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN EN LA COLONIA ROMA.

### 5.1 Causas y efectos del deterioro urbano en el caso de estudio.

Como se mencionó en el capítulo anterior, aunque el medio urbano tiende a conservarse por largo tiempo, este se encuentra dentro de un continuo proceso de cambio, en el cual se va desarrollando de diferentes manera e intensidades, las cuales se interrelacionan entre sí y la afectan no solo con el deterioro de su estructura física, sino también en su aspecto funcional, de localización y de su ambiente.

En el caso de estudio se estableció el proceso de cambio, el análisis del estado actual y el diagnóstico de la problemática y potencialidades de cada zona, por lo que en este punto se establece la relación y aplicación de las causas con los efectos o características del deterioro, así como la necesaria interrelación entre los programas y acciones necesarias en cada una de las zonas.

En general en la Colonia, algunos de los principales problemas que se encuentran son el abandono y deterioro de un elevado número de edificaciones. Falta de uso de los espacios públicos, el desalojo de los inquilinos de algunas edificaciones (a partir del descongelamiento de rentas), algunos asentamientos irregulares, la reducción de la capacidad de la estructura vial generado por los vehículos estacionados en la vía pública (a pesar de contarse con lotes destinados a dar este servicio de manera suficiente), comercio establecido en la vía pública (sobretudo en las cercanías de las estaciones del Sistema Colectivo Metro y la percepción de inseguridad (el cual al ser determinado de esta manera no fue cuantificado).

Algunos de estos pueden ser comparados en cuanto a su presencia en cada una de las zonas en relación con el total de la Colonia para ver el grado de afectación de cada uno de estos en las diferentes zonas. (Ver cuadro 20)

Cuadro 20. Principales problemas en la colonia Roma.

Problemas	Zonas de la colonia Roma					Total
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E	
Edificaciones abandonadas	5	46	85	24	26	186
Edificaciones deterioradas	3	3	4	1	0	11
Edificaciones en escombros	0	4	1	0	0	0
Terrenos baldíos	0	13	22	6	32	73
Edificaciones desalojadas	0	3	5	0	0	8
Asentamientos irregulares	0	0	5	0	1	6

Con lo anterior podemos asegurar que el principal problema es el de edificaciones abandonadas, el cual se observa principalmente en la zona C, seguido por la presencia de un gran número de terrenos baldíos los cuales se encuentran en la zona E; edificaciones en deterioro las cuales se presentan casi por igual en las zonas A, B y C; edificaciones en escombros en la zona B y por último los asentamientos irregulares en la zona C.

Por lo que en primer lugar se establece que tipo de causa de deterioro se encuentra en el diagnóstico y en que zona y subzona se presenta. (Ver cuadro 21 al 25) En segundo lugar, se hace necesaria la interrelación entre estas causas y efectos o características del deterioro urbano, (ver cuadro 24), seguida de las posibles acciones (ver cuadro 26) que permiten el adecuado reconocimiento de los programas necesarios para llevar a cabo la regeneración en cada una de las zonas y subzonas que se han determinado (ver cuadro 27 y 28).

Esto es necesario, ya que como establecimos anteriormente la regeneración es un proceso integral. Esta tampoco puede aplicarse de la misma manera en cada una de las zonas, sino que para obtener los resultados esperados se hace necesaria la aplicación de un tipo especial de regeneración en cada una de las subzonas.

Debido a que la mayor parte de los programas establecidos, resultan solo aptos para la solución de los problemas físicos de la Colonia, se deberán establecer otro tipo de medidas posibles para la solución de los aspectos sociales. A pesar de esto, hay que tomar en cuenta que gran parte de la problemática aunque se manifieste de manera física es el resultado de un conjunto de desordenes sociales y que muchas veces mediante una adecuada implementación de estas acciones, si bien no se resuelve su totalidad si hay una considerable disminución.

Cuadro 21. Subzonas donde se presentan las diferentes causas del deterioro.

Causas del deterioro.	ZONA A (subzonas)					
	I	II	III	IV	V	VI
Edificaciones abandonadas.			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Espacios abandonados.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			
Edificaciones deterioradas.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Cambio del uso de suelo.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Indigentes y sexo servicio				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Comercio establecido en la vía pública.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
Inseguridad	<input checked="" type="checkbox"/>					
Falta de Mantenimiento	<input checked="" type="checkbox"/>					
Estructura física inapropiada					<input checked="" type="checkbox"/>	
Falta de uso	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Mala imagen urbana	<input checked="" type="checkbox"/>					
Concentración de algunos usos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Uso del espacio solo en cierto horario.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Terrenos baldíos						<input checked="" type="checkbox"/>
Contaminación ambiental	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Fuente Elaboración propia.

Cuadro 22. Subzonas donde se presentan las diferentes causas del deterioro.

Causas del deterioro.	Zona B (subzonas)									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Edificaciones abandonadas.	<input checked="" type="checkbox"/>									
Espacios abandonados.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Edificaciones deterioradas.	<input checked="" type="checkbox"/>									
Cambio del uso de suelo.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Indigentes y sexo servicio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Comercio establecido en la vía pública.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inseguridad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Falta de Mantenimiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
Estructura física inapropiada	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>	
Falta de uso	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>							
Mala imagen urbana	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Concentración de algunos usos	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	
Uso del espacio solo en cierto horario.	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Terrenos baldíos		<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Contaminación ambiental	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>						

Fuente Elaboración propia.

Cuadro 23. Subzonas donde se presentan las diferentes causas del deterioro.

Causas del deterioro.	Zona C (subzonas)							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Edificaciones abandonadas.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>					
Espacios abandonados.	<input checked="" type="checkbox"/>	P				<input checked="" type="checkbox"/>		
Edificaciones deterioradas.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		
Cambio del uso de suelo.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Indigentes y sexo servicio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Comercio establecido en la vía pública.			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		
Inseguridad	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>					
Falta de Mantenimiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
Estructura física inapropiada				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Falta de uso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Mala imagen urbana	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Concentración de algunos usos	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>				
Uso del espacio solo en cierto horario.		<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Terrenos baldíos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Contaminación ambiental				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 24. Subzonas donde se presentan las diferentes causas del deterioro.

Causas del deterioro.	Zona D (subzonas)				
	I	II	III	IV	V
Edificaciones abandonadas.	<input checked="" type="checkbox"/>				
Espacios abandonados.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Edificaciones deterioradas.	<input checked="" type="checkbox"/>				
Cambio del uso de suelo.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Indigentes y sexo servicio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Comercio establecido en la vía pública.					
Inseguridad	<input checked="" type="checkbox"/>				
Falta de Mantenimiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Estructura física inapropiada				<input checked="" type="checkbox"/>	
Falta de uso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Mala imagen urbana	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Concentración de algunos usos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Uso del espacio solo en cierto horario.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Terrenos baldíos		<input checked="" type="checkbox"/>			
Contaminación ambiental	<input checked="" type="checkbox"/>				

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 25. Subzonas donde se presentan las diferentes causas del deterioro.

Causas del deterioro.	Zona E (subzonas)										
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI
Edificaciones abandonadas.	<input checked="" type="checkbox"/>										
Espacios abandonados.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>					
Edificaciones deterioradas.	<input checked="" type="checkbox"/>										
Cambio del uso de suelo.	<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
Indigentes y sexo servicio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Comercio establecido en la vía pública.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>
Inseguridad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Falta de Mantenimiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>
Estructura física inapropiada					<input checked="" type="checkbox"/>						
Falta de uso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mala imagen urbana	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Concentración de algunos usos		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Uso del espacio solo en cierto horario.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Terrenos baldíos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>						
Contaminación ambiental	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>		

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 26. Interrelación entre las causas y efectos del deterioro.

Causas del deterioro	EFECTOS O CARACTERÍSTICAS DEL DETERIORO URBANO																			
	Deterioro Físico					Deterioro Funcional					Deterioro de Localización					Deterioro del Ambiente				
	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E
Edificaciones abandonadas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>				
Espacios abandonados.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>				
Edificaciones deterioradas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>				
Cambio del uso de suelo.		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>															
Indigentes y sexo servicio											<input checked="" type="checkbox"/>									
Comercio establecido en la vía pública.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Inseguridad						<input checked="" type="checkbox"/>														
Falta de Mantenimiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>									
Estructura física inapropiada						<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>
Falta de uso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>							
Mayor costo del suelo		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Concentración de algunos usos						<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Uso del espacio solo en cierto horario.				<input checked="" type="checkbox"/>																
Accesibilidad no adecuada	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>										<input checked="" type="checkbox"/>			
Contaminación ambiental	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Nota: las letras A, B, C, D, E corresponden a las diferentes zonas de la colonia Roma  
Fuente: Elaboración propia (E.P)

Cuadro 27. Interrelación entre acciones y causas del deterioro.

Causas del deterioro	Acciones o puntos a tomar en cuenta dentro de los diferentes programas											
	Mantenimiento	Control del medio ambiente	Reparaciones Físicas	Regularización de la tenencia de la tierra	Reedificación total o parcial	Cambio del uso del suelo	Mantener usos del suelo	Aumento de la densidad habitacional	Mejoramiento de la fisonomía urbana	Modificaciones de Funcionamiento	Sustitución de edificaciones	Toma en cuenta a los habitantes
Edificaciones abandonadas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Espacios abandonados.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Edificaciones deterioradas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Desalojos por descongelamiento de rentas	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Cambio del uso de suelo.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Indigentes y sexo servicio	<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Comercio establecido en la vía pública.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Inseguridad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Falta de Mantenimiento	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>							
Estructura física inapropiada		<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Falta de uso	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>				
Mayor costo del suelo		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Concentración de algunos usos		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Uso del espacio solo en cierto horario.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>				
Accesibilidad no adecuada		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Contaminación ambiental	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 28. Interrelación entre políticas, programas y acciones y causas del deterioro.

Causas del deterioro	Acciones o puntos a tomar en cuenta dentro de los diferentes programas											
	Mantenimiento	Control del medio ambiente	Reparaciones Físicas	Regularización de la tenencia de la tierra	Reedificación total o parcial	Cambio del uso del suelo	Mantener usos del suelo	Aumento de la densidad habitacional	Mejoramiento de la fisionomía urbana	Modificaciones de Funcionamiento	Sustitución de edificaciones	Toma en cuenta a los habitantes
Conservación	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Mejoramiento.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
Consolidación urbana				<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Restauración			<input checked="" type="checkbox"/>									
Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Reproducción					<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>	
Reconstrucción			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Reciclamiento						<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Remodelación									<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Renovación						<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Regeneración	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>

Fuente: Elaboración propia

## 5.2 Estrategia.

### 5.2.1 Lineamientos Generales.

La regeneración urbana se establece como un proceso integral, diseñando su aplicación para cada una de las zonas y subzonas dependiendo de la problemática y potencialidad destacada.

Se debe tener como condición principal llevar a cabo dentro de la regeneración, el impulso y rescate de la vivienda como medida para contrarrestar el abandono de la zona central de la ciudad.

La protección, conservación y rescate del patrimonio urbano – arquitectónico el cual comprende las zonas establecidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el Instituto Nacional de las Bellas Artes (INBA) así como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).

### 5.2.2 Lineamientos Particulares.

Llevar a cabo acciones diseñadas para su aplicación en cada una de las zonas y subzonas que eliminen o reduzcan de manera significativa la problemática que se presenta en cada una de estas.

El impulso y rescate de la vivienda se establece como premisa para mantener el equilibrio con los otros usos, para que esto sea redituable económicamente y al mismo tiempo se mantenga un balance sano que permita su interrelación y coexistencia, para ello se señalan los espacios donde puede llevarse esto a cabo.

En cuanto a la protección, conservación y rescate del patrimonio urbano – arquitectónico, prestando especial atención a las áreas señaladas con potencial de conservación, sin por esto descuidar a la colonia en general, y proponiendo alternativas viables para su uso y conservación.

Se señalan los criterios para la conservación de la imagen urbana de la colonia por zonas a nivel tipomorfológicos.

### 5.2.2.1 Estrategias particulares para cada zona.

En este punto se determinarán las estrategias que se llevarán a cabo en cada una de las zonas, por medio de la relación directa de la problemática, con las potencialidades y como estas serán resueltas. La problemática, ya fue analizada dentro del Análisis y diagnóstico de la Colonia y fue localizado por subzona así como se relacionaron las causas de deterioro con las posibles acciones dentro del apartado de Causas y efectos del deterioro en la colonia Roma, por lo que en este punto se establecerán las estrategias que podrán llevarse a cabo las cuales contendrán un conjunto de estrategias con acciones determinadas, las cuales estarán contenidas dentro de la regeneración para cada zona, con la problemática y sus causas especificadas por subzona; algunas de las cuales se retoman de las analizadas en el primer capítulo, con los siguientes criterios:

1. **Regeneración.** – Retomando el ámbito general que implica el deterioro de la zona central de la ciudad, llevar a cabo acciones de conservación, mejoramiento, reciclamiento y rehabilitación; sin olvidar el conjunto de características específicas que prevalecen en la Colonia que nos ayuden a eliminar el deterioro de esta.
2. **Conservación o prevención del deterioro.** –Por medio del mantenimiento en edificios, monumentos, plazas y parques que constituya parte importante del acervo cultural y social de la Colonia; prevenir el deterioro y/o dar respuesta inmediata a los indicadores conforme estos se van presentando.
3. **Mejoramiento.** – Cubrir las deficiencias y carencias de la población que a la vez permitan prevenir un futuro decaimiento del medio ambiente físico.
4. **Rehabilitación.** – Es la adaptación y al mejoramiento de las condiciones físicas de las edificaciones y de los espacios existentes para que respondan mejor a un uso contemporáneo que haga posible su mantenimiento.
5. **Renovación.** – Aunque se refiere a la sustitución de edificaciones antiguas por otras contemporáneas, que a su vez implica un cambio de uso de suelo o intensidad; esta se refiere preferentemente a construcciones muy deterioradas por el abandono o por el sismo de 1985 específicamente, que no tienen ningún valor histórico, cultural o social y que aunado a lo anterior rompen con la tipomorfología de la colonia.

- **Zona A.** - La regeneración urbana de esta, se plantea para mantener y conservar la calidad urbana arquitectónica, así como del patrimonio que aquí se encuentra, por lo cual se establecen acciones que abarquen el mejoramiento y conservación. En cuanto a las acciones de mantenimiento del patrimonio construido, llevando a cabo las reparaciones físicas necesarias; mantener el uso del suelo habitacional, y en caso de ser necesario el mejoramiento de la fisonomía urbana siguiendo los lineamientos de la tipomorfología de esta subzona.

Por lo anterior se establecen a partir de la problemática y potencialidad analizada en el capítulo anterior las estrategias a seguir en la zona, para impedir el desarrollo del deterioro, las cuales se resumen en el siguiente cuadro: (Ver cuadro 29)

**Cuadro 29. Estrategias particulares para la zona A.**

<b>Problemática</b>	<b>Potencialidad</b>	<b>Estrategia</b>
Edificaciones deterioradas y abandonadas, falta de mantenimiento.	Area con potencial de conservación. (Subzona VI)	Conservación Mejoramiento
Mala imagen urbana, Inseguridad, Comercio establecido en la vía pública.	Area con potencial comercial. (Subzona II, III, V)	Mejoramiento Rehabilitación
Intenso tránsito vehicular, Comercio establecido en la vía pública, Inseguridad, Edificaciones abandonadas, Mala imagen urbana.	Area con potencial de desarrollo. (Subzona III, IV, VI)	Conservación, Mejoramiento Rehabilitación
Inseguridad, Mala imagen Urbana, Falta de uso, Falta de mantenimiento, Mala imagen urbana, Edificaciones deterioradas y abandonadas.	Area con potencial de aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana. (Subzona I, II, IV)	Renovación, Mejoramiento
Indigentes, Falta de uso, Falta de mantenimiento.	Potencial de integración de espacios abiertos. (Subzona II, III, VI)	Mejoramiento, Rehabilitación.
Inseguridad, Giros negros, Sexo servicio, Indigentes.		Mejoramiento, Rehabilitación, Reciclamiento.

Fuente: Elaboración propia

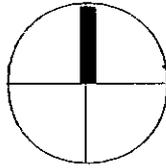
Basándose en este cuadro tenemos que para las áreas que se encuentran marcadas con área con potencial comercial, se establecen programas de mejoramiento y rehabilitación; donde se toma en cuenta el mejoramiento del patrimonio construido, con las reparaciones físicas necesarias; el establecimiento de usos de suelo complementarios, lo que permite la consolidación del corredor comercial, el cual además de permitir un mayor flujo peatonal, se puede dar el reordenamiento del comercio establecido en la vía pública hacia en la planta baja del Teatro Alameda, el cual puede llegar a modificar el funcionamiento de las subzonas para que estas se encuentren en equilibrio; el mejoramiento de la fisionomía urbana observando los lineamientos de su tipomorfología.

En cuanto al potencial de desarrollo, se llevará a cabo programas de conservación, mejoramiento y rehabilitación de estas mediante las reparaciones físicas necesarias, mejoramiento de la fisionomía urbana, manteniendo y dando preferencia al uso de suelo habitacional con comercio en planta baja o equipamientos de cultura, como una casa de la cultura. De la misma manera se da el aprovechamiento de edificaciones abandonadas por medio del rescate de sus construcciones para ser destinada a vivienda con comercio en planta baja. En lo que respecta a terrenos baldíos, en caso de no disponerse con los recursos o el interés de desarrollar inmuebles que permitan la combinación de usos, estos pueden ser destinados como estacionamientos temporales que permitan despejar las vialidades circundantes.

En cuanto al potencial de aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana, donde se establecen como programas la renovación y mejoramiento llevando a cabo las reparaciones físicas y mantenimiento necesarias; de la misma manera se establece la posibilidad de llevar a cabo cambios en el uso del suelo, dando preferencia a la combinación de áreas habitacionales, con oficinas y comercios, que permitan mantener con vida el área, incrementar el flujo que se da por ella, así como la infraestructura instalada la cual puede darse por medio del aumento en la densidad, y las medidas necesarias para el mejoramiento de la fisionomía urbana y la sustitución de edificaciones que no sean determinadas como de valor patrimonial y que con esta acción se permita el mejoramiento de la zona en general, para lo cual será necesario seguir los lineamientos de la tipomorfología de la zona.

El potencial de integración de los espacios abiertos de esta zona con los que se ubican en otras partes de la colonia, las cuales deben fomentarse, programas de mejoramiento y rehabilitación en estos espacios mediante acciones de mantenimiento, que permitan llevar a cabo las reparaciones físicas necesarias a las estructuras que se encuentran; mejoramiento de su funcionamiento interno y externo (rediseñando el interior de estos espacios); cambio del uso actual de los predios circundantes, y mejorando su fisionomía urbana; así como el impulso al desarrollo en ellos de actividades culturales.

Por último para resolver parte de la problemática que generan los giros negros, el sexo servicio, los indigentes y la inseguridad los cuales se encuentran dispersos en toda la zona, se proponen programas de mejoramiento, rehabilitación y reciclamiento las cuales observarán acciones de mantenimiento o reparación de las estructuras físicas, el cambio del uso del suelo de manera que se aumente la densidad de uso habitacional, lo que conllevará la modificación en el funcionamiento de algunos espacios y en algunos casos a la sustitución de algunas edificaciones lo cual es admisible para aquellas en las que esta acción permita el mejoramiento de la zona en general. (Ver plano 48)



**Aprovechamiento de los estacionamientos públicos, evitando el uso de la vía pública permitiendo una mejor circulación vehicular y peatonal.**

**Aprovechamiento de edificaciones abandonadas y terrenos baldíos los cuales pueden aprovecharse por medio del rescate de sus construcciones destinándola a vivienda con comercio en planta baja.**

**Reforzar la interrelación entre el espacio abierto que se encuentra en la esquina de Av. Chapultepec y Av. Cuauhtémoc y la Plaza Morelia por el pasaje comercial que se está desarrollando en la planta baja del Teatro Alameda, mientras que para resaltar la unión entre esta plaza con la Plaza Roma y con el Jardín Tabasco se puede por medio del uso de vegetación en la calle de Morelia de manera que marquen un sendero hacia el resto de la Colonia.**

**Área a conservar, como patrimonio urbano - arquitectónico, para la preservación no solo de las características de sus inmuebles, sino de las costumbres de sus pobladores.**

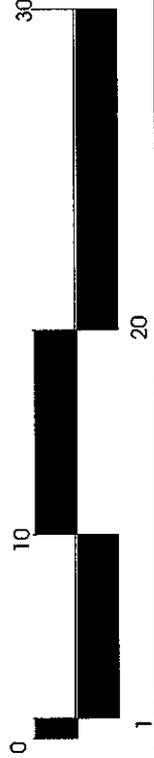
**Mejoramiento de la imagen de esta zona por medio de la reubicación del comercio ambulante el en corredor comercial del Teatro Alameda señalamiento claro de la entrada del teatro y la estación del metro.**

**Consolidación del corredor comercial, que permite un mayor flujo peatonal hacia la calle de Puebla y Guaymas; donde puede ser reubicado el comercio ambulante que se encuentra en la salida del Metro Chapultepec.**

**Reconstrucción de las edificaciones abandonadas, dedicándolas a la vivienda en combinación con el comercio en planta baja, que estimule el flujo peatonal en la zona.**

**Aprovechamiento de la infraestructura instalada sobre la Av. Cuauhtémoc, por medio del impulso a usos de oficinas, con comercio y vivienda que aumenten la variedad de actividades que en este punto se realizan, y mejorar la imagen urbana siguiendo los lineamientos tipomorfológicos de la zona.**

Escala Gráfica



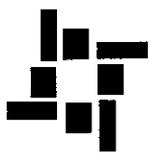
# COLONIA ROMA

Plano 48

Estrategia para la zona "A"

**Simbología:**

- Zona "A".
- Conservación.
- Rehabilitación, restauración y mejoramiento
- Interrelación entre Espacios Abiertos
- Espacios Abiertos
- Mejoramiento de actividades comerciales.
- Mejoramiento de la Imagen Urbana y reciclamiento.



**Zona B.-** Las estrategias planteadas para la zona a partir de la problemática y potencialidad analizada se encuentran en el siguiente cuadro: (Ver cuadro 30)

**Cuadro 30. Estrategias particulares para la zona B.**

<b>Problemática</b>	<b>Potencialidad</b>	<b>Estrategia</b>
Edificaciones deterioradas y abandonadas, falta de mantenimiento y edificaciones en escombros.	Area con potencial de conservación. (Subzona III, VI y VII)	<b>Conservación, Mejoramiento, Rehabilitación y Desarrollo</b>
Mala imagen urbana, Inseguridad, Comercio establecido en la vía pública, Edificaciones abandonadas e intenso tránsito vehicular, terrenos baldíos.	Area con potencial comercial. (Subzona I, IV y IX)	<b>Mejoramiento Rehabilitación y Desarrollo.</b>
Intenso tránsito vehicular, Comercio establecido en la vía pública, Inseguridad, Edificaciones abandonadas, Falta de uso de los espacios públicos, Mala imagen urbana.	Area con potencial de desarrollo. (Subzona II, IV y VI)	<b>Conservación, Mejoramiento Reciclamiento</b>
Inseguridad, Mala imagen Urbana, Falta de uso, Falta de mantenimiento, Mala imagen urbana, Edificaciones deterioradas y abandonadas, Intenso tránsito vehicular, Comercio establecido en la vía pública.	Area con potencial de aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana. (Subzona I, III y IV)	<b>Renovación, Mejoramiento</b>
Indigentes, Falta de uso, Falta de mantenimiento.	Potencial de integración de espacios abiertos. (Subzona I, III, VI, VII y VIII)	<b>Mejoramiento, Rehabilitación.</b>

Fuente: Elaboración propia

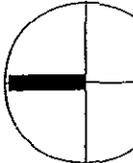
Dentro del área con potencial de conservación, la regeneración urbana se lleva a cabo para mantener la calidad urbana arquitectónica, así como la conservación del patrimonio, por lo que se llevarán a cabo programas de mejoramiento, conservación y rehabilitación, contemplando acciones de mantenimiento del patrimonio construido, realizando las reparaciones físicas necesarias, para el rescate de las edificaciones abandonadas; mantener el uso del suelo habitacional en combinación con comercio dirigido a actividades culturales, y en caso de ser necesario el mejoramiento de la fisonomía urbana siguiendo los lineamientos de la tipomorfología de estas subzonas.

Para las áreas marcadas como área con potencial comercial se establecen programas de mejoramiento y rehabilitación; donde se toma en cuenta el mejoramiento del patrimonio construido, con las reparaciones físicas necesarias, en el caso de la subzona de la Clínica Londres; el reordenamiento del comercio establecido en la vía pública hacia el interior de la Glorieta de Insurgentes; para el desarrollo de actividades complementarias al equipamiento existente entre los que se encuentra el comercio, la vivienda y oficinas, el desarrollo de los terrenos actualmente ocupados por escombros dando preferencia al uso de suelo habitacional que si bien pueden modificar el funcionamiento de las subzonas, este permitirá establecer un equilibrio y el mejoramiento de la fisionomía urbana observando los lineamientos de su tipomorfología por subzona.

Donde se encuentran puntos con potencial de desarrollo, llevar a cabo programas de conservación, el reciclamiento y el mejoramiento de estas mediante las reparaciones físicas necesarias, que generen una mejoría en la fisionomía urbana, mantenimiento de la vivienda e impulso al desarrollo de inversiones en los terrenos baldíos donde se da preferencia al uso de suelo habitacional aumentando su densidad. Llevar a cabo el reordenamiento del comercio establecido en la vía pública hacia el interior de la Glorieta de Insurgentes y por lo tanto un ligero cambio en el funcionamiento de la zona la cual se complementa con la vivienda, con oficinas y comercio en planta baja.

En cuanto al potencial de aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana, donde se establecen programas de renovación y mejoramiento de estas; mediante reparaciones físicas y mantenimiento; con la posibilidad de llevar a cabo cambios en el uso del suelo, el reordenamiento del comercio establecido en la vía pública hacia el interior de la Glorieta de Insurgentes, lo que permite establecer medidas necesarias para el mejoramiento de la fisionomía urbana y el aprovechamiento de las edificaciones existentes y que con esta acción se permita el mejoramiento de la zona en general.

El potencial de integración de los espacios abiertos de esta zona con los que se ubican en otras partes de la colonia, las cuales deben fomentarse; por lo que los programas que se establecen son de mejoramiento y rehabilitación de estos espacios, dentro de los cuales se establecen acciones de mantenimiento, que incluyen las reparaciones físicas necesarias a las estructuras que se encuentran en ellas; mejoramiento de su funcionamiento interno y externo (rediseñando el interior de estos espacios) que permitan el desarrollo de actividades culturales al aire libre. (Ver plano 49)



Rediseño del camellón central y mejoramiento de la imagen urbana en la acera sur de la Avenida Chapultepec, mediante usos que permitan un mayor flujo peatonal.

Desarrollar un corredor de interrelación entre la Glorieta de los Insurgentes y la Plaza Luis Cabrera, por medio de actividades y el uso de vegetación. Reforzar el desarrollo e actividades culturales y comerciales en el interior de la Glorieta.

Reordenamiento del comercio ambulante, reciclamiento de las edificaciones existente para el desarrollo de actividades complementarias, destinando parte de las construcciones para vivienda y comercio en planta baja.

Área a conservar por medio del mantenimiento físico, y rescate de las edificaciones abandonadas que permitan el desarrollo de actividades relacionadas con la cultura en combinación con la vivienda y el comercio.

Reciclamiento de las edificaciones que aquí se encuentran, destinándolas a oficinas con comercio en planta baja en combinación con la vivienda y reordenamiento del comercio ambulante.

Vinculación entre los diferentes espacios abiertos de la Colonia por similitud actividades que en ellos se llevan a cabo, lo cual se puede lograr por medio del uso de vegetación en la Av. Insurgentes y en la calle del Oro.

Rediseño del jardín y de las edificaciones para que permita interrelación con el exterior, puertas y ventanas, den hacia este espacio, evitando que este se mantenga como un punto desierto.

Desarrollo de actividades que consoliden el área cultural y recreativa, mediante un adecuado mantenimiento de la Plaza Río de Janeiro.

Aprovechamiento de los lotes baldíos y construcciones abandonadas, destinándolos para vivienda con comercio en planta baja.

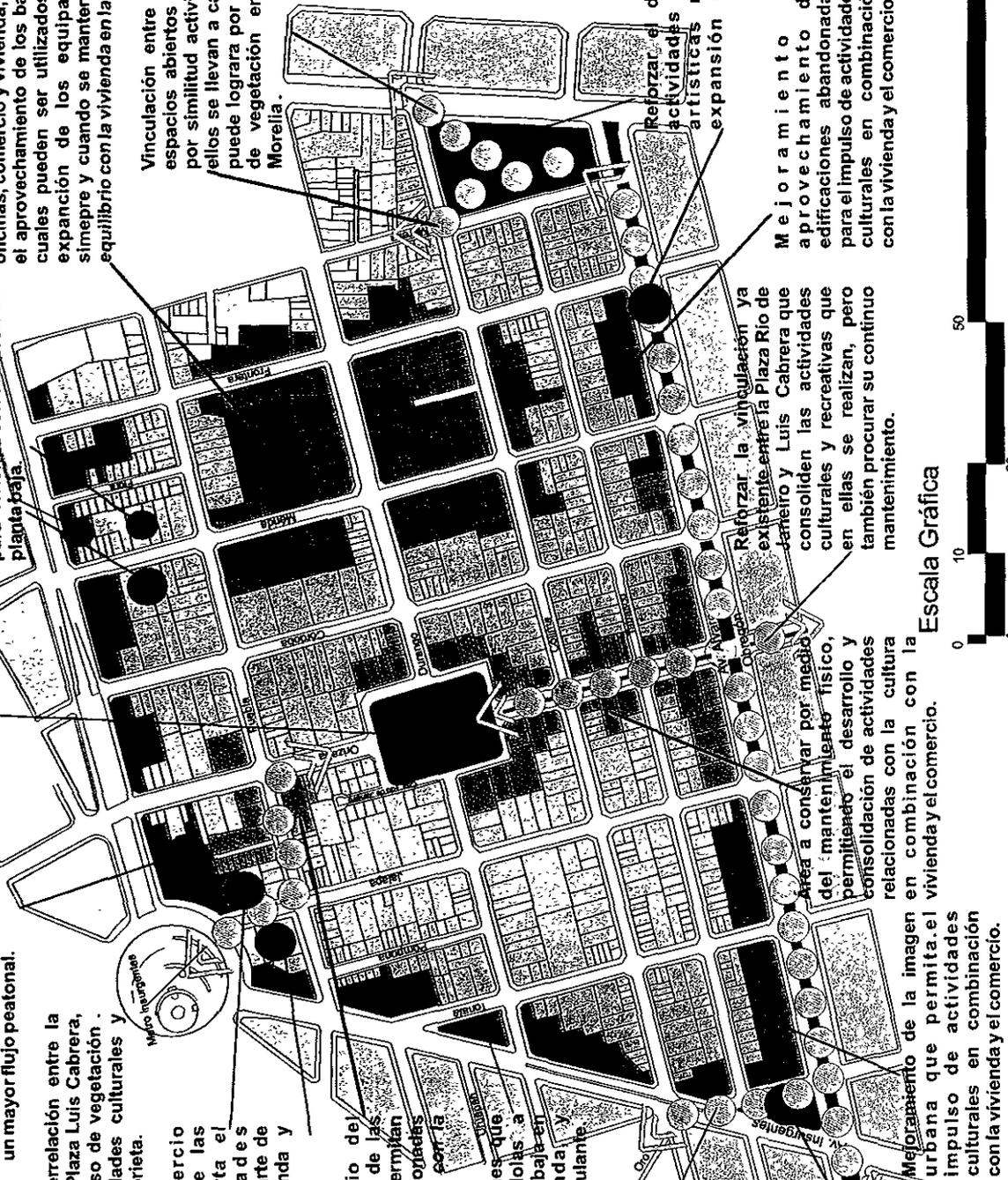
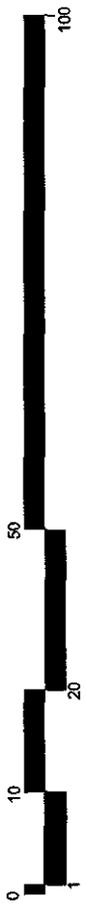
Vinculación entre los diferentes espacios abiertos de la Colonia por similitud actividades que en ellos se llevan a cabo, lo cual se puede lograr por medio del uso de vegetación en la calle de Morelia.

Reforzar el desarrollo de actividades culturales y artísticas mediante la expansión del tianguis.

Mejoramiento y aprovechamiento de edificaciones abandonadas para el impulso de actividades culturales en combinación con la vivienda y el comercio.

Reforzar la vinculación ya existente entre la Plaza Río de Janeiro y Luis Cabrera que consoliden las actividades culturales y recreativas que en ellas se realizan, pero también procurar su continuo mantenimiento.

Escala Gráfica



# COLONIA ROMA

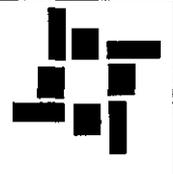
Plano 49

Estrategia para la zona "B".

Simbología:

	Rehabilitación, restauración y mejoramiento
	Interrelación entre Espacios Abiertos
	Conservación
	Zona "B"

	Mejoramiento de actividades comerciales.
	Mejoramiento de la Imagen Urbana y reciclamiento
	Espacios Abiertos



- **Zona C.-** Dentro de esta zona en el cuadro 31 a partir de la problemática y potencialidad encontradas se establece:

**Cuadro 31. Estrategias particulares para la zona C.**

<b>Problemática</b>	<b>Potencialidad</b>	<b>Estrategia</b>
Falta de mantenimiento, de uso y terreno baldío.	Area con potencial de conservación. (Subzona II)	<b>Conservación, Mejoramiento, Rehabilitación y Desarrollo</b>
Mala imagen urbana, Inseguridad, Edificaciones abandonadas e intenso tránsito vehicular, terrenos baldíos.	Area con potencial comercial. (Subzona I, V, VI, VIII)	<b>Mejoramiento Rehabilitación</b>
Intenso tránsito vehicular, Inseguridad, Edificaciones abandonadas, Asentamiento irregulares, Mala imagen urbana.	Area con potencial de desarrollo. (Subzona I, III, IV, V, VI)	<b>Conservación, Mejoramiento Reciclamiento</b>
Inseguridad, Mala imagen Urbana, Falta de uso, Falta de mantenimiento, Edificaciones abandonadas, Desalojo de habitantes Intenso tránsito vehicular.	Area con potencial de aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana. (Subzona I, IV, VI, VIII)	<b>Renovación, Mejoramiento</b>
Indigentes, Falta de uso, Falta de mantenimiento.	Potencial de integración de espacios abiertos. (Subzona I, II, y VI)	<b>Mejoramiento, Rehabilitación.</b>

Fuente: Elaboración propia

El área con potencial de conservación, enmarca dentro de la regeneración urbana la conservación del patrimonio, por lo que se llevarán a cabo programas de mejoramiento, conservación y rehabilitación, contemplando acciones de mantenimiento del patrimonio construido, realizando las reparaciones físicas necesarias; así como el desarrollo en los terrenos baldíos de edificaciones que dando preferencia al uso de suelo habitacional y el mejoramiento de la fisonomía urbana siguiendo los lineamientos de la tipomorfología de esta subzona.

Las áreas que se encuentran marcadas como área con potencial comercial se establecen programas de mejoramiento y rehabilitación; donde se toma en cuenta el mejoramiento del patrimonio construido de cada una de estas subzonas; el impulso a desarrollos inmobiliarios en los terrenos actualmente ocupados por escombros y baldíos dando preferencia al uso de suelo habitacional, en combinación con comercio, oficinas o ambos, aumentando la vivienda y la atracción de usos de suelo complementarios, los cuales modifican el funcionamiento de las subzonas en busca de un equilibrio; el mejoramiento de la fisionomía urbana observando los lineamientos de su tipomorfología por subzona.

En los puntos con potencial de desarrollo se establecen programas de conservación, mejoramiento y el reciclamiento de estas áreas mediante las reparaciones físicas necesarias, mejoramiento de la fisionomía urbana, y desarrollo de inversiones dirigidas a edificaciones abandonadas dando preferencia al uso de suelo habitacional, reubicación o regularización de los asentamientos irregulares, o bien desarrollar un programa para generar los mecanismos necesarios para la construcción vivienda en el mismo sitio de su asentamiento, y complementar a este con uso de suelo comercial a nivel básico, lo cual complementa la vivienda.

Las áreas con potencial de aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana, se proponen programas de renovación y mejoramiento de estas; mediante las reparaciones físicas y mantenimiento necesario; aumentando la densidad de uso mediante el aprovechamiento de las edificaciones abandonadas existentes para generar áreas habitacionales, con la posibilidad de llevar a cabo cambios en el uso del suelo que complementen a este uso como comercio y oficinas y que permita establecer medidas necesarias para el mejoramiento de la fisionomía urbana y que con esta acción se logre el mejoramiento de la zona en general.

El potencial de integración de los espacios abiertos de esta zona con los que se ubican en otras partes de la colonia, las cuales deben fomentarse; por lo que los programas que se establecen son de mejoramiento y rehabilitación de estos espacios, dentro de los cuales se establecen acciones de mantenimiento, que incluyen las reparaciones físicas necesarias a las estructuras que se encuentran en ellas; mejoramiento de su funcionamiento interno y externo (rediseñando el interior de estos espacios) que permitan el desarrollo de actividades culturales al aire libre. (Ver plano 50)



- **Zona D.-** Establecidas en el cuadro 32 se encuentra la estrategia a desarrollar para esta zona:

Cuadro 32. Estrategias particulares para la zona D.

<b>Problemática</b>	<b>Potencialidad</b>	<b>Estrategia</b>
Edificaciones abandonadas, Inseguridad y Giros negros.	Area con potencial de conservación. (Subzona II y III)	<b>Conservación, Mejoramiento, Rehabilitación</b>
Mala imagen urbana, Inseguridad, Edificaciones abandonadas e intenso tránsito vehicular, Terrenos baldíos.	Area con potencial comercial. (Subzona I, II, III)	<b>Mejoramiento Rehabilitación y Desarrollo</b>
Intenso tránsito vehicular, Inseguridad, Edificaciones abandonadas, Terrenos baldíos, Mala imagen urbana.	Area con potencial de desarrollo. (Subzona I, II, III y V)	<b>Conservación, Mejoramiento Reciclamiento y Desarrollo</b>
Inseguridad, Mala imagen urbana, Falta de uso, Falta de mantenimiento, Edificaciones abandonadas.	Area con potencial de aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana. (Subzona I, II y IV)	<b>Renovación, Mejoramiento</b>
Falta de jerarquía, Contaminación ambiental.	Potencial de integración de espacios abiertos. (Subzona I, II, y III)	<b>Mejoramiento</b>

Fuente: Elaboración propia

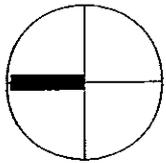
Como área con potencial de conservación se llevarán a cabo programas de mejoramiento, conservación y rehabilitación, contemplando acciones de mantenimiento del patrimonio construido, por lo que se podrán realizar las reparaciones físicas necesarias; el aprovechamiento de las edificaciones rehabilitadas de preferencia para la vivienda, con comercio en planta baja y el mejoramiento de la fisonomía urbana siguiendo los lineamientos de la tipomorfología de estas subzonas, por lo que es posible el cambio de ciertos elementos arquitectónicos innecesarios y que rompen las características de la zona de manera violenta.

En las áreas con potencial comercial se establecen programas de mejoramiento, *rehabilitación* y desarrollo; donde se toma en cuenta el mejoramiento del patrimonio construido de cada una de estas áreas; el desarrollo en los terrenos baldíos dando preferencia al uso habitacional y de ser necesaria la posibilidad de aumentar la densidad y su combinación con usos complementarios, los cuales pueden llegar a modificar el funcionamiento de las subzonas para que estas se encuentren en equilibrio; el mejoramiento de la fisionomía urbana observando los lineamientos de su tipomorfología por subzona.

Para el área con potencial de desarrollo se llevan a cabo programas de conservación, mejoramiento y el reciclamiento, mediante las reparaciones físicas necesarias, mejoramiento de la fisionomía urbana, mantenimiento además de impulsar el desarrollo de inversión en las edificaciones abandonadas así como de terrenos baldíos dando preferencia al uso de suelo habitacional, y combinándolas con comercio y oficinas para que estas se complementen entre sí.

Para las áreas con potencial de aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana, establecen programas de *renovación* y mejoramiento de estas; mediante las reparaciones físicas y mantenimiento necesario; aumentando el uso habitacional por medio del aprovechamiento de las edificaciones actualmente abandonadas con la posibilidad de llevar a cabo cambios en el uso del suelo que complementen a este uso como comercio y oficinas, que permita establecer medidas necesarias para el mejoramiento de la fisionomía urbana y que con esta acción se logre el mejoramiento de la zona en general.

El potencial de *integración* que se encuentra entre los espacios abiertos, a pesar de que en esta zona no se encuentran parques de considerables proporciones y la falta de vegetación así como la contaminación hacen necesario establecer un programa de mejoramiento, dentro de los cuales se establecen acciones de desarrollo de un adecuado uso de la vegetación para las vialidades, de manera que se genere a partir de estas acciones un corredor de fácil identificación por su vegetación. (Ver plano 51)



Mejoramiento y aprovechamiento del Condominio Insurgentes para vivienda, y oficinas, mientras que en la planta baja esta puede destinarse a comercio mientras que el terreno baldío que se ubica en la esquina de Insurgentes y Yucatán, puede destinarse para generar este mismo tipo de combinación.

Llevar a cabo el mejoramiento de la imagen urbana que permita consolidarlo como un verdadero punto de atracción de actividad, mediante la combinación de usos de vivienda con comercio.

Vinculación entre los diferentes espacios abiertos por medio de la utilización de vegetación que induzca este tipo de conexión.

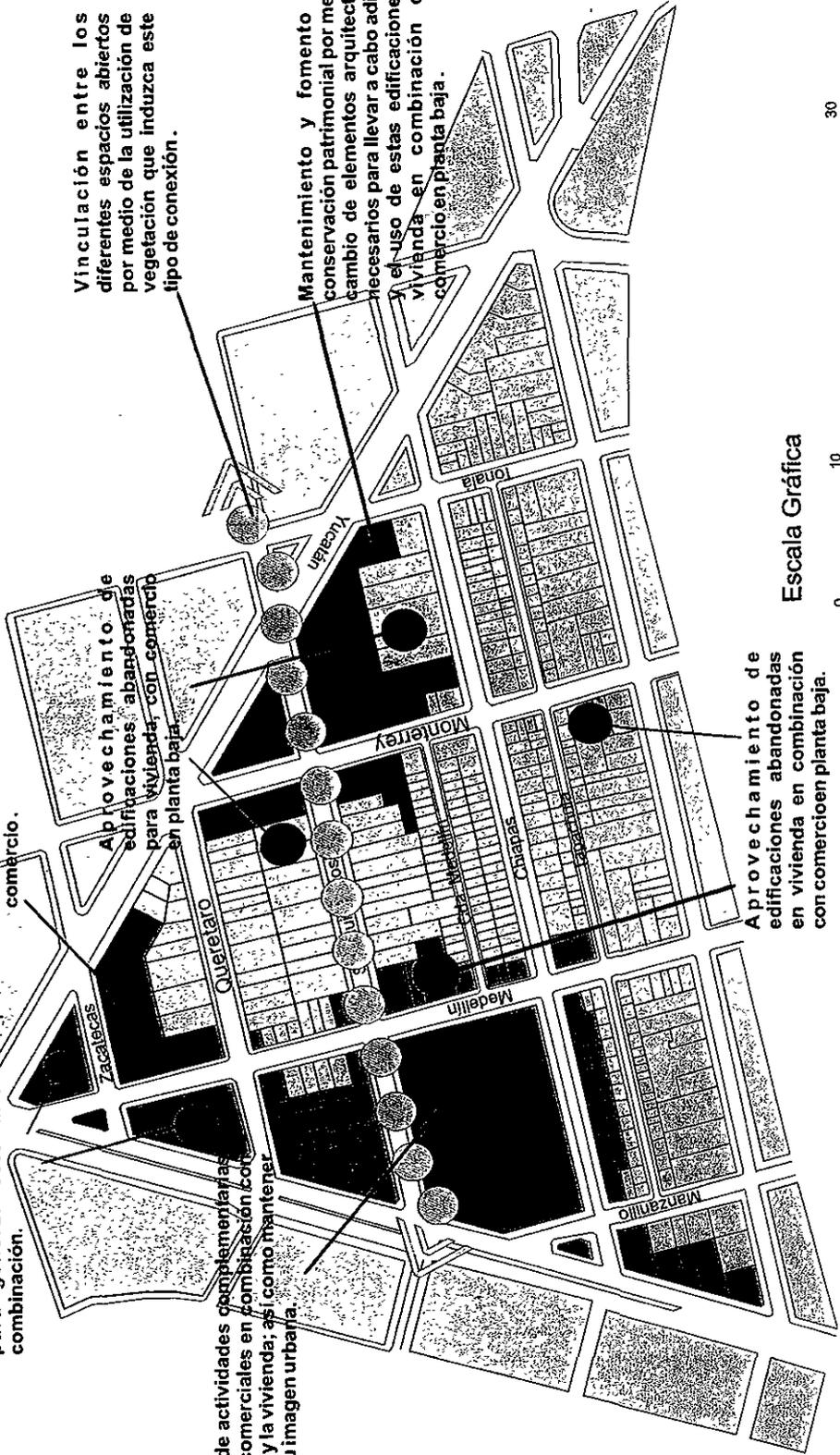
Aprovechamiento de edificaciones abandonadas para vivienda, con comercio en planta baja.

Desarrollo de actividades complementarias a los usos comerciales en combinación con las oficinas y la vivienda; así como mantener y mejorar su imagen urbana.

Mantenimiento y fomento de la conservación patrimonial por medio del cambio de elementos arquitectónicos necesarios para llevar a cabo adiciones y el uso de estas edificaciones para vivienda en combinación con el comercio en planta baja.

Aprovechamiento de edificaciones abandonadas en vivienda en combinación con comercio en planta baja.

Escala Gráfica



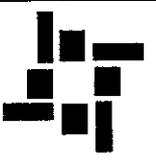
# COLONIA ROMA

## Plano 51

### Estrategia para la zona "D".

- Simbología:
- Zona "D".
  - Conservación

- Rehabilitación, restauración y mejoramiento
- Interrelación entre Espacios Abiertos
- Espacios Abiertos
- Mejoramiento de actividades comerciales
- Mejoramiento de la imagen urbana y reciclamiento



**Zona E.-** Las estrategias para esta zona se establecen a partir de la problemática y potencialidad analizada en el capítulo anterior las estrategias a seguir en la zona, para impedir el desarrollo del deterioro, las cuales se resumen en el siguiente cuadro: (Ver cuadro 33)

**Cuadro 33. Estrategias particulares para la zona E.**

<b>Problemática</b>	<b>Potencialidad</b>	<b>Estrategia</b>
Edificaciones abandonadas, Inseguridad y Terrenos baldíos.	Area con potencial de conservación. (Subzona V, VII, X, XI)	<b>Conservación, Mejoramiento, Desarrollo</b>
Mala imagen urbana, Inseguridad, Edificaciones abandonadas e Intenso tránsito vehicular, Terrenos baldíos.	Area con potencial comercial. (Subzona VI, IX)	<b>Mejoramiento Rehabilitación y Desarrollo</b>
Intenso tránsito vehicular, Inseguridad, Edificaciones abandonadas, Terrenos baldíos, Mala imagen urbana, Comercio establecido en la vía pública.	Area con potencial de desarrollo. (Subzona I, II, III, V, VII, IX, X)	<b>Mejoramiento Reciclamiento y Desarrollo</b>
Inseguridad, Mala imagen urbana, Falta de uso, Falta de mantenimiento, Edificaciones abandonadas, Comercio establecido en la vía pública.	Area con potencial de aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana. (Subzona I, III, VI, IX)	<b>Renovación, Mejoramiento</b>
Falta de mantenimiento y uso.	Potencial de integración de espacios abiertos. (Subzona I, II, IV, VI, VIII, X, XI)	<b>Mejoramiento</b>

Fuente: Elaboración propia

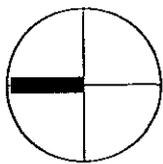
En el área con potencial de conservación se llevarán a cabo programas de mejoramiento, conservación y desarrollo, contemplando acciones de mantenimiento del patrimonio construido, por lo que se podrán realizar las reparaciones físicas necesarias; el aprovechamiento de las edificaciones abandonadas de preferencia para el uso habitacional y el mejoramiento de la fisonomía urbana siguiendo los lineamientos de la tipomorfología de la zona.

Las que están marcadas como área con potencial comercial, establecen programas de mejoramiento, rehabilitación y desarrollo; donde se toma en cuenta el mejoramiento del patrimonio construido de cada una de estas subzonas; el desarrollo de inversiones inmobiliarias de los terrenos baldíos dando preferencia al uso habitacional y usos complementarios para lograr el equilibrio; el mejoramiento de la fisionomía urbana observando los lineamientos de su tipomorfología por subzona.

Los puntos con potencial de desarrollo se encuentran establecidos con programas de mejoramiento, reciclamiento y desarrollo de estas mediante las reparaciones físicas necesarias, mejoramiento de la fisionomía urbana, manteniendo e inversiones en las edificaciones abandonadas así como de terrenos baldíos dando preferencia a la vivienda, y complementándose con comercio y oficinas entre sí.

Las áreas con potencial de aprovechamiento y mejoramiento de la imagen urbana, con propuestas de programas de renovación y mejoramiento de estas; tomando en cuenta las reparaciones físicas y mantenimiento necesarias; incrementando la vivienda mediante el aprovechamiento de las edificaciones abandonadas con la posibilidad de llevar a cabo cambios en el uso del suelo que se complementen y permitan establecer medidas necesarias para el mejoramiento de la fisionomía urbana y que con esta acción se logre el mejoramiento de la zona en general.

El potencial de integración de los espacios abiertos de esta zona con los que se ubican en otras partes de la colonia, y con otras como es el caso del parque España en la colonia Hipódromo, lo cual debe fomentarse generando un cinturón verde de espacios con posibilidades a ser utilizado para realizar en él actividades culturales que ya comienzan a conformarse; por tal razón los programas que se establecen son de mejoramiento, acciones de mantenimiento, que permitan el desarrollo de actividades culturales al aire libre. (Ver plano 52)



Reordenamiento del comercio ambulante, e impulso de actividades del comercio en combinación con la vivienda, además del rediseño de los paraderos de transporte público.

Impulso de actividades comerciales, que sean compatibles con la vivienda, fomentar esta interrelación por medio del uso de vegetación en la vía pública.

Reordenamiento del comercio ambulante.

Implementar programas de desarrollo que combinen vivienda, comercio y oficinas, por medio del reuso de lotes abandonados y lotes aprovechando baldíos que se encuentran en esta parte de la colonia.

Reordenamiento del comercio ambulante y restauración de las edificaciones abandonadas.

Reforzar la interrelación entre la Glorieta de los Insurgentes y la Glorieta de las Cibeles y demás espacios abiertos por medio del uso de vegetación en las vialidades.

Aprovechamiento de las edificaciones abandonadas, para ser destinadas a vivienda en combinación con comercio de planta baja.

Implementar las actividades complementarias a los grandes equipamientos, almacenes y oficinas, que ayuden a impulsar la serie de establecimientos que se encuentran en el punto, sin combinación con la vivienda.

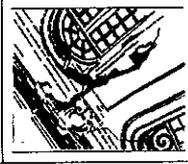
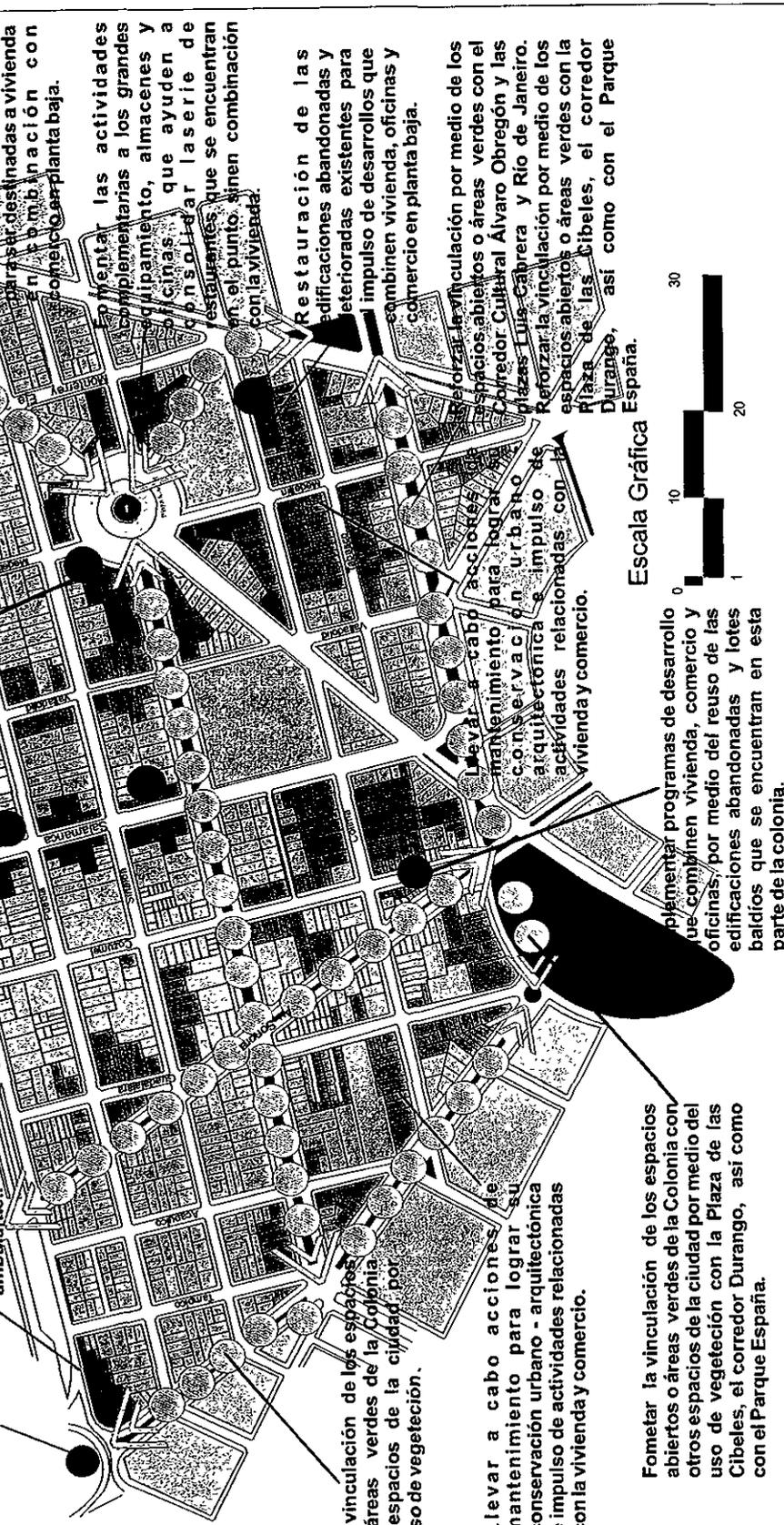
Restauración de las edificaciones abandonadas y deterioradas existentes para impulsar de desarrollos que combinen vivienda, oficinas y comercio en planta baja.

Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con el Corredor Cultural Alvaro Obregón y las plazas Luis Cabrera y Río de Janeiro. Reforzar la vinculación por medio de los espacios abiertos o áreas verdes con la Plaza de las Cibeles, el corredor Durango, así como con el Parque España.

Escala Gráfica



Implementar programas de desarrollo que combinen vivienda, comercio y oficinas, por medio del reuso de las edificaciones abandonadas y lotes baldíos que se encuentran en esta parte de la colonia.



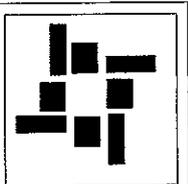
# COLONIA ROMA

## Plano 52

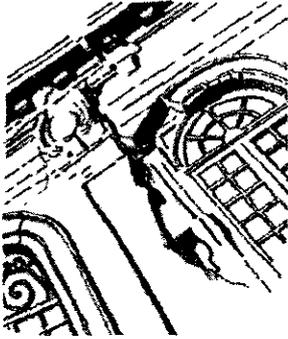
### Estrategia de la zona "E"

**Simbología:**

- Rehabilitación, restauración y mejoramiento
- Interrelación entre Espacios Abiertos
- Conservación
- Zona "E".
- Mejoramiento de actividades comerciales
- Mejoramiento de la Imagen Urbana y Reciclamiento.
- Espacios Abiertos



## 6. CONCLUSIONES



A partir de este trabajo podemos concluir los siguientes puntos:

- El medio urbano, si bien tiende a conservarse por largo tiempo, se encuentra dentro de un proceso continuo de desarrollo, a lo largo del cual se presentan algunas de las características del deterioro urbano, las cuales se manifiestan de diferentes maneras, relacionándose entre sí y algunas veces siendo consecuencia unas de otras; afectan de tal forma a la ciudad, que no solo se observa en su estructura física, sino también, en su aspecto funcional, de localización y su ambiente.
- El proceso de deterioro se inicia frecuentemente en las partes más antiguas de la ciudad, también llamadas zonas centrales; en parte por el continuo crecimiento de esta. Es aquí donde el deterioro de forma lenta o rápida detona el proceso de degradación física, económica y social como resultado del desarrollo de nuevas áreas tanto para la producción económica, como para la vivienda, que hacen de estas zonas (principalmente en el caso que nos ocupa en la Ciudad de México) áreas marginadas, abandonadas u objeto de inversiones especulativas, que las lleva a sufrir este proceso de deterioro. Por lo anterior, este tipo de transformación negativa del espacio es perceptible de manera más evidente en el medio construido y en las actividades que en ella se realizan, de esta manera la zona central es un centro de intercambio, político institucional, simbólico y social, lo cual le permite tener una gama muy grande de actividades, el cual es afectado de manera rápida en cuanto el equilibrio que estas actividades generan se ve afectado trayendo consigo el deterioro urbano de la zona.
- La importancia de conocer estas características causas y/o efectos del proceso de deterioro reside, no solo en una rápida visualización de un conjunto elementos y características que van marcando los posibles cambios en su estructura física funcional, de localización y su ambiente sino también contar con la posibilidad de determinar las políticas y acciones necesarias para prevenir y/o revertir el proceso el deterioro/Sin embargo, hay que tener en cuenta las diversas consecuencias en el ámbito construido; por lo que se debe hacer hincapié en los elementos que a partir del análisis de la problemática conformen algún tipo de deterioro el cual en muy rara vez se presentan de manera individual en cualquier zona para poder establecer los resultados de estas acciones, ya que lo importante es lograra prevenir, controlar y dado el caso revertir el deterioro, por medio de un programa de regeneración urbana flexible que nos permita moldear de manera eficaz las políticas y acciones según el tipo de deterioro y los elementos específicos que lo caracterizan en cada zona o área específica.

- El concepto de regeneración es aplicable a la ciudad como una forma de regulación, que permite conservar la organización y definición específica de una zona basándose en su patrimonio urbano – arquitectónico, respetando las interrelaciones que este tiene con la sociedad y su desarrollo económico. Por lo tanto, la regeneración <sup>como se está definiendo</sup> es un concepto integral, que conforma un proceso, <sup>orientado</sup> que se orienta a combatir el deterioro urbano determinado las causas que lo originan, pero que <sup>no se</sup> a la vez sin limitarse a ninguna acción específica, generando <sup>en su lugar</sup> programas que abarcan la parte físico ambiental, así como el ámbito económico - social de un espacio. De esta manera, el regenerar un espacio, abarca y contempla la base social y cultural, el cual permite mantener un sentido de pertenencia dentro de la sociedad, así como su participación para lograr que la comunidad se sienta parte del proceso y que se obtengan los resultados esperados, que es el uso de los espacios de la ciudad en su conjunto.
- La zona central forma actualmente parte del patrimonio cultural, urbano – arquitectónico, el cual debido a jugado un papel importante entre el conjunto de movimientos intraurbanos y migratorios que ha tenido la población de esta Ciudad, sin embargo también son una de las principales causas del desequilibrio entre el patrimonio edificado y la demanda de nuevas áreas a desarrollar, ya que este ha llevado a una continua evolución del patrimonio, además de permitir que este así como las áreas centrales en su conjunto agoten todo su contenido social y humano como son la percepción de antigüedad, permanencia y centralidad, que le da una imagen particular. Es por ello que su conservación tiene como objetivo mantener el ambiente urbano, sin que por esto se entienda querer evitar acciones para su mejoramiento y conservación, sino que debe tener continuidad y una posibilidad de cambio para lograr su evolución. La protección y regeneración de estas áreas es importante por la apropiación del patrimonio cultural, por parte de la sociedad; ya que estos espacios le permiten experimentar una sentimiento de continuidad y permanencia, necesario para establecer un sentimiento de seguridad.
- En cuanto a la conservación del patrimonio, es necesario llevar a cabo una propuesta que permita dar mas permeabilidad entre el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el Instituto Nacional de las Bellas Artes (INBA), que ayuden a resolver los grandes problemas para llevar cualquier tipo de acción que permita ayudar a detener el deterioro de las zona con patrimonio urbano – arquitectónico e integren los verdaderos valores se obtienen a través de una adecuada integración entre las funciones y los usos de un espacio construido, resultando en el beneficio de la comunidad.
- El análisis de acciones de regeneración, a lo largo del desarrollo de la historia de las ciudades del mundo, no se encuentran, solo se han llevado a cabo acciones para su mejoramiento y adaptación por diferentes causas, entre los que se encuentran los desastres naturales o la destrucción generada por las guerras, y después de la Revolución Industrial se agregaron a estos, objetivos sociopolíticos y de salubridad.

- Sin embargo, de los ejemplos desarrollados para contrarrestar el deterioro urbano en las zonas centrales, en países con patrimonio urbano - arquitectónico a conservar, solo han logrado la salida de los habitantes originales; algunas propuestas han demostrado que el dedicar los espacios centrales a actividades culturales han logrado para hacer frente a las presiones de sustitución de edificios así como hacen costear su mantenimiento, pero continua expulsando a la población. A pesar de que en otros se establecen las posibilidades y los procedimientos técnicos para eliminar parcialmente los problemas.
- La metodología que se siguió para el desarrollo del caso de estudio no solo tomó en cuenta las causas del deterioro, sino que se llevó a cabo la interrelación de las características tipomorfológicas, con las actividades que se realizan en los diferentes espacios para determinar zonas ambientales, para llevar a cabo una subdivisión en subzonas o áreas ambientales que permitirán no solo analizar de manera más precisa las causas del deterioro, logrando obtener en el análisis del estado actual y en la problemática algunos elementos que expresan el deterioro, en simples expresiones; además de resaltar cuales son las características que hacen único a ese espacio para poder preservarlas y exaltarlas después de eliminar el deterioro de la zona, las cuales se reflejan la potencialidad que tiene el área de estudio.
- Tomando en cuenta la imposibilidad de establecer un solo tipo de política o acción para terminar con el deterioro, se desarrolla un programa de regeneración urbana, entendiéndola como el conjunto de estrategias en que se abarca la conservación, mejoramiento, reciclamiento y rehabilitación; sin olvidar el conjunto de características específicas que prevalecen en la Colonia que nos ayuden a eliminar el deterioro. También a partir de las características particulares de las actividades de cada zona se encuentra como punto en común la necesidad de impulso y rescate de la vivienda como medida para contrarrestar el abandono de la colonia, donde se debe tener especial atención ya que a partir del levantamiento de campo se encontró que hay un gran número de viviendas en renta que están siendo afectadas por el descongelamiento de rentas, así como el problema de los asentamientos irregulares así como la protección, conservación y rescate del patrimonio urbano - arquitectónico.

# BIBLIOGRAFÍA

- Alexander Christopher, Urbanismo y Participación, del ALT, traductor: Joseph Muntañola, segunda edición, Gustavo Gili, Barcelona 1976.
- Careaga Gabriel, La ciudad enmascarada, Cal y Arena, México, D.F., 1992.
- Castells Manuel, La cuestión urbana, 1986, S. XXI.
- Cerasi Maurice, El espacio público de la ciudad, Oikos-Taus, Barcelona, España, 1986.
- Cèrvellati Pier Luigi, Bòlonia: política y Metodología de la restauración de centros históricos, 1976.
- Ciardini Francesco / Falini Paola, Los centros históricos, política urbanística y programas de actuación, Colección Arquitectura y Perspectiva, Gustavo Gili, 1986.
- Cullen Gordon, El paisaje urbano, Colección Arquitectura /Perspectiva, Edit. Gustavo Gili, 1980.
- Chanfón Olmos Carlos, Fundamentos Teóricos de la restauración, Facultad de Arquitectura, UNAM, Tercera Edición, 1996.
- Departamento del Distrito Federal, Ley de Desarrollo Urbano del D.F., Diario Oficial de la Federación del día 7 de febrero de 1996.
- Departamento del Distrito Federal, Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 1996.
- Departamento del Distrito Federal, Proyecto Alameda, Versión Abreviada, DDF, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Dirección General de Desarrollo Urbano, Fideicomiso Alameda, Arq. Mercado y Asociados, 1996.
- Departamento del Distrito Federal, Proyecto de Normas de Conservación de Zonas y Sitios Patrimoniales, Subdirección de Zonas y Sitios Patrimoniales, Departamento del Distrito Federal, 1986.
- Espinosa López Enrique, Ciudad de México, Compendio cronológico de su desarrollo urbano, 1521-1980, 1991.
- Fernández Martha, La ciudad de México de gran Tenochtitlán a Mancha Urbana, 1987.
- Flores González Sergio, Desarrollo Metropolitano, Análisis y Perspectivas, Universidad Autónoma de Puebla, 1993.

- Garrocho Carlos y Sabrina Jaime, *Sistemas metropolitanos: nuevos enfoques y perspectivas*, SEDESOL y Colegio Mexiquense, Estado de México, 1995.
- Gutiérrez Ramón, *Centros Históricos de América Latina*, Colección Somo Sur, Bogota Colombia, 1990, 282p.
- Hernández Vicente Martín, *Arquitectura Doméstica de la Ciudad de México*, UNAM, 1981, 261p.
- Hester Randolph T., *Planning neighborhood space with people*, de 2º edición, N.Y., Serie Enviromental Design series; V 3, 1984.
- Holahan J. Charles, *Psicología ambiental*, Limusa, 1996.
- Jacobs Jane, *Vida y muerte de las grandes ciudades*, 1967, Península.
- Jáurez Luis Gabriel, *Diseño Urbano como regenerador de la ciudad interna: Caso de estudio La Merced*, Tesis de Licenciatura en Urbanismo, UNAM, Agosto de 1994, 100p.
- Jiménez Muñoz Jorge H, *La Traza del Poder: Historia de la Política y los Negocios Urbanos en el Distrito Federal*, Dédalo, 1993.
- Larousse, *Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado*, 1990.
- Ledrut Raymond, *El espacio social de la ciudad*, traductor: María Ana Pyró de Bonfanti, Argentina, Buenos Aires, Amorrortu, 1974.
- Legorreta Jorge, *La conflictividad urbana del Centro Histórico, Cambios Territoriales en México: Exploraciones recientes*, de Javier Delgado y Diana R. Villareal, 1991, UAM-X.
- Lichfield Nathaniel, *Economics in urban conservation*, Cambridge University, 1988.
- Lichfield Nathaniel, *Economics in urban preservation*, de Cambridge University, 1988, 361pg.
- Lynch Kevin, *De que tiempo es este lugar*, Colección Arquitectura /Perspectiva, Gustavo Gili, 1984.
- Lynch Kevin, *La imagen de la ciudad*, Colección Arquitectura /Perspectiva, Gustavo Gili, 1984.
- Lynch Kevin, *Planificación del Sitio*, Colección Arquitectura /Perspectiva, Gustavo Gili, 1980.
- Martínez Baro Carlos y Rivas Juan Luis, *Arquitectura urbana, Elementos teóricos y diseño*, Belisco, Madrid, 1990, 259 p.
- Morales Solá de M, Busquetas J, Domingo M, Font A, *Barcelona: Remodelación capitalista o desarrollo urbano en el sector de la ribera oriental*, Gustavo Gili, Barcelona, 1974

- Municipio de Durango e Instituto Nacional de Antropología e Historia, *Revitalización de Centros Históricos*, Presidencia Municipal de Durango e INAH, 1994.
- Panella Raffaele, *Centro histórico y centro ciudad*, de; *Los Centros Históricos Política Urbanística y programas de actuación.*, F. Ciardini y P. Filini, coordinadores, colección *Arquitectura y Perspectiva*, Gustavo Gili, 1986.
- Park Robert E., *Sociología urbana para planificadores físicos*, M. en Urbanismo Esther Maya, División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, UNAM, 1989
- Quiroz Rothe Hector, *Una alternativa para el mejoramiento del Centro Histórico (La Merced)*, Tesis de Licenciatura en Urbanismo, UNAM, Agosto de 1993, 76p
- Rosi Aldo, *La arquitectura de la ciudad*, Colección Punto y Línea, Gustavo Gili, 1966.
- SAHOP, *Glosario de términos sobre asentamientos humanos*, 1980.
- Sutcliffe A., *Ocaso y fracaso del centro de París*, Gustavo Gili, Barcelona, 1973.
- Tavares López Edgar, *Colonia Roma*, Clío, 1996, D.F México, 192p .
- Terán Bonilla Jose Antonio, *Metodología de investigación de centros históricos*, 1989.
- UAM - Xochimilco, *La regeneración urbana de la zona sur de la Alameda Central*, UAM - Xochimilco, 1993.
- *Urban renewal and american cities*, de Scott Greer, The Bobbs-Merrill Company, pg 191.