

PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO PARA LA INTERVENCIÓN DE CONJUNTOS PATRIMONIALES.

EL CASO DE LA CALLE DE COLIMA EN LA COLONIA ROMA



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

Programa de Maestría en Arquitectura



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.

PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO PARA LA INTERVENCIÓN DE CONJUNTOS PATRIMONIALES.

EL CASO DE LA CALLE DE COLIMA EN LA COLONIA ROMA

Tesis que para obtener el grado de: Maestro en Arquitectura presenta:
Arq. Mariana Espinosa Palacios Macedo
Programa de Maestría en Arquitectura 2006

Director de tesis:

Dr. Gabriel Mérito Basurto

Sinodales:

Dr. Luis Arnal Simón

Arq. Flavio Salamanca Güemes

M. en arq. Diana Ramiro Esteban

Arq. Carlos Cruz Rodea

Dedico esta tesis a mi mamá, Emilia Palacios Macedo

A mi papá, don Germán Espinosa Pallares

A mi hermana, Alejandra

A mis abuelos

A mis amigas Rosa María Lira, Alejandra Higuera, Paulina Giorgana, Paola Auriolles y

Anna Pasquetti

A Francisco Azar

Agradezco a la Universidad Nacional Autónoma de México

A la Dirección General de Estudios de Postgrado, por el apoyo recibido

A mis maestros compañeros y amigos

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	1	B DIAGNÓSTICO		D EL PROYECTO	
2. MARCO TEÓRICO Consideraciones en torno a los Conjuntos Patrimoniales:		B.1 Materia.....	38	D.1 Criterios de Intervención.....	92
2.1 Su importancia en la Ciudad	7	B.1.1 Análisis de Sitio		D.1.1 Fundamentos	
2.2 Su importancia a nivel Cultural	10	B.1.2 Levantamientos		D.1.2 Criterios de Restauración y Rehabilitación	
2.3 Su Conservación	13	B.1.3 Variantes e Invariantes Tipológicas		D.1.3 Criterios de Integración	
2.4 La Ciudad de México	18	B.1.4 Valoración de Inmuebles		D.2 Acciones de intervención.....	98
2.5 La Colonia Roma	23	B.2 Tiempo.....	62	D.2.1 Renovación Urbana	
3. PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO PARA LA INTERVENCIÓN DE CONJUNTOS PATRIMONIALES a partir del caso de la Calle de Colima, en la Colonia Roma		B.3 Vida	65	D.2.2 Regeneración del Tejido Urbano	
A INTRODUCCIÓN		B.3.1 Funcionamiento de la zona		D.2.3 Rehabilitación de inmuebles sub-utilizados ó abandonados: El caso de Colima no. 248	
A.1 Presentación del conjunto	29	B.3.2 Oferta y Demanda		D.3 Reglamento de Salvaguarda.....	119
A.2 Información General.....	32	B.4 Materia-Vida	73	CONCLUSIONES	123
A.3 Justificación de la intervención	33	B.4.1 Usos-Materia		BIBLIOGRAFÍA	127
		B.4.2 Funcionamiento-Materia			
		B.4.3 Oferta y Demanda-Materia			
		B.5 Materia-Tiempo	79		
		B.6 Tiempo-Vida	82		
		B.7 Plano de Diagnóstico	86		
		C IMAGEN-OBJETIVO-ESTRATEGIA	89		
		Estructuración del Proyecto de Intervención.....	91		



Imagen: Fachada en la colonia Juárez la cual se sostiene tras haber sido demolido el edificio con valor patrimonial que la sustentaba para la construcción de un edificio nuevo.

1. INTRODUCCIÓN

La ciudad de México, como otras urbes con rico pasado histórico en el mundo, conserva vestigios de otras épocas, edificios monumentales y conjuntos urbanos con valor patrimonial.

Las leyes del mercado, el abandono, la obsolescencia de ciertos edificios, y otros factores de tipo económico y sociocultural, provocan la pérdida paulatina del patrimonio edificado.

A partir de dicha problemática surge la pregunta de investigación:

¿Como debe plantearse el proyecto de intervención de un Conjunto Patrimonial con el fin de recuperar sus valores intrínsecos y asegurar su conservación para la posteridad?

La conservación del Patrimonio Monumental en su conjunto, depende de múltiples factores los cuales están determinados por el contexto físico y sociocultural del mismo. El análisis y proyecto de intervención deberá entonces contemplar además de la restauración de los edificios que lo componen, aspectos de tipo urbano, socioeconómico, de paisaje, y todo aquello que según sea el caso, impacte al Conjunto.

En la sesión celebrada en Nairobi (1976)¹ se define al “Conjunto Histórico o Tradicional” señalando los diferentes contextos ó medios en los que se pueden encontrar:

“Se considera “Conjunto Histórico o Tradicional” todo grupo de construcciones y de espacios, incluyendo a los sitios Arqueológicos, que constituyan un asentamiento humano, tanto en un medio urbano como en un medio rural, cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista Arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, estético o sociocultural”

En lo general, se hablará de los Conjuntos Patrimoniales sin embargo el caso de estudio que define la problemática y que a su vez sustenta el planteamiento metodológico se desarrolla en un medio urbano por lo que en lo particular, se hablará de los Conjuntos Patrimoniales inmersos en una ciudad.

Así, el documento tratará algunos temas en su esfera global y algunos otros en su esfera particular, según convenga.

En relación a los Conjuntos Patrimoniales en un medio urbano, Manuel Castells² define “*La estructura urbana*” como la articulación de las instancias fundamentales de la estructura social, económica, política, jurídica e ideológica que se especifican

¹ Recomendación relativa a la salvaguardia de los conjuntos históricos y su función en la vida contemporánea. Sesión XIX, Nairobi, 1976. UNESCO, en: definiciones inciso A. En: Díaz-Berrio, Fernández Salvador, *Protección del patrimonio cultural urbano*, Ed. Instituto Nacional de Antropología e Historia, México 1986

² Castells Manuel, *La cuestión urbana*, España: Ed. Siglo XXI, 1982

en lo urbano a través de los procesos de producción, el consumo, el intercambio, la gestión y la simbólica urbana.

Todos estos factores determinan el contexto de un Conjunto Patrimonial en un medio urbano los cuales son procesos dinámicos. Es decir, la ciudad debe entenderse como un organismo vivo el cual está sujeto a múltiples factores que cambian a través del tiempo a partir de las diferentes variables que lo determinan. La Ciudad se transforma y se reorganiza a través del tiempo.

Al actuar dichas variables sobre un Conjunto Patrimonial sin un plan de conservación, este puede sufrir una degradación o incluso la pérdida total del mismo. De esta manera, la “conservación” de Conjuntos Patrimoniales inmersos en una Ciudad resulta polémica ya que la conservación debe enfrentarse a la transformación necesaria de la ciudad la cual obedece a las necesidades socioeconómicas y culturales de una sociedad.

Es así como el proyecto de intervención de un Conjunto Patrimonial, debe tener un sustento lo suficientemente válido que asegure la conservación del mismo, ofreciendo una alternativa de adaptación del Conjunto a la ciudad cambiante. Se puede señalar que el proyecto de intervención deberá estar justificado principalmente, a partir de las ventajas socioculturales y de tipo patrimonial que este pueda ofrecer a la ciudad y así a la sociedad.

Virginia Isaac, en su estudio sobre “*La renovación de la vivienda en el Centro Histórico*”³, señala que para que un Proyecto de Intervención de un Conjunto

³ Isaac Basso Virginia, *Rehabilitación de monumentos históricos, en Renovación Habitacional*, México: ed. INAH, 1998, Capítulo III

Urbano sea válido, debe plantear una intervención integral la cual considere, además del Monumento Arquitectónico, todos aquellos elementos que componen el Ambiente Histórico Artístico.

Los elementos de los cuales habla la autora pueden ser, dependiendo del conjunto, el mobiliario urbano, la vegetación, el pavimento, y todo aquello que forme parte del mismo.

Así es como el proyecto de intervención de Conjuntos Patrimoniales se subdivide en la rama urbana, arquitectónica y todas aquellas que requiera el conjunto a analizar las cuales deberán participar de manera interdisciplinaria con un mismo objetivo ó planteamiento general. De esta manera, dentro de un proyecto general se atacarán de manera particular cada uno de los aspectos que forman parte del mismo.

Por otro lado, Luigi Cervellati⁴ señala que al restaurar una ciudad debe considerarse dicha dimensión y que los edificios son trozos de esta unidad;

“En el ámbito de un edificio las partes son vigas, columnas, forjados, paredes, etc..., mientras que en ámbito de la parte edificada histórica son edificios o espacios”.

Un Conjunto Patrimonial depende de cada uno de los elementos que lo componen por lo que la degradación o destrucción de uno solo de ellos podría significar la pérdida paulatina del mismo. Posiblemente dichos elementos, de manera aislada, no representen un gran valor arquitectónico o patrimonial, sin embargo, al formar parte de un conjunto adquieren un valor por el hecho de ser parte fundamental de una unidad armónica.



Imagen: Ambiente Histórico-Artístico en la Colonia Juárez, finales del siglo XIX.

⁴ Luigi Cervellati, “El proyecto de Conservación” en: Ciardini, Falini, *Los centros históricos : Política urbanística y programas de actuación* Barcelona: ed: Gustavo Gili, 1983

Otro aspecto importante en la restauración de Conjuntos Patrimoniales es reconocer el valor de la unidad del mismo, es decir, la armonía que pueda existir entre los elementos que lo componen y que forman un ambiente histórico-artístico.

¿Qué debe ser considerado como la unidad del objeto a la que se referirá todas las operaciones?

Esta parece ser la pregunta básica para un proyecto de restauración urbana. Encontrar, por medio del análisis e investigación tanto bibliográfica como de campo, todos aquellos elementos esenciales que le dan al conjunto la armonía y carácter particular.

El objetivo principal del presente documento es el planteamiento metodológico para el proyecto de intervención de un Conjunto Patrimonial el cual se construye a partir de fundamentos teóricos relativos al tema y su aplicación en un caso de estudio específico en el cual se podrá comprobar y ejemplificar.

El documento presentará el modelo metodológico base a partir del cual se desarrollarán los diferentes subtemas. Cada punto estará ejemplificado en el caso de estudio el cual se analizará de manera general hasta llegar a lo particular. El estudio se realiza de lo general a lo particular partiendo de la Colonia Roma y estudiando de manera más específica la calle de Colima, dos cuadras de la misma, hasta llegar al ámbito más particular, esto es del caso de un edificio dentro del Conjunto Patrimonial.



El escenario que ejemplifica el presente documento es la **Colonia Roma**, en la ciudad de México.

Una colonia que nació al tiempo que el siglo XX comenzaba.

La **Colonia Roma** fue la expresión de la “sociedad moderna” del porfiriato. Los servicios más modernos de la época y los edificios más elegantes del eclecticismo albergaron a la pretenciosa sociedad porfiriana.

Imagen: Barros Cristina, Buenrostro Marco, Vida Cotidiana, ciudad de México 1850-1910, ed. CONACULTA, Fondo de Cultura Económica, México, 2003



La **Colonia Roma** conserva actualmente Conjuntos Patrimoniales importantes los cuales deben ser restaurados para su conservación.

Imagen: Calle de Colima,
Colonia Roma.
Mariana Espinosa Palacios
Macedo

La colonia Roma ha sufrido grandes transformaciones con su consecuente pérdida de Patrimonio Arquitectónico, sin embargo actualmente cuenta aun con conjuntos muy completos.

La calle de Colima es un ejemplo de ellos pues existen paramentos casi completos de casas habitación de principios de siglo las cuales recrean un ambiente histórico-artístico de estilo ecléctico primordialmente. Así mismo constituyen un entorno homogéneo dentro de la caótica ciudad de México.

Es importante observar que las casas habitación que componen la mayor parte del conjunto no son por si solas un gran monumento sino que son, en su conjunto, un Conjunto Monumental ó Patrimonial.

Es así como el caso de estudio contempla dos problemáticas poco atendidas:

Una, la salvaguarda de aquellos inmuebles que de manera aislada no representan un valor considerable para su conservación más sin embargo son pieza fundamental de un Conjunto Patrimonial.

Por otro lado se plantea la propuesta de rescate del patrimonio menos protegido por la legislación, aquel que por la falta de comprensión del pasado reciente debido a la carencia de perspectiva histórica para reconocer sus valores arquitectónicos es el menos considerado, aquel de finales del siglo XIX e inicios del siglo XX.

Son tantas las variables y cada Conjunto tan distinto que el planteamiento metodológico busca ser un modelo lo suficientemente flexible que permita ser el punto de partida para el análisis de otros casos diferentes al caso de estudio.

De esta manera se explica que el modelo planteado no es una solución universal para todos los casos sino que debe adaptarse a cada situación según convenga.

Para la construcción del planteamiento metodológico se tomó como punto de partida el esquema presentado por Alejandro Suárez Pareyón⁵ para el caso del Centro Histórico de la Ciudad de México. El modelo es de tipo urbano por lo que se adaptó al objetivo del presente estudio.

Para la adaptación del modelo se utilizaron los planteamientos de Marina Waisman⁶, Pablo Chico⁷, y Luigi Cervellati⁸.

Asimismo se tomaron en cuenta los elementos que aparecen en la Legislación Mexicana para las declaratorias de monumentos y de zona. Las declaratorias contemplan una valoración de los monumentos o zonas la cual fue un punto de partida importante.

⁵ Suárez Pareyón Alejandro, El Centro de la Ciudad, Presente y Futuro, en: *Los Centros vivos: alternativas de habitat en los centros antiguos de America Latina La Habana, Lima, Mexico y Montevideo*. La Habana ; Ciudad de Mexico : Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo, 2002

⁶ Waisman Marina, *La estructura historica del entorno*, Buenos aires, Argentina: ed. Nueva vision, 1977

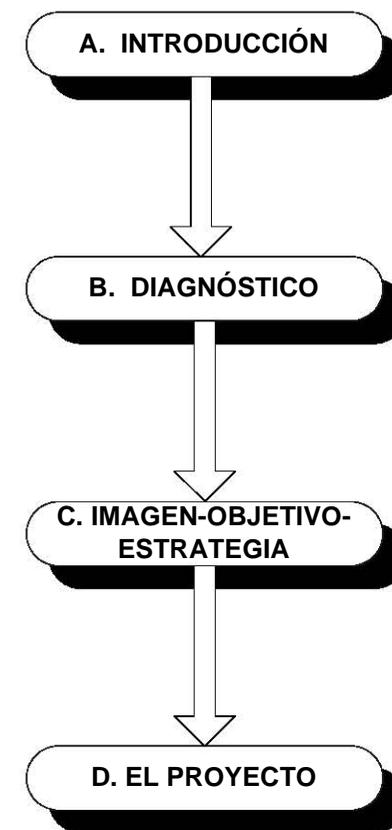
⁷ Chico, Pablo, *El análisis de la imagen urbana orientado a la preservación del patrimonio monumental*, en: *Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo 2, Conservación de Patrimonio Urbano y Arquitectónico, México: ed. Universidad Autónoma de Chiapas, facultad de Arquitectura, 1996*

⁸ Luigi Cervellati, "El proyecto de Conservación" en: Ciardini, Falini, *Los centros historicos : Política urbanistica y programas de actuacion* Barcelona: ed: Gustavo Gili, 1983

El planteamiento se desarrolla explicando primero la metodología y se ejemplifica después en el caso de estudio. Se concentra principalmente en la construcción del sustento de la propuesta de intervención. Es decir, busca el análisis completo de la problemática para la realización de un diagnóstico base que permita el desarrollo de un proyecto el cual podrá variar según sea el caso de estudio.

Así, la aportación fundamental del planteamiento metodológico será en su fase de introducción y diagnóstico para contar con un sustento válido para la propuesta de intervención.

El esquema general queda de la siguiente manera:



Esquema general para el Planteamiento Metodológico.

Consideraciones en torno

a los Conjuntos Patrimoniales:

2.1 Su importancia en la Ciudad.

“En la ciudad antigua, los barrios de la misma fueron bien distintos los unos de los otros, con su centro, sus monumentos y su modo de vida.”

Aldo Rossi

La descripción que hace Aldo Rossi¹ acerca de los Barrios o Conjuntos Urbanos en la Ciudad Antigua, señala una característica fundamental de los mismos a nivel urbano: *“fueron bien distintos los unos de los otros.”*

El poseer cada uno un carácter especial que lo diferencia de los demás, es una situación que se dio en la ciudad antigua debido a condiciones particulares de la misma.

Las condiciones a partir de las cuales se desarrolló la Ciudad Antigua generaron en ella una cualidad llamada “homogeneidad”.



La homogeneidad es la cualidad que permite que exista armonía dentro de un conjunto y que se constituye como unidad.

Berta Tello ejemplifica dicha situación en su relato acerca de la colonia Santa María la Rivera:

“La condición de los primeros habitantes de esta colonia dio como resultado una arquitectura bastante uniforme, ya que no hubo ningún tipo de competencia entre las familias [...] Ello repercutió en la imagen de la colonia, que refleja un cierto tipo de vida y una homogeneidad en el paisaje urbano.”³

¹ Aldo Rossi. *La arquitectura de la ciudad*, Barcelona España: Gustavo Gilli, 1982. pg 122

IMAGEN: ² Calle de Santa María la Rivera en la primera mitad del siglo XX. Tello, Peón Berta, *Santa María la Ribera*, México: ed. Clío, 1998

³ *ibidem* pg. 49

La colonia, al ser desarrollada bajo los mismos parámetros, logró una armonía la cual generó un paisaje urbano uniforme. Los parámetros mencionados responden a sistemas constructivos, materiales, y estilos arquitectónicos principalmente. Fue así como la condición socio-económica de sus pobladores se vio reflejada en su arquitectura.

Al respecto, Kevin Lynch afirma que existen “claves continuas”, las cuales generan dicha homogeneidad en cada barrio diferenciándolo de los demás y haciéndolo reconocible en la ciudad.

“La homogeneidad puede ser de características espaciales [...] de tipo arquitectónico, de estilo o de topografía, puede ser un rasgo típico de construcción, puede ser una continuidad de color, de textura o material, de superficie del piso, de escala o detalles de la fachada, de iluminación, arbolado o silueta”⁴

Los elementos descritos por Kevin Lynch son aquellos que le dan a cada conjunto o barrio su carácter definido. Cada

elemento es importante para tener la imagen completa del ambiente Histórico-Artístico por lo que su conservación asegura la unidad y homogeneidad del mismo.

Es así como, a mayor número de elementos ó rasgos existan en el conjunto o barrio, más consistente será la imagen resultante, aquella que refleje el ambiente Histórico-Artístico del conjunto.

Los rasgos no solo son a nivel arquitectónico, también debe tomarse en cuenta la vegetación, el pavimento, el mobiliario urbano y todo aquello que forme parte del paisaje urbano.

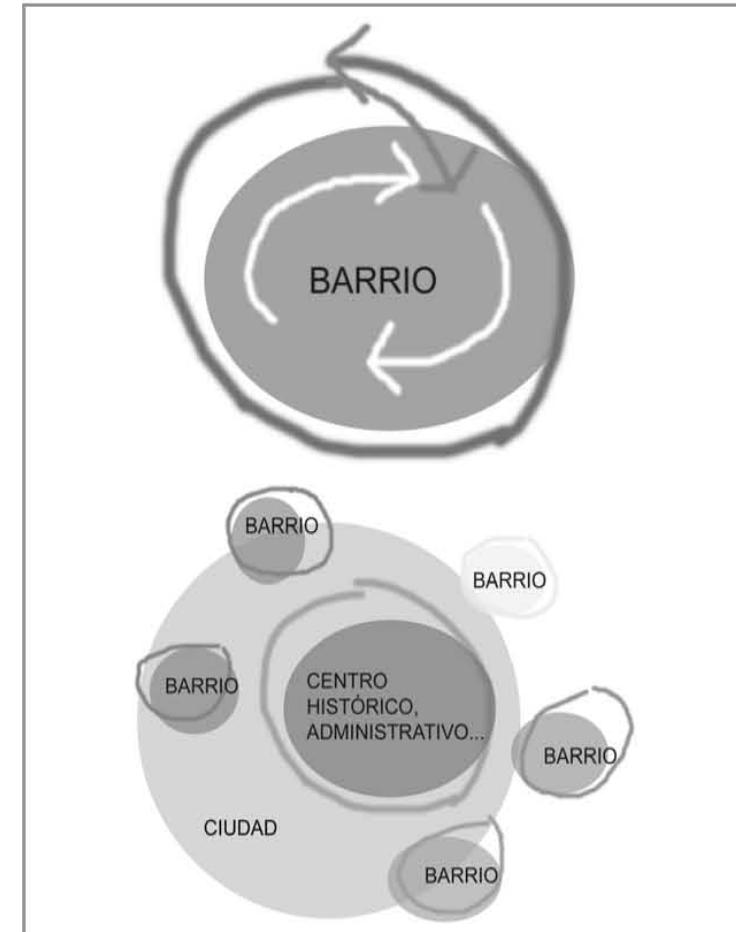
“... cuanto más se superponen estos rasgos, más fuerte es la impresión de una región unificada.”⁵

Así existieron en la Ciudad Antigua Barrios con diferentes ambientes y tipos de vida.

Cada colonia se distinguió por una actividad y un ambiente distintos. Los pobladores de cada colonia desarrollaban su vida al interior de la misma y a su vez realizaban actividades con el resto de las colonias.

Al poseer una estructura interna definida **con su centro, sus monumentos y su modo de vida** les permite ser unidades independientes dentro de un gran organismo llamado ciudad.

Dicha situación generó una estructura urbana la cual se ejemplifica en el Esquema 1.



⁴ Lynch, Kevin, La imagen de la ciudad, Barcelona España: ed. Gustavo Gilli, 2001: Pg 127

⁵ Esquema 1: Esquema que ejemplifica la idea de un barrio como unidad constitutiva de un organismo. Las flechas indican que cada

Al respecto, Henry Lefevre define al barrio como una unidad sociológica dentro de la ciudad, la cual es relativa, subordinada y necesaria para la misma. Es decir, cada barrio cumple con una función específica para el buen funcionamiento de la ciudad. Es así como señala la importancia de los barrios en la ciudad:

“Sin barrios, igual que sin calles, puede haber aglomeración, tejido urbano, megalópolis, pero no hay ciudad”⁶

En la ciudad actual encontramos aglomeraciones urbanas sin significado propio ni estructura definida lo cual en su conjunto resulta una gran trama sin orden ni sentido.

“El espacio y tiempo social dejan de ser orgánicos y organizados. Coinciden con el espacio geométrico; pero son sólo rellenos.”⁷

Al hablar de rellenos, Henry Lefevre se refiere a aquellos asentamientos carentes de estructura interna y de significado propio que se pierden en la trama urbana y que

unidad realiza actividades hacia su interior gracias a su estructura interna y actividad hacia su exterior como parte componente de una ciudad.

⁶ Lefevre, Henri, de lo Rural a lo Urbano, Barcelona: ed.

Península:1974, pg. 201

⁷ *Ibidem*

no participan de manera orgánica en la misma.



8

Las lógicas urbanas vigentes en la ciudad actual son diferentes a las de la Ciudad Antigua. La ciudad actual conserva aún pequeños barrios, en el caso de que estos conserven sus características esenciales. Existen también otros que al perder dichas características esenciales se

⁸ IMAGEN: Ejemplo de Aglomeración Urbana en:
<http://www.lastorres.de/bilder/barrio.jpg>

disgregan en la gran trama urbana.

Finalmente se puede concluir que desde el punto de vista urbano, los Conjuntos Patrimoniales en un medio urbano pueden constituir una manera de estructurar el espacio contribuyendo al buen funcionamiento de la Ciudad. La conservación de sus elementos esenciales es fundamental para la consolidación de su estructura interna y como parte integral de la Ciudad.

Consideraciones en torno
a los Conjuntos Patrimoniales:
**2.2 Su importancia
a nivel Cultural.**

“La ciudad no solo contiene los edificios más excelsos de la historia del arte, sino que es en sí misma una obra de arte....”

Horacio Capel¹

La Ciudad puede ser considerada como una obra de arte.

El recorrido por la misma presenta un paisaje lleno de símbolos y expresiones culturales. Existen unas que desde su origen fueron diseñadas bajo concepciones definidas por lo que cada elemento de las mismas participa en esa unidad simbólica.

Es Horacio Capel quien califica a la ciudad como una obra de arte en sí misma ya que afirma que ésta es el reflejo de los rasgos culturales de una sociedad.

Al ser un producto de una sociedad en un espacio y un tiempo, la Ciudad contiene en sí misma significados relativos a dicha cultura.



No todas las Ciudades pueden ser consideradas de la misma manera. Solo en el caso en el que su concepción original y sus rasgos culturales deriven en elementos y características con cualidades de tipo estético y de relevancia histórica entonces podrán ser consideradas como obra de arte.

Son aquellas Ciudades, o Conjuntos Patrimoniales a los que se refiere el presente estudio.

Cesare Brandi en su “Teoría de la Restauración” señala que la Restauración está dedicada a aquellos productos humanos considerados como obras de arte.

Izquierda. Plano de la ciudad de Paris.
<http://www.boulet-orquera-immobilier.com>

Derecha. Paris, *La Cité et le Pont-Neuf*, 1665, F. Hoffbauer. *Paris à travers les âges*. Paris, 1885.
en: <http://www.mcq.org/histoire.html>

La ciudad de Paris fue, desde sus primeros días, fue diseñada bajo lineamientos específicos. Desde entonces ha conservado un estilo y una armonía ejemplar.

¹ Capel Saez, Horacio, *La Morfología de las ciudades*, Barcelona España: ed. del Serbal, 2002, pg.44

Cesare Brandi estudia a la obra de arte bajo una doble exigencia: la instancia estética y la instancia histórica.

“Como producto de la actividad humana, la obra de arte supone una doble exigencia: la instancia estética, que corresponde al hecho básico de la calidad de lo artístico por el que la obra es obra de arte; la instancia histórica, que le concierne como producto humano realizado en un cierto tiempo y lugar, y que se encuentra en un cierto tiempo y lugar.”²

La Instancia Estética y la Instancia Histórica, son ambas parte de una cultura por ser producto de la actividad humana.

Al considerarlas Cesare Brandi de manera individual permite hacer un reconocimiento y estudio más específico de cada una.

Pueden existir casos en los que lo Estético exista sin lo Histórico y viceversa. Asimismo cada instancia presentará un nivel superior que la otra.

Es decir, existen casos en los que lo estético supere en importancia a lo histórico o el caso contrario. Por citar un ejemplo, un conjunto puede tener una gran antigüedad sin

² Brandi, Cesare, *Teoría de la Restauración*, Madrid España: ed. Alianza, 1988, pg. 15

que sus edificios representen un estilo arquitectónico relevante o incluso definido por lo que en este caso es la instancia Histórica la que prevalece sobre la Estética.

La Legislación Mexicana³ actual hace una clasificación que coincide con el argumento de Cesare Brandi. Dicha clasificación no es del todo válida ya que la “doble instancia” solo puede separarse para el estudio de la obra de arte y no para su clasificación. Es decir, la instancia Histórica y la instancia Estética son cada una parte inseparable del hecho cultural el cual, en el caso de los Conjuntos Patrimoniales constituye un ambiente o espacio.

El espacio como hecho cultural posee una cualidad unificadora, es decir, tiene la facultad de unir elementos y claves creando así un ambiente único con significado temporal y cultural por lo que todo aquello que forme parte

³ Artículo 40. ..“Zona de monumentos artísticos es el área que comprende varios monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos, cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante...”

Artículo 41... “Zona de monumentos históricos, es el área que comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o la que se encuentre vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país...”

Ley Federal sobre Monumentos y zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas. 1972

de dicho espacio debe ser contemplado como parte de un todo.

El hecho cultural, reflejado en un espacio produce en el espectador una capacidad figurativa.

En el capítulo titulado “El espacio de la obra de arte”, Cesare Brandi habla de la capacidad figurativa que pudiera tener la obra de arte. Esta es la cualidad que tiene un espacio físico de expresar cierta temporalidad y las características estéticas de la obra de arte.

Brandi propone la restauración de una obra de arte en de dos fases:

“La primera es la reconstrucción del contexto auténtico de la obra; la segunda es la intervención sobre la materia de que está compuesta la obra.”⁴

Al reconstruir el contexto auténtico de la obra se genera la capacidad figurativa, se recuperan los símbolos característicos de la cultura que le dio origen a la obra y al contexto mismo. Asimismo le conceden a la obra una escala de tipo temporal y espacial la cual le otorga un marco adecuado para su expresión.

En conclusión, un espacio con significado sociocultural constituye la herencia cultural de una sociedad ya que forma parte de la historia de la misma siendo un referente de identidad para la comunidad que lo habita.

“...-obras culturales en conjunto, formando patrimonio común- son la clave para distinguir a un grupo social de cualquier otro. Una sociedad se identifica por su cultura, y la prueba objetiva de su individualidad, es precisamente su Patrimonio Cultural...”⁵

La “Ile de la Cité”, en París, ha conservado desde su origen su gran significado cultural. Se dice que París nació del cruce de un camino de agua y de un camino de tierra en dicha isla con forma de barca y que a estado dedicada a una divinidad femenina, primero Isis, y a partir de la era cristiana, a la Virgen María. Asimismo, en dicha isla se encuentran los monumentos más importantes de la ciudad.

Imagen: Barba-Negra, Paul, Schwarz, Félix, *Symbolique de Paris*, Paris, Francia: ed. Les Éditions du Huitième Jour, 2004, pg.33



⁴ Brandi, Cesare, *Teoría de la Restauración*, Madrid España: ed. Alianza, 1988, pg. 51

⁵ Chanfón, Olmos Carlos, *Fundamentos Teóricos de la Restauración*, México: ed. UNAM, 1988 pg. 101

Consideraciones en torno

a los Conjuntos Patrimoniales:

2.3 Su Conservación

“El advenimiento de la era maquinista ha provocado inmensas perturbaciones. Irrefrenado movimiento de concentración en las ciudades, favorecido por las velocidades mecánicas, evolución brutal sin precedentes en la historia y que es universal.”¹

Para el planteamiento de la conservación de los Conjuntos Patrimoniales es necesario recurrir a los documentos internacionales que desde la Carta de Atenas han expresado su preocupación por la pérdida del mismo.

Los documentos internacionales surgen a partir de la preocupación por la pérdida del Patrimonio edificado. En un medio urbano, el patrimonio edificado se pierde por diferentes motivos los cuales pueden ser, entre otros, guerras, fenómenos naturales o, como lo advierte la Carta de Atenas (1931), por la transformación natural de la ciudad.

1. Carta de Atenas, 1931, en: Díaz-Berrio, Fernández Salvador, *Conservación de monumentos y zonas monumentales*, México: ed. Sepsetentas, 1976, acuerdo no.8 de las generalidades



La Carta de Atenas observa las transformaciones provocadas por la industrialización la cual aporta grandes adelantos y a su vez una natural transformación de los espacios. Las transformaciones de la ciudad hacen que el patrimonio edificado se vea amenazado al no cumplir con las necesidades de una sociedad cambiante.

Imágenes de la película *Metrópolis* (1927 Fritz Lang).

Película futurista, contemporánea a la carta de Atenas la cual es expresión del momento de cambio que se observa en las ciudades debido a la evolución industrial, o como lo llama la carta de Atenas, “La era maquinista”

Imagen 1:

http://media.film.ru/german2003/Metropolis/metropolis_003.jpg

Imagen 2:

<http://www.metroactive.com/papers/metro/09.19.02/gifs/metropolis-0238.jpg>

Más adelante, la Carta de Venecia (1964) se refiere a los Conjuntos Patrimoniales como “lugares monumentales” los cuales deben ser estudiados y en todo caso intervenidos de manera especial:

“Los lugares monumentales deben ser objeto de atenciones especiales a fin de salvaguardar su integridad y de asegurar su saneamiento, su tratamiento y su realce.”²

La integridad en un Conjunto Patrimonial se ve amenazada al existir elementos nuevos al conjunto original.

En cuanto al saneamiento, la carta de Venecia se refiere a la eliminación de todos aquellos elementos que no formen parte del conjunto original y que afecten a la imagen urbana. Su realce se conseguiría de manera natural al hacer dicho saneamiento y tratamiento.

El saneamiento del cual habla La Carta de Venecia resulta ser un tema polémico al encontrar en un mismo conjunto edificios originales cohabitando con edificios de épocas posteriores, lo que Brandi señala como “Nuevos Testimonios”:

² Artículo 14° de La Carta de Venecia, Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y de conjuntos histórico-artísticos. 1964 en: http://www.icomos.org/docs/venice_es.html

“Desde el punto de vista histórico, las adiciones sufridas por una obra de arte no son más que nuevos testimonios del quehacer humano y, por tanto de la historia; en este sentido lo añadido no se diferencia del núcleo original y tiene idéntico derecho a ser conservado”.³

Cada época tiene su valor por lo que, como señala Brandi, no es posible eliminar dichas “adiciones”.

Esto se observa muy comúnmente en la ciudad de México donde encontramos conjuntos urbanos con testimonios de varias épocas.

Para tales casos es necesario valorar cada elemento del conjunto para llegar a conclusiones particulares en cada caso.

³ Brandi, Cesare, *Teoría de la Restauración*, Madrid España: ed. Alianza, 1988, , pg. 39



En un mismo contexto, en la colonia Condesa de la Ciudad de México se observan edificios con valor patrimonial que pertenecen a diferentes épocas y que cohabitaban el mismo espacio.

Imagen 1: Edificio en la calle de Alfonso Reyes
Foto: Mariana Espinosa Palacios Macedo

Imagen 2: “Roxy apartments” en: Porras Jeannette, *Condesa Hipódromo*, México: ed Clío, 2001 pg.130

En la *Declaración de Xi'an sobre la conservación del entorno de las estructuras, sitios y áreas patrimoniales*⁴ (2005), se valora de manera especial el entorno transformado de un área patrimonial señalando que dichas transformaciones son parte de la cultura y naturaleza del sitio por lo que debe ser considerado como parte del mismo. Lo anterior señala la contribución que otorga el entorno al significado de los monumentos, los sitios y las áreas patrimoniales.

*“el entorno supone una interacción con el ambiente natural; prácticas sociales o espirituales pasadas o presentes, costumbres, conocimientos tradicionales, usos o actividades, y otros aspectos del patrimonio cultural intangible, que crearon y formaron el espacio, así como el contexto actual y dinámico de índole cultural, social y económica. [...] resultado de un acto creativo, consciente y planificado, de una creencia espiritual, de sucesos históricos, del uso, o de un proceso acumulativo y orgánico, surgido a través de las tradiciones culturales a lo largo del tiempo.”*⁵

⁴http://www.esicomos.org/Nueva_carpeta/INDEX_2ESICOMOS.htm

⁵ Ibidem, Consideración no.1 del preámbulo.

Cabe aclarar que no todas las adiciones tienen el mismo valor por lo que será necesario un análisis de cada elemento. Aquellas adiciones que no deben permanecer en el conjunto son aquellas que degradan la imagen de la ciudad como lo es por ejemplo, la contaminación visual provocada por anuncios publicitarios.

Anuncios espectaculares en un edificio con valor patrimonial en la ciudad de México, ejemplo de adiciones negativas en el paisaje urbano.
Imagen: Hector García Olvera, en: *Bitácora Arquitectura*, México: Facultad de Arquitectura UNAM, 2000, 2 Pg. 43



Desde el punto de vista socioeconómico, la conservación del patrimonio se dará a partir de la valoración económica de cada uno de los edificios la cual garantice su utilidad actual.

Díaz Berrio indica que los factores socioeconómicos y culturales son una determinante esencial para la integración arquitectónica:

” La integración arquitectónica en conjuntos urbanos difícilmente podrá llevarse a cabo en ambientes contruidos, si no se cumple previamente con un mínimo de requisitos de carácter socioeconómico y cultural”⁶

Díaz Berrio señala que la integración arquitectónica depende de la adaptación que los Conjuntos Patrimoniales tengan a las necesidades de la sociedad de dicho espacio y tiempo. Si los Conjuntos Patrimoniales no ofrecen un bien útil para la sociedad que los habita no podrán conservar su estado original.

El objetivo entonces será la propuesta de conservación del Conjunto Patrimonial a partir de un esquema sostenible.

Para este efecto, es necesaria la valoración de cada edificio y de su conjunto.

Para dicha valoración, Ignacio Kunz⁷ afirma que la calidad del mantenimiento y el estado de conservación de los inmuebles es una variable determinante.

“Una construcción no progresiva generalmente registra su máximo valor cuando es nuevo y de ahí en adelante se someterá al efecto de la depreciación.”⁸

Así se refiere el autor a los inmuebles en general. En el caso de los inmuebles con valor patrimonial, la edad de los mismos resulta ser un valor agregado, sin embargo su estado de conservación juega un papel importante.

A nivel de conjunto depende del estado de conservación de cada uno de los inmuebles que lo componen lo cual puede hacer atractiva o no una zona ó barrio.

La revalorización de los barrios se dará entonces en relación a su estado de conservación o a sus posibilidades de regeneración.

“Lugares en donde las construcciones mantienen su calidad y valores y son sujetos de procesos de revalorización e, incluso, de cambio de uso del suelo”...⁹

En el párrafo anterior el autor señala que los procesos de revalorización de un barrio pueden contemplar cambios de uso de suelo y todo aquello que sea necesario para la adaptación del Conjunto a la vida moderna determinada de manera radical por las leyes de mercado.

El valor estético-histórico de un inmueble debe prevalecer ante el valor económico exigido por las leyes del mercado. Es necesario entonces conservar la integridad física de los monumentos y asegurar su adaptabilidad a las necesidades de la sociedad del tiempo en curso. De esa manera, la edad del edificio no impactará de manera negativa en la valoración de los monumentos vistos como un inmueble común en la ciudad.

Para apoyar el valor estético-histórico sobre el valor económico ante las leyes del mercado, la gestión del Patrimonio en una ciudad debe apoyarse en instrumentos financieros y legislativos que aseguren su conservación sostenible:

⁶ Díaz-Berrio, Fernández Salvador, Protección del patrimonio cultural urbano, Ed. Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1986, México, pg. 14

⁷ Kunz, Bolaños Ignacio, Usos del suelo y Territorio, ed. Plaza y Valdes, 2003 México

⁸ Ibidem, pag. 201

⁹ Ibidem, pg. 202

“Las herramientas de gestión del entorno comprenden medidas legislativas específicas, preparación profesional, desarrollo de planes o sistemas integrales de conservación y gestión, y la utilización de métodos idóneos de valoración del impacto patrimonial.”¹⁰

La normatividad debe ser un instrumento para la conservación del patrimonio por lo que se debe revisar y utilizar a favor de la misma. Así lo indica Kunz a partir de la siguiente definición:

“La normatividad es un instrumento de política urbana que señala los usos aprobados, designan los espacios adecuados para todas las actividades en situaciones convenientes y evitan usos incompatibles. También establece lineamientos y restricciones para las formas de ocupación y los niveles de densidad.”¹¹

La legislación debe contemplar ciertas premisas en la asignación de los usos de suelo considerando lo anterior en relación a la conservación de monumentos.

¹⁰http://www.esicomos.org/Nueva_carpeta/INDEX_2ESICOMO S.htm, Consideración no.5 del preámbulo.

¹¹ Kunz, Bolaños Ignacio, Usos del suelo y Territorio, ed. Plaza y Valdes, 2003 México, pg. 142

Al asignar usos adecuados y compatibles a los monumentos asegura su conservación ya que estaría limitando usos incompatibles y de esta manera el inmueble con valor patrimonial no estaría determinado por las leyes del mercado.

Los planes parciales de desarrollo urbano contemplan criterios de conservación de carácter básico. Asimismo el INAH y el INBA protegen el patrimonio tomando a su cargo aquellos inmuebles con valores históricos y artísticos relevantes, sin embargo estos no pueden asegurar por completo la conservación del patrimonio.

La gestión del patrimonio debe contemplar también instrumentos financieros que otorguen ventajas que favorezcan a la conservación como lo es el caso del artículo 291 del Código Financiero del Distrito Federal.

“Los propietarios de inmuebles que se encuentren catalogados o declarados como monumentos históricos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, y que los habiten, tendrán derecho a una reducción equivalente al 50%, respecto del Impuesto Predial, sin que en ningún caso el monto a pagar sea inferior a la cuota bimestral

mínima que corresponda a ese impuesto.”¹²

La Conservación de los Conjuntos Patrimoniales en un medio urbano será posible entonces a partir de la valoración del patrimonio y de una propuesta sostenible apoyada por los instrumentos adecuados para la gestión del mismo:

“La conservación de las poblaciones o áreas urbanas históricas sólo puede ser eficaz si se integra en una política coherente de desarrollo económico y social, y si es tomada en consideración en el planeamiento territorial y urbanístico a todos los niveles.”¹³

¹² Código Financiero del Distrito Federal, artículo 291 en: <http://www.finanzas.df.gob.mx/codigo/>

¹³ Carta Internacional para la conservación de ciudades históricas y áreas urbanas históricas (*Carta de Washington - 1987*) en: <http://www.international.icomos.org>

Consideraciones en torno
a los Conjuntos Patrimoniales:
2.4 La Ciudad de México

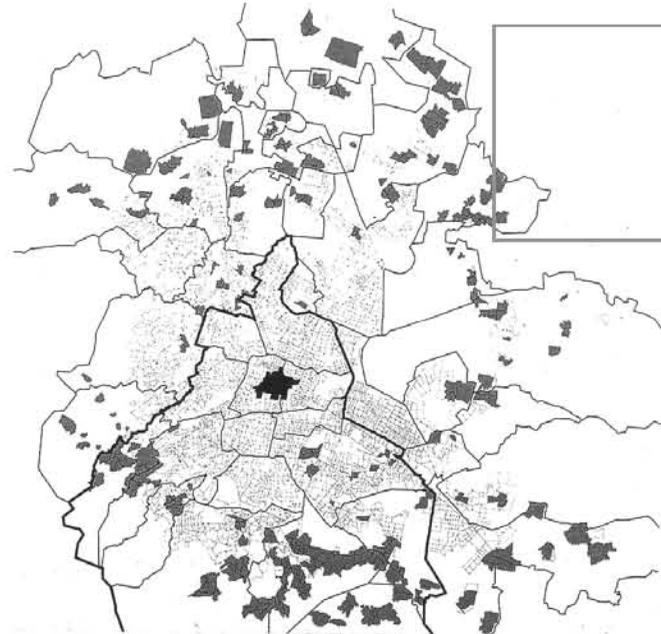


Imagen que muestra la Zona Metropolitana del Valle de México. Se señala la distribución de viviendas lo cual permite apreciar la extensión de la mancha urbana.

Fuente: Conapo 1998 en: Romero, Fernando, *Zona Metropolitana del Valle de México*, México: ed. Laboratorio de la Ciudad de México, 2000 Pg. 171

La ciudad de México ha experimentado, a través de los años importantes expansiones siendo actualmente una de las ciudades más grandes del mundo.

Según datos de la ONU² (1998) en 1990 la Zona Metropolitana del valle de México se encontraba en el tercer lugar entre las ciudades más pobladas del mundo registrando 15 millones de habitantes siendo Tokio con 25 millones de habitantes la más poblada.

vida contemporánea. Sesión XIX, Nairobi, 1976. UNESCO. En: Díaz-Berrio, Fernández Salvador, *Protección del patrimonio cultural urbano*, México: Ed. Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1986, pg.137

² Fuente: ONU, 1998, en: Romero, Fernando, *Zona Metropolitana del Valle de México*, México: ed. Laboratorio de la Ciudad de México, 2000 Pg. 16

La segunda mitad del siglo XX, el Valle de México experimentó un proceso sin precedente de crecimiento, tanto de su población como en la ocupación de su territorio.³

Esto conlleva una dinámica urbana muy intensa la cual se manifiesta en el caos que se advierte en sus calles.

Por otro lado, la ciudad posee una gran riqueza patrimonial. El INAH⁴ cuenta en su catálogo con 4,277 monumentos históricos en el distrito federal considerando un universo de 7,000 monumentos.

El modernismo ha sido motivo de cambio para la morfología de la ciudad. Esto se puede ejemplificar con los cuerpos de agua que existían en la ciudad que por razones de insalubridad tuvieron que ser entubados.

La cuenca del Valle de México formaba un continuo lacustre de más de 2,000km2..⁵

³ www.medigraphic.com

⁴ <http://www.inah.gob.mx/mohi/my-html/4001.html>

⁵ Fuente: Krieger, 1996, en: Romero, Fernando, *Zona Metropolitana del Valle de México*, México: ed. Laboratorio de la Ciudad de México, 2000 Pg. 103

*"En todas partes del mundo, con el pretexto de expansión o de modernismo, destrucciones ignorantes de lo que destruyen y reconstrucciones irreflexivas e inadecuadas, ocasionan un grave perjuicio a ese patrimonio histórico"*¹

¹ Considerando en la Recomendación relativa a la salvaguardia de los conjuntos históricos y su función en la



Antiguo Canal de Ixtacalco
Kalach, Alberto, *La ciudad y sus Lagos*,
México: ed. Clío 1998 Pg. 40

Así relata Berta Tello Peón la situación de la colonia Santa María la Rivera:

*“Al correr de los años, en el siglo XX, la calzada de la Verónica se denominó a partir de 1934 Melchor Ocampo, y una década después el río Consulado fue entubado. En los años setenta, esta vía se convirtió en parte del Circuito Interior”*⁶

⁶ Tello, Peón Berta, *Santa María la Ribera*, México: ed. Clío,

Por otro lado, el proceso de adaptación de la ciudad a las nuevas necesidades vehiculares resultado del crecimiento demográfico y al desarrollo de la tecnología automotriz alteró también el paisaje urbano. La ampliación de las calles originales implicó la transformación de la traza original y la demolición de

1998, pg. 25

algunas construcciones de valor patrimonial importante.

La construcción de los ejes viales en los años setenta es tal vez una de las transformaciones más dramáticas que han sufrido las colonias centrales de la ciudad dejando así, como menciona Berta Tello, avenidas mutiladas sin casas ni fachadas.

*“dividieron a la colonia al convertir la calle de Alzate en eje vial durante la década de los años setenta. En la acera norte se derrumbaron todas las construcciones y quedó una avenida mutilada, sin casas ni fachadas”*⁷

Estas avenidas son ahora frentes comerciales y además filtro para la disgregación de las colonias. Es decir, la conveniencia que presentan las avenidas a nivel comercial hace que dicho efecto se cuele al interior de la misma dando paso a la degradación de inmuebles originales con la adaptación de los mismos al uso comercial lo cual conlleva la instalación de toldos y anuncios que degradan la imagen urbana.

En el esquema elaborado por Erdmann Gormsen, se presenta la manera en la que se han transformado los

⁷ ibidem

cascos coloniales en las ciudades latinoamericanas en donde se observa la ciudad antigua y su expansión a partir de la modernización primero, y de la metropolización después.⁸

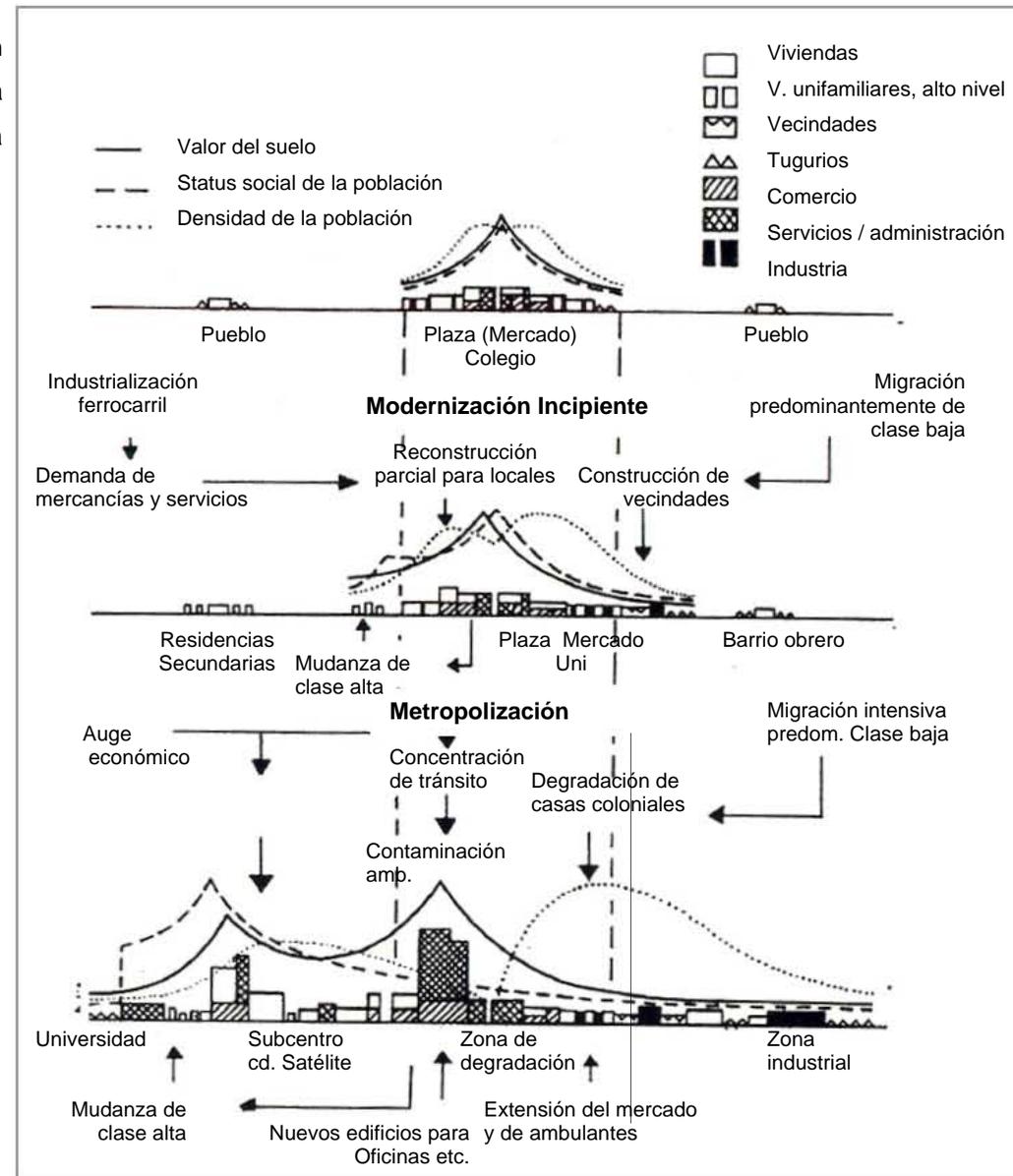
En el esquema se confirma que la accesibilidad es el factor que favorece la expansión de las ciudades y así el abandono de los cascos antiguos que al volverse tan conflictivos expulsan a los pobladores empezando por aquellos cuyas posibilidades económicas son mayores.

El conflicto principal en los centros es resultado de la gran concentración de servicios y comercios ya que representan a su vez una ubicación estratégica en la ciudad. Esto propicia contaminación y condiciones no aptas para la vivienda.

Desgraciadamente, los servicios y el comercio no son usos que favorezcan a la conservación de monumentos ya que conllevan efectos que en ocasiones alteran la estructura y fisonomía de los mismos. En la fase pre-industrial se aprecia la ciudad antigua la cual funciona correctamente para las necesidades de su momento.

En la etapa de modernización incipiente.

⁸ Gormsen, Erdmann (1978), en Díaz Berrio Salvador, *Conservación del Patrimonio Cultural en México*, México: ed. INAH, 1990, pg. 191



Se observa que, a partir de la introducción de la industria se empieza a poblar la ciudad como producto de la migración de personas provenientes del campo generan los primeros brotes de hacinamiento y la existencia de barrios de obreros a las afueras de la ciudad, lo cual va dando la pauta de su expansión.

Asimismo, al aumentar la industria y la población, hay un incremento en la demanda de servicios los cuales se localizan en el Centro al ser la posición más accesible.

Así, al volverse tan conflictivo el centro, las clases altas empiezan a mudarse a las afueras de la ciudad central. La etapa de la Metropolización presenta un escenario de caos a partir del centro, es decir, a partir del casco antiguo donde se encuentra el patrimonio cultural urbano. Este caos se traduce en contaminación, tránsito, cambios de uso de suelo, degradación, así como la migración de clase baja.

El predominio de servicios y comercio en el centro propicia lugares abandonados e inseguros en las noches además de generar ambulante, sitios de vicios, y giros negros entre otros.

Para este momento la clase media y alta ya no vive en el centro ya que este se convirtió en un lugar inseguro y degradado.

Este efecto que presentan muchas ciudades en el mundo afecta a la conservación del patrimonio.

El abandono es causa de deterioro por lo que al abandonar el casco antiguo dejándolo al comercio y todas las actividades que se derivan del mismo causan la pérdida del patrimonio cultural urbano.

Finalmente los factores naturales constituyen un elemento de deterioro para el patrimonio cultural.

En el caso de la ciudad de México, los fenómenos naturales que amenazan continuamente al patrimonio monumental son los sismos.

El sismo de 1985 marcó a la ciudad de México y al campo de la restauración de Monumentos.

257 tuvieron que ser demolidos y 724 más presentaron fracturas de diverso grado.”⁹

En el cuadro no.1 se puede demostrar el abandono de la zona central de la ciudad de México tomando en cuenta que la colonia Cuauhtémoc es la colonia central de la misma y que la delegación Venustiano Carranza la cual se encuentra en el centro oriente de la ciudad. Ambas colonias se encuentran ubicadas en la zona lacustre.

El primer periodo, de 1970 a 1980, el cual coincide con la construcción de los ejes viales, presenta un decremento de población en ambas delegaciones siendo mayor en la delegación Cuauhtémoc.

Evolución de la población en delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza 1970-1990					
	Total			Incremento	
	1970	1980	1990	70-80	80-90
Cuauhtémoc	925,752	841,983	595,960	-9.05	-29.21
V.Carranza	747,513	692,896	519,628	-7.31	-25.00
DDF	6,874,185	8,831,079	8,235,774	22.16	-6.74

Cuadro no.1
Fuente: INEGI, XI Censo General de Población y vivienda 1990, Distrito Federal, 1990, en Pradilla Cobos Emilio, *Vulnerabilidad sismos y sociedad en la ciudad de México, Protección Civil*, México: ed. DDF, 1996, pg.15

⁹En: Pradilla Cobos Emilio, *Vulnerabilidad sismos y sociedad en la ciudad de México, Protección Civil*, México: ed. DDF, 1996, pg 19



Sismo 1985,
en:<http://www.ssn.unam.mx/SSN/Doc/Sismo85/Fotos/f1.htm>

En el segundo periodo de 1980 a 1990, el cual coincide con el sismo de 1985, la delegación presenta un decremento de 29.21 y la delegación Venustiano Carranza de 25.00. Esto se puede relacionar comparando el decremento de población en las delegaciones centrales con relación al aumento de población en el Distrito Federal.

“La delegación Cuauhtémoc, por sí sola, absorbió el 80 por ciento de los daños ocasionados por el terremoto. El número de edificios fluctuó entre 240 y 258, otros El sismo igualmente afecto al Distrito Federal ahuyentando a su población hacia ciudades como Querétaro y Guadalajara, entre otras.

Finalmente, a partir del sismo de 1985 se hicieron ajustes en el reglamento de construcciones en relación a los factores de seguridad para la construcción de los inmuebles. Asimismo se atendieron las zonas centrales las cuales, además de ser aquellas con mayor número de monumentos fueron también las más afectadas, todas ellas ubicadas en las zonas lacustre y de transición del Distrito Federal.

El sismo acrecienta el abandono de las zonas afectadas y así el cambio de usos de suelo dando como resultado la degradación de los inmuebles.

Consideraciones en torno

a los Conjuntos Patrimoniales: 2.5 La colonia Roma



“Los últimos años del siglo XIX y los primeros del XX, marcan un cambio definitivo en la estructura física y social de la ciudad de México. Esta tuvo que enfrentar, de diferentes formas, el crecimiento de la población que se duplicó de 1877 a 1910, aumentando de 230 000 a 471 066 habitantes respectivamente.”²

¹ Imagen: Tavares López Edgar, *La colonia Roma*, México: ed. Clío (1995) Pg.24

² Vargas Salguero, Ramón, *Historia De La Arquitectura Y Urbanismo Mexicanos*, México: FCE, UNAM (1998) Volumen III, Tomo II, Capítulo IV, Pg. 133

Una forma de enfrentar el crecimiento de la población en la Ciudad de México fue por medio de las “colonias”, la unidad de crecimiento por excelencia durante el porfiriato.

La colonia Roma fue una de aquellas que nacieron en esta época de cambio en la Ciudad de México. El terreno donde se fundó, fue comprado el 24 de enero de 1902, la escritura pública firmada el 27 de febrero de 1903 y en 1906 las tres cuartas partes del fraccionamiento ya habían producido grandes ganancias a sus inversionistas.³

La colonia experimentó un gran desarrollo en sus inicios e incluso durante la Revolución Mexicana ya que la crisis financiera de la época propició la especulación y el acaparamiento de predios urbanos al ser estos una inversión segura durante el movimiento armado. Aunado a esta situación, la demanda de vivienda en la ciudad era mucha dada la gran migración que experimentaba al ser esta el lugar más seguro durante el primer momento de la revolución.⁴

³ Tavares López Edgar, *La colonia Roma*, México: ed. Clío (1995)

⁴ Jiménez, Muñoz Jorge H., *La traza del poder de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal*, México: ed. CODEX (1993) Pg. 141



PAPEL MONEDA EN CIRCULACION DURANTE LOS AÑOS DE 1914, 1915 Y 1916

Papel moneda emitido en Veracruz por el Gobierno constitucionalista.



Papel moneda emitido en Veracruz por el Gobierno constitucionalista.

Papel moneda emitido por el gobernador del Estado de México, doctor Gustavo Díaz.



Cartones de moneda fraccionaria, bordados falsificados a pluma y lápiz, motivo por el cual fueron justificados sus autores. →

Papel moneda en circulación durante los años de 1914 a 1916 lo que refleja la inestabilidad económica de esos tiempos. Casasola Gustavo, *Seis Siglos de historia Gráfica de México*, México: ed. Gustavo Casasola (1989) tomo 3

Después del movimiento armado, la colonia continuó su desarrollo experimentando cambios físicos y socioeconómicos que se vieron reflejados en su paisaje urbano.

*En la Roma vivieron los ricos de segunda, los pseudos-aristócratas [...] hasta que un día de los años cuarenta o cincuenta, emigraron, no a Europa, sino a la colonia Cuauhtémoc, a la Anzures, a Polanco y las Lomas.*⁵

Fue en esta época como se da uno de los primeros cambios de tipo socioeconómicos en la colonia. El uso original de sus edificios se fue sustituyendo por otros lo cual le restaba dignidad a sus residencias originales. La aparición de comercios provocó el deterioro de la imagen urbana debido a la publicidad y letreros que fueron invadiendo sus fachadas.

Al mismo tiempo, el acelerado crecimiento de la población en la ciudad de México, los adelantos tecnológicos en la construcción y el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad gracias a las obras de infraestructura urbana se manifestaron mediante una

densificación de la ciudad central. Reflejo de dicha densificación fue la aparición de altos edificios de departamentos. Así fue cambiando el paisaje urbano de colonias como la Roma la cual albergó en esos tiempos edificios del estilo art decó y funcionalista.

Otro gran cambio que sufrió la colonia Roma fue a causa de los ejes viales creados durante el sexenio de 1976-1982.

“Algunos de los camellones arbolados de la colonia han desaparecido, [...] en la avenida Yucatán existía un camellón con palmeras, casi todas las cuales fueron derribadas para crear un cortísimo eje vial”⁶

La colonia fue mutilada y transformada por los ejes 2 Poniente (Monterrey), Eje 2 Sur (Yucatán) y Eje 3 Poniente (Medellín) que se abrieron paso de manera brutal sin considerar en lo más mínimo al Conjunto Patrimonial.

Si como se apuntaba anteriormente, ahora no existe la perspectiva histórica suficiente para la valoración del

Patrimonio de finales del siglo XIX e inicios del siglo XX, en ese momento solo existían escasos 70 años de distancia lo cual no lo justifica ya que la conciencia histórica debe actualizarse continuamente para evitar pérdidas irreparables.



Imagen de un eje vial en la Ciudad de México.
Foto: Mariana Espinosa Palacios Macedo

⁵ Tovar de Teresa, Guillermo, en: *La colonia Roma*, México: ed. Clío (1995) pg. 14

⁶ *Ibidem* pg. 135

En 1985, el sismo fue otro suceso determinante para la colonia Roma siendo esta una de las zonas más afectadas por el fenómeno natural.

Las características del subsuelo que la sustenta hacen de la colonia un sitio vulnerable ante los movimientos telúricos.

La destrucción en la colonia fue muy dramática, sin embargo aquellos edificios que le dieron origen resultaron ser los sobrevivientes del desastre.

“Al recorrer la Roma pocos días después del terremoto y observar exteriormente las construcciones de las tres primeras décadas del siglo XX, pudimos percatarnos de que sólo tres casas se habían destruido totalmente y dos más en forma parcial.”⁷

Fue su sistema constructivo el que las salvó del derrumbe. La respuesta a los suelos altamente compresibles y zonas sísmicas en la época en la que fueron construidos fue mediante gruesos muros de carga ligados por medio de vigas sin juntas rígidas lo cual constituía un sistema bastante flexible además de su escasa altura, simetría y orden en las plantas.

El factor socioeconómico fue el que afectó de manera radical al conjunto ya que el abandono por parte de sus pobladores ocasionó la decadencia de la colonia.

Actualmente, la colonia Roma, así como otras colonias de la ciudad central experimentan un redesarrollo. La gran demanda de vivienda aunado a las políticas urbanas que favorecen la vivienda plurifamiliar en las dichas colonias han provocado cambios en la morfología urbana de la Roma con la construcción de grandes complejos habitacionales que no corresponden a la escala y fisonomía de la misma.

Sin afán de oponerse al desarrollo natural de la Ciudad, es importante afirmar que no es necesario afectar el Patrimonio Arquitectónico para satisfacer las necesidades habitacionales de la caótica urbe.

Flavio Salamanca apunta que: antes de este deterioro, hay que procurar crear nuevos “centros” periféricos a los cascos coloniales.

Si esto hubiese sido tomado en cuenta antes, no se hubiese mutilado la colonia con los ejes viales y no se hubiese afectado la escala y densidad original de la misma.



Imagen que muestra el deterioro de un edificio porfiriano a causa de los esfuerzos provocados por su colindante.

Foto: Mariana Espinosa Palacios Macedo

⁷ Ibidem pg. 146

Ya se han descrito a gran escala los grandes cambios en el paisaje urbano del Conjunto Patrimonial que conformó la colonia Roma. De manera particular se pueden señalar transformaciones como la que sufrió la actual plaza río de Janeiro que fue originalmente el centro de la colonia:

“En el centro de la colonia había un hermoso parque, el Roma, con una fuente circular que era modelo en su género.”⁸

En 1922 la plaza fue remodelada cerrándose al tráfico vehicular de las calles de Durango y Orizaba. En 1976 se añadió a su fuente original una réplica del David de Miguel Angel. La pequeña cerrada de esta misma plaza se abrió en 1945 y conduce casi exclusivamente a las oficinas de la parroquia de la Sagrada Familia.⁹

Actualmente la plaza carece de la importancia y majestuosidad de la cual gozaba en su origen siendo ahora un jardín encerrado en el mal funcionamiento de sus vialidades con una escultura que no corresponde al sitio.

Cambios semejantes han transfigurando la imagen original del Conjunto Patrimonial.

Aun cuando no es posible detener la dinámica natural de la ciudad, es importante considerar al patrimonio que está de por medio en la toma de decisiones cuando se propone una acción que pudiera afectar alguna estructura urbana antigua.

La mutilación y deformación de la misma le resta valor lo cual repercute en el ámbito socio económico ya que una zona tradicional resulta muy atractiva para sus visitantes y apreciada por sus habitantes.



Imagen de la plaza original

Imagen: Tavares López Edgar, *La colonia Roma*, México: ed. Clío (1995) Pg. 25



Imagen actual de la plaza

Imagen: <http://ciudadmexico.com.mx/zonas.htm>

⁸ Tavares López Edgar, *La colonia Roma*, México: ed. Clío (1995) Pg. 25

⁹ Ibidem pg. 135

Como ya se apuntó antes, para todo proyecto de intervención en un conjunto patrimonial, es necesario el estudio del estilo original del mismo.

El estilo original de la colonia Roma, el cual le da sus características esenciales, es el ecléctico.

El eclecticismo fue una respuesta estilística que adoptó la Ciudad de México durante el Porfiriato ya que era el modelo que se observaba en las grandes ciudades del mundo. El eclecticismo fue el estilo representativo del mundo capitalista que, según afirma Ramón Vargas Salguero, en el caso mexicano predominó en la segunda mitad del siglo XIX.¹⁰ Dicho modelo extendió su influencia durante el primer tercio del siglo XX siendo además un modo de vida en la ciudad de México, primero para los aristócratas y después para aquellos que quisieron formar parte de la “elite porfiriana”.

Ramón Vargas indica que el término “eclecticismo” se acuña en la obra: *Vida y opiniones de los filósofos* (225 d.n.e) en relación al filósofo de Alejandría, Potamón (63-14 a.n.e) al haber “seleccionado” lo mejor de las opiniones de cada “escuela” filosófica:

“eclēktiké ascesis, que literalmente significa “escuela seleccionadora” y a la que también se le denomina escuela ecléctica, de eclēktiké, seleccionar.”¹¹

Así se dibujó el paisaje urbano característico de la colonia Roma, a partir de una selección de elementos de diferentes estilos de la arquitectura europea.

Barros Cristina,
Buenrostro Marco, *Vida Cotidiana, ciudad de México 1850-1910*, México: ed. CONACULTA, Fondo de Cultura Económica, 2003, pg.185



¹⁰ Vargas Salguero, Ramón, *Historia de la Arquitectura: el Porfiriato*, México: ed. UAM (1989) Pg. 213

¹¹ ibidem Pg. 97

El estilo ecléctico, según Edgar Tavares¹², se conservó hasta la primera mitad de los años veinte. Actualmente, la colonia Roma conserva algunos de sus edificios originales, sin embargo, como Conjunto Patrimonial se encuentra gravemente mutilado. Algunas calles de la colonia cuentan aun con gran parte de sus edificios originales sin embargo se observan edificios de otras épocas ó lotes baldíos que alteran la armonía del conjunto. Un ejemplo de ellas es de la que se ocupa el caso de estudio, la calle de Colima ubicada muy cerca de la actual plaza río de Janeiro, origen de la colonia.

El catálogo publicado por el INBA (2001), considera en su catálogo 90 inmuebles en la calle de Colima la cual en algunos tramos goza de una gran armonía en su conjunto.

Con acciones puntuales como el tratamiento en una de sus calles podría asegurarse la conservación del conjunto ya que funcionaría como un detonante para una regeneración mayor.

Las posibilidades de conservación de la colonia dependerán de la valoración del mismo.

“Devolverle su antiguo porte señorial es materialmente imposible, pero no lo es salvar del deterioro y la demolición indiscriminada el patrimonio arquitectónico que aún posee, formado por aproximadamente 1,100 inmuebles de construidos en el periodo que va de 1903 a 1939; estos inmuebles, en su mayoría, cumplen con dignidad la función habitacional para la que fueron creados.”¹³

Con respecto a lo anterior, el INAH considera en su catálogo 4 inmuebles y el INBA 1,086 lo cual se acerca mucho al estimado de Edgar Tavares. Esto quiere decir que en caso de intervención, todos los inmuebles de la colonia, menos los 4 considerados en el catálogo del INAH, necesitarán una declaratoria presidencial para ser protegidos de manera más seria.

Esta situación hace que el conjunto sea vulnerable ante las fuertes leyes de mercado las cuales hacen que el valor del suelo sea muy alto. De esta manera se desfavorece la conservación del uso original de sus edificios patrimoniales ya que la densidad demandada supera a la que ofrecen dichos edificios.

Los edificios originales, así como afirma Edgar Tavares se adaptan fácilmente a las necesidades actuales, sin embargo el valor del suelo hace que su conservación resulte poco redituable.

Lo anterior se refiere únicamente al valor económico sin embargo es el valor sociocultural el que debe regir en casos como el de la colonia Roma, el interés histórico, artístico y social que señala el autor.

“Su patrimonio arquitectónico la convierte en la más rica y homogénea de todas las colonias establecidas en la ciudad de México a fines del siglo XIX y principios del XX.”¹⁴

Finalmente, como afirma Edgar Tavares, es imposible volver el conjunto a su estado original más sin embargo todavía es tiempo de cambiar los criterios en los planes de desarrollo urbano, a gran escala, y la conciencia de los desarrolladores inmobiliarios, los habitantes y visitantes de la colonia en una escala menor.

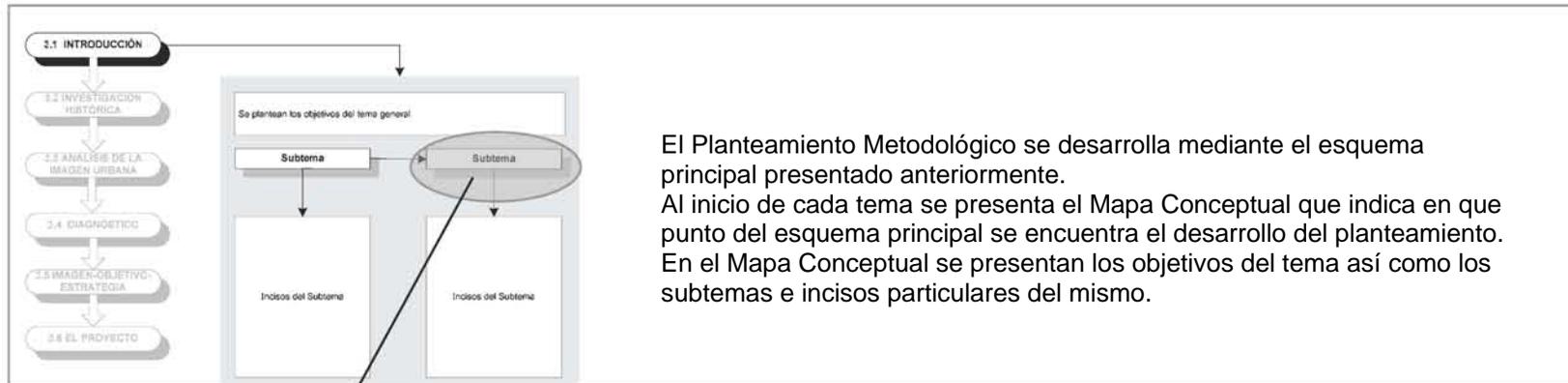
¹² Tavares López Edgar, *La colonia Roma*, México: ed. Clío (1995) Pg.132

¹³ ibidem Pg 175

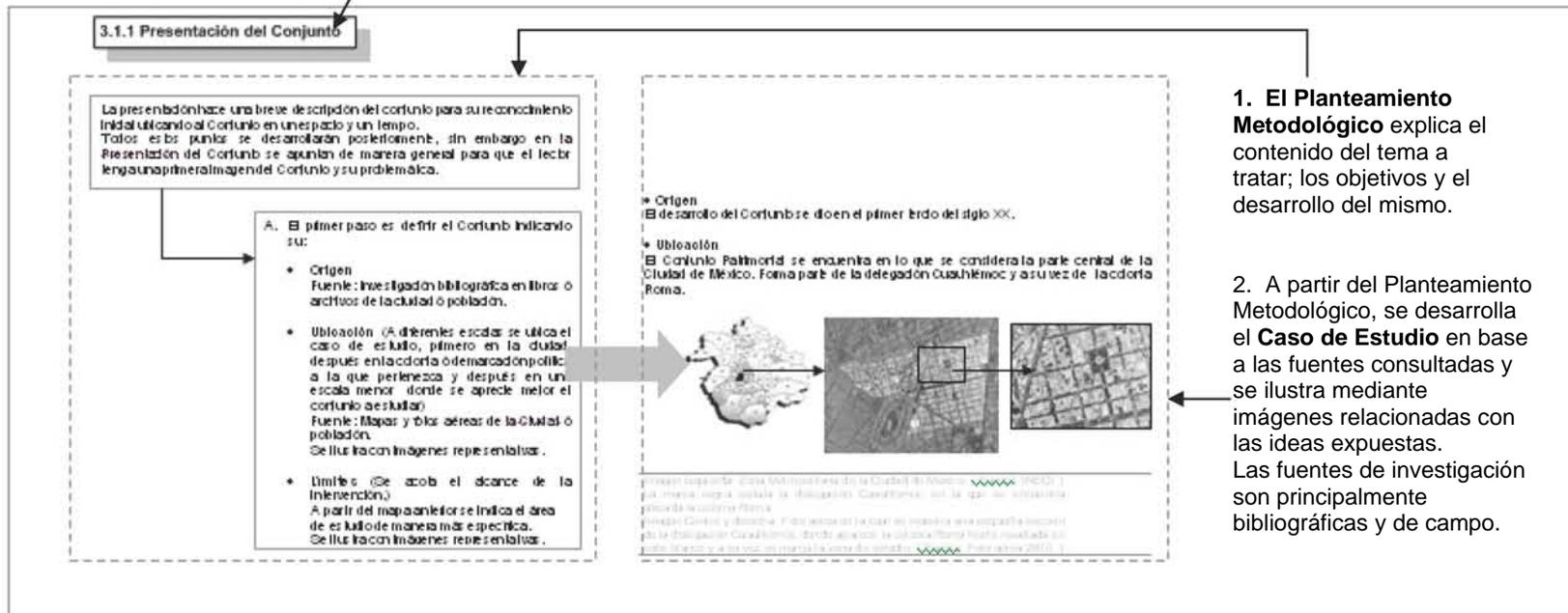
¹⁴ ibidem Pg 175

3. PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO PARA LA INTERVENCIÓN DE CONJUNTOS PATRIMONIALES

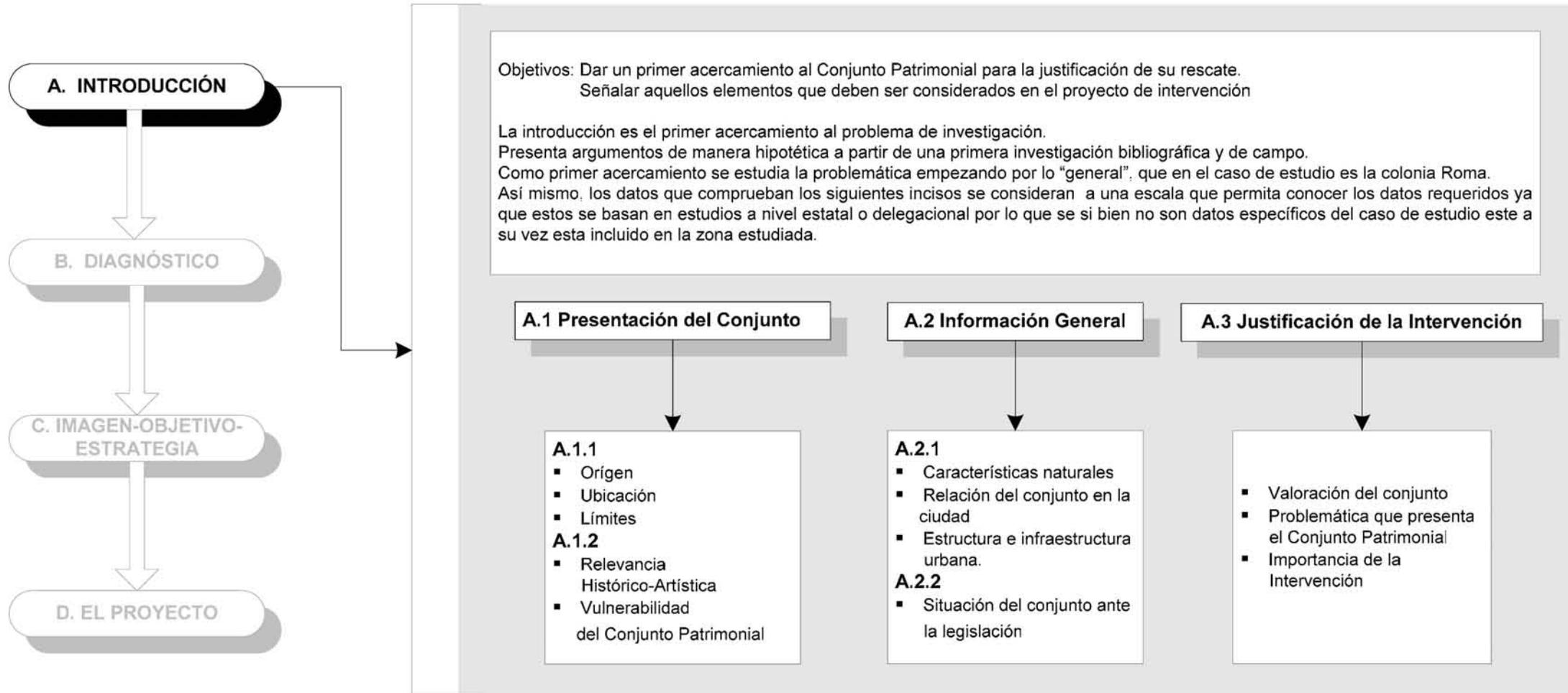
Caso de estudio: La calle de Colima, colonia Roma



(Mapa conceptual del Planteamiento Metodológico)



(Desarrollo del Planteamiento Metodológico)



A.1 Presentación del Conjunto

La presentación hace una breve descripción del conjunto para su reconocimiento inicial ubicándolo en un espacio y un tiempo.
Todos estos puntos se desarrollan posteriormente, sin embargo en la Presentación se apuntan de manera general para que el lector tenga una primera imagen del Conjunto y su problemática.
La presentación del conjunto contempla los siguientes puntos:

A.1.1

- Origen
- Ubicación
- Límites

A.1.2

- Relevancia Histórico-Artística
- Vulnerabilidad del Conjunto Patrimonial

A.1.1

El primer paso es definir el Conjunto indicando su:

▪ Origen

Se ubica al Conjunto en el tiempo en el que inició su desarrollo.
Se anotan los datos cronológicos que se consideren importantes.
Fuente: Investigación bibliográfica en libros ó archivos de la ciudad ó población.

▪ Ubicación

A diferentes escalas se ubica el caso de estudio, primero en la ciudad, después en la colonia ó demarcación política a la que pertenezca y después en una escala menor donde se aprecie mejor el conjunto a estudiar
Fuente: Mapas y fotos aéreas de la Ciudad ó población.

A.1.1

▪ Origen

El desarrollo del Conjunto se dio en el primer tercio del siglo XX.
El terreno donde se fundó, fue comprado el 24 de enero de 1902, la escritura pública firmada el 27 de febrero de 1903 y en 1906 las tres cuartas partes del fraccionamiento ya habían producido grandes ganancias a sus inversionistas.¹

▪ Ubicación

El Conjunto Patrimonial se encuentra en lo que se considera la parte central de la Ciudad de México. Forma parte de la delegación Cuauhtémoc y a su vez de la colonia Roma.



Imagen Izquierda: Zona Metropolitana de la Ciudad de México, (Fuente: INEGI)
La marca negra señala la delegación Cuauhtémoc en la que se encuentra ubicada la colonia Roma.

Imagen Centro y derecha: Foto aérea en la cual se muestra una pequeña sección de la delegación Cuauhtémoc donde aparece la colonia Roma Norte resaltada en color blanco y a su vez se marca la zona de estudio. (Fuente: Foto aérea 2000.)

¹ Tavares López Edgar, *La colonia Roma*, México: ed. Clío (1995)

▪ **Límites**

Se determina el alcance de la intervención. A partir del mapa anterior se indica el área de estudio de manera más específica. El alcance se determina en relación a los objetivos del proyecto de intervención.

A.1.2 A grandes rasgos se exponen las razones por las cuales se debe intervenir el conjunto a partir de:

▪ **Su relevancia histórico-artística**

Menciona que el Conjunto Patrimonial es muy importante por sus características físicas y su trascendencia a través del tiempo

Fuente: Investigación bibliográfica en libros ó archivos de la ciudad.
Investigación de campo.

▪ **Vulnerabilidad del Conjunto Patrimonial**

Menciona que el Conjunto Patrimonial está en riesgo de deterioro ó pérdida.

Se detecta mediante la observación del conjunto en relación al estado de conservación del mismo.

Fuente: Investigación de campo

▪ **Límites**



La zona de estudio se encuentra al Norte de la colonia Roma. Se trata de la calle de Colima en su tramo entre av. Insurgentes y la calle de Orizaba.

(Fuente: Guía Roji
<http://www.guiaroji.com.mx>)

A.1.2

▪ **Su relevancia histórico-artística**

La calle de Colima es una de las primeras calles desde la fundación de la colonia y a su vez, la colonia Roma es una de las más antiguas de la Ciudad las cuales significaron la primera expansión de la misma al comienzo de la vida independiente del país.

El estilo ecléctico de sus inmuebles originales le un ambiente característico dentro de la Ciudad.

▪ **Vulnerabilidad del Conjunto Patrimonial**

Actualmente la colonia Roma experimenta un redesarrollo el cual se hace sin tomar en cuenta las características originales de la colonia lo que repercute en la pérdida de la armonía en el conjunto.

Debido a diferentes factores socioeconómicos existe un deterioro físico en los edificios originales. Uno de estos factores es debido al abandono de los mismos.

La zona de estudio actualmente cuenta con gran parte de sus edificios originales, sin embargo esta en riesgo de perderlos debido a lo anteriormente expuesto.

El comercio y los cambios de uso de suelo han provocado un deterioro en los edificios y en la imagen del Conjunto Patrimonial.

A.2 Información General

La Información General reúne datos básicos acerca del sitio donde se encuentra el caso de estudio.
Dichos datos generan un marco real de la situación actual del Conjunto.
Así se pueden conocer las posibilidades del proyecto de intervención.
La información se ilustra con fotografías de la zona de estudio y planos relacionados con la misma.
La Información General contempla los siguientes puntos:

A.2.1

- Características naturales
- Relación del conjunto en la ciudad
- Estructura e infraestructura urbana.

A.2.2

- Situación del conjunto ante la legislación

A.2.1 Sus características en relación al contexto natural y físico.

▪ **Características naturales**

Indica aquellos elementos como el relieve del sitio el cual es parte del paisaje urbano. Asimismo se mencionan datos importantes para el proyecto de intervención como: el clima, la precipitación pluvial y las características del subsuelo.)

▪ **Relación del conjunto en la ciudad**

Menciona la manera en la que el conjunto actúa como parte de un sistema llamado Ciudad. De esta manera se conoce la vocación actual de la colonia para posteriormente considerar cambios en la misma en función de la conservación de su patrimonio.

A.2.1

▪ **Características Naturales:**

El relieve de la delegación es sensiblemente plano, es menor al 5%.

El clima es templado, con temperatura media anual de 17.2°C y presenta una precipitación pluvial promedio anual de 618 mililitros.

La colonia se asienta dentro del área antiguamente ocupada por el lago de Texcoco, por lo que predominan los suelos arcillosos.

Se encuentran en la zona III, lacustre, según la clasificación del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.²

- **Relación del conjunto en la ciudad:** Se considera a la delegación Cuauhtémoc, el corredor comercial y de servicios más importante de la ciudad. La colonia Roma es una de las colonias de la delegación Cuauhtémoc las cuales por estar ubicadas en la zona central de la ciudad tuvieron un acelerado cambio en sus usos de suelo lo que la coloca como una colonia predominantemente con usos de suelo comercial y de oficinas. Esta condición hace que la ciudad se relacione con la colonia mediante dichos servicios.³

² Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, México: ed. D.D.F., (2004)

³ ibidem

- **Estructura e infraestructura urbana.**
Indica si la colonia cuenta o no con los servicios de estructura e infraestructura necesarios.

Fuentes: Investigación bibliográfica en publicaciones del estado ó de la ciudad que hablen de la demarcación política.
Investigación de campo.

A.2.2 Instrumentos legales para la defensa del patrimonio.

- **Situación del conjunto ante la legislación**
(Menciona las consideraciones que hace la legislación hacia el patrimonio del conjunto. Dichas consideraciones constituyen un instrumento de defensa para el conjunto.)

Fuentes: Investigación bibliográfica, en publicaciones del estado ó de la ciudad y de la dependencia encargada de la salvaguarda del patrimonio arquitectónico.

- **Estructura e infraestructura urbana.**

En cuanto a su equipamiento y servicios la colonia cuenta con todos aquellos servicios necesarios.⁴

A.2.2

- **Situación del conjunto ante la legislación:**

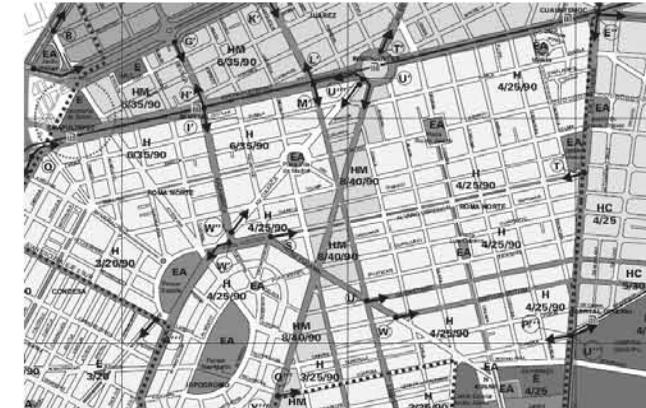
Los usos de suelo planteados en el Plan Parcial de desarrollo urbano establecen en la colonia usos de suelo predominantemente habitacionales con servicios de barrio y alturas restringidas.

Se puede decir que el Plan Parcial plantea la conservación de la vocación original de la colonia para la conservación del patrimonio.⁵

El INAH, cuya competencia son aquellos inmuebles anteriores al siglo XX considera en su catálogo de protección cuatro inmuebles⁶ en la colonia Roma que a pesar de no ser todos parte de dicho periodo son protegidos por la institución debido a su gran relevancia.

El INBA, cuya competencia es la protección de aquellos inmuebles a partir del siglo XX considera aproximadamente 1,086.⁷

El INAH protege a todos aquellos inmuebles catalogados vigilando aquellas acciones que se pretendieran hacer sobre ellos. A diferencia del INAH, el INBA requiere de una declaratoria presidencial para tener dicha autoridad sobre los inmuebles por lo que la protección que puedan dar a los mismos es más limitada. En la colonia Roma existen algunos inmuebles protegidos mediante declaratoria presidencial, sin embargo no son muchos los que cuentan con dicha protección.



⁴ ibidem

⁵ Imagen: *Plan parcial de desarrollo urbano*, Delegación Cuauhtémoc, México:ed. D.D.F. (1997)

⁶ Fuente: Instituto Nacional de Antropología e Historia, Coordinación Nacional de Monumentos Históricos, Subdirección de catálogo y zonas.

⁷ Fuente: INBA, Dirección de Arquitectura y Patrimonio Artístico Inmueble

A.3 Justificación de la Intervención

La Justificación de la Intervención presenta aquellos motivos ó argumentos que apoyarán la propuesta de intervención.
Se desarrollan aquellos puntos expresados en el punto 3.1.1 de manera más detallada.
La iustificación de la intervención a su vez se divide en:

- Valoración del conjunto
- Problemática que presenta el Conjunto Patrimonial
- Importancia de la Intervención

- **Valoración del Conjunto**
La valoración del Conjunto se basa en los acuerdos para la conservación de monumentos y zonas monumentales presentados en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, artísticas e históricas. Estos documentos son:
 1. Las Declaratorias de monumentos Artísticos: Para la protección y vigilancia de los inmuebles que corresponden al siglo XX y posteriores
 2. Las Declaratorias de Zona de Monumentos Históricos: Para la protección y vigilancia de aquellas zonas cuyo conjunto representa un patrimonio importante.Dichos documentos contemplan una sección titulada "Considerando" en la que se plantean aquellos valores que justifican la iniciativa legal.
En base a estos considerandos se estructura la valoración del conjunto destacando los siguientes puntos:

- **Valoración del Conjunto**

- a. Sus inmuebles son muestra de un estilo definido en la historia de la arquitectura y representativo de una época en la ciudad considerando que:
 - La colonia Roma es una muestra del estilo ecléctico en la Ciudad de México el cual, a su vez, fue el estilo representativo del Porfiriato en la Ciudad de México.
- b. La zona es un reflejo cultural de la historia de la ciudad considerando que:
 - Fue planteada como una colonia habitacional para las clases alta y media de finales del siglo XIX.
 - La zona refleja un momento histórico en la ciudad en el cual se buscaba la modernidad y belleza de la misma en un rompimiento con el antiguo régimen colonial.
 - El modelo utilizado para dicho fin fue considerado en ese momento como el modelo de modernidad y belleza, el modelo europeo, principalmente el francés.
- c. Sus inmuebles presentan un sistema constructivo característico de una época considerando que:
 - Su sistema constructivo es a base de muros de carga y vigas de madera o viguetas de acero.

- a. Por qué sus inmuebles sean muestra de un estilo definido en la historia de la arquitectura y representativo de una época en la ciudad.
- b. Por qué la zona sea un reflejo cultural de la historia de la ciudad
- c. Por qué sus inmuebles presenten un sistema constructivo característico de una época
- d. Por qué sus inmuebles presenten un sistema constructivo que presenta características plásticas especiales
- e. Por qué sus inmuebles sean ejemplos de los primeros en su tipo en la ciudad
- f. Por sus constructores
- g. Por la antigüedad del asentamiento en dicho sitio
- h. Por haber sido testigo de un evento histórico importante para el país
- i. Por la importancia del asentamiento en la historia del país.
- j. Por las características específicas que posee:
 - Por su traza
 - Por el número de edificios con valor histórico importante y los valores individuales que cada uno posee.
- k. Por sus espacios representativos (plazas, parques..)

Fuentes: Bibliográficas y de campo.

Fuentes para la construcción del planteamiento metodológico:

Declaratoria de monumento artístico del inmueble ubicado en la calle de Sinaloa no.97, colonia Roma

Declaratoria de monumento artístico del inmueble ubicado en la calle de Berlín no.36 y 38, colonia Juárez

Declaratoria de monumento artístico del inmueble ubicado en la calle de Zacatecas no.95, colonia Roma

Declaratoria de monumento artístico del inmueble que ocupa la Secretaría de Salud Declaratoria de zona de monumentos históricos en la ciudad y puerto de Veracruz, en el municipio de Veracruz, estado de Veracruz.

- Los entresijos son a base de rellenos de tierra, tablado ó enladrillado.
 - Se encuentran además ejemplos de bóvedas catalanas a base de viguetas de acero.
- d. Sus inmuebles presentan un sistema constructivo que resulta en características plásticas especiales considerando que:
 - La cantera utilizada en sus fachadas genera colores y texturas muy especiales.
 - Presenta un original uso del tabique aparente con aparejos decorativos.
 - El uso de las pastas con polvo de mármol y los diferentes acabados que presentan las fachadas son características especiales de la colonia Roma.
 - e. Sus inmuebles son ejemplos de los primeros en su tipo en la Ciudad considerando que:
Durante la época de desarrollo de la colonia se desarrollaron nuevas tipologías habitacionales resultado de la influencia extranjera y como rompimiento al antiguo régimen colonial. Dichas tipologías nuevas son las nuevas casas suburbanas en forma de chalets, palacetes o villas así como las posteriores casas alineadas al paramento de la calle resultado de la subdivisión de los predios originales. Así mismo se dieron ejemplos de las primeras casas en “privada” y los primeros “edificios de departamentos”.
 - f. Sus constructores son importantes en la historia de la arquitectura de la ciudad destacando en la calle de Colima José de la Lamma y el ingeniero Peñasco.
 - g. La antigüedad del asentamiento en dicho sitio data de principios del siglo XX siendo una de las primeras colonias de la Ciudad.
 - h. La colonia Roma fue testigo de eventos trascendentes para la Ciudad de México como lo fue la Revolución Mexicana en 1910, y la guerra Cristera entre otros.
 - i. El asentamiento fue importante en la historia de la ciudad ya que el desarrollo de las colonias significó la expansión de la misma. Fundada en un contexto histórico en el que el gobierno de Porfirio Díaz lograba

un gran desarrollo económico para el país reflejándose principalmente en la Ciudad por medio de su arquitectura y obras públicas. La colonia Roma fue una de las primeras colonias que contaban con estos privilegios.

- j. Las características del conjunto son importantes dentro de la Ciudad considerando que:
 - Su traza caracterizada por calles y avenidas amplias con camellones arbolados así como sus esquinas en pancoupé y sus jardines le dan cualidades urbanas las cuales son agradables para el peatón y crean un paisaje urbano de gran calidad.
 - La colonia Roma cuenta con un gran número de inmuebles importantes siendo cuatro considerados en el catálogo del INAH y 1,086 en el catálogo del INBA. La calle de Colima, de 59 inmuebles 45 están en el catálogo del INBA.⁸
- k. Los espacios representativos de la colonia son muchos siendo la calle de Orizaba y la plaza Río de Janeiro aquellos vinculados con el caso de estudio.

⁸ Instituto Nacional de Antropología e Historia, Coordinación Nacional de Monumentos Históricos, Subdirección de catálogo y zonas.
INBA, Dirección de Arquitectura y Patrimonio Artístico Inmueble
Fuentes: Tavares López Edgar, *La colonia Roma*, México: ed. Clío (1995)
Jiménez, Muñoz Jorge H., *La traza del poder de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal*, México: ed. CODEX (1993)
Tello Peón Bertha, *Arquitectura del Porfiriato*, Mexico: ed. UNAM, Instituto de Investigaciones Estéticas, (1994)
Barros Cristina, Buenrostro Marco, *Vida Cotidiana, ciudad de México 1850-1910*, México: ed. CONACULTA, Fondo de Cultura Económica, (2003)
Katzman, Israel, *La arquitectura contemporánea mexicana : Precedentes y desarrollo*, México:ed. SEP, (1963)
Katzman, Israel, *Arquitectura del siglo XIX en México*, México: ed. UNAM, Centro de Investigaciones Arquitectónicas, (1973)

▪ **Problemática que presenta el conjunto**

La problemática se puede deducir a partir de un análisis de la situación actual del sitio.

Dicho análisis se hace por medio de la investigación de campo principalmente en la cual, a partir de la observación del paisaje urbano y el funcionamiento de la zona se conoce su estado físico, social y económico.

El estado físico, social y económico son indicadores del proceso en el que se encuentra la zona. Dicho proceso puede ser: declinación de la zona, redesarrollo, auge, entre otros.

Al identificar el proceso se puede plantear la manera de revertirlo en caso de ser negativo.

La problemática justifica el proyecto de intervención ya que indica aquellos riesgos que pudiera correr el patrimonio monumental.

Fuentes: Investigación de campo
Publicaciones de mercado inmobiliario.

▪ **Problemática que presenta el conjunto**⁹

El cambio de usos de suelo el cual convirtió a la colonia en una colonia predominantemente de servicios lo cual generó varias problemáticas siendo una de ellas la gran demanda de estacionamiento. Dicha demanda es parcialmente resuelta por medio de los terrenos baldíos resultado de la demolición de edificios colapsados durante el sismo de 1985. Esta solución no es positiva para la imagen de la colonia ya que representan vacíos urbanos importantes.

El cambio de vocación en la colonia y el sismo de 1985 representaron un deterioro físico y social muy importante.

En los últimos años la colonia ha experimentado un proceso de redesarrollo en vivienda propiciado por dos factores: por una parte como efecto de imitación al fenómeno iniciado en la colonia Hipódromo Condesa el cual consiste en una revaloración de la misma atrayendo a habitantes nuevos y por otro lado, por la gran demanda y por consiguiente oferta de vivienda nueva en la zona central de la ciudad, esto último propiciado por el gobierno de la Ciudad a partir de su iniciativa llamada "Bando 2" la cual favorece e impulsa la construcción de vivienda nueva en esta zona de la Ciudad.

Estas situaciones colocan al patrimonio arquitectónico de la colonia en una posición de riesgo ya que no contemplan la protección del mismo sino su destrucción tanto en los cambios de uso de sus edificios como en la búsqueda de la densificación para sacar el mayor provecho al suelo. Así mismo la incrustación de nueva arquitectura sin tomar en cuenta la armonía del Conjunto Patrimonial rompe la unidad del mismo.

Por lo anterior es importante tomar medidas que regulen dicho redesarrollo en función de la conservación del patrimonio cultural en la zona.

⁹ Fuentes: Tavares López Edgar, *La colonia Roma*, México: ed. Clío (1995)
Metros Cúbicos.com, no.64, ed. Metros Cúbicos ediciones, Octubre 2005

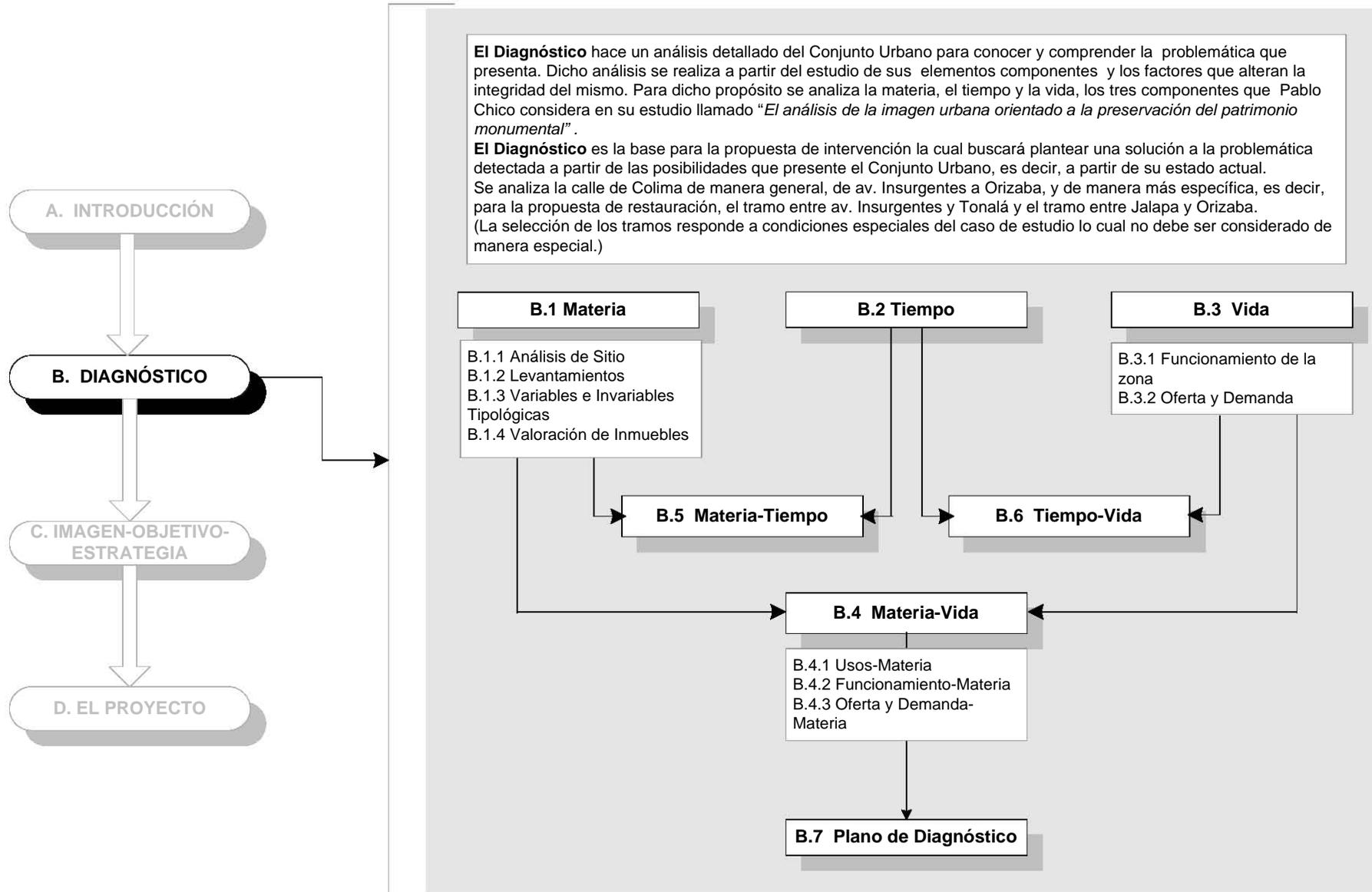
▪ **Importancia de la Intervención**

De manera hipotética y en base a la información antes señalada se plantea dicha justificación a partir de las siguientes preguntas:

- a. ¿Por qué es importante la intervención del conjunto? (a partir de la conservación de un valor esencial para el caso de estudio)
- b. ¿Por qué es importante la intervención del conjunto? (a partir de los riesgos a los que está sujeto)
- c. ¿Qué pasaría en caso de que se perdiera el conjunto patrimonial?
- d. ¿Qué ventajas conllevaría su intervención?

▪ **Importancia de la Intervención**

- a. La importancia de la intervención en la calle de Colima es, principalmente, que cuenta aún con un patrimonio muy completo, es decir, por su conjunto.
- b. Es importante su intervención ya que actualmente han habido pérdidas irreparables y si no se actúa a tiempo se podría dar la pérdida total del conjunto. El abandono sufrido en los años precedentes y el redesarrollo que experimenta actualmente la colonia pueden provocar la pérdida del patrimonio arquitectónico y de la armonía del conjunto.
- c. La pérdida de alguno de los edificios que se encuentran alineados al paramento, significa la ruptura de la continuidad visual e incluso la continuidad estructural ya que en ocasiones comparten el muro medianero el cual forma parte de la estructura de dichos inmuebles. La pérdida de la armonía del conjunto le restaría valor económico y cultural al mismo.
- d. El mejoramiento de la imagen del Conjunto Patrimonial lo hará más atractivo para sus habitantes, visitantes y posibles inversionistas. Así podría darse un aumento en plusvalía de la zona. La intervención de la calle de Colima, como una acción puntual, podría producir un efecto de catálisis en el resto de la colonia. Es decir, a partir de la intervención de una calle se podría expandir el proceso de revitalización a toda la colonia. Así mismo representaría la conservación del patrimonio monumental de la Ciudad de México lo cual es parte de su historia e identidad.



EL ANÁLISIS DE LA IMAGEN URBANA ORIENTADO A LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO MONUMENTAL

Pablo Chico¹

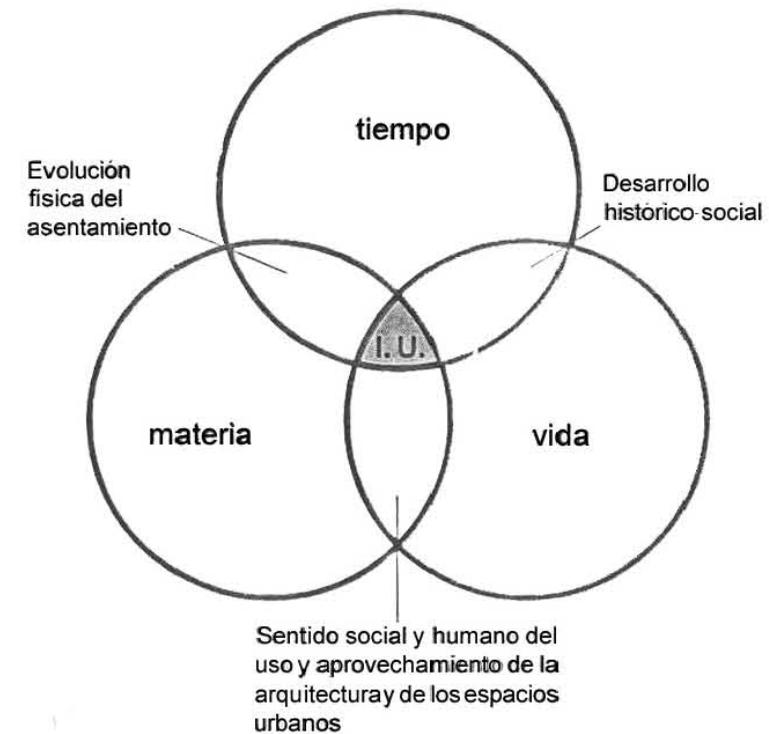
Como se mencionó anteriormente, para el diagnóstico del Conjunto Patrimonial se analizan la Materia, el Tiempo y la Vida, lo que Pablo Chico considera como los grandes componentes de la Imagen Urbana.

El análisis que propone el autor está dirigido a la preservación del Patrimonio Monumental por lo que se adapta al planteamiento propuesto.

El autor concibe a la Ciudad a partir de sus grandes componentes: El tiempo, la materia y la vida entendiendo al Tiempo como aquellos acontecimientos históricos desde el origen del conjunto hasta su situación actual, a la Materia como los componentes espaciales del conjunto y la Vida como las actividades individuales y colectivas que se desarrollan en el conjunto.

A su vez, existen relaciones entre cada uno de los componentes que generan información particular, es decir, el Tiempo y la Vida significan el desarrollo histórico-social del Conjunto; la Vida y la Materia el sentido social y humano del uso y aprovechamiento de la arquitectura y de los espacios urbanos; y la Materia y el Tiempo la evolución física del asentamiento.

El esquema resultante es dibujado por el autor de la siguiente manera:



¹ Chico, Pablo, *El análisis de la imagen urbana orientado a la preservación del patrimonio monumental*, en: Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo 2, Conservación de Patrimonio Urbano y Arquitectónico, México: ed. Universidad Autónoma de Chiapas, facultad de Arquitectura (1996)

B.1 Materia

Se analizan los componentes espaciales del Conjunto Urbano.
El Conjunto Patrimonial se encuentra inscrito dentro de un Conjunto Urbano, entendiéndose al último como una unidad compuesta por un Conjunto original y las adiciones agregadas al mismo.
El diagnóstico comienza con el análisis del estado actual del Conjunto Urbano hasta llegar a un estudio detallado de los inmuebles del Conjunto Patrimonial, es decir, aquellos que constituyen el ambiente histórico-artístico del Conjunto, a partir de los cuales se referirán las acciones de intervención.
El análisis se realiza a partir de las fachadas ya que estas son las que componen el Conjunto Urbano.
El diagnóstico consta de los siguientes puntos:

B.1.1 Análisis de Sitio

B.1.2 Levantamientos:

- a. Urbano
- b. Fotográfico
- c. Arquitectónico
- d. Fábrica
- e. Daños y deterioros

B.1.3 Variables e Invariables Tipológicas

B.1.4 Valoración de inmuebles

B.1.1 Análisis de Sitio

Se hace una breve descripción del estado actual del conjunto observando siguiente:

→ La relación de inmuebles con valor patrimonial e inmuebles sin valor patrimonial. (Se realiza un plano en donde se indican en color negro aquellos inmuebles con valor patrimonial para así conocer la densidad monumental de la zona).

→ La unidad que pudiera tener el conjunto y la armonía que exista entre sus elementos.

→ El estado de conservación de los inmuebles con valor patrimonial.

La descripción se ilustra con fotografías.

Fuentes: de campo y bibliográfica.

B.1.1 Análisis de Sitio

→ El Conjunto Patrimonial se encuentra bastante completo, es decir, existe un gran número de inmuebles originales, aquellos que conforman la unidad del mismo. Esta situación permite que exista un ambiente histórico-artístico importante.

En el plano se pueden observar en color negro los inmuebles considerados en el catálogo del INBA.

En total son 43 inmuebles catalogados y 22 predios ó inmuebles sin catalogar lo cual constituye un 66% de valor patrimonial en el conjunto.





→ Los inmuebles que no pertenecen a la época y estilo original de la colonia no se integran en lo absoluto al conjunto, es decir, su expresión formal y estilística es totalmente independiente al mismo.

Imagen: Colima no.184 y no.194

→ Existen predios baldíos lo cual rompe la continuidad del conjunto.

Imagen: Colima no.187

→ El estado de conservación de los inmuebles con valor patrimonial es muy variado. Existen unos en muy buenas condiciones y otros en muy malas siendo los primeros los más recurrentes, que a pesar de no estar en óptimo estado conservan su integridad formal.

Se dice que no se encuentran en óptimo estado ya que conservan sus elementos originales y los daños son menores como agregados y falta de mantenimiento.

Caso de inmueble en buen estado de conservación. En fachada, el faltante importante es la herrería original. Conserva su recubrimiento original de cantera. Imagen: Colima no. 264



→ Existen casos en los que la integridad formal de los inmuebles se conserva así como sus elementos esenciales, sin embargo existe frecuentemente el caso de daños menores pero irreversibles como es el caso de fachadas de cantera dañadas por la aplicación de pintura vinílica.

Imagen: Colima esq. Insurgentes

B.1.2 Levantamientos:

b. Fotográfico

Se realiza un levantamiento del Conjunto mediante fotografías en secuencia que posteriormente se ensamblan para obtener un "larguillo".

El levantamiento fotográfico es un registro del conjunto que apoyará al resto de los levantamientos siendo la referencia más completa del mismo al contener información del color, fábrica, forma, etc, todo aquello que será analizado por separado posteriormente.

(El caso de estudio se ejemplificará en uno de los frentes de la calle de Colima, el frente Noreste entre Insurgentes y Tonalá.)



Levantamiento Fotográfico correspondiente a la calle de Colima, entre Insurgentes y Tonalá, vista Noreste.

³ Referencia: Plano D.04

B.1.2 Levantamientos:

c. Arquitectónico

Es la información gráfica que será la base para los siguientes análisis y la propuesta de intervención.

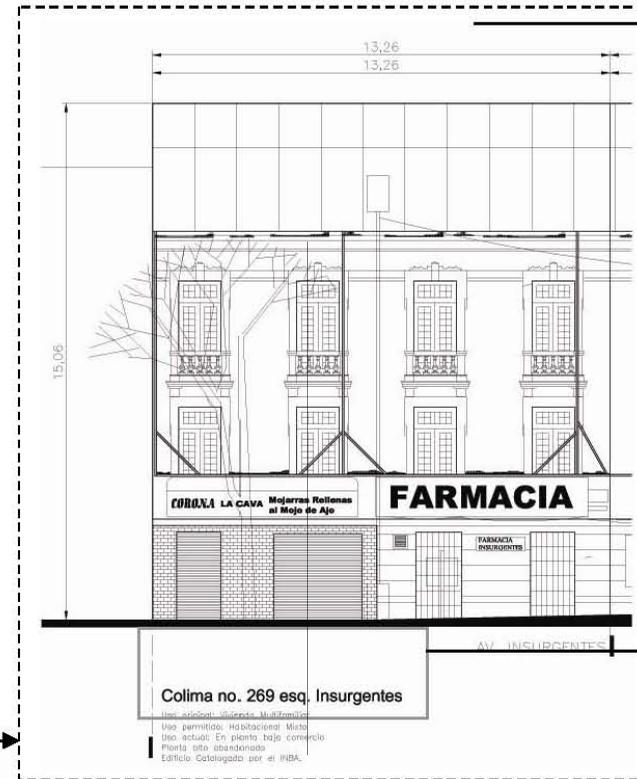
Se registran todos los elementos existentes en fachada, incluyendo los agregados al inmueble original.

Se toma el registro de todo el frente, incluyendo aquellos inmuebles que carezcan de valor patrimonial.

Se toma el registro de todo el frente, incluyendo aquellos inmuebles que carezcan de valor patrimonial.

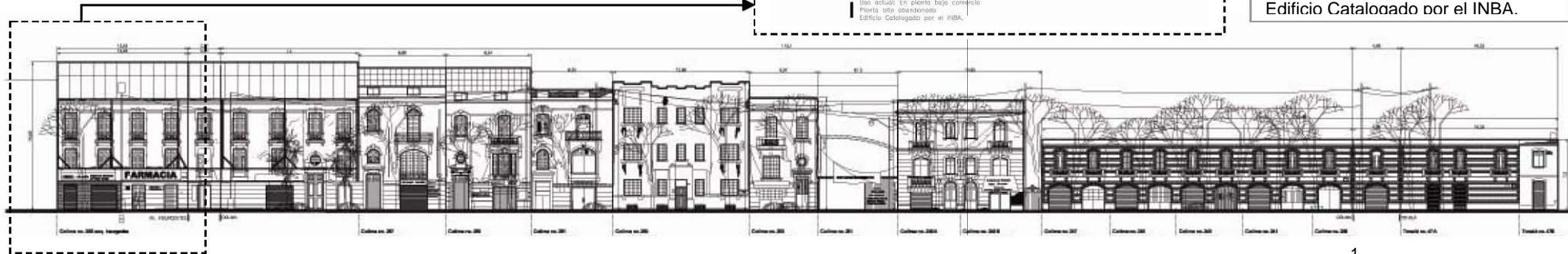
Así mismo se registra la vegetación, mobiliario urbano, postes, cables y todo aquello que se encuentre en el Conjunto.

Fuente: Investigación de campo y Plan



Cotas generales

Colima no. 269 esq. Insurgentes
 Uso original: Vivienda Multifamiliar
 Uso permitido: Habitacional Mixto
 Uso actual: En planta baja comercio
 Planta alta abandonada
 Edificio Catalogado por el INBA.



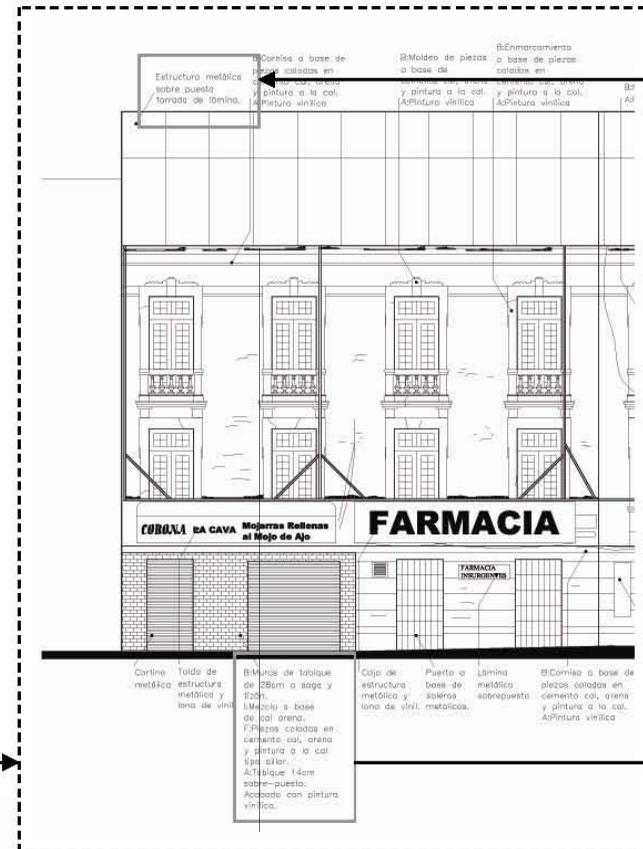
¹ Referencia: Plano D.05

B.1.2 Levantamientos:

d. Fábrica
 Se registran los materiales de los que están hechos los inmuebles.
 La información se asienta en los planos base mediante letreros referidos al elemento al cual se refiere la especificación.
 Se registra:
 B: Base (composición del muro)
 I: Acabado inicial
 F: Acabado final
 A: Agregados

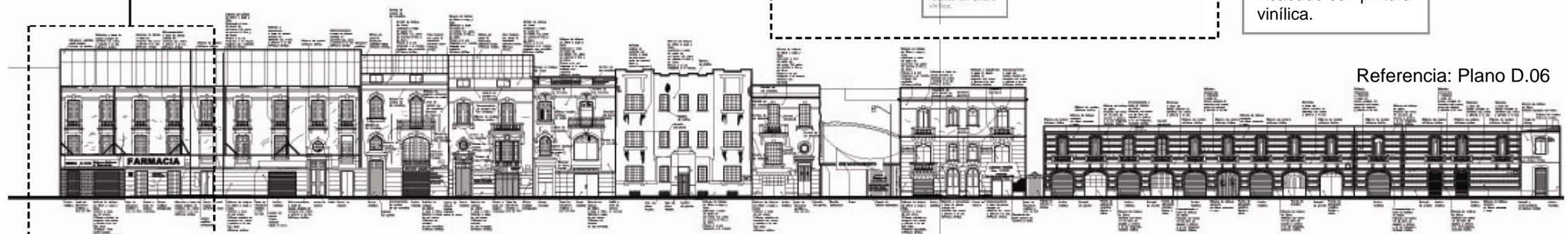
Los elementos adosados a la fachada también se indican.

Fuentes: Investigación de Campo y Bibliográfica.



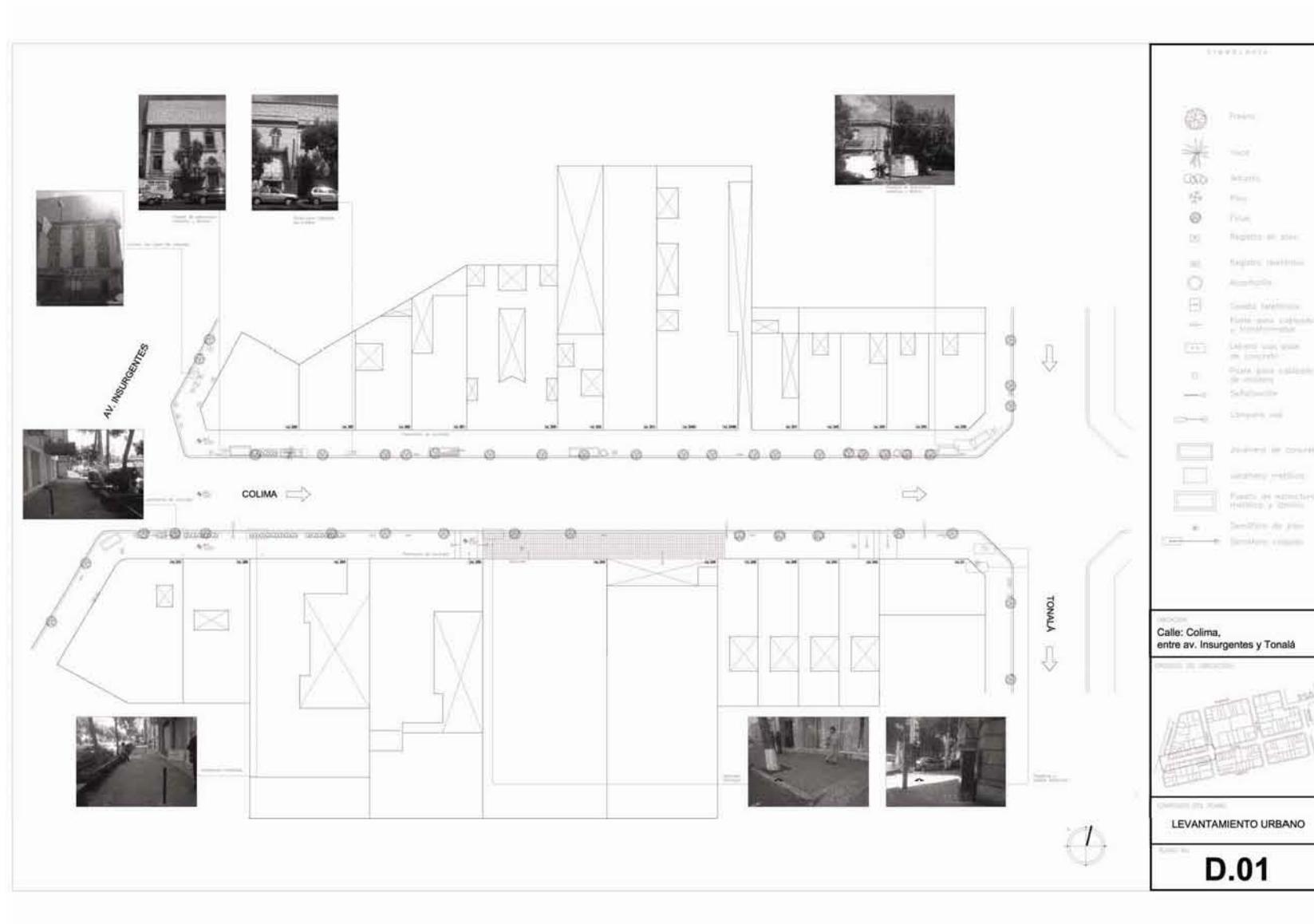
Estructura metálica sobre puesta forrada de lámina.

B: Muros de tabique de 28cm a soga y tizón.
 I: Mezcla a base de cal arena.
 F: Piezas coladas en cemento cal, arena y pintura a la cal tipo sillar.
 A: Tabique 14cm sobre-puesto. Acabado con pintura vinílica.

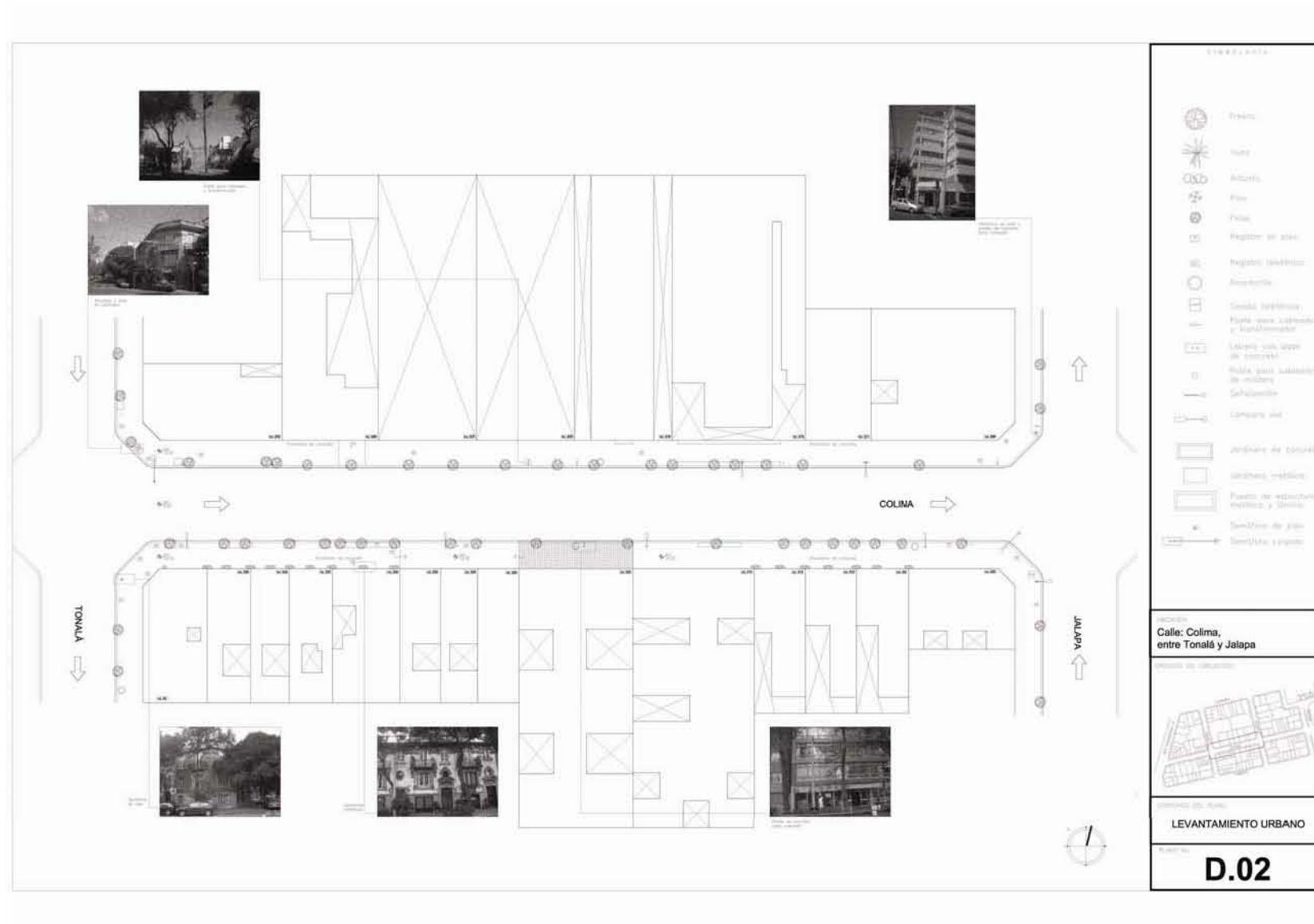


Referencia: Plano D.06

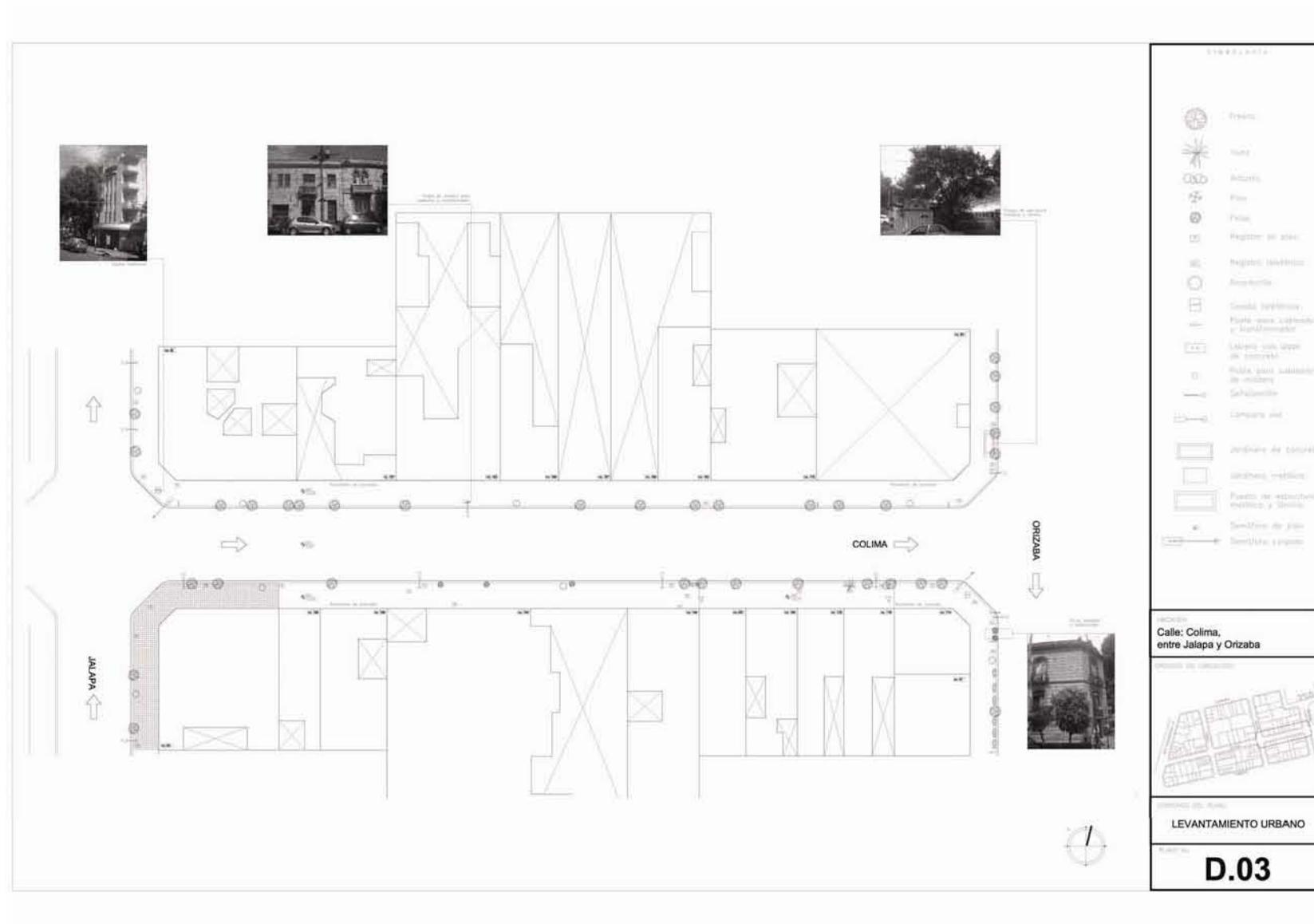
Fuentes: Lade, Kart, *Yesería y Estuco*, Barcelona: ed. Gustavo Gilli (1960), Gárate Rojas, Ignacio, *Artes de la cal*, Madrid: ed. Ministerio de Cultura, Instituto de conservación y restauración de bienes culturales (1993), Prado Núñez, Ricardo, *Procedimientos de Restauración y materiales*, México: ed. Trillas (2000), Katzman, Israel, *Arquitectura del siglo XIX en México*, México: ed. UNAM, Centro de Investigaciones Arquitectónicas (1973), Katzman, Israel, *La arquitectura contemporánea mexicana: Precedentes y desarrollo*, México: ed. SEP, (1963), Ayala Alonso, Enrique *La casa de la Ciudad de México, Evolución y transformaciones* México: ed. CONACULTA (1996), Vicente Martín Hernández, *Arquitectura doméstica de la ciudad de México 1890-1925* México: ed. UNAM (1981), Tavares López Edgar, *La colonia Roma*, México: ed. Clío (1995)

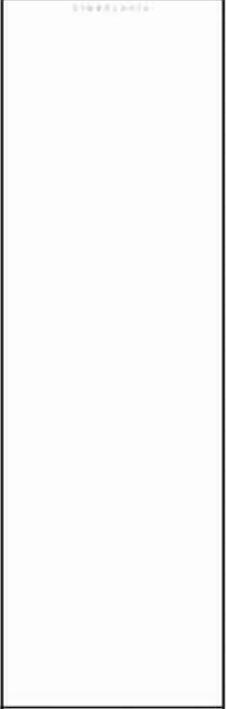


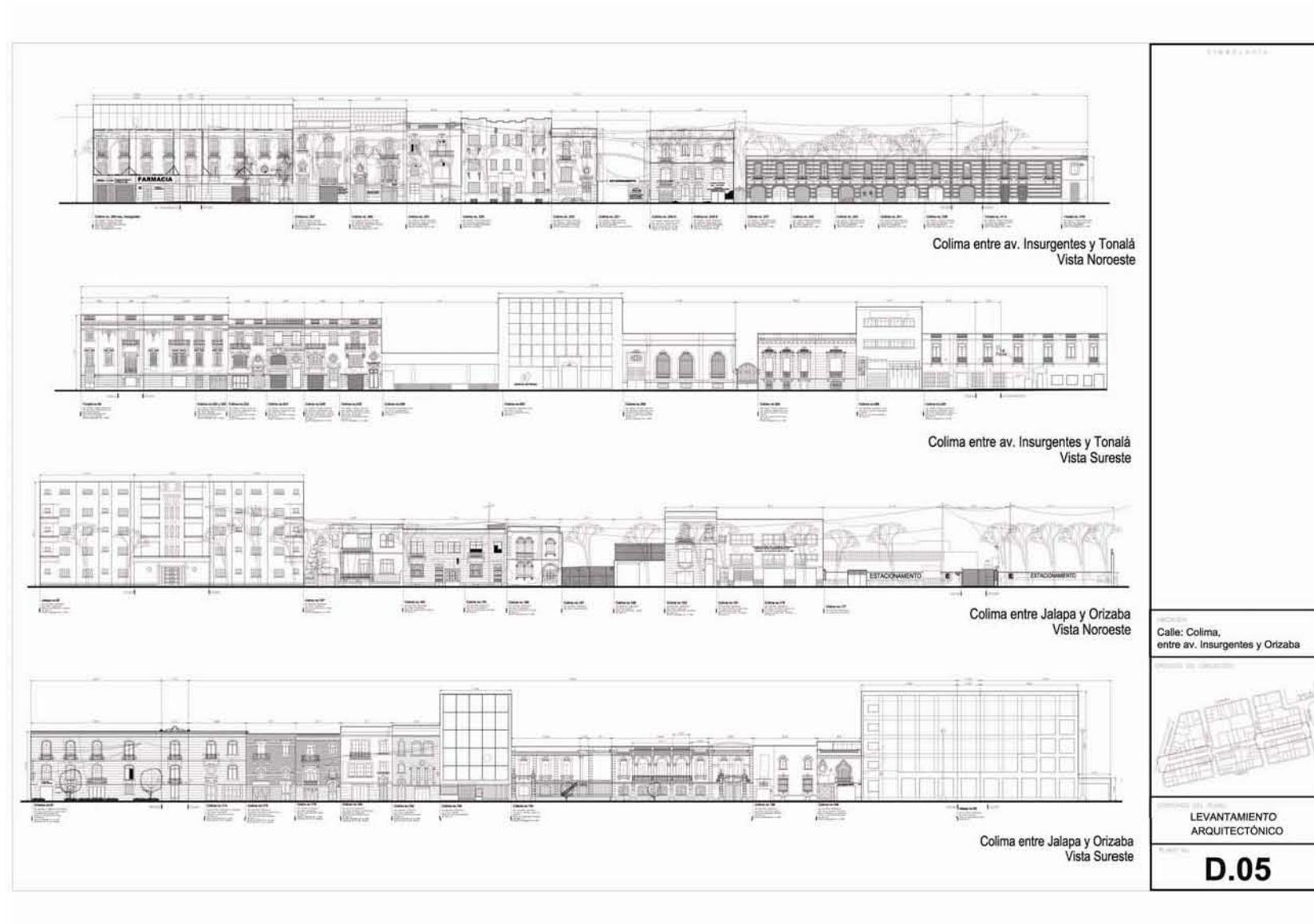
PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO PARA LA INTERVENCIÓN DE CONJUNTOS PATRIMONIALES
 Caso de estudio: la calle de Colima en la colonia Roma



PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO PARA LA INTERVENCIÓN DE CONJUNTOS PATRIMONIALES
 Caso de estudio: la calle de Colima en la colonia Roma



	
Colima entre av. Insurgentes y Tonalá Vista Noroeste	
	
Colima entre av. Insurgentes y Tonalá Vista Sureste	
	
Colima entre Jalapa y Orizaba Vista Noroeste	
	
Colima entre Jalapa y Orizaba Vista Sureste	
	
	Calle: Colima, entre av. Insurgentes y Orizaba
	
	LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO
	D.04







B.1.3 Variables e Invariables Tipológicas

La propuesta de Marina Waisman se interpreta y pone en práctica de la siguiente manera:

- a. Primera identificación de Variables en el Conjunto
- b. Diseño del “Sistema de Diferenciación” adecuado al caso de estudio
- c. Selección de la muestra para el análisis
- d. Análisis de la muestra
- e. Descripción de Variables e Invariables Tipológicas.

a. Primera identificación de Variables en el Conjunto

Se identifican las variables que de manera natural expresa el conjunto.

b. Diseño del “Sistema de Diferenciación” adecuado al caso de estudio

A partir de las variables encontradas, se eligen aquellos “objetos” del Sistema de Diferenciación que mejor puedan explicar dichas variables considerando que:

- ✓ Cada objeto del sistema de diferenciación genera cierto número de variantes o “tipos”
- ✓ Que a su vez entre los objetos pueden existir relaciones
- ✓ Que un objeto puede incluir ciertos aspectos del otro

Nota: Los primeros puntos se desarrollan de manera hipotética por lo que el proceso no es lineal. Es decir, es posible regresar al primer o segundo punto y hacer las modificaciones necesarias para el mejor resultado del proceso.

a. Primera identificación de Variables en el Conjunto

Las variables que de manera natural expresa el conjunto son:

- a.1. Las diferentes formas que tienen los inmuebles
- a.2. Los diferentes estilos
- a.3. El tamaño de los inmuebles
- a.4. La composición de sus elementos en fachada
- a.5. La decoración en fachada
- a.6. El acabado final en fachada y la calidad de la fábrica de los elementos decorativos

b. Diseño del “Sistema de Diferenciación” adecuado al caso de estudio

Los objetos que mejor explican las variantes mencionadas son:

Forma (y valor estético): Explica la variante con el mismo nombre (a.1), y está relacionada con el estilo (a.2)

Función: Determina al tamaño (a.3) y a la forma (a.1)

Estructura: Determina la composición de los elementos en fachada (a.4), las formas que tienen los inmuebles (a.1), y el tamaño de los inmuebles (a.3)

Requerimientos Sociales: Determina el tamaño del inmueble (a.3), la calidad del acabado final en fachada, sus elementos decorativos (a.6) y la decoración que pueda presentar la misma (a.5).

c. Selección de la muestra para el análisis

A partir del conocimiento de todos los elementos del Conjunto, y de los objetos a analizar, se selecciona una muestra significativa mediante la identificación de “tipos”. Es decir, se buscan aquellos elementos que sean diferentes entre sí para un mejor análisis del Conjunto.

d. Análisis de la muestra

Se procede al Análisis de cada uno de los elementos seleccionados previamente. El análisis se hace a manera de descripción y se apoya con imágenes representativas.

c. Selección de la muestra para el análisis

La muestra se seleccionó primero, a partir de la **Función**, es decir, se buscaron las diferentes variantes de inmuebles según las tipologías existentes. El **tamaño** también fue una variante importante ya que es indicador del estrato económico al cual perteneció el inmueble lo que permitió hacer una clasificación más específica:

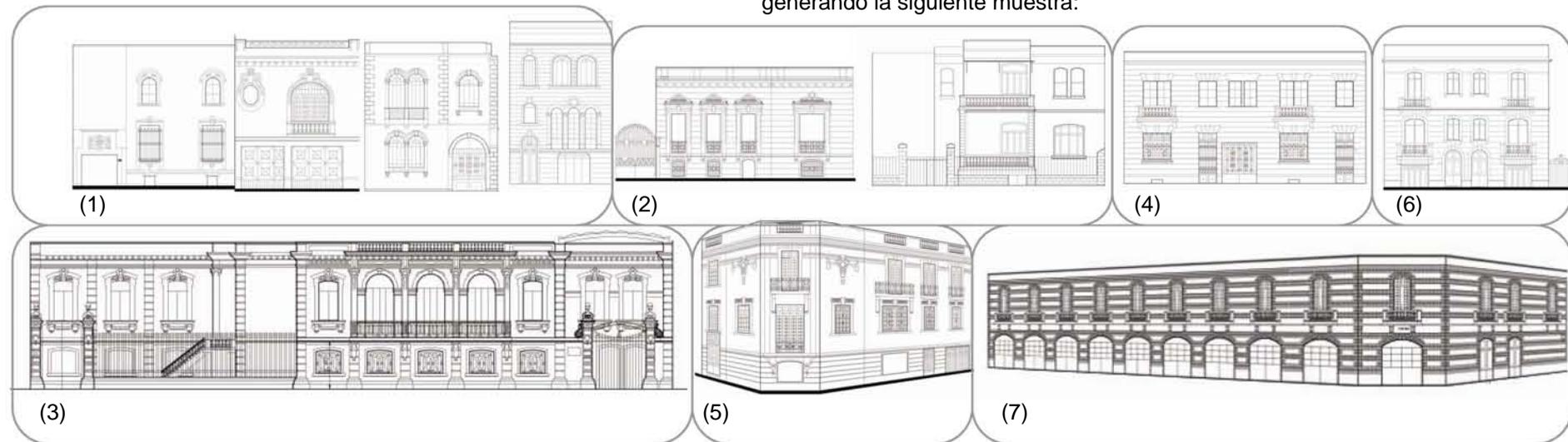
El Conjunto en su origen fue primordialmente habitacional encontrando las siguientes variantes (es una primera clasificación que se revisará después):

Habitacional unifamiliar y plurifamiliar

Habitacional unifamiliar: (1) Casa sola para clase media
(2) Casa sola para clase media alta
(3) Residencia para clase alta

Habitacional plurifamiliar: (4) Par de casas para clase media
(5) Par de casas para clase media alta
(6) Casas en “privada”
(7) Departamentos para clase media baja

Después, a partir de dicha diferenciación de elementos, se hizo una segunda selección de “tipos” según las variantes **Formales** que presentan los inmuebles generando la siguiente muestra:



Dibujos: Mariana Espinosa Palacios Macedo

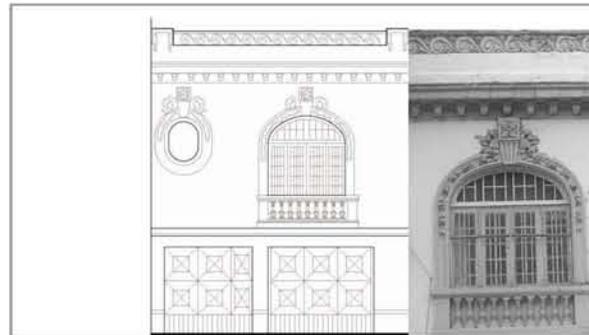
d. Análisis de la muestra

Inmueble ubicado en la calle de Colima no. 196
Dibujo: MarianaEspinosa Palacios Macedo
Foto: MarianaEspinosa Palacios Macedo



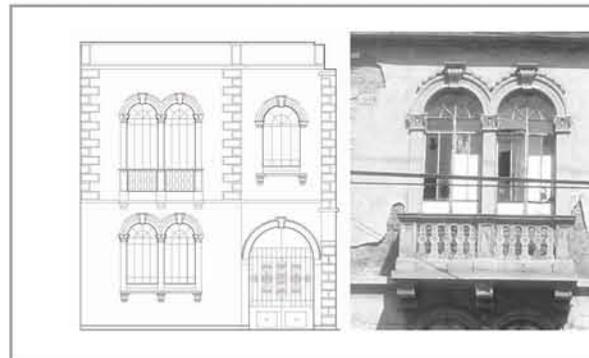
Forma: Compuesto por dos volúmenes alineados al paramento, uno remetido con respecto al otro. De composición asimétrica ya que un volumen es dos veces más el ancho del segundo generando dos rectángulos verticales de diferentes tamaños.
Función: Casa habitación suburbana unifamiliar en dos niveles y un semisótano.
Estructura: Muros de carga de 7x14 x 28cm, entrepisos de terrado soportado por tejamanil y vigería de madera cubierto con duela machambrada.
Requerimientos Sociales: Su acabado final en fachada fue de aplanado en aplanado de cal y polvo de mármol con acabado final en martinilla. Sus enmarcamientos, rodapié y demás elementos decorativos son en cantera. Su decoración es sencilla con elementos de tipo nacionalista y otros de tipo neobarroco.

Inmueble ubicado en la calle de Colima no. 198
Dibujo: MarianaEspinosa Palacios Macedo
Foto: MarianaEspinosa Palacios Macedo



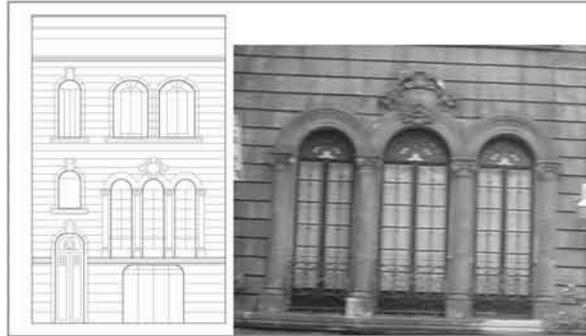
Forma: Compuesto por un solo volumen alineado al paramento. Este volumen a su vez se encuentra dividido en tres cuerpos horizontales por medio de molduras.
Función: Casa habitación suburbana unifamiliar en dos niveles.
Estructura: Muros de carga de 7x14 x 28cm, entrepisos de terrado soportado por tejamanil y vigería de madera cubierto con duela machambrada.
Requerimientos Sociales: Su acabado final en fachada fue de aplanado en aplanado de cal y polvo de mármol con acabado final en martinilla. Sus enmarcamientos, rodapié y demás elementos decorativos son en cantera. Su decoración es sencilla con elementos de tipo nacionalista y otros de tipo neobarroco.

Inmueble ubicado en la calle de Colima no. 189
Dibujo: MarianaEspinosa Palacios Macedo
Foto: MarianaEspinosa Palacios Macedo



Forma: Compuesto por dos volúmenes alineados al paramento, uno remetido con respecto al otro. De composición asimétrica ya que un volumen es aproximadamente una vez y media más el ancho que el segundo generando dos rectángulos verticales de diferentes tamaños.
Función: Casa habitación suburbana unifamiliar en dos niveles.
Estructura: Muros de carga de 7x14 x 28cm, entrepisos de terrado soportado por tejamanil y vigería de madera cubierto con duela machambrada.
Requerimientos Sociales: Molduras, pretilas, cornisas y elementos decorativos a base de piedra artificial. El acabado de su fachada es de aplanado en aplanado de cal y polvo de mármol y su acabado final en martinilla. Su decoración es sencilla con elementos de tipo neo románico y otros de tipo neobarroco.

Inmueble ubicado en la calle de Colima no. 183
Dibujo: MarianaEspinosa Palacios Macedo
Foto: MarianaEspinosa Palacios Macedo



Forma: Compuesto por un volumen alineado al paramento dividido en tres cuerpos horizontales por medio de molduras.
Función: Casa habitación suburbana unifamiliar en tres niveles.
Estructura: Muros de carga de 7x14 x 28cm, entrepisos de terrado soportado por tejamanil y vigería de madera cubierto con duela machambrada.
Requerimientos Sociales: Molduras, pretilas, cornisas, elementos decorativos y recubrimiento de fachada en cantera. Su decoración es sencilla con elementos de tipo neo barroco.



Forma: Compuesto por un volumen alineado al paramento.
Función: Par de casas unifamiliares en dos niveles.
Estructura: Muros de carga de 7x14 x 28cm, entrepisos de terrado soportado por tejamanil y vigería de madera cubierto con duela machambrada.
Requerimientos Sociales: Molduras, pretilas, cornisas y elementos decorativos a base de piedra artificial. El acabado de su fachada es de aplanado de cal y polvo de mármol y su acabado final en martinilla. Sus enmarcamientos son mediante elementos geométricos.

Inmueble ubicado en la calle de Colima no. 193
Dibujo: MarianaEspinosa Palacios M.
Foto: MarianaEspinosa Palacios M.



Forma: Compuesto por un volumen alineado al paramento dividido en dos cuerpos horizontales por medio de molduras. Se separa de una de sus colindancias para permitir el acceso a las viviendas interiores así como para generar un patio de iluminación y ventilación.
Función: Vivienda plurifamiliar compuesta por un par de casas al frente y dos viviendas más desarrolladas al interior del predio. A las viviendas interiores se accede por una entrada común.
Estructura: Muros de carga de 7x14 x 28cm, entrepisos de terrado soportado por tejamanil y vigería de madera cubierto con duela machambrada.
Requerimientos Sociales: Molduras, pretilas, cornisas y elementos decorativos a base de piedra artificial. El acabado de su fachada es de aplanado de cal y polvo de mármol y su acabado final en martinilla en el cuerpo superior y de imitación de sillares en piedra artificial. Carece de elementos decorativos.

Inmueble ubicado en la calle de Colima no. 249
Dibujo: MarianaEspinosa Palacios Macedo
Foto: MarianaEspinosa Palacios Macedo

Inmueble ubicado en la calle de Colima no. 264
 Dibujo: MarianaEspinosa Palacios Macedo
 Foto: Isrel Katzman, Fototeca de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos INAH



Forma: Compuesto por dos volúmenes, el primero remetido con respecto al segundo. A su vez se separan de una de sus colindancias para dar lugar al portón de acceso. Su volumen mayor es una vez y media el volumen menor.
 Su paramento está dividido en tres cuerpos horizontales por medio de una moldura en el cuerpo inferior y una cornisa en el cuerpo superior.
Función: Casa unifamiliar en un nivel y semi sótano.
Estructura: Muros de carga de 7x14 x 28cm, entrepisos de terrado soportado por tejamanil y vigería de madera cubierto con duela machambrada.
Requerimientos Sociales: Su fábrica es en aplanado de cal y polvo de mármol y su acabado final en martinilla. Sus elementos decorativos, enmarcamientos y molduras son en cantera. Su decoración es sencilla con elementos de tipo neobarroco.

Inmueble ubicado en la calle de Colima no. 197
 Dibujo: MarianaEspinosa Palacios Macedo
 Foto: MarianaEspinosa Palacios Macedo



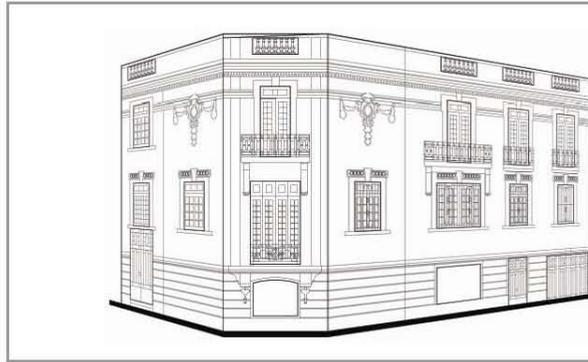
Forma: Compuesto por tres volúmenes articulados entre sí. Su paramento está dividido en tres cuerpos horizontales por medio de una moldura en el cuerpo inferior y una cornisa en el cuerpo superior. Presenta terraza con balaustrada.
Función: Villa suburbana rodeada por un patio en uno de sus costados y al frente. Se organiza en dos niveles y un sótano.
Estructura: Muros de carga de 7x14 x 28cm, entrepisos de terrado soportado por tejamanil y vigería de madera cubierto con duela machambrada.
Requerimientos Sociales: La fábrica es austera por medio de aplanado de cal y polvo de mármol y su acabado final en martinilla. Presenta columnas recubiertas por pasta de acabado rústico. Carece de decoración y de enmarcamientos. Las balaustradas y molduras son en piedra artificial.



Inmueble ubicado en la calle de Colima no. 194
 Dibujo: MarianaEspinosa Palacios Macedo

Forma: Compuesto por una serie de volúmenes que se remeten unos de otros. El juego de volúmenes se articulan dejando en sus laterales dos patios, uno principal y uno secundario. La proporción horizontal de los volúmenes se compensa con elementos verticales constituidos por pilastras. A su vez, en el sentido horizontal se delinean tres paramentos por medio de una moldura y una cornisa en su parte superior. Cuenta con balcón con barandal en hierro forjado.
Función: Palacete suburbano en un nivel y un medio sótano.
Estructura: Muros de carga de 7x14 x 28cm, entrepisos de terrado soportado por tejamanil y vigería de madera cubierto con duela machambrada.
Requerimientos Sociales: La fábrica es en aplanado de cal y polvo de mármol y su acabado final en martinilla. Sus enmarcamientos, pilastras, columnas, cornisas, dentículos y demás elementos decorativos son en cantera con decoración de tipo neoclásica.

Inmueble ubicado en la calle de Colima no. 51
Dibujo: MarianaEspinosa Palacios Macedo

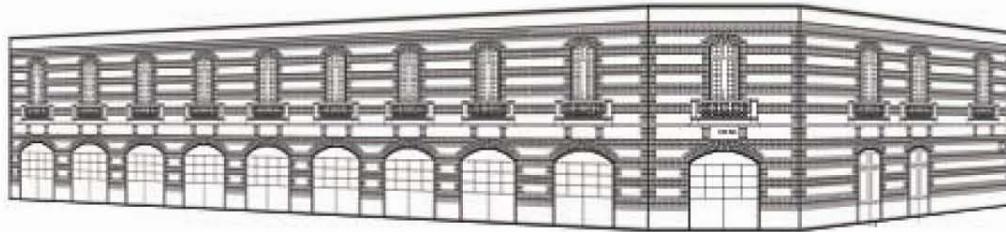


Forma: Compuesto por un volumen único alineado al paramento con pancoupé. Su paramento está dividido en tres cuerpos horizontales por medio de una moldura en el cuerpo inferior y una cornisa en el cuerpo superior. A su vez, el cuerpo inferior cuenta con un rodapié. Presenta balcones con barandal de hierro forjado y balaustrada en su pretil.

Función: Par de casas unifamiliares de clase media alta en tres niveles.

Estructura: Muros de carga de 7x14 x 28cm, entresijos de terrado soportado por tejamanil y vigería de madera cubierto con duela machambrada.

Requerimientos Sociales: Su fábrica es en aplanado de cal y polvo de mármol y su acabado final en martinilla. Sus elementos decorativos, cornisa, y enmarcamientos son en cantera. Su decoración tiene elementos de tipo neobarrocos.



Inmueble ubicado en la calle de Colima no. 247,245,243,241, y 239
Dibujo: Mariana Espinosa Palacios M.

Forma: Compuesto por un volumen único alineado al paramento con pancoupé. Su paramento está dividido en tres cuerpos horizontales por medio de una moldura en el cuerpo inferior y una cornisa en el cuerpo superior. A su vez, el cuerpo inferior cuenta con un rodapié. Presenta balcones con balaustrada.

Función: Conjunto de casas tipo departamento de dimensiones muy pequeñas para clase media baja. Comparten muros medianeros y paramento.

Las viviendas se desarrollan en dos niveles y cada vivienda cuenta con un acceso y ventana con balcón en fachada.

Estructura: Muros de carga de 7x14 x 28cm, entresijos de terrado soportado por tejamanil y vigería de madera cubierto con duela machambrada.

Requerimientos Sociales: Su fábrica es por medio de tabique aparente y detalles en pasta de acabado rústico. Carece de decoración. Sus enmarcamientos son en tabique.

e. Descripción de Variables e Invariables Tipológicas.

A partir del análisis anterior y de la investigación bibliográfica realizada para el mismo, se describen y explican las Variantes e Invariantes Tipológicas del Conjunto.

Fuentes: Investigación bibliográfica, investigación de campo y la información obtenida en los puntos

e. Descripción de Variables e Invariables Tipológicas.

Forma: La forma está determinada a su vez por la estructura, la función, el tamaño del terreno y los requerimientos sociales.

Por la estructura, ya que ésta determina la proporción y las posibilidades formales de los volúmenes. El sistema constructivo permite, en el caso de los edificios que se alinean al paramento pueden presentar remetimientos ó la división de sus paramentos por medio de elementos como pilastras o cornisas. En el caso de las villas, chalets o palacetes, el juego formal es mayor ya que al estar emplazados en un jardín pueden desplazar más libremente sus volúmenes, es decir, sus diferentes espacios, expresados en volúmenes, se desarticulan del volumen principal sin separarse del mismo.

Las variantes que existen en la zona de estudio son:

1. Volúmenes alineados al paramento
2. Juego de volúmenes en terrenos que les permiten tener un patio o jardín a su alrededor:
 - 1.1 Tipo Chalet
 - 1.2 Tipo Villa
 - 1.3 Tipo Palacete

Función: La calle de Colima, en el tramo de estudio, cuenta con una arquitectura primordialmente de tipo habitacional. Todos los edificios originales pertenecen a esta tipología en algunas de sus variantes.

Las variantes que existen en la zona de estudio son:

1. Habitacional unifamiliar:
 - 1.1 Casa sola para clase media
 - 1.2 Casa sola para clase media alta
 - 1.3 Residencia para clase alta
2. Par de casas
 - 2.1 Par de casas para clase media
 - 2.2 Par de casas para clase media alta

3. Habitacional multifamiliar

3.1 Par de casas al frente y casas tipo “privada” al fondo

3.2 Departamentos para clase media baja

Estructura: El sistema constructivo presenta algunas variables las cuales no se expresan en fachada mas sin embargo, al determinar ciertas condiciones en fachada, generan las siguientes Invariables Tipológicas:

- a. Proporción volumétrica: La proporción que guardan los volúmenes entre su ancho y su alto está determinada por las posibilidades del sistema constructivo lo cual genera un conjunto de volúmenes homogéneos.
- b. Composición volumétrica: Las posibilidades de composición que el sistema constructivo permite.
- c. Proporción entre vano y macizo: La composición de la fachada está limitada por el sistema constructivo el cual genera tamaños “tipo” para ventanas y puertas así como la necesidad de un macizo que predomina en la misma. Esta situación genera un ritmo especial en la composición de los elementos del conjunto.
- d. El tamaño de los entrepisos, expresado en fachada por molduras, está determinado por el sistema constructivo el cual determinó un “estándar” para los mismos.

Requerimientos Sociales: Los requerimientos sociales determinan las siguientes variables Tipológicas:

- a. Según los modelos “estilístico” que el eclecticismo ofrecía a sus clientes:
 - a.1. Modelos para las clases altas, las cuales buscaron mayor presencia y magestuosidad:
 - a.1.1 Palacetes
 - a.1.2 Villas
 - a.1.3 Chalets
 - a.1.4 Par de casas estilo “parisino”
 - a.2 Modelos para las clases medias se adecuaron a sus posibilidades y querían vivir como la clase alta, o aquellos que fueron desarrollos de las primeras inmobiliarias para la gran demanda habitacional de la época.
 - a.2.1 Casa sola de un nivel
 - a.2.2 Casa sola de dos niveles

a.2.3 Casa sola de tres niveles

a.2.4 Par de casas

a.2.5 Casas en “privada”

a.3 Modelos para las clases media bajas que fueron las últimas en llegar a la colonia Roma.

a.2.1 Casas tipo Departamento

b. Los requerimientos sociales están además expresados en su fábrica y elementos decorativos.

Los elementos decorativos se dieron en los diferentes estilos que utilizó el ecléctico siendo el neobarroco aquel que predominó en la zona de estudio observándose además elementos nacionalistas.

Los elementos decorativos fueron más abundantes en las mansiones de la clase alta siendo inexistente en aquellas casas de la clase media baja.

La fábrica, dependiendo del nivel socioeconómico puede ser de cantera, en el caso de un nivel socioeconómico alto, de pasta¹, o tabique para aquella clase media que fue colándose en la colonia Roma durante el Porfiriato.

La cantera fue imitada en las casas de las clases menos adineradas por piedra artificial y pastas. El moldeado de piedras artificiales combinado con las pastas, imitaban aquellas piezas talladas en cantera.

Esta situación mimética favoreció a la integración del conjunto.

El tabique aparente en fachada, utilizado por la clase media baja, fue una variante que no impactó en la unidad del conjunto ya que su naturaleza pétreo permitió una integración armónica.

Fuentes: Tavares López Edgar, *La colonia Roma*, México: ed. Clío (1995)

Vicente Martín Hernández, *Arquitectura doméstica de la ciudad de México 1890-1925* México: ed. UNAM (1981)

Ayala Alonso, Enrique *La casa de la Ciudad de México, Evolución y transformaciones* México: ed. CONACULTA (1996)

Prado Núñez, Ricardo, *Procedimientos de Restauración y materiales*, México: ed. Trillas (2000)

Gárate Rojas, Ignacio, *Artes de la cal*, Madrid: ed. Ministerio de Cultura, Instituto de conservación y restauración de bienes culturales (1993)

Lade, Kart, *Yesería y Estuco*, Barcelona ed: Gustavo Gilli (1960)

¹ La pasta se utilizó en este tipo de arquitectura ecléctica. Se hacía a base de cal, arena y polvo de mármol. Su acabado podía presentar variantes. En los aplanados de fachadas se realizaban diseños tipo sillar por medio de la martinilla.

B.1.4 Valoración de inmuebles

La valoración hace un análisis individual de cada inmueble. A partir del análisis se conoce a detalle el estado actual del Conjunto Patrimonial. La valoración se propone en cuatro fases:

FASE 1

- a. En base a la valoración hecha en el punto 3.1.3, Justificación de la Intervención, se clasifican los valores relevantes del Conjunto Patrimonial. Los valores se refieren al inciso correspondiente del punto 3.1.3 para conocer la información de dicho valor. Se pueden añadir valores diferentes a los expuestos en el punto 3.1.3 si así conviene.
- b. En una tabla se enumeran todos los inmuebles del conjunto de manera descendente.
- c. Se relacionan los inmuebles con valor patrimonial* con los valores calificando a los primeros en un rango del cero al dos siendo cero en caso de carecer de valor, uno en caso de que el valor sea importante en el inmueble y dos en caso de que el valor sea muy importante. Los puntos se expresan por medio de un gradiente de color, es decir; el blanco equivale a cero puntos, el gris a un punto y el negro a dos puntos.

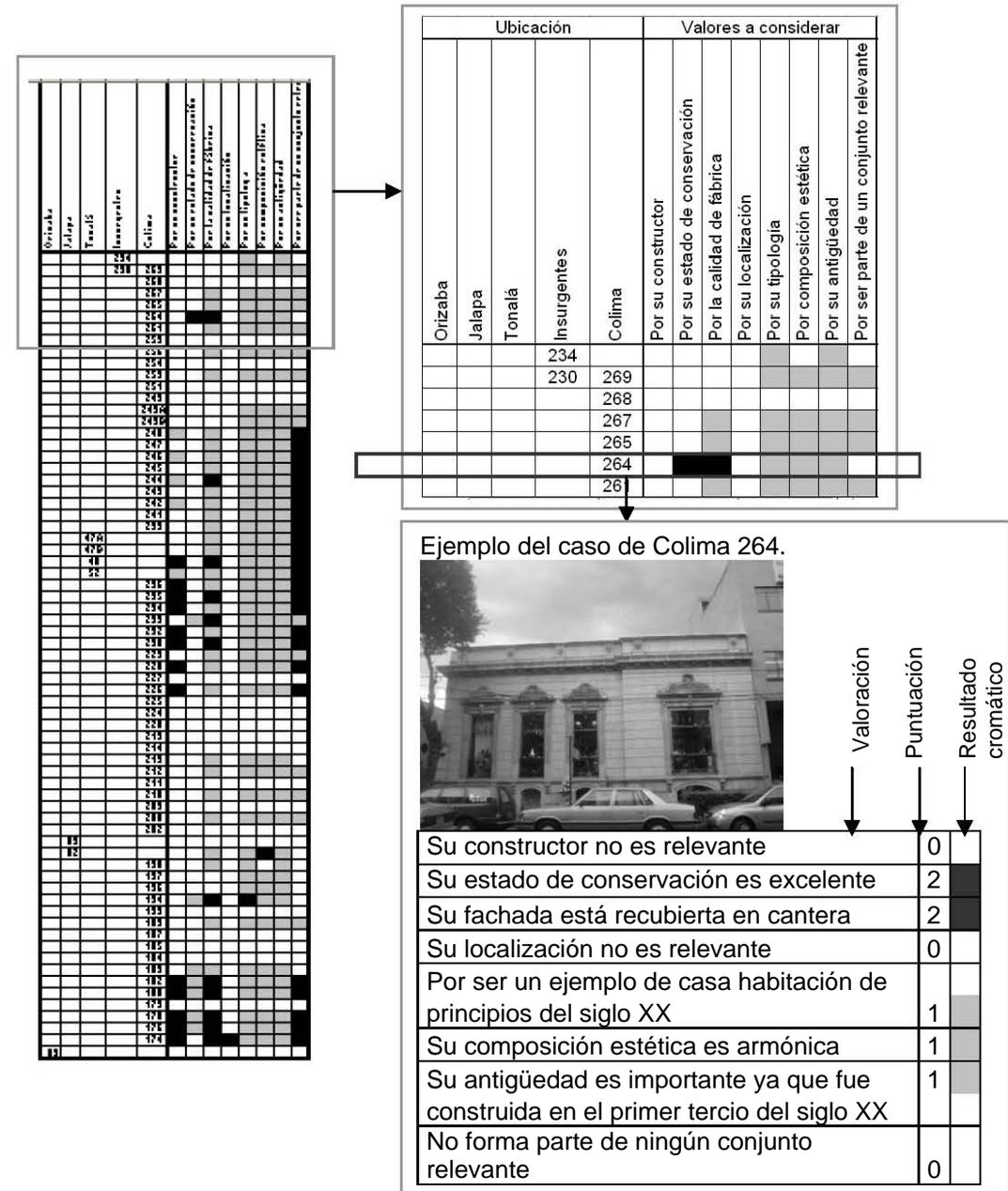
*En este punto solo se valoran los inmuebles considerados en el catálogo de protección debido a que los valores están relacionados con los valores de los inmuebles que forman parte del Conjunto Patrimonial (el catálogo del INBA en el caso de estudio).

Fuente: punto 3.1.3 e investigación de campo.

B.1.4 Valoración de inmuebles

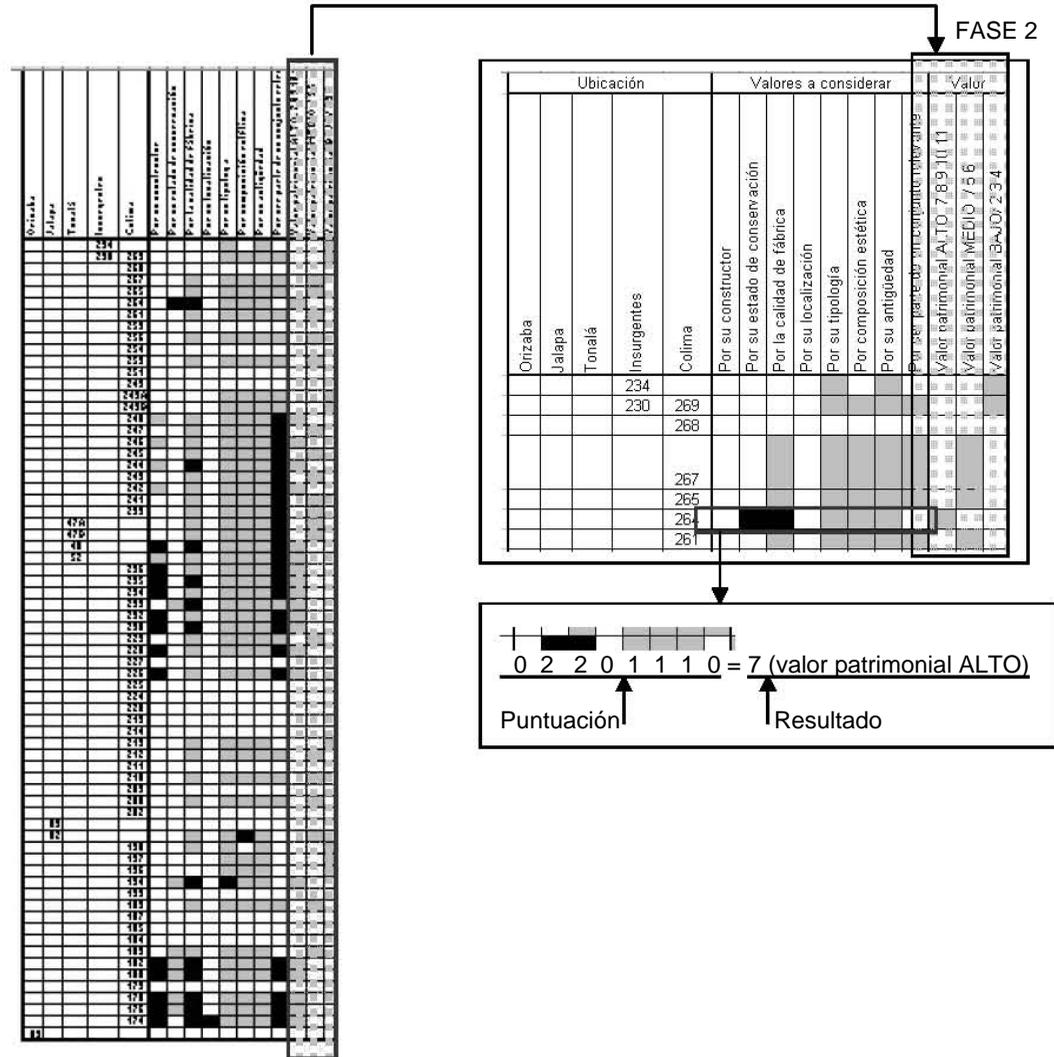
FASE 1

- a. La clasificación de valores relevantes de la calle de Colima, en el tramo de av. Insurgentes a Orizaba es la siguiente:
 - **Por su constructor** (ver inciso **f.** del punto 3.1.3)
 - **Por su estado de conservación** (El estado de conservación de cada inmueble le da un valor especial ya que un inmueble con gran valor patrimonial en estado ruinoso ha perdido su integridad física ó incluso aquellos elementos que le dieron su valor original por lo que en la actualidad dichas pérdidas repercuten en su valoración.)
 - **Por la calidad de su fábrica** (ver inciso **d.** del punto 3.1.3)
 - **Por su localización** (ver inciso **k.** del punto 3.1.3) Aquellos inmuebles relacionados con espacios importantes tendrán mayor valor.
 - **Por su tipología** (ver inciso **e.** del punto 3.1.3)
 - **Por su composición estética** (En base al estilo original, ver inciso **a.** del punto 3.1.3, existen inmuebles con mejor composición estética que otros.)
 - **Por su antigüedad** (En relación al origen del Conjunto un inmueble tendrá mayor valor mientras más antiguo sea, ver inciso **g.** del punto 3.1.3)
 - **Por ser parte de un conjunto relevante** (Más de dos inmuebles relacionados entre sí en conjunto, constituyen un valor importante ya que conservan su contexto espacio-temporal. Así mismo existen conjuntos creados con dicha intención lo cual es le da un valor según la integridad actual del conjunto.)



FASE 2

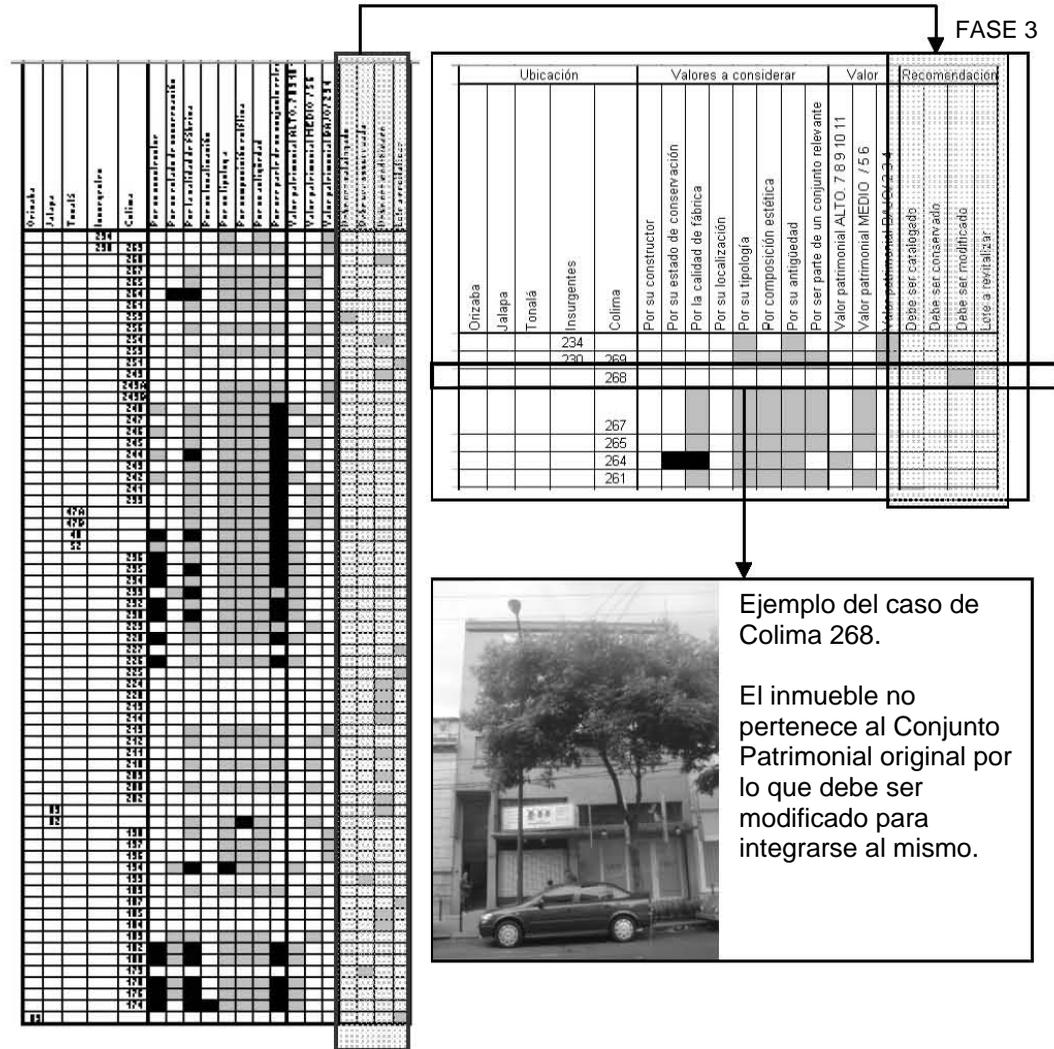
- d. *A partir de la FASE 1 se suman los puntos obtenidos por cada inmueble para ubicarlo en una categoría según el valor del mismo. Las categorías son: Valor patrimonial bajo si la puntuación es del 2 al 4, Valor patrimonial medio si la puntuación es del 5 al 6 y Valor patrimonial alto si la puntuación es del 7 al 11. (Las puntuaciones se deciden en relación a los datos obtenidos haciendo un promedio de ellos. Las puntuaciones anteriores se refieren al caso de estudio.)



FASE 3

- e. En esta fase se establecen recomendaciones generales y consideraciones para los inmuebles no catalogados según el Conjunto del cual se trate el análisis.
- f. A cada inmueble se le relaciona con alguna de las recomendaciones propuestas según su análisis previo.
 Esta fase tiene por objeto hacer recomendaciones para la integración de aquellos inmuebles que no se relacionen con el conjunto así como para el mejoramiento de la imagen del mismo.

*En este punto solo se valoran los inmuebles considerados en el catálogo de protección.



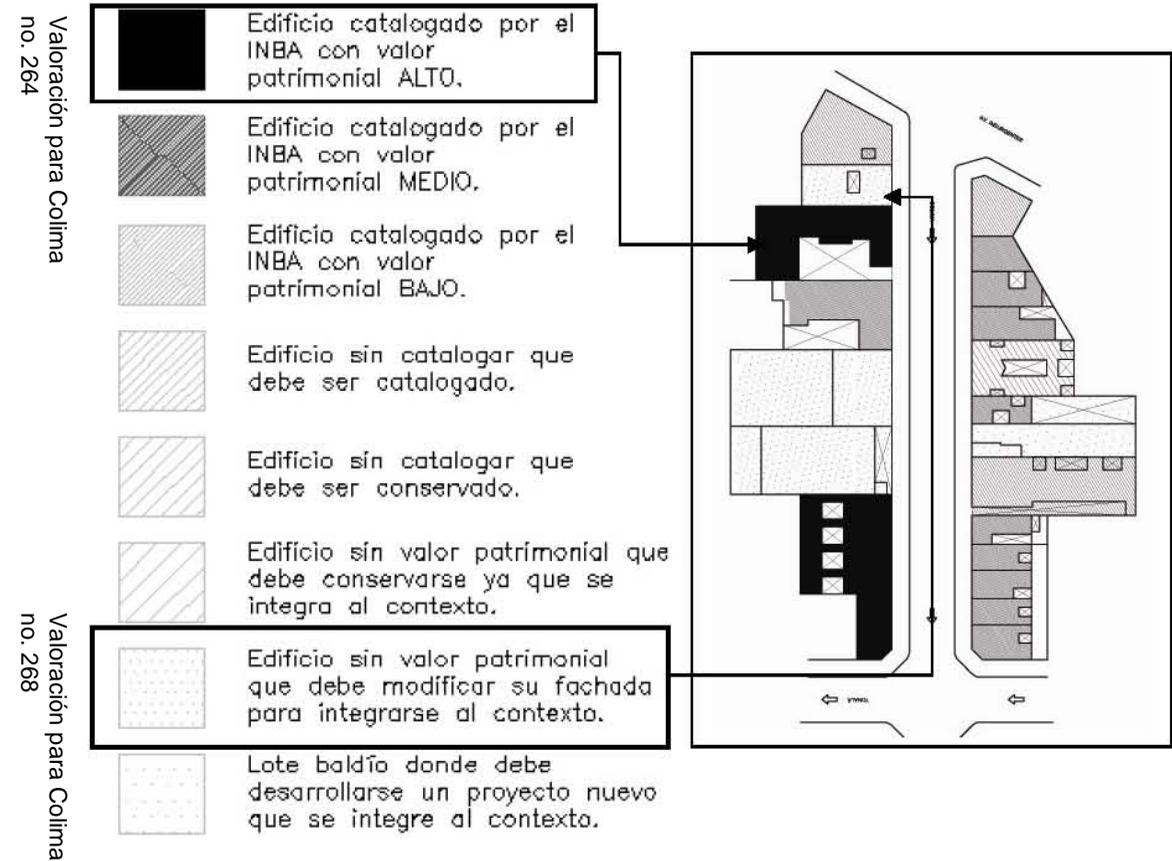
FASE 4

Finalmente en un plano se vacía la información obtenida. El plano es útil para la propuesta de intervención ya que permite visualizar al conjunto a partir de sus valores apreciando de manera gráfica la valoración que cada inmueble tiene así como las recomendaciones para cada uno de ellos. El plano se realiza de la siguiente manera:

- A partir de las FASE 2 Y 3 (valores y recomendaciones) se establece una gradiente de color dando más peso visual a aquellos inmuebles con más valor, es decir, el color más oscuro será para aquellos inmuebles con mayor valor y el más claro para aquellos inmuebles con menor valor.
- A cada inmueble se le otorga un tono en la gradiente propuesta y se expresa en el plano.

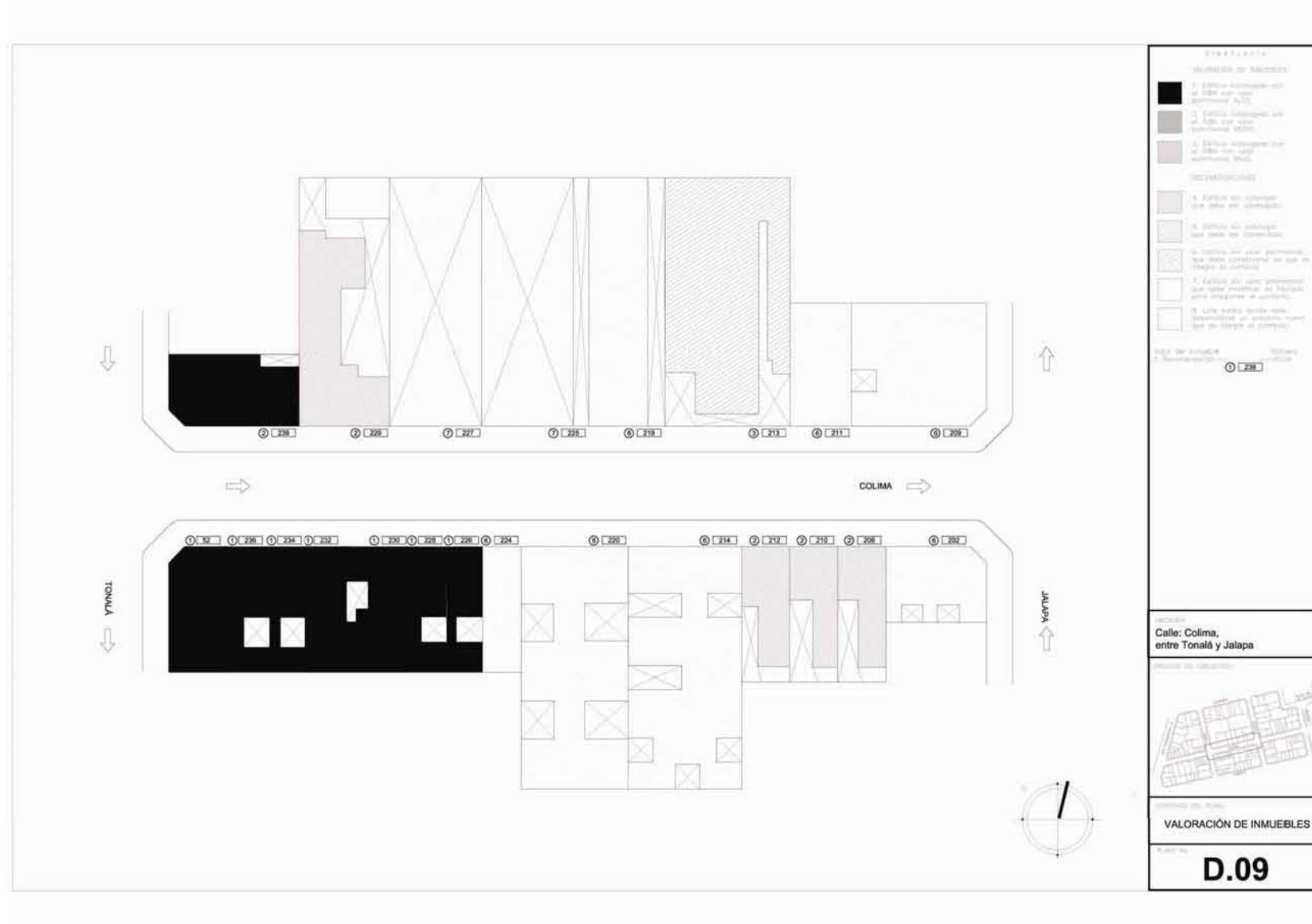
(Los planos no se presentan en esta etapa ya que se completarán con información posterior.)

Gradiente de color relacionada con valores y recomendaciones:

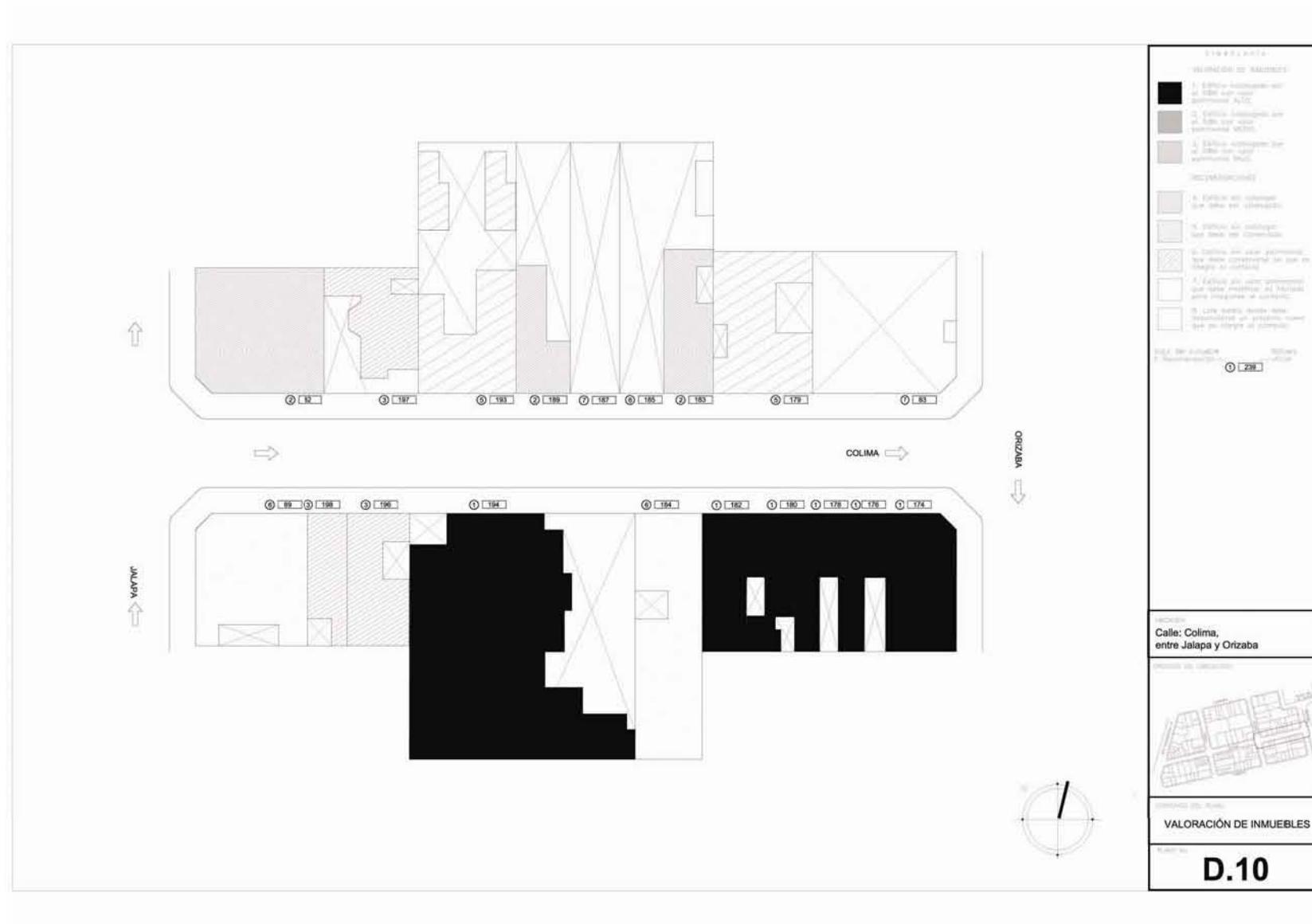


Se apoya con los planos de diagnóstico en los cuales se encuentran todos los inmuebles a analizar.

PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO PARA LA INTERVENCIÓN DE CONJUNTOS PATRIMONIALES
 Caso de estudio: la calle de Colima en la colonia Roma



PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO PARA LA INTERVENCIÓN DE CONJUNTOS PATRIMONIALES
 Caso de estudio: la calle de Colima en la colonia Roma



B.2 Tiempo

El objetivo de la Investigación Histórica es conocer el desarrollo del conjunto a través del tiempo para la comprensión de su problemática actual y así plantear propuestas dirigidas a la conservación del patrimonio en la época actual y en un futuro.

Se describen los acontecimientos históricos relacionados con el Conjunto Patrimonial desde su origen hasta su estado actual, sobre todo aquellos que intervinieron en el periodo de desarrollo del "Conjunto Patrimonial Original". Existen acontecimientos particulares del Conjunto Patrimonial y otros que intervienen en el desarrollo del mismo. (En el caso de estudio los acontecimientos referentes al caso de estudio se enmarcan en un rectángulo).

Se marcan los acontecimientos puntuales mediante el año en el que sucedió y en "periodos de tiempo" aquellos que así lo requieran. De esta manera la información es fácilmente reconocible y útil para análisis posteriores. La información se ilustra con imágenes representativas del acontecimiento descrito.

Fuentes: Investigación bibliográfica, investigación en archivos, investigación en publicaciones de la época que hablen de la situación actual de la ciudad.

1875-1910

Desarrollo de servicios en la Ciudad de México aunado a las innovaciones técnicas que mejoran la habitabilidad.

Entre 1840 y 1910 se autorizó la creación de más de 40 colonias.



Para la primera década del siglo XX se pusieron en servicio los tranvías, movidos por electricidad.

AGN, Colección Fotográfica de Propiedad Artística y Literaria, Charles B. Waite, Puentes, foto 55. en :http://biblioweb.dgsca.unam.mx/libros/mexico/decadas/00-10/fotos/xx_037.html

Entrada del ejército Zapapista a la ciudad de México

Casasola, Gustavo, *Seis siglos de historia gráfica de México 1325-1925*, México: G.Casasola (1966)



Y cuando la animación era mayor, los clarines de una banda militar anunciaron la llegada del Primer Magistrado de la Nación. El entusiasmo de la multitud fue delirante: las vibrantes notas de nuestro himno patrio se confundían con las exclamaciones de los concurrentes: ¡Viva México! ¡Viva España! ¡Viva Obregón!
EL UNIVERSAL, 9 DE SEPTIEMBRE DE 1921

AGN, Archivo Fotográfico Díaz, Delgado y García, caja 2/30,

En: [http:// biblioweb. dgsc. unam. mx/ libros/ mexico](http://biblioweb.dgsc.unam.mx/libros/mexico)



1901

Se constituye la compañía Colonia de Terrenos de la calzada Chapultepec, S.A.

1902

Don Edward Walter Orrin, gerente de la Compañía de Terrenos de la Calzada de Chapultepec, S.A., compra el terreno denominado Potrero de Romita y el fraccionamiento es autorizado.

1903

Se publica en la prensa el anuncio de la lotificación de la Colonia Roma.

1910

Comienzan las amenazas insurreccionales del maderismo en contra de Porfirio Díaz.

1911

Renuncia del presidente Porfirio Díaz.

1913

Despiertan las conspiraciones por derrocar al presidente Madero. Esto provoca una batalla en la ciudad de México que dura diez trágicos días.

Pocos días después, Madero es asesinado.

Victoriano Huerta entra como presidente interino de la República llevando al país a un periodo de crisis política y económica.

El funcionamiento del gobierno del Distrito Federal fue irregular desde la presidencia de Madero hasta 1928, situación que aprovecharon ventajosamente los fraccionadores.

1913

Continúa el desarrollo de la colonia favorecido por las especulaciones propiciadas por la guerra.

1929

Hay una reseción económica en la ciudad debido a la caída de la bolsa en Nueva York.



Imagen de la Segunda Guerra Mundial en:
<http://www.de1939a1945.bravepages.com/imagenes/ce003anzioannie.jpg>

Una estela de muerte, dolor, destrucción y angustia fue la herencia que dejó el temblor de ayer. LA PRENSA, 20 DE SEPTIEMBRE DE 1985

AGN, Archivo Fotográfico Hermanos Mayo, Cronológico Segunda Parte, sobre 1,464

en :[http:// biblioweb. dgsca. unam. mx/libros/ mexico.html](http://biblioweb.dgsca.unam.mx/libros/mexico.html)



1939

Segunda Guerra mundial. Mejora la situación económica para México como proveedor de insumos.

1976 a 1982

Se crearon los ejes viales los cuales pretendían desahogar el tremendo tránsito de la ciudad.

Para la creación de los mismos fue necesaria la ampliación de calles y avenidas existentes así como la destrucción de los camellones arbolados que existían en la colonia.

1985

Se registra en el país un sismo que afecta gravemente a la Ciudad de México, sobretodo a las colonias centrales.

1985

El sismo de 1985 provocó en la Colonia Roma el colapso de un gran número de edificios y el deterioro de muchos otros.

La colonia fue una de las colonias más afectadas por el fenómeno natural.

2000

Se decreta el "Bando 2" en la ciudad de México, el cual favorece y estimula la construcción de vivienda en la zona central de la ciudad buscando el aprovechamiento de la infraestructura existente y evitando la dispersión de la mancha urbana.

Fuentes: Jiménez, Muñoz Jorge H., *La traza del poder de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal, México*: ed. CODEX (1993)

Lombardo de Ruiz, Sonia, *Atlas histórico de la Ciudad de Mexico* México: ed. Smurfit Carton y Papel (1996)

Tavares López Edgar, *La colonia Roma*, México: ed. Clío (1995)

Tello, Peón Berta, *Santa María la Ribera*, México: ed. Clío (1998)

Salguero, Ramón, *HISTORIA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO MEXICANOS*, México: Ed. FCE, UNAM (1998) Volumen III, El México Independiente, Tomo II, Afirmación de Nacionalismo y la Modernidad

Casasola, Gustavo, *Seis siglos de historia grafica de Mexico 1325-1925*, México: G.Casasola (1966)

<http://www.df.gob.mx/noticias/bandos.html>

B.3 Vida

La Vida analiza las actividades individuales y colectivas que se desarrollan en el Conjunto Patrimonial. De esta manera se busca detectar las problemáticas que presenta en cuanto a su funcionamiento así como las posibilidades con las que cuenta para el planteamiento de un proyecto sustentable.

El análisis consta de los siguientes puntos:

B.3.1
 Funcionamiento de la zona
B.3.2
 Oferta y demanda

B.3.1 Funcionamiento de la Zona

El funcionamiento de la zona se detecta a partir del análisis de usos de suelo y de la investigación de campo.

El análisis de usos de suelo se hace mediante la comparativa de los usos de suelo previstos por un Programa de Desarrollo urbano y los usos de suelo reales. El Programa de Desarrollo urbano se toma como parámetro para detectar las problemáticas de la zona ya que este indica el funcionamiento óptimo deseado por el gobierno de la ciudad.

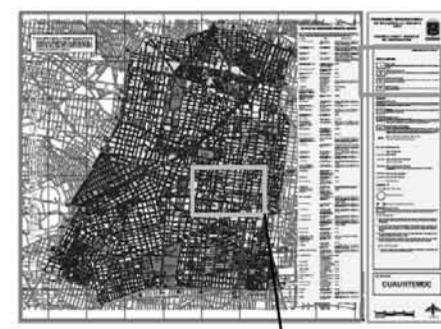
El análisis consta de los siguientes puntos:

- a. Usos de suelo permitidos
- b. Usos de suelo reales
- c. Funcionamiento de la zona

- a. Usos de suelo permitidos: Se buscan los usos de suelo permitidos en el "Programa de Desarrollo Urbano" de la delegación correspondiente (en el caso de estudio, ó alguna otra fuente semejante en otros casos.)

B.3.1 Funcionamiento de la Zona

a. Usos de suelo permitidos



SUELO URBANO	
H	Habitacional Zonas en las cuales predomina la habitación en forma individual o en conjunto con usos complementarios como guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia.
HC	Habitacional con Comercio Zonas en las cuales predominan los edificios con comercio, comercios, oficinas y oficinas en planta.
HO	Habitacional con Oficinas Zonas en las cuales predominan edificios comerciales, oficinas y oficinas en planta.
HM	Habitacional Mixto Zonas en las cuales predominan edificios comerciales, oficinas, servicios e industria no contaminante.

Simbología que en el caso de estudio incluye los usos:
H: Habitacional individual o en conjunto con usos complementarios como: guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia.
HM: Habitacional mixto, lo cual incluye vivienda, oficinas, comercio, servicios e industria no contaminante.

En la zona de estudio, el Programa de Desarrollo contempla el uso HM para aquellas manzanas colindantes a la av. Insurgentes y H para el resto de la zona.

¹ Programa Delegación de Desarrollo Urbano Delegación Cuauhtémoc
 Fuente:
 Gaceta Oficial del GDF en el año 1997 en: <http://www.seduvi.df.gob.mx/seduvi/atribu04.html>

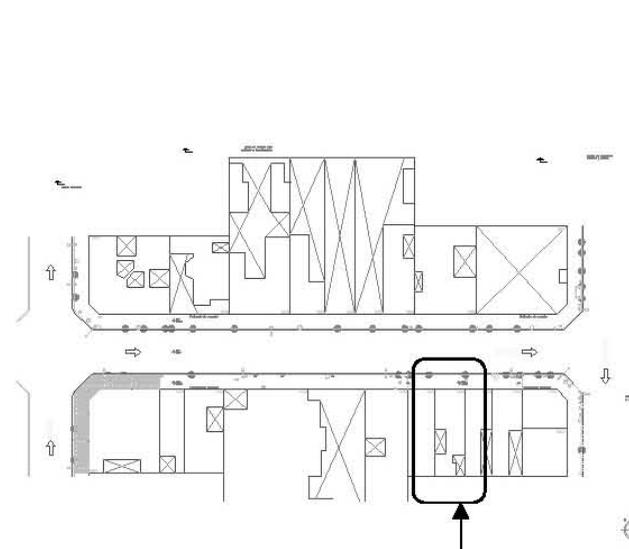
b. Usos de suelo reales: En base a la misma nomenclatura que utiliza el plano anterior, se hace un levantamiento de usos de suelo reales. Dicho levantamiento se hace en el sitio anotando el uso que cada predio tenga.

Fuentes: Investigación de campo.

Los datos obtenidos en los incisos a y b, serán reflejados en el Plano de Salvaguarda (B.8)

b. Usos de suelo reales

Ejemplo del levantamiento:



Inmueble ubicado en:
Colima no. 176
Uso de suelo real:
HM: Habitacional Mixto
Vivienda y comercio (estética) en planta baja.

² Foto: Mariana Espinosa Palacios Macedo

c. Funcionamiento de la zona: A partir de la información obtenida se hace un análisis de la situación actual del Conjunto. Dicho análisis consta de una descripción escrita señalando lo siguiente:

- Relación entre los usos permitidos y los usos reales: Se indica el número total de predios señalando aquellos que corresponden al uso permitido y aquellos que no lo cumplen. Se descartan aquellos predios o inmuebles abandonados.
- Vocación del Conjunto: Se describen los usos y actividades que se realizan en el conjunto para llegar a una conclusión acerca de la vocación del mismo.
- Problemática del Conjunto: Se indica la problemática principal del conjunto en relación a su funcionamiento y a los aspectos anteriormente mencionados. Así mismo se habla de aquellos predios o inmuebles que se encuentren abandonados ó subutilizados* siendo esta una problemática importante en la conservación de Conjuntos Patrimoniales.

*Nota: Se entiende por subutilizado aquel inmueble que se aprovecha al 50% ó menos de su superficie y que el resto se encuentra abandonado.

Fuentes: Información precedente e investigación de campo.

c. Funcionamiento de la Zona:

Como se ha hecho anteriormente, se analizaron los tramos que se encuentran en la calle de Colima entre av. Insurgentes y Tonalá, (Tramo 1), y entre Jalapa y Orizaba, (Tramo 2). Para un estudio más específico y por el hecho de presentar información distinta, se analizaron de manera separada lo cual resulta ser una comparativa útil para el análisis.

- Relación entre los usos permitidos y los usos reales:

(Tramo 1)	(Tramo 2)
Total de predios: 24	Total de predios: 22
Predios abandonados: 6	Predios abandonados: 2
El uso permitido es HM (Habitacional Mixto)	El uso permitido es H (Habitacional).
El uso real de los predios cumple en su totalidad con el uso permitido.	El uso real de los predios no cumple con el uso permitido ya que son 13 los predios que violan dicha norma, es decir, solo un 25% de ellos cumplen.

- Vocación del Conjunto:

(Tramo 1)	(Tramo 2)
Existe: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda ▪ Comercio de barrio (complementario a la vivienda) como miscelaneas ▪ Oficinas, Escuelas y una Funeraria ▪ Servicios complementarios a los tres usos anteriores: estacionamiento, florerías, restaurantes tipo fonda y en específico para la funeraria. ▪ Tiendas de especialidades como tiendas de objetos de vidrio soplado. 	Existe: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda ▪ Oficinas ▪ Salón de eventos ▪ Librerías, tiendas de arte ▪ Restaurantes de especialidades ▪ Servicios complementarios: Estacionamientos ▪ Estética

(Tramo 1)	(Tramo 2)
La vocación del Conjunto es; Habitacional Mixto con servicios, oficinas, escuelas, y comercio.	La vocación del Conjunto es; Habitacional Mixto con oficinas, servicios y comercio.
Los servicios y comercio están enfocados a un mercado de clase media-media baja.*	Los servicios y comercio están enfocados a un mercado de clase media-media alta.*

* Estimación hecha a partir de los productos que ofrecen dichos comercios y servicios.

En relación al comercio, entre el tramo 1 y el tramo 2 existen grandes diferencias, principalmente, por la filtración que existe de la avenida Insurgentes. Es decir, la condición de usos de suelo existente en la avenida Insurgentes, la cual consta de comercio y servicios principalmente, se homologa al interior de la colonia entrando por aquella calle que le da acceso.

A diferencia de esta situación, el tramo 2 consta de un comercio dedicado principalmente a los habitantes de la zona y a aquellos visitantes que buscan productos específicos. Es decir, no es lo mismo pasar por la calle de Colima y tomar un jugo y un taco que ir a la calle de Colima a tomar un café turco. El primer caso es el del tramo uno, el cual ofrece en su mayoría, “comercio de oportunidad”, aquellos que se encuentran de paso. El segundo caso es el del tramo dos el cual ofrece en su mayoría “comercio de especialidad” aquellos que son frecuentados por clientes que acuden de manera específica a ellos.³

▪ Problemática del Conjunto:

La problemática principal de tipo funcional radica en que; en ambos tramos se detecta un desequilibrio en sus usos de suelo ya que el porcentaje de vivienda es mucho menor al de comercio, oficinas y servicios. Este desequilibrio desencadena problemáticas tales como escasez de estacionamiento, congestionamiento vial, ruido en horas de oficina y todo aquello que a su vez expulsa a sus pocos habitantes.

El caso del primer tramo es más grave que el segundo ya que el tipo de servicios y comercio existente expulsa de manera más contundente a sus habitantes ya que estos, por su proporción y vocación no son los adecuados para un conjunto mixto.

³ A partir de: Kunz Bolaños Ignacio, *Usos del suelo y territorio*, México: ed. Plaza y Valdés, UNAM, F.A. (2003) capítulo: Comercio

El abandono de muchos de los inmuebles del Conjunto es también un problema grave. En el tramo 1 existen, de 24 predios, 6 abandonados y 2 subutilizados. En el tramo 2 existen, de 20 predios, 2 abandonados y 1 subutilizado. Los inmuebles abandonados provocan un deterioro en todos los aspectos, tanto físico como social. Los inmuebles abandonados son aquellos con valor patrimonial que posiblemente no encuentran un uso redituable al valor del suelo y a la situación del Conjunto. Se observa en el primer tramo un número mayor de casos lo cual indica que la filtración de servicios y comercios de la avenida Insurgentes afecta en mayor medida al Conjunto ya que al interior de la colonia se encuentra un número menor de inmuebles en dicha situación.



Inmueble ubicado en la calle de Colima, esquina con Tonalá. Se observa un deterioro físico del inmueble debido a la falta de mantenimiento.
Foto: Mariana Espinosa Palacios Macedo

B.3.2 Oferta y Demanda

El objetivo del analizar de la oferta y la demanda es conocer aquello que el Conjunto puede ofrecer y aquello que el usuario busca en él. Al conocer la oferta, se puede conocer también la demanda ya que la oferta se basa en estudios de mercado que a su vez se basan en dicha demanda.

De esta manera se puede tener el criterio para desarrollar una propuesta que vaya de acuerdo con la situación real del Conjunto. Considerando que el caso de estudio en su fase final será un proyecto de tipo habitacional, y que a su vez este género es un indicador socioeconómico importante, el estudio de oferta y demanda se basará en dicho género.

El análisis se hace de la siguiente manera:

- Se recaba información de oferta inmobiliaria en el publicaciones especializadas y mediante anuncios encontrados en el sitio.
- Se hacen las clasificaciones necesarias, en el caso de estudio son las siguientes: casa en renta, casa en venta, departamento en venta y departamento en renta.
- Se distribuye la información en una tabla comparativa en la cual se indica lo siguiente:
 - Total de metros cuadrados
 - Precio total
 - Precio por metro cuadrado.
- Se sacan promedios de cada clasificación.

B.3.2 Oferta y Demanda

Tabla de resultados:⁴

	m2	precio	costo m2
CASAS VENTA	180	\$2,175,000.00	\$12,083.33
	125	\$1,340,000.00	\$10,720.00
	141	\$1,700,000.00	\$12,056.74
	350	\$2,400,000.00	\$6,857.14
	288	\$3,000,000.00	\$10,416.67
	365	\$3,300,000.00	\$9,041.10
Promedio	241.5	\$2,319,166.67	\$10,195.83

The diagram shows a large table with columns for 'm2', 'precio', and 'costo m2'. It is divided into four main sections: 'CASAS VENTA', 'CASAS RENTA', 'DEPARTAMENTOS EN VENTA', and 'DEPARTAMENTOS EN RENTA'. Arrows point from these labels to their respective sections in the table. The 'CASAS VENTA' section includes a 'Promedio' row. The 'DEPARTAMENTOS EN RENTA' section also includes a 'Promedio' row.

⁴ Nota: Se tomó una muestra igual para los cuatro casos. El hecho de encontrar un mayor número de departamentos en venta es precisamente porque la oferta y demanda de los mismos es mayor.

Fuente: Revista *Metros Cúbicos.com*, no.64, ed. Metros Cúbicos ediciones, Octubre 2005

e. Conclusiones:

Se concluye en relación a la cantidad y el tipo de oferta así como el valor de la misma. Se incluyen imágenes para conocer las características físicas de la oferta.

Se hace referencia especial a aquellos inmuebles con valor patrimonial ya que estos ofrecen condiciones distintas al mercado inmobiliario.

El análisis se hace, a nivel de colonia y se toman parámetros a nivel ciudad para contar con una información más completa. Finalmente se hacen comentarios acerca de la situación del caso de estudio.

El análisis se completa con información referente al mercado inmobiliario del momento.

Fuentes: Publicaciones de mercado inmobiliario, Investigación de campo.

e. Conclusiones:

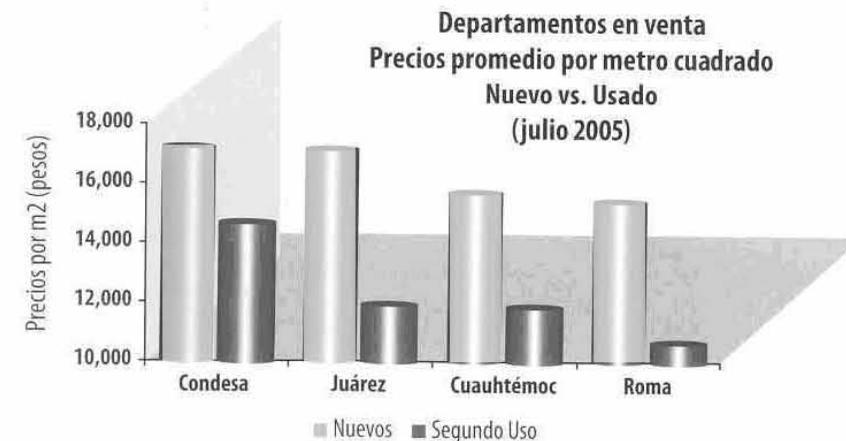
En los últimos años se ha dado una gran demanda de vivienda en el centro de la Ciudad de México de categoría media a económica.

Varios factores han influido, la revaloración que se ha dado en la colonia Condesa en los últimos años ha propiciado la repoblación de las colonias centrales, principalmente por un mercado de gente joven que busca lugares accesibles en cuanto a su ubicación y con una gran gama de servicios a su alrededor.

La revista Metros Cúbicos de Octubre del 2005, en la sección Inversionista Inmobiliario, identifica a las Colonias Roma y Condesa como una de las tres zonas líderes en el auge inmobiliario actual en cuanto a departamentos nuevos o en venta.

Así mismo menciona que no solo registran los precios más altos del centro de la ciudad, sino que han tenido importantes ganancias en Plusvalía. En la Condesa las ganancias en plusvalía de los inmuebles nuevos durante el último año son cercanas al 11% y en la Roma del 4.5%.

Cabe señalar que dicho estudio habla de la vivienda en departamentos ya que es lo que el mercado anteriormente mencionado busca en la zona céntrica, es decir, vivienda accesible en cuanto a ubicación y precio.



En: Revista *Metros Cúbicos.com*, no.64, ed. Metros Cúbicos ediciones, Octubre 2005

(Figura 1)

(Figura 2)
Departamentos en renta
Promedio de precio por m2: \$100.40

Caso de departamento “usado” sin valor patrimonial.

(Figura 3)
Departamentos en venta
Promedio de precio por m2:
\$12,295.00

Caso de departamento “nuevo”.

(Figura 4)
Casas en Renta
Promedio de precio por m2: \$ 59.00

Caso de casa “usada” sin valor patrimonial.

(Figura 5)
Casas en Venta
Promedio de precio por m2:
\$10,195.00

Caso de casa “usada” con valor patrimonial



⁵(Figura 1) Comparativa entre Departamentos nuevos y usados, tomando en cuenta que aquellos con valor patrimonial se encuentran entre los “usados”.

Estos últimos, en la colonia Roma, presentan un precio mucho menor al de los nuevos. Esto está directamente relacionado con el uso que se les da siendo generalmente usos que no favorecen a la conservación del monumento.

En la Roma la oferta es para un mercado de clase media-media baja que busca un departamento de precio accesible hasta un mercado de clase media que además de lo anterior busca llevar una vida de tipo “urbana” en un lugar céntrico. El mercado solicita más departamentos que casas por lo que el precio de los primeros es mayor al de los segundos así como la oferta.

Actualmente, existe una gran inversión en vivienda nueva multifamiliar, estos son edificios con departamentos de dimensiones pequeñas que cuentan con servicios de estacionamiento, elevador y ofrecen “seguridad”, la variable indispensable en esta época.(figura 3) Se observa que lo nuevo se ofrece a la venta y lo “usado” ó antiguo a la renta resultando de esta manera más redituable en cada caso. (figura 2 y 4)

Las antiguas casonas no son utilizadas con fines habitacionales ya que el valor del suelo es muy alto y es más fácil su adaptación a otros usos lo cual resulta más conveniente para el inversionista. (figura 5)

El proceso de redesarrollo es favorable ya que la vivienda activa la economía de la zona, sin embargo, sin planes de desarrollo y normas de conservación adecuadas, el patrimonio corre un gran peligro ya que la inversión mal aplicada puede provocar una transformación negativa en el Conjunto Patrimonial y así la pérdida del mismo.

De manera particular, en el caso de estudio no se observan casos de redesarrollo, sin embargo, existen lotes baldíos utilizados actualmente como estacionamientos que son espacios potenciales para dichos desarrollos.

Existen muchos casos de casas antiguas abandonadas ó subutilizadas. Estas presentan un grado de deterioro grave debido a su abandono y falta de mantenimiento lo cual les resta valor y competitividad. Dicha situación le resta a su vez valor al Conjunto.

Los inmuebles antiguos son rentados para comercio u oficinas o bien, habitados por sus propietarios originales. En ambos casos difícilmente son ofrecidos a la venta ya que es más redituable su renta. Lo anterior es debido a que el valor del suelo es muy alto y el inmueble se cotiza muy bajo por su escasa densidad la cual no es competitiva ante los nuevos desarrollos. En consecuencia, al no valorar los inmuebles patrimoniales no existe un interés ni un capital para su restauración y conservación.

⁵ Fuente: Revista *Metros Cúbicos.com*, no.64, ed. Metros Cúbicos ediciones, Octubre 2005

B.4 Materia-Vida

Al analizar Materia y Vida, se conoce el uso y aprovechamiento de la arquitectura y los espacios urbanos en relación a la conservación del Conjunto Patrimonial. Es decir, se conoce el comportamiento de la materia en relación a su uso y aprovechamiento siendo en algunos casos positivo y en otros negativo para la conservación del Conjunto Patrimonial.

A partir del diagnóstico de la Materia (B.1) y de la Vida (B.3) se analiza dicha información relacionándola entre sí para conseguir el objetivo propuesto. Para completar el diagnóstico se hace una investigación de campo alrededor de la zona de estudio con el objeto de encontrar casos análogos que ayuden a explicar las situaciones analizadas. Es decir, a partir de inmuebles con las mismas características físicas y que se encuentren en situaciones semejantes se podrá completar el análisis. Se ilustra la información por medio de imágenes.

El análisis se desarrolla de la siguiente manera:

B.4.1
Usos-Materia
B.4.2
Funcionamiento-
Materia
B.4.3
Oferta y Demanda-
Materia

Como se mencionó anteriormente, existen usos que son favorables para la conservación y usos que no lo son. Es decir, existen usos que se adaptan al inmueble antiguo sin causar daños y usos que lo afectan provocando su deterioro por distintas situaciones. Para conocer lo anterior se refiere la materia con el punto B.3.1 analizando lo siguiente:

B.4.1 Usos-Materia.

El impacto que existe en la materia según los usos encontrados. En este punto se analizan los elementos del conjunto de manera individual y principalmente aquellos con valor patrimonial. A partir de la segunda tabla desarrollada en el inciso c, se relacionan dichos usos con la materia ilustrada con imágenes representativas. Se analiza mediante una tabla comparativa.

B.4.1 Usos-Materia.

Usos	Materia	Usos-Materia
Vivienda	 imagen ¹	Es el uso original de los inmuebles y por lo mismo el uso que favorece de mejor manera a la conservación ya que no requiere de modificaciones para su funcionamiento.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comercio de barrio como misceláneas. ▪ Servicios complementarios como: Florerías, Restaurantes tipo fonda 	 imagen ²	Generalmente se adapta la cochera de las antiguas viviendas para dichos usos. El exceso de publicidad que requiere, los toldos que se adicionan y toda la basura que generan dañan tanto la integridad física del inmueble como la imagen del Conjunto Patrimonial.

¹ Imagen: Casas en la calle de Colima no. 178, 180 y 182 Mariana Espinosa Palacios Macedo

² Imagen: Miscelánea en inmueble de la calle de Colima no. 265 Mariana Espinosa Palacios M.

Usos	Materia	Usos-Materia
<p>Salón de eventos, Oficinas, Escuelas, Tiendas de especialidades, Comercio de tipo cultural Restaurantes de especialidades Estética</p>	 <p>imagen ³</p>  <p>imagen ⁴</p>	<p>Estos usos, a pesar de no ser los originales, no requieren de cambios importantes en el inmueble. En cuanto a la señalización y publicidad generalmente es discreta ó inexistente lo cual no causa daños en el inmueble ni en el conjunto. (imagen 3) Existen casos en los que la publicidad no es discreta, sin embargo es algo que se puede regular fácilmente. (imagen 4)</p>

³ Imagen: Oficina en inmueble de la calle de Colima no. 183 Mariana Espinosa Palacios Macedo
⁴ Imagen: Escuela en inmueble de la calle de Colima no. 269 Mariana Espinosa Palacios Macedo

Usos	Materia	Usos-Materia
Estacionamiento	 <p data-bbox="1841 695 1943 722">imagen⁵</p>	<p data-bbox="2153 261 2435 440">Los estacionamientos se establecen en terrenos baldíos lo cual en primera instancia constituye una ruptura en el tejido urbano.</p> <p data-bbox="2153 440 2435 797">Por otro lado todo lo que implica y genera un estacionamiento de este tipo es negativo para la imagen del Conjunto Patrimonial. A esto se refiere la señalización, las bardas y enrejados, la vista de los desnudos muros colindantes y finalmente el conjunto de coches.</p>

⁵ Imagen: Estacionamiento en la calle de Colima no. 251 Mariana Espinosa Palacios Macedo

B.4.2 Funcionamiento-Materia.

(Referencia: inciso c) El impacto que provocan en la materia y en su conjunto:

- Su vocación
- Su problemática.

Al relacionar cada punto con la materia (por medio de una imagen) se explica cada situación.

Fuentes: Información de los puntos B.1 y B.3 e investigación de campo.

B.4.2 Funcionamiento-Materia.

El caso observado en el Tramo 1, el cual su vocación es: Habitacional Mixto con servicios, oficinas, escuelas, y comercio es negativo para la conservación del Conjunto Patrimonial.



Imagen: Vista de la calle de Colima en su Tramo entre av. Insurgentes y Tonalá Mariana Espinosa Palacios Macedo

El tipo de usos que en su mayoría son servicios dedicados a un usuario que no habita en la colonia, y la combinación que existe la cual presenta un desequilibrio al existir muy poca vivienda, generan en fin de semana un ambiente de abandono.

La imagen urbana negativa que generan los usos existentes, los vacíos urbanos, los inmuebles abandonados y los inmuebles subutilizados completan la imagen de un pueblo fantasma. Dicha situación no incentiva la inversión para la restauración de los inmuebles por lo que se trata de una situación negativa para la conservación del Conjunto Patrimonial ya que tan solo promueve su deterioro y subsiguiente pérdida. No hay una valoración de los inmuebles por parte de sus propietarios.

La vocación predominantemente Habitacional con algunos servicios y comercios genera una situación favorable para el Conjunto Patrimonial ya que sus habitantes sienten aprecio por el inmueble y procuran su mantenimiento y conservación. Sus usuarios no los abandonan en fin de semana lo cual constituye un ambiente seguro y con vida todo el tiempo.

Imagen: Vista de la calle de Colima en su tramo entre Jalapa y Tonalá. Mariana Espinosa Palacios Macedo





El tipo de usos, como aquellos existentes en el tramo 2, son favorables para la conservación del Conjunto Patrimonial ya que no propician el deterioro ni la destrucción de los mismos.

En su conjunto, el comercio de especialidades y de tipo cultural, combinado con vivienda, en un equilibrio considerable, generan un ambiente diferente al del tramo 1 ya que al existir un aprecio y cuidado por los inmuebles la imagen resultante es agradable propiciando así un atractivo para sus visitantes y un aprecio para sus habitantes.

Imagen: Vista de la calle de Orizaba. Mariana Espinosa Palacios Macedo

Se analiza la situación socioeconómica del conjunto reflejada en la oferta y la demanda calificando si es positiva ó negativa para la conservación del Conjunto Patrimonial.

Con referencia al punto B.3.2 se analiza:

B.4.3 Oferta y Demanda-Materia.

El impacto que existe en la materia y en su conjunto, según la oferta y la demanda. Se explican las diferentes situaciones socioeconómicas que existen en el conjunto por medio de imágenes las cuales presentan la situación en la que se encuentra la materia.

Fuentes: Información de los puntos B.1 y B.3 e investigación de campo.

B.4.3 Oferta y Demanda-Materia.



El elevado valor del suelo y la competitividad que existe entre los inmuebles antiguos y los nuevos desarrollos provoca abandono de los inmuebles con valor patrimonial. Ese es el caso del inmueble ubicado en la esquina de la calle de Orizaba y Colima al cual, su deterioro por abandono supera cualquier oferta de renta. Es decir, al estar en un estado de deterioro tan grave no es redituable para el arrendatario ya que el costo por la restauración sería muy grande. Se trata de un inmueble con gran valor patrimonial, sin embargo se encuentra subutilizado y en un constante deterioro corriendo el riesgo de ser rentado por un usuario que no lo valore y propicie aún más su deterioro.

Imagen: Inmueble ubicado en la esquina de Colima y Orizaba. Mariana Espinosa Palacios Macedo

Como ya se mencionó antes, el redesarrollo que existe en la colonia es un arma de doble filo. Se puede hablar de cuatro casos principalmente: los nuevos desarrollos que no se integran al contexto (imagen 1), los desarrollos que buscan integrarse al contexto (imagen 2), la reutilización de estructuras antiguas que buscan integrarse al contexto (imagen 3) y aquellas que no se interesan por integrarse al contexto.

El primer caso provoca una ruptura total en el paisaje urbano debido a un cambio de escala y de estilo discordante con el conjunto original.

El segundo caso puede provocar engaño, como es el caso de la imagen 2 en la cual existe un edificio que copia elementos de la arquitectura original de la zona sin una interpretación correcta que resulta ser una simple caricatura.

El tercer caso se trata de una reutilización de estructura antigua desarrollando departamentos de mayor densidad en la parte posterior. Dicha situación es positiva para el Conjunto ya que no altera la imagen original y le da al inmueble con valor patrimonial la oportunidad de competir con el agresivo mercado inmobiliario.

Su restauración es correcta y a pesar de que el diseño del nuevo nivel puede ser o no el mejor no altera la fisonomía de la colonia.



Imagen 1. Desarrollo en la calle de Colima no. 225
<http://www.terraqd.com/colima.htm>



imagen2. Desarrollo nuevo en la calle de Jalapa no. 89
foto: Mariana Espinosa Palacios Macedo



imagen 3. Reciclamiento en la calle de Orizaba no. 150
foto: Mariana Espinosa Palacios Macedo

B.5 Materia-Tiempo

El análisis de la materia y el tiempo permite conocer la evolución física del Conjunto Patrimonial.

El análisis se hace mediante una lectura del paisaje urbano el cual refleja la evolución que ha tenido el Conjunto a través del tiempo.

Se parte del estudio hecho en el punto B.1 (materia) y B.2 (tiempo) relacionando ambos datos.

El análisis se hace de la siguiente manera:

- a. Identificación de indicadores.
- b. Definición de periodos.
- c. Identificación de periodos en el Conjunto.

a. Identificación de indicadores.

Para hacer la lectura del paisaje urbano y conocer la evolución del conjunto se identifican aquellos indicadores que ayuden a ubicar los elementos del conjunto en el tiempo.

La selección de indicadores se basa en las variables tipológicas ya que éstas señalan características físicas del inmueble que pertenecen a un tiempo definido.

En ocasiones existen placas o alguna otra información más precisa en los inmuebles lo cual será útil para el análisis del Conjunto.

Cada caso es distinto por lo que los indicadores serán distintos también.

Se define cada uno de los indicadores en relación tiempo, es decir, se hace una clasificación por periodos para cada indicador.

a. Identificación de indicadores.

Los indicadores que permiten ubicar los elementos del conjunto en el tiempo son:

Tipología funcional	Residencias para la burguesía: mansiones, villas, chalets, par de casas	Periodo 1	
	Vivienda para clase media: Casa sola, vivienda en privada par de casas edificios de departamentos de cuatro niveles.	Periodo 2	
	Edificios departamentales y de oficinas de más de cuatro niveles	Periodo 3	
Estilo	Ecléctico y Art Nouveau	Periodo 1	
	Nacionalista y Art Decó	Periodo 2	
	Sin estilo definido	Periodo 3	
Fábrica	Muros de carga de 7x14 x 28cm, entpisos de terrado soportado por tejamanil y vigería de madera cubierto con duela machiembrada.	Acabado final pasta. Elementos decorativos en cantera.	Periodo 1
		Acabado final pasta. Elementos decorativos en cantera y piedra artificial.	
		Acabado final pasta. Elementos decorativos en cantera, piedra artificial, tezontle y azulejo	
	Estructura de concreto armado	Periodo 2	

b. Definición de periodos.

A partir de la clasificación anterior se hace una clasificación general para el Conjunto la cual esté alimentada por la información de cada uno de los indicadores relacionados entre sí.

b. Definición de periodos.

Periodo	Tipología funcional	Estilo	Fábrica
Periodo 1	Residencias para la burguesía: mansiones, villas, chalets, par de casas	Ecléctico y Art Nouveau	Muros de carga de 7x14 x 28cm, entresijos de terrado soportado por tejamanil y viguería de madera cubierto con duela machiembrada. Acabado final pasta. Elementos decorativos en cantera y piedra artificial.
Periodo 2	Vivienda para clase media: Casa sola, vivienda en privada par de casas edificios de departamentos de cuatro niveles.	Ecléctico, Nacionalista y Art Decó	Muros de carga de 7x14 x 28cm, entresijos de terrado soportado por tejamanil y viguería de madera cubierto con duela machiembrada. Acabado final pasta. Elementos decorativos en cantera, piedra artificial, tezontle y azulejo.
Periodo 3	Edificios departamentales y de oficinas de más de cuatro niveles	Sin estilo definido	Estructura de concreto armado

El periodo 1 se identifica por ser el periodo de origen del conjunto. El estilo característico es el ecléctico. Predominan las grandes mansiones ricamente decoradas con elementos en cantería. Existen además pequeñas casas para la clase media que empieza a colarse a la colonia.

El periodo 2 se identifica por ser el periodo de la Revolución y Post-Revolución. Las características físicas se repiten con respecto al periodo anterior ya que existe una transición entre ellos sin embargo en este periodo la decoración empieza a desaparecer y es sustituida por elementos Nacionalistas ó Neocoloniales. Así mismo se introducen materiales nuevos de tipo Neocolonial como lo son el tezontle y el azulejo.

El periodo 3 se identifica por el redesarrollo que vivió la colonia Roma a partir de los años cuarenta, cuando existió un gran incremento en la población de la ciudad. Los inmuebles no comparten ninguna característica con los periodos anteriores. (En el caso de estudio no existen edificios posteriores a estas épocas.)

f. Identificación de periodos en el Conjunto.

A partir de los periodos identificados se analiza cada elemento del conjunto ubicándolo en el periodo correspondiente. Esto se hace por medio de un plano el cual presente los larguillos del conjunto.

Fuentes: De campo, punto B.1 Materia y punto B.2 Tiempo.

c. Identificación de periodos en el Conjunto.

Ejemplo: Inmueble ubicado en la calle de Colima no. 196

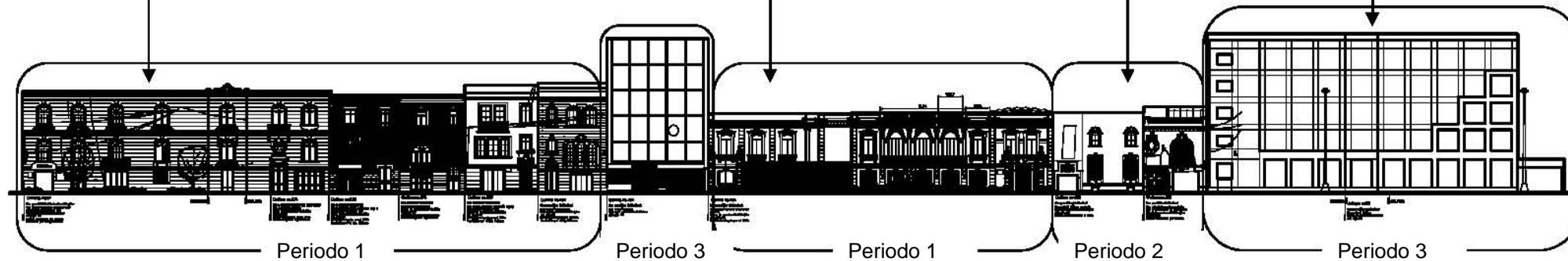
Tipología funcional: Casa sola para clase media

Estilo: Ecléctico con elementos Nacionalistas

Fábrica: Muros de carga de 7x14 x 28cm, entresijos de terrado soportado por tejamanil y vigería de madera cubierto con duela machiembrada. Acabado final pasta.

Elementos decorativos en piedra artificial.

Este inmueble pertenece al periodo 2 ya que presenta elementos decorativos de tipo Nacionalista.



Larguillo de la calle de Colima entre Jalapa y Orizaba, vista sureste

Imágenes: 1. colima no. 174 y Orizaba no. 87, 2. colima no. 194, 3. colima no. 196, 4. jalapa no. 88

B.6 Tiempo-Vida

El análisis del Tiempo-Vida permite conocer el desarrollo Histórico Social del Conjunto Patrimonial en relación a la conservación de su patrimonio. El objetivo de dicho desarrollo será la comprensión del estado actual y su problemática para la propuesta de una proyección futura. En el punto B.2 se identificaron los periodos y acontecimientos del Conjunto Patrimonial. En el punto B.3 se identificaron las actividades actuales que se desarrollan en el Conjunto Patrimonial conociendo así su función, vocación y problemática. Se relacionan ambos aspectos para deducir el desarrollo histórico social del Conjunto y así llegar a las conclusiones requeridas. La información se completa mediante la investigación de las actividades que se desarrollaron en el Conjunto Patrimonial a partir de su origen.

El análisis se desarrolla de la siguiente manera:

- a. Línea de tiempo
- b. Usos originales y usos actuales
- c. Desarrollo Histórico Social del Conjunto.

a. Línea de tiempo
 A partir del punto B.2 se traza una línea de tiempo en la cual se indican los periodos y acontecimientos determinantes en el Desarrollo Histórico Social del Conjunto. Se hace una breve descripción de cada acontecimiento.

Fuentes: Investigación bibliográfica, punto B.2 Tiempo y punto B.3 Vida.

a. Línea de tiempo

Periodo	1903	1910	1927	1940	1985	2000
Acontecimiento	Origen	Revolución	Fin de la Revolución	Industrialización de la ciudad	Sismo	Re-desarrollo del centro de la Ciudad

Origen. Las actividades desarrolladas en el origen están determinadas por su uso el cual fue habitacional de tipo residencial. En este periodo se sentaron las bases del Conjunto Patrimonial actual presentando un desarrollo interrumpido por la guerra de Revolución la cual se tradujo en una incertidumbre socioeconómica en la ciudad.

Revolución. La incertidumbre provocada por el movimiento armado propició que el desarrollo de la colonia continuara debido principalmente a dos factores: en primer lugar, hubo una gran migración de gente a la ciudad ya que en un primer momento represento un lugar seguro durante la guerra, en segundo lugar ante la incertidumbre socioeconómica la inversión más segura era la tierra lo que benefició a la especulación de terrenos en la colonia y así su desarrollo.

Post-revolución. Poco a poco se va recuperando la tranquilidad en la ciudad y el desarrollo de la colonia continua. Se caracteriza por la entrada franca de la clase media y el abandono paulatino de la clase alta.

Crecimiento de la población. A partir de los años cuarenta la ciudad se va industrializando y así atrayendo pobladores de todas las ciudades de la república a la ciudad de México. Así se re-desarrolla la colonia por medio de edificios departamentales de vivienda y los servicios y oficinas empiezan a aparecer de manera radical.

Sismo. El sismo de 1985 representa el periodo de deterioro más grande que experimenta la colonia siendo esta una de las más afectadas durante el fenómeno

natural. El deterioro físico y la situación de caos provocan el abandono por parte de los pobladores lo cual provoca a su vez un deterioro socioeconómico muy importante.

Redesarrollo del centro de la Ciudad. Aproximadamente a partir del año 2000 se da un fenómeno de redesarrollo en el centro de la ciudad. Dicho redesarrollo está determinado por políticas de desarrollo del Gobierno de la Ciudad y en particular, en la colonia Roma, repercute además el fenómeno de revaloración que se dio en las mismas fechas en la colonia Condesa.

b. Usos originales y usos actuales

Una vez conocidos los usos que existieron en el conjunto, se relacionan con la línea de tiempo. Se ilustra con imágenes representativas.

Fuentes: Investigación bibliográfica, punto B.2 Tiempo y punto B.3 Vida.



(Imagen 1)
 Imagen: Barros Cristina, Buenrostro Marco, *Vida Cotidiana, ciudad de México 1850-1910*, México: ed. CONACULTA, Fondo de Cultura Económica, 2008, pg.65



(Imagen 2)
 Imagen: Vista de la esquina de av. Insurgentes y la calle de Colima. Foto: Mariana Espinosa Palacios Macedo

b. Usos originales y usos actuales

Periodo	1903	1910	1927	1940	1985	2000
----->						
Acontecimiento	Origen	Revolución	Fin de la Revolución	Crecimiento De la población	Sismo	Redesarrollo del centro de la Ciudad
	Uso de suelo habitacional de tipo residencial (imagen 1)	Uso de suelo habitacional de clase media	Uso de suelo habitacional de clase media	Uso de suelo habitacional y servicios		Uso de suelo predominantemente de servicios (imagen 2)
(Imagen 1) El uso original fue el habitacional de tipo residencial, el cual determinó las características esenciales de la colonia. (Imagen 2) El cambio de usos a través del tiempo ha repercutido en la imagen del Conjunto Patrimonial ya que el uso predominantemente de servicios no favorece la conservación de las características originales del mismo degradando paulatinamente el Conjunto.						

c. Desarrollo Histórico Social del Conjunto

Mediante la relación de ambos aspectos (tiempo-vida) se deduce el desarrollo histórico social del conjunto.

Mediante una gráfica se puede expresar de manera esquemática dicho desarrollo. (En caso de buscar una gráfica con valores reales es necesario contar con datos que la fundamenten. Una manera de hacerlo es con índices de población o cualquier otro indicador que pueda aportar valores reales.)

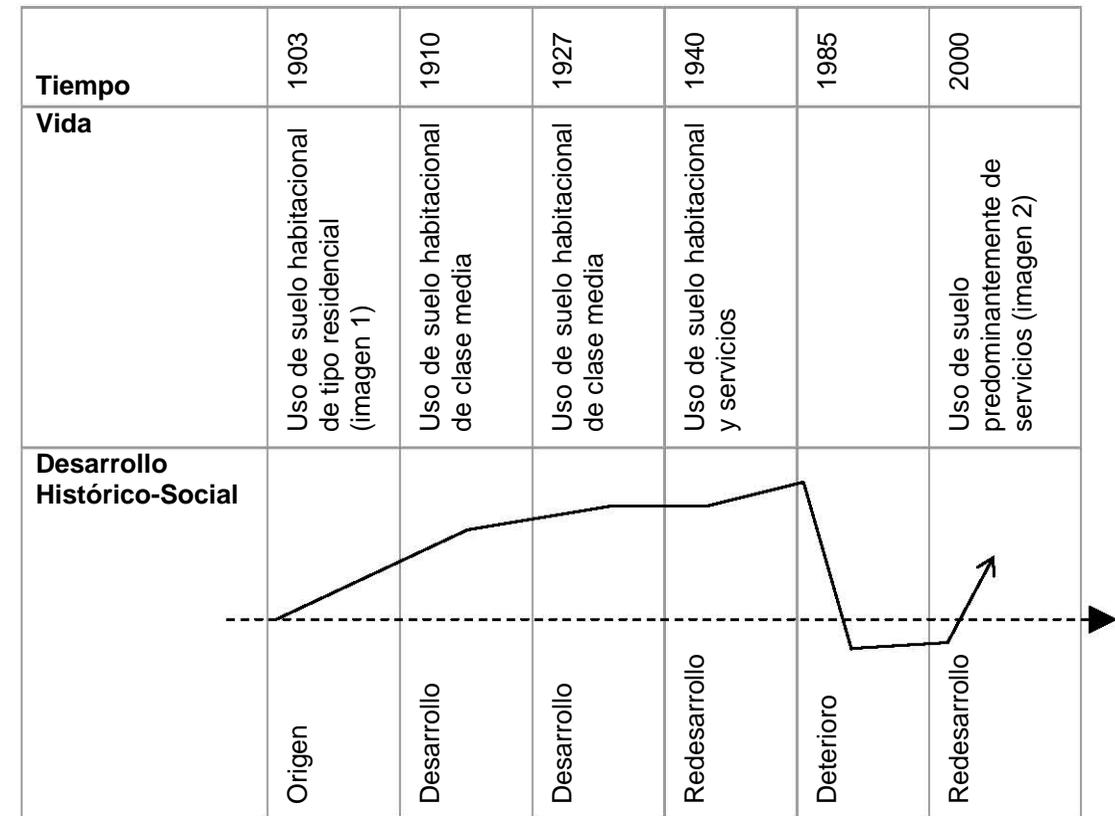
El desarrollo histórico-social de un conjunto urbano se puede explicar con algunos de los términos que se sugiere a continuación:

- Origen
- Desarrollo
- Degradación
- Redesarrollo
- Deterioro
- Degradación
- Declinación

Fuentes: Investigación bibliográfica, punto B.2 Tiempo y punto B.3 Vida.

En un periodo de aproximadamente cien años es normal que un Conjunto Patrimonial que quedó incrustado en una Ciudad tan dinámica como la de México haya sufrido tantos cambios.

En relación al tiempo-vida se puede concluir el siguiente Desarrollo Histórico-Social para la colonia Roma:



Fuentes: Tavares López Edgar, *La colonia Roma*, México: ed. Clío (1995)
 Jiménez, Muñoz Jorge H., *La traza del poder de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal*, México: ed. CODEX (1993)
 Barros Cristina, Buenrostro Marco, *Vida Cotidiana, ciudad de México 1850-1910*, México: ed. CONACULTA, Fondo de Cultura Económica (2003)

B.7 Plano de Diagnóstico

El plano de diagnóstico tiene como objetivo presentar la información obtenida en el desarrollo del diagnóstico. Así mismo, como etapa final del diagnóstico se hacen recomendaciones en base a la problemática analizada.

El plano de diagnóstico será la base para la propuesta de intervención ya que señala las características, problemática y recomendaciones de cada uno de los predios del Conjunto Patrimonial.

El plano de diagnóstico se realiza de la siguiente manera:

- a. Información del plano de diagnóstico
- b. Anexo

El diseño del plano depende de cada caso así como la información seleccionada para incluir en el mismo.

Se parte del plano de valoración (ref: B.1.4 Valoración de inmuebles.)

a. Información del plano de diagnóstico

El plano de valoración se completa con información obtenida en los puntos a continuación mencionados:

- Información del punto B.1 Materia.
- Información del punto B.2 Tiempo
- Información del punto B.3 Vida
- Información del punto B.4 Materia-Vida
- Información del punto B.5 Materia-Tiempo
- Información del punto B.6 Tiempo-Vida

No es necesario incluir información de cada punto. Solo se selecciona aquella que sea necesaria para el objetivo del plano.

a. Información del plano de diagnóstico

La información seleccionada en el caso de estudio es la siguiente:

- A partir del punto B.1 Materia:
 - Número oficial de cada predio
 - Información de la tabla de valoración de inmuebles.
 - Estado de conservación a partir del levantamiento de daños
- A partir del punto B.3 Vida:
 - Usos de suelo permitidos
 - Usos de suelo actuales ó reales
 - Usos de suelo propuestos (recomendación hecha a partir del análisis de la información precedente)
- A partir del punto B.5 Materia-Tiempo:
 - Periodo de tiempo al cual pertenece cada inmueble
- Otros: Catalogación de inmuebles con valor patrimonial a partir del catálogo de monumentos del INBA.

c. Anexo

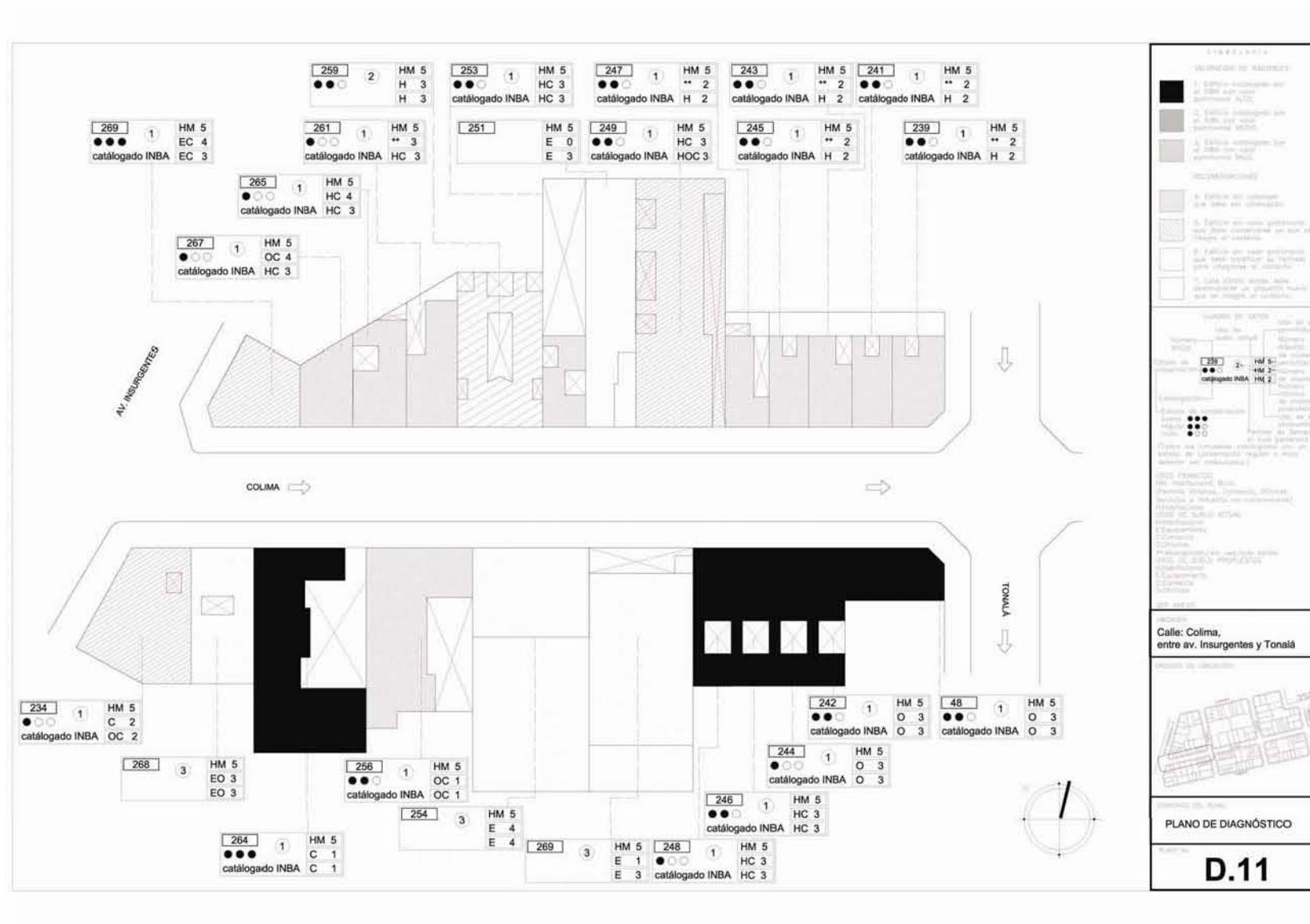
En un documento anexo se incluye aquella información que no exista en el plano por cuestiones de formato pero que sea importante incluir.

c. Anexo

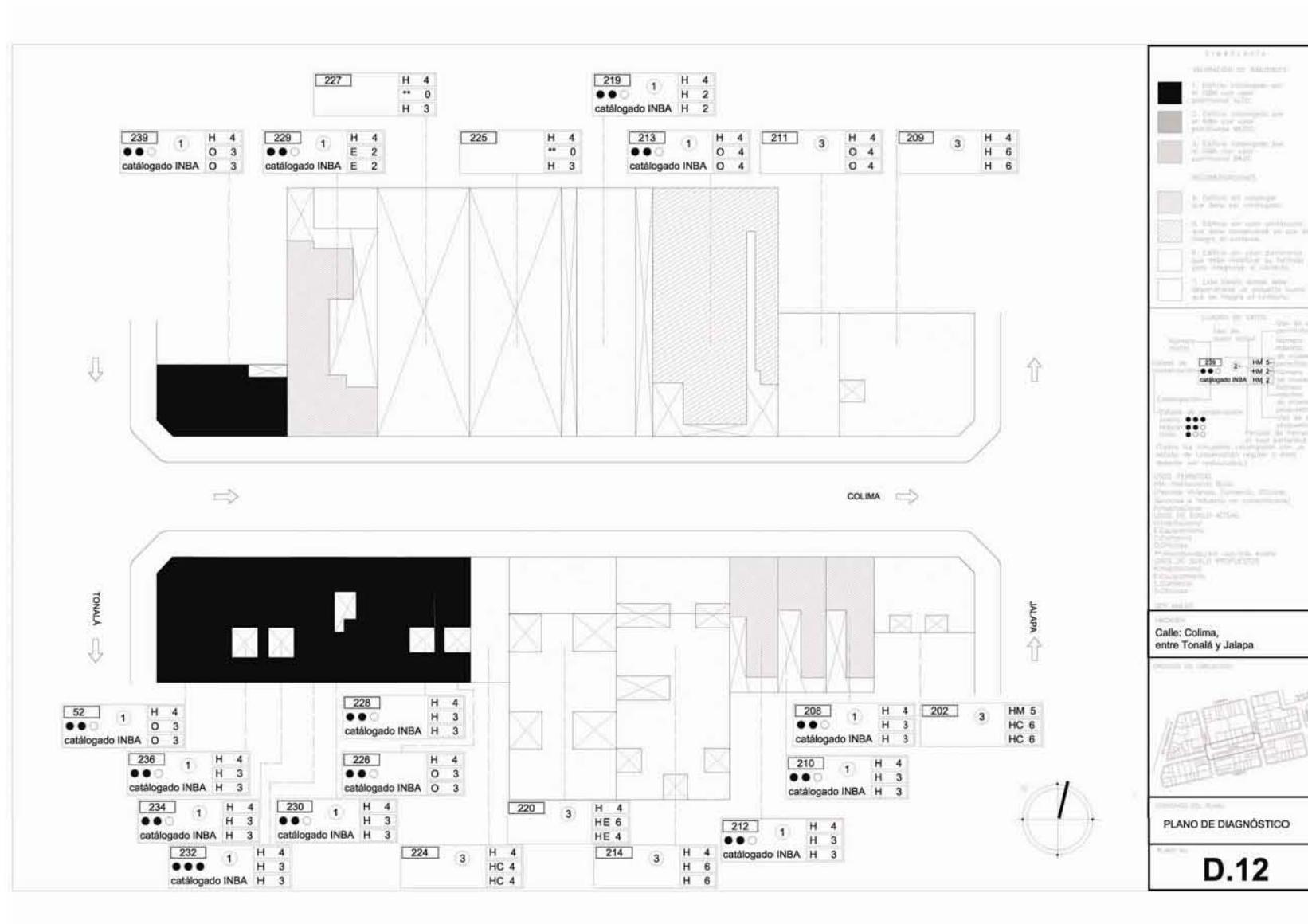
La información incluida en el anexo del caso de estudio es la siguiente:

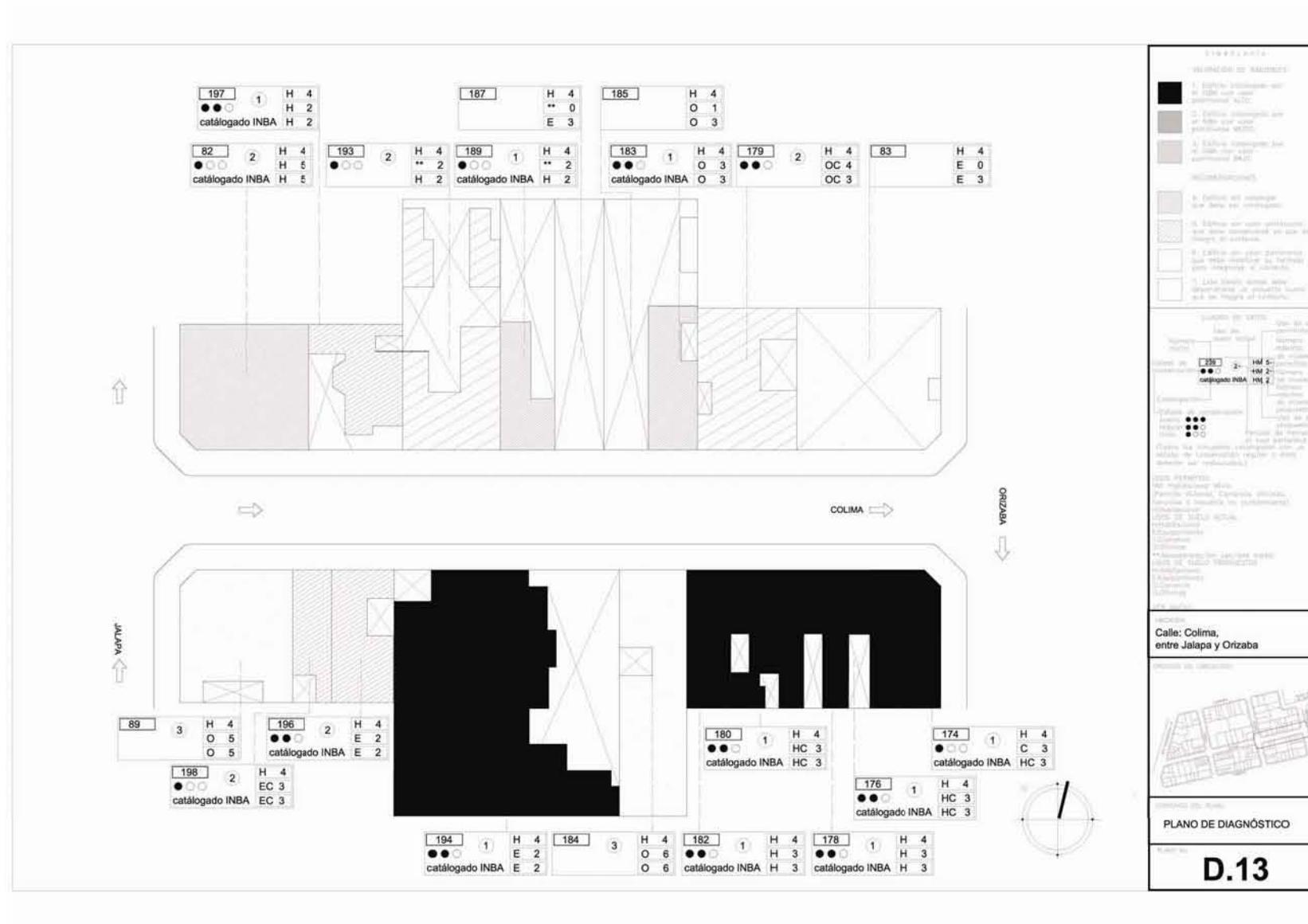
- Recomendaciones generales al conjunto Patrimonial
- Propuesta de regeneración urbana
- Explicación de clasificación de usos de suelo
- Explicación de los periodos de tiempo al cual pertenece cada inmueble
- Exposición de criterios para las propuestas de intervención

PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO PARA LA INTERVENCIÓN DE CONJUNTOS PATRIMONIALES
 Caso de estudio: la calle de Colima en la colonia Roma



PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO PARA LA INTERVENCIÓN DE CONJUNTOS PATRIMONIALES
 Caso de estudio: la calle de Colima en la colonia Roma





ANEXO AL PLANO DE DIAGNÓSTICO

▪ Recomendaciones generales al conjunto Patrimonial

- Se recomienda la regeneración urbana del Conjunto Patrimonial para el mejoramiento de su imagen y su funcionamiento.
- Se recomienda la recuperación de los inmuebles originales del Conjunto Patrimonial para la consolidación del mismo a partir de criterios previamente establecidos.
- Se recomienda la regulación de los usos de suelo favoreciendo aquellos que aseguren la conservación del Conjunto Patrimonial y mejoren su funcionamiento.
- Se recomienda la protección del Conjunto Patrimonial mediante un reglamento especial para la zona.

▪ Propuesta de regeneración urbana

Se recomienda el tratamiento de la imagen urbana y su infraestructura según las siguientes premisas:

- La creación de un ambiente agradable compatible con el proyecto de revitalización.
- El ordenamiento urbano basado en los elementos de carácter histórico-artístico característicos de la zona.
- El mejoramiento general de los elementos urbanos; vialidad, infraestructura, mobiliario urbano principalmente.

▪ Explicación de clasificación de usos de suelo

USOS PERMITIDO

(fuente: Plan parcial de desarrollo urbano de la delegación Cuauhtémoc)

HM: Habitacional Mixto

H:Habitacional

HM:Permite vivienda, comercio, oficinas, servicios e industria no contaminante

USOS DE SUELO ACTUAL

H:Habitacional

E:Equipamiento: Permite servicios de salud, educación, cultura, recreación, deportes, cementerios, abasto, seguridad e infraestructura.

C:Comercio

O:Oficinas

**::Abandonado/sin uso/lote baldío

USOS DE SUELO PROPUESTOS

H:Habitacional

E:Equipamiento: Permite servicios de salud, educación, cultura, recreación, deportes, cementerios, abasto, seguridad e infraestructura.

C:Comercio

O:Oficinas

Los usos específicos que se recomiendan para el caso de estudio, a partir del análisis realizado son los siguientes:

Habitacional: Unifamiliar y plurifamiliar

Tipo ejecutivo (Vivienda con cuartos tipo hotel para ejecutivos con sus servicios complementarios.)

Tipo universitario (Vivienda con cuartos tipo hotel para estudiantes con sus servicios complementarios.)

Comercio: Galerías, librerías, tiendas de especialidades, tiendas de productos básicos, florerías, estéticas.

Servicios: Restaurantes, estacionamientos con opción a pensión, cafeterías, cafés Internet, escuelas.

Oficinas de pequeña escala; consultorios, despachos, agencias de viajes.

▪ **Explicación de los periodos de tiempo al cual pertenece cada inmueble**

1 Se identifica por ser el periodo de origen del conjunto. El estilo característico es el ecléctico. Predominan las grandes mansiones ricamente decoradas con elementos en cantería. Existen además pequeñas casas para la clase media que empieza a colarse a la colonia.

2 Se identifica por ser el periodo de la Revolución y Post-Revolución. Las características físicas se repiten con respecto al periodo anterior ya que existe una transición entre ellos sin embargo en este periodo la decoración empieza a desaparecer y es sustituida por elementos Nacionalistas ó Neocoloniales. Así mismo se introducen materiales nuevos de tipo Neocolonial como lo son el tezonte y el azulejo.

3 Se identifica por el redesarrollo que vivió la colonia Roma a partir de los años cuarenta, cuando existió un gran incremento en la población de la ciudad. Los inmuebles no comparten ninguna característica con los periodos anteriores. (En el caso de estudio no existen edificios posteriores a estas épocas.)

La clasificación por periodos se utiliza para la elaboración de catálogos de fábrica especiales para cada periodo entre otros.

▪ **Exposición de criterios para las propuestas de intervención**

▪ Propuesta de cambio de uso de suelo

El análisis precedente refleja una problemática provocada en parte por la falta de equilibrio en los usos de suelo de la zona así como del mal aprovechamiento de los inmuebles con valor patrimonial. Así entonces se busca resolver dicha problemática mediante una propuesta de nuevos usos de suelo basada en los siguientes criterios:

→ A partir de las lógicas urbanas:

A partir de la dinámica natural de la ciudad, es decir, de lo que de manera espontánea existe, se debe buscar un equilibrio. Es decir, en primera instancia se toma en cuenta el estado actual permitiendo la existencia de lo que de manera natural hay en el conjunto en caso de que esto provoque un desequilibrio en el mismo.

Para este propósito se hace una relación de usos en la que se valora dicho equilibrio. En caso de existir un desequilibrio se cambian los usos de suelo que se consideren pertinentes aprovechando en primera instancia aquellos inmuebles abandonados sin uso o bien los lotes baldíos.

→ Buscando una complementariedad de usos:

Una vez comprendida la problemática del Conjunto Patrimonial se busca solucionar mediante la complementariedad de usos. Es decir, se analizan las necesidades particulares que cada uso representa siendo resueltas mediante equipamiento urbano. Según sea la vocación de la zona será el equipamiento propuesto.

De esta manera se pueden resolver ciertas problemáticas como lo es por ejemplo la falta de estacionamiento en una zona con oficinas y comercio.

→ Predominio del uso original del conjunto sobre los demás usos:

El uso original de los inmuebles del Conjunto Patrimonial es generalmente el que mejor funciona para cada uno de ellos y para el Conjunto. Se busca así que dicho uso predomine con respecto al resto. Para este propósito se revisa la tabla anteriormente mencionada.

Ejemplo: En el tramo entre Avenida Insurgentes y Tonalá existe los siguientes usos:

Habitacional: 6 inmuebles

Equipamiento: 5 inmuebles

Oficinas: 6 inmuebles

Comercio: 10 inmuebles

Aprovechando los inmuebles abandonados y los predios baldíos se compensa el desequilibrio quedando el balance de la siguiente manera:

Habitacional: 13 inmuebles

Equipamiento: 5 inmuebles

Oficinas: 6 inmuebles

Comercio: 10 inmuebles

▪ Número máximo de niveles permitidos. La propuesta se hizo a partir de las siguientes premisas:

→ Inmuebles con valor patrimonial: Se recomienda su estado original.

En caso de existir agregados se recomienda la liberación de los mismos.

→ Inmuebles sin valor patrimonial: Se conserva su estado original

→ Lotes baldíos: Se recomienda la regeneración del tejido urbano mediante un edificio nuevo que se integre de manera armónica al Conjunto Patrimonial

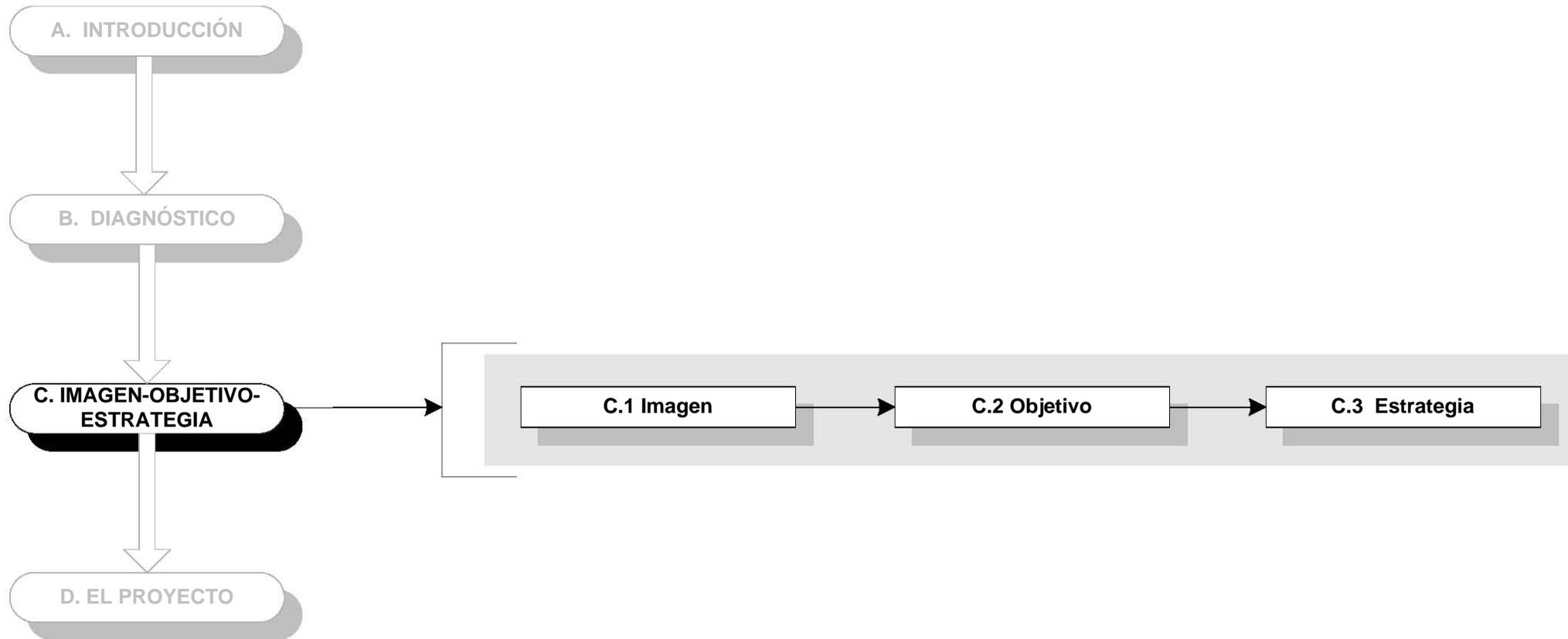
▪ Acciones sobre predios baldíos e inmuebles discordantes con el Conjunto Patrimonial a partir de la tabla de valoración:

→ Lotes baldíos ó subutilizados con estacionamientos públicos: Deben ser revitalizados. Es decir, se recomienda el desarrollo de un edificio que ayude a regenerar el tejido urbano.

→ Edificios sin catalogar que merecen ser catalogados: Aquellos inmuebles que no sean considerados en el catálogo consultado y que según la valoración hecha se recomiende su protección por medio de la inclusión en el catálogo.

→ Edificio sin valor patrimonial que debe conservarse ya que se integra al Conjunto Patrimonial: Aquellos inmuebles que por su manera de integrarse al conjunto sea conveniente conservar.

→ Edificio sin valor patrimonial que debe modificar su fachada para integrarse al Conjunto Patrimonial: Aquellos inmuebles cuyas características físicas no le permitan integrarse de manera armónica al contexto deben señalar acciones para corregirlo.





La Imagen-Objetivo-Estrategia tiene como propósito establecer las premisas del proyecto de intervención.

Se define el proyecto de lo general a lo particular, de lo conceptual a lo práctico siendo así un proceso de estructuración del mismo.

El proceso no es lineal, es decir, se desarrollan los tres puntos de manera paralela siendo que están relacionados entre sí por lo que se recomienda hacer constantes revisiones del conjunto para asegurar la congruencia y correlación entre los tres puntos.

C.1 Imagen

Es la forma ideal en la que se concibe el Conjunto Patrimonial.

Se puede plantear una imagen a corto y a largo plazo.

C.2 Objetivo

En relación a la imagen proyectada se definen objetivos específicos para lograr dicho fin.

Puede existir uno o varios objetivos.

Los objetivos definen “que se debe hacer para conseguir la imagen deseada”.

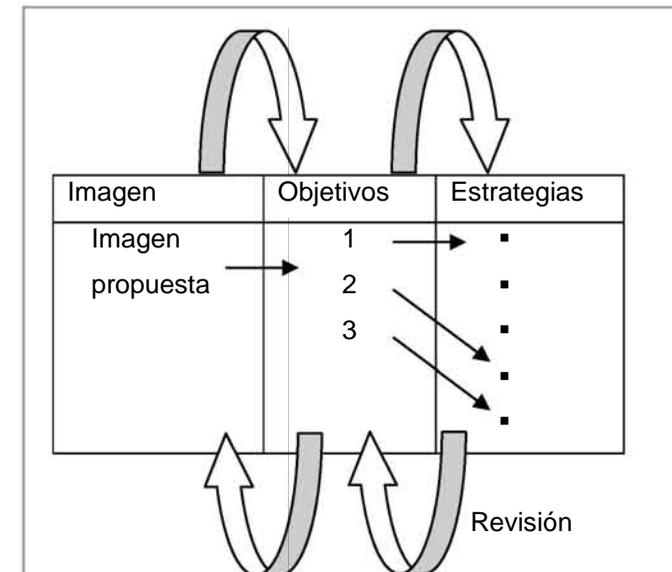
C.3 Estrategia

En relación a la imagen y a los objetivos se plantea la manera de llegar a ellos.

Pueden existir una o varias estrategias.

Las estrategias definen “como se hace para conseguir los objetivos y así la imagen deseada”.

Se recomienda el planteamiento de la Imagen-Objetivo-Estrategia por medio de una tabla como se observa a continuación:



- a. Se establecen de manera general los tres puntos en la secuencia indicada relacionándolos a manera de proceso lineal.
- b. Se revisa el contenido y se hacen los ajustes necesarios ya que al plantear objetivos y estrategias pueden surgir nuevas ideas o bien puede suceder que se haya perdido la congruencia del conjunto.

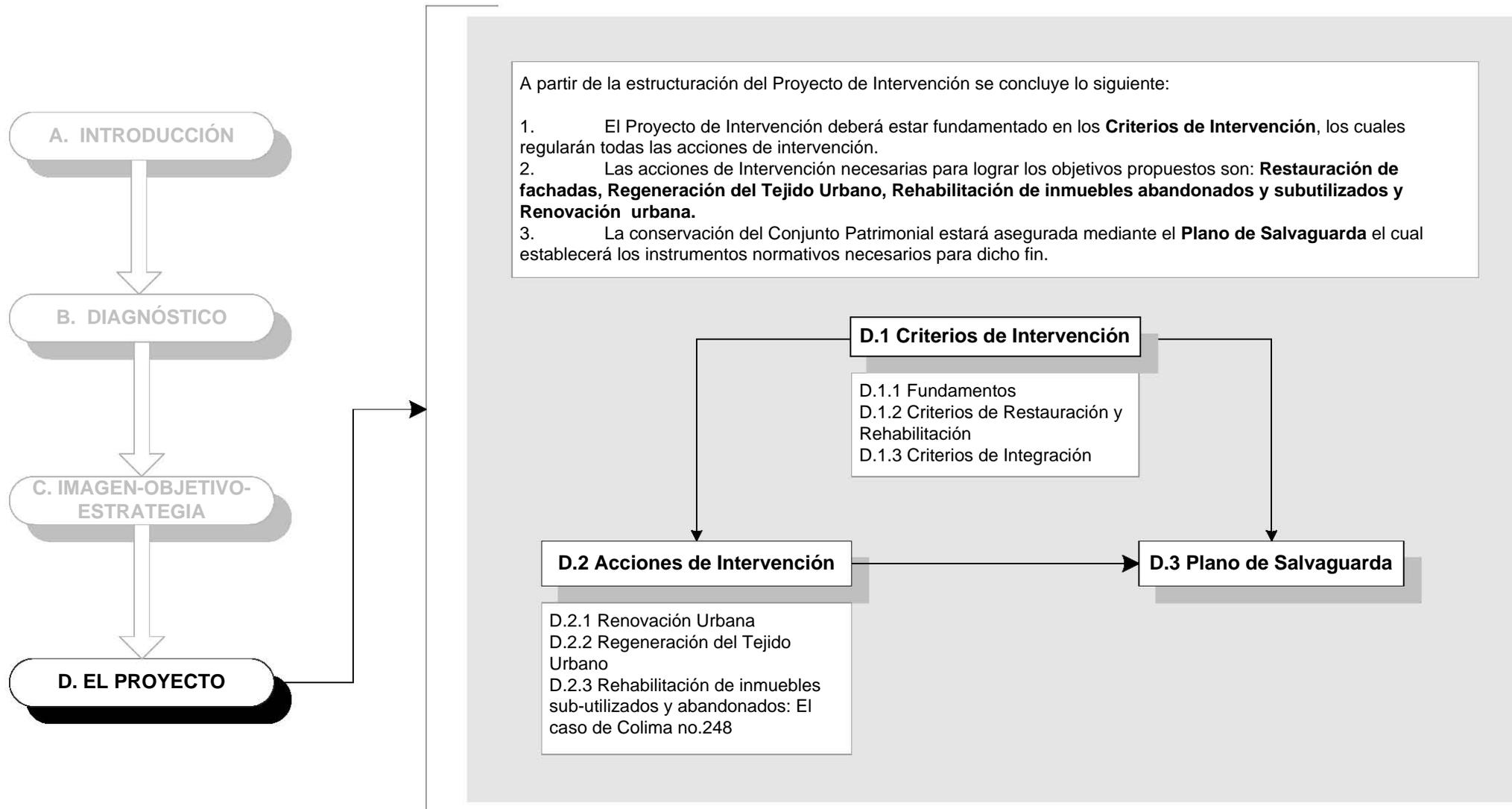
IMAGEN-OBJETIVO-ESTRATEGIA para la propuesta de intervención del Conjunto Patrimonial de: “Calle de Colima, colonia Roma”

C.1 IMAGEN	C.2 OBJETIVO	C.3 ESTRATEGIA
<p>Se concibe a la colonia Roma, en un futuro, como un Conjunto Patrimonial consolidado con sus características originales que le den una identidad especial dentro de la Ciudad.</p> <p>A corto plazo se concibe un continuo proceso de regeneración de su tejido histórico acompañado de todo aquello que lo rodea y que forma parte de él.</p>	<p>1. Consolidación de las características esenciales del Conjunto Patrimonial</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recuperación de los elementos originales del Conjunto Patrimonial. ▪ Integración de los elementos discordantes al Conjunto Patrimonial. ▪ Definición de criterios de intervención basados en las características esenciales del Conjunto Patrimonial.
	<p>2. Regeneración de la imagen urbana</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restauración de fachadas con valor patrimonial. ▪ Propuesta de edificios nuevos en vacíos urbanos que se integren al tejido histórico. ▪ Adecuación de elementos existentes que no se integren al conjunto. ▪ Acciones de mejoramiento urbano: vialidad, infraestructura, mobiliario urbano, etc.
	<p>3. Revitalización de la zona</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reutilización del patrimonio construido abandonado ó sub-utilizado y desarrollo de proyectos nuevos en lotes baldíos con usos que favorezcan a la revitalización y el buen funcionamiento de la zona.
	<p>4. Asegurar la conservación y mantenimiento futuro del Conjunto Patrimonial</p>	<p>Diseño de instrumentos normativos para la regulación de acciones futuras sobre el conjunto así como para el mantenimiento del mismo.</p>

ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN

El Proyecto de Intervención del Conjunto Patrimonial es el conjunto de acciones necesarias para conseguir los fines planteados en la “Imagen-Objetivo-Estrategia”. A continuación se demuestra la relación que existe entre dichos puntos para el caso de estudio donde se proponen las acciones de intervención particulares para el proyecto de Intervención:

C.1 IMAGEN	C.2 OBJETIVO	C.3 ESTRATEGIA	ACCIONES DE INTERVENCIÓN:
<p>Se concibe a la colonia Roma, en un futuro, como un Conjunto Patrimonial consolidado con sus características originales que le den una identidad especial dentro de la Ciudad.</p> <p>A corto plazo se concibe un continuo proceso de regeneración de su tejido histórico acompañado de todo aquello que lo rodea y que forma parte de él.</p>	<p>1. Consolidación de las características esenciales del Conjunto Patrimonial</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recuperación de los elementos originales del Conjunto Patrimonial. ▪ Integración de los elementos discordantes al Conjunto Patrimonial. ▪ Definición de criterios de intervención basados en las características esenciales del Conjunto Patrimonial. 	<p>→ Criterios de intervención</p> <p>→ Restauración de fachadas</p> <p>→ Integración de fachadas al Conjunto Patrimonial</p> <p>→ Integración de elementos nuevos al Conjunto Patrimonial</p> <p>→ Rehabilitación de inmuebles subutilizados y abandonados.</p> <p>→ Renovación urbana</p> <p>→ Plano de Salvaguarda</p>
	<p>2. Regeneración de la imagen urbana</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restauración de fachadas con valor patrimonial. ▪ Propuesta de edificios nuevos en vacíos urbanos que se integren al tejido histórico. ▪ Adecuación de elementos existentes que no se integren al conjunto. ▪ Acciones de mejoramiento urbano: vialidad, infraestructura, mobiliario urbano, etc. 	
	<p>3. Revitalización de la zona</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reutilización del patrimonio construido abandonado ó sub-utilizado y desarrollo de proyectos nuevos en lotes baldíos con usos que favorezcan a la revitalización y el buen funcionamiento de la zona. 	
	<p>4. Asegurar la conservación y mantenimiento futuro del Conjunto Patrimonial</p>	<p>Diseño de instrumentos normativos para la regulación de acciones futuras sobre el conjunto así como para el mantenimiento del mismo.</p>	



D.1 Criterios de Intervención

“Para el proyecto de restauración, el especialista deberá escoger entre toda una gama de posibilidades teóricas que van desde dejar al objeto como ruina consolidada hasta volverlo a su estado primigenio.”¹

Según la cita anterior, existe una gran gama de posibilidades teóricas para el desarrollo de un proyecto de restauración por lo que es necesaria la definición de Criterios específicos ya que cada caso es distinto a los demás y su fundamento teórico deberá ser particular para cada uno.

Un proyecto de intervención puede estar basado en una ó varias teorías de la restauración en sus diferentes etapas.

Los Criterios dirigirán las propuestas de intervención del Conjunto Patrimonial y serán el fundamento para el Plano de Salvaguarda con el fin de lograr una homogeneidad en el Conjunto. El establecimiento de los Criterios se desarrolla mediante la interpretación de las características esenciales del conjunto para la intervención del mismo y las teorías de la restauración adecuadas para cada caso. Para el desarrollo de los criterios será necesario hacer algunos ejercicios en el caso de estudio los cuales fundamentarán dichos criterios. Asimismo ejemplificarán cada uno de los incisos en los que se subdividen los criterios:

D.1.1 Fundamentos
D.1.2 Criterios de Restauración y Rehabilitación
D.1.3 Criterios de Integración:

- a. Fábrica
- b. Color
- c. Integración Arquitectónica
- d. Integración Urbana

D.1.1 Fundamentos

A partir de las teorías de restauración e intervención de Conjuntos Patrimoniales, se establece una postura general ante el proyecto de intervención. Es decir, aquello que servirá de base general para el desarrollo de los criterios particulares. No es necesario explicar a fondo las bases teóricas, simplemente es importante mencionar que debe existir un conocimiento teórico previo.

¹ Isaac Basso Virginia, *Rehabilitación de monumentos históricos, en Renovación Habitacional*, México: ed. INAH (1998) Capítulo III pg. 51

D.1.1 Fundamentos

“La búsqueda proyectual debe tender a una “reapropiación” de los modelos urbanos, arquitectónicos y territoriales originales para poder definir los proyectos homólogos, en la estructura y la métrica compositiva de las actuaciones de restauración.”²

Lo anterior se refiere a que todas aquellas acciones de intervención deben estar basadas en las características esenciales del Conjunto Patrimonial, aquellas que en un origen le dieron homogeneidad y que ahora, mediante una correcta interpretación podrán inspirar la propuesta de las acciones de intervención.

Se habla de una “correcta interpretación” ya que la expresión de las acciones de intervención no buscarán una reconstrucción como aquella que propone Violet le Duc en sus principios³ la cual resultaría de tipo escenográfica y se prestaría al engaño y falsificación.

La propuesta de intervención buscará la restauración de los elementos existentes y la integración de elementos nuevos, aquellos que los habitantes actuales necesitan, mediante una interpretación contemporánea de las características esenciales del Conjunto Patrimonial.

De esta manera se busca una armonía entre lo original y lo contemporáneo, en la cual lo original se conserve y lo nuevo se integre al Conjunto. Es decir, se busca una homogeneidad en la cual co-exista lo antiguo y lo nuevo en un Conjunto que sea útil para los habitantes de la época a la cual pertenece.

² Cervellati, Pier Luigi, *El proyecto de Conservación*, en: Ciardini, Falini, *Los centros históricos: Política urbanística y programas de actuación* Barcelona:G.Gili, (1983) pg 103

³ “Restaurer un édifice, ce n’est pas l’entretenir, le réparer, ou le refaire, c’est le rétablir dans un état complet qui peut n’avoir jamais existé a un moment donné.” http://fr.wikipedia.org/wiki/Viollet_le_Duc (Restaurar un edificio no consiste solo en su mantenimiento y reconstrucción sino en restablecer por completo su estado original completo aun y cuando este nunca existió.)

D.1.2 Criterios de Restauración y Rehabilitación

Se refieren a las acciones de intervención sobre los inmuebles con valor patrimonial.

Se especifica la postura que se tomara en relación a aspectos como los que se mencionan a continuación y que en el caso de estudio fue importante considerar:

- En que casos se debe restaurar?
- Como debe ser la restauración en relación a su estado original?
- Que sistema constructivo, detalles arquitectónicos y materiales se utilizarán para la restauración?
- Cuales serán las premisas de la rehabilitación?
- Que sistema constructivo, detalles arquitectónicos y materiales se utilizarán para la rehabilitación?

⁴ Consolidar: Es la intervención más respetuosa dentro de la restauración y tiene por objeto detener las alteraciones en proceso. Como el término mismo lo indica da solidez a un elemento que la ha perdido o la está perdiendo.

Chanfón Olmos, en: Ovando Grajales Fredy, *Fundamentos teóricos para la catalogación del patrimonio urbano-arquitectónico del siglo XX*, Tesis para obtener el grado de Maestro en Arquitectura por la Universidad Autónoma de Yucatán. Mérida, Yucatán (1995) pg. 55

⁵Salamanca, Güemes Flavio, *Edificios Monumentales del Patrimonio Universitario, Análisis y Experiencias*, en: Anales, México: Academia Mexicana de Arquitectura (1996) Pg. 83

⁶ Ibidem

D.1.2 Criterios de Restauración y Rehabilitación

→ En que casos se debe restaurar? Se deben restaurar aquellos inmuebles que cuenten con un estado de conservación el cual lo permita mediante la reintegración de acabados y elementos perdidos y no mediante una reconstrucción total. Es decir, en los casos en los que la destrucción sea grave se consolidará⁴ y restaurará aquello existente y aquello perdido ser restituirá por medio de una integración la cual se explicará posteriormente.

→ Como debe ser la restauración en relación a su estado original?

Se buscará una restauración en base a la siguiente definición:

“Restauración: Consiste en devolver la apariencia que tenía algo y en este caso un edificio en un periodo determinado de su historia, con especial cuidado por el rescate de los detalles arquitectónicos, procedimientos constructivos y materiales de construcción.”⁵

→ Que sistema constructivo, detalles arquitectónicos y materiales se utilizarán para la restauración?

Se buscarán los materiales y sistemas constructivos originales o lo más aproximado a los mismos.

→ Cuales serán las premisas de la rehabilitación?

Rehabilitación: Se aplica a los cambios que se realizan a la construcción original de un edificio para aumentar su rentabilidad económica y social.⁶

En el caso de estudio se busca la conservación del Conjunto Patrimonial, es decir, los inmuebles tienen mayor valor por su Conjunto por lo que es importante la restauración de las fachadas.

En cuanto a los interiores, la premisa será la rentabilidad económica y social sin que esto afecte la integridad del inmueble.

→ Que sistema constructivo, detalles arquitectónicos y materiales se utilizarán para la rehabilitación?

La rehabilitación puede contemplar acciones de integración de elementos nuevos y algunas modificaciones las cuales permitan el aprovechamiento del inmueble.

Se requiere, en la mayoría de los casos, una rehabilitación en cuanto a sus instalaciones las cuales deben actualizarse al tiempo y necesidades de sus habitantes.

Integrar: Acción de poner nuevos elementos al sitio o monumento, que ayuden a la conservación de los mismos, con materiales y formas acordes a sus características.⁷

D.1.3 Criterios de Integración:

Se refieren a las acciones de integración al Conjunto Patrimonial de aquellos inmuebles que no pertenecen ni se integran al mismo así como para aquellos inmuebles que serán construidos en los lotes baldíos.

Así mismo se refiere también a elementos urbanos como lo es el mobiliario, su infraestructura, pavimento, etc. Es decir, todo aquello nuevo que se integre al Conjunto Patrimonial.

a. Fábrica

Se especifican los materiales que pueden ser utilizados y la manera en la cual deben ser aplicados para lograr las intenciones generales del proyecto. Se determina a partir del diagnóstico de fábrica original y el análisis tipológico los cuales dispusieron las premisas a considerar.

a. Fábrica

Se recurre al uso de materiales contemporáneos.
Se buscaron materiales que por su naturaleza permitieran una integración.
El concreto permite muchos acabados que ayudan a crear aquellos paramentos delineados como se observa en los edificios antiguos.
Así, los paramentos con dirección horizontal creados por los sillares de cantera son recordados en los muros de concreto con entrecalles profundas así como con el uso de cimbras de duela.
Se integra color al concreto para buscar la semejanza al color de la cantera.
Se proponen barandales tubulares para recordar aquellas herrerías porfirianas.



⁷ Chanfón Olmos, en: Ovando Grajales Fredy, *Fundamentos teóricos para la catalogación del patrimonio urbano-arquitectónico del siglo XX*, Tesis para obtener el grado de Maestro en Arquitectura por la Universidad Autónoma de Yucatán. Mérida, Yucatán (1995) pg. 55

b. Color

A partir del estudio tipológico y el registro de fábrica, se identifica una gama de colores para cada caso. Se registran todos los colores encontrados en los edificios originales para hacer una paleta particular del Conjunto Patrimonial.

b. Color

La fábrica original es a base de cantera gris de los remedios la cual, con el tiempo, toma un color dorado.

Los inmuebles de la clase media utilizaron originales pastas las cuales dan una riqueza y variedad al repertorio de la paleta de texturas y colores.

Se propone el uso de concreto con color integrado y texturas.

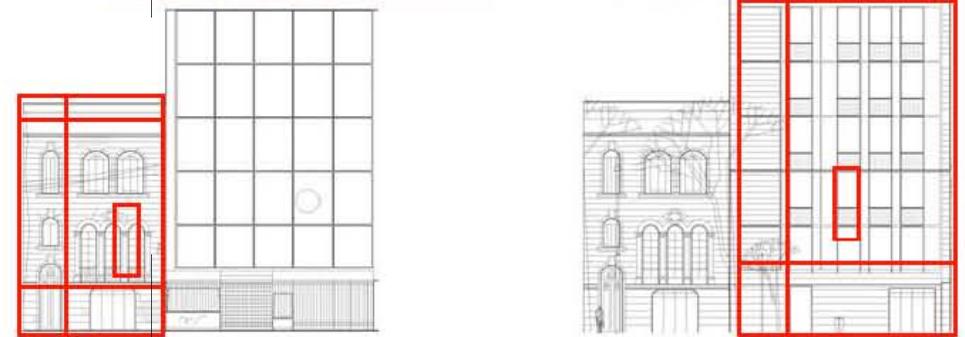
Los paramentos ricamente decorados son recordados por medio de la combinación de materiales contemporáneos como el granito colado, el concreto, y detalles en materiales metálicos.



Imágenes derecha e izquierda: detalles de acabados en inmuebles de la calle de Colima. Foto: Mariana Espinosa Palacios Macedo
En medio: Gárate Rojas, Ignacio, *Artes de la cal*, Madrid: ed. Ministerio de Cultura, Instituto de conservación y restauración de bienes culturales (1993)

c. Integración Arquitectónica

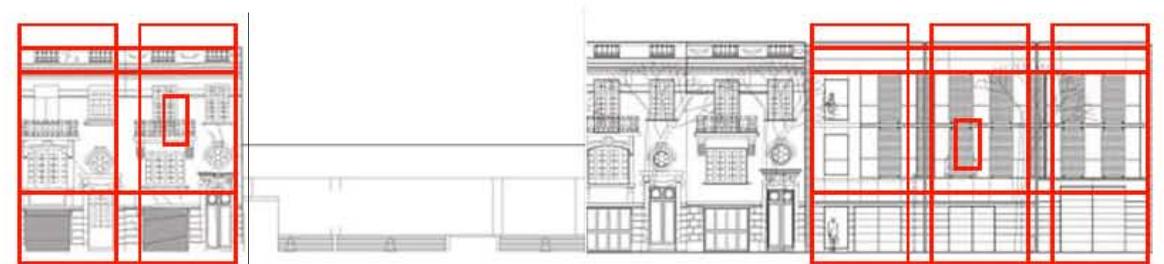
A partir de la teoría de restauración considerada para el proyecto y el estudio tipológico se diseñan los criterios de integración.
Se determinan las líneas rectoras sin llegar a muestrarios.



c. Integración Arquitectónica

Integración a partir de ELEMENTOS DE UNION.

Es decir, sin copiar del todo el edificio antiguo, tomar de él ciertos elementos esenciales que relacionen al nuevo con el anterior.
La tipología marca una tendencia de diseño de fraccionar el espacio, no teniendo paramentos lisos y completos.
Así mismo es característica, en la mayoría de los casos, la alineación total del edificio al paramento, logrando así lienzos continuos.
Es importante considerar la relación entre vano y macizo además de la tendencia vertical de sus vanos.



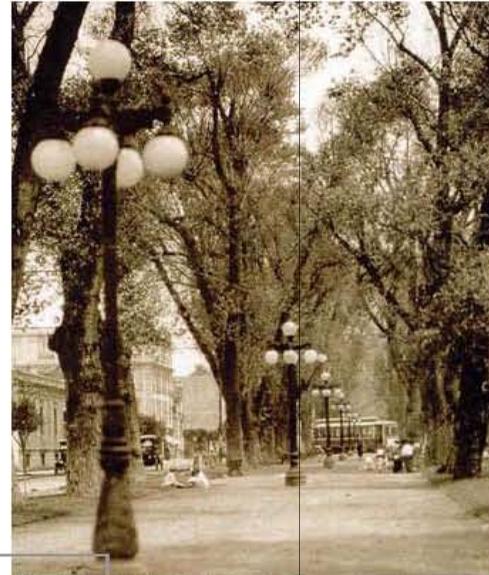
Imágenes arriba: Ejemplos de inmuebles con lenguaje contemporáneo a partir de inmuebles con valor patrimonial en Sydney, Australia. Foto: Mariana Espinosa Palacios Macedo

Imágenes en medio: Ejemplos de modificación de un inmueble que no se integra al Conjunto Patrimonial en la calle de Colima. Dibujo: Mariana Espinosa Palacios Macedo

Imágenes abajo: Ejemplos de integración de inmuebles nuevos en la calle de Colima. Dibujo: Mariana Espinosa Palacios Macedo

d. Integración Urbana

A partir del levantamiento urbano y de la investigación bibliográfica y en archivos del medio urbano original, se concluye acerca de la interpretación que tendrán los elementos nuevos.



d. Integración Urbana

Se retoma aquello que Flavio Salamanca define como Renovación ó Revitalización: *consiste en renovar el equipamiento y facilidades con el fin de prolongar su vida útil.* Asimismo se busca mejorar la imagen urbana inspirada en los elementos originales del Conjunto Patrimonial creando una interpretación con materiales contemporáneos.

Ejemplo: el diseño de las lámparas se basará en las siguientes consideraciones: Entre el gran repertorio de lámparas que existió en la colonia se encontraron los llamados “dragones”, farolas con esferas sostenidas por dragones de hierro colado. En la actualidad se observan dichos modelos en copias hechas en ésta época. Se propone una farola con esfera sostenida por un tubo rolado haciendo la referencia al antiguo dragón. El resto del mobiliario, del cual no se encuentren vestigios ó antecedentes, se diseña en materiales contemporáneos con una expresión neutra.

Salamanca, Güemes Flavio, *Edificios Monumentales del Patrimonio Universitario, Análisis y Experiencias*, en: Anales, México: Academia Mexicana de Arquitectura (1996) Pg. 83

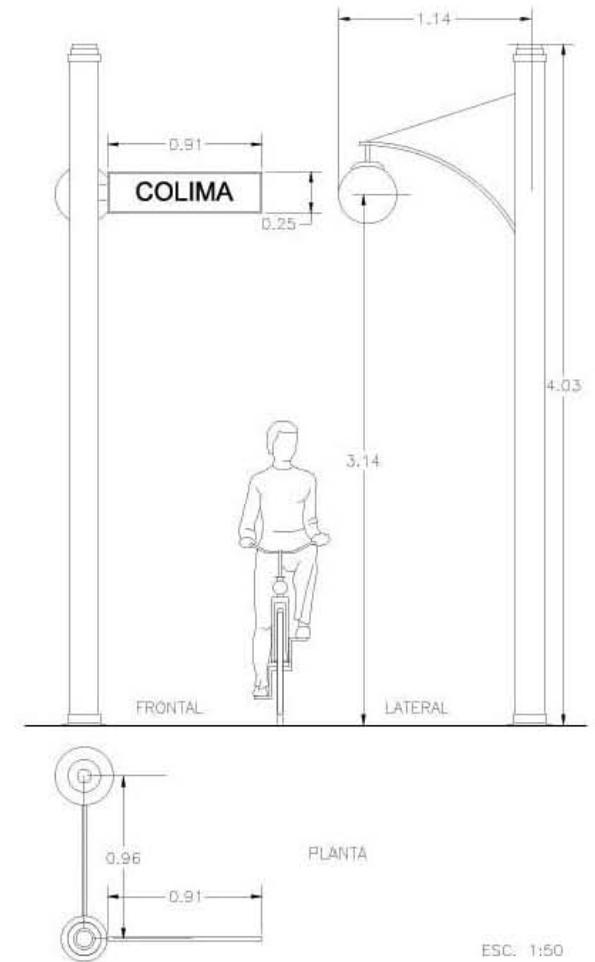


Imagen arriba: Camellón en Alvaro Obregón. Fuente: Tavares López Edgar, *La colonia Roma*, México: ed. Clío (1995) pg 31

Imagen abajo: Lámpara en camellón en Alvaro Obregón Foto: Mariana Espinosa Palacios Macedo (2005).

Dibujo derecha: Mariana Espinosa Palacios Macedo

D.2 Acciones de Intervención

D.2.1 Renovación Urbana
D.2.2 Regeneración del Tejido Urbano
D.2.3 Rehabilitación De inmuebles Sub-utilizados o abandonados

(a)

→

D.2.1 Renovación Urbana

Son todas aquellas acciones que tienen por objeto la renovación de los elementos urbanos para la creación de un ambiente agradable y compatible con el proyecto de intervención.

A partir de los “objetivos” (a) los cuales se traducen en “acciones” (b), se define el proyecto de Renovación Urbana.
 Se pueden presentar en una tabla para comprobar la relación que existe entre cada uno de dichos elementos.

Relación:

a. Objetivos
b. Acciones

↓

c. Proyecto

Dependiendo del caso de estudio y del proyecto, se realizan los planos necesarios.

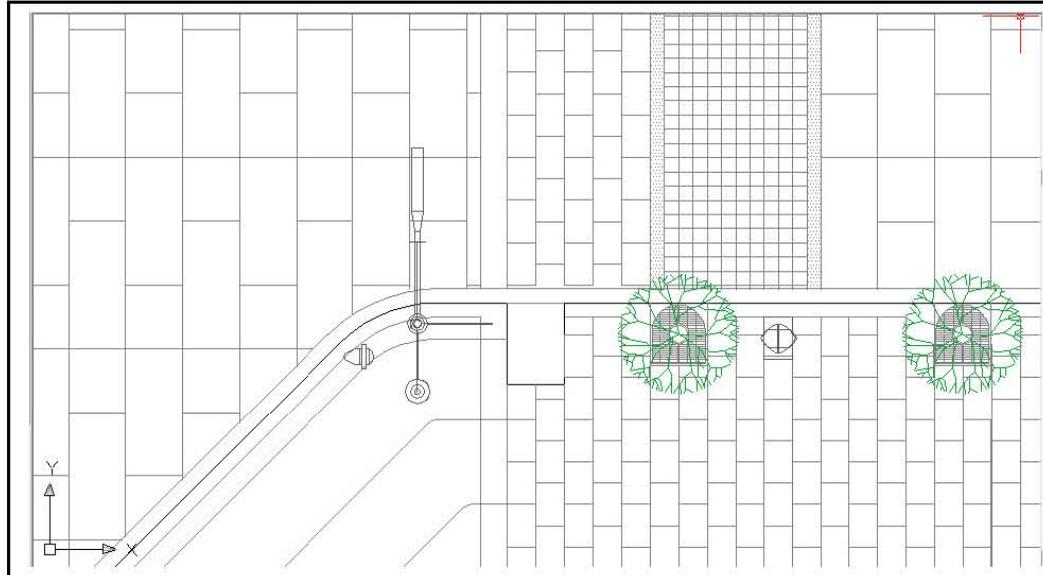
D.2.1 Renovación Urbana

a. Objetivos	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ordenamiento urbano basado en los elementos de carácter histórico-artístico característicos de la zona. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renovación de la infraestructura urbana existente.
b. Acciones:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Liberación de árboles cuyas raíces representen un deterioro para el pavimento. <p>Propuesta de mobiliario urbano nuevo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardineras ▪ Basureros ▪ Casetas telefónicas ▪ Instalación de lámparas peatonales que sustituirán las lámparas adosadas en los edificios de manera discordante. ▪ Instalación de más lámparas viales con diseño nuevo. ▪ Nuevo diseño de semáforos 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sustitución de pavimento en arroyo y circulaciones peatonales perfilando según traza original. ▪ Integración de rampas vehiculares y de minusválidos
<p>Propuesta de señalización nueva:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De calles ▪ En los inmuebles (para comercios y servicios) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La infraestructura se sustituirá por infraestructura subterránea (cableado telefónico y de luz)
<p>NOTA: La integración de elementos nuevos serán de material y diseño contemporáneo basándose en el mobiliario original de la colonia.</p>	

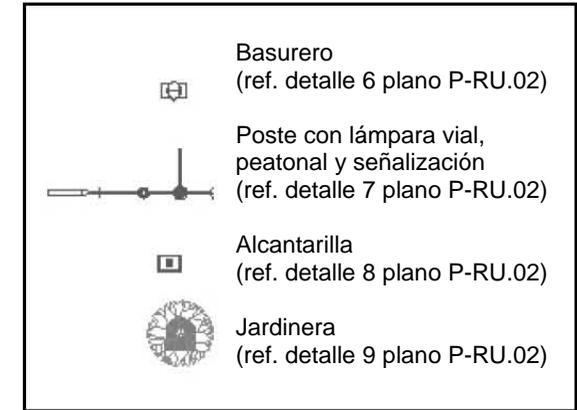
c. El proyecto

1. Plano general donde se expresa lo siguiente:

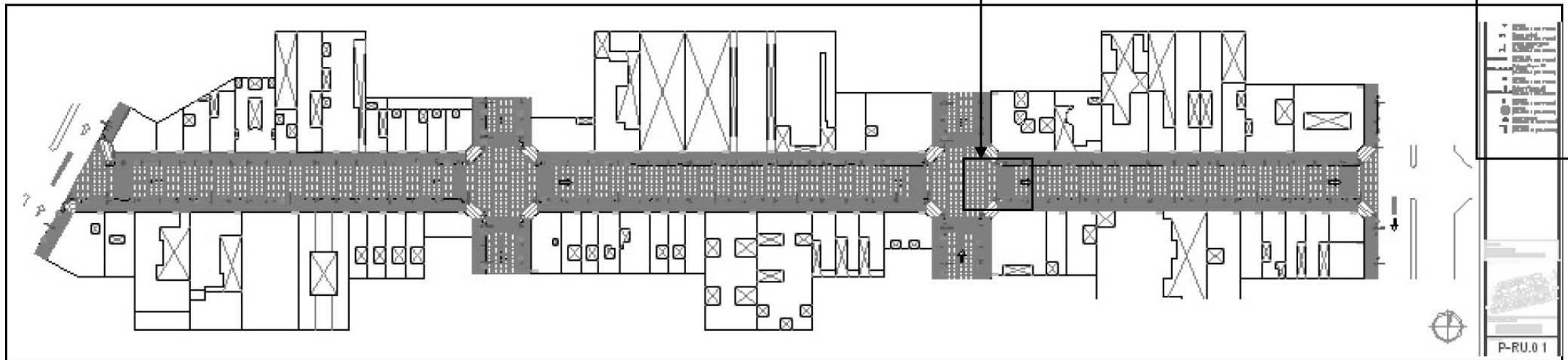
- Propuesta de liberación de árboles
- Propuesta de pavimentación nueva con rampas vehiculares y de minusválidos
- Propuesta de mobiliario urbano



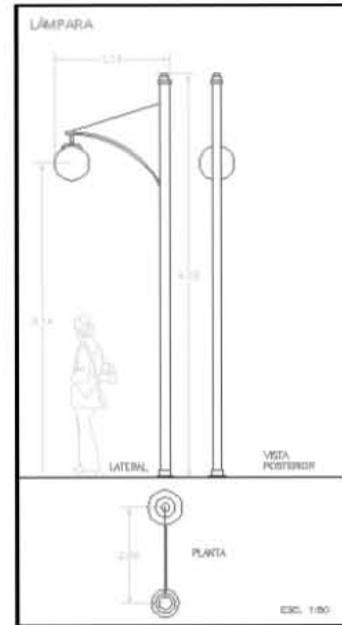
Detalle de propuesta de pavimentación nueva y mobiliario urbano



Detalle de simbología de mobiliario urbano y especificaciones donde se hace la referencia al plano de mobiliario urbano

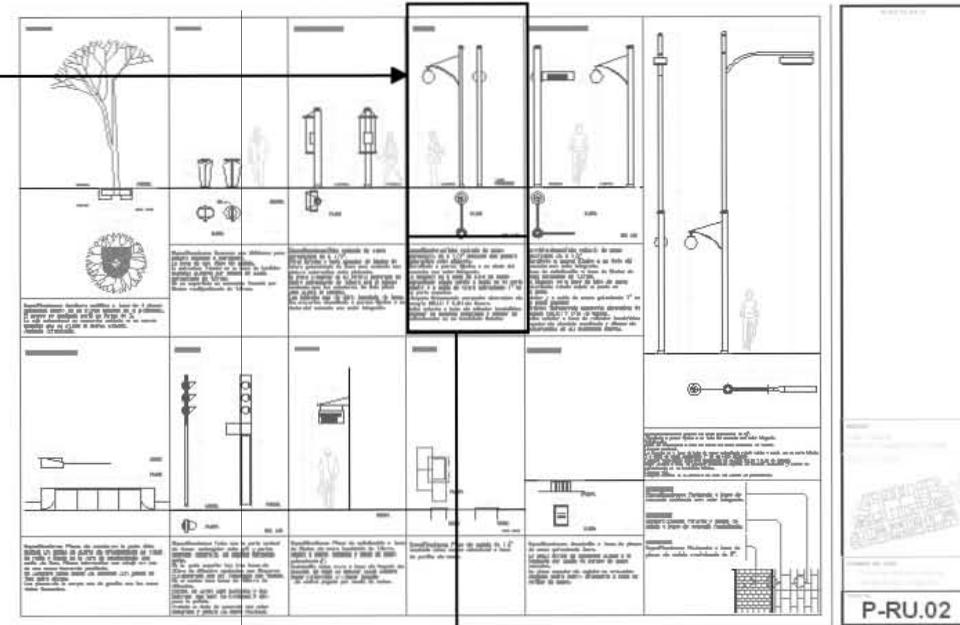


2. Planos de detalles. Como complemento al plano general se realizan planos de detalles:

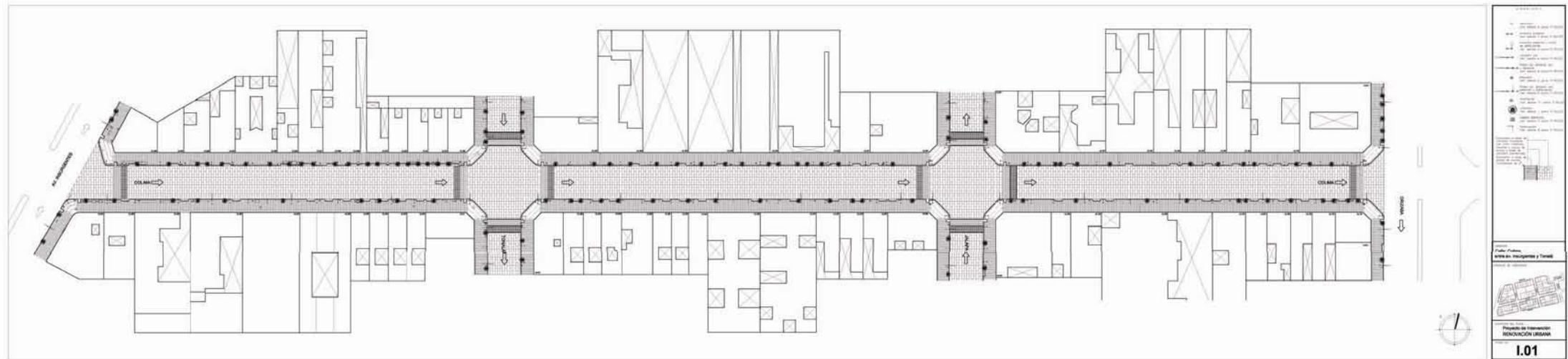


Detalle de mobiliario urbano en el cual se observa el desarrollo en planta, vista posterior y lateral. Se indican las medidas de dicho mueble.

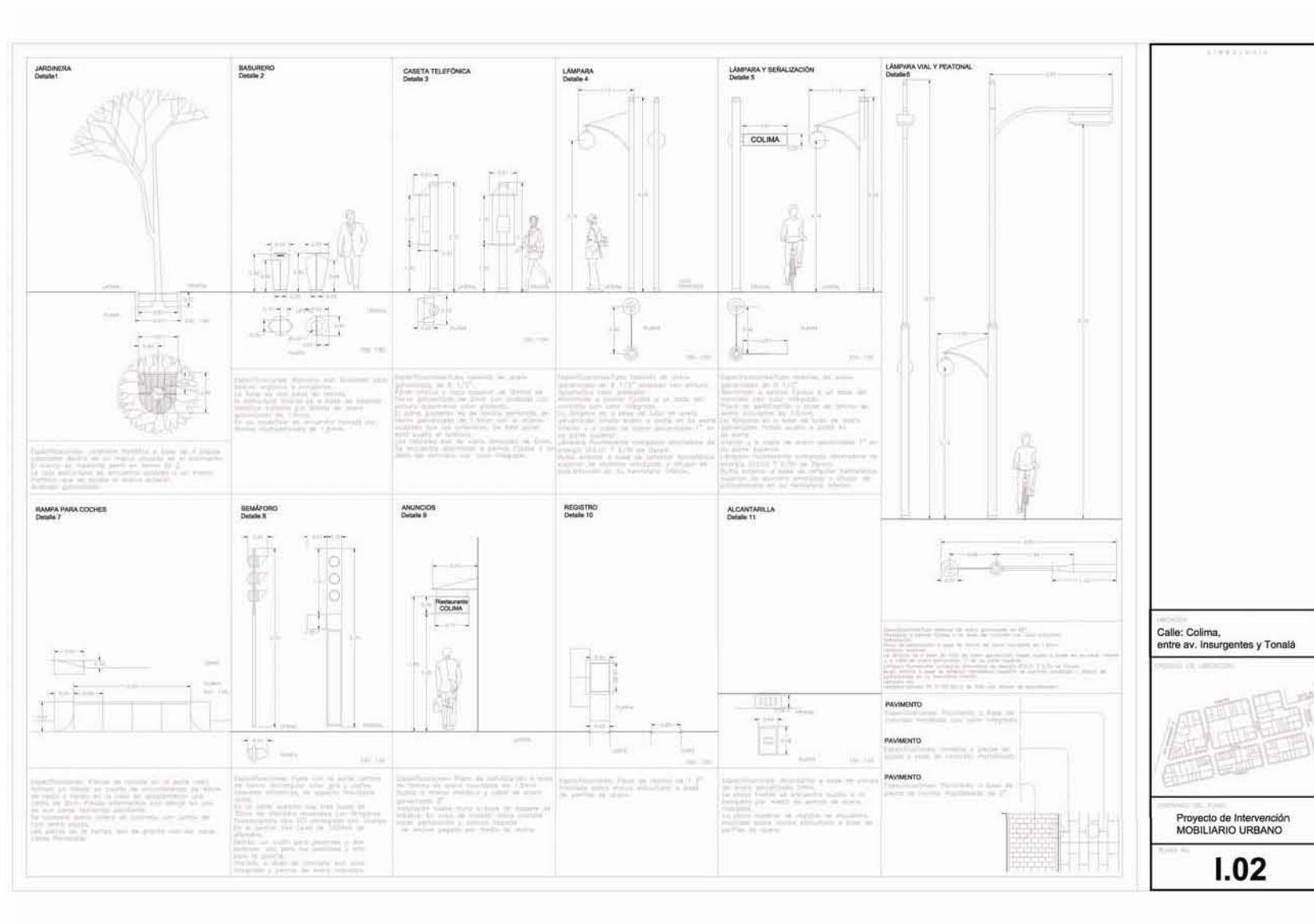
Especificaciones de mobiliario urbano



Especificaciones: Tubo redondo de acero galvanizado de 6 1/2" acabado con pintura automotiva color plateado.
 Atornillado a pernos fijados a un dado del concreto con color integrado.
 La lámpara es a base de tubo de acero galvanizado rolado sujeto a poste en su parte inferior y a cable de acero galvanizado 1" en su parte superior.
 Lámpara fluorescente compacta ahorradora de energía DULUX T E/IN de Osram.
 Bulbo exterior a base de reflector hemisférico superior de aluminio anodizado y difusor de policarbonato en su hemisferio inferior.



PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO PARA LA INTERVENCIÓN DE CONJUNTOS PATRIMONIALES
 Caso de estudio: la calle de Colima en la colonia Roma



D.2.1 Regeneración del Tejido Urbano

La Regeneración del Tejido Urbano tiene por objeto la restauración del Conjunto Patrimonial. La Regeneración del Tejido Urbano se dedica a la restauración de la envolvente del espacio urbano, es decir, a la Restauración de las fachadas principalmente. En el caso de estudio se propone dicha Regeneración mediante acciones puntuales como se mencionan a continuación:

a. Restauración:

Es decir, mediante la Restauración de los inmuebles originales se restituye en el Conjunto Patrimonial aquellos elementos que constituyen la unidad histórico-artística.

La Restauración contempla a su vez diversas acciones entre las cuales se pueden mencionar las principales:

- Consolidación
- Liberación
- Reintegración
- Integración

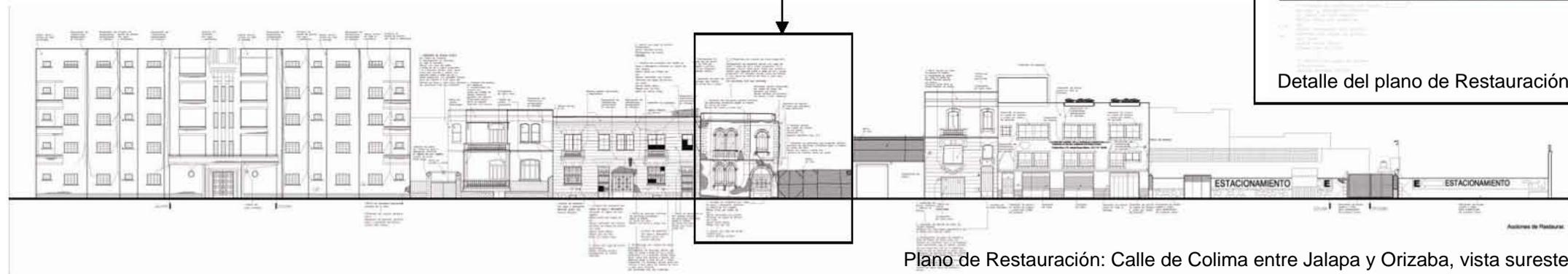
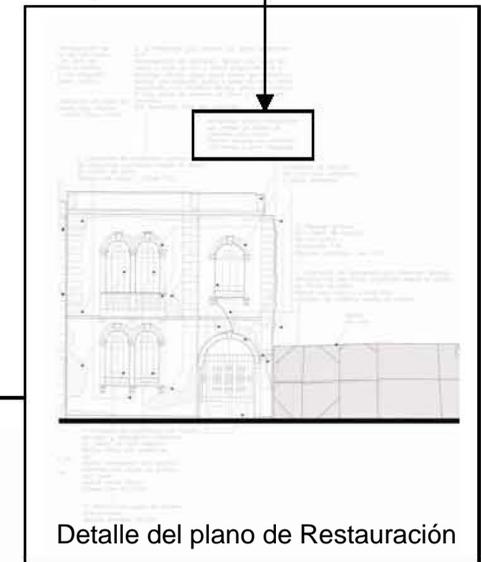
a. Restauración

El plano de Restauración de fachadas del caso de estudio, se realizó indicando aquellas acciones necesarias para lograr los fines anteriormente expuestos.

Las indicaciones fueron referidas directamente en los alzados como se observa a continuación:

Ejemplo de especificación:

Remoldear piezas fracturadas por medio de pasta de cemento-cal-arena. Aplicar lechada de cemento-cal-arena y color integrado.



b. Integración:

La integración en un proyecto de intervención de Conjuntos Patrimoniales, tiene por objeto la búsqueda de la unidad del Conjunto Patrimonial mediante dos acciones principalmente:

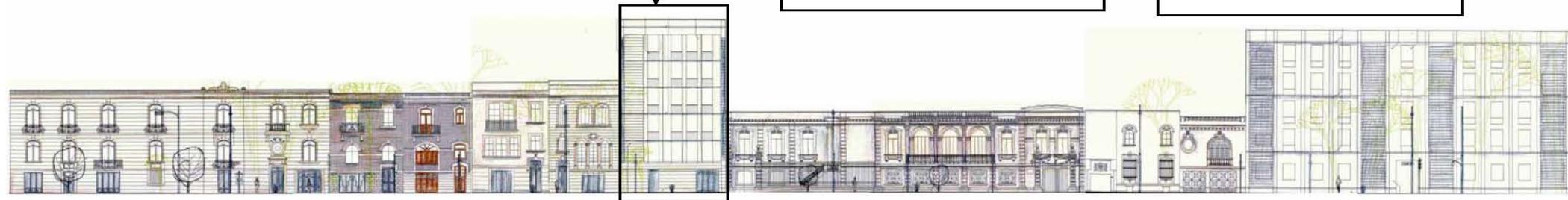
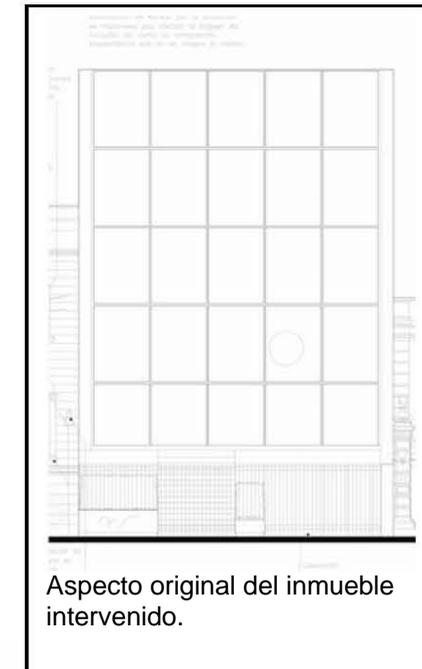
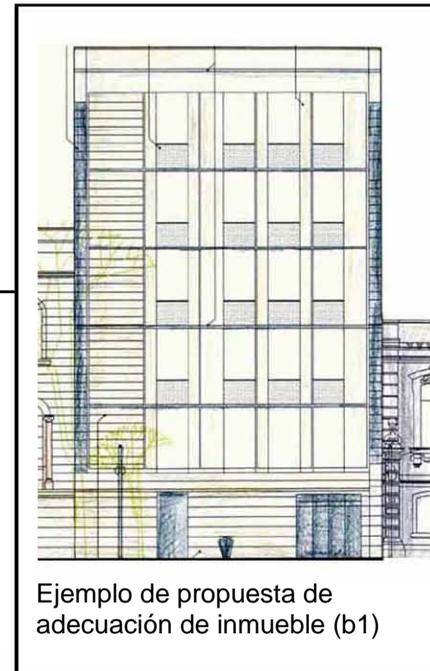
b1. La adecuación de aquellos inmuebles que no consideren las características esenciales de dicho Conjunto y que por lo mismo no permitan la homogeneidad del mismo.

b2. La integración de elementos nuevos para ocupar los vacíos que rompen la continuidad del Conjunto.

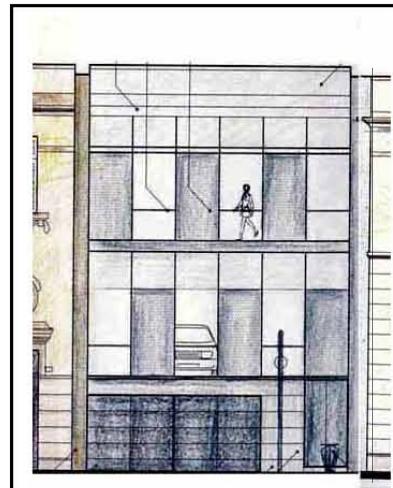
En este plano se expresa también la propuesta de color final.

b. Integración

Los planos de Integración se realizan de la misma manera que los de restauración. Sobre los alzados resultantes del proyecto de restauración, se dibujan las propuestas de adecuación de inmuebles (b1) e integración de elementos nuevos (b2) :



Plano de Intervención : Calle de Colima entre Jalapa y Orizaba, vista noroeste



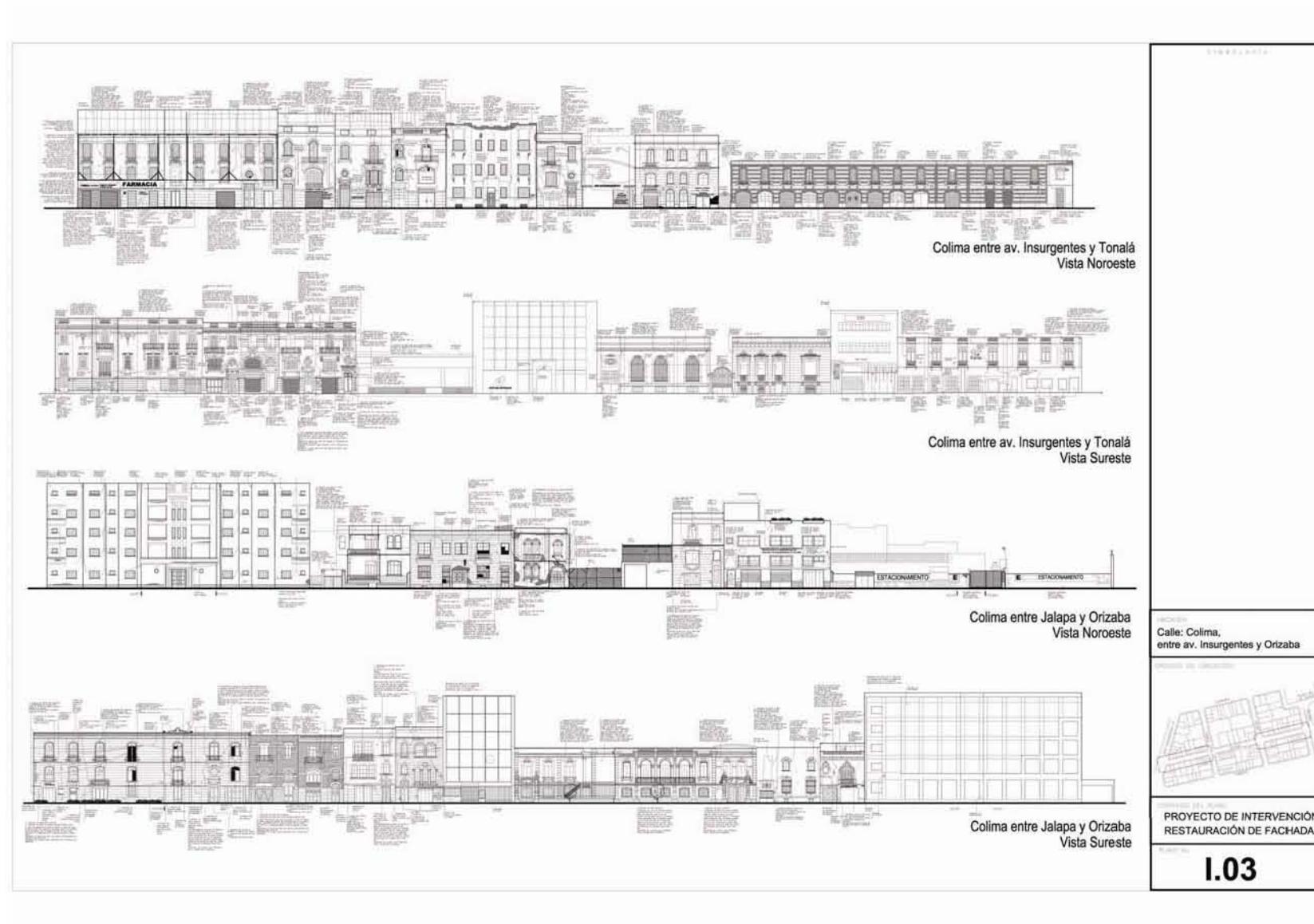
Ejemplo de propuesta de adecuación de inmueble (b2)

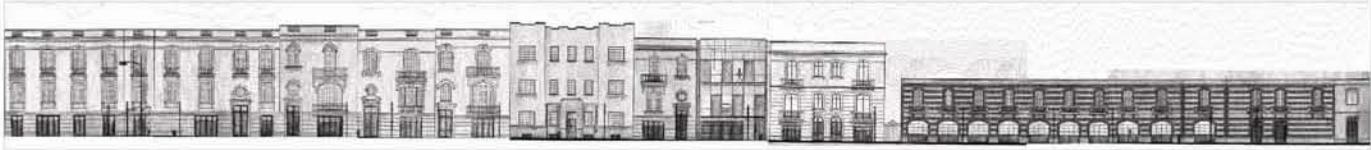
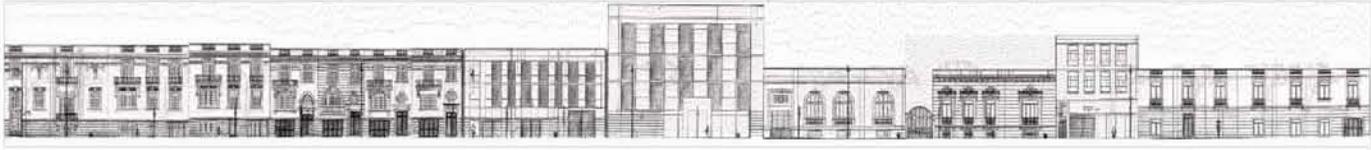
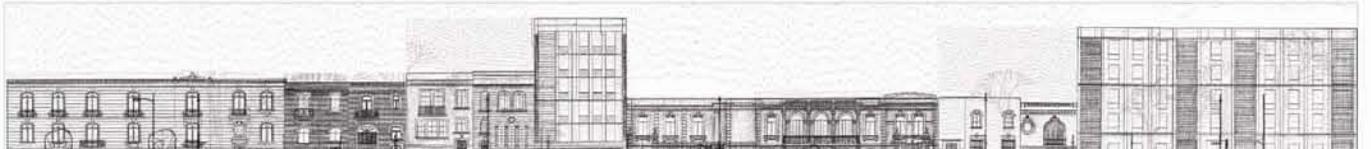


Aspecto original del vacío en el Conjunto Patrimonial.



Plano de Intervención : Calle de Colima entre av. Insurgentes y Tonalá vista sureste



	
<p>Colima entre av. Insurgentes y Tonalá Vista Noroeste</p>	<p>PROYECTO DE INTERVENCIÓN INTEGRACIÓN DE FACHADAS</p>
	
<p>Colima entre av. Insurgentes y Tonalá Vista Sureste</p>	<p>PROYECTO DE INTERVENCIÓN INTEGRACIÓN DE FACHADAS</p>
	<p>1.04</p>
<p>Colima entre Jalapa y Orizaba Vista Noroeste</p>	
	
<p>Colima entre Jalapa y Orizaba Vista Sureste</p>	

D.2.3 Rehabilitación de inmuebles sub-utilizados o abandonados.

El proyecto de Rehabilitación, en el caso de estudio, se estructuró a partir de:

- a. Diagnóstico**
- b. Proyecto**

a. Diagnóstico:

a.1 Descripción general

Se incluyen todos aquellos datos importantes para la elaboración del proyecto los cuales pueden ser los siguientes:

- Localización
- Uso original
- Uso actual
- Epoca de construcción
- Investigación histórica
- Características generales
- Estado de conservación
- Otros

a. Diagnóstico:

a.1 Descripción general

- Localización: Colima no. 248 entre Insurgentes y Tonalá
- Uso original: Casa habitación unifamiliar
- Uso actual: Casa habitación unifamiliar y comercio en la zona de la cochera. El inmueble esta subutilizado ya que es habitado únicamente por dos personas y las habitaciones que sobran son utilizadas como bodegas.
- Epoca de construcción: Entre 1910 y 1920.
- Investigación histórica: Este inmueble fue habitado como casa habitación a partir de su construcción. partir del sismo de 1985 fue abandonado durante 20 años.
- Características generales: Presenta en su fachada elementos decorativos de tipo neo barroco. Su sistema constructivo es a base de muros de tabique y entrepisos de relleno de tierra, tablado ó enladrillado y vigería de madera. En el último nivel el sistema constructivo cambia la vigería de madera por vigería de acero.
- Estado de conservación: Malo. Sufrió graves daños en su estructura debido al sismo de 1985. El abandono posterior, durante veinte años, ocasionó el deterioro de las instalaciones hidráulicas así como la degradación de su impermeabilización lo que actualmente se traduce en graves humedades en muros y entrepisos.
- Otros: Este inmueble forma parte de un conjunto de tres casas alineadas. Estas tres casas son casi iguales presentando pequeñas variaciones en la decoración de sus fachadas. Así mismo, el lenguaje estilístico que presentan dichas casas se repite en otros inmuebles de la calle

a. Diagnóstico:

a.2 Investigación histórica

La investigación histórica tiene como objeto conocer el estado original del inmueble con respecto a su origen y evolución tipológica para la comprensión del mismo, su reconstrucción hipotética y así contar con una base para el planteamiento de adecuación.

Fuentes: Bibliográficas y en archivos



a.2 Investigación Histórica¹

El inmueble se ubica, históricamente, en un cambio de la tipología habitacional en la Ciudad de México. La forma de vida de la sociedad Porfiriana cambia respecto a la anterior y así sus viviendas. Por donde quiera se busca dar a la ciudad una imagen de modernidad y el mayor símbolo de esta es la dotación de los servicios urbanos. Se imitan modelos extranjeros en la búsqueda del cambio y la elegancia. El estilo utilizado por excelencia en la época fue el ecléctico. El eclecticismo retoma estilos del pasado para la creación de una composición nueva.

El inmueble es un ejemplo de las nuevas tipologías utilizadas en la época la cual es la de "Casa sola con planta cerrada en tres niveles". Se toma de modelos de vivienda de los Estados Unidos que a su vez tienen sus antecedentes en viviendas inglesas. En ocasiones se pueden presentar en "pares de casas" o bien, en una serie de tres o más casas iguales compartiendo los muros medianeros. Esta tipología se adaptó para aquellos predios resultado de la subdivisión de los predios originales de la colonia Roma.

Tipo de vivienda análoga al caso de estudio.

Imagen: Martín Hernández, *Vicente Arquitectura doméstica de la ciudad de México 1890-1925* México: ed. UNAM (1981)

¹ Fuentes: Ayala Alonso, Enrique *La casa de la Ciudad de México, Evolución y transformaciones* México:ed. CONACULTA (1996)
Martín Hernández, *Vicente Arquitectura doméstica de la ciudad de México 1890-1925* México: ed. UNAM (1981)

a. Diagnóstico:

a.3 Levantamiento fotográfico

Se toma un registro fotográfico de todos los espacios y detalles del inmueble así como sus daños y deterioros más importantes. Las imágenes se refieren a los planos del inmueble o bien se hace una breve explicación de las mismas.

a.3 Levantamiento fotográfico



Fotografías con referencias a la planta arquitectónica.



Imagen que muestra un daño con un texto que explica brevemente la situación.

Humedad en muros debido a la ausencia de impermeabilizante e instalaciones hidráulicas.



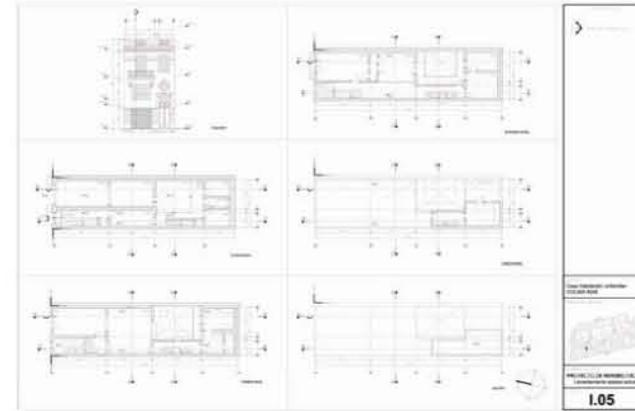
a. Diagnóstico:

a.4 Levantamiento de estado actual

Se hace un levantamiento arquitectónico registrando el estado actual del inmueble.
Si existen desplomes o cualquier otro tipo de modificación al estado original del inmueble se registran cuidadosamente.
Se colocan cotas y niveles. Si existen hundimientos ó inclinaciones diferenciales en piso se hace un registro más detallado de niveles.
Se hacen todos los planos necesarios: plantas, alzados, cortes, corte por fachada y detalles importantes del sistema constructivo.

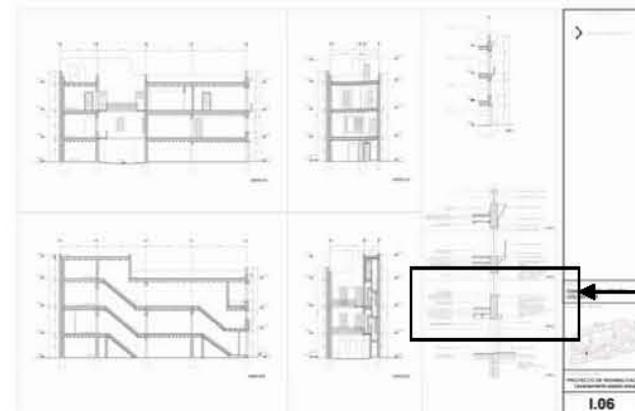
a. Diagnóstico:

a.4 Levantamiento de estado actual



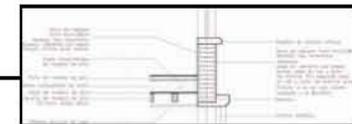
Plano donde aparece:
Fachada, planta baja, primero, segundo y tercer nivel y azotea.

Plano donde aparecen:



Cortes transversales, cortes longitudinales y corte por fachada.

Detalle de Corte por fachada donde se observa el sistema



constructivo y las especificaciones del mismo.

a. Diagnóstico:

a.5 Registro de fábrica

En base a los planos anteriores se refieren todos aquellos elementos compositivos del inmueble: muros, puertas, ventanas, herrerías, cantería, entre otros según el caso de estudio. Se registran materiales y acabados en pisos, muros y plafones. Para el registro de sistemas constructivos antiguos se consultan fuentes bibliográficas referentes al tema. Existen diferentes propuestas para la simbología, en el caso de estudio se propuso un diseño una simbología diferente.

a.5 Registro de fábrica

En el caso de estudio se utilizó la siguiente simbología en la cual se utilizó la elipse para señalar muros, puertas y ventas, el rectángulo para escaleras, pisos y plafones y el círculo para la herrería. Las especificaciones se indican en la tabla adjunta. En la fachada se indicaron directamente las Especificaciones.

	Muros, puertas y ventanas CLAVE (Ver tabla de fábrica en Plano F.00)
	Escaleras, pisos y plafones CLAVE (Ver tabla de fábrica en Plano F.00)
	Herrería CLAVE (Ver tabla de fábrica en Plano F.00)

Símbolo que indica la composición de los muros señalados por las líneas punteadas. El código M-4 se explica en la tabla lateral como se muestra en el detalle:

M-4	Muro de tabique 7cmx14cmx28cm Aparejo: tipo americano Mortero: cemento-cal-arena Pintura a la cal color ocre
-----	---

Casa Habitación unifamiliar COLIMA #248	
PROYECTO DE REHABILITACIÓN Registro de Fábrica	
1.07	

Fuentes: Prado Núñez, Ricardo, *Procedimientos de Restauración y materiales*, México: ed. Trillas (2000) Gárate Rojas, Ignacio, *Artes de la cal*, Madrid: ed. Ministerio de Cultura, Instituto de conservación y restauración de bienes culturales (1993)

a. Diagnóstico:

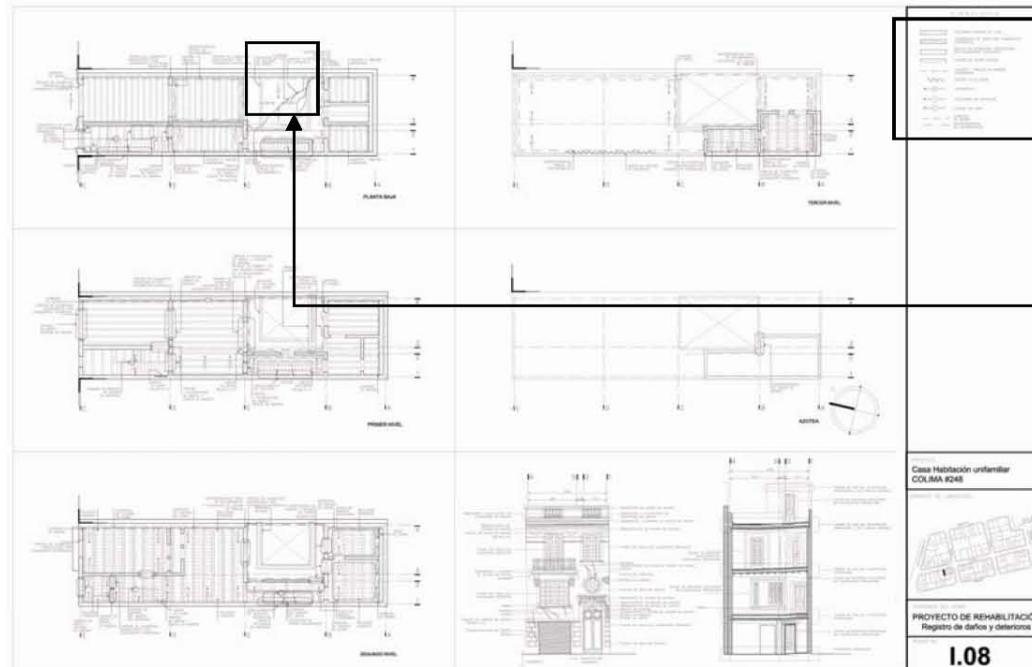
a.6 Registro de daños y deterioros

En base a los planos de estado actual se refieren todos aquellos daños y deterioros existentes en el inmueble.
 Para el registro se consultan fuentes bibliográficas referentes al tema.
 Existen diferentes propuestas para la simbología, en el caso de estudio se propuso un diseño una simbología diferente.
 Se expresan los daños en plantas, fachadas, alzados y detalles según el caso lo requiera.

a.6 Registro de daños y deterioros

En el caso de estudio se propuso la siguiente simbología:
 En los alzados se indicaron directamente los daños y deterioros.

	RELLENOS HUMEDOS EN LOSA
	HUNDIMIENTO DE MURO POR HUNDIMIENTO DIFERENCIAL
	TORCIÓN DE ELEMENTOS HORIZONTALES POR HUNDIMIENTO DIFERENCIAL
	VIGUERÍA DE ACERO OXIDADA
	VIGUERÍA Y TABLADO DE MADERA CARCOMIDOS
	GRIETAS EN EL MURO
	HUNDIMIENTO
	INCLINACIÓN DE ENTREPISO
	FLANBEO DE LOSA
	HUMEDAD EN MUROS
	DESPRENDIMIENTO DE RECUBRIMIENTO



Además de la simbología se coloca la referencia escrita.
 En caso de los hundimientos, inclinaciones y flanbeos se colocan flechas para indicar la dirección de los mismos.
 En el detalle aparece oxidación de viguería de acero, humedad en piso, hundimiento y grietas en pavimento.
 Las grietas se dibujan tal como se aprecian en el sitio así como la humedad en piso.

a. Diagnóstico:

a.7 Resultado del diagnóstico

En relación a lo analizado anteriormente se hace una descripción de sus daños, deterioros, sus posibles causas, los agregados, y todo aquello que sea útil conocer acerca del estado actual del inmueble para su propuesta de intervención.

a.7 Resultado del diagnóstico

El inmueble fue abandonado durante veinte años debido a lo cual sufrió graves daños.

Sus muros han soportado la inestabilidad del suelo arcilloso sobre el cual se asientan, ya que son muros gruesos de buena factura.

Para su restauración será necesaria la sustitución de losas, principalmente, así como la restauración de los elementos decorativos en fachada.

El sismo de 1985 provocó el hundimiento diferencial que presenta el inmueble así como su ligera inclinación sobre el inmueble contiguo.

La azotea, sin impermeabilizaciones periódicas, dio lugar a la filtración de agua al interior del inmueble así como el deterioro de las instalaciones hidráulicas que contribuyó a dicha humedad en muros y losas.

Esta humedad provocó el desprendimiento de acabados, la putrefacción de puertas y ventanas de madera, la oxidación en las vigas de acero y la putrefacción de las vigas de madera así como rellenos húmedos en algunos entresijos.

Como modificaciones y agregados no se encuentran en buenas condiciones debido a la falta de mantenimiento del inmueble.

Los agregados más importantes se encuentran en la fachada: dos jardineras de concreto, una luminaria y una cortina metálica provocando ésta última grietas importantes en la fachada.

En el interior de la casa se dio un mantenimiento reciente en algunas zonas: Se colocó una instalación hidráulica a base de tubos de pvc de 4" aparentes siendo ésta una solución inadecuada ya que no se conectan directamente con el desagüe sino que cumplen únicamente con la función de vaciar el agua acumulada en la azotea directamente al patio, provocando así más humedad.

Se restauró la instalación sanitaria en ciertas zonas así como la instalación eléctrica siendo ésta última un simple cableado superficial.

Se pintaron muros, plafones y pisos en el primer nivel y la mitad del segundo nivel ya que las habitaciones restantes se ocupan únicamente como bodegas

Únicamente se cuenta con suministro de agua en el baño ubicado en planta baja en el que se instaló un pequeño tinaco para alimentar la regadera.

a. Diagnóstico:

a.8 Reconstrucción Hipotética

La reconstrucción Hipotética tiene por objeto averiguar el estado original del inmueble para ser considerado en la propuesta de intervención.

La Reconstrucción Hipotética presenta el supuesto estado original del inmueble en base a lo siguiente:

- El inmueble: Es el testigo a partir del cual se deduce su estado original cuando se identifican las adiciones y todo aquello que se pueda observar en él.
- Investigación bibliográfica: A partir de la bibliografía existente de la tipología del caso de estudio.
- Análogos: Se hace un recorrido por la zona para localizar aquellos inmuebles con características semejantes al del caso de estudio. A partir de lo observado en dichos inmuebles se deducen los faltantes que pudieran existir en el caso de estudio.

Se investiga la disposición de sus diferentes espacios así como los colores y fábrica originales. Se llega a una conclusión y se dibujan los planos del estado hipotético del inmueble.

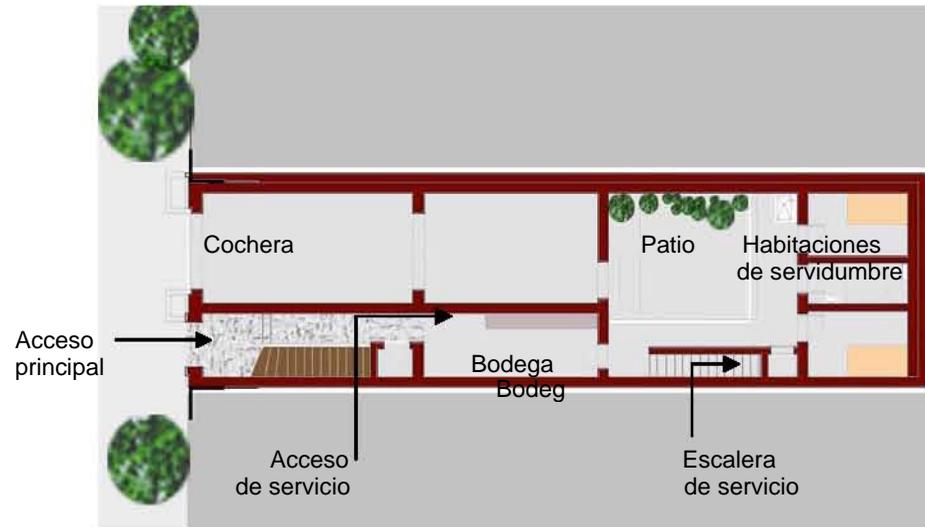
a.8 Reconstrucción Hipotética

A partir de las investigaciones bibliográficas², y de campo se llegó a la siguiente reconstrucción hipotética:

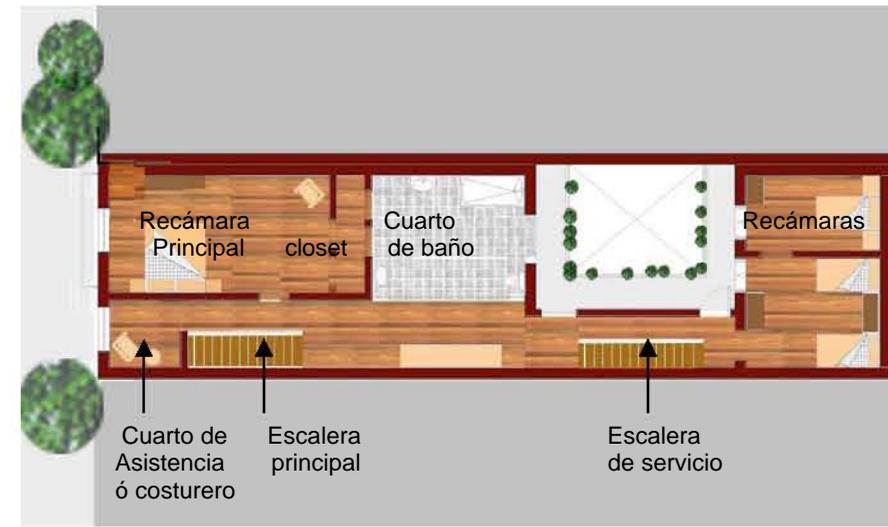


Fachada con los colores y aspecto original.

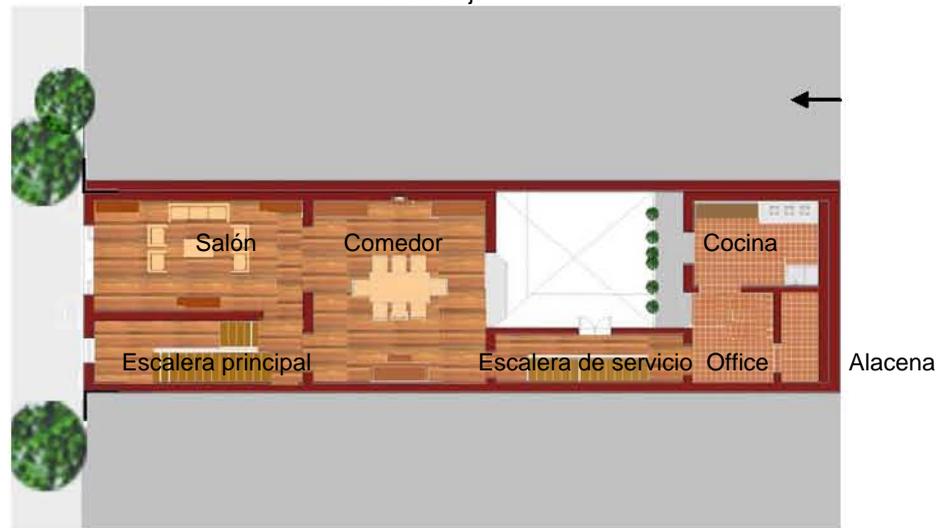
² Fuentes: Ayala Alonso, Enrique *La casa de la Ciudad de México, Evolución y transformaciones* México:ed. CONACULTA (1996)
Martín Hernández, Vicente *Arquitectura doméstica de la ciudad de México 1890-1925* México: ed. UNAM (1981)



Planta Baja



Segundo nivel



Primer nivel

b. Proyecto

b.1 Propuesta y criterios de adecuación

A partir del diagnóstico se hace una propuesta de adecuación del inmueble y se establecen los criterios de dicho proyecto. El proceso se divide entonces en: fundamentación, propuesta y criterios.

b.1.1 Fundamentación

Se propone el nuevo uso tomando en cuenta lo siguiente:

- Su uso original, su uso permitido y su uso actual.
- Sus posibilidades espaciales
- Su rentabilidad

La fundamentación se basa en:

- Lo concluido en el plano de diagnóstico en el cual se presenta una lista de usos sugeridos (pg. 86).
- El capítulo B.3 Vida (pg. 65)
- El capítulo B.4 Materia-Vida (pg.73)

b.1.2 Propuesta.

Se describe la manera en la cual se adaptará el inmueble para el uso propuesto.

- Se hace una breve descripción de la adaptación del espacio y del nuevo programa arquitectónico. Se puede apoyar con esquemas y croquis.
- Se plantea el **programa arquitectónico**. Se puede hacer una tabla comparativa para comprobar que el nuevo programa arquitectónico no rebasa en áreas al inmueble original y sus posibilidades de adaptación.
- Se hacen **diagramas de funcionamiento**.

b.1 Propuesta y criterios de adecuación

b.1.1 Fundamentación

La colonia presenta un proceso de despoblamiento acelerado por lo que se pretende revertir dicha tendencia a partir de un proyecto de que sea rentable por lo que se propone el nuevo uso de: Habitacional plurifamiliar y comercio, tomando en cuenta lo siguiente:

- Uso original: Casa habitación unifamiliar

Uso permitido: Según el plan parcial de desarrollo urbano, el inmueble se encuentra clasificado como HM/8/40/90 lo cual indica que tiene un uso de suelo permitido habitacional mixto con un número máximo de niveles de 8, un área permeable mínima del 40% de su superficie y una vivienda mínima de 90m². (En el caso de los proyectos de inmuebles antiguos se procede de manera distinta en relación a los dos últimos lineamientos.)

Uso actual: Comercio en el área de la cochera, habitación unifamiliar en un 50% del inmueble y sin uso en el 50% restante.

- El inmueble permite la adaptación para varios usos los cuales pueden ser oficinas, comercio y casa habitación.

- Debido al elevado costo del suelo y a la oferta y demanda de la zona, se sugiere el aprovechamiento del inmueble al máximo por lo que se propone lo siguiente:

→ Vivienda en departamentos: Se tomarán como base los departamentos nuevos que se construyen en la zona. Es decir, sus dimensiones y funcionamiento. Para su comercialización se plantea una diferenciación a partir de los valores histórico-artísticos del inmueble, la baja densidad del mismo, y la calidad de los espacios.

→ Comercio en la planta baja: Al ser prácticamente imposible ofrecer el servicio de estacionamiento para tres departamentos, se aprovecha la planta baja para comercio lo cual será muy rentable.

b.1.2 Propuesta.

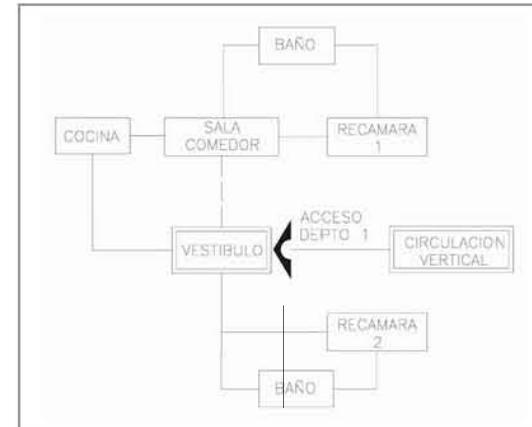
- Se plantea la restauración del inmueble y la adecuación del mismo para el desarrollo de dos departamentos, un pent-house y comercio en la planta baja. Los dos primeros departamentos ocuparan cada uno un nivel completo, en el primer y segundo piso existentes del inmueble.

▪ Programa Arquitectónico

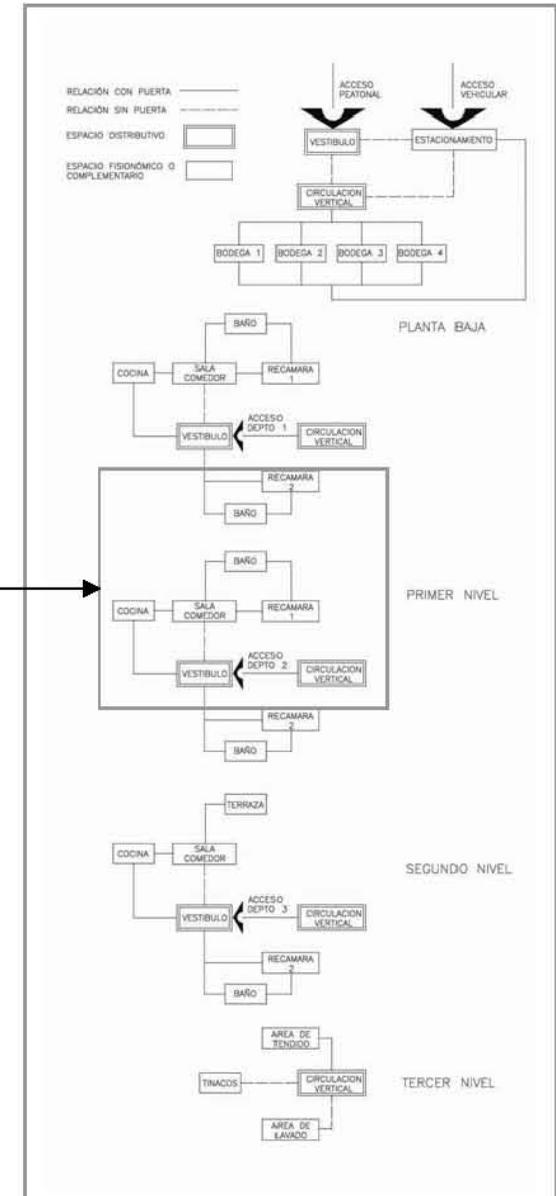
Las integraciones o adiciones se marcan en color gris para indicar que estas serán áreas nuevas y que son un incremento en el total de áreas del inmueble original.

Nivel	ESTADO ACTUAL		PROPUESTA	
	Local	m2	Local	m2
Planta Baja	Cochera	39	Comercio	38.5
Planta Baja	Hab. Servicio	5.6	Bodega	5.6
Planta Baja	Hab. Servicio	5.6	Bodega	5.6
Planta Baja	Baño. Servicio	3.7	Baño servicio	3.7
Planta Baja	Patio	26	Patio	25.6
	SUBTOTAL	79	SUBTOTAL	79
Primer nivel	Sala	21	Sala	15
Primer nivel	Comedor	28	Comedor	13.5
Primer nivel	Cocina	9.6	Cocina	12
Primer nivel	Alacena	3.1	Baño	3.8
Primer nivel	Antecomedor	6.6	Recámara 1	18
Primer nivel	Circulaciones	25	Recámara 2	15
Primer nivel			Baño	3.7
Primer nivel			Circulación	12
Primer nivel			Circulación	10
	SUBTOTAL	93	SUBTOTAL	103
Segundo nivel	Recámara 1	21	Sala	15
Segundo nivel	Recámara 2	11	Comedor	13.5
Segundo nivel	Recámara 3	11	Cocina	12
Segundo nivel	C. de baño	15	Baño	3.7
Segundo nivel	Costurero	3.8	Recámara 1	18
Segundo nivel	Circulaciones	29	Recámara 2	15
Segundo nivel	Closet	2.6	Baño	3.8
Segundo nivel			Circulación	12
Segundo nivel			Circulación	10
	SUBTOTAL	93	SUBTOTAL	103
Tercer nivel	Cuarto lavado	11	Baño	3
Tercer nivel	Patio lavado	9.6	Recámara	15.6
Tercer nivel	Circulaciones	6.2	Circulación	20
Tercer nivel	Azotea	70	Cocina	6.4
Tercer nivel			Sala-comedor	17
Tercer nivel			Terraza	34.8
Tercer nivel			Circulación	10
	SUBTOTAL	97	SUBTOTAL	107
Azotea			lavado-tendido	48
Azotea			Circulación	20
			SUBTOTAL	68
	TOTAL	362	TOTAL	460

▪ Diagramas de funcionamiento



Detalle de diagrama de funcionamiento en el primer nivel



b.1.3 Criterios de Intervención

Se establecen los criterios particulares para el proyecto anteriormente propuesto. Según el caso, se establecen los criterios que se consideren importantes para el desarrollo del proyecto. En el caso de estudio se establecieron los siguientes:

- Criterios de Integración: Describe como serán los elementos nuevos con respecto a la estructura original.
- Criterio estructural: Describe las modificaciones ó tratamiento especial de la estructura del inmueble para la adaptación al nuevo proyecto.
- Criterio de instalaciones: Describe las modificaciones ó tratamiento especial de la instalaciones del inmueble para la adaptación al nuevo proyecto.
- Criterio de acabados: Describe cuales y como serán los acabados finales del nuevo proyecto con respecto a los acabados originales del inmueble.

CRITERIOS DE INTEGRACIÓN

Los elementos nuevos serán fácilmente reconocibles por su posición, acabado o material. Tendrán una apariencia de "ligereza" con respecto a la estructura original. Es decir, mediante sus materiales y diseño se hará evidente su temporalidad. Como ejemplo se mencionan los baños y el núcleo de circulaciones verticales.

CRITERIO ESTRUCTURAL.

1. Se busca respetar la estructura original al máximo consolidándola para la adición de un nuevo nivel en la parte superior.
2. Se restaurará el edificio original según los procedimientos que convengan para consolidar la estructura original.
3. Se corregirán los hundimientos diferenciales en piso por medio de rellenos para su nivelación.
4. Los entresijos que se encuentran flambeados por rellenos húmedos se liberarán y sustituirán por un sistema de vigueta y bovedilla de poliestireno.
5. Se consolidarán los muros en planta baja por medio de malla 6.6.16.16. Todos los muros serán reforzados mediante un rejunteo.
6. Se construirá un nuevo departamento mediante muros de block de concreto hueco 15x20x40 y losacero.

CRITERIO DE ACABADOS.

1. Se reintegrarán los acabados originales del edificio tanto en sus espacios originales como en los nuevos para lograr así una unidad de imagen.
2. En cuanto a los elementos nuevos contarán con un acabado contemporáneo que refleje su temporalidad.
3. En cuanto a la vigería de madera se eliminará ya que no existe la suficiente para ser reintegrada a todos los espacios por lo que, en busca de una unidad de estilo en el edificio se colocará en todos los entresijos un plafón de yeso para cubrir el sistema de vigueta y bovedilla así como las instalaciones correspondientes a cada espacio.

CRITERIO DE INSTALACIONES.

1. El inmueble se encuentra en muy mal estado de conservación y mantenimiento por lo que se liberarán todas las instalaciones antiguas que ya no sirven así como las provisionales que los actuales habitantes han instalado.
2. Se plantearán ductos para alojar las nuevas instalaciones.

b. Proyecto

b.2 Proyecto Arquitectónico

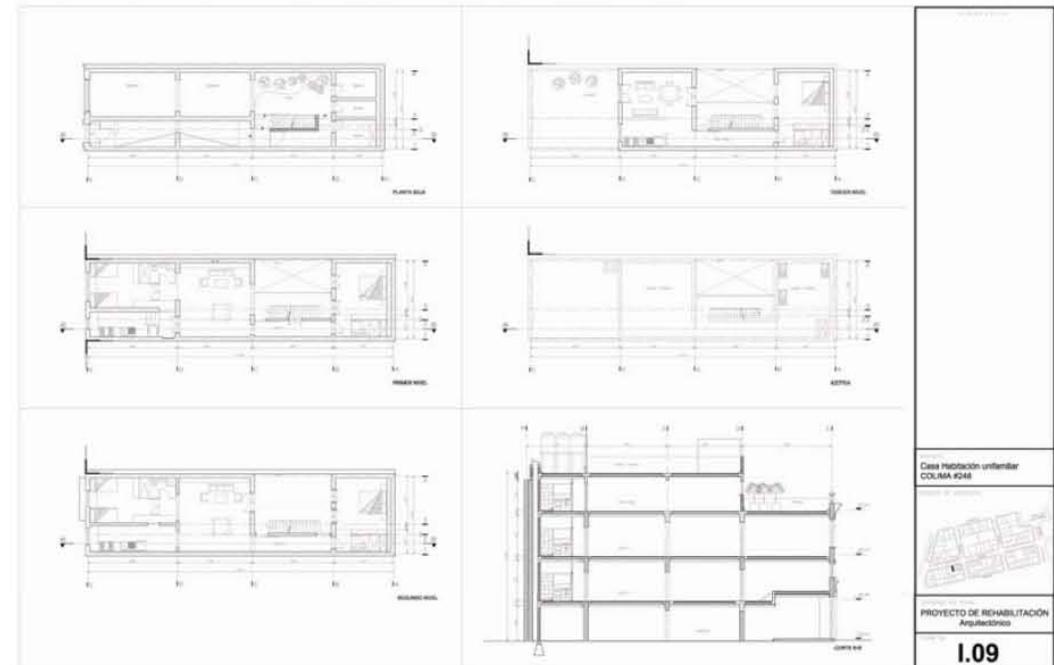
Se hace la propuesta de adaptación según lo anteriormente dispuesto.
El Proyecto Arquitectónico permitirá tomar las decisiones con respecto a las modificaciones al inmueble original según los criterios planteados.
Se hacen todos los planos, elevaciones y detalles necesarios.

b.2 Proyecto Arquitectónico

Plano donde aparecen plantas arquitectónica del nuevo proyecto así como un alzado esquemático:



Alzado esquemático



Plantas y alzado esquemático

b. Proyecto

b.3 Proyecto de Restauración.

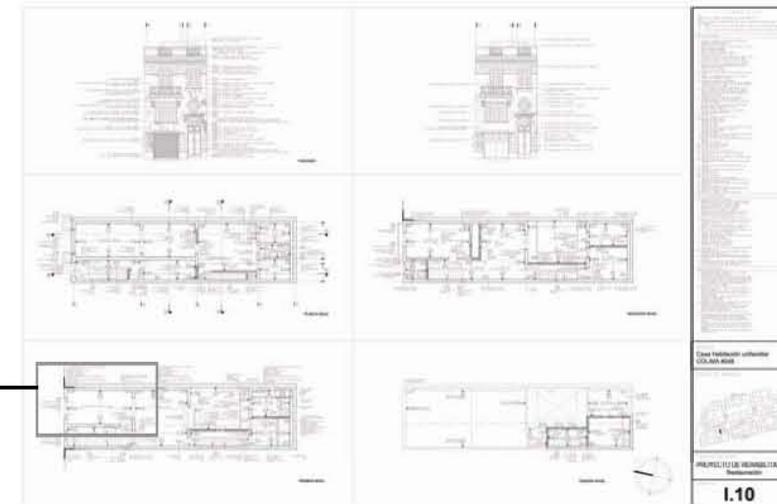
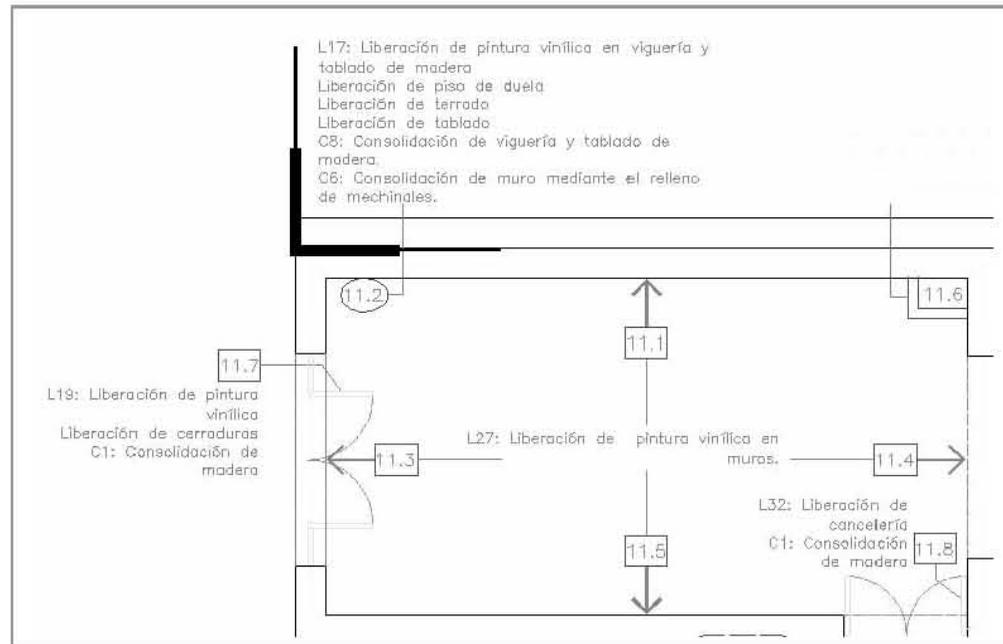
Dependiendo del caso de estudio se hacen los planos necesarios los cuales consideran todas las acciones de restauración que se harán sobre el mismo.

Para el caso de estudio se diseñó una simbología especial con una tabla de especificaciones.

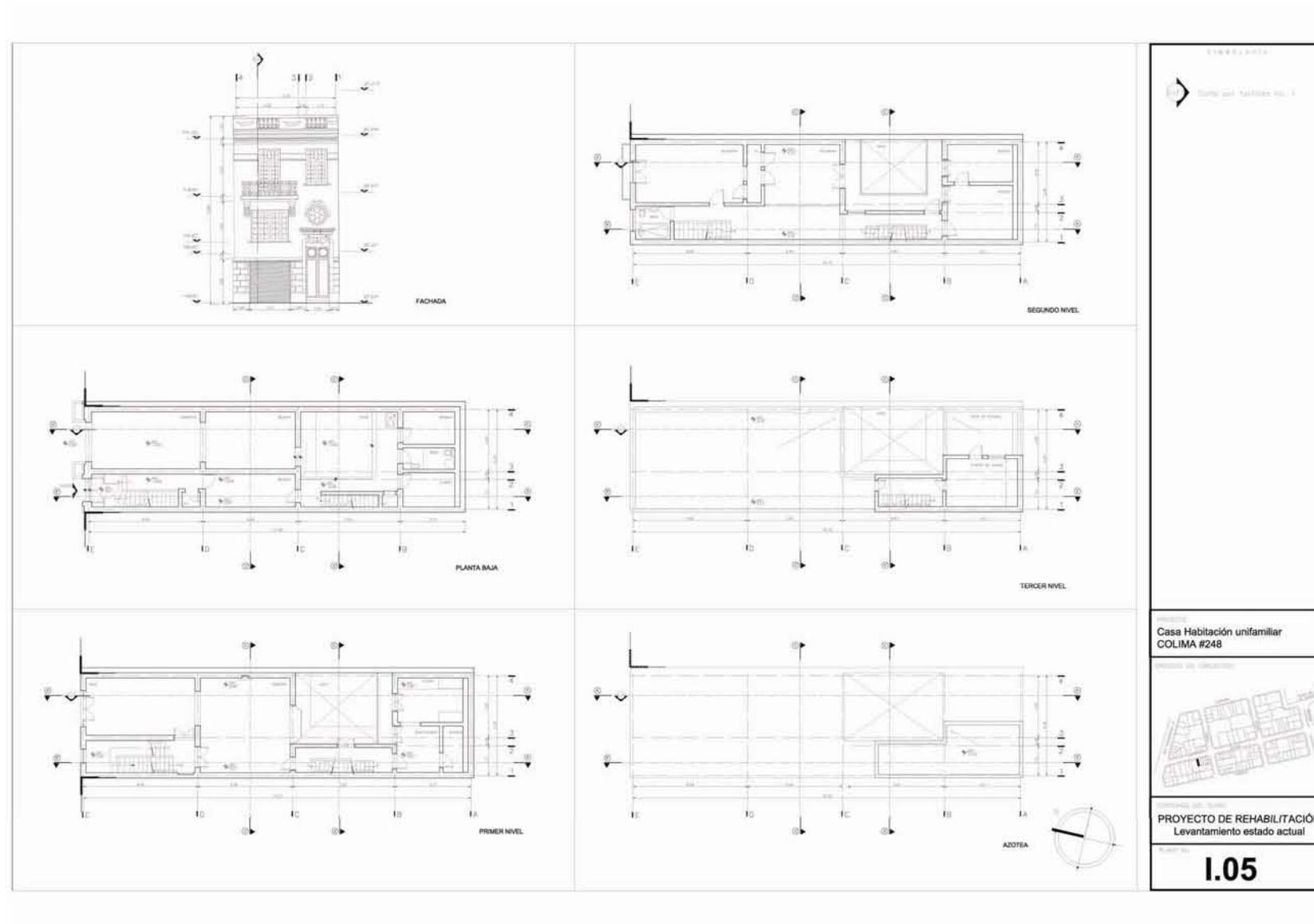
b.3 Proyecto de Restauración.

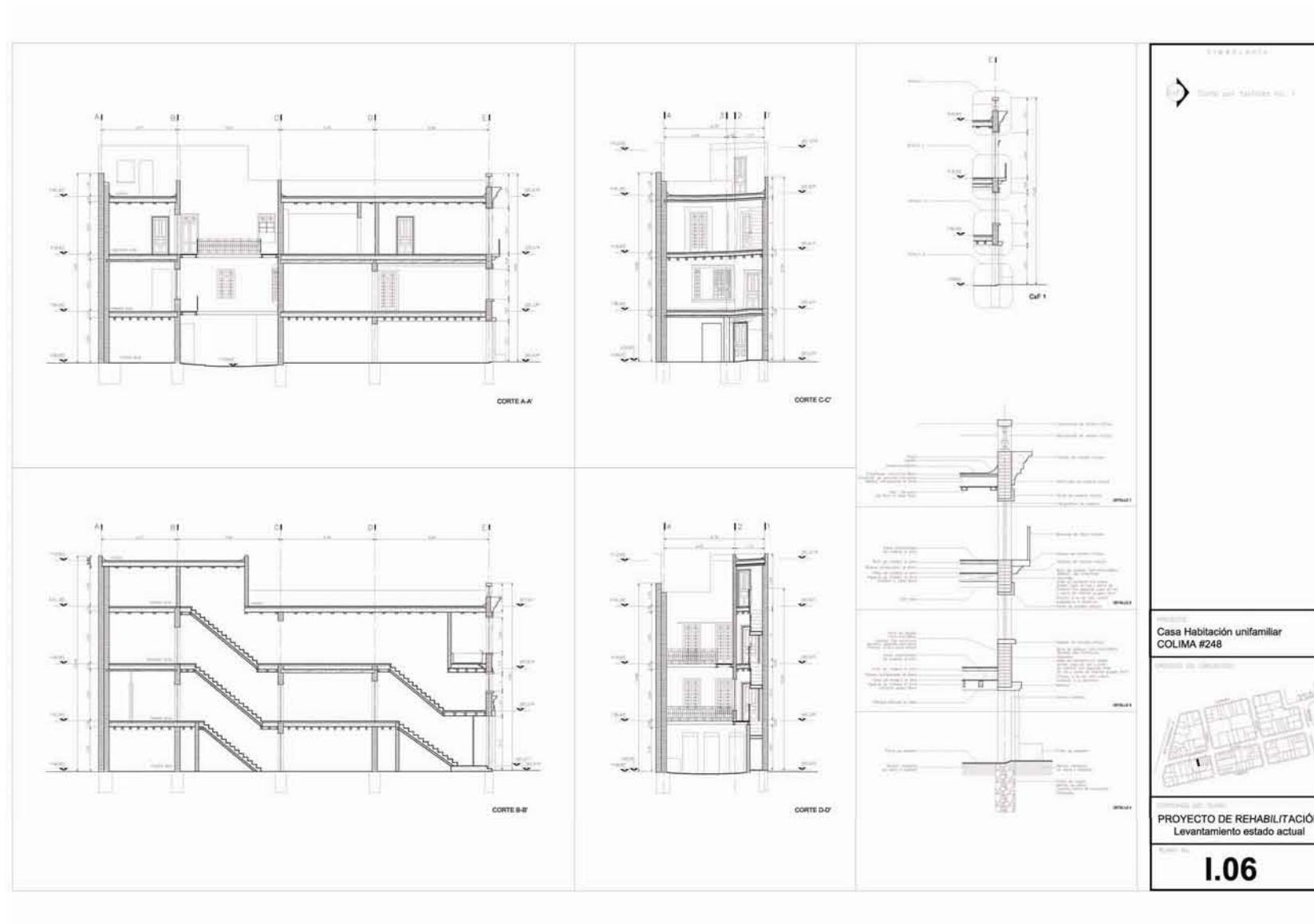
Las acciones de restauración se refieren directamente a los elementos y se apoyan con la tabla de especificaciones.

Se utilizan elipses para indicar las acciones sobre entrepiso, los rectángulos para las acciones sobre piso, y los círculos para puertas y ventanas. Para el resto de los elementos se coloca la especificación por medio de flechas.

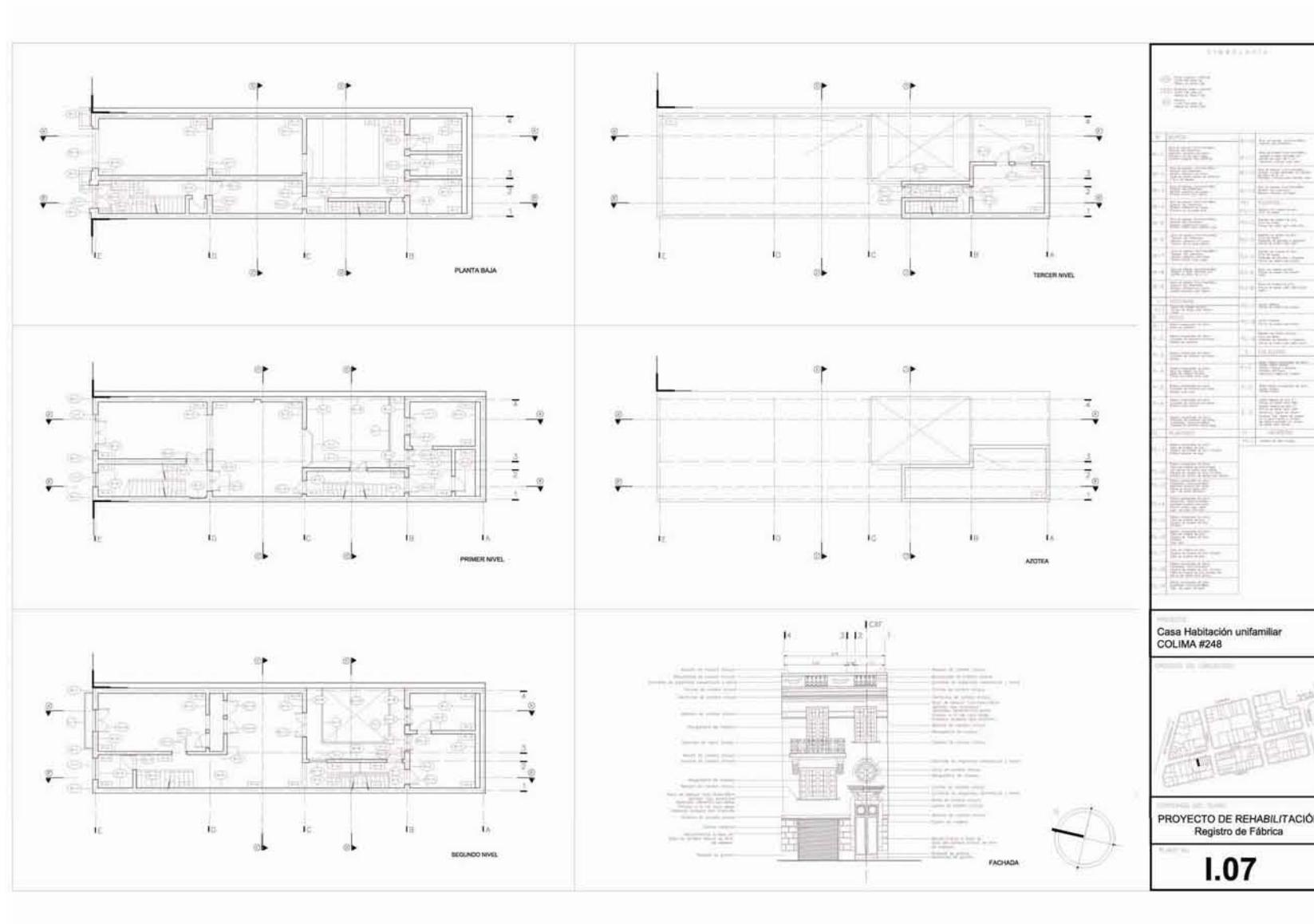


PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO PARA LA INTERVENCIÓN DE CONJUNTOS PATRIMONIALES
Caso de estudio: la calle de Colima en la colonia Roma

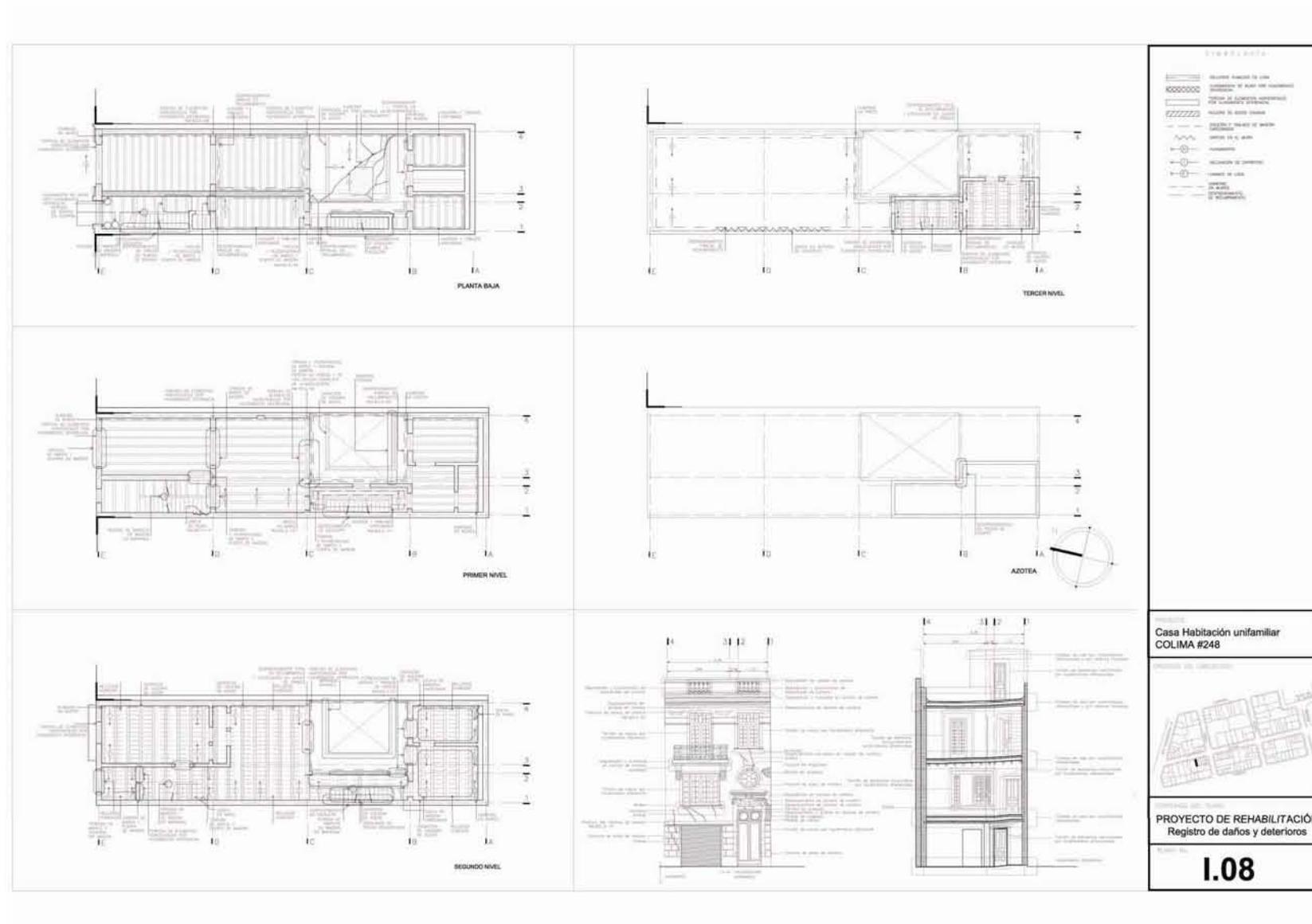


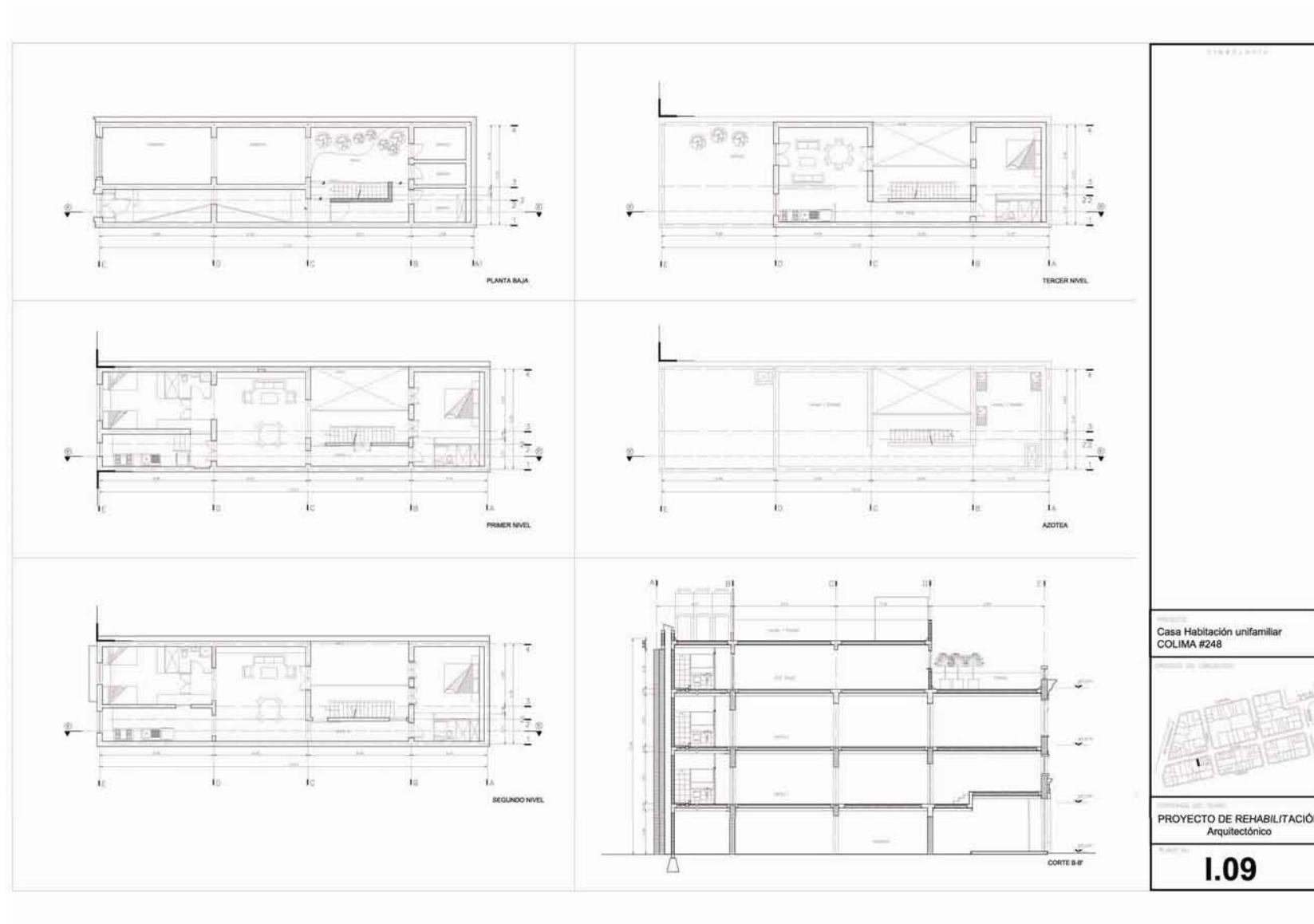


PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO PARA LA INTERVENCIÓN DE CONJUNTOS PATRIMONIALES
 Caso de estudio: la calle de Colima en la colonia Roma

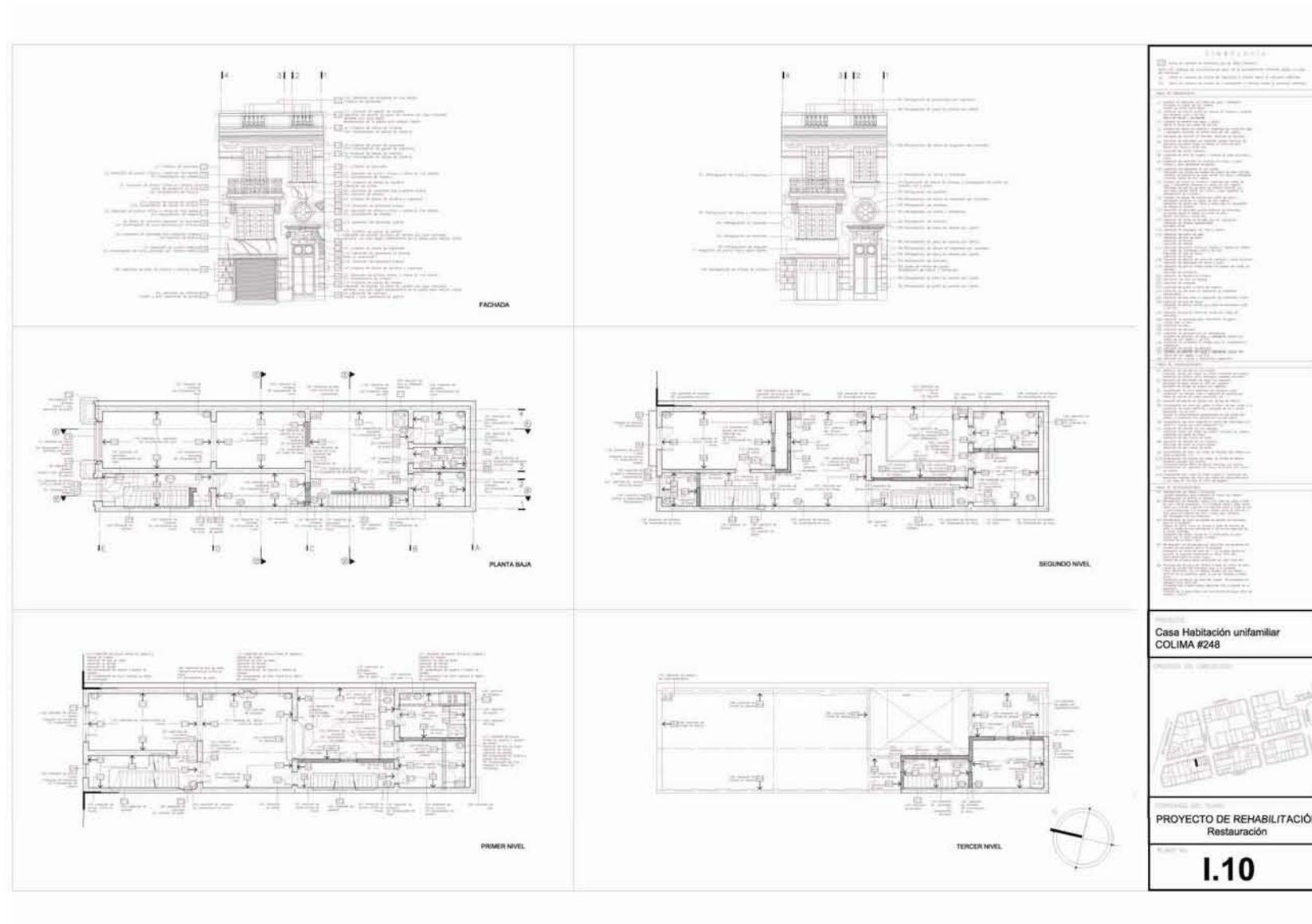


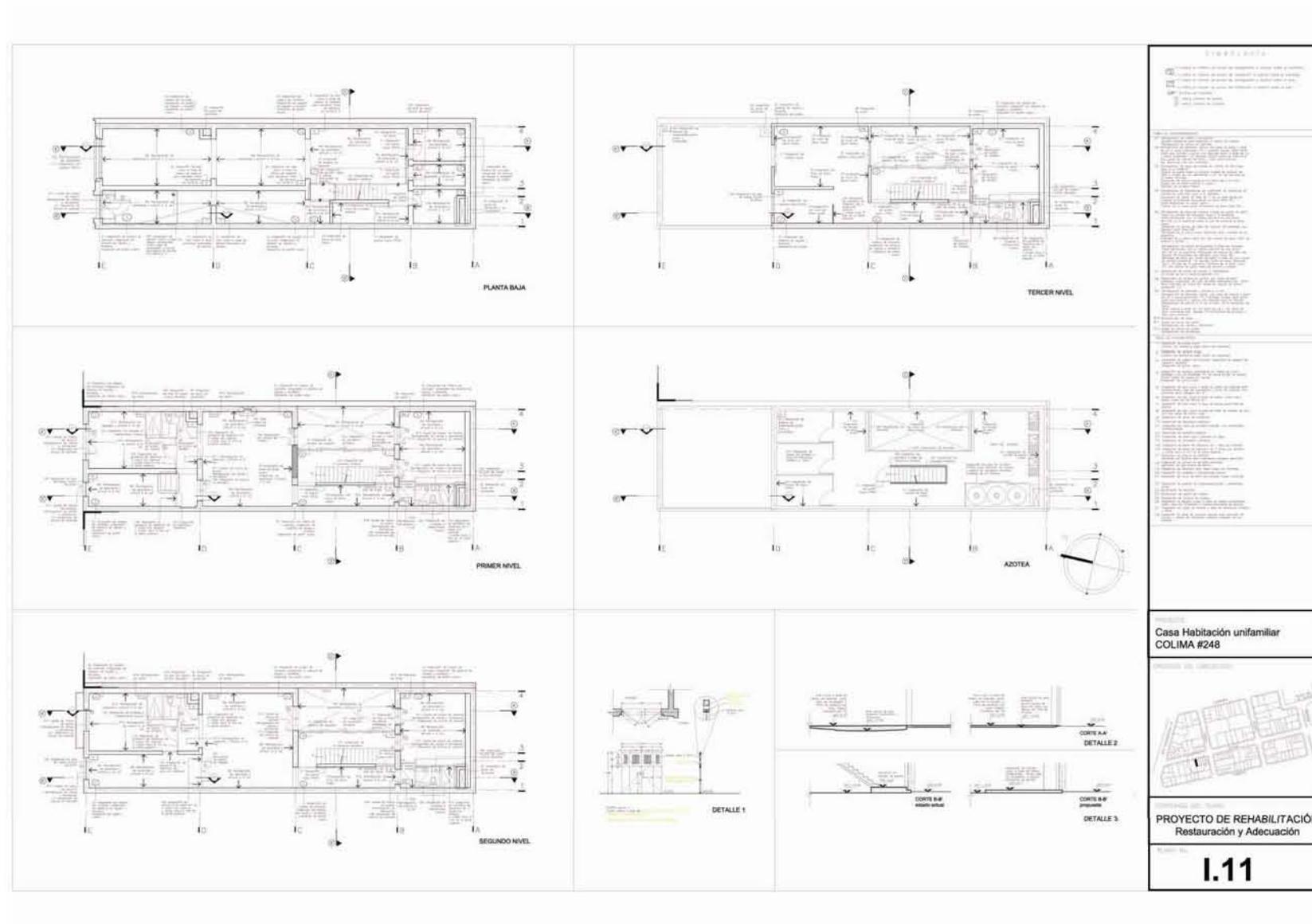
PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO PARA LA INTERVENCIÓN DE CONJUNTOS PATRIMONIALES
 Caso de estudio: la calle de Colima en la colonia Roma

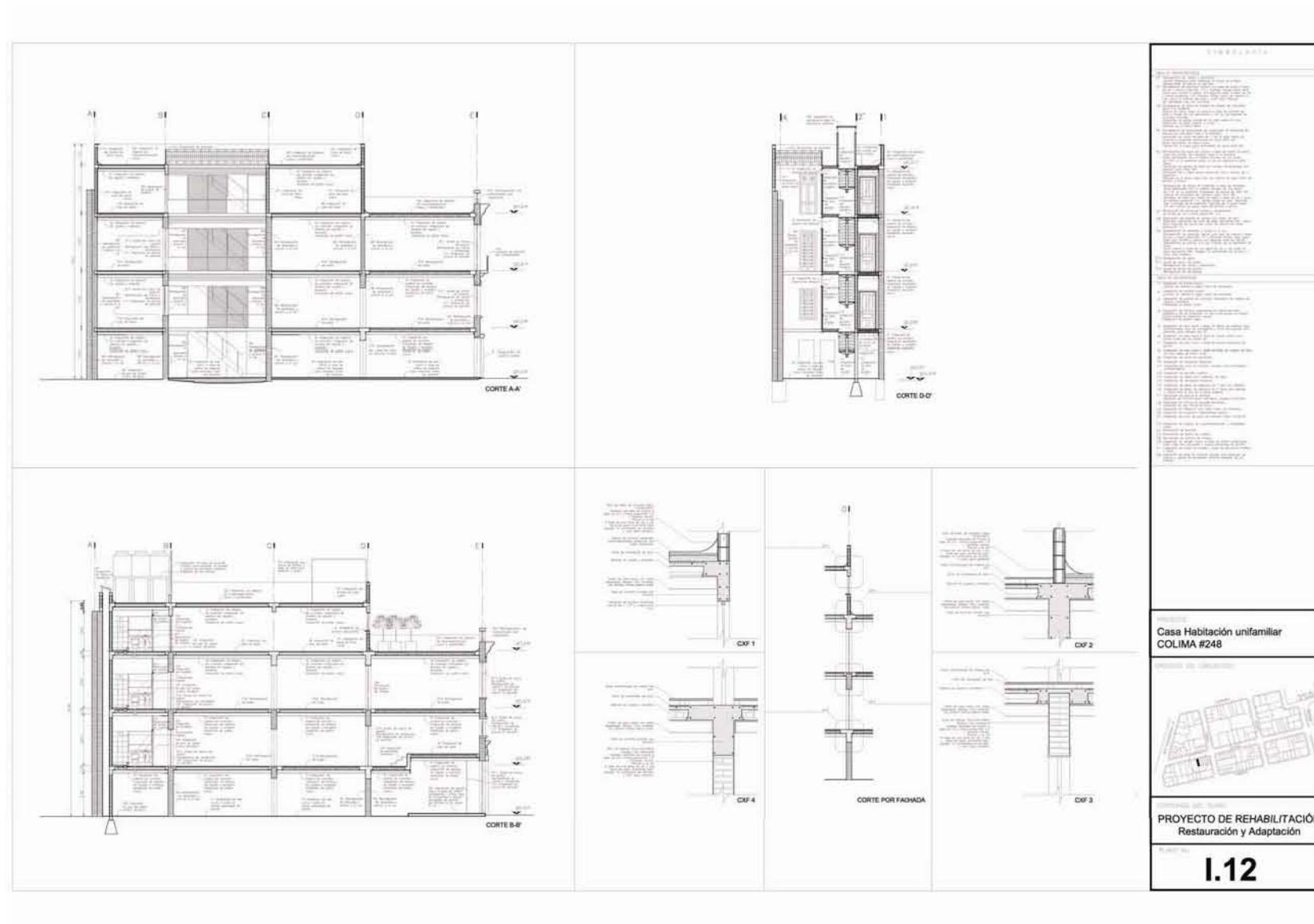




PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO PARA LA INTERVENCIÓN DE CONJUNTOS PATRIMONIALES
Caso de estudio: la calle de Colima en la colonia Roma







D.3 Reglamento de Salvaguarda

Una vez intervenido el Conjunto Patrimonial seleccionado para el caso de estudio, se desarrolla un Reglamento de Salvaguarda con los siguientes objetivos:

- Asegurar la conservación del Conjunto intervenido mediante la reglamentación de todas aquellas acciones que puedan realizarse sobre el mismo.
- Establecer los lineamientos básicos para la intervención de fases posteriores de intervención. Es decir, a partir de la intervención de una sección de un Conjunto Patrimonial se prevén intervenciones posteriores.

El Reglamento de Salvaguarda se basa en el proceso de diagnóstico y proyecto de intervención del Conjunto Patrimonial.

El reglamento se desarrolla de la siguiente manera:

D.3.1 Prospectiva
D.3.2 Reglamento de Salvaguarda.

D.3.1 Prospectiva

Se establece un plan prospectivo para la regeneración de un Conjunto Patrimonial mediante la acotación de sus alcances.

D.3.1 Prospectiva

Se contemplan tres etapas:

E1: El Conjunto Patrimonial intervenido, aquel ubicado en la calle de Colima en los tramos de avenida Insurgentes y Tonalá y el de Jalapa y Orizaba.

E2: La calle de Colima

E3: El resto de la colonia Roma Norte donde exista un número importante de inmuebles con aquellas características que definieron la tipología esencial de la colonia. Se puede decir que, según la evolución del Conjunto, el mayor número de inmuebles con dichas características se encuentran cerca del origen del asentamiento por lo que se prevé un proceso de “filtración” como se observa en el plano:



Plano donde las elipses representan la E1 (etapa 1), la línea negra la E2 (etapa 2) y las flechas la E3 (etapa 3).

D.3.2 Reglamento de Salvaguarda.

El reglamento de Salvaguarda recapitula aquello desarrollado en el proceso de diagnóstico y proyecto de intervención para ser aplicado en etapas posteriores y en la conservación del Conjunto intervenido.

El documento se desarrolla de la siguiente manera:

1. Recomendaciones para la Intervención de etapas futuras.
2. Recomendaciones para la intervención y conservación del Conjunto Patrimonial.

1. Recomendaciones para la Intervención de etapas futuras.

El documento comienza señalando aquello que debe considerarse en las etapas futuras. Se señalan aquellas acciones realizadas en la primera etapa y que debieran realizarse en las etapas futuras.

Para esto se considera lo siguiente:

- Recomendaciones generales (ref. Plano de Diagnóstico B.7)
- Renovación Urbana (ref. Renovación Urbana D.2.1)
- Ordenamiento Urbano (ref. Regeneración del Tejido Urbano D.2.2)

D.3.2 Reglamento de Salvaguarda

1. Recomendaciones para la Intervención de etapas futuras.

- Recomendaciones generales:

→ Se recomienda la regeneración urbana del Conjunto Patrimonial para el mejoramiento de su imagen y su funcionamiento.

→ Se recomienda la recuperación de los inmuebles originales del Conjunto Patrimonial para la consolidación del mismo a partir de criterios previamente establecidos.

→ Se recomienda la regulación de los usos de suelo favoreciendo aquellos que aseguren la conservación del Conjunto Patrimonial y mejoren su funcionamiento.

Se recomienda el tratamiento de la imagen urbana y su infraestructura según las siguientes premisas:

→ La creación de un ambiente agradable compatible con el proyecto de revitalización.

→ El ordenamiento urbano basado en los elementos de carácter histórico-artístico característicos de la zona.

→ El mejoramiento general de los elementos urbanos; vialidad, infraestructura, mobiliario urbano principalmente.

Propuesta de nuevos usos de suelo basada en los siguientes criterios:

→ A partir de las lógicas urbanas

→ Buscando una complementariedad de usos

→ Predominio del uso original del conjunto sobre los demás usos

Número máximo de niveles permitidos:

→ Inmuebles con valor patrimonial: Se recomienda su estado original.

En caso de existir agregados se recomienda la liberación de los mismos.

→ Inmuebles sin valor patrimonial: Se conserva su estado original

→ Lotes baldíos: Se recomienda la regeneración del tejido urbano mediante un edificio nuevo que se integre de manera armónica al Conjunto Patrimonial

Acciones sobre predios baldíos e inmuebles del Conjunto Patrimonial:

2. Recomendaciones para la intervención y conservación del Conjunto Patrimonial.

Se describen las normas que incluyen a todas las etapas, es decir, las etapas nuevas y aquello que se pueda realizar sobre el conjunto previamente intervenido. Lo cual comprende principalmente:

- Intervención en inmuebles con valor patrimonial (ref. D.1 Criterios de intervención)
- Construcciones nuevas en el Conjunto Patrimonial (ref. D.1 Criterios de intervención)

→ Lotes baldíos ó subutilizados con estacionamientos públicos: Deben ser revitalizados. Es decir, se recomienda el desarrollo de un edificio que ayude a regenerar el tejido urbano.

→ Edificio con valor patrimonial: Debe ser restaurado y rehabilitado.

→ Edificio sin valor patrimonial: En caso de no integrarse al Conjunto Patrimonial debe ser modificado.

▪ Renovación Urbana

Se recomienda la Renovación Urbana a partir del proyecto realizado el cual tiene los siguientes objetivos:

→ Ordenamiento urbano basado en los elementos de carácter histórico-artístico característicos de la zona.

→ Renovación de la infraestructura urbana existente.

(Ver proyecto de Renovación urbana ref. D.2.1)

▪ Ordenamiento Urbano

→ Liberación de instalaciones sobrepuestas en fachada

→ Liberación de toldos

→ Liberación de anuncios de lámina y rótulos sobre la fachada

→ Liberación de lámparas que no correspondan a la época del edificio

→ Liberación de elementos que alteren la volumetría original del edificio

→ Liberación de cortina metálica e integración de puerta en base a diseño original

→ Liberación de aplanados sueltos y reintegración de aplanado original

→ Liberación de aplanado diferente al original y restitución de aplanado original

2. Recomendaciones para la intervención y conservación del Conjunto Patrimonial.

▪ Intervención en inmuebles con valor patrimonial

→ Se deben restaurar aquellos inmuebles que cuenten con un estado de conservación el cual lo permita mediante la reintegración de acabados y elementos perdidos y no mediante una reconstrucción total. Es decir, en los casos en los que la destrucción sea grave se consolidará y restaurará aquello existente y aquello perdido se restituirá por medio de una integración la cual se explicará posteriormente.

→ Se restaura con la premisa de devolver la apariencia que tenía el inmueble con especial cuidado por el rescate de los detalles arquitectónicos, procedimientos constructivos y materiales de construcción.

→ Se buscarán los materiales y sistemas constructivos originales o lo más aproximado a los mismos.

→ En fachada se busca la restauración completa y al interior de los inmuebles se busca la rehabilitación para conseguir su rentabilidad económica sin que esto dañe su estructura original.

▪ Construcciones nuevas en el Conjunto Patrimonial

Las construcciones nuevas en el Conjunto Patrimonial deben integrarse al contexto inmediato a partir de “Elementos de Unión”.

→ Fábrica: Se debe recurrir al uso de materiales contemporáneos.

Se deben buscar materiales que por su naturaleza permitan una integración.

El concreto permite muchos acabados que ayudan a crear aquellos paramentos delineados como se observa en los edificios antiguos.

Así, los paramentos con dirección horizontal creados por los sillares de cantera son recordados en los muros de concreto con entrecalles profundas así como con el uso de cimbras de duela.

Se integra color al concreto para buscar la semejanza al color de la cantera.

Se proponen barandales tubulares para recordar aquellas herrerías porfirianas.

→ Color: La fábrica original es a base de cantera gris de los remedios la cual, con el tiempo, toma un color dorado.

Los inmuebles de la clase media utilizaron originales pastas las cuales dan una riqueza y variedad al repertorio de la paleta de texturas y colores.

Se propone el uso de concreto con color integrado y texturas.

Los paramentos ricamente decorados son recordados por medio de la combinación de materiales contemporáneos como el granito colado, el concreto, y detalles en materiales metálicos.

→ Integración mediante “Elementos de Unión”: Es decir, sin copiar del todo el edificio antiguo, tomar de él ciertos elementos esenciales que relacionen al nuevo con el anterior.

La tipología marca una tendencia de diseño de fraccionar el espacio, no teniendo paramentos lisos y completos.

Así mismo es característica, en la mayoría de los casos, la alineación total del edificio al paramento, logrando así lienzos continuos.

Es importante considerar la relación entre vano y macizo además de la tendencia vertical de sus vanos. (ref. D.1 Criterios de intervención)

CONCLUSIONES

El Proyecto de Intervención de Conjuntos Patrimoniales debe estar fundamentado en el análisis profundo del mismo.

Un proyecto carente de dicho análisis puede significar la pérdida de unidad del Conjunto y con esta la depreciación de los inmuebles de mayor o menor valor que lo conforman ya que:

1. Al no conocer las características que determinan su fisonomía esencial se pueden plantear proyectos individuales o colectivos que provoquen la pérdida de **armonía** del mismo.
2. Al no existir una valoración adecuada de los inmuebles ó monumentos constitutivos del Conjunto estos pueden ser demolidos, mutilados o degradados perdiéndose así la **unidad** del mismo.
3. La falta de comprensión de dicha “unidad” puede conllevar proyectos individuales que paulatinamente deformen el Conjunto original.

Existen investigaciones y literatura acerca de la conservación de Monumentos como edificios aislados siendo el campo de los Conjuntos Monumentales ó Patrimoniales poco atendido y comprendido. A su vez estos presentan variantes como la del caso de estudio que se desarrolla en un medio urbano.

Si bien, dentro del campo de los Conjuntos Patrimoniales se habla un poco más de los “Centros Históricos”, la relación entre el urbanismo y la restauración de monumentos sigue siendo muy dispersa.

Como hemos podido constatar, el aspecto urbano presenta una complejidad especial, la de **comprender un fenómeno dinámico, un organismo vivo que es una Ciudad al tiempo de buscar la permanencia de un Conjunto Monumental en la misma.** La ecuación anterior resulta difícil de conciliar y comprender, sin embargo, es claro que un análisis y valoración adecuados son herramientas útiles para la justificación y elaboración de proyectos de intervención en busca de la salvaguarda de dichos Conjuntos.

Se buscó así sensibilizar al lector ante la problemática mencionada y la importancia del cuidado y comprensión del entorno urbano el cual se debate entre el valor especulativo y el valor cultural siendo el primero el que prevalece en muchas Ciudades como lo es en el caso de estudio.

El análisis a partir del esquema “materia-tiempo-vida” permitió abstraer los aspectos esenciales de un Conjunto Patrimonial. La materia y el tiempo son elementos claros en la investigación de un monumento siendo el elemento “vida” un indicador esencial para explicar la dinámica urbana y así la comprensión de su problemática y propuesta de intervención.

La finalidad de este trabajo ha sido la de presentar, de manera metodológica, el proceso de análisis de un Conjunto Patrimonial y su propuesta de intervención ejemplificado en un caso de estudio.

La idea de plantear el proceso de manera metodológica respondió a un fin didáctico, es decir, se pretendió concluir con la aportación de un material útil que se pueda aplicar en casos semejantes. El Planteamiento Metodológico desarrollado es entonces un esquema flexible y herramienta de análisis el cual deberá ser aplicado según el caso de estudio y las variantes que presente.

En relación a los cuatro puntos del planteamiento metodológico, Introducción, Diagnóstico, Imagen-Objetivo-Estrategia y Proyecto, se concluye que, la utilidad del diagnóstico fue la siguiente:

1. Justificar la propuesta al identificar su problemática y la importancia de la intervención.
2. Fundamentar y dirigir la propuesta de intervención al establecer el conocimiento profundo del Conjunto para la formulación de criterios y propuestas específicas.
3. Establecer la base para el planteamiento normativo al contar con una valoración y conocimiento de aquello que se debe proteger y la mejor manera de hacerlo.

¿Como debe plantearse el proyecto de intervención de un Conjunto Patrimonial con el fin de recuperar sus valores intrínsecos y asegurar su conservación para la posteridad?

1. El Proyecto de Intervención de un Conjunto Patrimonial debe ser un proyecto integral. Es decir, deberá contemplar todas aquellas acciones necesarias para la regeneración del Conjunto no limitándose únicamente a la restauración de los monumentos que lo componen sino asegurando también el mejoramiento socioeconómico del mismo lo cual formará parte fundamental del mismo proyecto.

Así entonces, el proyecto de intervención debe ser un proyecto multidisciplinario complementado por todas aquellas acciones necesarias para los fines propuestos. Estas pueden ser de carácter urbano, paisajista, social, y todas aquellas que intervengan en el mismo.

2. El Proyecto de Intervención de un Conjunto Patrimonial no debe buscar una “homogeneidad absoluta”. Eso podría resultar en un falso histórico ó en una escenografía.

La propuesta debe sensibilizarse ante una situación real buscando las posibles relaciones entre los elementos existentes, ya que es prácticamente imposible encontrar Conjuntos originales completos.

El proyecto de intervención deberá basarse en aquello que se considera como la unidad del objeto a la que se refieren todas las operaciones. Dicha unidad del objeto es la armonía entre sus elementos a partir de las características originales del conjunto y sus valores intrínsecos, aquello que les permite relacionarse entre sí y de esa manera conformar la unidad.

3. El correcto análisis de un Conjunto Patrimonial permitirá llegar a una propuesta congruente con su realidad, aquella que de manera teórica asegure la sustentabilidad de dicha propuesta para después ser comprobada mediante estudios económicos que la justifiquen o bien que impliquen ajustes a la misma.

4. Finalmente, la propuesta de Intervención de un Conjunto Patrimonial no estará completa sin un medio que asegure su salvaguarda futura.

Dicha salvaguarda estará asegurada mediante una reglamentación particular para la zona basada en el análisis previo de dicho Conjunto.

La reglamentación será el instrumento legal y normativo que dirija todas las acciones futuras en el conjunto orientado a la conservación del mismo.

¿Qué debe ser considerado como la unidad del objeto a la que se referirán todas las operaciones?

La armonía de sus elementos a partir de sus características originales, sus valores intrínsecos, aquello que les permita relacionarse entre sí y de esa manera conformar la unidad del Conjunto.

En relación al caso de estudio se puede concluir lo siguiente:

Que la **Colonia Roma** es un caso de Conjunto Patrimonial sometido a presiones de mercado muy fuertes que provocan un deterioro físico y social y que sin embargo presenta secciones con un número importante de monumentos.

Que presenta actualmente un proceso de redesarrollo que debe ser dirigido por políticas de conservación adecuadas para la conservación de sus características esenciales.

Que la **Calle de Colima** conserva un número importante de monumentos a pesar de presentar un deterioro acentuado en sus dos extremos, el de avenida Insurgentes y el de avenida Cuauhtémoc el cual de no ser detenido, continuará filtrándose cada vez más. En el proyecto de Intervención se propuso una regeneración urbana para dos secciones de la calle y un reglamento de salvaguarda para las fases posteriores las cuales son primero, la calle de Colima completa y después por filtración, aquellas zonas de la Colonia Roma Norte donde exista un patrimonio importante que deba ser intervenido.

Se puede decir que a partir de la intervención de una sección del Conjunto Patrimonial se establecen bases importantes para que, mediante un proceso de regeneración progresiva, se consiga la regeneración total del Conjunto fundamentado en la revaloración de la zona y su mejoramiento físico y social.

Que la **Casa habitación** ubicada en el número 248 de la Calle de Colima presenta un gran deterioro debido a su abandono y falta de mantenimiento y que es posible su rehabilitación mediante procedimientos adecuados.

Que es un ejemplo de arquitectura que carece actualmente de gran valor como unidad y que sin embargo su apreciación resulta de ser parte de una estructura histórico-artística de finales del siglo XIX e inicios del siglo XX.

El proyecto de Intervención de este caso de estudio propuso una alternativa de rescate mediante un proyecto compatible con la situación socioeconómica del Conjunto orientada a la conservación del mismo. Se propuso la restauración de su fachada para la conservación del Conjunto Patrimonial, y la adaptación de su interior con la premisa de ser útil y que además justifique su conservación desde el punto de vista económico.

La rehabilitación del inmueble pretendió contribuir a la revitalización del conjunto así como la restauración de su fachada a la regeneración de la estructura histórico-artística. Las posibilidades de reutilización de este tipo de inmuebles es muy grande ya que fácilmente se adaptan a usos como lo son el habitacional, de oficinas y comercial.

Conclusiones puntuales:

1. Cada Conjunto Patrimonial se comporta de manera distinta por lo que su análisis y propuesta de intervención es particular a cada uno.
2. La conservación de los Conjuntos Patrimoniales estará basada en la valoración y correcto tratamiento de sus monumentos.
3. Antes de alterar una estructura histórica-artística deben plantearse alternativas periféricas que no provoquen el deterioro del Conjunto Patrimonial.
4. La conservación de un Conjunto Patrimonial es factible en un medio urbano mediante la comprensión e integración de los elementos del mismo a dicha dinámica.
5. Un Conjunto Patrimonial posee valores socio culturales importantes para la identidad de una sociedad y la contextualización de los monumentos que lo componen constituyendo además un ambiente histórico-artístico que puede traducirse en plusvalía y mejoramiento económico para la zona.

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

- Ayala Alonso, Enrique *La casa de la Ciudad de México, Evolución y transformaciones* México:ed. CONACULTA (1996)
- Barba-Negra, Paul, Schwarz, Félix, *Symbolique de Paris*, Paris, Francia: ed. Les Éditions du Huitième Jour (2004)
- Barros Cristina, Buenrostro Marco, *Vida Cotidiana, ciudad de México 1850-1910*, ed. CONACULTA, Fondo de Cultura Económica, México (2003)
- Brandi, Cesare, *Teoría de la Restauración*, Madrid España: ed. Alianza (1988)
- Campos Salgado José Angel, *Para leer la ciudad, El texto urbano y el contexto de la arquitectura*, México:ed. UNAM, UAM (2005)
- Capel Saez, Horacio, *La Morfología de las ciudades*, Barcelona España: ed. del Serbal (2002)
- Casasola Gustavo, *Seis Siglos de historia Gráfica de México*, México: ed. Gustavo Casasola (1989) tomo 3
- Castells Manuel, *La cuestión urbana*, España: Ed. Siglo XXI (1982)
- Chanfón, Olmos Carlos, *Fundamentos Teóricos de la Restauración*, México: ed. UNAM (1988)
- Chico, Pablo, *El análisis de la imagen urbana orientado a la preservación del patrimonio monumental*, en: *Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo 2, Conservación de Patrimonio Urbano y Arquitectónico*, México: ed. Universidad Autónoma de Chiapas, facultad de Arquitectura (1996)
- Ciardini, Falini, *Los centros históricos: Política urbanística y programas de actuación* Barcelona:G.Gili (1983)
- Creixell José, *Estabilidad de las construcciones*, México: ed. Creixell José (1957)
- Díaz-Berrio, Fernández Salvador, *Conservación de monumentos y zonas monumentales*, México: ed. Sepsetentas (1976)
- Díaz Berrio Salvador, *Conservación del Patrimonio Cultural en México*, México: ed. INAH (1990)
- Díaz-Berrio, Fernández Salvador, *Protección del patrimonio cultural urbano*, Ed. Instituto Nacional de Antropología e Historia, México (1986)
- Gárate Rojas, Ignacio, *Artes de la cal*, Madrid: ed. Ministerio de Cultura, Instituto de conservación y restauración de bienes culturales (1993)
- Gortari Rabiela, Hira de, Hernandez Franyuti,Regina, *La ciudad de Mexico y el distrito federal : Una historia compartida*, Mexico:ed. Departamento del distrito federal : Instituto de investigaciones dr. jose maria luis mora, (1988)
- Isaac Basso Virginia, *Rehabilitación de monumentos históricos, en Renovación Habitacional*, México: ed. INAH (1998)
- Jiménez, Muñoz Jorge H., *La traza del poder de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal*, México: ed. CODEX (1993)
- Katzman, Israel, *La arquitectura contemporánea mexicana : Precedentes y desarrollo*, México:ed. SEP (1963)
- Kalach, Alberto, *La ciudad y sus Lagos*, México: ed. Clío (1998)
- Katzman, Israel, *Arquitectura del siglo XIX en México*, México: ed. UNAM, Centro de Investigaciones Arquitectónicas (1973)
- Kunz, Bolaños Ignacio, *Usos del suelo y Territorio*, México:ed. Plaza y Valdes (2003)
- Lade, Kart, *Yesería y Estuco*, Barcelona: ed. Gustavo Gili (1960)
- Lefevre, Henri, *de lo Rural a lo Urbano*, Barcelona: ed. Península (1974)

Lombardo de Ruiz, Sonia, *Atlas historico de la Ciudad de Mexico* Mexico: ed. Smurfit Carton y Papel (1996)

Lynch, Kevin, *La imagen de la ciudad*, Barcelona España: ed. Gustavo Gilli (2001)

Martín Hernández, Vicente *Arquitectura doméstica de la ciudad de México 1890-1925* México: ed. UNAM (1981)

Suárez Pareyón Alejandro, *El Centro de la Ciudad, Presente y Futuro*, en: *Los Centros vivos: alternativas de habitat en los centros antiguos de America Latina La Habana, Lima, Mexico y Montevideo* . La Habana ; Ciudad de Mexico : Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnologia para el Desarrollo (2002)

Porras Jeannette, *Condesa Hipódromo*, México: ed Clío (2001)

Pradilla Cobos Emilio, *Vulnerabilidad sismos y sociedad en la ciudad de México, Protección Civil*, México: ed. DDF (1996)

Prado Núñez, Ricardo, *Procedimientos de Restauración y materiales*, , México: ed. Trillas (2000)

Romero, Fernando, *Zona Metropolitana del Valle de México*, México: ed. Laboratorio de la Ciudad de México (2000)

Rossi Aldo. *La arquitectura de la ciudad*, Barcelona España: Gustavo Gilli (1982)

Tavares López Edgar, *La colonia Roma*, México: ed. Clío (1995)

Tello Peón Bertha, *Arquitectura del Porfiriato*, Mexico: ed. UNAM, Instituto de Investigaciones Esteticas, (1994)

Tello, Peón Berta, *Santa María la Ribera*, México: ed. Clío, (1998)

Vargas Salguero, Ramón, *Historia de la Arquitectura: el Porfirismo*,_México: ed. UAM (1989)

Vargas Salguero, Ramón, *Historia De La Arquitectura Y Urbanismo Mexicanos*, México: FCE, UNAM (1998) Volumen III, Tomo II, Capítulo IV

Waisman Marina, *La estructura historica del entorno*, Buenos aires, Argentina: ed. Nueva vision, (1977)

FUENTES HEMEROGRÁFICAS

Anales, México: Academia Mexicana de Arquitectura número 7 (1996)

Metros Cúbicos.com, no.64, ed. Metros Cúbicos ediciones, Octubre (2005)

Revista Arquine, número 5, pg 19 y 26 (1998)

Bitácora Arquitectura, México: Facultad de Arquitectura UNAM, número 2 (2000)

TESIS CONSULTADAS:

Ovando Grajales Fredy, *Fundamentos teóricos para la catalogación del patrimonio urbano-arquitectónico del siglo XX*, (Tesis para obtener el grado de Maestro en Arquitectura), Unidad de Posgrado e Investigación, Facultad de Arquitectura, Universidad Autónoma de Yucatán. Mérida, Yucatán (1995)

Franklin Unkind, Raquel, *La casa porfiriana*, (Tesis para obtener el grado de Maestro en Arquitectura) Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, Universidad Autónoma de México, Mexico (1994)

Merigo Basurto, Gabriel, *Restauracion y adecuacion del edificio Rio de Janeiro*, (Tesis para obtener el grado de Maestro en Arquitectura) Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, Universidad Autónoma de México, México (1986)

PÁGINAS DE INTERNET CONSULTADAS

<http://www.icomos.org>
<http://civvih.icomos.org>
<http://www.unesco.org>
<http://www.oecd.org>
<http://fr.wikipedia.org>
<http://www.ssn.unam.mx>
<http://www.finanzas.df.gob.mx>
<http://www.inah.gob.mx>
<http://www.seduvi.df.gob.mx>

ARCHIVOS CONSULTADOS

Instituto Nacional de Antropología e Historia, Coordinación Nacional de Monumentos Históricos, Subdirección de catálogo y zonas y Fototeca. México, D.F.
INBA, Dirección de Arquitectura y Patrimonio Artístico Inmueble, México, D.F.
Archivo General de la Nación, México, D.F.
Hemeroteca de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, D.F.
Mapoteca de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, D.F.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

México, *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc*, ed. Departamento del Distrito Federal (2004)
México, *Plan parcial de desarrollo urbano*, Delegación Cuauhtémoc, ed. Departamento del Distrito Federal (1997)
México, *Declaratoria de monumento artístico del inmueble ubicado en la calle de Sinaloa no.97, colonia Roma*, Acuerdo no. 155, Diario Oficial de la Federación, 8 de Mayo de 1990
México, Declaratoria de monumento artístico del inmueble ubicado en la calle de Berlín no.36 y 38, colonia Juárez , Diario Oficial de la Federación, 7 de Noviembre de 1994
México, Declaratoria de monumento artístico del inmueble ubicado en la calle de Zacatecas no.95, colonia Roma, Diario Oficial de la Federación, 8 de Junio de 2005
México, Declaratoria de monumento artístico del inmueble que ocupa la Secretaría de Salud, Diario Oficial de la Federación, 12 de abril de 1993
México, Declaratoria de zona de monumentos históricos en la ciudad y puerto de Veracruz, en el municipio de Veracruz, estado de Veracruz. Diario Oficial de la Federación, 1 de marzo de 2004