



Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Arquitectura



Intervenciones en contextos históricos
Centro Histórico de la Ciudad de México
Plaza de las Vizcaínas y su entorno
Edificio Mixto
(Comercio y vivienda)

Tesis que para obtener el título de Arquitecta presenta:

Anet Alejandra Carmona Ruiz

Sinodales:

Arq. José Vicente Flores Arias

Arq. Luis Antonio Cruz Ulloa

Arq. Carmén Huesca Rodríguez

México, D.F., 2013.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Agradecimientos

A Dios por cada oportunidad en la vida.

A mis padres, por el esfuerzo que han puesto en apoyarme siempre y por el amor y entrega con la que lo han hecho. Por ser mi soporte y mi fuerza en todo momento.

A el Arq. Vicente Flores y el Arq. Luis Cruz por su asesoría y orientación durante todo el Seminario de Titulación pero sobretodo por que la exposición y el intercambio de ideas fueron imprescindibles para concluir mi formación como arquitecta, y por que la pasión y entrega con la que trabajan para Fideicomiso del Centro Histórico son un ejemplo a seguir.

A la Arq. Carmen Huesca por las observaciones y sugerencias realizadas y por la confianza que depositó en mí.

A mi hermana Daniela Carmona por que su desempeño como estudiante ha sido siempre mi ejemplo a seguir.

A mis hermanas del alma: Sandra, Ishtar, Cassandra y María por su apoyo incansable, por que el amor y confianza que me tienen me da fuerza en todo momento y por que su ejemplo como seres humanos ha sido infinito.

A mi familia, Patricia, Saúl, Lilia, Susana, Arturo, Elena y todos los que me han brindado su apoyo, también incansable e incondicionalmente, de tantas y distintas maneras.

A Roberto Jacobo, por su cariño y confianza, por su apoyo y paciencia, pero sobretodo, por que su talento, entrega y dedicación hacia la arquitectura fueron mi guía durante mi carrera universitaria y la realización de este trabajo y siguen siendo mi ejemplo a seguir.

A Andrés Alonso y Arturo Nicolai, por las experiencias vividas, por su amistad sincera, por su cariño y apoyo y por enseñarme a aprender arquitectura.

A la Arq. Mariola Sordo y el Arq. Pedro Camarena por la experiencia y el conocimiento que adquirí a su lado, por todo el apoyo que me dieron para realización de este trabajo y por brindarme su cariño, confianza y amistad.

A mis compañeros de carrera, de aulas, de trabajos, a los maestros entregados y arquitectos ejemplares y a toda la comunidad de la Facultad de Arquitectura que definió mi formación profesional.

Índice

INTRODUCCIÓN	9
PRÓLOGO	11
1. FUNDAMENTACIÓN	15
1.1 Intervenciones en centros históricos	16
1.2 La centralidad como proyecto urbano	19
1.3 El Centro Histórico de la Ciudad de México	23
1.3.1 Antecedentes Históricos	26
1.3.2 De centro de la ciudad a Centro Histórico	46
1.3.3 Proceso de Rehabilitación	52
2. PLAZA DE LAS VIZCAÍNAS Y SU ENTORNO	59
2.1 Análisis histórico	66
2.1.1 Barrio de San Juan Moyotlán	66
2.1.2 La Plaza de las Vizcaínas	69
2.1.3 Caracterización del entorno de la Plaza de las Vizcaínas	74
2.2. Análisis urbano	78
2.2.1 Introducción	80
2.2.2 Plano base	82

2.2.3 Memoria Histórica	84
2.2.4 Flujos peatonales	86
2.2.5 Flujos vehiculares	88
2.2.6 Comparativa de usos de suelo	90
2.2.7 Uso específico	96
2.2.8 Imagen urbana	98
2.2.9 Vinculación con el contexto	113
2.2.10. Análisis de perfiles urbanos	129
2.3. Análisis arquitectónico	152
2.3.1 Introducción	154
2.3.2 Uso comercial	156
2.3.3 Uso habitacional con comercio en planta baja	168
2.3.4 Uso habitacional	180
2.3.5 Uso de servicio	192
2.3.6 Uso mixto	204
2.3.7 Usos diversos	216
PROPUESTA URBANA Y ARQUITECTÓNICA	223
3.1 Estrategia urbana	224
3.1.1 Introducción	226
3.1.2 Síntesis	228
3.1.3 Intenciones	230
3.1.4 Conceptos de la estrategia urbana	232
3.1.5 Estrategia urbana	236
3.1.6 Usos y tipos de acciones	238

3.1.7 Predios con posibilidad de intervención arquitectónica	240
3.1.8 Fichas de análisis de predios con posibilidad de intervención arquitectónica	242
3.2 Propuesta en Plaza de las Vizcaínas	260
3.3 Propuesta Arquitectónica. Edificio mixto	270
3.3.1 Introducción	272
3.3.2 Elección de predio	274
3.3.3 Proceso de diseño	276
3.3.4 Conceptualización	278
3.3.5 Proyecto Arquitectónico	280
3.3.6 Criterio de instalaciones	298
3.4 Anexo de Planos. Factibilidad constructiva y estructural	302
CONCLUSIÓN	340
FUENTES DE IMÁGENES	343
BIBLIOGRAFÍA	345

La presente tesis de arquitectura desarrolla la propuesta de un edificio mixto de comercio y vivienda que, junto con una estrategia urbana, se plantea para la zona específica de la Plaza de las Vizcaínas y su entorno en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Así, el análisis de este contexto histórico de incalculable valor y singulares características determinan la propuesta con la que concluye este documento.

El documento se divide en tres principales capítulos. El primero de ellos aborda la fundamentación de esta propuesta de intervención urbana y arquitectónica en una centralidad histórica a través del análisis de las principales tendencias urbanas que revalorizan la ciudad construida y a través del estudio del caso específico del Centro Histórico de la Ciudad de México, que considera desde su origen hasta los procesos de deterioro y rehabilitación urbana que vive en la actualidad.

El segundo capítulo se enfoca en la zona de estudio de la Plaza de las Vizcaínas y su entorno. Este análisis se presenta dividido desde los puntos de vista histórico, urbano y arquitectónico, que nos permiten entender la caracterización de este barrio desde su inicio hasta las condiciones urbanas y arquitectónicas que definen su funcionamiento y problemática actual.

Por último, el tercer capítulo consiste en la propuesta de una estrategia que permita la rehabilitación urbana de esta representativa zona del Centro desde su escala barrial, pero que se vincule a los planes e iniciativas urbanas que se han puesto en marcha para la regeneración del Centro Histórico en su totalidad. Con base en ello, y siguiendo la estrategia urbana propuesta para la zona de estudio, se desarrolla la propuesta arquitectónica de un edificio de uso mixto (comercio y vivienda) que insertado en su peculiar contexto favorezca la reivindicación de esta zona, coadyuve a la solución de los problemas urbanos del Centro y favorezca la dinámica de vivienda que se tiene en la Ciudad.

Prólogo



El centro es un proyecto urbano de escala variable, afrontarlo desde cualquiera de ellas, implica tomar en cuenta todas las demás. El reto de esta tesis consiste precisamente en desarrollar una propuesta arquitectónica –una de estas escalas– en un contexto histórico de valor y retos interminables, que tome en cuenta todas las escalas posibles del Gran Proyecto Urbano que es el Centro Histórico, para la Ciudad de México.

El Centro Histórico no sólo es el lugar que más cambia en la ciudad, el símbolo de la resistencia identitaria local y el espacio urbano de mayor carga simbólica, sino que, como modelo a seguir, los parámetros de planificación y desarrollo urbano que tienen lugar en él, se perfilan como reproductibles en el resto de la ciudad, convirtiéndolo en una plataforma para la innovación que le de un nuevo sentido a la ciudad. Por lo anterior, representa todo un desafío intervenir arquitectónicamente en este contexto, en el que los nuevos espacios contemporáneos deben proponer nuevas actividades que respeten lo ancestral.

En este documento se presenta parte del marco conceptual y teórico que sustenta a las intervenciones urbanas en contextos históricos, cuya base son los beneficios de la reurbanización. La rentabilidad, sostenibilidad, entre otras ventajas que ofrece urbanizar la ciudad, aumentan si se realizan en la centralidad histórica que es el elemento estratégico que ordena toda la ciudad. Se sostiene que los proyectos urbanos que se generan en las centralidades de la urbe, trascienden sus límites y se perfilan como un modelo a seguir de la ciudad en su conjunto, además de producir un incremento del sentido de identidad colectiva de la población.

El estudio del tema exigió un acercamiento y análisis en diferentes escalas. La revisión histórica del Centro Histórico de la Ciudad de México -como el núcleo de varias ciudades distintas- y el análisis de su situación actual nos permite entender la complejidad y fragilidad de



este espacio urbano, su arquitectura, su problemática y los caminos de su regeneración que se encuentran ya en proceso.

Así, el análisis histórico y urbano del caso específico del Centro Histórico de la Ciudad de México, determinó proponer un edificio de vivienda que alterne el uso mixto, puesto que la disminución del uso habitacional ha sido la mayor causa del deterioro de la zona central de la Ciudad. La restitución de la vivienda junto con la mixtura funcional y la calidad del espacio público son elementos clave en el camino de su rehabilitación.

En una segunda escala se analizó la zona de estudio localizada en el límite suroeste del Perímetro "A" del Centro Histórico: la Plaza de las Vizcaínas y su entorno. La 'plaza' es el elemento estratégico que articula y ordena la zona y que se vincula con el resto del área central a través de los espacios abiertos a partir de los cuales se diseñó, en un principio, la Ciudad. Por lo tanto, la intervención de la zona retoma la Plaza como uno de los puntos de encuentro que forman parte del sistema de lugares significativos que definen una ciudad y son capaces de reestructurarla y transformarla.

Así, la regeneración de la zona parte de lo público y para adentrarse después en el ámbito de lo privado con la elaboración del proyecto arquitectónico que concluye el documento y que trata de relacionarse y de partir de las cualidades específicas de su contexto.

Cabe mencionar que el análisis y la propuesta realizada, representan tan sólo una de las infinitas posibilidades de actuación que ofrece un espacio urbano de tan inconmensurable valor; convirtiéndose, más que nada, en un ejemplo de la estructura indispensable de las ciudades contemporáneas: a partir de espacios públicos de calidad, del sustento del uso habitacional y de la diversidad y libertad que determina la mezcla de usos acordes con el contexto económico y social.



Ampliar las libertades que ofrece la ciudad, mantener la heterogeneidad de usos y actividades preservando la historia y potenciando la memoria urbana y social, se conciben como los principales objetivos de intervenir una zona en un contexto histórico como de la que se ocupa esta tesis, de manera que se puedan ir trazando los ideales que inspiren más acciones por seguir en los próximos años para conducir el devenir del Centro Histórico y del total de la urbe.



*"A todos nos impone un extraño amor,
el amor secreto del porvenir y de su cara
desconocida. La ciudad nos impone el
deber terrible de la esperanza."*

Jorge Luis Borges

Fundamentación



1.1 Intervenciones en Centros Históricos

Mito o realidad, la ciudad aparece como el lugar de las oportunidades, de las iniciativas y de las libertades individuales y colectivas. El lugar de la intimidad, pero también el de la participación política. De la revuelta y del autogobierno. De la innovación y del cambio.

Jordi Borja

El espacio público, ciudad y ciudadanía

Dos visiones sobre las ciudades se contrapusieron en el siglo pasado: las que sostenían que habían llegado a su fin y las que anunciaban su reivindicación. Ciertamente es que las ciudades han sido escenario de la crisis actual de la urbanización y, sin embargo, también han sido los lugares de la resistencia, la crítica, y de las propuestas alternativas. En este sentido, *“la ciudad es menos un problema y más una solución”*¹.

*“La ciudad es el continente de la historia, el tiempo concentrado en el espacio”*²; es por esto que la arquitectura, cuya materia prima es el espacio, no puede ser entendida sin la comprensión de ese tiempo concentrado. La ciudad continúa siendo el mayor artificio cultural que ha inventado el hombre y por ello objeto

de exhaustivos y numerosos estudios que demuestran que su valor y contenido son interminables en todos los ámbitos. En ella, no sólo se condensa el pasado y la memoria, sino que se producen los proyectos a futuro que le dan sentido al presente.

En las ciudades se mide el nivel de ciudadanía, de libertad y de igualdad. Las dinámicas urbanas actuales se han transformado de tal manera que, actualmente, se puede afirmar que en ellas se reduce la pobreza y se cambian los patrones inequitativos de género que aún subsisten en el campo. Las ciudades se han convertido en la plataforma de transformación más consolidada con la que cuenta la sociedad contemporánea.

1. Fernando Carrión, “El centro histórico como objeto de deseo” en Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México, México, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, 2010, p.19.

2. Jordi Borja y Muxí, Zaida, *Espacio público, ciudad y ciudadanía (en línea)*, Barcelona, 2000, p.18. (citado en marzo 2012) Disponible en: pensarcontemporaneo.files.wordpress.com

Centralidad y periferia. Crisis de la planificación urbana

La revolución industrial aceleró los procesos de urbanización de una manera irreversible e inesperada. La industrialización de las ciudades ocasionó la migración del campo a la ciudad, promovió el uso del automóvil y de los nuevos materiales con los que se construyeron grandes ejes y anillos viales que cambiaron para siempre el paisaje urbano y propiciaron su expansión horizontal. El crecimiento del área urbana generó el binomio centralidad y periferia.

Las periferias, al mismo tiempo en que admitían los programas masivos de vivienda social que las consolidaron, adquirieron un carácter de fragmentación física, desintegración política, disgregación y desigualdad social, insostenibilidad y pobreza del paisaje urbano. En ellas, la vida urbana está caracterizada por la ausencia de los servicios fundamentales, de lugares de reunión y ocio y por el costoso acceso a los lugares de concentración de los servicios a nivel urbano.

Paralelamente, el urbanismo se sometió a las administraciones públicas sectorializadas y burocráticas; el mercado adquirió mayor peso, privatizando las formas de gestión y dando pie a una crisis de lo público.

La globalización se encargó de homogeneizar los espacios y las funciones al transformar los desplazamientos y las velocidades de las urbes.

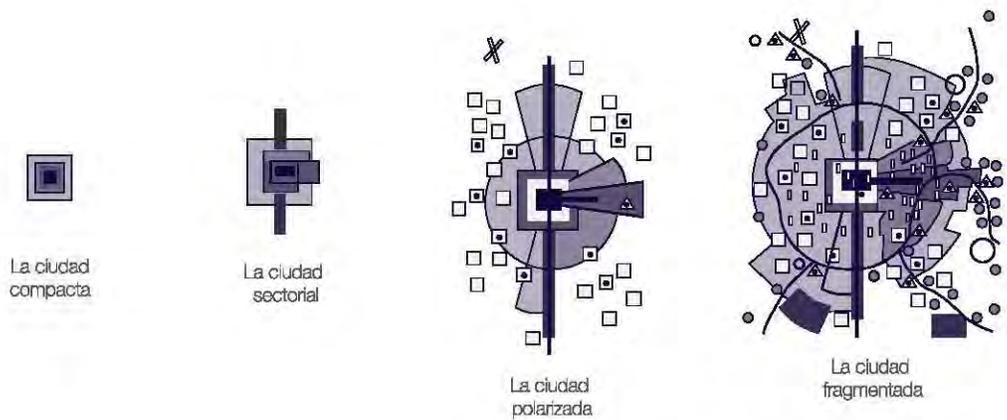
Las ciudades se fragmentaron convirtiéndose en lugares saturados de personas que no se encuentran en ningún lado y que han perdido el sentido de pertenencia a la urbe.

“La ciudad fragmentada tiene tendencia a ser una ciudad físicamente despilfarradora, socialmente segregada, económicamente poco productiva, culturalmente miserable y políticamente ingobernable[...] niega el potencial de las libertades urbanas, la promesa de justicia y los valores democráticos”³.

La centralidades y las periferias son producto de esta fragmentación. Mientras que las periferias sufrían las consecuencias de la muy poco o nula planificación urbana; las centralidades se generaron de dos tipos: la histórica y la urbana⁴; convirtiéndose, ambas, en los ámbitos de socialización fundamentales de la ciudad

3. Jordi Borja y Muxí, Zaida, *op. cit.*, p. 15

4. Ésta última se originó al despojar a la histórica de las funciones centrales.



1. El modelo del desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana

Revalorización de la ciudad construida. Importancia de la centralidad

El proceso mediante el cuál surgieron las condiciones de centralidad y periferia en la urbe ha cambiado. La población dispuesta a migrar se ha reducido significativamente y las nuevas formas de migración -internacional y periurbana- han desencadenado que las ciudades dejen de crecer de forma acelerada.

*“En América Latina el patrón de urbanización ha entrado en un franco proceso de transformación: si en los años de la década de los 40's la urbanización se dirigió hacia la expansión periférica, en la actualidad lo hace hacia la ciudad existente, se pasa de una tendencia exógena y centrífuga del desarrollo urbano, hacia una endógena y centrípeta”*⁵.

Esta transición demográfica nos lleva a ponderar la calidad de la ciudad, más que la cantidad. La restitución

de la calidad de las ciudades puede ser estructurada a partir de su distinción como espacio público de todos y de la vuelta de prioridad a la ciudad construida⁶.

Esto por que, en oposición a la periferia, el centro de la urbe posee un orden público y urbano altamente especializado que ofrece más y mejores ventajas y resulta un alto por ciento más sostenible.

Por otro lado, el espacio público se ha convertido en una herramienta de la política urbanística para 'hacer ciudad sobre la ciudad' considerando que lo anterior es, antes que todo, reconocer el derecho de la ciudad para todos y que el espacio público, espacio de la ciudadanía -derecho y condición de ésta-, es el elemento que define y cualifica el urbanismo y la ciudad en sí.

5. Fernando Carrión, op. cit., p.21.

6. Establecer políticas y acciones urbanísticas dentro de la ciudad, es decir, urbanización de la ciudad o reurbanización.

1.2 La centralidad histórica como proyecto urbano

Los centros urbanos son los lugares polisémicos por excelencia: atractivos para el exterior, integradores para el interior, multifuncionales y simbólicos. Son la "diferencia" más relevante de cada ciudad, la parte de la misma que puede proporcionar más "sentido" a la vida urbana.

Jordi Borja

El espacio público, ciudad y ciudadanía



Cualidades de la centralidad histórica

El *“espacio público por excelencia es la centralidad -urbana e histórica-, lugar desde donde se parte, a donde se llega y desde donde se estructura la ciudad.”*⁷ La centralidad posee una cualidad articuladora estratégica, es decir, es el espacio que integra y organiza a la ciudad y el espacio de encuentro en el que la sociedad se hace visible y se representa.

La centralidad histórica posee las cualidades funcionales de la centralidad sumadas a un sentido de pertenencia social. Ante la globalización homogeneizadora, los centros históricos son un símbolo de la resistencia identitaria local por ser lugares en los que se privilegia la construcción de memoria urbana y social. El centro histórico:

“Por esta doble cualidad: de espacialidad (centralidad) y temporalidad (historia), es el lugar de encuentro de

*una población que vive en sus espacios que lo superan (transterritorialidad) y también es el ámbito donde se encuentran distintas sociedades provenientes de distintos tiempos y momentos históricos (transtemporalidad).”*⁸

Podemos decir que la centralidad histórica posee tres cualidades como espacio: es simbiótico, por que genera el encuentro de los distintos; es simbólico, por que el patrimonio de símbolos que posee genera identidades *“múltiples, colectivas y simultáneas”*⁹ y es el de la polis, por que es el lugar de la ciudad de mayor disputa en el que los sujetos patrimoniales se confrontan y se enfrentan construyendo ciudadanía.

Son los espacios de mayor mutación dentro de la ciudad por la carga histórica que llevan encima.; se transforman junto con toda la urbe a la vez que le ilustran el carácter.

7. Fernando Carrión, *op.cit.*, p. 27.

8. *Ibidem*, p.26

9. *Ibidem*, p.27

Problemáticas que enfrenta

La problemática de los centros históricos nació junto con su denominación. La ciudad moderna, que se caracterizó por la evolución de sus medios de transporte, cedió a la expansión horizontal. Los centros históricos –antes, la ciudad en sí– fueron nombrados así al no serlo más; poco a poco fueron perdiendo las funciones centrales (políticas, económicas y sociales), lo que desencadenó su despoblamiento y deterioro.

A su vez, se enfrentan con problemas de movilidad debido a la congestión y de infraestructura obsoleta a causa de la limitación de recursos. La mínima población residente contrasta drásticamente con la vastedad de población que los transita o realiza en él otras funciones.

La visión monumentalista que se solía tener de los centros históricos también generó gran parte de su

deterioro. Las políticas de conservación, la mayoría de las veces, resultaron tan rígidas que, preocupadas por conservar el patrimonio edificado, expulsaron el patrimonio humano.

Valoraron más las partes cuando el verdadero valor del centro histórico se encuentra en su significado público y colectivo constituido por el todo.

“La ciudad y sus habitantes se enfrentan por inescapable determinismo a un incómodo dilema: o la cripta honorable o la vida imprescindible: o la momia o el hombre: o el museo o la urbe”¹⁰.

Las dinámicas de la ciudad emergente en zonas periféricas y la degradación de los centros históricos expresan una crisis de la ciudad como espacio público.

Rehabilitación y desarrollo. Centros históricos y espacio público.

A partir de la década de 1970, la cultura europea planteó los primeros discursos de recuperación de la ciudad como espacio público. Barcelona fue el primer ejemplo de esta tendencia¹¹. Su ejemplo reveló que frente a la dispersión, segregación y segmentación del área urbana, es fundamental redefinir estos espacios

cuya calidad se evalúa por *“la intensidad y la calidad de las relaciones sociales que facilita, por su fuerza mezcladora de grupos y comportamientos; por su capacidad de estimular la identificación simbólica, la expresión y la integración culturales.”¹²*

10. Rubén Gallo, “Introducción. México D.F.: la ciudad y sus delirios” en Gallo, Rubén (ant.), México DF. Lectura para paseantes, España, Turner Publicaciones, 2005, p.14.

11. La exposición “La reconquista de Europa. Espacio público en las ciudades europeas (1980-1998)” que tuvo lugar en el Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona en 1999 mostró cómo el espacio público urbano renueva y cualifica las ciudades.

12. Jordi Borja y Muxí, Zaida, op. cit., p.28

La cualidad de espacio público que tiene la centralidad ha hecho que al igual que éste, el centro histórico reciba principal atención dentro de los grandes proyectos urbanos que se generan actualmente para las ciudades. Se considera que su regeneración es primordial dentro del tejido urbano general y que se ha convertido en la principal plataforma de innovación de la ciudad y modelo a seguir de la ciudad posible.

Por esta razón se busca crear propuestas que estén orientadas a la acción, buscar técnicas y conceptos que abran nuevas perspectivas, mecanismos de intervención que superen los paradigmas monumentalistas y que

respondan a las nuevas dinámicas y necesidades urbanas como la integración social, la viabilidad económica, la protección ambiental, la posibilidad de preservar y potenciar la memoria, y las formas de identidad.

Para lograr su rehabilitación es necesario tener una visión económica, incorporar políticas sociales (salud, educación, vivienda, empleo), mejorar las condiciones de vida para la población que ahí reside, generar nuevas ofertas de usos heterogéneos que tomen en cuenta factores como la accesibilidad, movilidad, seguridad, la revolución científica y tecnológica, la evolución de las comunicaciones y, sobre todo, la recuperación del espacio público.



2. Plaza de Santo Domingo

1.3 El Centro Histórico de la Ciudad de México

Basta caminar por el Centro Histórico para perderse en las calles llenas de vida y de gente: allí hay parejas de estudiantes enamorados, grupos de danzantes neo indígenas, aglomeraciones de vendedores ambulantes, filas de adivinos que leen la mano y manifestaciones de campesinos inconformes. Todos éstos son personajes involuntarios en el gran teatro de la ciudad: un espectáculo delirante, caótico e interminable.

*Rubén Gallo
México D.F.: la ciudad y sus delirios*

El Centro Histórico es el retrato de la Ciudad de México, la síntesis de la diversidad que caracteriza a nuestra ciudad. Como Ibargüengoitia, quien afirma que 'la mejor manera de teorizar la ciudad es practicarla', nosotros sabemos que caminar por el Centro es la mejor manera de entender las complejidades culturales de la ciudad que habitamos y por ello, el punto de partida para solucionar los problemas que enfrenta.

Hace algunas décadas el Centro Histórico abandonó el carácter auto referencial exclusivamente arquitectónico y se convirtió en tema de discusión y estudio para un sin número de especialistas que, entre otras cosas, estudian su deterioro y vulnerabilidad.

La fragilidad de este espacio urbano está dada no sólo por su relación con la ciudad como centralidad histórica, por el deterioro natural de su arquitectura, o por su distintiva relación con el agua; sino por los fenómenos sociales,

económicos, políticos y demográficos que expulsaron de sus bellas y vastas construcciones, primero, a ricos habitantes y; luego, a los residentes menos afortunados que fueron desterrados progresivamente por la propagación de actividades de comercio y servicios.

La vida social del Centro se mantuvo olvidada a lo largo de varias décadas en aras de resaltar el carácter monumental del sitio. Pero, el patrimonio edificado y el entorno urbano, no tardó en deteriorarse ante la falta del uso habitacional. Por su abuso, el paisaje urbano histórico se presentaba como desorganizado y desfigurado. Un amplia gama de actividades formales e informales, en distintas modalidades de apropiación del espacio urbano, contribuyen a que sus pocos habitantes vivan un fuerte contraste entre la intensa actividad que existe durante el día y la temible quietud que se respira de noche.



Sin embargo, a pesar de las vicisitudes, en el Centro han sobrevivido muchas de las funciones propias de centralidad. Concentra importantes actividades comerciales para el conjunto de la metrópoli e incluso como centro de abasto a nivel nacional, y mantiene casi intacta la intensidad de la vida urbana y la heterogeneidad de sus componentes.

El Centro Histórico es un verdadero patrimonio humano, las formas de su arquitectura han variado a través de los siglos pero su vitalidad se ha mantenido intacta. Sus calles repletas, el intercambio que alberga de productos, servicios e ideas, sus lugares de encuentro, de sensaciones intensas y sorpresas constantes son el modelo de una ciudad viva; una ciudad diagonalmente opuesta a la descrita por el arquitecto y teórico holandés

Rem Koolhaas -llamada 'ciudad genérica'- en la que predominan los espacios vacíos indistinguibles entre sí y en los que las fuerzas de la modernización terminan por suprimir toda diferencia cultural y arquitectónica. El Centro Histórico, en cambio, es una concentración de diversidades, un lugar de apropiación física y simbólica para el elemento más importante de la ciudad: sus habitantes. La vitalidad que, a pesar de su fragilidad, conservó el Centro Histórico y el sentido de identidad colectiva que le aporta a la población, motivó su rehabilitación. Actualmente, el Centro Histórico vive un proceso de cambio. Se ha convertido en receptáculo de las tendencias urbanas internacionales más actuales, afianzándose como el espacio estratégico que da la integración y cultura a la sociedad.



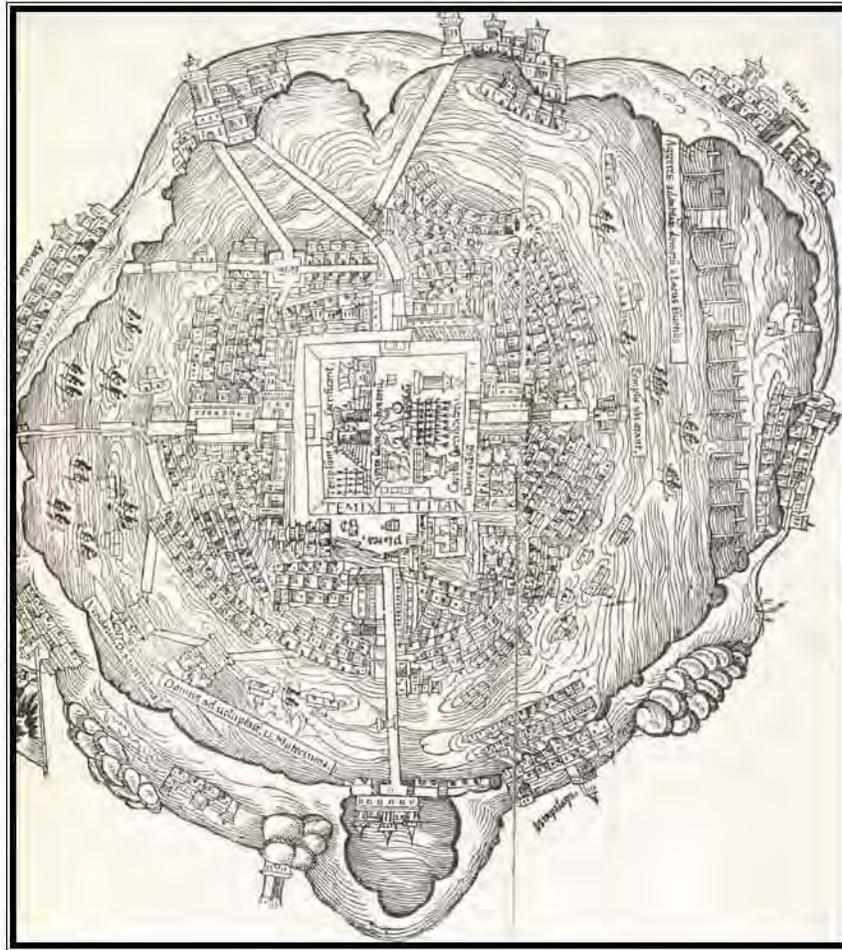
El proceso de rehabilitación del Centro aún se encuentra en desarrollo, y su planificación debe ser entendida -aunque a largo plazo- mediante estrategias que deriven en acciones directas y que incluyan un proceso de investigación desde *“dos parámetros: diacrónico dado su carácter histórico y sincrónico dada la complejidad y riqueza del espacio en cuestión.”*¹³

El Centro histórico “es producto y determinante de la arquitectura y de los modos de vida, esta estrecha relación no permite que se conciba la una sin los otros”¹⁴. Por esta razón, intervenir arquitectónicamente cualquiera de sus partes, necesita la comprensión de su escala, de sus fronteras disipadas, de los procesos históricos que lo han transformado, algunas veces amenazando su existencia y otras veces reafirmando su vocación.

El análisis histórico desarrollado a continuación, intenta presentarnos este objeto de estudio como el receptáculo y núcleo de varias ciudades distintas, cuyos respectivos ideales se sobrepusieron y configuraron su traza y construcción. La aproximación urbana de la zona nos genera una visión de la vida pública y permite trazar los nuevos ideales del gran proyecto urbano de alcance supra-local, que representa el Centro Histórico para la Ciudad.

13. Ricardo Tena Nuñez y Urieta García, Salvador, “La Merced. Un barrio emblemático de la Ciudad de México” en Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, 2010, p. 103.

14. Xavier Cortés Rocha y Cejudo Collera, Mónica, “Pasado, presente y futuro del Centro Histórico de la Ciudad de México” en Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, 2010, p. 103.



3. Tenochtitlán según el Plano de Nuremberg, 1524

El plano muestra la estructura física y los elementos principales de Tenochtitlán. Es evidente la deformación de los edificios, representados a manera de castillos. Manuel Tossaint atribuyó el modelo para su elaboración a un dibujo de Cortés mientras que Miguel León Portilla considera que fue un mapa indígena pues guarda la distribución de los rumbos del universo en torno a un centro, característica de la tradición prehispánica.

Columnas de turquesa se hicieron aquí,
 en el inmenso lago se hicieron columnas.
 Es el dios que sustenta la ciudad,
 y lleva en sus brazos a Anáhuac en la inmensa laguna.[...] *[...]*
 A ti, Netzahualcóyotl, y a ti, Moctezucmatzin,
 os ha creado el que da la vida,
 os ha creado el dios en medio de la laguna.

Netzahualcóyotl

La ciudad lacustre

En el año de 1324 los mexicas, tras una azarosa peregrinación de siglos, *"entraron, llegaron y se asentaron, dentro del tular, y el carrizal, adentro del agua"*¹⁵, en el valle conocido en el mundo prehispánico como Anáhuac, por obediencia del mítico y trascendental designio de su dios Huitzilopochtli: fundar una ciudad en un islote en medio de una laguna.

El islote se situaba al centro del Lago de México, en una de las tres sub-cuencas que se formaban debido a la retención del agua vertida por las montañas circundantes a esta meseta de suelo arcilloso, elevada a más de dos

mil doscientos metros de altitud. Una mejor descripción del terreno lacustre, elaborada por Juan de Viera, es la siguiente: *"[La ciudad] Está situada en un hermosísimo valle cuya circunferencia es un abreviado diseño del paraíso, porque la circundan tres hermosísimas lagunas bastantemente grandes y capaces"*¹⁶.

*"Sólo por su fanatismo y su desdén al sufrimiento, pudieron crear y desarrollar ahí la gran ciudad [...] que conocieron los conquistadores. Una ciudad cruzada por canales y atada a tierra firme por largas y anchas calzadas"*¹⁷.

15. Fernando Alvarado Tezozómoc, *"Crónica Mexicáyotl"* en Novo, Salvador (comp.), *Seis siglos de la ciudad de México*, México, Fondo de Cultura Económica, 1982, p. 15.

16. Juan de Viera, *Breve y compendiosa narración de la ciudad de México*, México, Instituto Mora, 1992, p. 1.

17. Gonzalo Celorio, *México, ciudad de papel*, 2ª edición, México, Tusquets Editores, 1998, p. 24.

Las dos principales calzadas, hechas de madera, piedra y barro apisonado, corrían de norte a sur y de este a oeste uniendo a la isla con tierra firme y dividiendo la ciudad en cuatro barrios o campan: Teopan, al sureste; Moyotlán, al suroeste; Cuepopan, al noroeste y Atzacualco, al noreste¹⁸. Cada campan contaba con un centro ceremonial y se encontraba dividido en unidades más pequeñas llamadas calpullis, las cuales representaron la unidad urbana, económica y social fundamental de la ciudad.

El punto principal y centro de la ciudad era el Recinto Sagrado –centro fundamental de su cosmovisión– rodeado por el coatepantli, un gran muro decorado con serpientes interrumpido por los cuatro accesos de las calzadas principales: Tepeyac al norte, Ixtapalapa hacia el sur, la del embarcadero de Texcoco y al poniente la de Tacuba. A su alrededor se erigieron edificaciones de piedra, de uno o dos pisos de altura, se levantaron los palacios de los gobernantes, nobles y guerreros y se construyó una gran plaza para el mercado en lo que actualmente es la Plaza de la Constitución. En un segundo anillo vivían los artesanos y comerciantes mientras que el pueblo vivía en casas de adobe situadas en la periferia.

Además de utilizarse para el tránsito, las calzadas servían de diques, para regular el nivel de las aguas, de acueductos y para la defensa. Había otras vías secundarias, de agua, de tierra y en las que corría un canal al lado del camino, denominadas mixtas. Para el transporte, se utilizaban pesadas y lentas canoas de corte singular, en las que cabían de una a dos personas en las pequeñas, y hasta sesenta, “quizá más, como se dice que las empleaba Moctecuhzoma”¹⁹.

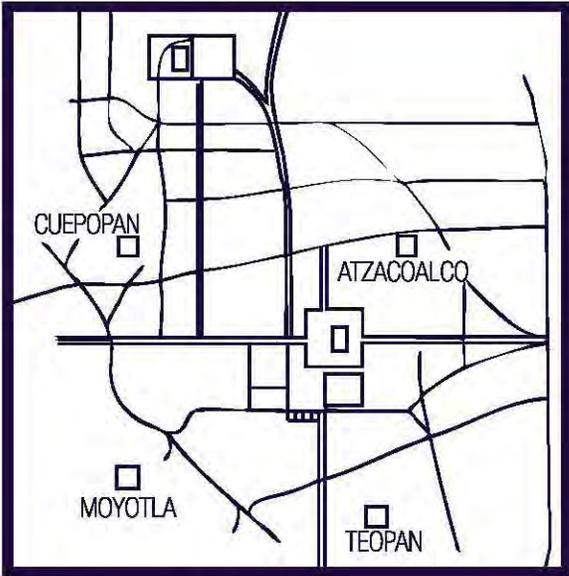
Cada Tlatoani –gobernante de la ciudad– se preocupó por resolver las problemáticas urbanas que se habían presentado en la ciudad desde su fundación: aumentar el área de tierras cultivables, el abastecimiento de agua potable y evitar las inundaciones provocadas por la crecida del lago de Texcoco en temporada de lluvias, entre las más importantes. Durante el gobierno de Moctezuma I, la ciudad experimentó mayor prosperidad: se renovó el Templo Mayor, se generaron nuevos espacios abiertos y se dictaron varias ordenanzas para reglamentar las construcciones.

17. Tlatelolco se incorporó hasta 1473, después de ser conquistado.

18. Hans Lenz, *México-Tenochtitlán, ciudad lacustre. Según el relato de sus cronistas*, México, 1991, p. 19.

Las conquistas de los pueblos vecinos significaron el afianzamiento del desarrollo urbano de ciudad mexicana ya que, al dominar las riberas de los lagos, pudieron diseñar un complejo sistema de acequias, diques, albardones, calzadas y acueductos, logrando el absoluto control hidráulico de la cuenca y la consolidación de amplios canales de navegación para el transporte de mercancías.

La gran Tenochtitlán fue una ciudad de agua y tierra, “una ciudad que no desplazó a la naturaleza sino que la acogió en su seno”²⁰. Su crecimiento y proliferación fue el reflejo de la consolidación política y económica de los mexicas. Así, Tenochtitlán se había convertido velozmente en un centro religioso, civil y administrativo claramente definido y, desde entonces, una de las ciudades más grandes del mundo.



4. Plano de distribución de Tenochtitlán

20. G. Celorio, *op.cit.*, p. 26.



5. La Ciudad de México en 1628 (Plano de Juan Gómez de Trasmonte)

Pintura que representa una perspectiva a ojo de pájaro de oriente a poniente. En ella es evidente la desecación del lago al poniente y la localización de las chinampas de cultivo al sureste de las afueras de la ciudad. Al centro de la Plaza Mayor se puede observar la fuente que daba servicio a los puestos del mercado existente. También destaca la preponderancia de los edificios religiosos dentro y fuera de la traza; los templos, de considerables dimensiones, se identifican por sus techos de bóveda o de tijera.

Y desde que vimos tantas ciudades y villas pobladas en el agua, [...] y aquella calzada tan derecha y por nivel como iba a México, nos quedamos admirados y declamos que parecía a las cosas de encantamiento que se cuentan en el libro de Amadís, [...] y aun algunos de nuestros soldados decían que si aquello que veían, sí era entre sueños, y no es de maravillar que yo escriba aquí de esta manera, porque hay mucho de ponderar en ello que no sé cómo lo cuente: ver cosas nunca oídas, ni aún soñadas como veíamos.

Netzahualcōyōtl

La ciudad Virreinal.

Cuando los españoles llegaron a México-Tenochtitlán en 1519 quedaron maravillados con la ciudad llena de canales, pirámides y mercados; los conquistadores utilizaron los informes burocráticos que daban a la Corona española, como pretexto para celebrar los prodigios naturales y urbanos de la ciudad mexicana. A pesar de ello, Cortés determinó su destrucción, como estrategia militar para imponer el dominio español. Así, la ciudad española surgió sobre las ruinas de la capital azteca y los mexicanos fueron obligados *“primero impelidos por el cerco que sobre ellos sostuvieron los conquistadores, después obligados por el azote de los encomenderos o por las palabras elocuentes de los primeros frailes”*²¹ a la destrucción de su propia ciudad y a la edificación de la capital de la Nueva España²².

Alonso García Bravo fue el primer arquitecto de la ciudad colonial, cuya traza reticular -a manera renacentista- se sobrepuso perfectamente a la ciudad prehispánica, cumpliendo así con el objetivo militar y el ideal humanista de los colonizadores. La ciudad conservó su conformación en cuatro barrios, ahora con un nombre cristiano además del mexicano, adoptó la subdivisión en varios distritos y, reconociendo la importancia de los canales y diques, se agregaron algunos más. Los barrios indígenas se instalaron en la periferia de la traza donde, sobre lagunas y terrenos pantanosos, se disponían sus casas sobre las chinampas de cultivo. Se erigió la Catedral sobre las ruinas del Templo Mayor y el Palacio de Moctezuma se convirtió en el Palacio del Virrey.

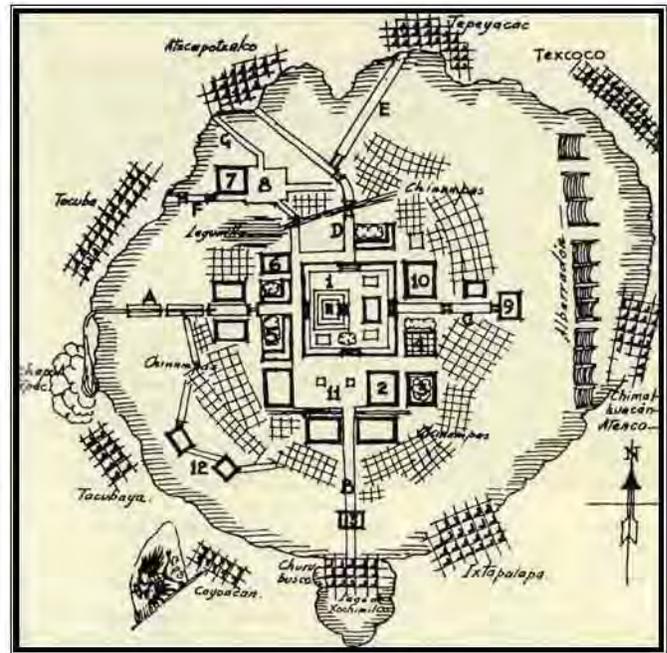
21. G. Celorio, *op. cit.*, p. 31.

22. Llamada Ciudad de México por primera vez en 1548.

Los primeros edificios construidos por los españoles tenían el carácter medieval de las ciudades que los conquistadores guardaban en su memoria: eran edificios fortificados y defendidos por almenas, fosos y torreones. En cambio, la planeación urbana se basó en los conocimientos recogidos en Europa durante el Renacimiento, tales como el trazado regular y la disposición de edificios a los que se atribuían funciones precisas. “México será entonces una ciudad con una plaza principal, sede de las autoridades civiles y religiosas y trazada en el centro de un damero o cuadrícula, lo cual permite atisbar a lo largo y ancho de sus calles rectas y dominar el espacio urbano”²³. Para 1573 la ciudad -administrada por un virrey desde 1534- se encontraba ya bien trazada y edificada y, a pesar de la crisis demográfica que trajeron las epidemias y el trabajo forzado, comenzó su crecimiento y aumentó la complejidad de las funciones urbanas.

La ciudad construida por Cortés es una alegoría de la estabilidad que se propugnó una vez terminada la etapa aventurera de la Conquista. Es una ciudad estamental, jerarquizada, dividida. El centro. El palacio virreinal. La iglesia mayor, el arzobispado. Las casas del cabildo. Los cuatro barrios indígenas, santificados: San Pablo Teopan, San Sebastián Atzacualco, San Juan Moyotla,

Santa María Cuepopan. Los indios de aquí para allá, los españoles de allá para acá. Los conventos y seminarios de las órdenes religiosas [...] Los colegios para indios, para mestizos, para criollos. La Universidad real y pontificia. La cárcel. El mercado.²⁴



6. Plano de Tenochtitlán atribuido a Hernán Cortés

23. Federica Fernández Christlieb, *Europa y el urbanismo neoclásico en la Ciudad de México. Antecedentes y esplendores*, México, Plaza y Valdés-Instituto de Geografía UNAM, 2000, p. 9.

24. G. Celorio, *op.cit.*, p. 35.

25. *Mensaje estético del esplendor de la Iglesia*.

26. *Ibidem*, p. 49.

Durante todo el siglo XVI, el estilo conocido como barroco²⁵ obtuvo su propia identidad mexicana y modificó la apariencia de la ciudad con una profusión ornamental que “*prodigó mixturas, excesos y veleidades*”²⁶. Por su parte el urbanismo barroco privilegiaba el trazado de ejes y de perspectivas amplias y espectaculares²⁷. No obstante, esta ciudad barroca “atrás de las máscaras y los arcos triunfales, escondía sus inmundicias -aguas pútridas en los arroyos, excrecencias en las calles, [...] inundaciones constantes, lodazales- [...]”²⁸.

Los cambios en el sistema hidráulico que sufrió la ciudad trajeron múltiples consecuencias negativas para la vida urbana. La acequia y canales comenzaron a rellenarse con piedras y tierra para el nuevo transporte con animales y carros. De hecho, a raíz de una gran inundación ocurrida en 1629²⁹, se contempló cambiar de lugar la ciudad y se determinó iniciar –finalmente, tras varios intentos- la construcción de un sistema de drenaje que junto con la lenta desecación de los lagos, hicieron que desapareciera el antiguo esplendor de la ciudad lacustre.

La prosperidad económica de la Iglesia provocó la preponderancia de los edificios religiosos que pronto se volvieron puntos de referencia en el habla urbana y en la nomenclatura de calles y plazas: “*No existía entonces actividad ni espacio urbano que no se vinculara en algún sentido con la religión.*”³⁰

27. Vid. F. Fernandez Christlieb, *op. cit.*, p.55.

28. G. Celorio, *op.cit.*, 51

29. Que, según las crónicas, mantuvo a la ciudad inundada hasta un metro de altura durante cinco años.

30. Sonia Lombardo de Ruiz, “Institucionalización de la vida colonial 1600-1750” en Gustavo Garza (coord.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, México, Colegio de México y Gobierno del Distrito Federal, 2000, p. 106.



7. Plano general de la Ciudad de México en 1793, levantado por Diego García Conde.

En la elaboración de este plano, que registra la Ciudad de México de fines de la Colonia, participaron los artistas más destacados de la recién instaurada Real Academia de Bellas Artes de San Carlos que sintetizaron la mejor técnica cartográfica de la época. Destaca la remodelación de la Plaza Mayor (balastrada elíptica alrededor de la estatua de Carlos IV). La traza ha sido rebasada, las áreas de expansión se encausan sobre las vías de acceso y dejan entre sí vacíos. Las manzanas centrales conservan su forma reticular, mientras que en la periferia los barrios están más desalineados.

Sus calles son tan derechas, que por una y por otra parte, se descubren los horizontes; hacen su cuadratura en forma de cruz [...] Son sus edificios magníficos y opulentos, y sus casas bastante amplias, hermosas y opulentas y cómodas, habiendo entre ellas infinitas que pudieran servir de palacios a los mayores potentados de la Europa, siendo su fábrica de una piedra rubia, porosa y tan ligera, [...] que se vuelven sus paredes de una pieza como si fueran de una piedra sola [...]

Juan de Viera
Breve y compendiosa narración de la ciudad de México

La ciudad neoclásica

A partir del siglo XVIII la ciudad empezó a extenderse hacia el poniente y la institucionalización de la vida colonial expresó su culminación y auge. En consecuencia, los edificios que albergaban a la burocracia virreinal -civil, militar o eclesiástica- se distribuyeron en toda la ciudad formando núcleos urbanos importantes y confiriéndole un carácter peculiar a los barrios en los que todas las clases sociales convivían en los espacios públicos.

En 1703 la Plaza Mayor sufrió un cambio con la construcción del mercado El Parián en el que se alojaban principalmente los comercios de los importadores de ultramar. Por otro lado, debido al continuo crecimiento de la ciudad, en 1737 los límites de la traza original se

habían rebasado provocando que la población española e indígena, que hasta ahora habían permanecido separadas, comenzaran a mezclarse. Este fenómeno preocupó a las autoridades y las obligó a determinar políticamente los límites de la traza española. En ese año la ciudad abarcó una superficie de "2 millones 505 mil 920 varas cuadradas (210 has.)"³¹.

Gran parte de las transformaciones que tuvieron lugar en la ciudad, tanto por su crecimiento como por su consolidación, incorporaron el estilo neoclásico. Éste surgió en Europa como un estilo que sintetizaba las concepciones arquitectónicas y urbanísticas occidentales de los siglos anteriores.

31. Enrique Espinoza López, *Ciudad de México. Compendio cronológico de su desarrollo urbano 1521-2000*, México, Instituto Politécnico Nacional, 2003, p. 60.

Gran parte de las transformaciones que tuvieron lugar en la ciudad, tanto por su crecimiento como por su consolidación, incorporaron el estilo neoclásico. Éste surgió en Europa como un estilo que sintetizaba las concepciones arquitectónicas y urbanísticas occidentales de los siglos anteriores. Sus representantes identificaban la perfección europea de la Antigüedad como punto de partida y su fundamento ideológico estaba perfectamente respaldado por el contexto histórico en el que el racionalismo pugnaba por las formas ordenadas y simétricas, y el absolutismo adoptaba las plazas reales como el elemento urbano favorito.³²

Por su parte, la arquitectura neoclásica *“morigeró los exabruptos del Barroco exterminando hasta donde pudo lo que sus ojos asépticos tildaron de mal gusto y, atento a los modelos presuntamente universales, sojuzgó las más vivas expresiones de un arte exuberante hasta la locura”*.³³

En cambio, en lo que respecta a la planeación urbana, dado que *“todas las autoridades que han decidido el urbanismo lo han hecho con una visión cultural fundamentalmente europea”*³⁴, los responsables del diseño y

construcción de la ciudad también acogieron al neoclásico y sus valores estéticos. Su principal preocupación se basó en que los ejes urbanos, que estructurarían los nuevos asentamientos al poniente y sur de la ciudad, buscaran crear nuevas sensaciones visuales. En este sentido, podemos distinguir que *“épocas tan rabiósamente opuestas como la barroca y la neoclásica, comparten, sin embargo, su gusto por el mismo tipo de urbanismo; lo que cambia es simplemente su arquitectura”*.³⁵

Algunos ejemplos de las decisiones urbanas de estilo neoclásico que se tomaron en la ciudad fueron: el proyecto del jardín de la Alameda (1770) a semejanza de los de Versalles, la limpieza y regularización de la Plaza Mayor (1789), y el trazo diagonal de un nuevo eje llamado Paseo de Bucareli (1889) -actualmente Paseo de la Reforma- que comunicaría el centro de la traza urbana con los nuevos asentamientos de la ciudad en el suroeste.³⁶

En 1750, algunos otros asentamientos situados en la periferia³⁷, se incorporaron a la ciudad debido a que los urbanistas se propusieron *“tomar las riendas de esta*

32. El mejor ejemplo de las consecuencias urbanas del absolutismo y el urbanismo neoclásico en ciudades europeas se encuentra en la ciudad de París.

33. G. Celorio, *op.cit.*, p. 50.

34. F. Fernandez Christlieb, *op. cit.*, p. 19.

35. *Ibidem*, p. 27

36. Este nuevo eje urbano, cuya traza sería símbolo de jerarquía y modernidad, remataba con la vista hacia Chapultepec y desencadenó que el desarrollo urbano se orientara hacia el sur-poniente, convirtiéndose, más tarde, esta zona en una segunda centralidad para la ciudad.

excelente planta urbana para hacerla funcionar al nivel que lo merecía, para limpiarla y regularizar geométricamente aquellos barrios que no armonizaban con la traza central".³⁸

Gracias a las obras civiles que impulsaron las reformas borbónicas, la ciudad alcanzó una vez más un gran esplendor. Los virreyes Bucareli y Revillagigedo transformaron la capital de la colonia española *"en una ciudad civilizada, con instituciones culturales, servicios públicos -alumbrado, correos, fuentes de uso común, atarjeas, baños-, paseos, monumentos de ornato, placas para los nombres de las calles y números de las casas"*.³⁹

Fue después de este fructífero periodo que los viajeros ilustres del siglo XIX nombraron a la bella colonia: la 'Ciudad de los Palacios'; cuando "por su grandiosidad, la limpieza de su traza, la magnificencia de los edificios y por la exuberancia de la naturaleza circundante"⁴⁰ el barón de Humboldt no dudó en considerarla una de las ciudades más hermosas del mundo. Sin embargo, a pesar de su esplendor, la ciudad comenzó a ser vulnerable en un medio en que la población se encontraba ya inconforme con el hecho de ser una colonia española.



8. Vista de la Plaza mayor remodelada por el virrey Revillagigedo.

37. Tepito y El Carmen al norte, San Lázaro al este, Belén de las Mochas y Belén de los Mercedarios al poniente y San Jerónimo y el Colegio de las Vizcaínas al sur.

38. *Ibidem*, p. 72.

39. G. Celorio, *op. cit.*, p. 57.

40. *Ibidem*.



9. Plano general de la Ciudad de México en 1853, levantado por Juan N. Almonte.

En la elaboración de este plano, que registra la Ciudad de México de fines de la Colonia, participaron los artistas más destacados de la recién instaurada Real Academia de Bellas Artes de San Carlos que sintetizaron la mejor técnica cartográfica de la época. Destaca la remodelación de la Plaza Mayor (balaustrada elíptica alrededor de la estatua de Carlos IV). La traza ha sido rebasada, las áreas de expansión se encausan sobre las vías de acceso y dejan entre sí vacíos. Las manzanas centrales conservan su forma reticular, mientras que en la periferia los barrios están más desalineados.

Durante las horas de la noche [...], la debilona luz que producían en el centro de la ciudad 750 aparatos, de liquido, de trementina [...], en vano pugnaba por disipar la oscuridad. La colocación de los faroles a prudentes distancias, en pies de gallos de fierro, fijos en las paredes de los edificios alternados, producían, a pesar de los destellos, un hermoso efecto de perspectiva, a causa de la rectitud y grande extensión de las calles, alumbrado al cual prestaban ayuda con sus reflejos [...], algunos quinqués y aparatos de Bagally o de Green, pertenecientes a boticas, pulperías, estanquillos, tendejones y otros establecimientos comerciales de íntima importancia.

Antonio García Cubas
"México de noche"

Siglo XIX

A pesar de que el siglo XIX, vivió una guerra de Independencia, dos intervenciones extranjeras, y una guerra civil, los cambios de la ciudad fueron pocos durante la primera mitad del siglo. La guerra desplazó hacia la ciudad a muchas familias de las regiones en conflicto, sin embargo, la ciudad –aumentando su densificación- mantuvo sus límites.

Al proclamar la República y redactar la constitución, el país se dividió en diecinueve estados y cinco territorios dentro de los cuales se incluía la existencia de un Distrito que sería sede del sistema federal: "A proposición de don Lorenzo de Zavala[...] se eligió a la Ciudad de México como residencia de los Supremos Poderes de la Federación".⁴¹

Fue así como el 4 de octubre de 1824 nace el Distrito Federal, el cual estaba "comprendido en un círculo cuyo centro es la Plaza Mayor de la ciudad y su radio de dos leguas y los pueblos cortados por la línea de demarcación de dicho círculo pertenecían al Estado de México".⁴²

En 1837 el Distrito Federal se reincorpora al Estado de México y en 1849 vuelven a separarse quedando establecidas tres entidades: el Estado de México, el Distrito Federal y la Ciudad de México delimitada por la Ciudadela, el boulevard de San Cosme y las antiguas puertas de entrada a la Ciudad.

41. Ethel Herrera y Concepción de Ita, *500 planos de la ciudad de México*, p.142

42. E. Espinoza, *op.cit.*, p. 78.

En 1859 Benito Juárez, tras la Guerra de los Tres Años, dictaminó en las Leyes de Reforma que los edificios religiosos -que ocupaban casi el 80% del territorio de la ciudad- fueran subdivididos, adaptados o demolidos para abrir calles y construir bibliotecas, colegios y hospitales. *"Las voces de los poetas liberales [...] fueron tan demoledoras como la picota que acabó con las iglesias y conventos, y tan recias como las piedras con las que se cimentaron los edificios de las instituciones civiles. Donde antes se rezaba, ahora se piensa"*⁴³. Este reordenamiento del espacio urbano, transformó la fisonomía de la ciudad, conformando un nuevo paisaje arquitectónico; la ciudad renunció a muchos de sus rasgos coloniales para incorporarse a la modernidad.

La ciudad se encaminó hacia la ciencia y el progreso, el porfiriato impulsó los modelos urbanísticos franceses y *"sustituyó con mármol la chiluca, que a su vez ya había desplazado, en el neoclasicismo, a su contraparte, el tezontle, esa piedra ligera, espuma de volcán enardecido, que le había dado carácter a la arquitectura mexicana"*⁴⁴.

Durante esta época se construyeron elegantes palacios que albergaron las artes, las leyes y las comunicaciones y se erigieron monumentos, franceses por su estilo y nacionales por su advocación. El acero, material en

boga considerado signo de la modernidad, se utilizó en puentes, mercados, estaciones de ferrocarril, obras de ornato, plazas y en edificios civiles en los que predominaba el eclecticismo de estilos de épocas pasadas.

En el centro de la ciudad, por contar con la infraestructura de una ciudad moderna, se consolidó la especialización del uso comercial del suelo que desplazó a las actividades productivas. En la zona poniente de la Plaza Mayor tuvo se construyeron nuevos edificios de almacenes, bancos y despachos que definieron el centro como el área de servicios de intermediación.

La expansión territorial en este periodo⁴⁵ fue favorecida por las innovaciones tecnológicas en los sistemas de transporte que aumentaron la accesibilidad a la periferia, principalmente al norte y al poniente. Estas zonas con características muy diversas fueron habitadas rápidamente por la población que se había duplicado a 471 mil habitantes. Los asentamientos al norte, en forma de barrios obreros, enfrentaron problemas por falta de urbanización, mientras que el poniente recibió a la élite porfirista y a extranjeros recién llegados a México.

43. G. Celorio, *op. cit.*, p. 57.

44. *Ibidem*, p.58.

45. *La ciudad casi quintuplica su área urbana*

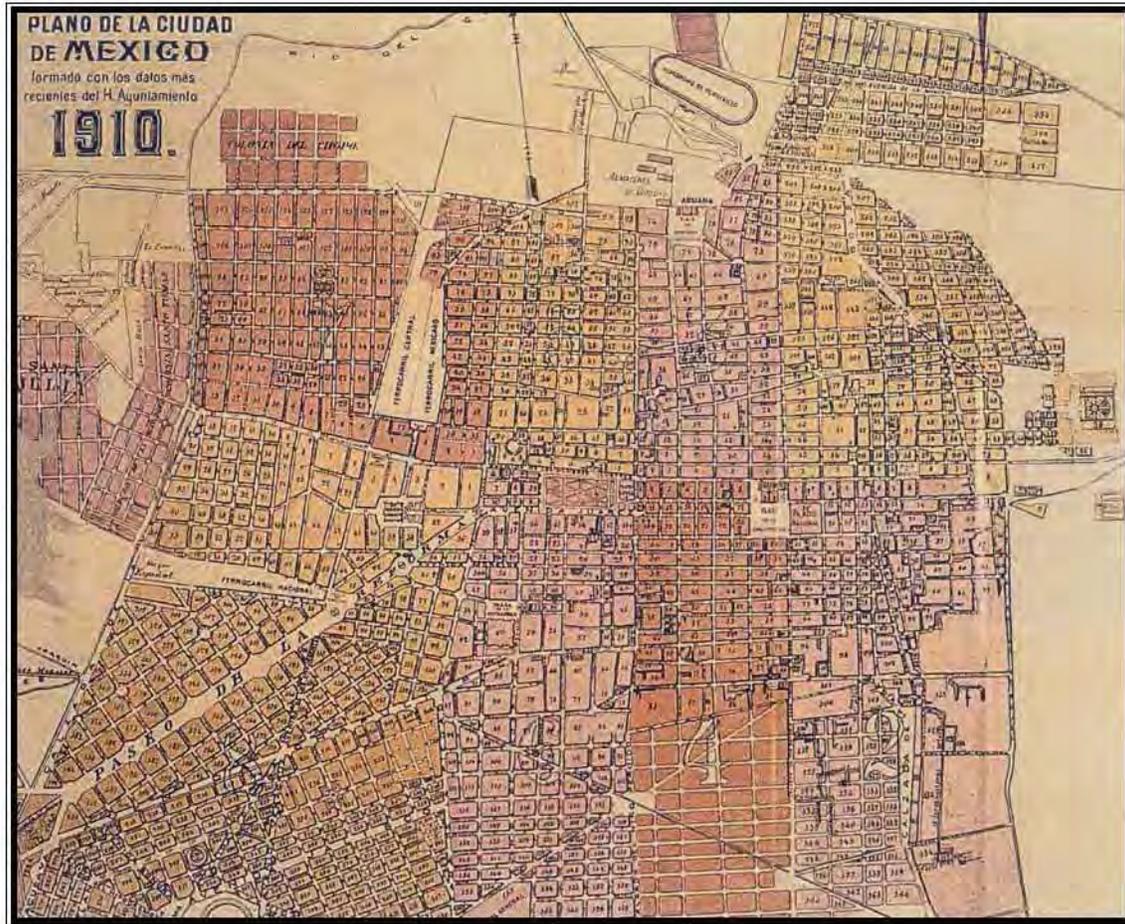
46. *La primera fue la Colonia de Nuevo México y siguieron otras localizadas principalmente al poniente de la ciudad como Santa María la Ribera (1869), los Azulejos -actualmente Guerrero- (1869), Cuauhtémoc (1874), San Rafael (1882), San Pedro de los Pinos (1882)*

Al igual que las nuevas colonias⁴⁰, la zona central era arquitectónicamente muy desigual pues los lujosos edificios de las nuevas instituciones alternaban con viejas construcciones coloniales que fueron subdivididas en múltiples cuartos y convertidas en vecindades con pésimas condiciones de habitabilidad.

La clara diferenciación entre el centro de la ciudad y su periferia se inició a partir de este siglo debido a la especialización y concentración selectiva de actividades –particularmente terciarias- y el desplazamiento habitacional hacia las áreas circundantes.



10. Vista aérea de la Ciudad realizada por Casimiro Castro en 1855



11. Plano de la Ciudad de México en 1910, elaborado por S. G. Vázquez.

La regularidad de la antigua traza reticular se rompe con el diseño del Paseo de la Reforma y los fraccionamientos formados paralelos a éste. La traza reticular de las colonias formadas la segunda mitad del siglo XIX (Barroso, Santa María, Guerrero, Arquitectos, Violante, Morelos, La Bolsa, Limantour, Hidalgo, entre otras) contrasta con la de las formadas a principios del siglo XX (Juárez, Cuauhtémoc, Roma y Condesa) que tienen un diseño diagonal al resto de la ciudad y paralelo al Paseo de la Reforma.

Población: 400 000 habitantes

En muy pocos años ha crecido mi ciudad. Se estira con violencia rumbo a todos lados; derriba, ocupa, se acomoda en todos los vacíos, levanta metálicos esqueletos que, cada vez más, ocultan el aire, y despierta calles y aparadores, se llena de largos automóviles sonoros y de lismoneros de todas clases.

Rubén Bonifaz Nuño
Los demonios y los días

Urbanización en el siglo XX

Durante el movimiento revolucionario que vivió el país para derrocar al presidente autócrata, la Ciudad de México se convirtió en un territorio de refugio para las familias del resto del país. Ésto, aunado al crecimiento económico que vivió el país de 1940 a 1970 y que elevó los niveles de concentración industrial en la Ciudad⁴⁷, generó que se incrementara su población de manera extraordinaria.

La población creció de los 344 mil habitantes en 1900 a casi 3 millones de habitantes a mediados del siglo XX, y para el año 2000 la población de la ciudad se había incrementado 53.4 veces⁴⁸.

La aparición del transporte motorizado, que permitía los desplazamientos a grandes distancias, permitió que la

ciudad desplazara sus fronteras para hospitalizar los brutales accidentes de la demografía.⁴⁹

Entre 1900 y 1930 la Ciudad llegó a alcanzar los 1,049,000 habitantes y concentraba 98% en la ciudad central, hoy cuatro delegaciones del Distrito Federal.⁵⁰

La Ciudad de México mostró su nueva cara al mundo a través de los muros de los nuevos edificios públicos, rascacielos y multifamiliares, *“convirtió los ríos en viaductos y abrió anchurosas avenidas de banquetas carcelarias”*⁵¹, sustituyendo la tradición francesa por la modernidad norteamericana. Se reprodujo y fragmentó *“en muchas ciudades distintas y distantes, amuralladas, inexpugnables”*.⁵²

47. Entre 1930 y 1960, los establecimientos industriales crecieron a un promedio de 60 mensuales.

48. Vid. Gustavo Garza, “Ámbitos de expansión territorial” en Gustavo Garza (coord.), *op. cit.*, p. 237.

49. Además la migración a la ciudad también se elevó, entre 1940 y 1950, migró más población a la ciudad que la que nació.

50. Vid. Francisco Covarrubias Gaitán, “Instrumentos para la gestión de los centros históricos” en Seminario Permanente “Centro Histórico de la Ciudad de México”, séptima sesión, México, UNAM- Coordinación de Humanidades-PUFC-Programa de Maestría y Doctorado, 2010, p.134.

Entre 1930 y 1970 se aceleró la expansión territorial con la desconcentración del centro a la periferia. La densidad en la zona central descendió mientras que el área urbana creció hacia la periferia extendiéndose hasta los municipios conurbados del Estado de México y convirtiéndose a la Ciudad en una megalópolis. Para 1970, habitaban 2.9 millones en la ciudad central, 3.6 millones en el Distrito Federal y 1.9 millones en el Estado de México, en un periodo con las tasas de crecimiento más altas de la historia.

Entre 1970 y 2000 continuó el aumento de población y posteriormente el área del Distrito Federal tendió a estabilizarse mientras que la tasa de crecimiento de población en el Estado de México siguió incrementando debido al intenso fenómeno de migración centro-periferia.

Mientras proliferaban los asentamientos de escasos recursos en la periferia, en la zona central tuvo gran auge la construcción de nuevos edificios destinados a los servicios públicos y privados de 1920 a 1950, con lo que se reforzaron las actividades económicas y administrativas; mientras que los edificios más viejos, dieron vivienda a la población campesina que llegaba de provincia en busca de mejores oportunidades. En los años treinta, tanto las autoridades como las instituciones culturales

y los especialistas se convencieron de que el centro de la Ciudad de México era el receptáculo de mayor importancia en el continente americano y revelando la preocupación que se tenía por defender este sector de la ciudad del progresivo deterioro y el incontrolado congestionamiento del área urbana, se expidieron diversos decretos que protegían el Zócalo, la calle de Moneda y varios edificios importantes.

Sin embargo, la problemática de esta zona era ya evidente. El centro alojaba la totalidad de la administración pública, la Universidad Nacional, las actividades financieras, los despachos privados, el comercio mayoritario y especializado, todo ello a cambio de un considerable detrimento de la vivienda.

Los problemas viales aparecieron en toda la ciudad con la creciente demanda de espacio para la circulación de vehículos. Una de las primeras soluciones fue la apertura de ejes viales en la década de los 50's que delimitaron el "primer cuadro". Sin embargo, los problemas de transporte urbano continuaron y aumentaron en la zona central a partir de 1967 cuando coincidían ahí 65 de las 91 líneas de autobuses y transporte eléctricos, además de 74 líneas más de auto transportes foráneos que llegaban especialmente alrededor de la zona

51. G. Celorio, *op. cit.*, p. 66.

52. *Ibidem*, p. 63.

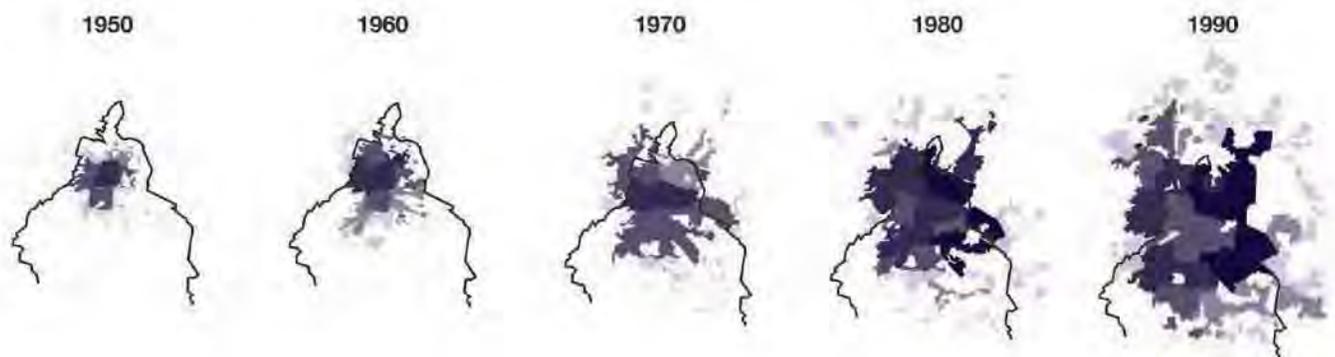
comercial del mercado de la Merced, ocasionando serios conflictos viales.

Los problemas de transporte se vieron parcialmente disminuidos a partir de la creación del Sistema de Transporte Colectivo Metro, que inaugura su primera línea en 1969 y tenía como objetivo conectar a las colonias de la periferia con el centro de la ciudad; sin embargo, el problema volvió a crecer alarmantemente en 1979 y 1980 con la creación del sistema de ejes viales y del Circuito Interior.

En la década de los setentas quedó constituida la organización política de la Ciudad como hoy la conocemos,

siendo el Distrito Federal y la Ciudad de México una sola entidad estructurada en 16 delegaciones las cuales tienen plena autonomía y son considerados 16 centros urbanos. La actividad económica se desplazó hacia varias zonas del Distrito Federal y el gobierno mexicano dio inicio a proyectos de construcción de viviendas sociales en otros sectores urbanos y en la periferia.

La acelerada implantación de nuevos esquemas urbanos y el origen de nuevas centralidades dentro de la ciudad propiciaron el despoblamiento del centro que deja de ser "la ciudad" entera y abandona su papel primordial para convertirse en tal sólo uno de los fragmentos que componían esta incontenible ciudad.

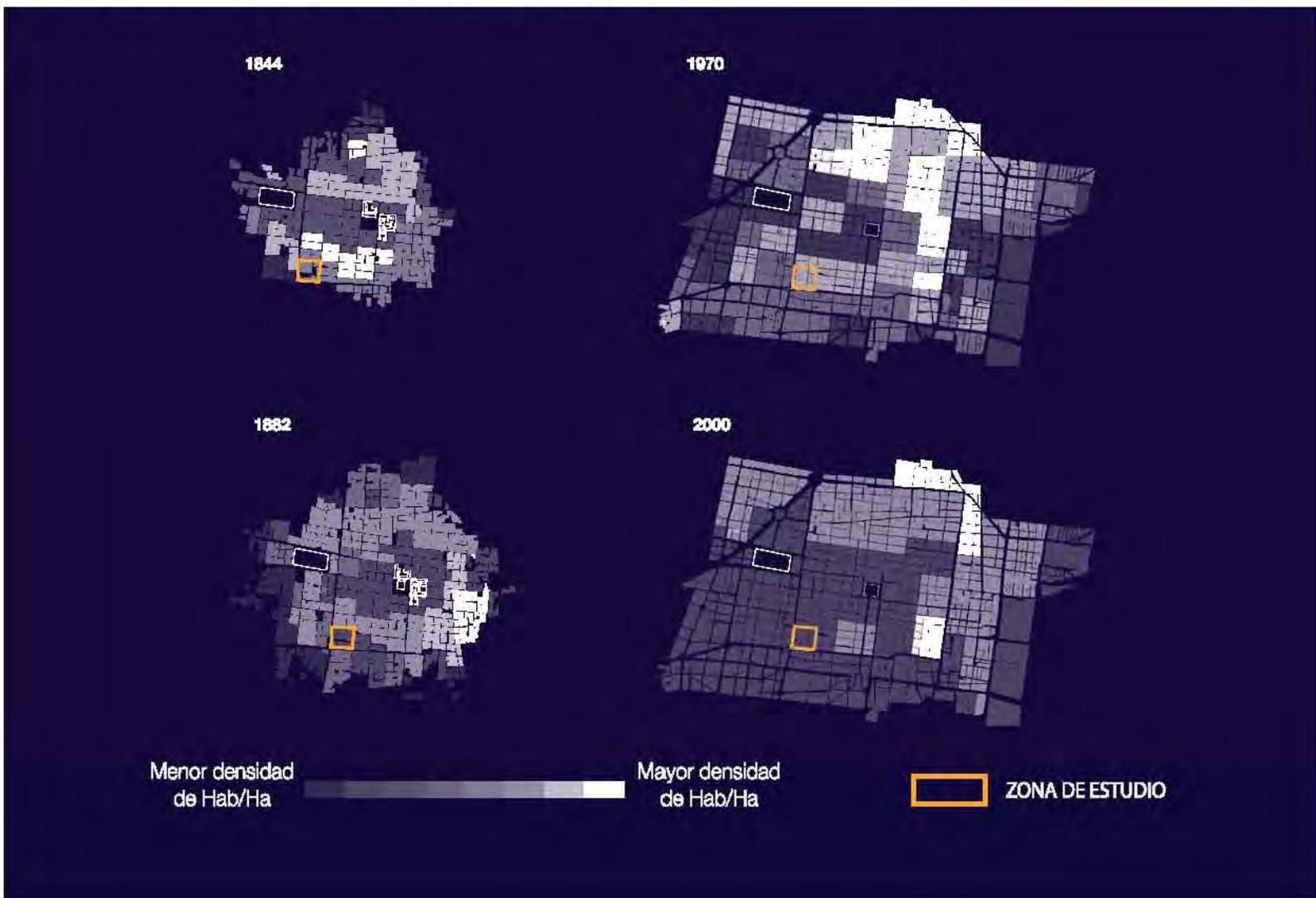


12. Explosión demográfica en la Ciudad de México

Los espacios que constituyen el patrimonio histórico presentan una paradoja curiosa: pertenecen a todos y a nadie a la vez.

Martha de Alba González
*Memoria y representaciones sociales del
Centro Histórico de la Ciudad de México*

De centro de la ciudad a Centro Histórico. Proceso de deterioro.



Declaración de Zona de Monumentos Históricos.

Tras el accidental descubrimiento del monolito azteca que representaba a la diosa Coyolxauhqui y la consecuente localización del Templo mayor, fue publicado en el Diario Oficial el 11 de abril de 1980 un decreto en el cual se declara el Centro Histórico de la Ciudad de México, Zona de Monumentos Históricos.

Este ordenamiento legal comprende un área que abarca 9.1 km²⁵³ subdividida en dos perímetros denominados A y B. El perímetro A abarca el área que cubre la ciudad desde sus orígenes mesoamericanos hasta el final de la época virreinal y el perímetro B comprende las ampliaciones hasta el último cuarto del siglo XIX, el manejo de cada perímetro es diferente entre sí, siendo más rígido y restringido para el perímetro A que para el B. El decreto de 1980 señaló la existencia en ambos perímetros de casi 1500 edificios catalogados como históricos en sus 668 manzanas. La antigua Ciudad de México -ahora Centro Histórico- que estaba dividida en doce barrios, quedó contenida en un 75% en la delegación Cuauhtémoc y 25% en la delegación Venustiano Carranza. En 1987 el Centro fue declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO.

Sin embargo, aunque estas acciones fueron prueba del inconmensurable valor del centro de la ciudad y de la naciente preocupación por su conservación y protección, no lograron constituirse en un proyecto integral para el Centro Histórico que permitiera su regeneración y desarrollo.

El fenómeno de despoblamiento.

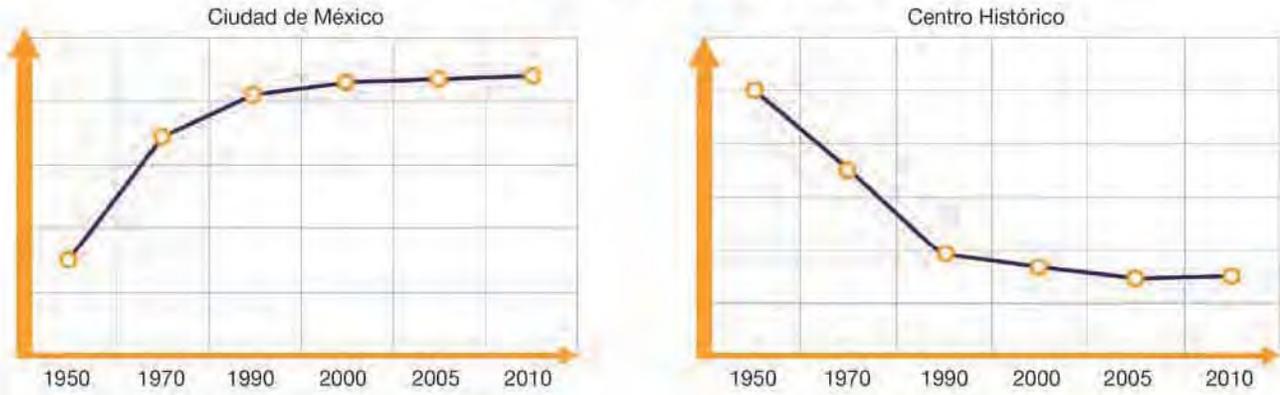
A pesar de su ordenamiento territorial y de las declaratorias recibidas, el Centro empezó a vivir un fuerte decaimiento. Un primer factor fue la escasez crónica de inversiones públicas⁵⁴ y el traslape o exclusión de áreas de actuación de las instituciones encargadas de su cuidado y conservación. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se realizaron y aprobaron entre 1998 y 2000⁵⁵ no llegaron a cubrir la totalidad del territorio comprendido dentro del perímetro "B". Por su parte, el gobierno federal y local traslaparon sus áreas de actuación para la protección del patrimonio.

53. Con el mejoramiento de la cartografía de la ciudad y los sistemas de medición dicha superficie abarca 10.2 km²

54. Con las excepciones de las obras del Metro y la reconstrucción después de los sismos del 85.

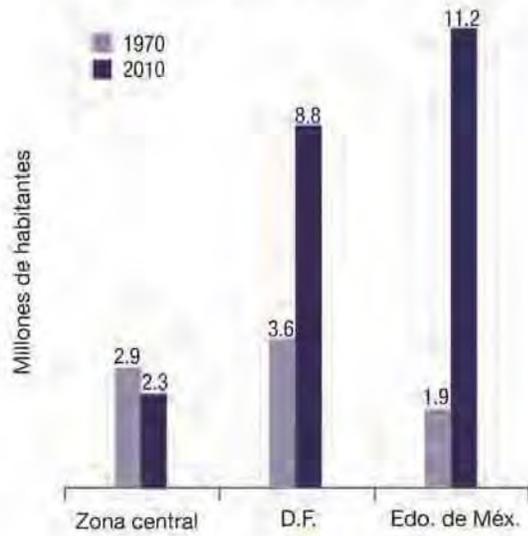
55. Constituidos dentro de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc y Venustiano Carranza.

POBLACIÓN TOTAL DE 1950 A 2010



13. Incremento de población en la Ciudad y el despoblamiento del Centro.

COMPARATIVA DE POBLACIÓN EN ZMVM



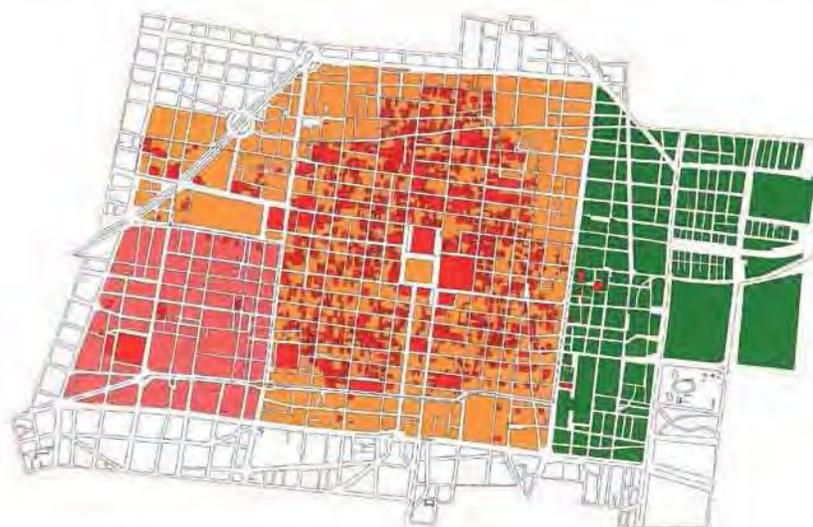
14. Descenso de población en la zona central y explosión demográfica en el resto de la Ciudad y el Estado de México.

Sin embargo, sin duda fue el despoblamiento del Centro Histórico –vinculado a la disminución del área habitacional- el factor más importante que originó su declive. Se puede afirmar que fue durante la primera mitad del siglo XX cuando se alcanzaron las mayores densidades de población y vivienda en el área central de la Ciudad. Después, durante la segunda mitad del siglo, se generó un éxodo masivo de la población habitante.⁵⁶

En promedio, sólo entre 1970 y 1995, la pérdida conjunta fue del orden de casi 26,000 habitantes cada año: unas 17 familias diarias. Para 1995, se estimó que la población del Centro Histórico representaba tan sólo el 1%

de la población metropolitana. En 2005, la población del Centro Histórico se redujo a 145 mil habitantes, ocupando 45 mil viviendas.

De los inmuebles catalogados en el perímetro "A" alrededor de un millar, que originalmente cumplieron la función de habitación; para final de los años ochenta apenas un 65% conservaba dicha función -en la mayoría de los casos en conjunción con otros usos-, y el restante 35% la había perdido por completo. En el año de 1995 la Secretaría de Finanzas realizó un estudio de vivienda que reveló que el uso habitacional exclusivo representaba sólo el 13.25% de un total de 4,527 predios.



15. Tres programas parciales en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

56. Según el estudio *Proyecto Integración del Rescate del Centro Histórico*, éste último perdió entre 1970 y 1990 cerca de 5,000 viviendas.

Es imposible simplificar las causas que produjeron tal pérdida de población, ya que participaron fenómenos de todo tipo –sociales, físicos, políticos, económicos y urbanos- sin embargo, entre los más destacados se encuentran:

. *Rentas congeladas.* En 1942 el Departamento del Distrito Federal encara el sistema de 'renta congelada' -política que mantuvo sin variación el precio del alquiler de los inmuebles- como medida de urgencia para evitar la especulación y la inflación de los precios en periodo de guerra. En 1948, una vez terminada la guerra, se comienza a sustituir el sistema pero sin tomar ninguna medida radical hasta finales de la década de los 90. Como el costo de vivienda se había elevado considerablemente, los propietarios vieron disminuir a tal punto sus ingresos que abandonaron completamente el cuidado de sus inmuebles, dejándolos a cargo de sus inquilinos lo que causó gran parte del deterioro físico de amplias zonas del Centro. Otro de sus efectos fue el alejamiento de la inversión privada en vivienda de arrendamiento destinada a sectores de ingresos bajos y medios.⁵⁷

. *Salida de la Universidad Nacional.* A principios de los 50's la vida urbana de el Centro sufrió un cambio notable al ser despojado de la actividad social, política

e intelectual que representaba la existencia del 'barrio estudiantil'. Cuando la Universidad Nacional Autónoma de México cambia su ubicación al sur de la ciudad, el Centro deja de ser el corazón de la vida universitaria que dotaba de gran energía las condiciones urbanas de la zona.

. *Terremoto de 1985.* El terremoto que abatió a la Ciudad de México también produjo un drástico cambio en el uso de suelo del Centro debido a que, tras los daños sufridos en las construcciones, las actividades administrativas públicas y privadas que predominaban en el área hasta entonces -así como las pocas viviendas que aún se conservaban- salieron de la zona para establecerse en otros lugares de la ciudad.

. *Cambio del uso de suelo.* Tras este desplazamiento de actividades, muchos de los edificios del Centro se dedicaron a usos comerciales y con su proliferación, se incrementó la necesidad de espacios de guardado. Muchos de los edificios novohispanos se convirtieron en locales comerciales y bodegas, lo que provocó el descuido de los inmuebles causándoles diariamente daños irreparables. También aparecieron los lotes e inmuebles vacíos que más tarde se utilizaron para satisfacer la demanda de estacionamiento.

57. Hasta 1970 más de 90% de las viviendas existentes en el perímetro "B" del Centro Histórico eran alquiladas, para el año 2000 únicamente el 32%

. *Comercio informal en la vía pública.* Parte de la población del Centro, al perder su tradicional fuente de empleo, buscó en el comercio callejero una nueva ocupación. El comercio ambulante incrementó un 80% entre 1978 y 1983. Poco a poco el uso comercial no sólo caracterizó la vida urbana del centro sino que empezó a ser su propia asolación. Los comerciantes, con el fin de promocionar y vender mejor sus productos, empezaron a apropiarse de las calles dificultando el acceso al Centro –principalmente a la zona Oriente- y anulando la posibilidad de disfrutar las calles por su calidad urbana, su traza, la arquitectura que la contiene y las ofertas culturales que ofrecen se perdían en medio de la contaminación presente en todas sus formas.

. *La modernización urbana.* El desarrollo económico del periodo porevolucionario motivó la construcción de grandes obras de vialidad y a la acelerada implantación de nuevos esquemas urbanos que expulsaron a la población residente.

. *El deterioro físico.* El deterioro natural de los edificios –provocado por el hundimiento de la Ciudad, la desnivelación del suelo por extracción de agua, la lluvia ácida, la subdivisión, sobreexplotación y uso inadecuado de muchas construcciones (viviendas hacinadas,

talleres, comercios y sobre todo, bodegas)- fue avanzando de manera que algunos de ellos se convirtieron en un riesgo inminente para la población habitante.

Lo anterior, aunado a la voracidad del capital inmobiliario, el proceso de popularización –que arrancó con las Leyes de Reforma-, las crisis económicas que convirtieron esta área en el último espacio de supervivencia de los grupos más vulnerables que se asentaron en condiciones insalubres y de alto riesgo, llevaron a que el Centro Histórico se convirtiera en un espacio urbano de enorme fragilidad.

De esta manera varias zonas del Centro fueron adquiriendo la imagen urbana que todavía podemos ver en la actualidad: edificios coloniales de tezontle junto a edificaciones neoclásicas, palacios art decó o edificios en mal estado; el 'fachadismo' utilizado en las modernas construcciones de acero a fin de conservar la imagen histórica de la ciudad; los edificios utilizados como estacionamientos, predios abandonados y pisos superiores vacíos; antiguos palacios transformados en vecindades, casas con grietas y un significativo deterioro social.

*Los hombres que te odian no comprenden
cómo eres pura, amplia,
rojiza, cariñosa, ciudad mía.*

Efraín Huerta

Proceso de Rehabilitación



Hasta 1980 no existía normatividad que regulara las modificaciones urbanas o arquitectónicas en el Centro Histórico. Tras la declaración de Zona de Monumentos Históricos se aprobó el Programa de Desarrollo Urbano del D.F. que definió algunas normas de uso de suelo y de intensidad de ocupación, así como restricciones en alturas y fisonomía de las edificaciones a cargo del INAH. Además se creó el Consejo del Centro Histórico cuyo objetivo era coordinar las actividades de recuperación, protección y conservación en el corazón de la Ciudad.

Después del terremoto de 1985, las autoridades del INAH realizaron un programa de revitalización del Centro que logró la conservación de varios edificios a punto de ser demolidos.

Posteriormente, después de la declaración de la UNESCO, en diciembre de 1990, se crea el Fideicomiso del Centro Histórico con el fin de *“promover, gestionar y coordinar ante particulares y las autoridades competentes la ejecución de acciones, obras y servicios que propicien la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico de la Ciudad de México”*⁵⁸;

y este organismo se convierte en principal instrumento del programa integral *“Échame una manita”*, que impulsaba y asesoraba a los interesados en restaurar un edificio.⁵⁹

En 1997, se aprobó el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc manteniendo criterios similares a las normas anteriores y mediante una consulta pública se hizo evidente que la ciudad necesitaba contar con una estrategia integral de atención para el Centro Histórico, que no solo permitiera la protección del patrimonio, sino también que impulsara el desarrollo y la transformación económica y social.

Simultáneamente, fue impulsado el ejercicio de planeación urbana participativa a través de un Programa Parcial en el que destaca el desarrollado por el Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos A.C. (CENVI). En paralelo, la Secretaría de Desarrollo Social del Distrito Federal y la Cooperación Holandesa para el Desarrollo Internacional (NOVIB) apoyaron al CENVI para la realización del proyecto *“La Regeneración Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México. Aplicando el método de planeación urbana participativa”*.

58. Entre los inmuebles beneficiados destacan el Museo José Luis Cuevas, el Colegio de Niñas, Leandro Valle 20 y Guatemala 18.

59. Se sustituyó la red telefónica por fibra óptica y la red eléctrica se hizo subterránea.



16. Lotes con uso habitacional actual / Zonas habitacionales



17. Lotes con posibilidad de uso habitacional

La suma de esfuerzos de éstas y otras instituciones, aunada a la de muchos otros actores sociales, dieron como resultado el proyecto aprobado por la Asamblea Legislativa que los gobiernos posteriores, junto con algunas instituciones y la iniciativa privada continuaron impulsando para la recuperación de la primera centralidad de la ciudad y el país. Este proyecto fue el Plan Estratégico para la Regeneración y Desarrollo Integral del Centro Histórico elaborado en 1998, y ha sido el ejercicio más completo como instrumento de planificación específica que destaca tres estrategias de actuación:

- . El rescate de la centralidad
- . La regeneración habitacional
- . El desarrollo económico
- . El desarrollo social

En 2002 el Programa para la Rehabilitación del Centro Histórico –dirigido por el Fideicomiso del Centro histórico- generó un impacto favorable en la economía del sitio y en la recuperación del patrimonio edificado. Un ejemplo de ello fue la intervención en 34 manzanas realizada mediante una inversión de cinco mil millones de pesos entre 2001 y 2005. Las intervenciones contemplaron la restauración de fachadas, el reordenamiento de toldos, anuncios y mobiliario urbano, el retiro de cables aéreos⁶⁰ y la iluminación urbana y arquitectónica.

60. Que habían comenzado desde 1993.



En 2011 se publicó un nuevo marco de política pública: el Plan de Manejo del Centro Histórico, que intenta dar continuidad a todas las acciones anteriores hacia la rehabilitación de éste espacio urbano. Su principal cualidad es que se centra en el diseño de acciones concretas posi-

bles acordes con el marco jurídico y con todos los agentes que confluyen en la zona y que su estructuración le permite ser un instrumento útil, flexible y a su vez concreto sobre la líneas estratégicas para la rehabilitación urbana del Centro Histórico.

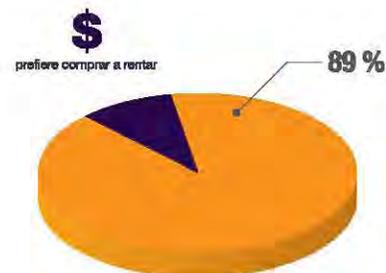
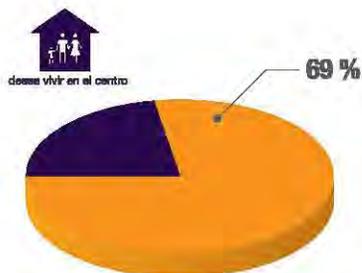
El Plan de Manejo incluye un proyecto de regeneración del sistema de plazas gracias al cuál se remodelaron de septiembre a noviembre de 2010, diez plazas y jardines entre los que destacan: la plaza de la Aguilita, de la Concepción, de Santo Domingo, de Loreto, de la República y Garibaldi y el Jardín de San Jerónimo y Santísima, entre otros espacios abiertos.

La peatonalización de calles pretende convertir los ejes que estructuran estas plazas en corredores urbanos, ejemplos de ellos son las calles de Madero, Talavera, Alhóndiga y Regina que han incrementado la calidad de vida de la población habitante al tener espacios públicos que les permiten desempeñar sus actividades, integrarse socialmente y apropiarse del espacio urbano. El Plan de Manejo

propone proyectos y acciones de rehabilitación, tanto de vivienda como de espacio público, hasta el año 2015.

La recuperación del uso habitacional no sólo es importante para la revitalización urbana del Centro Histórico, sino que forma parte fundamental de la demanda de vivienda en la ciudad y representa una línea estratégica para su reordenamiento urbano y el control de sus problemáticas.

Una de las zonas que destaca por su todavía frenada, pero inminente necesidad de rehabilitación es la zona de las Vizcaínas, el Colegio y la Plaza del mismo nombre forman parte de la red de lugares simbólicos dentro del Centro Histórico, sin embargo la zona y estos referentes urbanos se encuentran desarticulados y en un creciente deterioro.

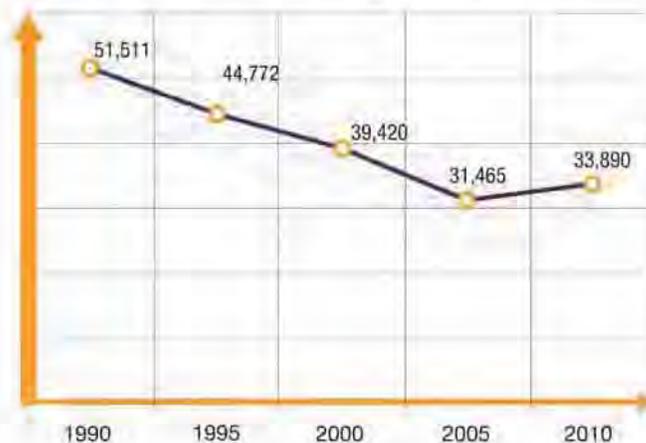


18. Gráficas sobre la demanda de vivienda en el Centro Histórico

Son claras las ventajas que tiene la reurbanización sobre espacios urbanos de tanta importancia simbólica como son los centros históricos. En el caso de la Ciudad de México, el centro Histórico juega un papel muy importante no sólo por la importancia, simbólica, comercial e histórica que en él radica, sino por que su configuración y las dinámicas urbanas que lo rigen tienen repercusión en el resto de la ciudad. Así por ejemplo, la restitución de la vivienda en el área central es un elemento clave para cambiar las dinámicas urbanas y de movilidad que se sufren actualmente en la ciudad; y los proyectos urbanos que tienen lugar este espacio urbano se convierten en modelos a seguir para el resto de la urbe.

Las oportunidades de rehabilitación y saneamiento que brinda el centro histórico son de carácter tan diverso y esencial como sus problemáticas. El análisis histórico de la configuración urbana del Centro nos dirige hacia los caminos de su reivindicación. Así como el Centro se configuró trasponiendo una ciudad sobre otra, es justo que sigamos configurándolo de tal manera, añadiendo elementos de diferente constitución que pertenecen a una realidad cultural específica pero que conviven armónicamente como una sola unidad. Así como la ciudad se proyectó a partir de los espacios públicos, es a partir de éstos de los que debe partir su regeneración urbana y la integración arquitectónica de toda la ciudad, devolviéndoles su carácter primordial.

POBLACIÓN TOTAL DEL PERÍMETRO A



19. Incremento de la población total del perímetro A

Plaza de Las Vizcainas y su entorno





**DELEGACIÓN
CUAHTÉMOC**

- PERÍMETRO "A"
- PERÍMETRO "B"
- LÍMITE DEL PROGRAMA PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO

CENTRO HISTÓRICO



**ZONA DE
ESTUDIO**

BELLAS ARTES
ALAMEDA CENTRAL



ZÓCALO

CENTRO HISTÓRICO
PERÍMETRO 'B'

LÍMITE DE PERÍMETRO 'A'



CENTRO HISTÓRICO
PERÍMETRO 'A'

LÍMITE DE ZONA DE ESTUDIO



LÍMITE DE PERÍMETRO 'A'

2.1 Análisis Histórico

*La memoria de la especie es una sucesión de monumentos
a modo de residencias o barrios*

*Carlos Monsiváis
Barrio de San Juan Moyotlán*

Barrio de San Juan Moyotlán

Los cuatro barrios que conformaron la ciudad durante el imperio mexica y la época colonial, siguieron considerándose por el Programa Parcial del Centro Histórico como cuatro distintos sectores urbanos, debido a la diferenciación de su carácter y desarrollo. La zona de estudio de la que se ocupa este documento, se encuentra ubicada en el límite suroeste del perímetro "A" dentro de la zona correspondiente al barrio o parcialidad de Moyotlán que estaba comprendida entre la calzada de Tacuba y la de Ixtapalapa y cuyo centro se encontró en el predio que actualmente ocupa la Iglesia del Buen Tono.

Durante el virreinato, este barrio se caracterizó por su uso principalmente habitacional, en él vivían las familias más renombradas de la ciudad y diferentes gremios como el de plateros, lapidarios, petateros, entre otros. Sin embargo, después se convirtió en el barrio más afectado por el despoblamiento general del Centro, prueba de ello son los lotes usados como estaciona-

mientos, lotes vacíos e inmuebles abandonados que predominan en la zona.

Los resultados de un análisis detallado realizado por Jérôme Monnet en 1995⁶², confirman que el sector occidental del Centro Histórico se caracteriza por una gran densidad de bancos, agencias de seguros, grandes almacenes y restaurantes pertenecientes a cadenas nacionales e internacionales, instalaciones turísticas y empresas de recreación.

Un estudio del uso del suelo realizado por la Delegación Cuauhtémoc en el año 2000 sostuvo que este barrio, por ser más cercano al sector de la Alameda y Paseo de la Reforma, ha sido el más susceptible a experimentar intervenciones arquitectónicas que no responden al contexto histórico del Centro; en él predominan los usos habitacional, comercio especializado, turismo, recreación, oficinas, abasto, servicios y hostelería. La vivienda -espina dorsal de la conformación de la ciudad- en esta zona, tiene condiciones de habitabilidad precarias y el nivel de equipamiento y servicios es bajo.

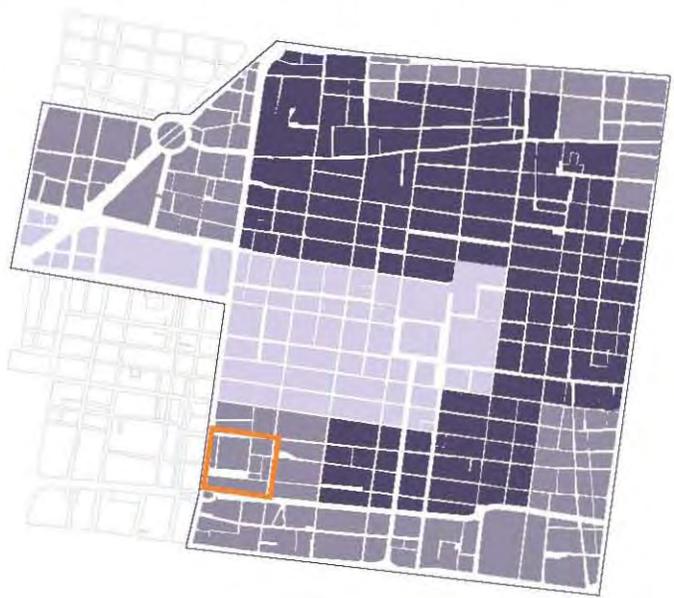
61. Vid. Jérôme Monnet, *Usos e imágenes del centro histórico de la ciudad de México*, México, Departamento del Distrito Federal-Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, 1995.

CUATRO SECTORES URBANOS



 ZONA DE ESTUDIO

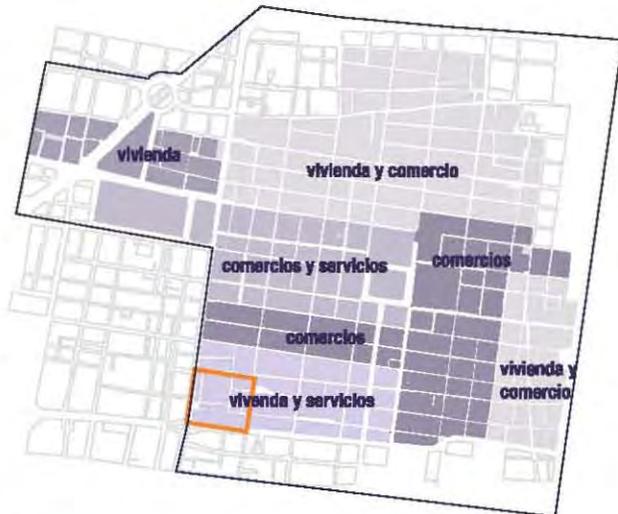
ÁREAS DE MAYOR DETERIORO



 Mayor deterioro físico y social
 Regular deterioro físico y social
 Menor deterioro físico y social

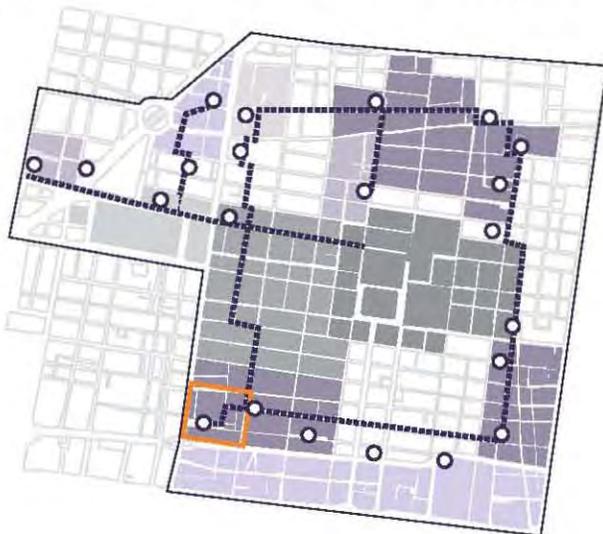
 ZONA DE ESTUDIO

VOCACIÓN URBANA DE LA ZONA



 ZONA DE ESTUDIO

ÁREAS DE ATENCIÓN PRIORITARIA



-  Mejoramiento urbano-habitacional
-  Renovación urbana
-  Inversión y desarrollo turístico-cultural
-  Inversión y desarrollo turístico
-  Parque Alameda-Bellas Artes
-  Corredor Turístico-Cultural
-  Zócalo-Templo Mayor

 ZONA DE ESTUDIO

 CENTRO DE BARRIO

 EJES ARTICULADORES

Plaza urbana: "Es un espacio al aire libre, con paredes que la delimitan, puertas para entrar o salir y el cielo a manera de techumbre"

Michael Webb

L | e l s V i c i n s

Las plazas fueron, tanto en la cultura occidental como en la prehispánica, un elemento preponderante en la configuración urbana que la ciudad colonial se encargó de retomar:

"En 1523 el Rey Carlos I de España dictó una ordenanza que determinaba que la estructura urbana debía ser definida por sus plazas, calles y solares, comenzando desde la Plaza Mayor. De allí y hacia ella convergían las calles que unían a otras tantas plazas y plazuelas, a partir de las cuales se distribuían los solares de manera que el crecimiento de la población pudiera siempre proseguir la misma forma y lógica".⁶²

En la Ciudad de México, el origen de las plazas estuvo dado por el frente de las iglesias o por los mercados o 'tianguis', siendo el segundo el origen de la plaza en cuestión.⁶³ Cuando se delimita la ciudad española, el terreno de la Plaza de las Vizcaínas se encontraba exactamente en el ángulo suroccidental de la ciudad.

Al norte, corría oblicuamente –de noroeste a sureste– una acequia aprovechada como vía para el transporte de mercancías, y en un remanso de ésta los conquistadores solían bañar sus caballos.

La Plaza no sufrió transformaciones importantes hasta el siglo XVIII, con la construcción del Colegio de San Ignacio se modificó el espacio urbano alrededor del mercado. Se formó una pequeña plaza en la que se asentaron negocios dedicados al comercio de la cal por lo que fue llamada: la Plazuela de la Cal. Ésta se situaba al oriente del Colegio y formaba un conjunto en L con la Plaza de las Vizcaínas.

El barrio en torno a la Plaza comenzó a decaer a partir de la desecación de los lagos y la desaparición de la acequia en 1786. El área del bañadero de caballos se pobló de casuchas en malas condiciones y se formó un callejón que se llamó de la Polilla. El barrio tomó el mismo nombre y fue habitado por gente de bajas condiciones económicas.

62. Fernando Carrión, "El centro histórico como objeto de deseo" en Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México, México, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, 2010, p.25.

63. Llamado tianguis de San Juan.

Unos años más tarde desapareció la Plazuela de la Cal y, en su lugar, se formó una manzana de casas que formó las calles conocidas actualmente como Jiménez, Echeveste y Aldaco.

Otra etapa de la Plaza de las Vizcaínas tuvo lugar en 1977 cuando se ocupó como estacionamiento público. Afortunadamente, durante la presidencia de José López Portillo, se rescató para el uso peatonal; el estacionamiento se reubicó tierra abajo para dejar libres las perspectivas al Colegio y al Teatro.

En 1981 el Colegio de las Vizcaínas fue declarado Monumento Nacional con lo que se promovió la rehabilitación de la zona. En 1982 se realizó el proyecto de remodelación de la Plaza que contempló cambiar el adoceto por un pavimento semejante al del Centro Histórico, con luminarias idénticas a las de la plaza de la Soledad y las jardineras que daban al Teatro se integraron en una sola.

A pesar de la ya lejana desaparición del mercado, la población de todo este barrio ya había sido definida por él: comerciantes, artesanos, vendedores ambulantes, cargadores, y gente de clase baja en general, ocuparon

las residencias y se apropiaron del entorno. La zona comenzó a caracterizarse por la abundancia de tabaquerías y pulquerías, lugares de diversión y se detonaron problemas sociales como la prostitución y el asentamiento de indigentes.

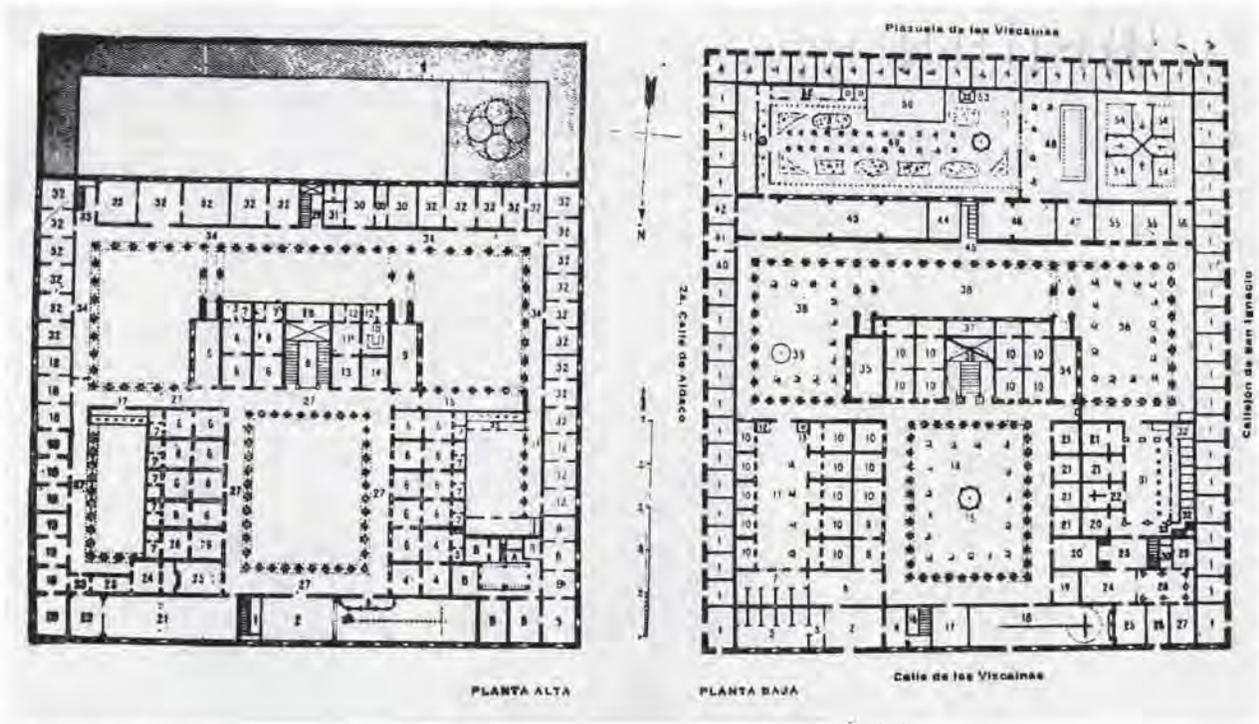
Todo esto causó que la Plaza se tornara un espacio inseguro y abandonado. Un tiempo se asentaron en ella un *“club de teporochos”* –nombre con el que los recuerda- que invadieron con sillones y colchones este espacio público.

Por esta razón, cuando empezaron a impulsarse los programas de rehabilitación del Centro Histórico se contempló el rescate de la Plaza como una problemática a enfrentar. En 1988, el CENVI propuso un programa de rescate que contemplaba conformar un espacio para jóvenes, ofreciendo actividades como: festivales, música, venta de antigüedades, libros y realizar actividades culturales todos los sábados. El proyecto se denominó *“Plaza de la Creación”* y también planteaba reabrir las 60 accesorias del Colegio con el fin de devolverle vida a la Plaza y a la zona. Desafortunadamente, sólo se lograron abrir siete, en su mayoría, por Asociaciones y dos se utilizaron por el CENVI para impartir talleres.

En 1996 se presentó un anteproyecto de rehabilitación del estacionamiento subterráneo de la Plaza, ya que se advertía que éste no era funcional, pero no tuvo seguimiento.

En 2002, se realizó el proyecto "Vizcaínas iluminado" por alumnos que formaban parte de un intercambio entre la Academia de Artes Plásticas en Stuttgart y la Facultad de Arquitectura de la UNAM. Las 22 ventanas de la fachada del Colegio fueron inundadas de luz color ámbar y se presentó un grupo de jazz, generando grande expectación.

Otro evento cultural parecido fue la muestra fotográfica que tuvo lugar sobre el Callejón de San Ignacio y en varias accesorias del Colegio, acompañada de conciertos y una muestra gastronómica. Estos eventos intentaron devolverle la vida a la Plaza y atraer a la gente a este punto del Centro, pero una vez generados no detonaron ningún cambio significativo. Para entender este fenómeno, es necesario revisar la configuración del entorno de la Plaza que ha vivido una historia similar.



21. Plantas arquitectónicas del Colegio de las Vizcaínas

Caracterización del entorno de la Plaza de los Virreyes

El entorno de la Plaza se caracterizó por varias construcciones representativas. Una de ellas fue el *Tecpan de San Juan (1)*⁶⁴ Tenochtitlán, uno de los dos edificios que los españoles crearon para atender la justicia entre los naturales. Actualmente este predio corresponde al *Mercado de San Juan (1)*, un mercado popular único y conocido a nivel internacional por la variedad y calidad de los productos que ofrece.

Otra emblemática construcción surgió cuando, en 1543, le fue otorgado al oidor Tejada un solar y medio en lo que actualmente es la calle de Mesones, que por un lado daba a la acequia y por el otro al mercado. En él, el oidor Tejada resolvió destinar la parte baja de sus casas para comercios y construir unos portales y un puente sobre la acequia, transformando el nombre de la calle de Mesones por el de Calle del Portal de Tejada. *El Portal de Tejada (2)* comenzó a imprimirle el carácter comercial a la zona ya que en él se establecieron algunos de los comerciantes más ricos y se ofrecía una enorme variedad de mercancías.

Sin embargo, fue el Colegio de *San Ignacio de Loyola o de las Vizcaínas (3)* la construcción más importante

de la zona, no sólo por su valor arquitectónico como construcción ejemplar del siglo XVIII, o por el valor histórico y social que tuvo al ser un Colegio laico y dedicado a la educación de la mujer, sino por que cambió el entorno urbano de la zona y a la fecha sigue siendo parte esencial de su belleza y problemática.

Su construcción fue impulsada por la Cofradía de Aránzazu, una de las más ricas que existían entonces formada por ciudadanos de origen vasco. Ellos concibieron la idea de fundar un recogimiento y colegio para niñas y mujeres pobres que además funcionara de manera independiente de los asuntos eclesiásticos. Obtuvieron la licencia el 23 de febrero de 1734 y se colocó la primera piedra el 30 de julio del mismo año. El nombre que actualmente tienen algunas calles de la zona, pertenecen a tres cofrades fundadores del Colegio: Echeveste (D. Francisco de Echeveste), Aldaco (D. Manuel Aldaco) y Meave (D. Ambrosio Meave).

La construcción fue tardada y costosa, duró dieciocho años, y su apertura se retrasó aún más debido a que la independencia eclesiástica que anhelaban sus fundadores, se puso en peligro durante dieciséis años

64. Ver Plano de Memoria Histórica.

65. Juan de Viera, *Breve y compendiosa narración de la ciudad de México*, México, Instituto Mora, 1992, p. 64.

cambiar el arzobispado. Es hasta que coincide el pensamiento liberal de Carlos III con el de los fundadores, que el Real Colegio de San Ignacio se inaugura el 9 de septiembre de 1767.

La arquitectura del Colegio es excepcional, “*fábrica de la más insigne que tiene toda la ciudad*”⁶⁶. Su fachada al norte, la portada de la capilla realizada por Lorenzo Rodríguez⁶⁶ y las accesorias de ‘taza y plato’⁶⁷, utilizadas como talleres o pequeños comercios que ayudaban a sostener el Colegio, son excelentes ejemplos de la arquitectura mexicana del siglo XVIII.

El Colegio de las Vizcaínas actualmente es una fundación privada dedicada a la educación. Sus peculiares accesorias permanecieron cerradas durante un largo período. En 1988 fracasó el esfuerzo por parte del CENVI con el apoyo del Fideicomiso Centro Histórico para abrirlas. Hoy en día la mayoría permanecen cerradas ocasionando que todo el perímetro del Colegio carezca de vida o actividad.

Construcciones de menor tamaño pero que también caracterizan la zona, son la pequeña *iglesia dedicada a Nuestra Señora de la Concepción (4)* (1750) y la construcción en cantera de estilo barroco conocida como *la fuente de Salto del Agua (5)* (1779)⁶⁸ ubicadas en

lo que actualmente es el cruce de las avenidas J.M. Izazaga y el Eje Central.

En los años 1930's, la planeación urbana de la ciudad requirió la apertura de los ejes viales sobre *Izazaga y San Juan de Letrán* (Eje Central). Su construcción modernizó la imagen urbana y rompió con el equilibrio histórico y cultural de la zona. Al aumentar el tráfico vehicular se crearon barreras notorias a nivel peatonal y barrial. Además, sobre éstas avenidas se permitieron las construcciones de edificios de más de diez niveles que enfatizaron la diferencia entre el perímetro “A” y “B” propiciando la pérdida de la imagen urbana de la zona como parte del Centro.

San Juan de Letrán, destacó desde los años cuarenta a ochenta por ser una de las calles más transitadas y con intenso alumbrado eléctrico. Era, por tradición, el lugar de oferta de ropa masculina; después se sumaron espacios para la diversión nocturna, de los cuáles todavía sobreviven algunos como el Mirog y el Azteca. Sobre Izazaga abundaron las tiendas de ropa, fondas, cafeterías y restaurantes y edificios burocráticos como el de la SEP.

66. Constructor del Sagrario Metropolitano

67. Llamadas así por la disposición de una habitación a manera de mezzanine a la que se llegaba por una pequeña escalera y tenía una ventana o balcón que quedaba colocado arriba de la puerta.

68. Actualmente vemos una réplica realizada entre 1940-1946. La original se conserva en el Museo Nacional del Virreinato en Tepetzotlán.

En 1947 se levantó en el cruce de las mencionadas avenidas, el *Hotel Virreyes* (6), edificio de estilo neoclásico que albergó a numerosas personalidades. Dado a la alta demanda de hospedaje, en 1958 se anexó al hotel la construcción colindante. Actualmente funciona como hostel y es propiedad del empresario mexicano Carlos Slim –que compró 66 edificios del Centro hacia el año 2003–.

La variedad de usos y la intensificación del comercio en las plantas bajas y sobre las banquetas de Izazaga y el Eje Central fueron afianzando las fronteras de la escala global y local:

*“La zona de las Vizcaínas es considerada mixta de alta comercialización donde el espacio urbano se divide entre el uso habitacional, comercial y de servicios. Lo cual origina la alta interacción entre lo global (tecnología, comercio, cultura hegemónica) y lo local (la cultura popular, que se apropia y construye el espacio como suyo, por ser su patrimonio)”.*⁶⁹

Regresando a los edificios que identifican la zona, el *Teatro de las Vizcaínas* (7) se encuentra en un espacio anteriormente ocupado por un salón de baile que se derrumbó en 1936. Posteriormente, en 1940, se utilizó este espacio para albergar un teatro de revista ll-

lamado Carpa Apolo que finalmente se convirtió en el Teatro de las Vizcaínas en 1977; sin embargo, detuvo su funcionamiento en 1992. En septiembre del año 2000 el Instituto de Cultura de la Ciudad de México lo reabrió, a pesar de que su techumbre de asbesto no estaba en adecuadas condiciones, intentado la integración de proyectos culturales a la recuperación del Centro Histórico que ya se estaba conformando, pero la iniciativa fracasó. Actualmente, el Teatro es utilizado como bodega del Teatro de la Ciudad y como oficinas para los policías locales.

El actual *callejón de San Ignacio*, situado al oeste del Colegio de las Vizcaínas, fue invadido después del terremoto de 1985 con utensilios de la Comisión Federal de Electricidad, lo que impedía completamente el paso de la gente. El proyecto de recuperación del Centro Histórico también intentó recuperar este espacio, se limpió, pavimentó y se colocaron luminarias, macetones y árboles. Sin embargo, años después fue invadido nuevamente por un campamento de la Comisión de Luz y Fuerza. Actualmente es un espacio residual, subutilizado, poco transitado y en mal estado.

También a causa de los daños que ocasionó el terremoto de 1985, se propuso en 1991 demoler la manzana limitada por el Eje Central al este, el callejón

69. García López Isaura Cecilia, *Acercamiento a la construcción simbólica del espacio urbano, en el sector Vizcaínas del Centro Histórico de la Ciudad de México* (Tesis de maestría en antropología social), México, ENAH División de Posgrado, 2006, p.72.

San Ignacio al oeste, la Plaza de las Vizcaínas al sur y la calle Vizcaínas al norte, y convertir esta zona en jardín o plaza. Sin embargo, en ella se localizan tres inmuebles de principio de siglo y además era la manzana inmediata al Tecpan de San Juan, por lo que la propuesta no se autorizó.

A unos pasos de la zona de estudio se localiza el *Ex Cine Teresa (8)* que de ofrecer los mejores estrenos a la capital, cambió la cartelera por funciones para adultos y después se convirtió en un espacio generador de problemas sociales como la prostitución. En 2011, tras una inversión de cerca de 40 millones de pesos, se transformó el espacio que alguna vez albergó 3 mil 500 butacas y dio lugar a 191 locales que conforman la *Plaza Comercial* que conserva el nombre *Teresa*.

Otro espacio de la zona que ha cambiado de usos es el predio situado en la esquina de las calles de Aldaco y el callejón Esperanza que, de 1936 a 1955, funcionó como un *cabaret llamado "La Linterna Verde" (9)* y después cambió su nombre a "*Los Claveles*" y "*Club Verde*". Al clausurarse, el sitio fue ocupado por una fábrica de conservas y después por una Unidad de Limpia del Distrito Federal que opera en el predio en la actualidad.

El *Hotel Señorial* se ha convertido en un espacio de interacción social para los jóvenes que cuenta con un espacio trasero donde estudiantes y turistas disfrutaban sus ratos de ocio. En 2004 se invitaron a artistas y estudiantes de arte a realizar intervenciones en él, presentándose 88 obras antes de su remodelación.

Cabe mencionar la cercanía de la zona con el *Templo de Regina Coeli (10)*, cuya construcción data del año de 1773, actualmente ha adquirido una nueva vitalidad debido a la reciente intervención sobre la calle de Regina. Ésta, de sufrir graves problemas de inseguridad y desintegración social, se ha convertido en una de las intervenciones más exitosas que se han hecho recientemente en el Centro debido al trabajo sociológico que permitió la apropiación de este nuevo espacio. El corredor cultural es visitado por nuevos transeúntes y aprovechado por sus habitantes y usuarios.

Por último, la *Plaza Comercial Vizcaínas* ubicada en un predio de la calle de Izazaga y que atraviesa hasta la Plaza de las Vizcaínas, se intentó demoler en 1979 para construir un edificio de plantas industriales. En 1980, se establece que “el proyecto de construcción que se proponga deberá contar con 3 niveles a Vizcaínas y 5 niveles a Izazaga, como máximo”. En 1999 se propuso en él la construcción de un cine club y un restaurante, pero el proyecto no contó con el suficiente apoyo financiero. Posteriormente, al retirar el ambulante de las calles del Centro, se destinó este espacio para reubicar a los vendedores; sin embargo la acción no tuvo el éxito esperado pues de los cincuenta locales con que cuenta, sólo abren seis.

Todos estos edificios conforman la historia de este barrio que, antes de expulsar a sus residentes fue habitado por personalidades locales que los residentes

aún se encargan de recordar. Guillermo Prieto, en la 1ª de Mesones; en los edificios habitacionales de la calle de Echeveste habitaron: Mario Talavera, cantante y compositor; Ernesto Cortázar y Lorenzo Barcelata, cantantes de trova; Juan Silveti, matador de toros; Miguel Lerdo de Tejada, músico y compositor; Carlos Alcalde, caricaturista; Carlos Pavón, boxeador; Ricardo Areu Arbide, banderillero y su hermana Pilarica, bailarina de danzas españolas, entre otros.⁷⁰

“Encierran a Vizcaínas entre varios planos: los recuerdos de un barrio bohemio, popular; zona roja hasta la década de los setenta. Imaginario de pobreza y desolación por los graves daños recibidos después del terremoto de 1985, que ocasionaron ruptura en el tejido social debido a que los vecinos tuvieron que evacuar edificios completos [...] perdiendo una gran mayoría de los moradores originarios”.⁷¹

70. *Ibidem*, p.63.

71. *Ídem*.

En conclusión, ex-habitantes y residentes actuales, edificios que cambiaron sus usos conforme lo exigieron las necesidades, proyectos y propuestas para la zona que se han ido con la misma rapidez con la que es atravesada por los foráneos, conforman este barrio heterogéneo, de historias inagotables y personajes inquebrantables.

Este barrio, que no ha podido ofrecer sus calles al explorador curioso, que no termina de satisfacer al conoedor intenso y difícilmente logra atraer al transeúnte

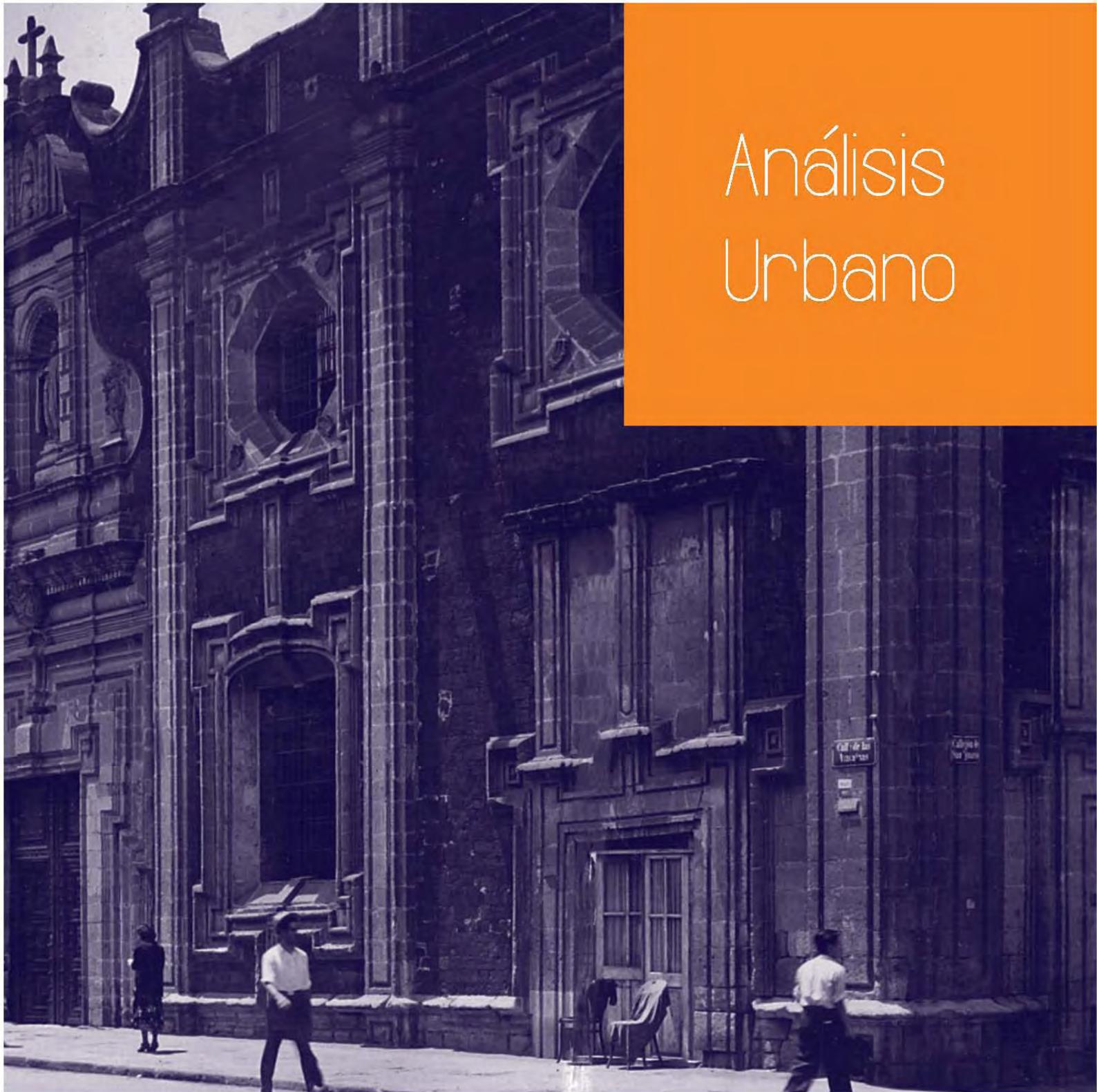
común, cuenta, sin embargo, con una identidad propia caracterizada por el contraste y por la diversidad de usos, de personas y de arquitecturas que es necesario rescatar.

El camino a su rehabilitación es inminente, a pesar de que su deterioro físico y social se considera regular, la zona se encuentra dentro de los tres sectores del Centro Histórico por que forma parte de un circuito formado por centros de barrio y corredores peatonales.





Análisis Urbano



La zona de la plaza de las Vizcaínas y su entorno comparte las singulares características, anteriormente mencionadas, del Centro Histórico de la Ciudad. Por un lado, presentan una crisis en su planeación normativa y una incapacidad manifiesta de sostener un manejo público sustentable de la dinámica urbana y, por otro lado, plantean la interrogante del devenir de la función estratégica de la centralidad para la vida de la sociedad urbana.

El análisis urbano de la zona se vuelve una herramienta indispensable en el proceso que coadyuve a reparar la ausencia de una planeación estratégica para las áreas centrales.

Se ha realizado un análisis de este singular sector del Centro histórico a través del estudio de sus flujos, referentes

urbanos, memoria histórica, usos de suelo, imagen urbana, problemática ambiental, caracterización del espacio público, perfiles urbanos y el análisis de su vinculación con el Centro Histórico y el resto de la Ciudad con el fin de encontrar y evaluar las potencialidades y conflictos de la zona a nivel urbano.

A través del análisis que se sintetiza en este apartado en este apartado, se observó que el carácter que identifica a la zona de estudio se puede dividir en dos partes. Por un lado, el que se vive paralelamente a la vialidad principala que delimita dos de los lados de su perímetro y por otro, el del “interior” de la zona que contrasta grandemente con el primero. En la siguiente tabla se enumeran los principlaes conflictos y potencialidades de cada uno:

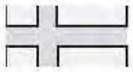
	CONFLICTOS	POTENCIALIDADES
EJES VIALES	A nivel urbano, configuran una de las puertas de entrada al Perímetro A del C.H.	A nivel peatonal, se convierten en un borde o barrera que impiden la integración entre los sectores que separan
	Remates visuales y referentes urbanos importantes	Tránsito de un gran flujo peatonal
	Heterogeneidad de arquitectura sin integración urbana al contexto histórico	Uso mixto y edificios de mayor altura y jerarquía
	Contaminación visual auditiva y actividad informal	Actividad comercial en planta baja, integración urbana entre exterior-interior

		CONFLICTOS	POTENCIALIDADES
INTERIOR ZONA		Bajo flujo peatonal y vehicular	Colinda con zonas de alto flujo peatonal
		El carácter simbólico y representativo de la zona es débil	Cuenta con un gran número de edificios históricos y simbólicos
		La Plaza no se vincula con otros espacios abiertos, es poco accesible y se percibe insegura	Cuenta con un espacio público con una configuración y proporción urbana armónica atractiva y un remate visual que puede ser rescatado.
		Despoblamiento, falta de apropiación del espacio	Existe una voluntad de redensificación de la zona
		Predios subutilizados, de servicios o abandonados que favorecen la desolación de la zona	Existe un interés renovado por parte de algunos desarrolladores inmobiliarios en este tipo de urbanizaciones antiguas
		Se percibe como un espacio transitorio y no de estancia	Se relaciona –a través de la Plaza- con otros espacios abiertos y corredores peatonales del Centro
		Pérdida de vitalidad en la zona durante el día, percepción de inseguridad y falta de actividad nocturna.	Localización privilegiada
		Lotificación del Colegio de las Vizcaínas y su poca integración urbana repelen el flujo peatonal	Existe una voluntad de conservar y rehabilitar el patrimonio cultural
		Gran número de estacionamientos impiden tránsito seguro del peatón y contribuyen a la subutilización de los predios	Se articula con una de las zonas de la ciudad más comunicadas e integradas y que poseen un orden público y urbano altamente especializado
		No existen polos de atracción ni predios con usos que atraigan el flujo peatonal o generen actividades dentro de la zona.	Se encuentra en una de las puertas de entrada a la más grande concentración de equipamiento cultural y abasto comercial de la urbe.

En conclusión, el fenómeno de desvalorización que sufrió el área central fomentó la permanencia e incremento de actividades que anteriormente tenían dificultades para solventar los altos costos de la localización privilegiada de la centralidad. Esto provocó que el uso habitacional fuera sustituido por los predios destinados a servicios y estacionamientos y que se presentaran esquemas de irregularidad, deterioro del patrimonio inmobiliario y mal uso del espacio público.

El despoblamiento que caracteriza la zona, implica una subutilización de la infraestructura y de los equipamientos acumulados a lo largo del proceso de urbanización. Así, el principal conflicto de la zona es la falta de vivienda y proyectos que se integren urbana y arquitectónicamente al contexto y saquen provecho de la localización estratégica en la que se encuentran.

Plano Base



Estructura Urbana



Límite de perímetro "A" del centro histórico



Salida del metro Salto del Agua



Hlto



Referente urbano



Vegetación existente



Vista de fotografía





PLAZA MEAVE

VIZCAÍNAS

MESONES

MESONES

COLEGIO DE LAS VIZCAÍNAS

3

PLAZA DE REGINA

PLAZA TERESA

TEMPLO REGINA COELI

DELCIAS

2

4

EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS

CJON. SAN IGNACIO

ALDACO

BOLIVAR

3

4

6

7

PLAZA DE LAS VIZCAÍNAS

5

TEATRO DE LAS VIZCAÍNAS

SAN JERÓNIMO



HOSTAL VIRREYES

10



FUENTE SALTO DEL AGUA

CAPILLA SALTO DEL AGUA

JOSE MARÍA IZAZAGA

IGUALDAD

BOLIVAR

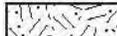
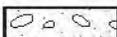
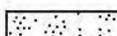
BOLIVAR

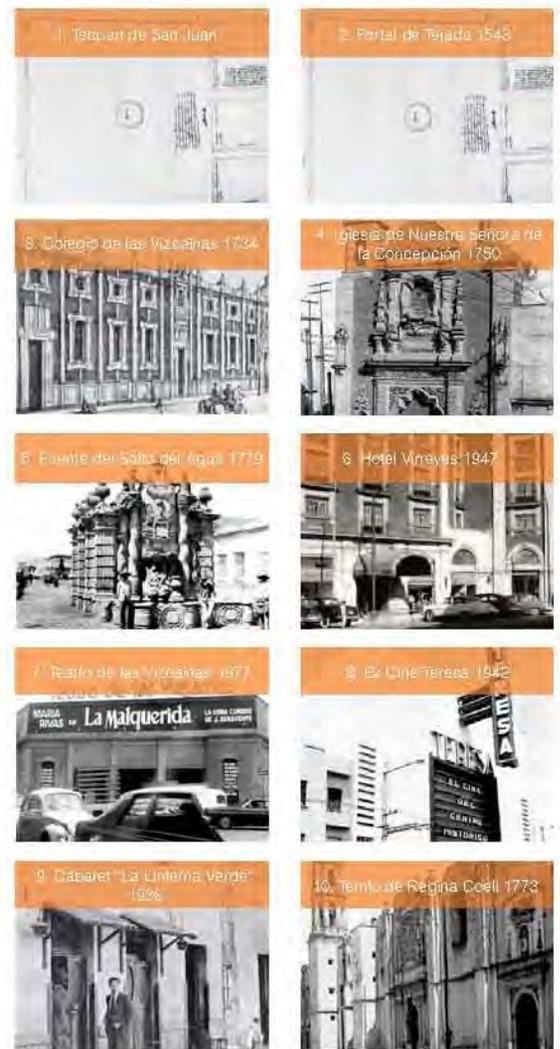
Memoria Histórica

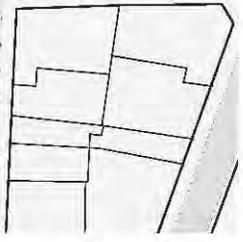
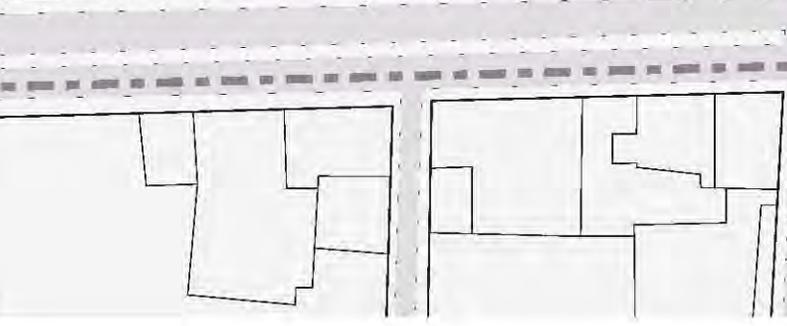
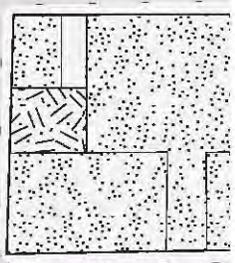
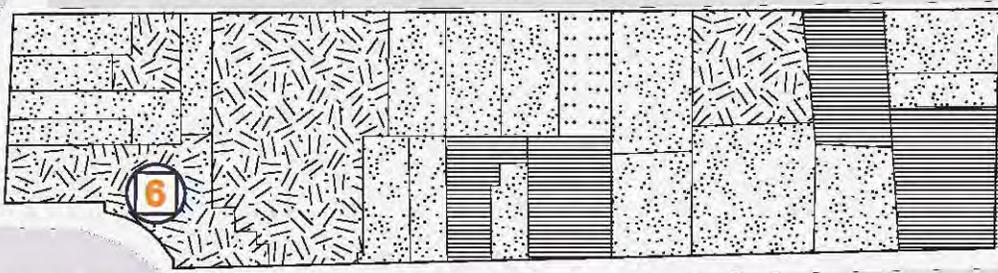
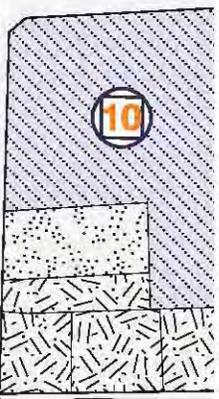
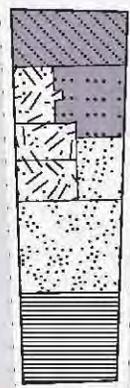
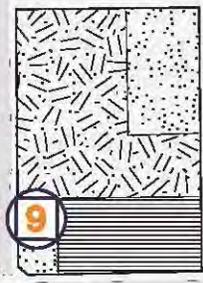
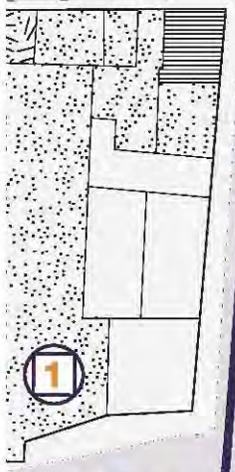
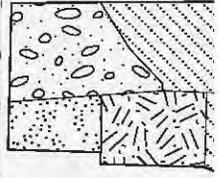
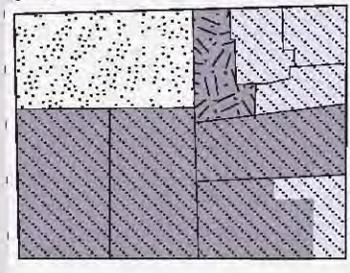
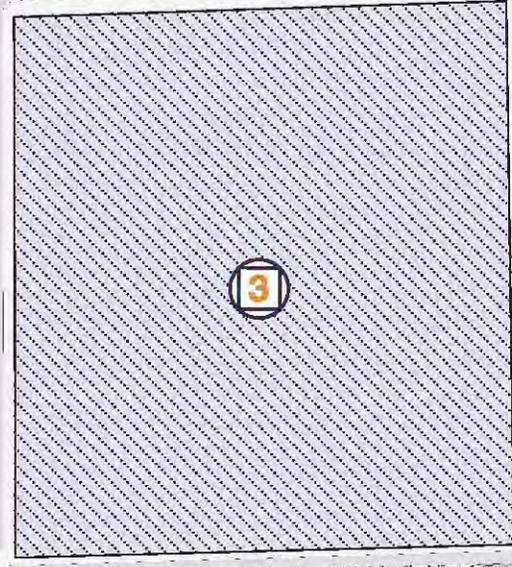
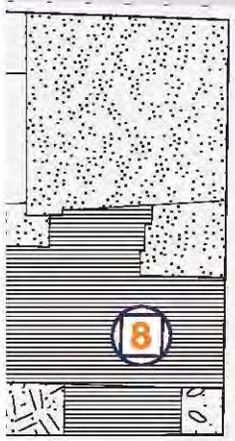
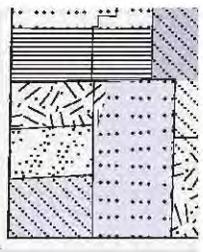
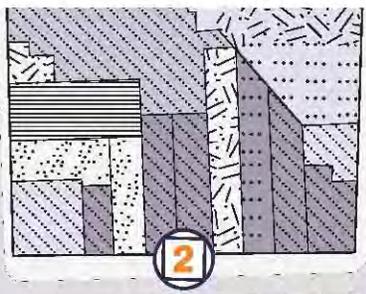
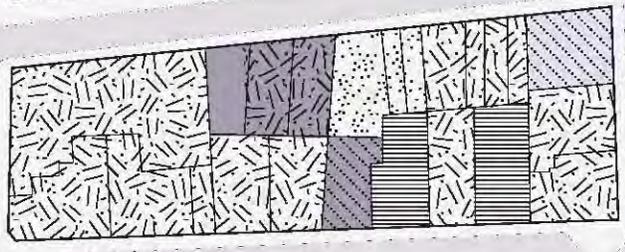
DATACIÓN DE INMUEBLES

-  Siglo XVIII
-  Siglo XVII
-  Inmueble catalogado

CONDICIONES PATRIMONIALES

-  INAH
-  INBA
-  INAH + SEDUVI
-  INBA + SEDUVI
-  INAH + INBA + SEDUVI
-  Límite de perímetro "A" del Centro Histórico
-  Límite del programa parcial Centro Histórico
-  Límite del perímetro parcial Centro - Alameda
-  Edificio histórico significativo





Flujos Peatonales

FLUJOS PEATONALES



Indica el sentido del flujo peatonal

GENERADORES DE FLUJOS PEATONALES



Calle peatonal



Frente de calle con comercio en planta baja



Predio-Plaza comercial



Parada de transporte público



Entrada/salida de estación de metro



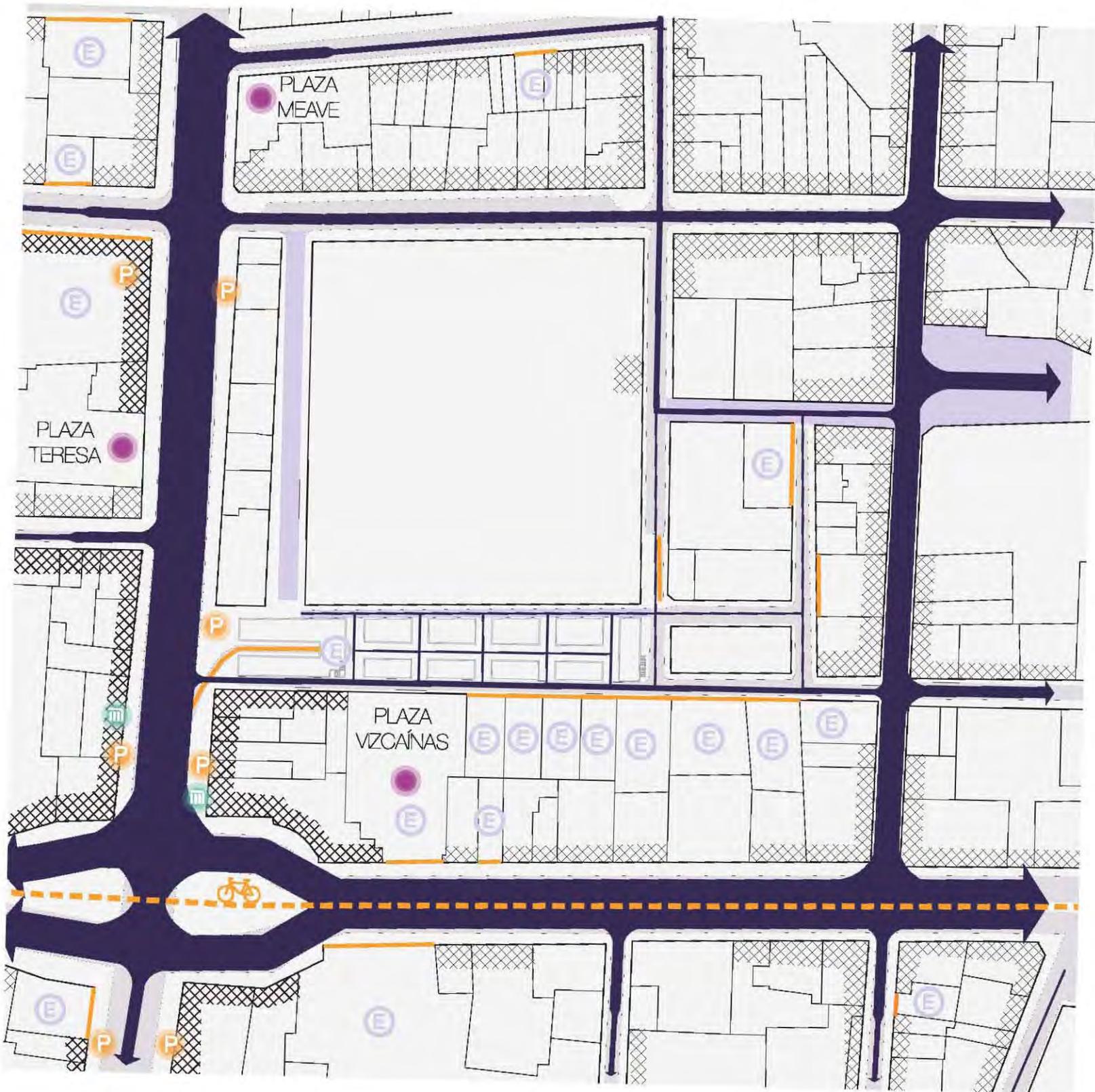
Ciclovía
(en desuso, sin señalización adecuada)



Predio - Estacionamiento

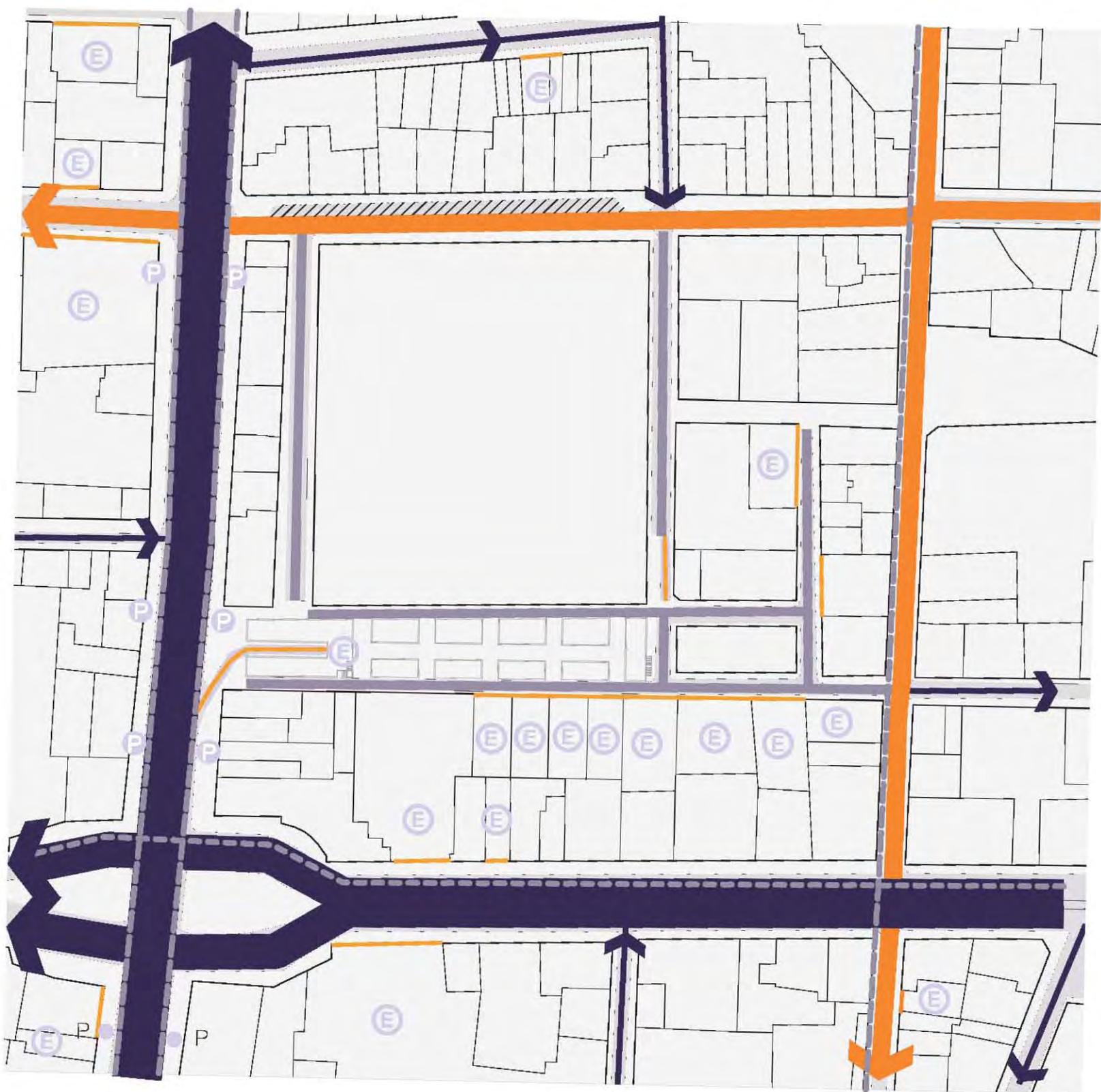


Acceso - Salida de estacionamiento
(condiciona y pone en riesgo el tránsito peatonal)



Flujos Vehiculares

-  Vía primaria
(Distribuidora y de conexión)
-  Vía secundaria
(Calle Colectora)
-  Vía local
(Calle terciaria)
-  Vía local cerrada
(Calle terciaria usada en dos sentidos y como estacionamiento)
-  Indica sentido de vialidad
-  Ruta de transporte público menor
-  Tránsito de trolebus
-  Parada de trolebus
-  Estacionamiento en vía pública
-  Predio - Estacionamiento
-  Acceso/Salida de estacionamiento
(Puede retrasar o detener totalmente la circulación de vehículos)



Comparativa de usos de suelo

USO DE SUELO (PROGRAMA PARCIAL)

-  Habitacional (con comercio en planta baja).
-  Habitacional mixto.
-  Habitacional con oficinas.
-  Equipamiento.
-  Espacios abiertos (parques, plazas y jardines públicos).



Comparativa de usos de suelo

OCUPACIÓN REAL DEL SUELO

-  Habitacional
-  Habitacional (con comercio en planta baja)
-  Habitacional mixto
-  Equipamiento
-  Estacionamiento
-  Espacios abiertos (parques, plazas y jardines públicos)
-  Espacio abierto
-  Edificio abandonado
-  Servicios



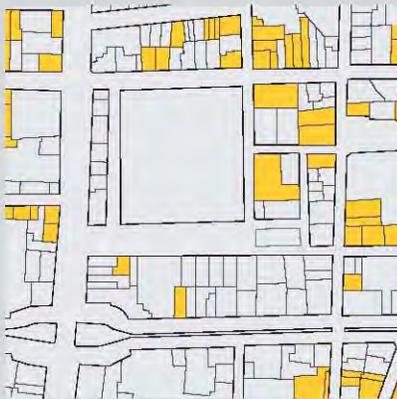
USO DE SUELO HABITACIONAL



 Habitacional

12
PREDIOS
6.1%

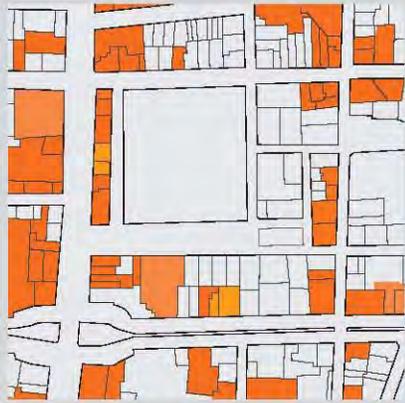
USO DE SUELO HABITACIONAL CON COMERCIO



 Habitacional con comercio

59
PREDIOS
30.1%

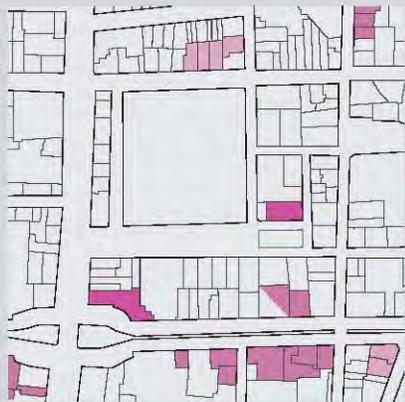
USO DE SUELO PARA COMERCIO



-  Comercio con pisos en renta
-  Comercio en planta baja con bodegas
-  Comercio y estacionamiento

75
PREDIOS
38.2%

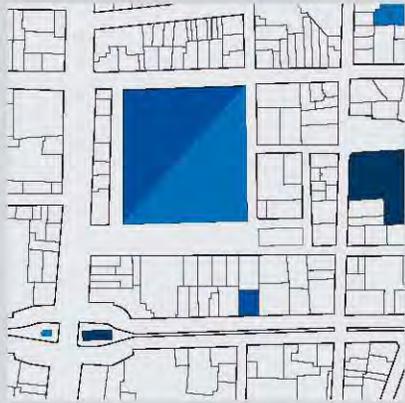
USO DE SUELO MIXTO



-  Hotel
-  Oficina
-  Habitacional mixto

23
PREDIOS
11.7%

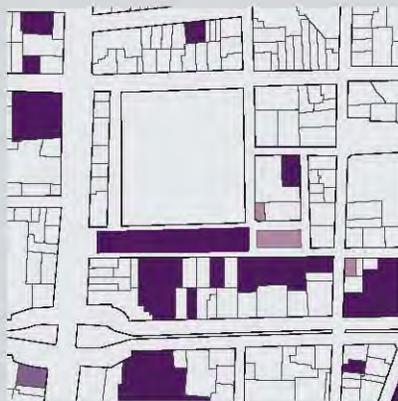
EQUIPAMIENTO



-  Educativo
-  Cultural
-  Religioso

8
PREDIOS
4.08%

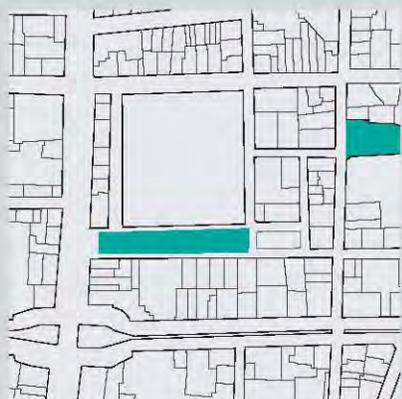
SERVICIOS



-  Servicios locales
-  Estacionamientos
-  Edificios abandonados

30
PREDIOS
15.3%

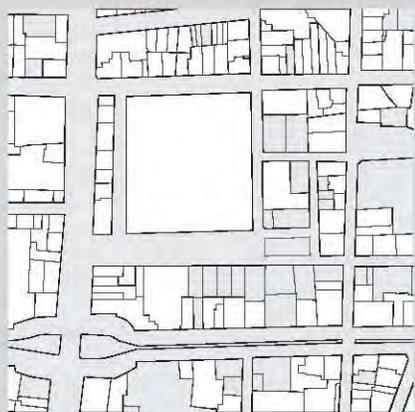
ESPACIOS ABIERTOS



Espacios abiertos

2
PREDIOS
1.02%

COMERCIO EN PLANTA BAJA



Pedios con uso comercial

155
PREDIOS
79.1%

Uso Específico

-  Biblioteca
-  Edificio abandonado
-  Equipamiento religioso
-  Equipamiento cultural
-  Equipamiento educativo
-  Venta de alimentos
-  Oficinas
-  Centro basusero
-  Gasolinería
-  Centro nocturno
-  Mercado
-  Hotel
-  Plaza Pública
-  Soporte comercial
-  Frente de calle con comercio en planta baja
-  Conjunto de predios con características similares
-  GIRO COMERCIAL Giro comercial de la calle



Soporte cultural y recreativo de la zona cuyo potencial hace falta explotar



Bloque de edificios comerciales que representan una barrera virtual hacia el interior de la zona debido a que niegan su fachada al callejón de San Ignacio y la Plaza de las Vizcaínas



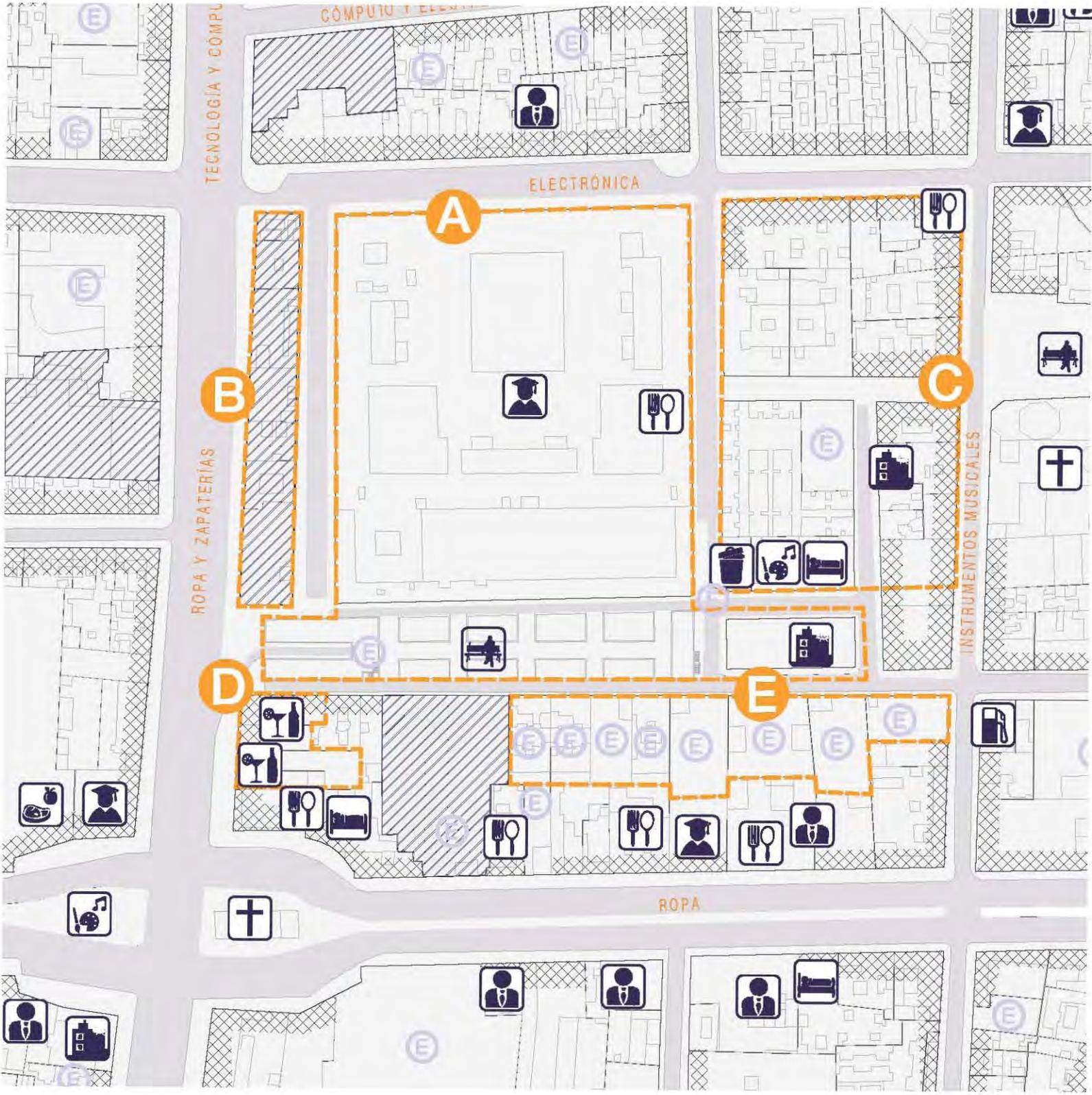
Soporte habitacional de la zona que concentra la mayor densidad de habitantes y debe ser protegida y ampliada



Concentración de centros nocturnos que no se vinculan con la Plaza de las Vizcaínas a pesar de que enmarcan su acceso principal



Conjunto de estacionamientos y edificios habitacionales con estacionamiento en planta baja cuya entrada y salida de autos obtaculiza el flujo peatonal



TECNOLOGÍA Y CÓMPUTO

CÓMPUTO Y ELECTRÓNICA

ELECTRÓNICA

ROPA Y ZAPATERÍAS

INSTRUMENTOS MUSICALES

ROPA

A

B

C

D

E

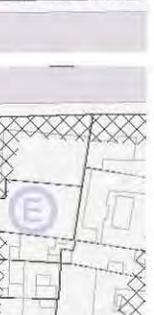
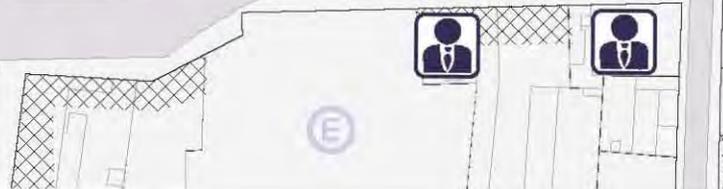
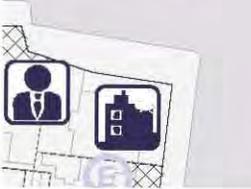
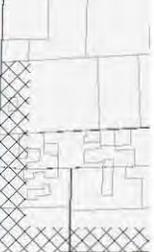
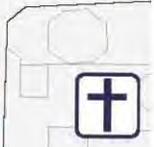
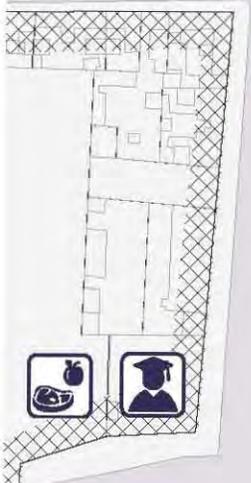
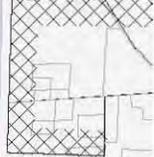
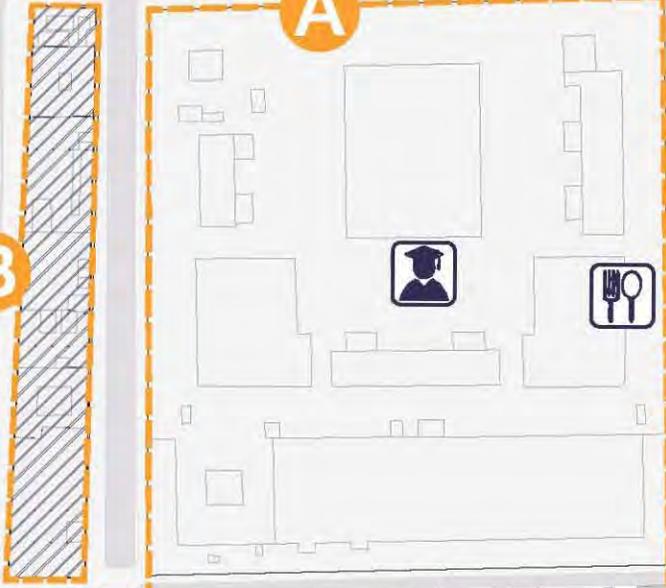
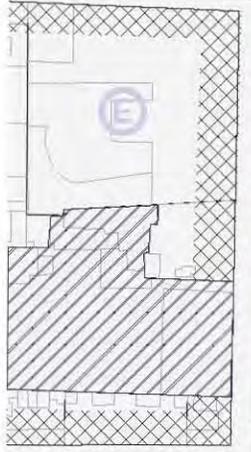
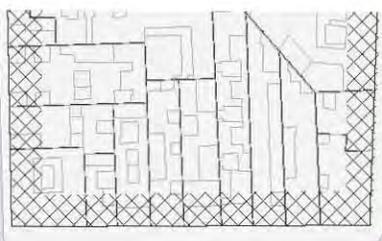
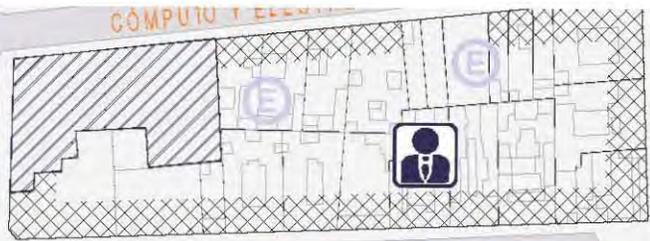
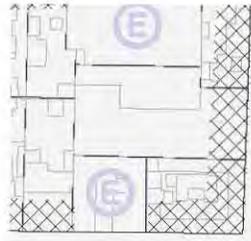
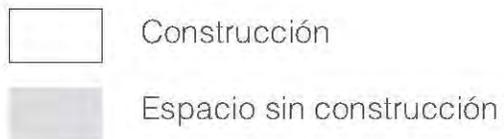
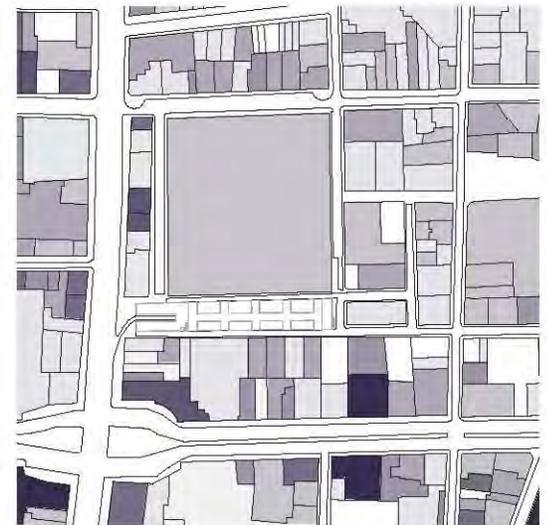
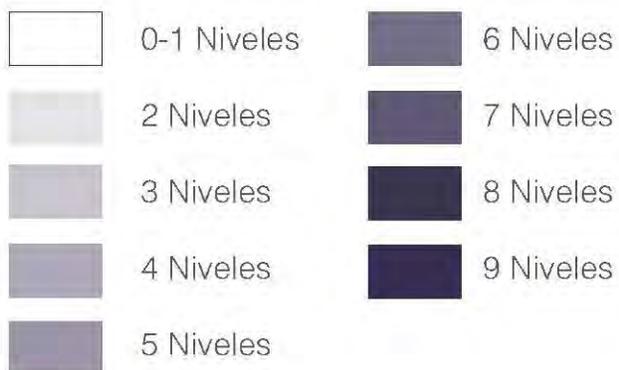


Imagen Urbana

CONSTRUCCIÓN



DENSIDADES



VISUALES



Vista a la Torre Latinoamericana



Vista a la Torre Latinoamericana



Vista a la Torre Telmex



Vista al Colegio de Las Vizcaínas

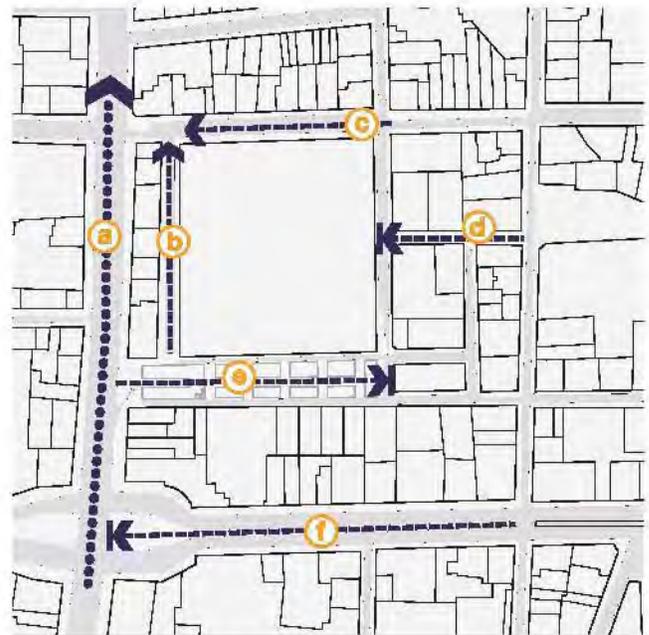


Vista a la Plaza y Teatro de Las Vizcaínas



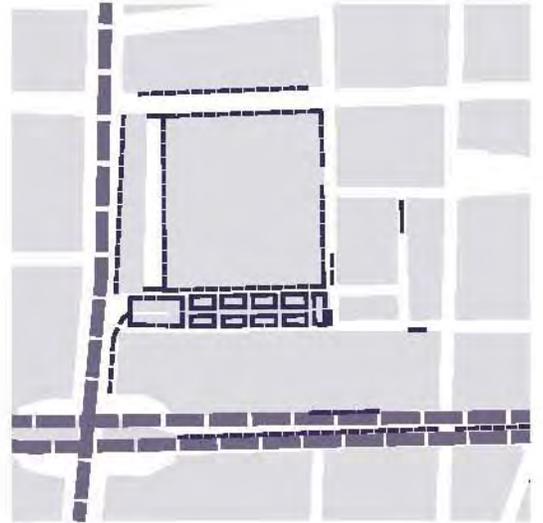
Vista a la Capilla del Salto del Agua

- Importante
- Secundaria
- Vista
- Remate Visual



BARRERAS

-  Efecto barrera por tránsito en eje
-  Barrera menor



CONTAMINACIÓN



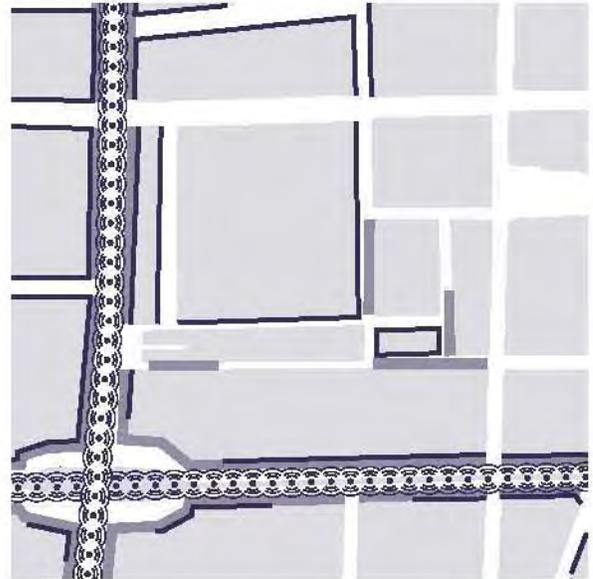
Contaminación auditiva



Contaminación visual

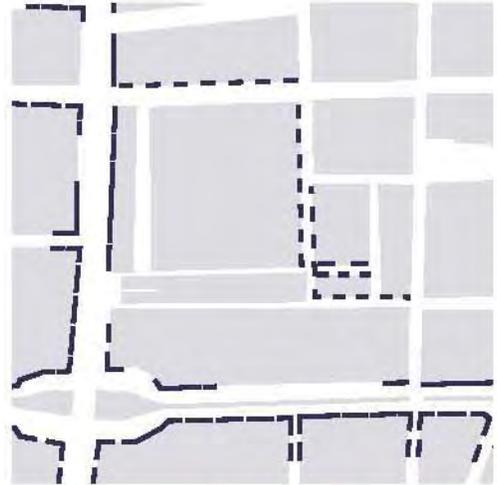


Contaminación del suelo



ACTIVIDAD INFORMAL

- Comercio informal
- Dinámicas de estacionamiento



Vinculación con el Centro

-  Zona de estudio
-  Límite de perímetro "A"
Centro Histórico
-  Límite del perímetro "B"
Centro Histórico
-  Calles peatonales
-  Estación del metro
(generadora de flujos peatonales)
-  Plaza o espacio abierto
-  Cicloestación Ecobici
-  Equipamiento cultural y sitios de interés
-  Equipamiento religioso
-  Mercados
-  Hoteles

PLAZAS Y ESPACIOS ABIERTOS

1. Alameda Central
2. Glorieta Simón Bolívar
3. Deportivo Venustiano Carranza
4. Jardín Chiapas
5. Jardín Periodistas Ilustres
6. Parque Guadalupe Victoria
7. Plaza 23 de Mayo
8. Plaza Adolfo López Mateos
9. Plaza Alonso García Bravo
10. Plaza Aquiles Serdán
11. Plaza Capitán Rdguez. Malpica
12. Plaza Carlos Pacheco
13. Plaza de Bellas Artes
14. Plaza de la Aguilita
15. Plaza de la Alhóndiga
16. Plaza de la Concepción
17. Plaza de la Constitución
18. Plaza de la Fundación
19. Plaza de la Libertad de los Pueblos
20. Plaza de la Ranita
21. Plaza de San Francisco
22. Plaza de la Santa Veracruz
23. Plaza de la Santísima
24. Plaza de la Solidaridad
25. Plaza de las Vizcaínas
26. Plaza del Empedradillo
27. Plaza del Estudiante
28. Plaza de Regina
29. Plaza de San Jerónimo
30. Plaza de San Salvador el Seco
31. Plaza de Santa Catarina
32. Plaza de Santo Domingo
33. Plaza Ernesto Pugibet
34. Plaza Garibaldi
35. Plaza J.J. Baz
36. Plaza José Ma. Morelos y Pavón
37. Plaza Juárez
38. Plaza Licenciado Verdad
39. Plaza Loreto
40. Plaza Manuel Tolsá
41. Plaza Manzanares
42. Plaza Montero
43. Plaza San Agustín
44. Plaza San Fernando
45. Plaza San Miguel
46. Plaza San Pedro
47. Plaza Seminario
48. Plaza Torres Quintero
49. Plazuela del Marqués



Vinculación con la Ciudad

-  Zona de estudio
-  Vialidades primarias
-  Vialidades primarias que atraviesan la zona de estudio
-  Línea 1 del Metrobus (Av. Insurgentes)
-  Límite del perímetro "A" del Centro Histórico
-  Límite del perímetro "B" del Centro Histórico
-  Programas parciales de uso de suelo
-  Programa parcial Centro Histórico
-  Límite de colonia
-  Nombre de colonias cercanas y con relación al Centro Histórico
-  Hito o referente
(Identifica la zona en la que se ubica en relación con el Centro Histórico)



PUERTA DE ENTRADA AL CENTRO HISTÓRICO

ANÁLISIS DE PERFILES URBANOS

El análisis de los perfiles urbanos es una herramienta básica para el diagnóstico de la problemática urbana de una zona ya que en ellos se aprecia desde otra perspectiva los problemas de lotificación, densidad de construcción e imagen urbana que no se visualizan en planta, además de proporcionar información nueva sobre la relación de alturas y proporciones entre cada arquitectura que compone el perfil. Así, el perfil urbano se lee como una unidad que nos permite terminar de entender la morfología urbana de la zona de estudio.

Las fichas de análisis que se realizaron abarcan los elementos a continuación descritos:



PERFIL URBANO

Alzado de las fachadas de cada frente de calle en el que se aprecian alturas, relación de vanos y macizos, proporción de masa y vacío de cada calle, calles transversales y se señalan los elementos sobresalientes

ELEMENTOS SOBRESALIENTES

Descripción de los elementos sobresalientes señalados en el perfil se señalan principalmente los vacíos, los muros ciegos, el escalonamiento, ritmo o contraste de las alturas, la problemática del perfil, etc.

NOMBRE DE LA CALLE

UBICACIÓN DE CALLE

ESCALA GRÁFICA

ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA DEL PERFIL

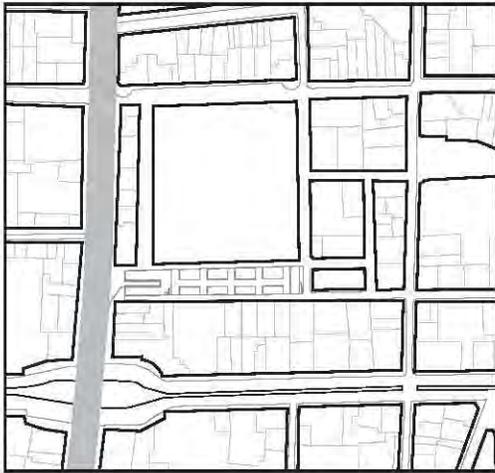
CARACTERIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Corte esquemático del cada calle en el que se identifican los elementos que caracterizan el espacio público y se describen brevemente



LECTURA DE PERFIL URBANO

Ubicación de la calle

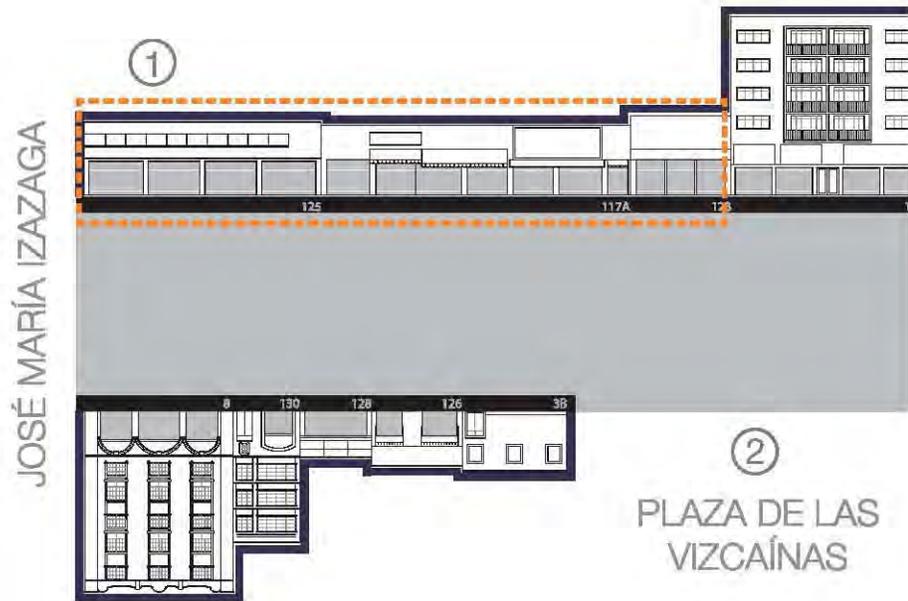
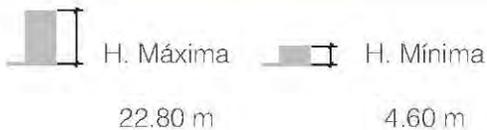


Escala gráfica



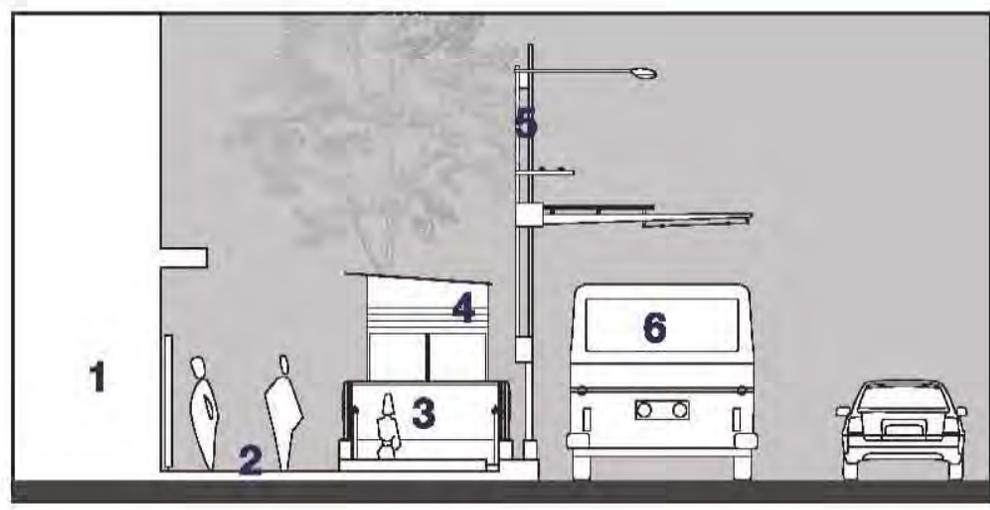
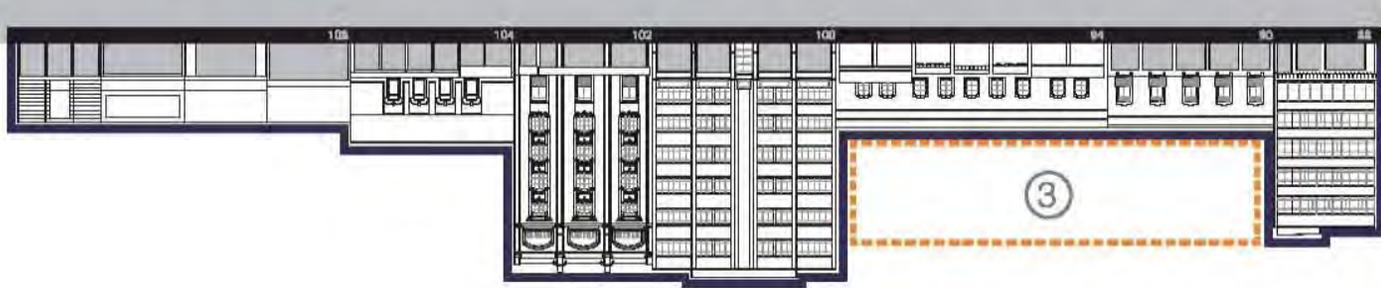
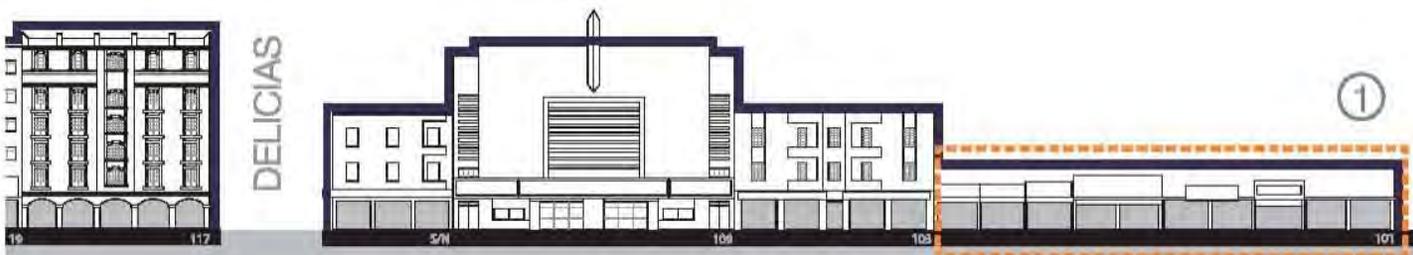
Elementos sobresalientes

- ① Edificios comerciales de poca altura y muros ciegos con publicidad.
- ② Escalonamiento de alturas hacia plaza de las Vizcaínas.
- ③ Gran contraste de alturas con los edificios colindantes.



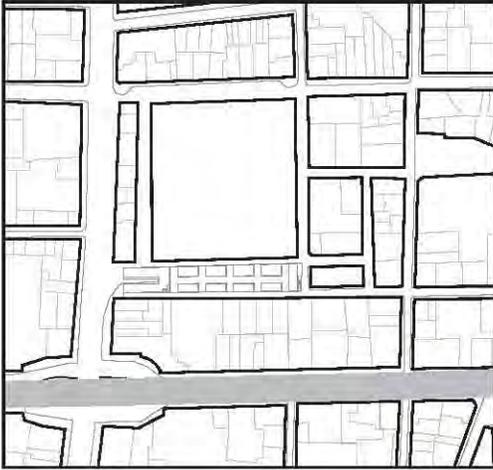
Caracterización del Espacio Público

- 1. Local Comercial . Algunas plantas bajas de los edificios son utilizadas para el comercio. Algunos exhiben su mercancía fuera del local ocupando espacio de la banqueta.
- 2. Banqueta . El ancho de la banqueta es adecuado. Algunos carriles de circulación peatonal son ocupados por mercancía de los locales y transeúntes que se detienen a mirar.
- 3. Salida del Metro . Ocupa casi la mitad del ancho de la banqueta pero después ésta se restituye.
- 4. Puesto de Revistas . El ancho de la banqueta permite que se instalen comercios.
- 5. Mobiliario Urbano . Cuenta con iluminación en ambos lados de la circulación.
- 6. Carril Confinado . En ambos lados del eje hay un carril destinado a la ruta del trolébus.



LECTURA DE PERFIL URBANO

Ubicación de la calle

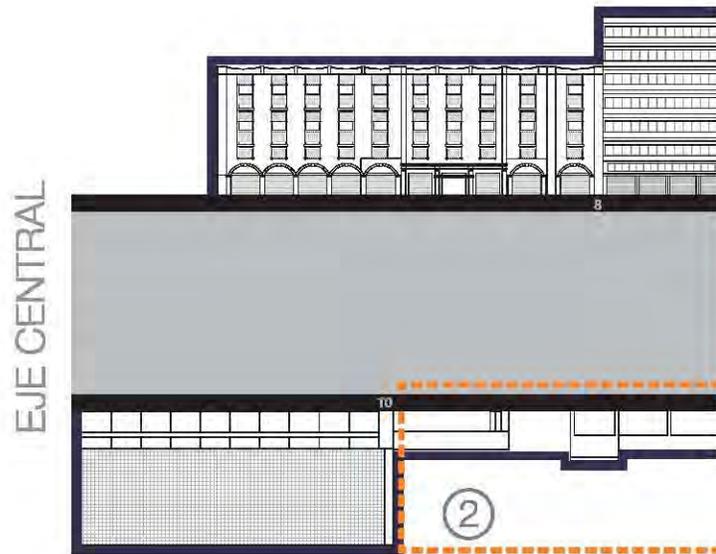


Escala gráfica



Elementos sobresalientes

- ① Altura desproporcionada del edificio.
- ② Muro ciego y altura muy baja para el carácter y jerarquía de la calle.

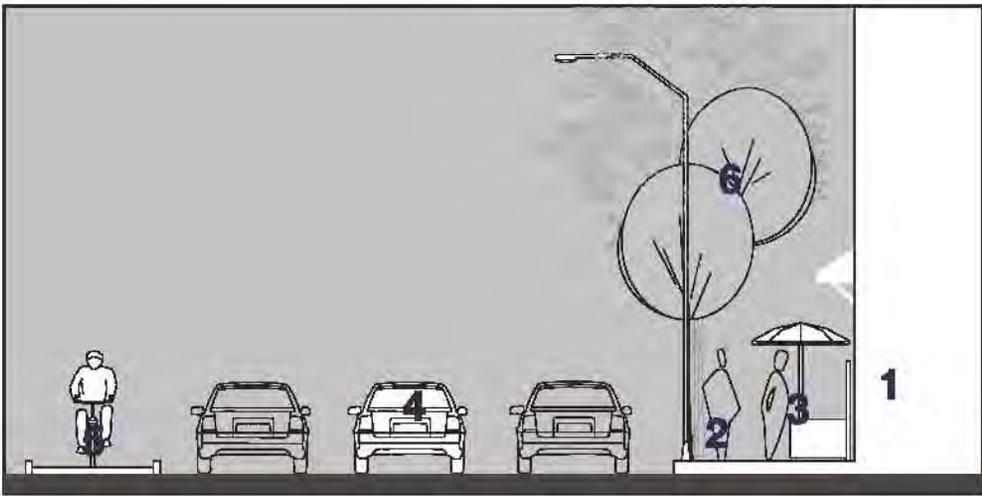


Caracterización del Espacio Público

1. Local Comercial . Algunas plantas bajas de los edificios son utilizadas para el comercio.
2. Banqueta . El ancho de la banqueta es cómodo pero es disminuido por el comercio informal
3. Comercio Informal . Varios tipos de comercio se instalan sobre la banqueta.
4. Autos . La circulación de autos es intensa, lo que crea un efecto barrera con el lado opuesto de la calle.
5. Ciclovía . Sin señalización adecuada y en desuso.
6. Mobiliario Urbano . Cuenta con iluminación en ambos lados de la circulación.
7. Comfort Climático . Varios árboles de alturas considerables proyectan su sombra a los edificios, calle y banquetas.

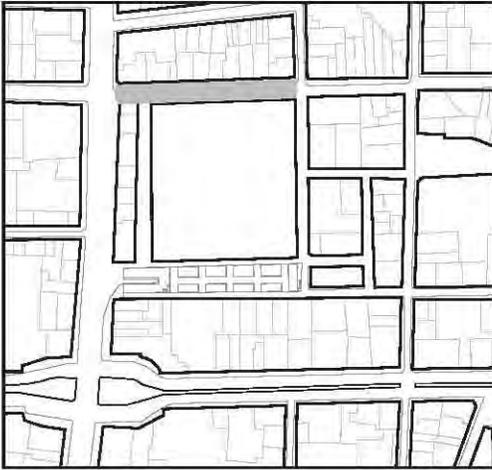


BOLÍVAR



LECTURA DE PERFIL URBANO

Ubicación de la calle

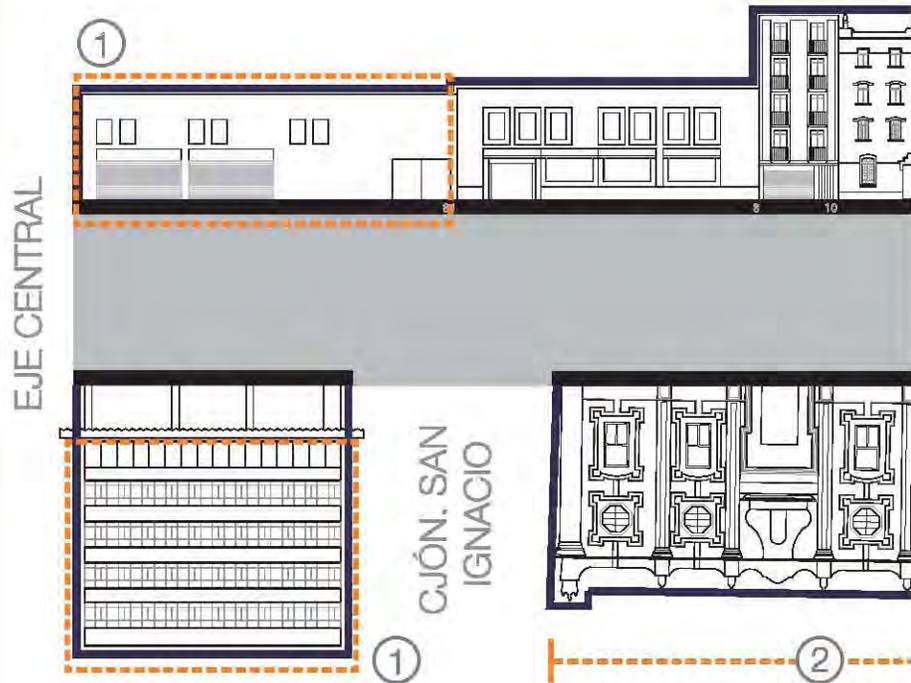
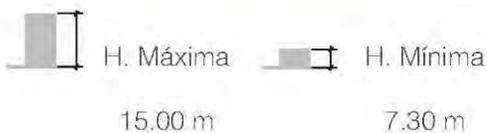


Escala gráfica



Elementos sobresalientes

- ① Elementos que rompen con el contexto por la proporción vano-macizo en sus fachadas.
- ② La lotificación del predio puede causar monotonía en el recorrido. El diseño arquitectónico de la fachada rompe con la horizontalidad.

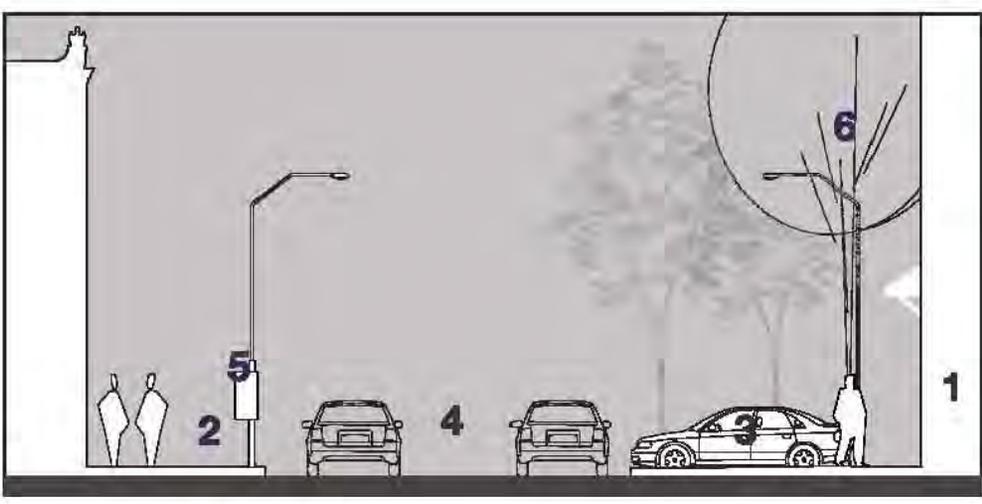


Caracterización del Espacio Público

1. Local Comercial . Algunas plantas bajas de los edificios son utilizadas para el comercio.
2. Banqueta . El ancho de la banqueta es cómodo y el tránsito de los peatones es libre.
3. Estacionamiento. Los autos se estacionan en un rematamiento de la banqueta.
4. Autos . La circulación de autos es regular.
5. Mobiliario Urbano . Cuenta con iluminación y casetas telefónicas en ambos lados.
6. Comfort Climático . El tamaño y la cantidad de vegetación permite un adecuado confort climático en un solo lado de la calle.

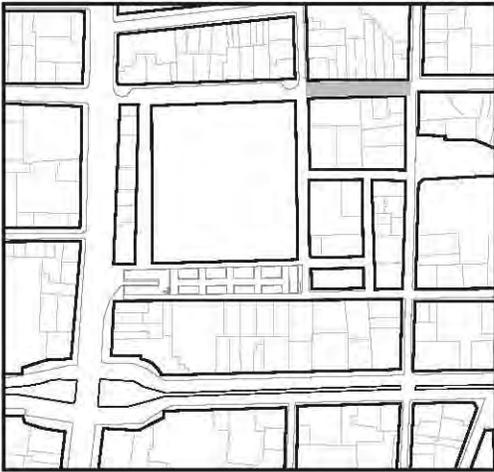


ALDACO



LECTURA DE PERFIL URBANO

Ubicación de la calle



Escala gráfica



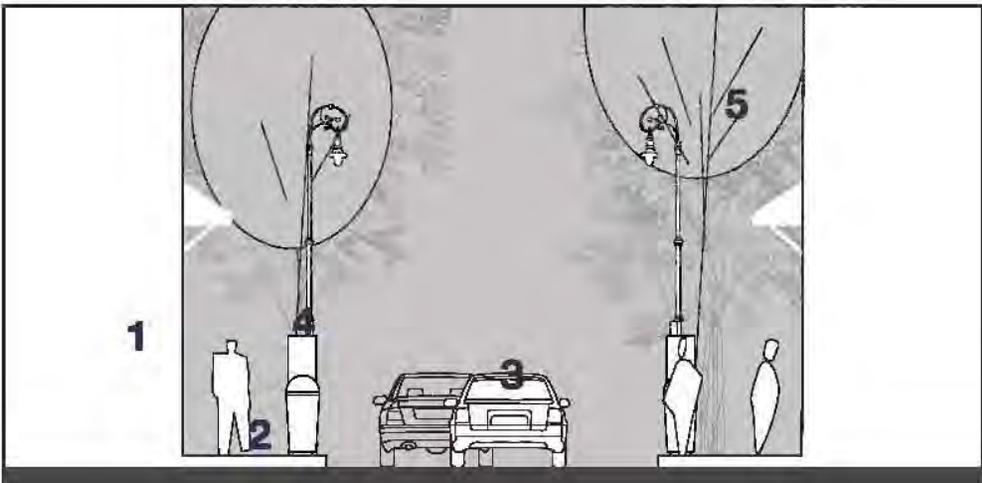
Elementos sobresalientes

- ⊛ El perfil de la calle es muy homogéneo sin que ello impida la diversidad de alturas y fachadas. Se percibe unidad en el perfil.



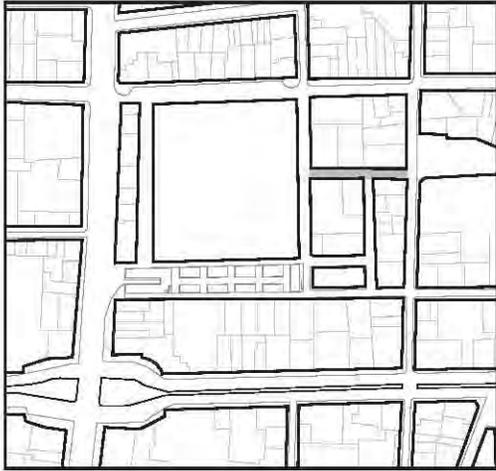
Caracterización del Espacio Público

1. Local Comercial . Algunas plantas bajas de los edificios son utilizadas para el comercio.
2. Banqueta . El ancho de la banqueta es cómodo y el tránsito de los peatones es libre
3. Autos . La circulación de autos es regular.
4. Mobiliario Urbano . Cuenta con iluminación, casetas telefónicas y botes de basura en ambos lados.
5. Comfort Climático . La vegetación es variada y constante en ambos lados de la banqueta. Esto y el ancho de la calle, permiten que sea una de las calles de mayor comfort en la zona.



LECTURA DE PERFIL URBANO

Ubicación de la calle



Escala gráfica

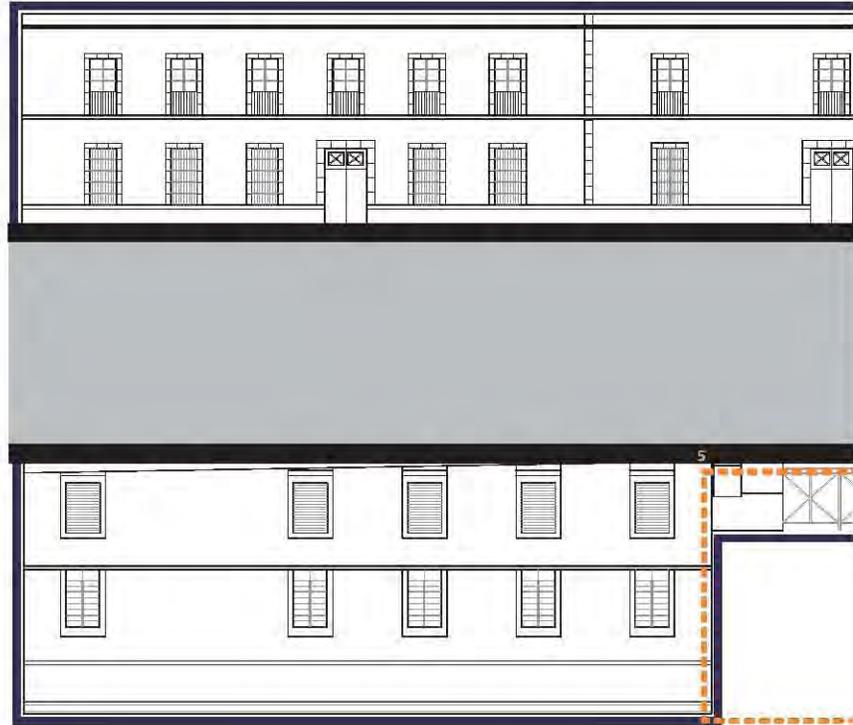


Elementos sobresalientes

- ① Muro ciego (Barda de estacionamiento) que rompe con el carácter habitacional de la calle y sus fachadas y alturas.



ALDACO

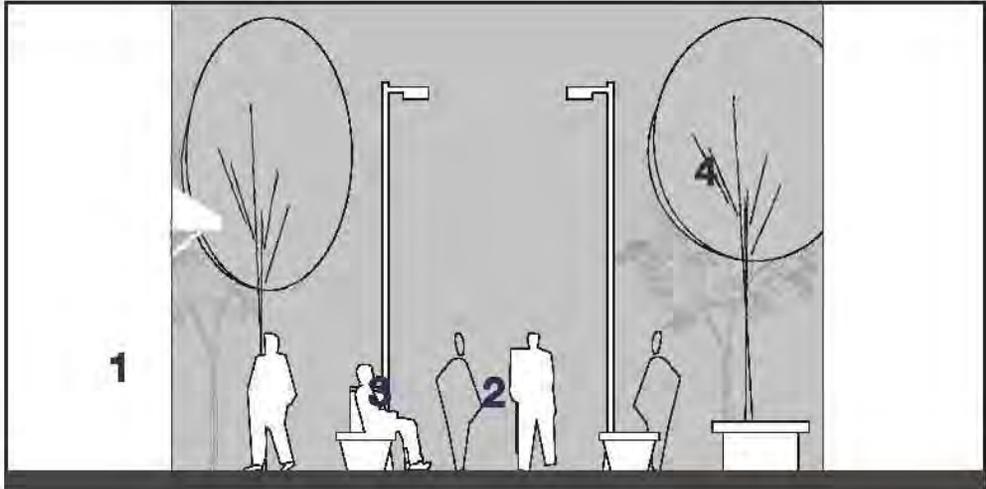


Caracterización del Espacio Público

1. Local Comercial . Algunas plantas bajas de los edificios son utilizadas para el comercio.
2. Calle Peatonal . Tránsito peatonal se puede realizar cómodamente en toda el área de la calle. El pavimento y la accesibilidad son adecuados para el flujo de peatones.
3. Mobiliario Urbano . La iluminación e la calle es adecuada, además cuenta con bancas, jardineras y depósitos de residuos en varios puntos.
4. Comfort Climático . Existe vegetación de tamaño mediano en las jardineras que se encuentran a lo largo de la calle.

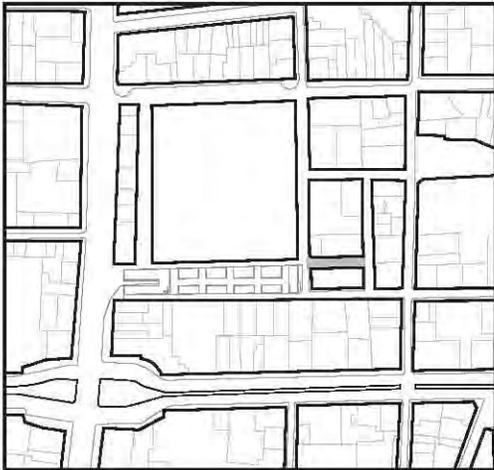


BOLÍVAR



LECTURA DE PERFIL URBANO

Ubicación de la calle

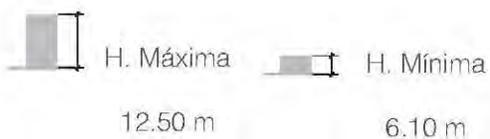


Escala gráfica



Elementos sobresalientes

- ① Baja altura urbana (predio en esquina)
- ② Fachada sin restauración ni mantenimiento. Vanos clausurados



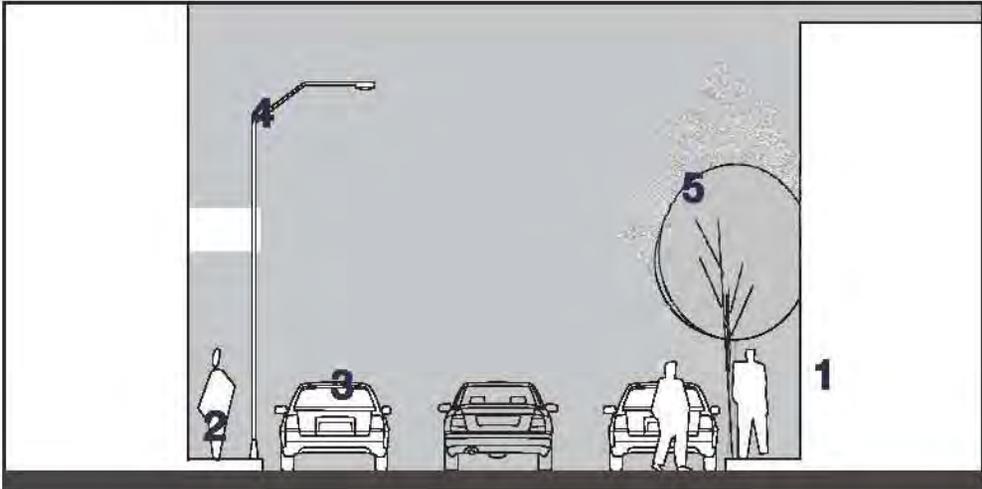
Caracterización del Espacio Público

1. Muro Ciego . Los vanos están clausurados, por lo que existe un muro ciego a lo largo de la calle.
2. Banqueta . El ancho de la banqueta es reducido, sin embargo el flujo peatonal también es muy bajo.
3. Estacionamiento . La calle es utilizada para estacionar autos.
4. Mobiliario Urbano . La iluminación e la calle es adecuada, además cuenta con bancas, jardineras y depósitos de residuos en varios puntos.
5. Comfort Climático . Existe árboles pequeños y medianos que aportan confort a la circulación peatonal en uno de los lados.

PLAZA DE LAS
VIZCAÍNAS

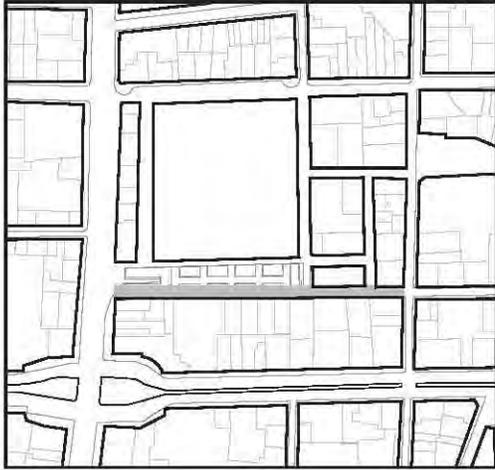


JIMÉNEZ



LECTURA DE PERFIL URBANO

Ubicación de la calle



Escala gráfica



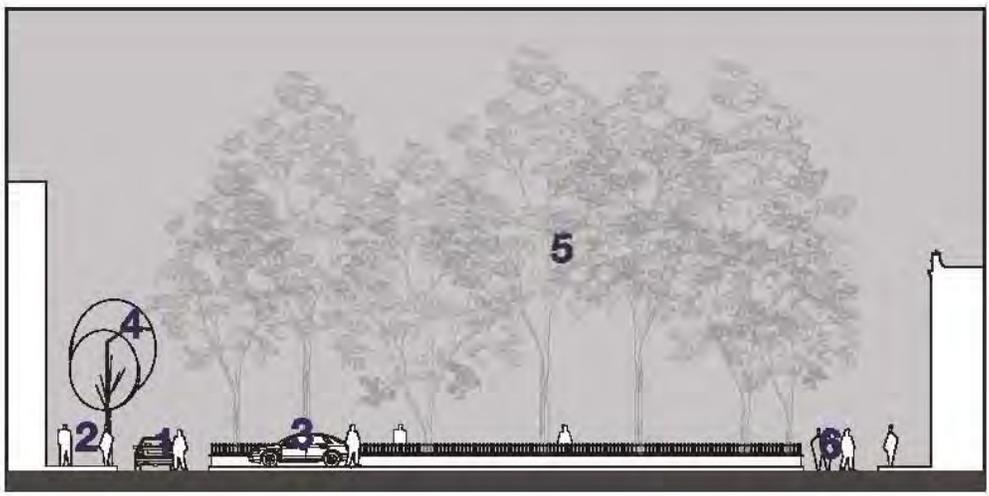
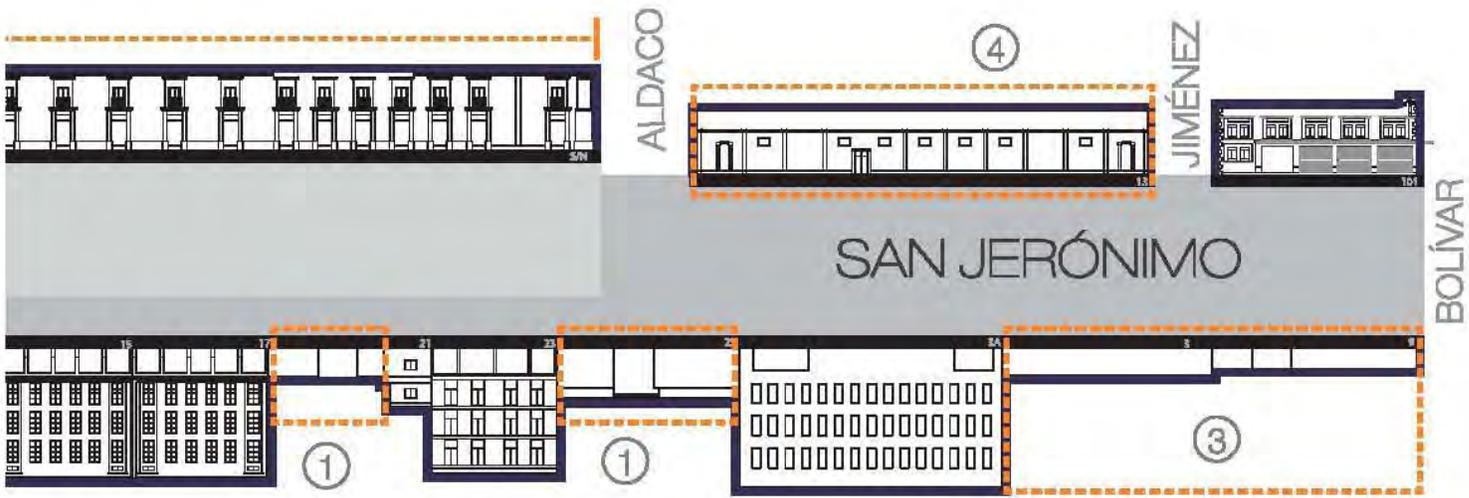
Elementos sobresalientes

- ① Muros ciegos hacia la plaza.
- ② La lotificación del predio puede causar monotonía en el recorrido.
- ③ Muro ciego y baja altura para ubicación en esquina.
- ④ Fachada sin mantenimiento



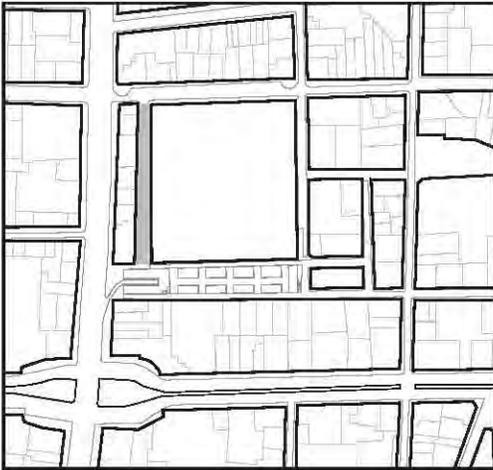
Caracterización del Espacio Público

1. Calle Cerrada . Con muy bajo flujo vehicular y estacionamiento en vía.
2. Banqueta . El ancho de la banqueta es cómodo, propicia el flujo peatonal libre.
3. Estacionamiento . Algunos autos se estacionan en el perímetro de la plaza invadiendo la circulación peatonal.
4. Mobiliario Urbano . Existe iluminación en un solo lado de la calle que se complementa con la de la Plaza de las Vizcaínas.
5. Comfort Climático . La vegetación de la plaza proporciona el confort adecuado a la calle y el tránsito peatonal.
6. Calle Peatonal . Existe una calle cerrada a la circulación de vehículos, sin embargo, el cambio de nivel le resta accesibilidad y la circulación peatonal no se integra a la plaza.



LECTURA DE PERFIL URBANO

Ubicación de la calle



Escala gráfica

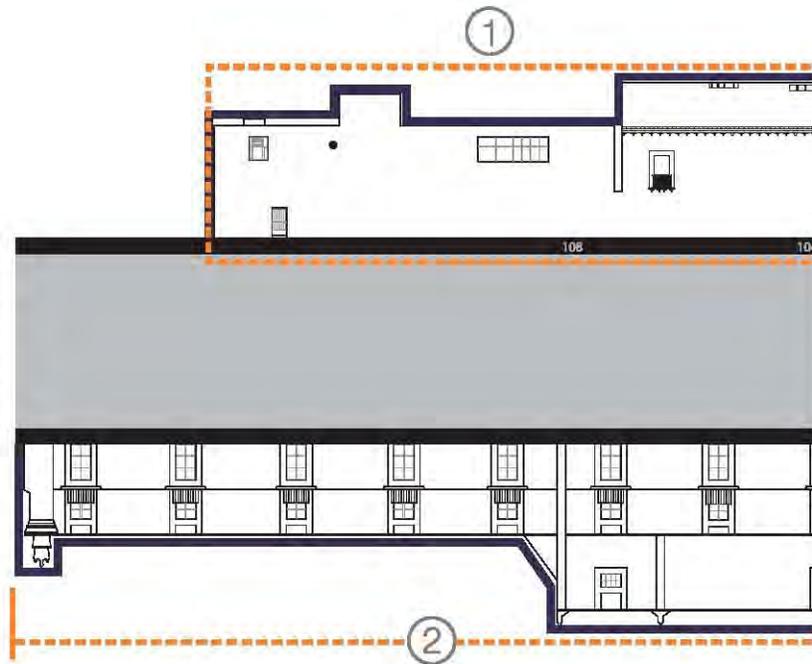


Elementos sobresalientes

- ① Fachadas con muros ciegos y vanos clausurados.
- ② La lotificación del predio puede causar monotonía en el recorrido, sin embargo el diseño arquitectónico de la fachada del Colegio rompe con su horizontalidad.

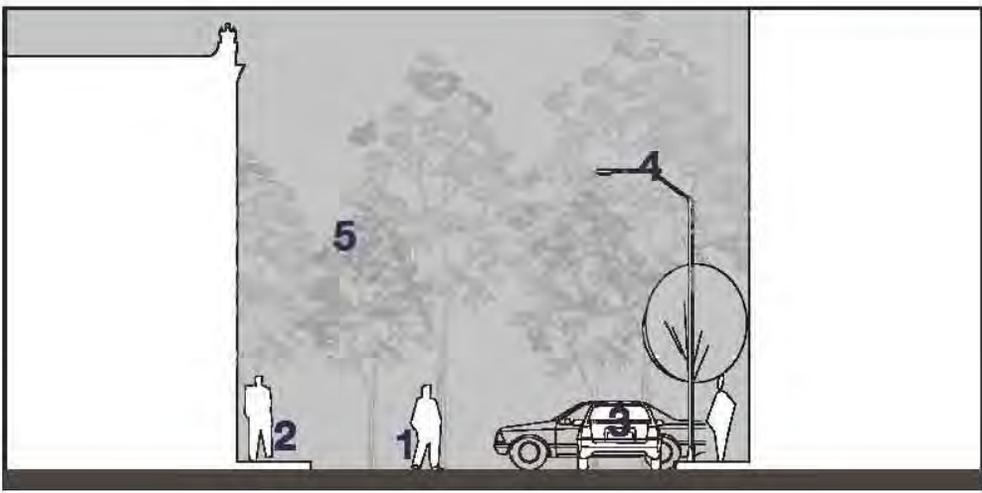
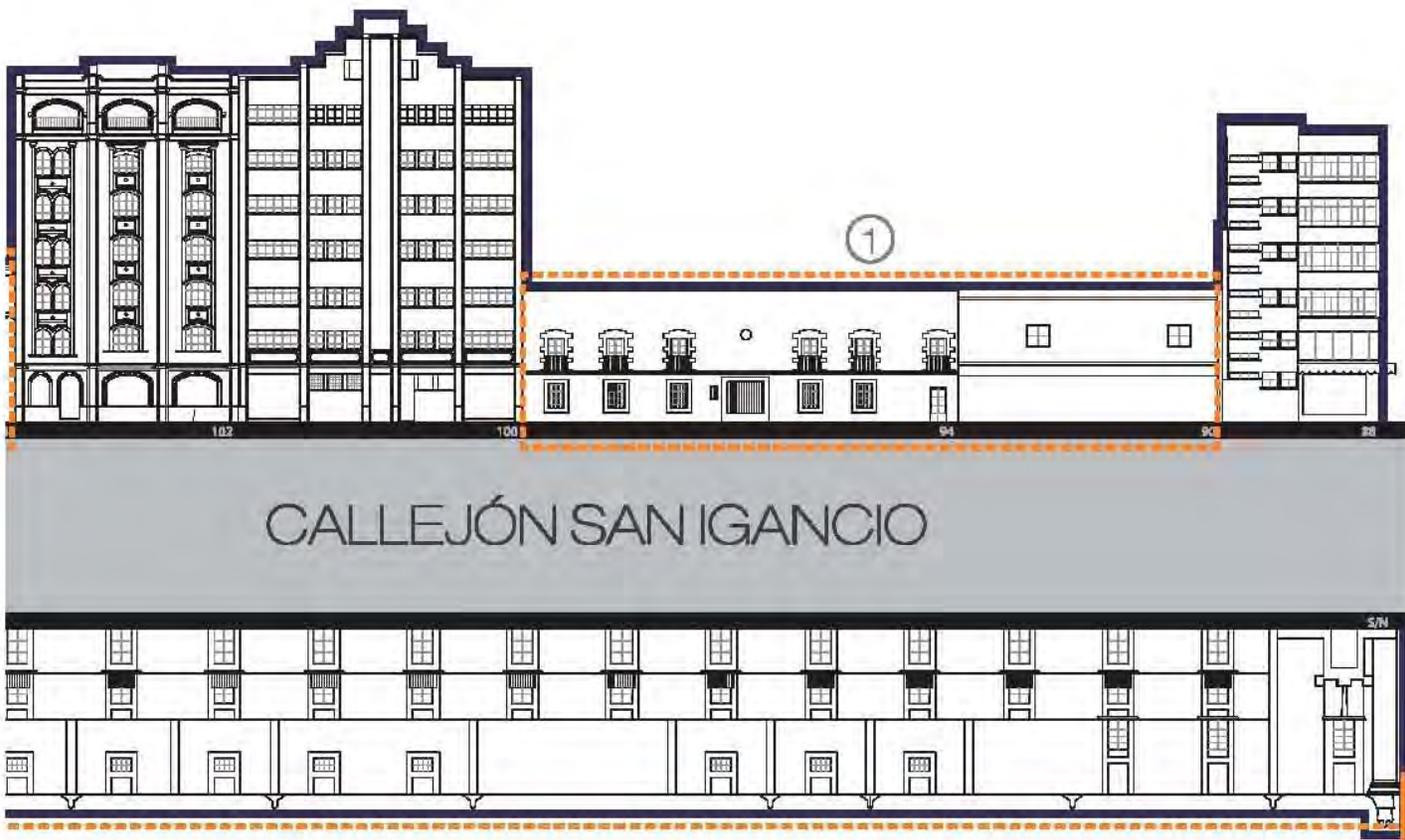


PLAZA DE LAS VIZCAÍNAS



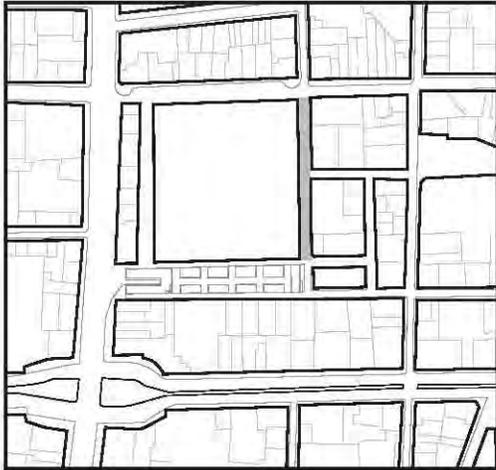
Caracterización del Espacio Público

1. Calle Cerrada . Con nulo flujo vehicular. Sólo es ocupada por estacionamiento, por lo que el carácter de la calle es peatonal.
2. Banqueta . El ancho de la banqueta es mínimo pero no existe flujo peatonal como tal.
3. Autos . La calle es utilizada para el estacionamiento de autos.
4. Mobiliario Urbano . Existe iluminación de la calle en un solo lado.
5. Comfort Climático . La presencia de vegetación en la calle es muy baja pero remata con una importante presencia de vegetación sobre la Plaza.



LECTURA DE PERFIL URBANO

Ubicación de la calle

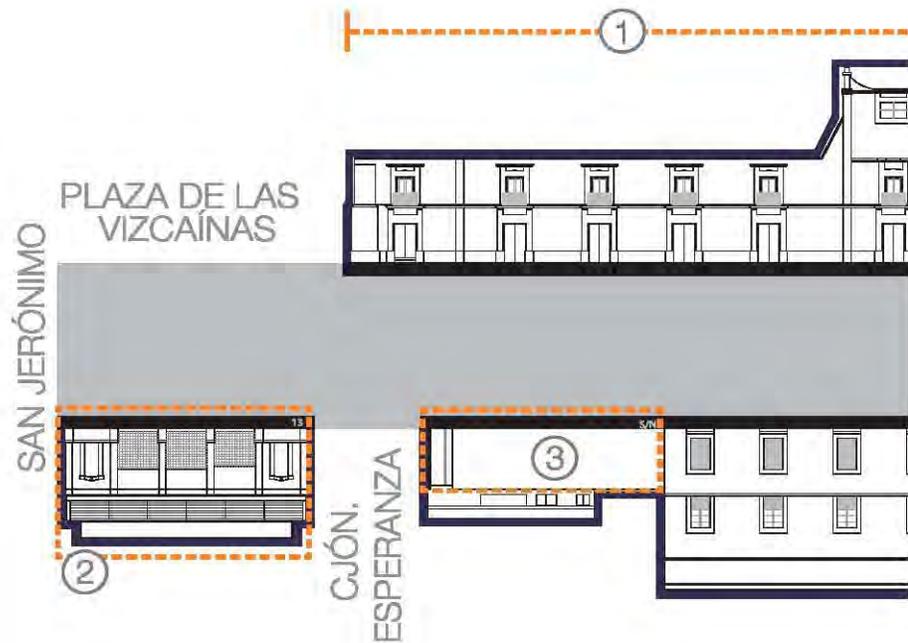


Escala gráfica



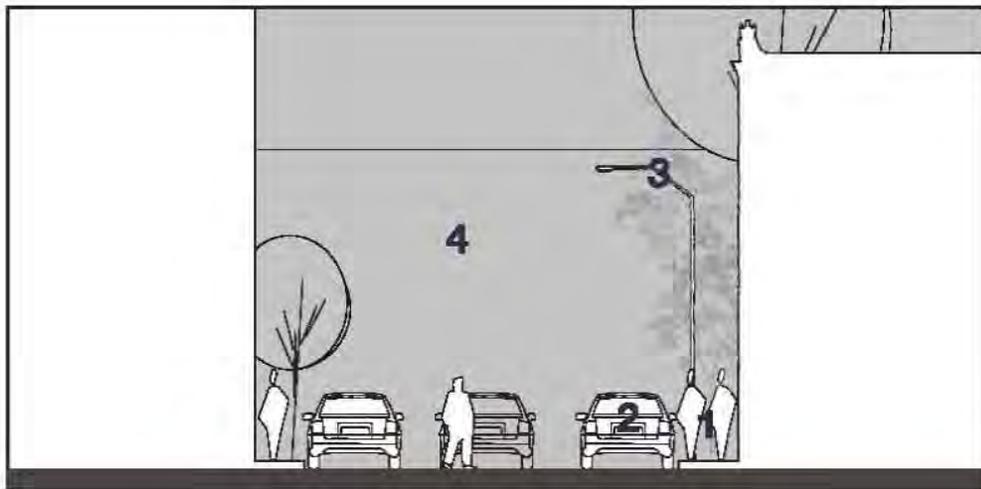
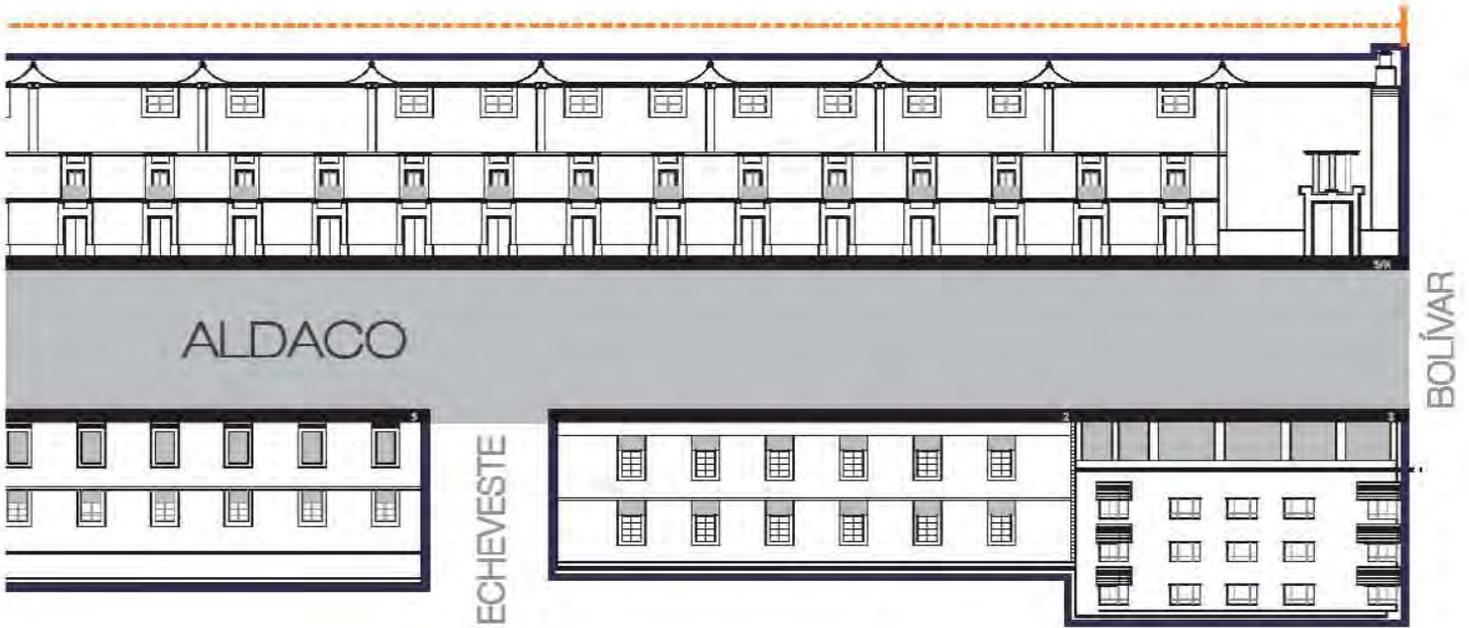
Elementos sobresalientes

- ① La lotificación del predio puede causar monotonía en el recorrido.
- ② Fachada sin mantenimiento y vanos clausurados.
- ③ Muro ciego de baja altura para ubicación en esquina.



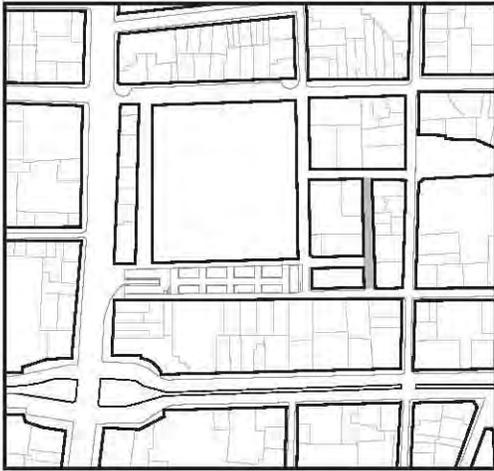
Caracterización del Espacio Público

1. Banqueta . El ancho de la banqueta es el mínimo pero no está obtaculizado.
2. Estacionamiento . Existen autos que se estacionan en esta calle y el flujo vehicular es muy reducido debido a que es una calle cerrada.
3. Mobiliario Urbano . Existe iluminación de la calle en un solo lado.
4. Comfort Climático . La vegetación existente es de poco tamaño y escasa.



LECTURA DE PERFIL URBANO

Ubicación de la calle

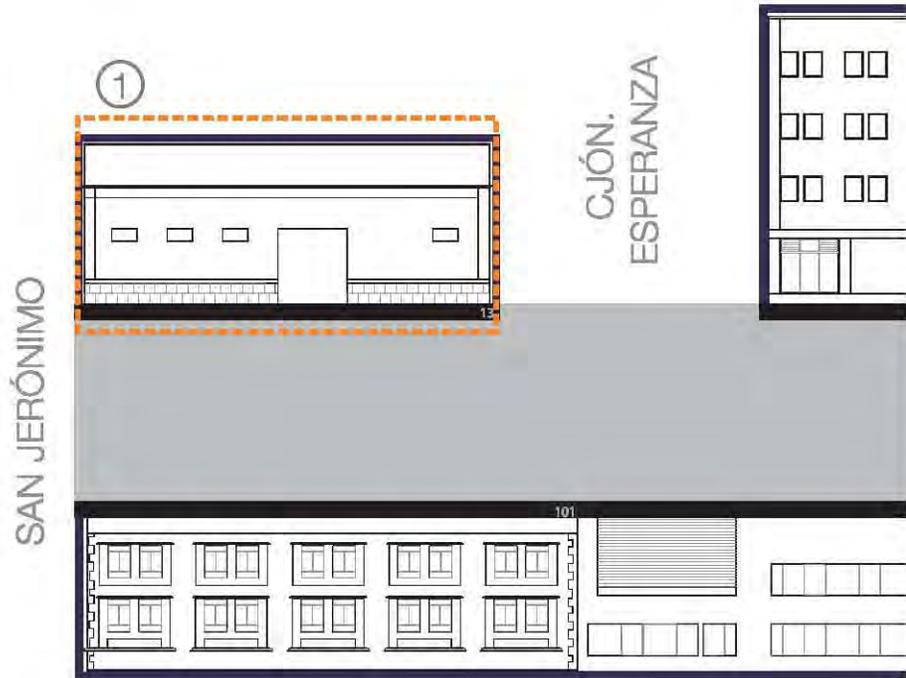


Escala gráfica



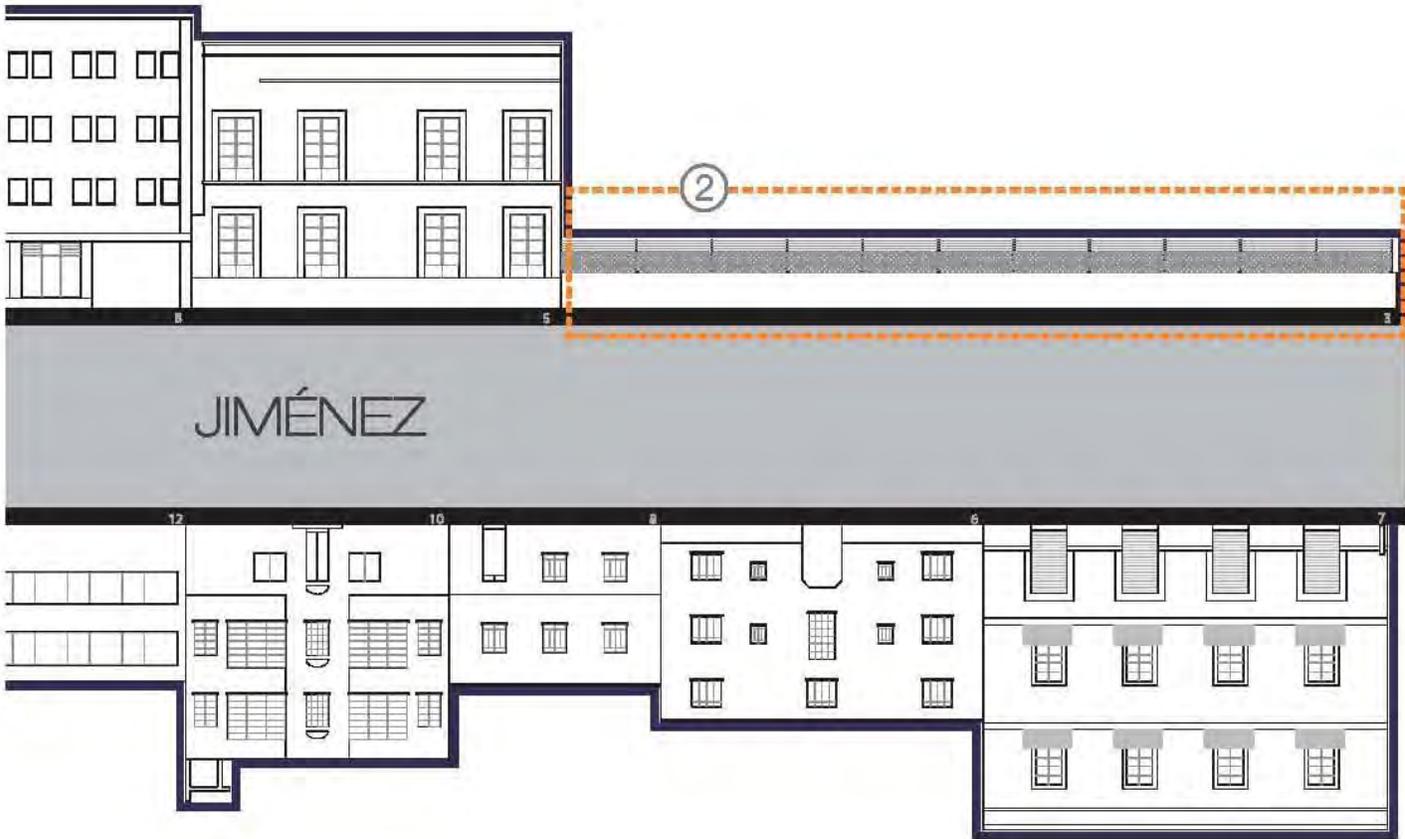
Elementos sobresalientes

- ① Fachada sin mantenimiento y vanos clausurados.
- ② Muro ciego de baja altura para ubicación en esquina.

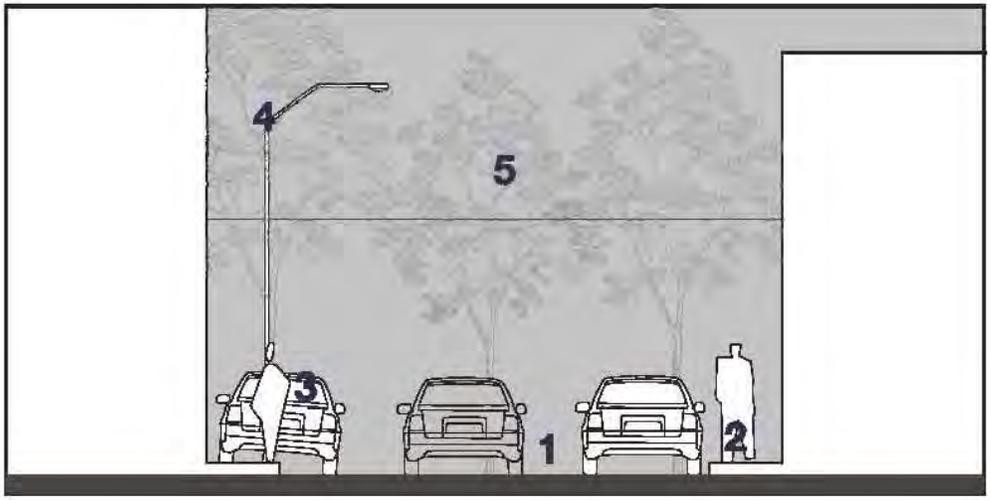


Caracterización del Espacio Público

1. Calle Cerrada . Con flujo vehicular muy bajo y de carácter vehicular y de servicios.
2. Banqueta . El ancho de las banquetas es mínimo pero suficiente para el bajo flujo peatonal que recibe.
3. Estacionamiento . El estacionamiento en vía se realiza en distintas formas, algunas veces obstruyendo la circulación peatonal.
4. Mobiliario Urbano . Existe iluminación de la calle en un solo lado.
5. Comfort Climático . No existe presencia importante de vegetación sobre la calle, sólo la que la remata pero se ubica en la calle de San Jerónimo.

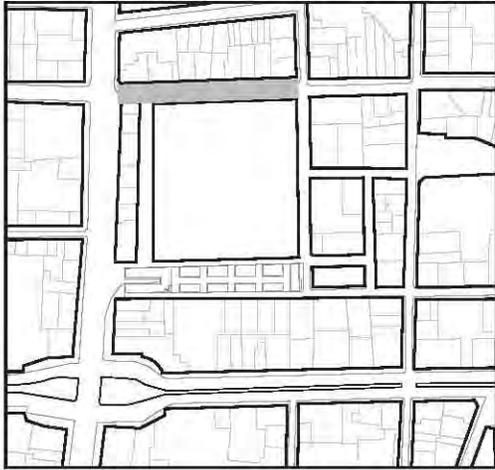


ECHAVESTE



LECTURA DE PERFIL URBANO

Ubicación de la calle

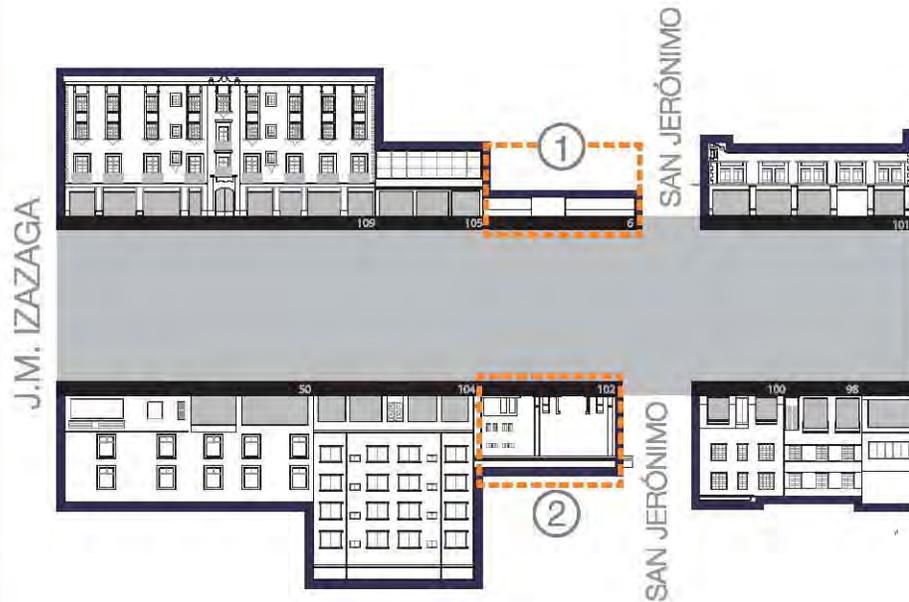


Escala gráfica



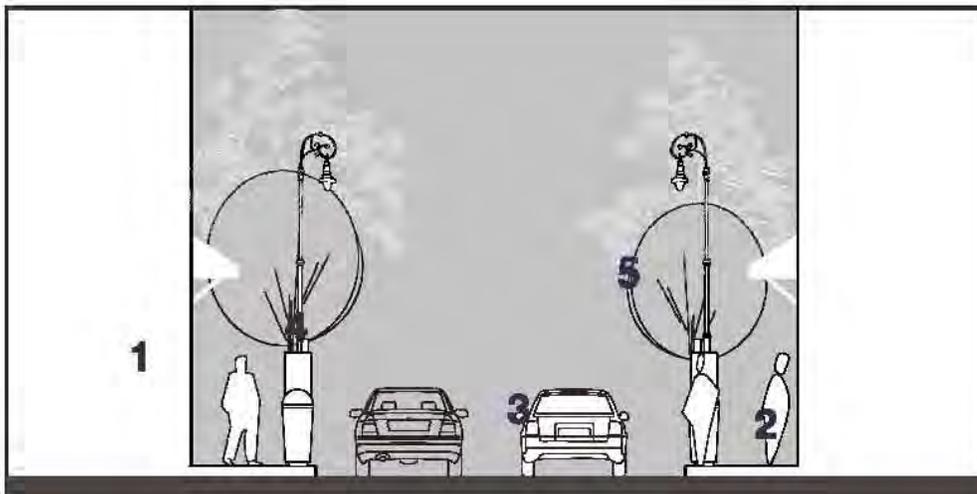
Elementos sobresalientes

- ① Muro ciego de baja altura para ubicación en esquina.
- ② Predio que por su uso (gasolinera) no genera una contención del espacio público, aumenta el flujo vehicular y pone en riesgo el peatonal.

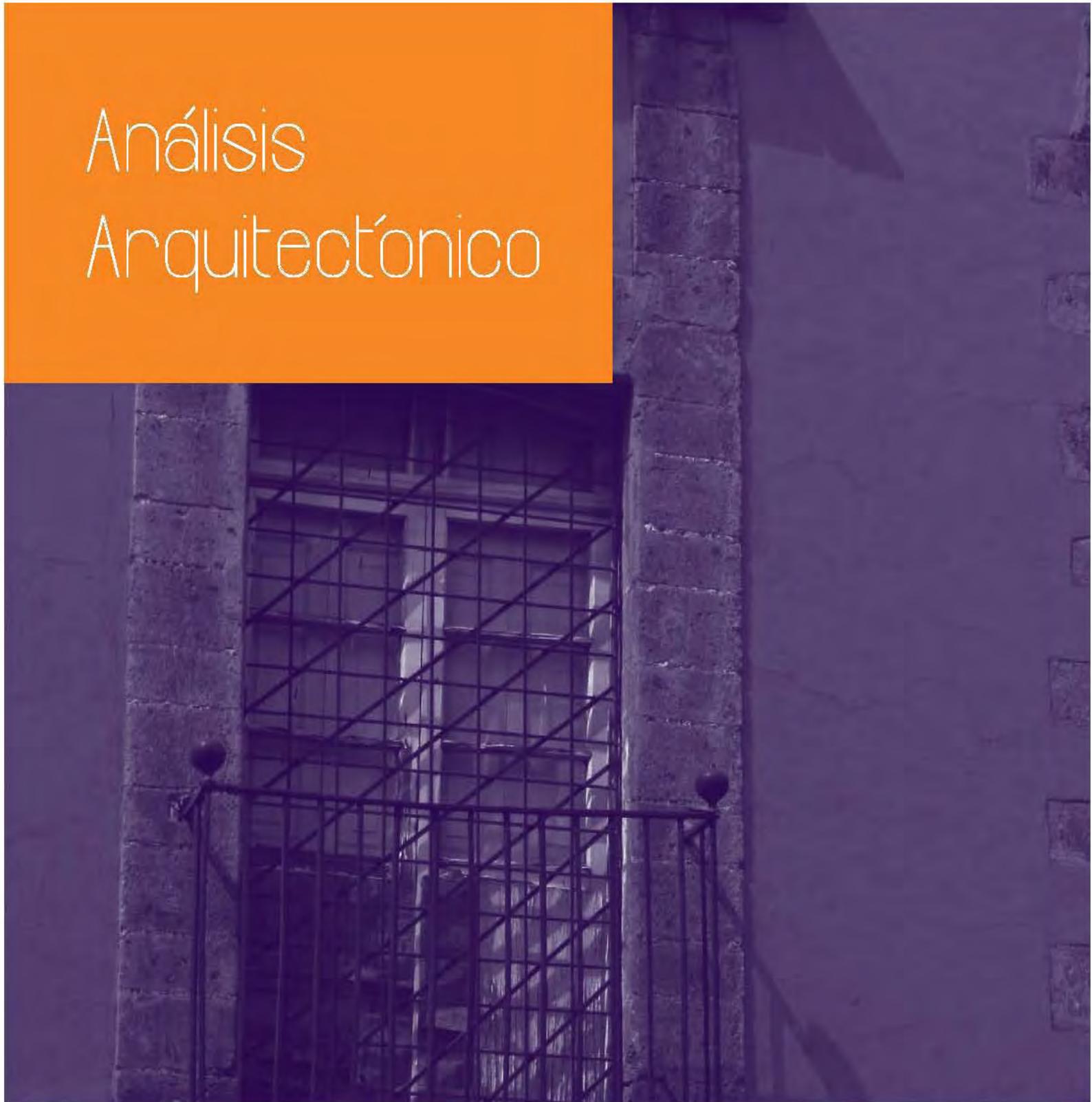


Caracterización del Espacio Público

1. Local Comercial . Algunas de las plantas de los edificios son utilizadas para comercio.
2. Banqueta . El ancho de las banquetas es cómodo aunque a veces es ocupado por transeúntes detenidos por la cantidad de oferta comercial en la calle.
3. Autos . El flujo de los autos es constante y existen suficientes instrumentos de tránsito para la interacción adecuada de los flujos vehiculares y peatonales.
4. Mobiliario Urbano . La calle cuenta con iluminación, casetas telefónicas y un buen número de depósitos de residuos en ambos lados de la circulación.
5. Comfort Climático . El tamaño y la cantidad de vegetación permiten el adecuado confort climático de la calle.



Análisis Arquitectónico





ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO

El análisis de la morfología arquitectónica de la zona de estudio se realizó mediante la selección de cinco predios por cada uso representativo de la zona, con el fin de poder apreciar las diferencias y similitudes entre los predios con la misma función.

El análisis de los predios se realiza desde el punto de vista arquitectónico y urbano. Por un lado, se analiza estrictamente la morfología arquitectónica del edificio, resaltando las principales características de su diseño. En segundo lugar, se analiza la interacción de la arquitectura del edificio en particular con su contexto inmediato y sus distintos niveles de integración urbana.

Las fichas de análisis que se realizaron abarcan los elementos a continuación descritos:

Nombre o tipo de edificio y dirección

Identificación

- . Localización en planta
- . Fotografía del predio

Información

- . Tipo de edificación: en relación a su manzana
- . Convivencia de usos: usos en el predio, alzado esquemático de usos

Alzados

- . Alzado de cada fachada del predio: Análisis de morfología arquitectónica
- . Generación de espacio público

Morfología Arquitectónica

- . Variación de alturas
- . Adaptación de uso
- . Simbología para resaltar en los alzados:
 - elementos singulares y repetitivos
 - simetría en la composición
 - accesos peatonales, vehiculares y a locales comerciales
 - módulo de diseño en fachada

Integración urbana

- . Geometría/Proporción: geometría del predio, ejes de composición principales y secundarios
- . Circulación/Uso: área de circulación y áreas utilizables
- . Partido arquitectónico: zonificación general de usos
- . Estructura: Criterio estructural general, módulo, proporción del claro

Alzados de calle

- Alzado de cada fachada del predio y sus edificios colindantes, para diagnosticar la integración urbana
- Alturas: disparidad, uniformidad, disparidad/unidad

Integración urbana

- Proporción altura/calle: referida a un alzado
- Continuidad de la fachada urbana: entrepisos, altura de planta baja, proporción vano-macizo, proporción y geometría de vanos
- Integración volumétrica al contexto: altura general, proporción ancho-altura, elementos salientes y geometría del volumen
- Integración entre interior y exterior: dependiendo de la cantidad de espacios semipúblicos

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

- Respetuoso-agresivo: de acuerdo a los parámetros de integración urbana

Espacios semipúblicos

- Balcones, patio y/o terrazas

Estilo

- Neoclásico: o con alguna referencia a él
- Eclético: combinación de estilos
- Moderno: referencia al Movimiento Moderno
- Ninguno

EDIFICIO COMERCIAL, SOLAR 101 ANÁLISIS TIPOLOGICO

Identificación

FOTO

Tipo de edificación

edificio en esquina edificio entre construcciones edificio aislado

Convivencia de usos

uso 1 uso 2 USO 3 (uso 1)

Morfología arquitectónica

- Variedad de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos angulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos pedestales
- Accesos vehiculares
- Accesos de servicios
- Módulo

Alzados

CALLE

CALLE

CALLE

Geometría/Proporción **Circulación/Espacio uso** **Partido arquitectónico** **Estructura**

Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos

balcones patios terrazas

Estilo

neoclásico eclético moderno ninguno

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

MORFOLOGÍA ARQUITECTÓNICA

INTEGRACIÓN URBANA

Uso Comercial

Los edificios dedicados exclusivamente al comercio ocupan un alto porcentaje del suelo de la zona.

Se caracterizan por tener clausurados o en mal estado los vanos de los niveles superiores pues generalmente los ocupan como bodegas mientras que la actividad comercial se realiza en planta baja.

Muchos de estos edificios eran habitacionales y fueron adaptando su uso al comercial por lo que su morfología arquitectónica se encuentra integrada al contexto.

Otros, en cambio, se construyeron específicamente para la actividad comercial por lo que su integración urbana es superficial y se basa únicamente en el diseño de vanos de sus fachadas.

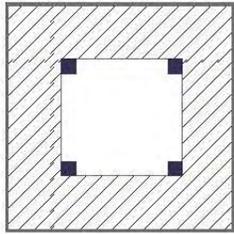
Aunque la mayoría trata de integrarse -volumétrica y arquitectónicamente- al contexto, su uso propicia el deterioro de la construcción y que la vida pública se desarrolle sólo durante el día.

Predomina el uso de la planta libre. y los elementos arquitectónicos y amueblado flexibles y desmontables.

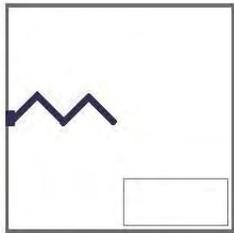
Los giros comerciales varían, encontramos por ejemplo: imprenta, papelería, venta de instrumentos musicales, electrónica, etc.



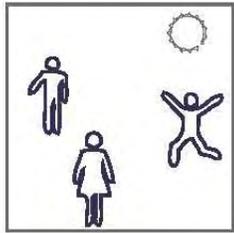
■ Predios con uso comercial



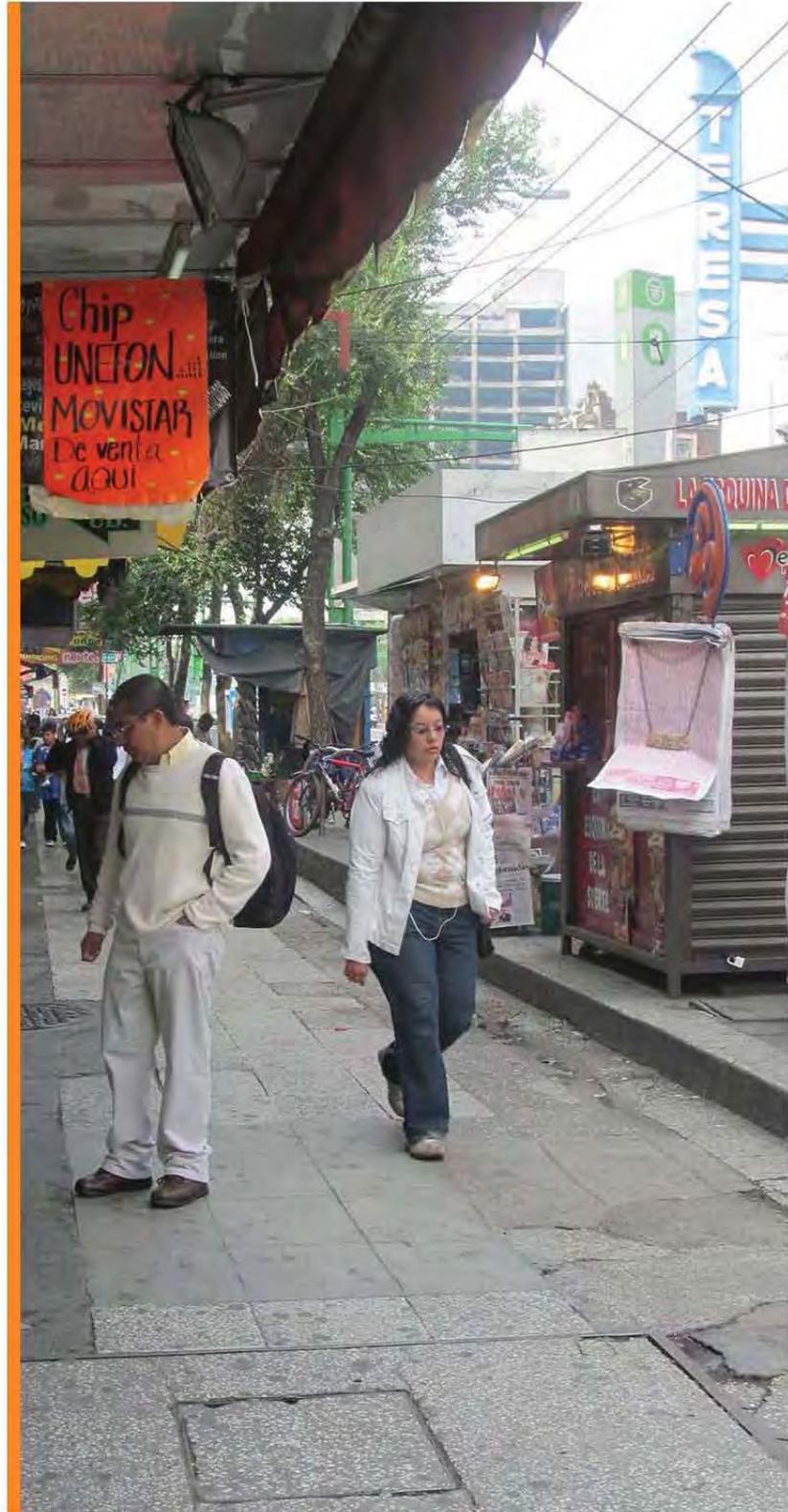
Plantas libres



Flexibilidad arquitectónica

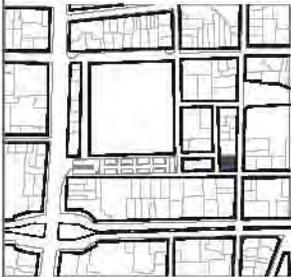


Vida pública diurna



EDIFICIO COMERCIAL. BOLÍVAR 101 ANÁLISIS TIPOLOGICO

Identificación



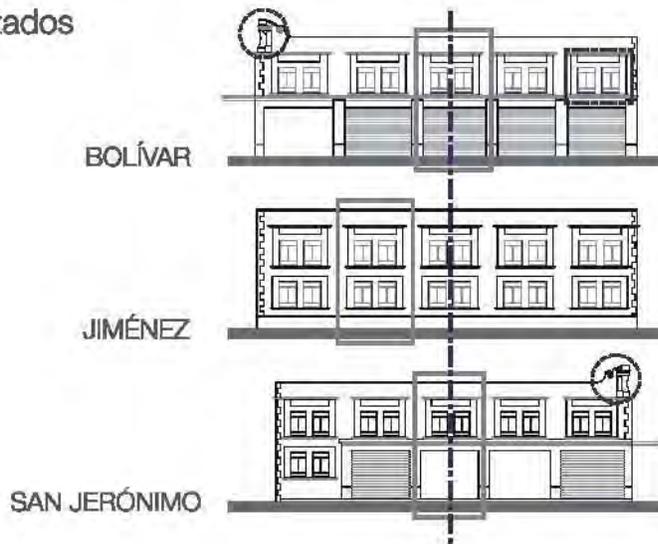
Tipo de edificación



Convivencia de usos



Alzados

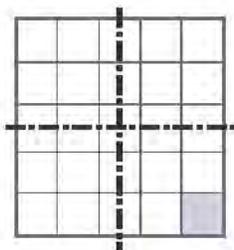


Morfología arquitectónica

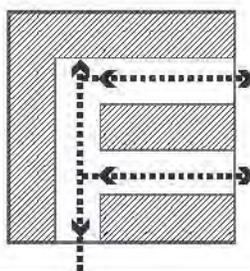
- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Acceso a local comercial
- Módulo



Geometría/Proporción



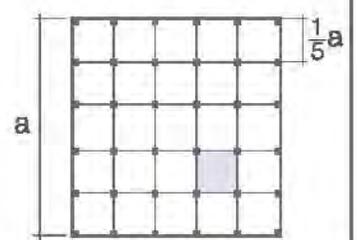
Circulación/Usos



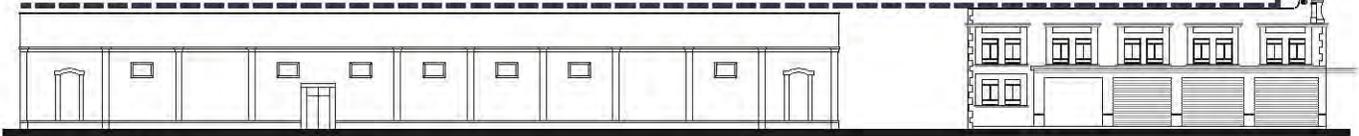
Partido arquitectónico



Estructura

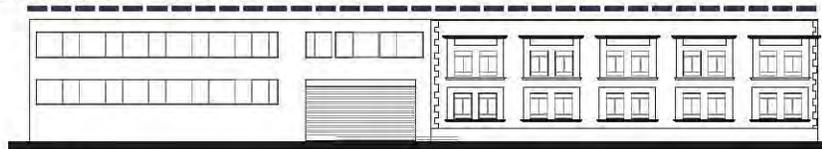


UNIFORMIDAD EN ALTURAS



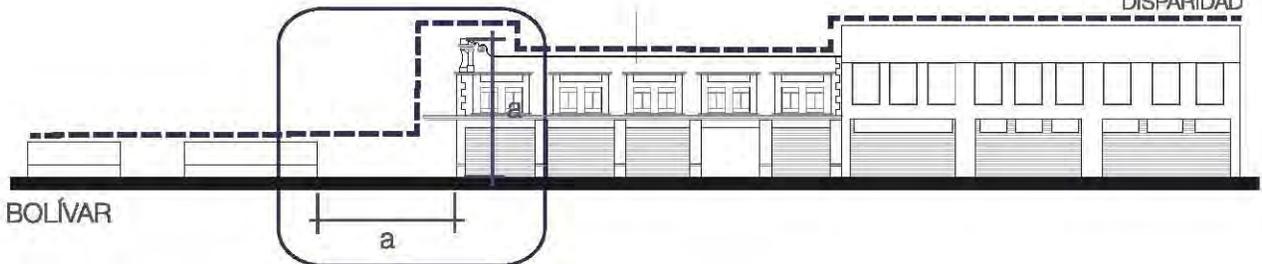
SAN JERÓNIMO

UNIFORMIDAD EN ALTURAS



JIMÉNEZ

DISPARIDAD



BOLÍVAR

Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

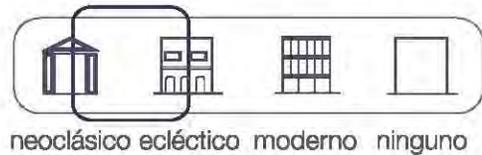
- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos

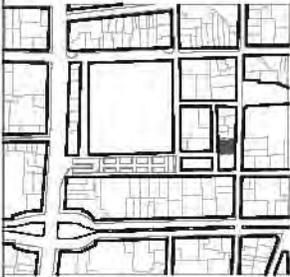


Estilo



EDIFICIO COMERCIAL. BOLÍVAR 97-99 ANÁLISIS TIPOLOGICO

Identificación



Tipo de edificación

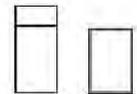


Convivencia de usos

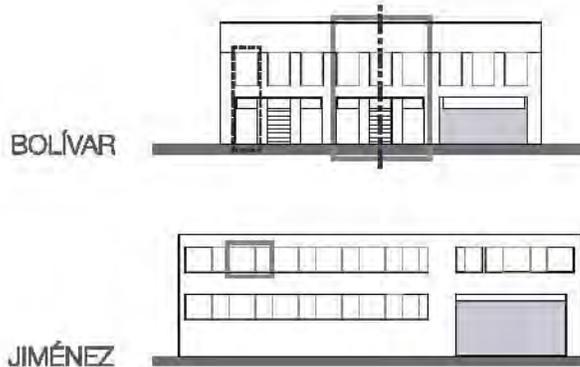


Morfología arquitectónica

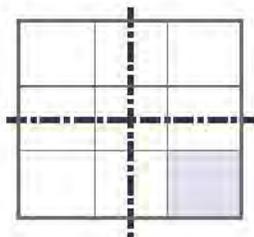
- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Acceso a local comercial
- Módulo



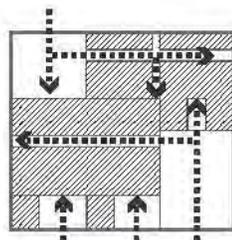
Alzados



Geometría/Proporción



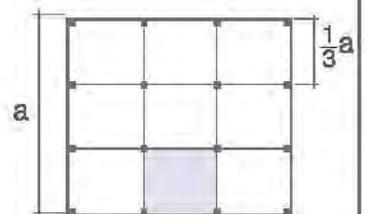
Circulación/Uso

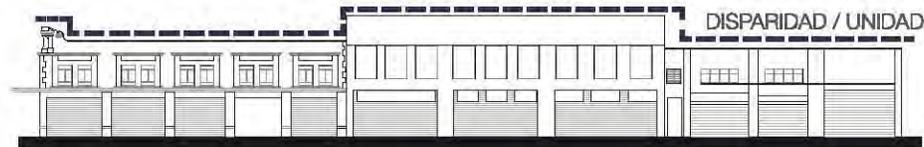


Partido arquitectónico

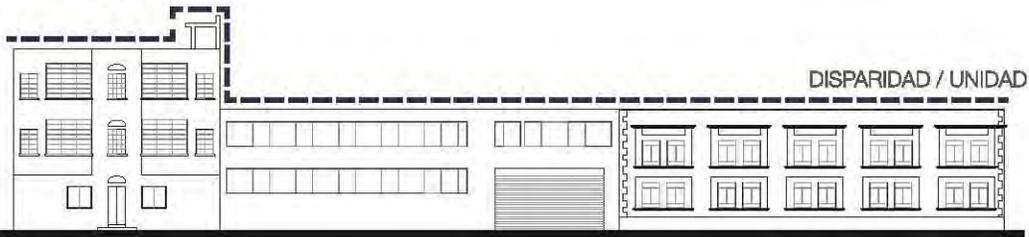


Estructura

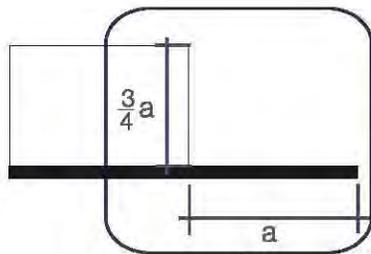




BOLÍVAR



JIMÉNEZ



Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

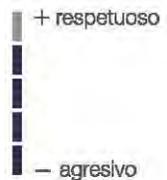
- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

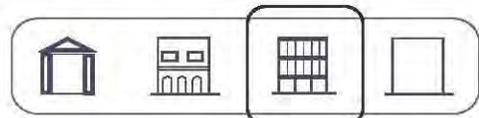
Espacios semipúblicos



balcones patios terrazas



Estilo



neoclásico ecléctico moderno ninguno

Identificación



Tipo de edificación

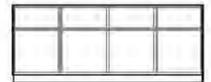


Convivencia de usos

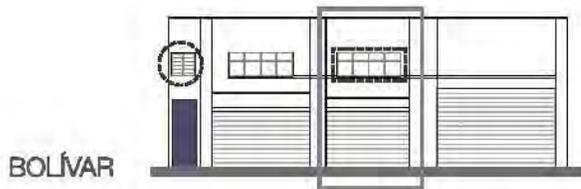


Morfología arquitectónica

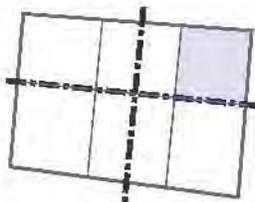
- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Accesos a local comercial
- Módulo



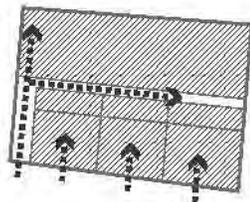
Alzados



Geometría/Proporción



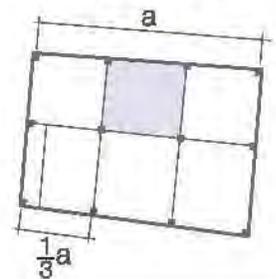
Circulación/Uso

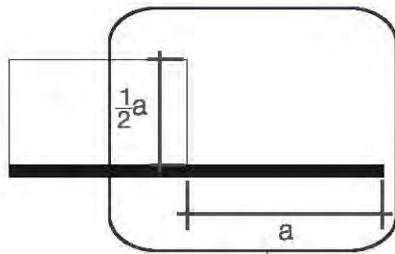


Partido arquitectónico



Estructura





Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

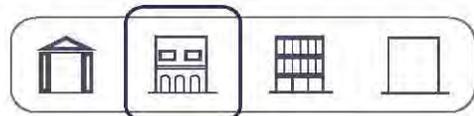
Espacios semipúblicos



balcones patios terrazas



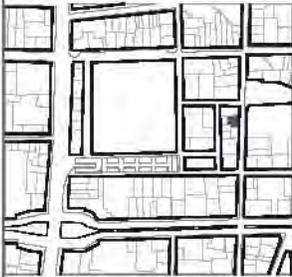
Estilo



neoclásico ecléctico moderno ninguno

EDIFICIO COMERCIAL. BOLÍVAR 93 ANÁLISIS TIPOLOGICO

Identificación



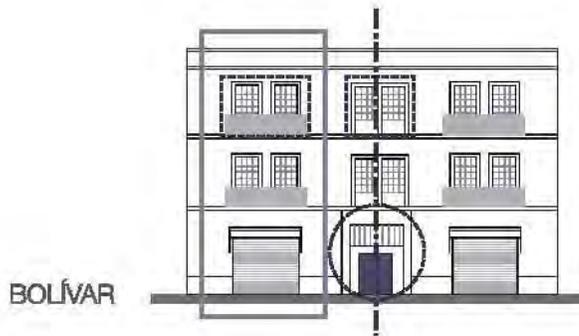
Tipo de edificación



Convivencia de usos



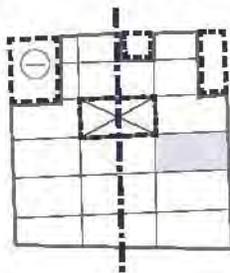
Alzados



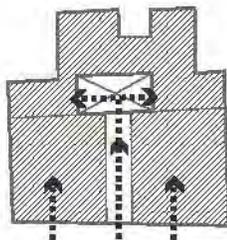
Morfología arquitectónica

- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Accesos a local comercial
- Módulo

Geometría/Proporción



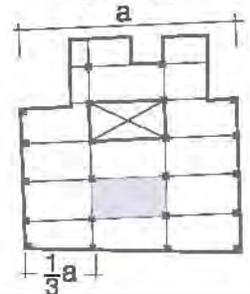
Circulación/Uso



Partido arquitectónico

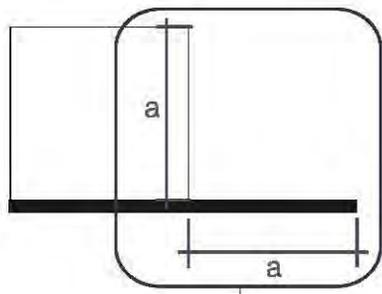


Estructura





BOLÍVAR



Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

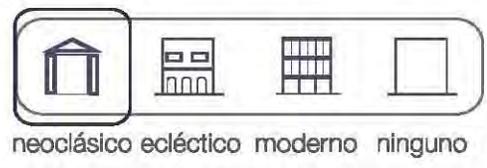
- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Díálogo con el entorno

Espacios semipúblicos

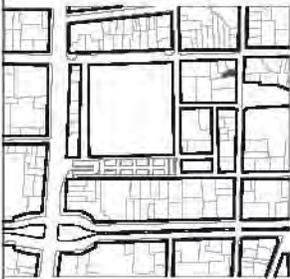


Estilo



EDIFICIO COMERCIAL. BOLÍVAR 85 ANÁLISIS TIPOLÓGICO

Identificación



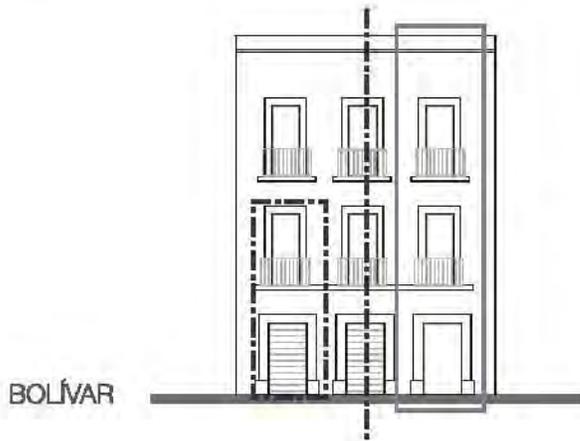
Tipo de edificación



Convivencia de usos

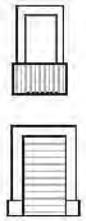


Alzados



Morfología arquitectónica

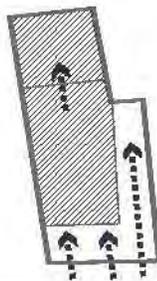
- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Accesos a local comercial
- Módulo



Geometría/Proporción



Circulación/Usos



Partido arquitectónico planta baja

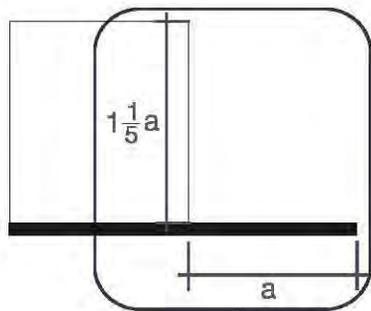


Partido arquitectónico primer y segundo nivel





BOLÍVAR



Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

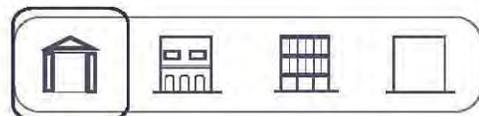
Espacios semipúblicos



balcones patios terrazas



Estilo



neoclásico ecléctico moderno ninguno

Uso Habitacional con comercio en planta baja

La morfología arquitectónica de los edificios coloniales permitió que varios de ellos incorporaran el uso comercial en sus plantas bajas debido a que los vanos de piso a techo en contacto con la vía pública eran ideales para la oferta de productos.

Además se tenía la ventaja de contar con un accesos independientes para los locales y hacia el interior del edificios, separando la actividad comercial del interior habitacional.

A su vez, la mayoría de estos edificios cuenta con patios interiores o cubos de luz para la iluminación y ventilación de los departamentos.

Existe una integración entre el interior y el exterior a través de los balcones y terrazas con los que cuentan sus vanos.

Su integración urbana es, generalmente, buena ya que el uso comercial atrae vida pública al predio y el habitacional la conserva hasta la noche.

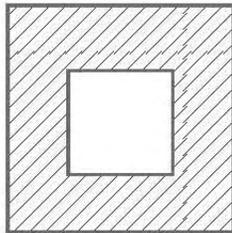
El diseño arquitectónico se basa en los vanos de iluminación y ventilación de la vivienda que se repiten a lo largo de las fachadas.



■ Predios con uso habitacional con comercio en planta baja



Accesos independientes



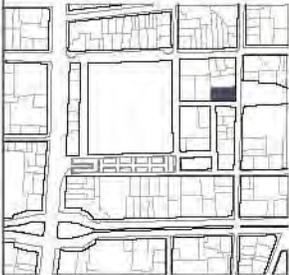
Patios Interiores



Vida pública diurna y nocturna



Identificación



Tipo de edificación

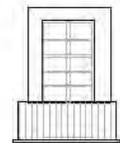


Convivencia de usos

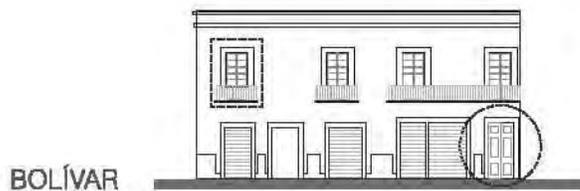
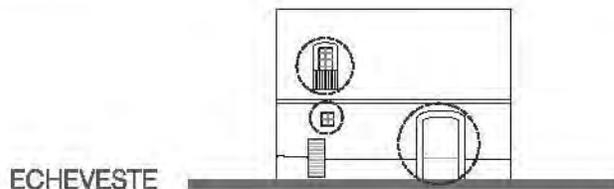


Morfología arquitectónica

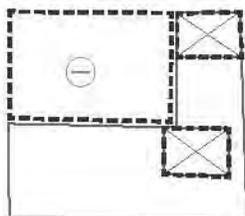
- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Acceso a local comercial
- Módulo



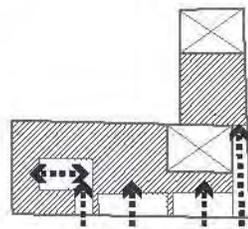
Alzados



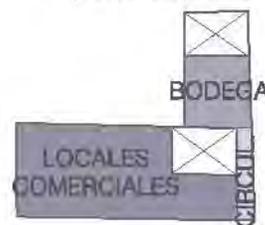
Geometría/Proporción



Circulación/Uso



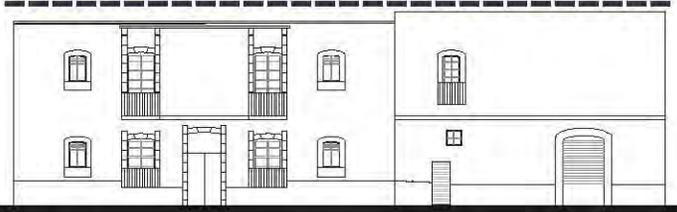
Partido arquitectónico planta baja



Partido arquitectónico primer nivel

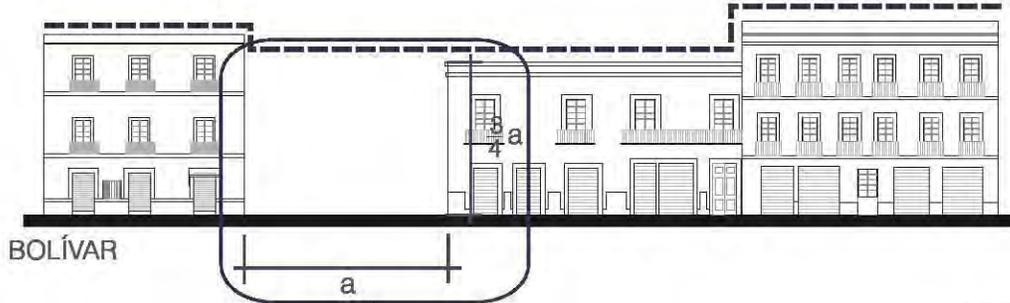


UNIFORMIDAD EN ALTURAS



ECHEVESTE

DISPARIDAD/UNIDAD



Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

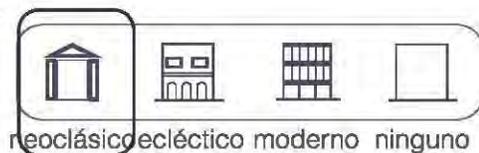
- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos

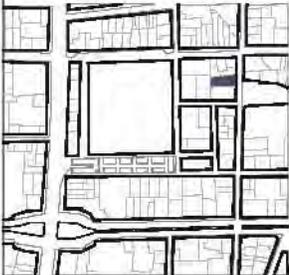


Estilo



EDIFICIO USO MIXTO. BOLÍVAR 87 ANÁLISIS TIPOLOGICO

Identificación



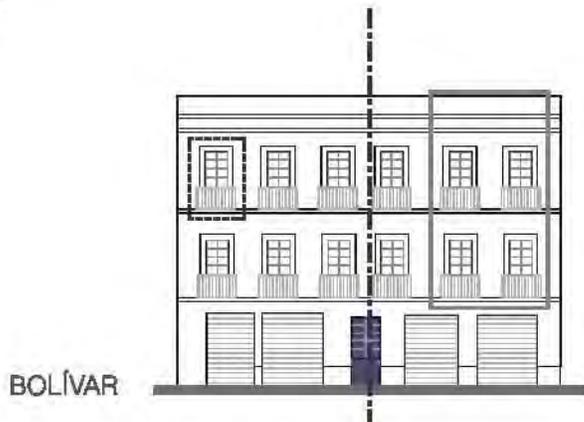
Tipo de edificación



Convivencia de usos

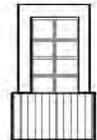


Alzados

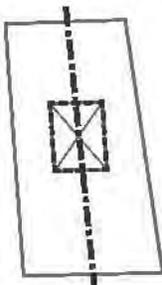


Morfología arquitectónica

- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Acceso a local comercial
- Módulo



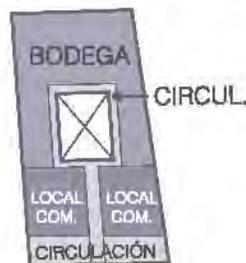
Geometría/Proporción



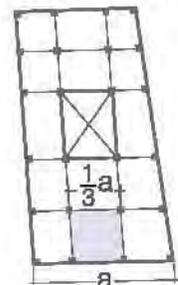
Circulación/Uso



Partido arquitectónico



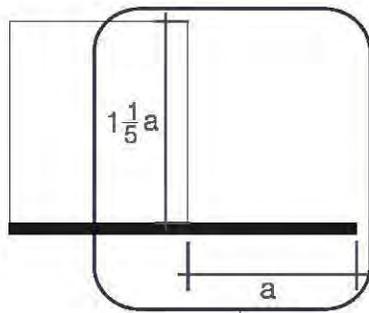
Estructura



UNIFORMIDAD EN ALTURAS



BOLÍVAR



Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

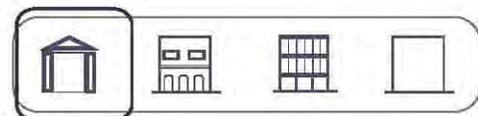
- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



Estilo



neoclásico ecléctico moderno ninguno

+ respetuoso

- agresivo

EDIFICIO USO MIXTO. ECHEVESTE 7 ANÁLISIS TIPOLOGICO

Identificación



Tipo de edificación

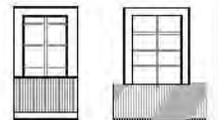


Convivencia de usos

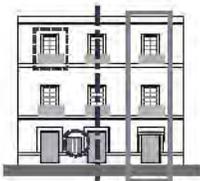


Morfología arquitectónica

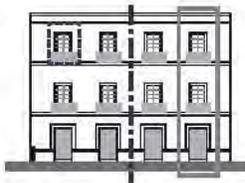
- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Acceso a local comercial
- Módulo



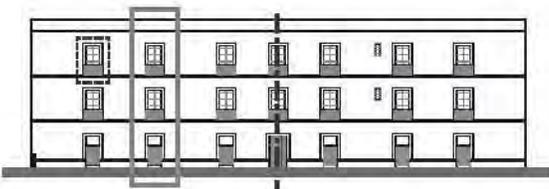
Alzados



BOLÍVAR

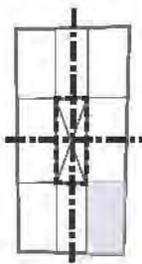


JIMÉNEZ



ECHEVESTE

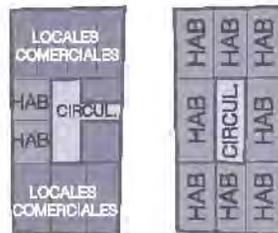
Geometría/Proporción



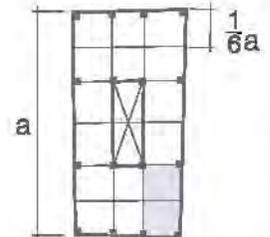
Circulación/Uso



Partido arquitectónico



Estructura

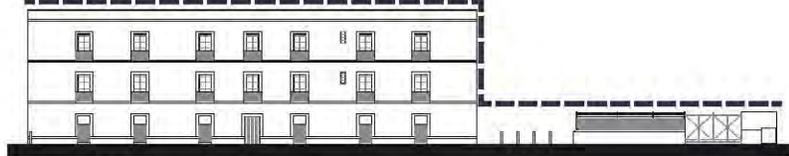


DISARIDAD/UNIDAD



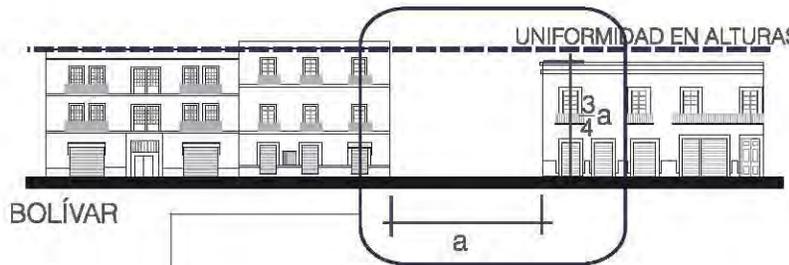
JIMÉNEZ

DISPARIDAD



ECHEVESTE

UNIFORMIDAD EN ALTURAS



BOLÍVAR

+ respetuoso

- agresivo

Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



balcones



patios

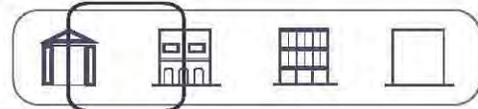


terrazas

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

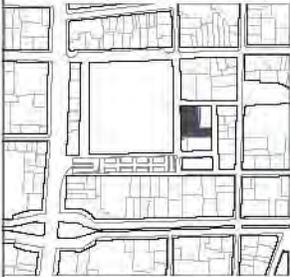
Estilo



neoclásico ecléctico moderno ninguno

EDIFICIO USO MIXTO. ECHEVESTE 5 ANÁLISIS TIPOLOGICO

Identificación



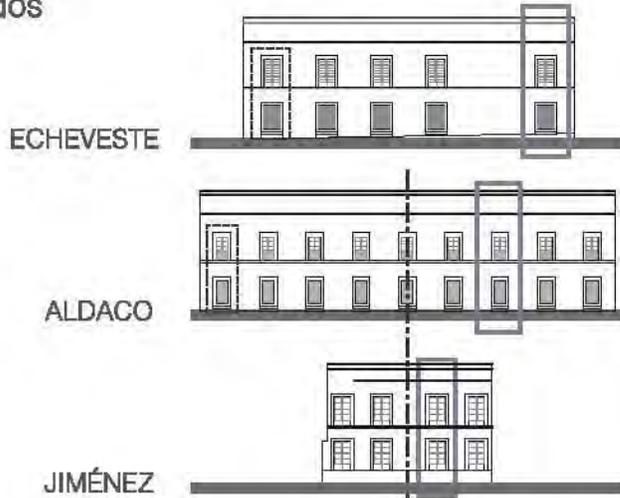
Tipo de edificación



Convivencia de usos



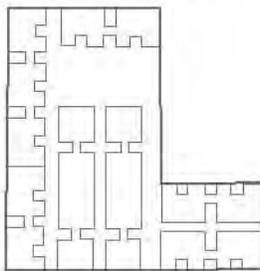
Alzados



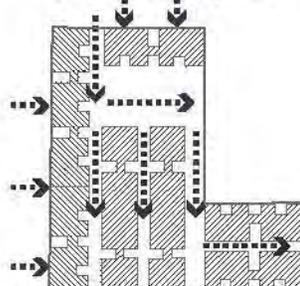
Morfología arquitectónica

- Variación de alturas
 - Adaptación de uso
 - Elementos singulares
 - Elementos repetitivos
 - Simetría
 - Accesos peatonales
 - Accesos vehiculares
 - ▨ Accesos a local comercial
 - Módulo
-

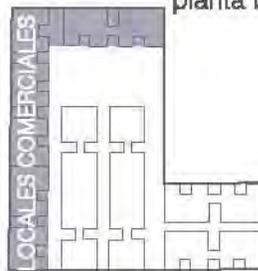
Geometría/Proporción



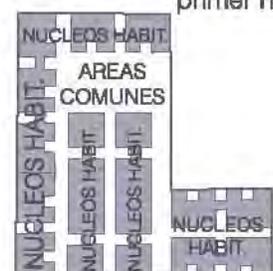
Circulación/Uso



Partido arquitectónico planta baja



Partido arquitectónico primer nivel

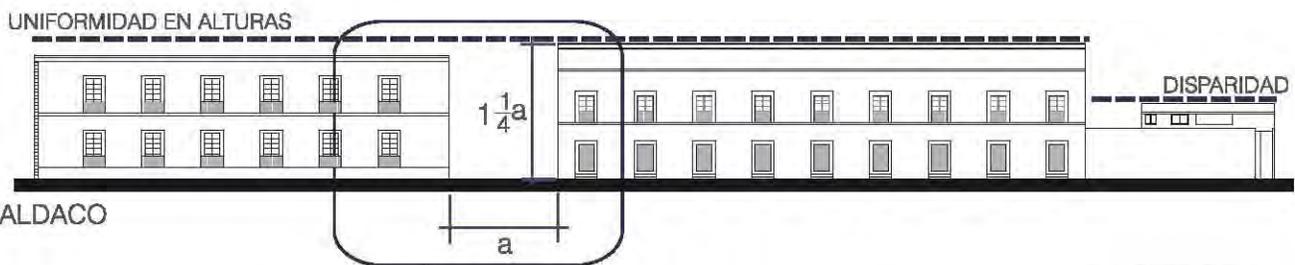




ECHEVESTE



JIMÉNEZ



ALDACO

Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

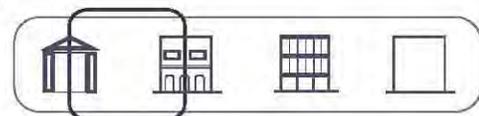
- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



Estilo

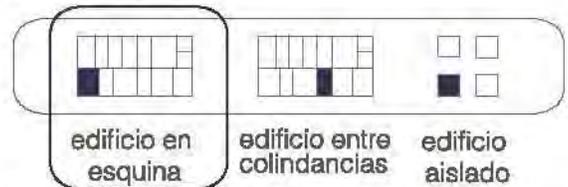


neoclásico ecléctico moderno ninguno

Identificación



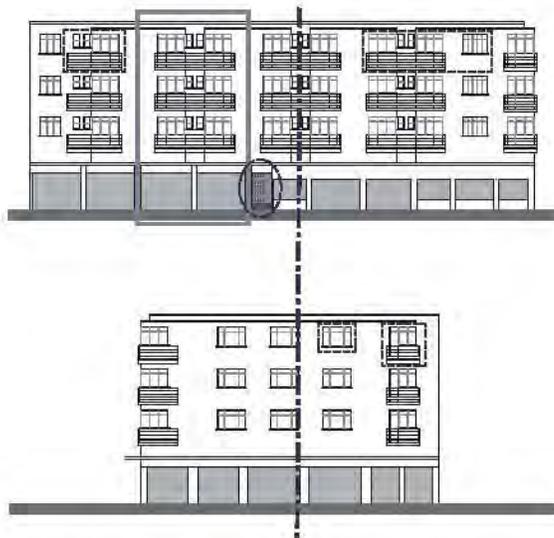
Tipo de edificación



Convivencia de usos



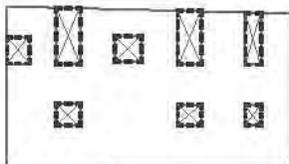
Alzados



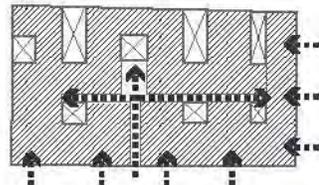
Morfología arquitectónica

- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Accesos a local comercial
- Módulo

Geometría/Proporción



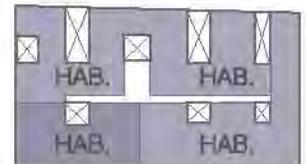
Circulación/Usos

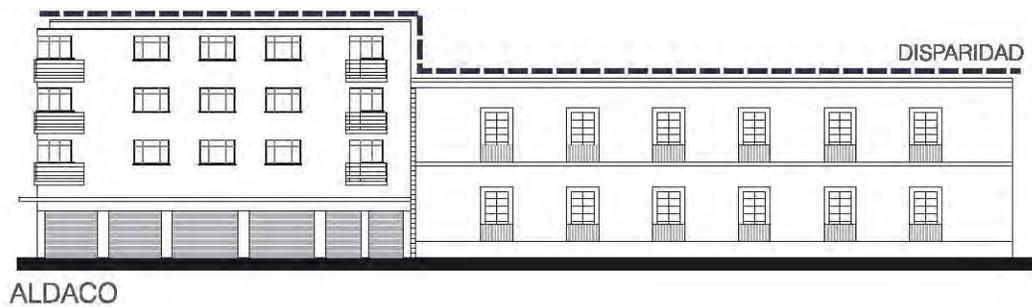


Partido arquitectónico planta baja

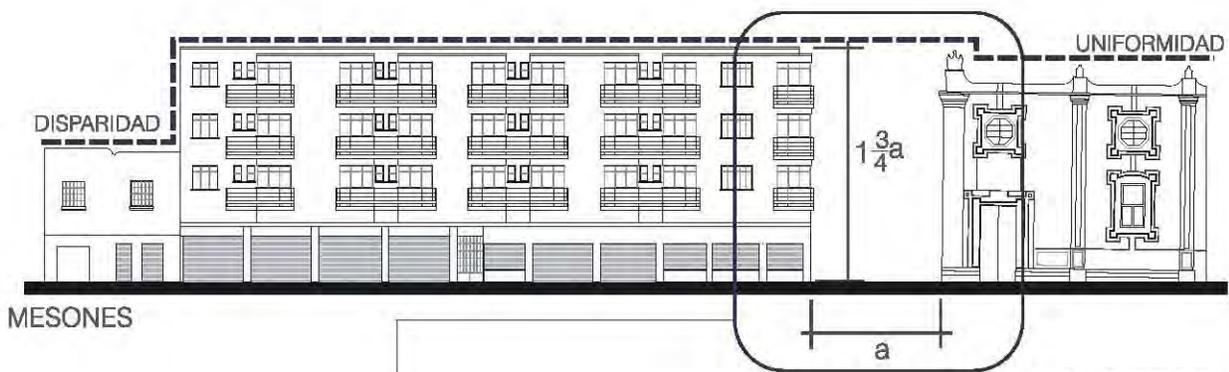


Partido arquitectónico primer nivel





ALDACO



MESONES

Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

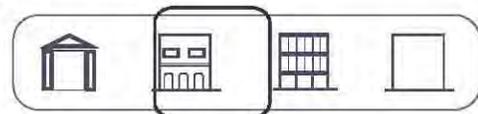
- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



Estilo



neoclásico ecléctico moderno ninguno



Uso Habitacional

Aunque en menor cantidad, la zona todavía cuenta con edificios de uso exclusivamente habitacional con un lenguaje arquitectónico similar.

Utilizan patios interiores y núcleos de circulación vertical para realizar la distribución hacia las viviendas.

Cada planta tiene de dos a cuatro departamentos con vista hacia la calle o a los patios interiores.

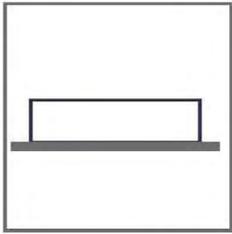
Algunas viviendas cuentan con balcones y/o terrazas en cada uno de sus vanos. El diseño de sus vanos se realiza de manera singular en cada edificio, sus remates, el diseño de la herrería y otros detalles de éstos son característicos en cada construcción.

Predomina la horizontalidad en los volúmenes; en general no rebasan los cuatro niveles.

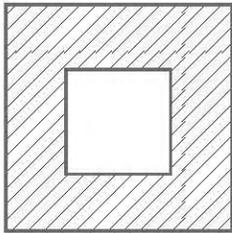
Los edificios de construcción más reciente se integran al contexto por la proporción de sus vanos y la relación vano macizo y algunos de ellos destinan la planta baja para estacionamiento.



Predios con uso habitacional



Horizontalidad



Patios Interiores



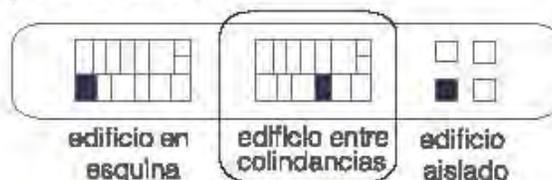
Vida pública diurna y nocturna



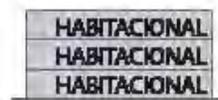
Identificación



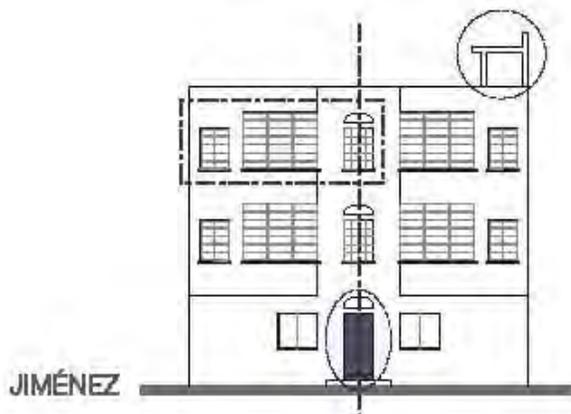
Tipo de edificación



Convivencia de usos



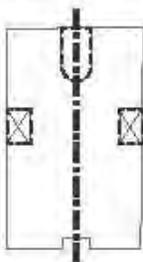
Alzados



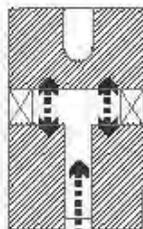
Morfología arquitectónica

- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Acceso a local comercial
- Módulo

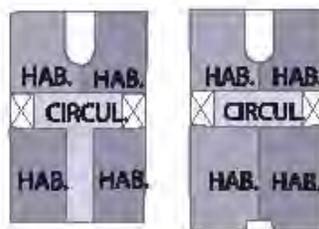
Geometría/Proporción



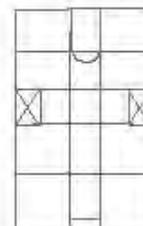
Circulación/Usos

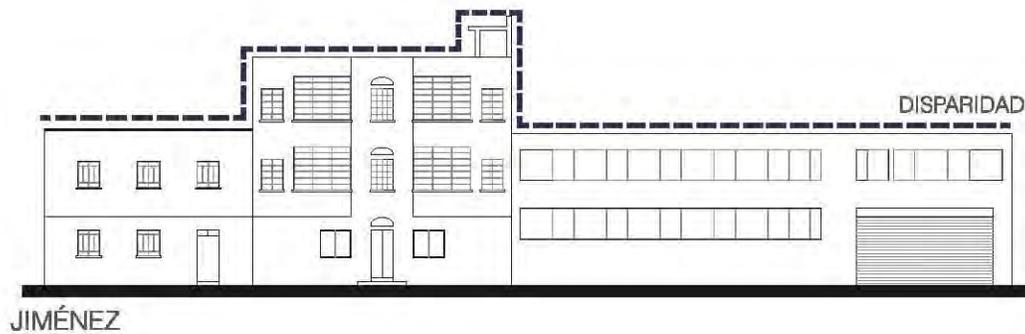


Partido arquitectónico



Estructura





Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

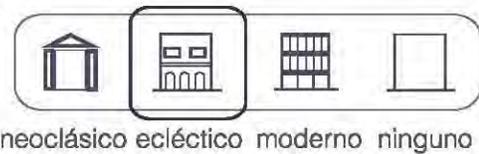
- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



Estilo



EDIFICIO HABITACIONAL. JIMÉNEZ 8 ANÁLISIS TIPOLOGICO

Identificación



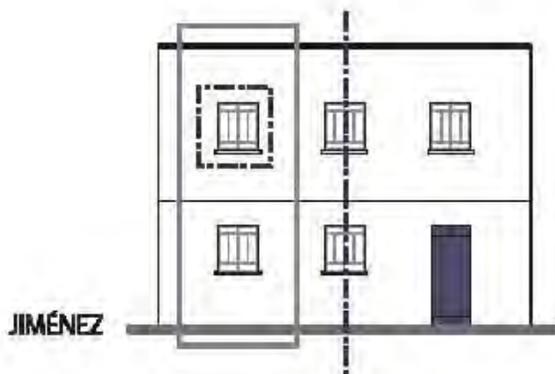
Tipo de edificación



Convivencia de usos



Alzados

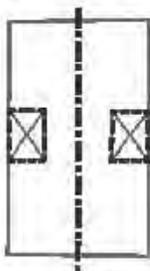


Morfología arquitectónica

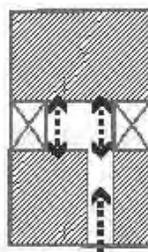
- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Acceso a local comercial
- Módulo



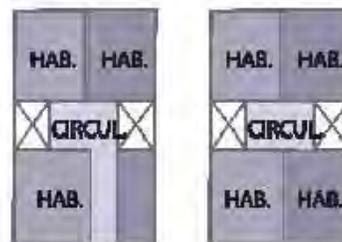
Geometría/Proporción



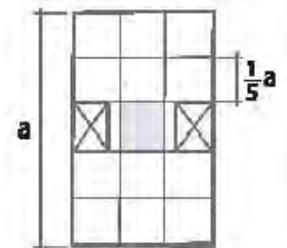
Circulación/Usos



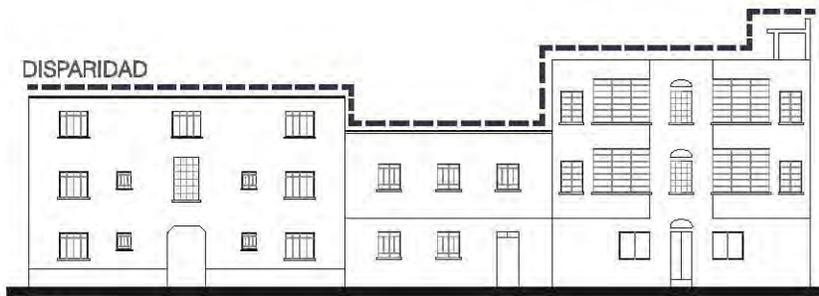
Partido arquitectónico



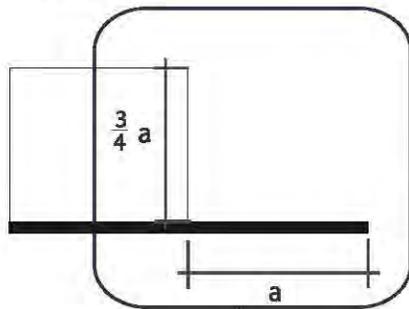
Estructura



DISPARIDAD



JIMÉNEZ



Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



balcones



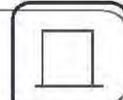
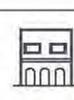
patios



terrazas



Estilo

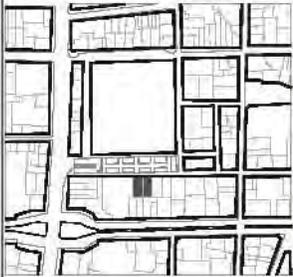


neoclásico ecléctico moderno ninguno

EDIFICIO HABITACIONAL. SAN JERÓNIMO 15

ANÁLISIS TIPOLOGICO

Identificación



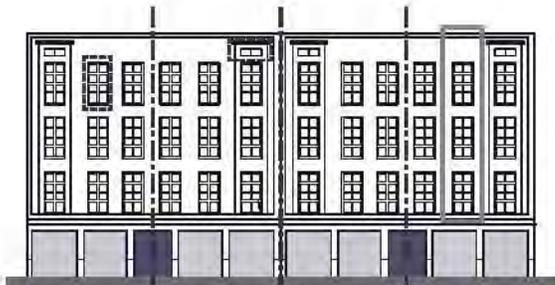
Tipo de edificación



Convivencia de usos



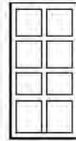
Alzados



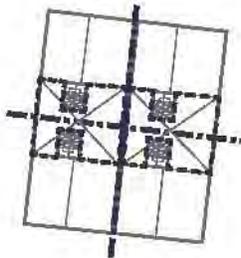
SAN JERÓNIMO

Morfología arquitectónica

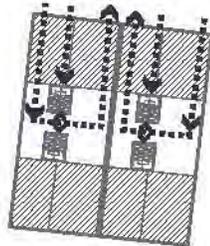
- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Accesos a local comercial
- Módulo



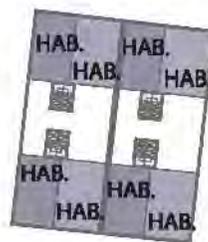
Geometría/Proporción



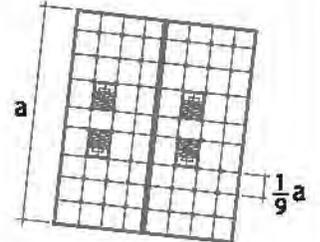
Circulación/Uso

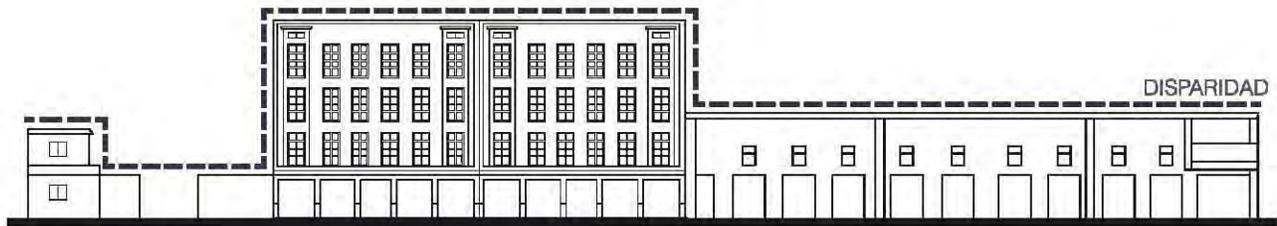


Partido arquitectónico

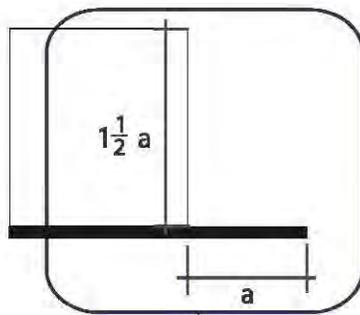


Estructura





SAN JERÓNIMO



Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

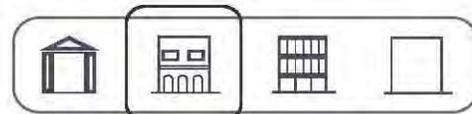
Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



balcones patios terrazas

Estilo



neoclásico ecléctico moderno ninguno



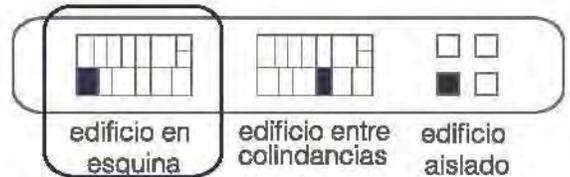
EDIFICIO HABITACIONAL. ECHEVESTE 2-4

ANÁLISIS TIPOLOGICO

Identificación



Tipo de edificación

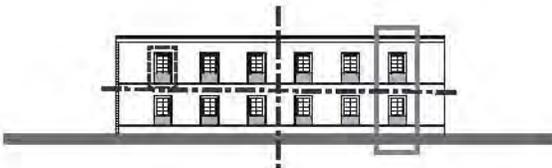


Convivencia de usos

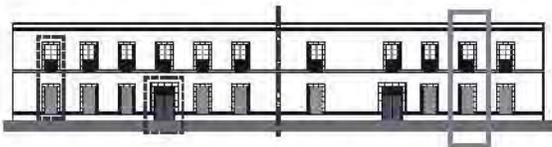


Alzados

ECHEVESTE

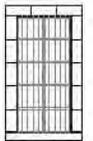
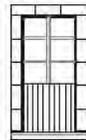


JIMÉNEZ

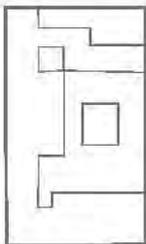


Morfología arquitectónica

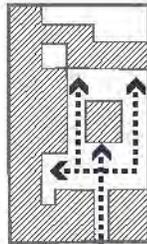
- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Accesos a local comercial
- Módulo



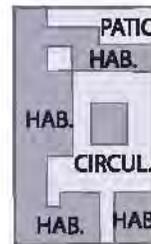
Geometría/Proporción



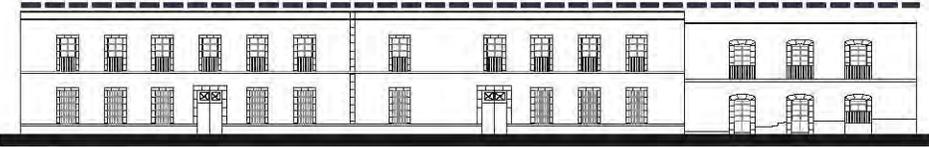
Circulación/Uso



Partido arquitectónico

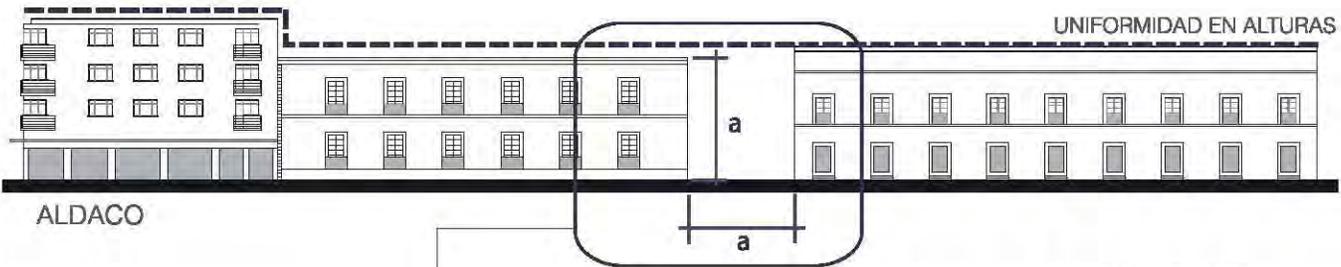


UNIFORMIDAD EN ALTURAS



ECHEVESTE

UNIFORMIDAD EN ALTURAS



ALDACO

Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



balcones patios terrazas

Estilo



neoclásico ecléctico moderno ninguno

+ respetuoso

- agresivo

EDIFICIO HABITACIONAL, ECHEVESTE S/N ANÁLISIS TIPOLÓGICO

Identificación



Tipo de edificación

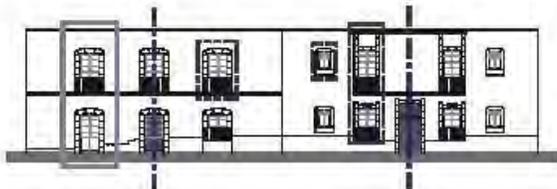


Convivencia de usos



Alzados

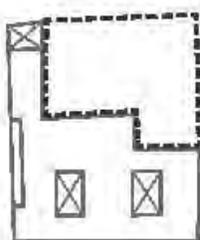
ALDACO



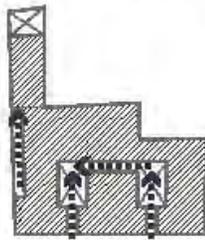
Morfología arquitectónica

- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Acceso a local comercial
- Módulo

Geometría/Proporción



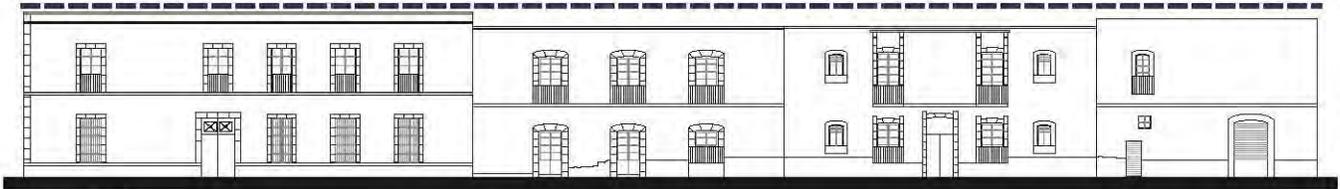
Circulación/Usos



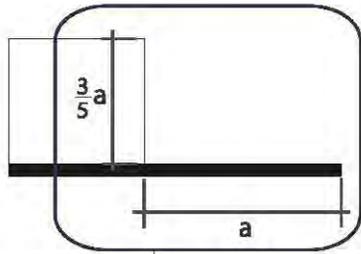
Partido arquitectónico



UNIFORMIDAD EN ALTURAS



ECHEVESTE



Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

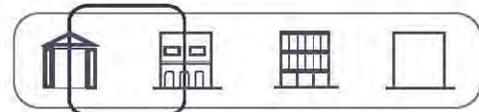
- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



Estilo



neoclásico ecléctico moderno ninguno



Uso de Servicio

Dentro de la zona, algunos predios prestan albergan un uso de servicio local o barrial: estacionamiento/pensión, bodega, gasolinera, centro basurero, etc.

La mayoría de estos predios:

- están subutilizados,
- no generan vida pública sino que la ahuyentan.
- no se integran al contexto ni volumétrica ni formalmente.
- no se relacionan con el espacio público.
- su diálogo con el entorno tiende a ser agresivo y suelen poner en riesgo el flujo peatonal

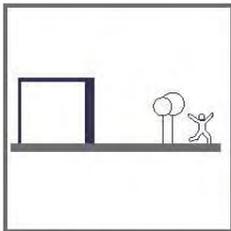
Además, el diseño y discurso arquitectónico es pobre y la integración urbana es de nula a menor.



■ Predios con uso de servicio



Subutilización



Desintegración



Riesgo peatonal



Identificación



Tipo de edificación



Convivencia de usos

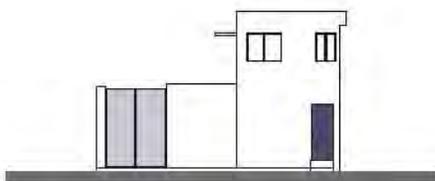


centro basurero

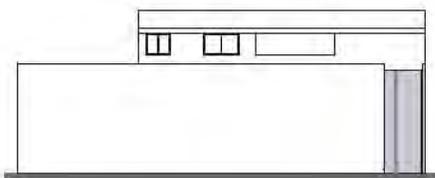
SERVICIOS

Alzados

CJÓN. ESPERANZA



ALDACO



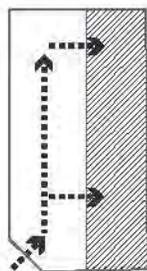
Morfología arquitectónica

- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Acceso a local comercial
- Módulo

Geometría/Proporción



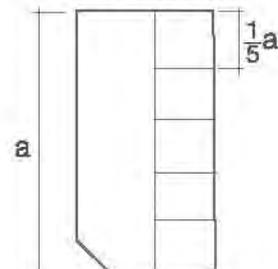
Circulación/Usos



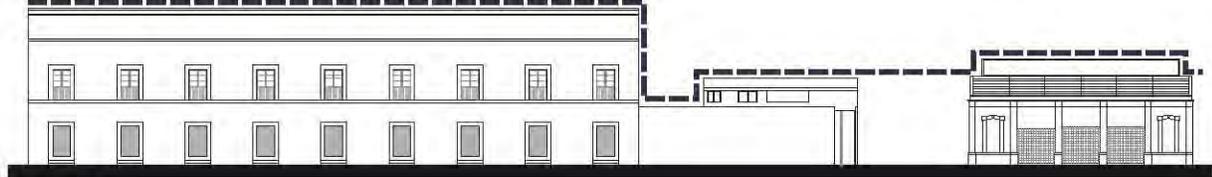
Partido arquitectónico



Estructura



DISPARIDAD



ALDACO

DISPARIDAD



CJÓN. ESPERANZA

Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



balcones



patios



terrazas

+ respetuoso

- agresivo

Estilo



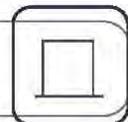
neoclásico



ecléctico



moderno



ninguno

TEATRO DE LAS VIZCAÍNAS.

ANÁLISIS TIPOLOGICO

Identificación



Tipo de edificación



Convivencia de usos

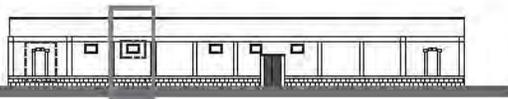


servicios bodega

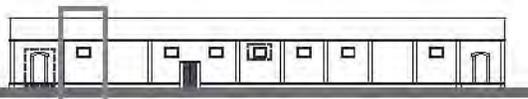


Alzados

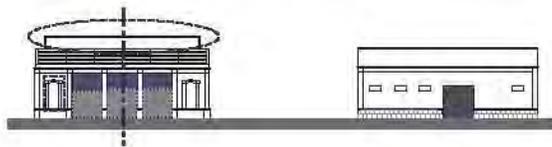
C. ESPERANZA



SAN JERÓNIMO

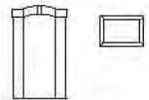


ALDACO/
JIMÉNEZ

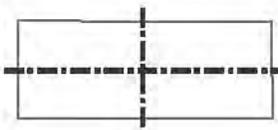


Morfología arquitectónica

- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Acceso a local comercial
- Módulo



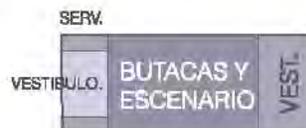
Geometría/Proporción



Circulación/Usos

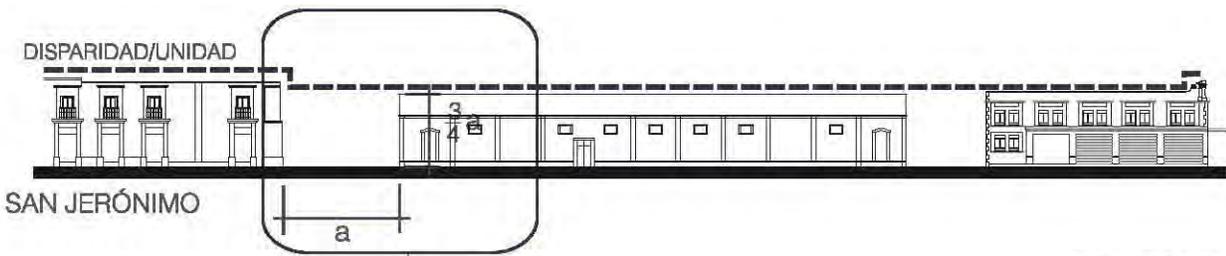
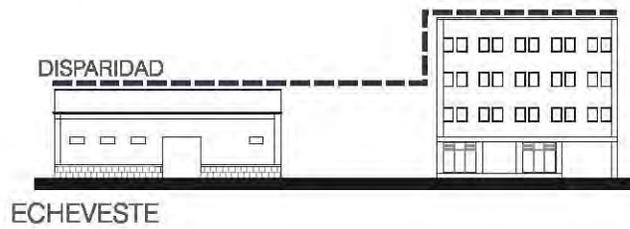
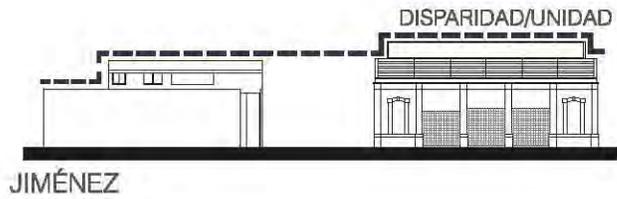


Partido arquitectónico



Estructura





Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

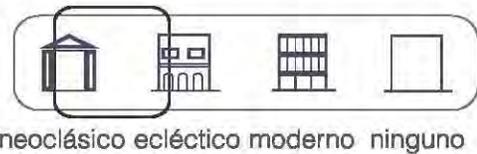
- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

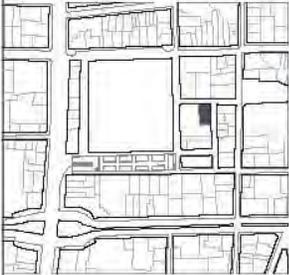
Espacios semipúblicos



Estilo



Identificación



Tipo de edificación



Convivencia de usos



estacionamiento



Alzados

ECHEVESTE



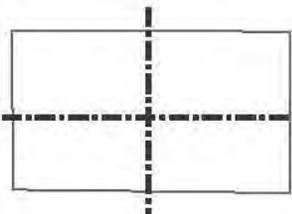
JIMÉNEZ



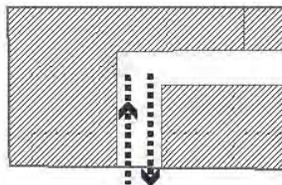
Morfología arquitectónica

- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Acceso a local comercial
- Módulo

Geometría/Proporción



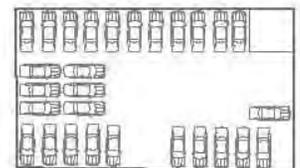
Circulación/Uso

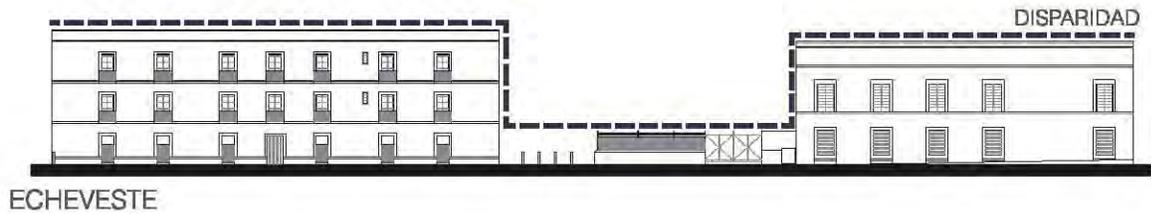


Partido arquitectónico



Estructura

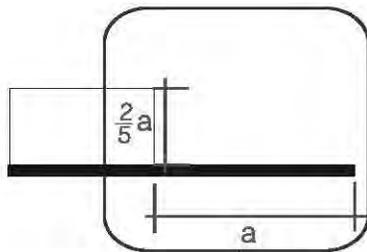




ECHEVESTE



JIMÉNEZ



Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

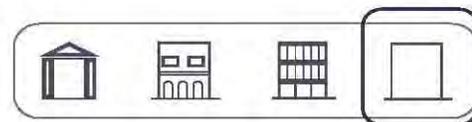
Espacios semipúblicos



balcones patios terrazas



Estilo



neoclásico ecléctico moderno ninguno

Identificación



Tipo de edificación



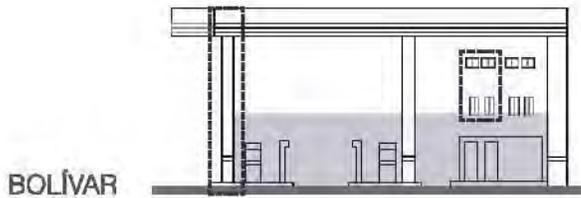
Convivencia de usos



gasolinería

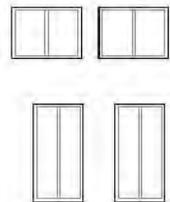


Alzados

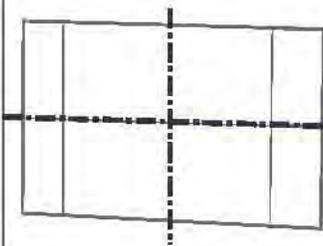


Morfología arquitectónica

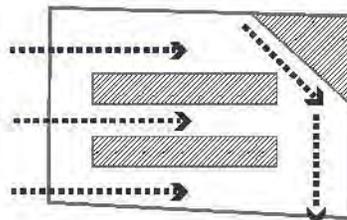
- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Acceso a local comercial
- Módulo



Geometría/Proporción



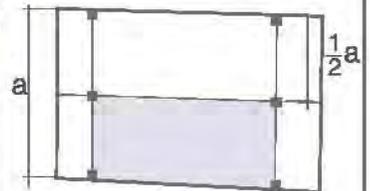
Circulación/Usos

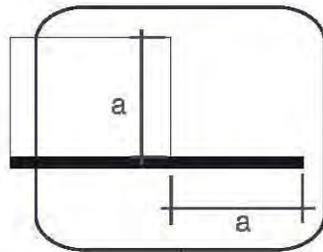
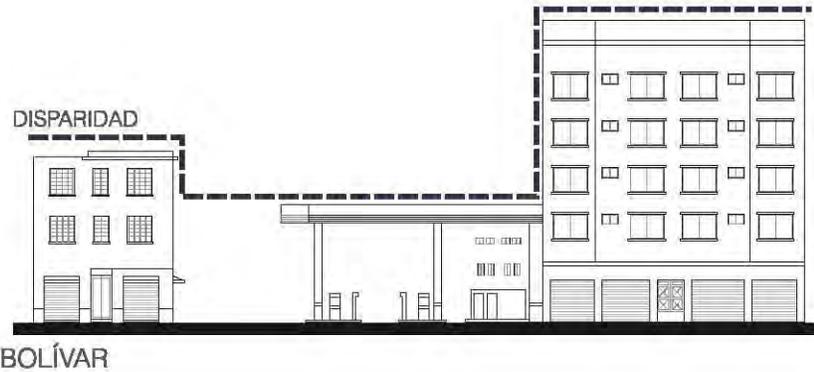


Partido arquitectónico



Estructura





Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Díálogo con el entorno

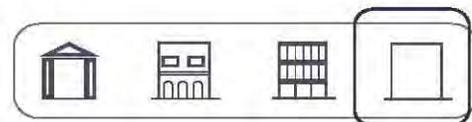
Espacios semipúblicos



balcones patios terrazas

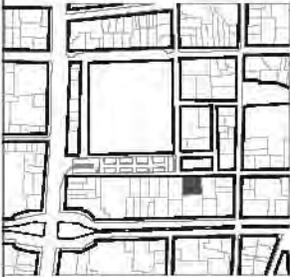


Estilo



neoclásico ecléctico moderno ninguno

Identificación



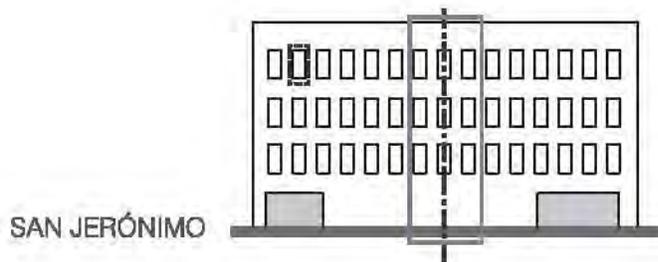
Tipo de edificación



Convivencia de usos



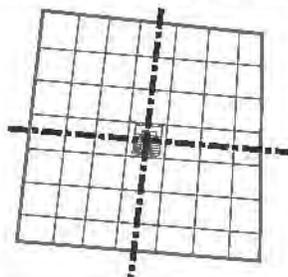
Alzados



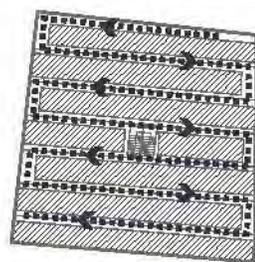
Morfología arquitectónica

- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Acceso a local comercial
- Módulo

Geometría/Proporción



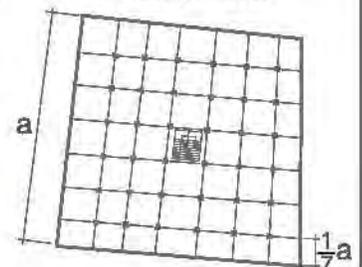
Circulación/Usos

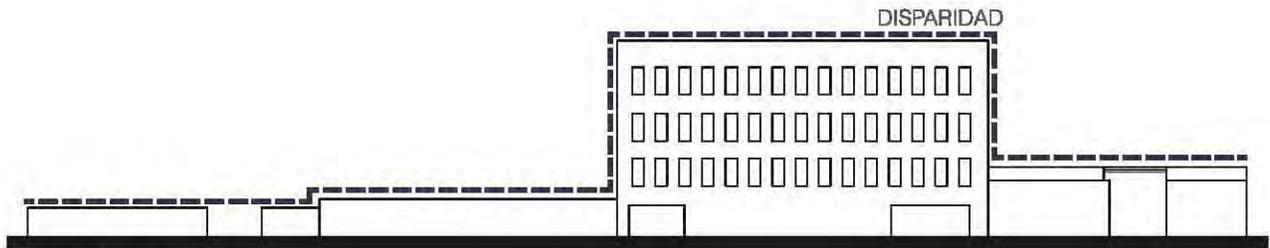


Partido arquitectónico

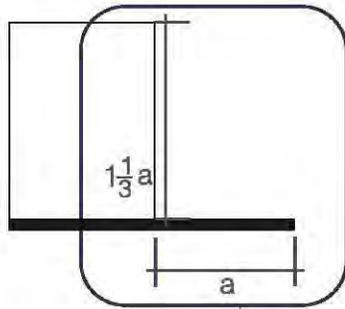


Estructura





SAN JERÓNIMO



Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

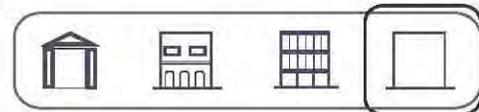
Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



balcones patios terrazas

Estilo



neoclásico ecléctico moderno ninguno



Uso Mixto

El uso mixto se localiza principalmente sobre la avenida José María Izazaga. Las alturas de estos edificios son mayores por lo que la volumetría tiende a la verticalidad.

El uso comercial suele ser una constante y generalmente ocupa la planta baja.

Se utilizan núcleos de servicios y de circulación vertical que dan servicio a sus plantas tipo.

La integración urbana es menor, normalmente responden únicamente a su función y el diseño arquitectónico de sus fachadas no se relaciona con el contexto histórico.

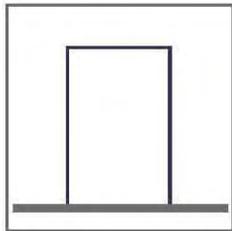
La convivencia de usos atrae los flujos peatonales a determinadas horas del día.



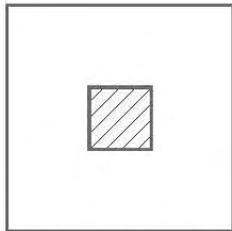
■ Predios con uso mixto



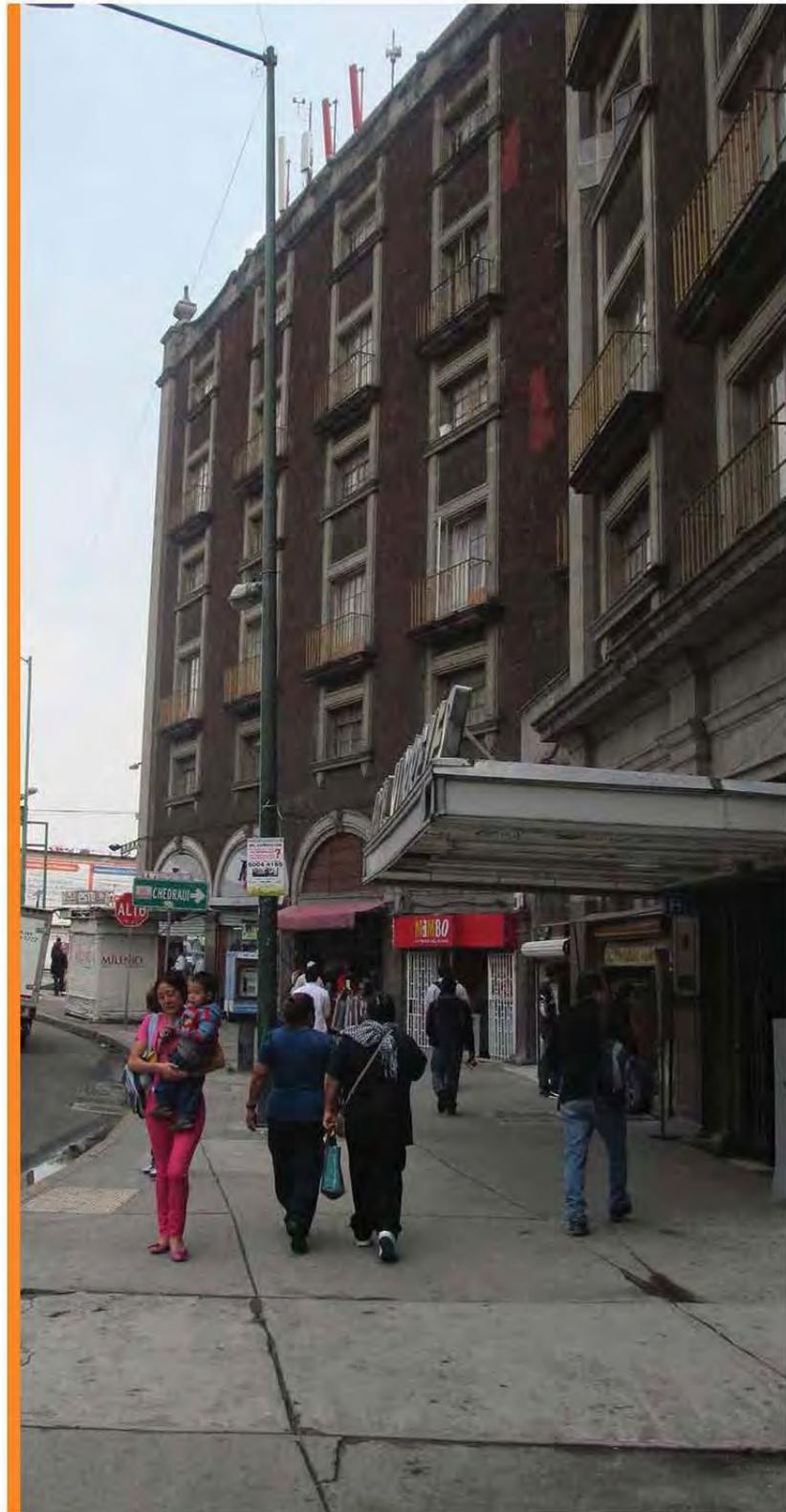
Uso Comercial



Verticalidad



Núcleo de servicios



RESIDENCIAS SEÑORIAL. CJÓN. ESPERANZA 6 ANÁLISIS TIPOLOGICO

Identificación



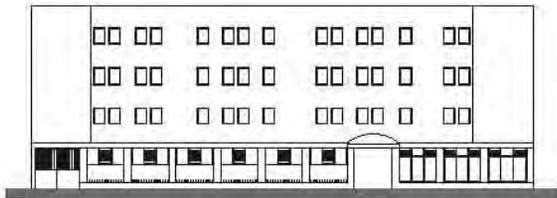
Tipo de edificación



Convivencia de usos



Alzados



Morfología arquitectónica

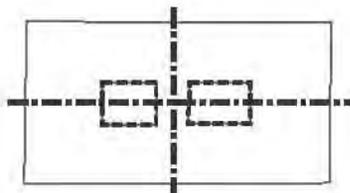
- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Accesos a local comercial
- Módulo

C. ESPERANZA

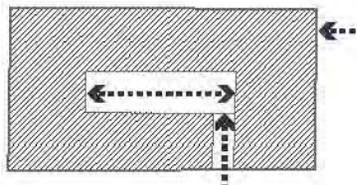


JIMÉNEZ

Geometría/Proporción

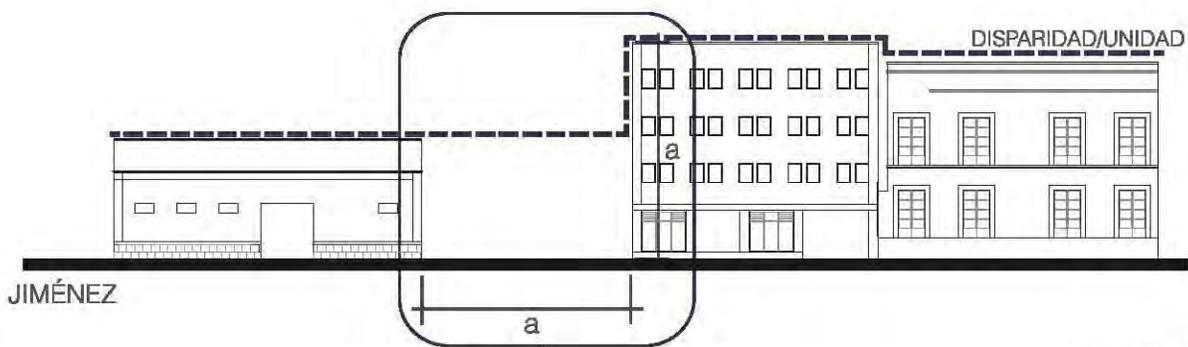
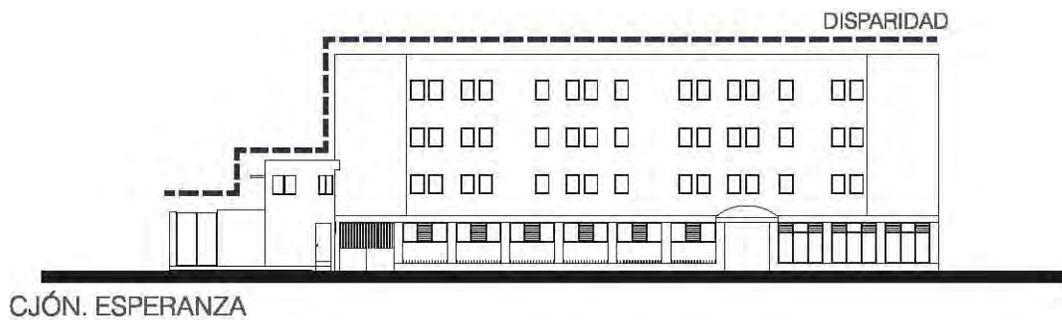


Circulación/Usos



Partido arquitectónico





Integración urbana

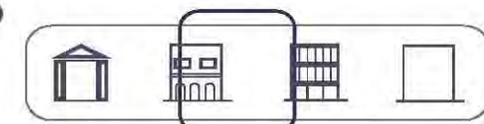
- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



neoclásico ecléctico moderno ninguno



Identificación



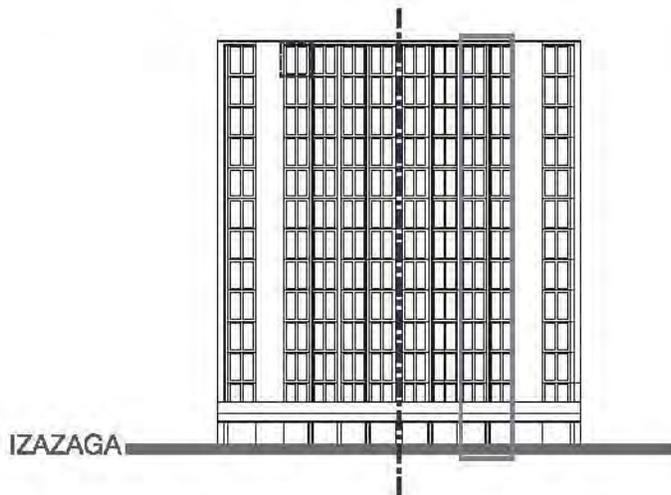
Tipo de edificación



Convivencia de usos



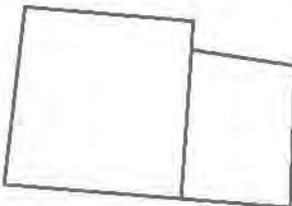
Alzados



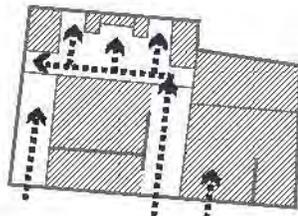
Morfología arquitectónica

- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Accesos a local comercial
- Módulo

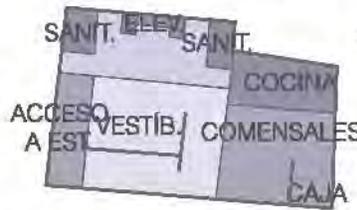
Geometría/Proporción



Circulación/Uso

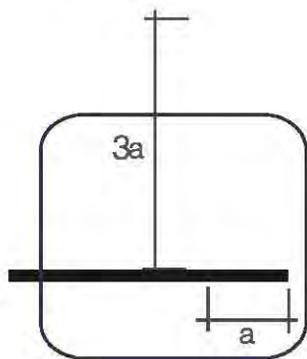
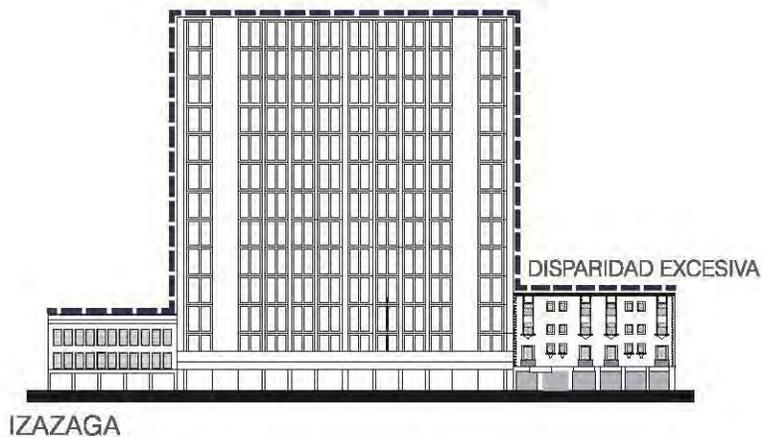


Partido arquitectónico planta baja



Partido arquitectónico planta tipo





Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

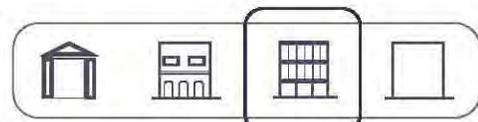
Espacios semipúblicos



balcones patios terrazas

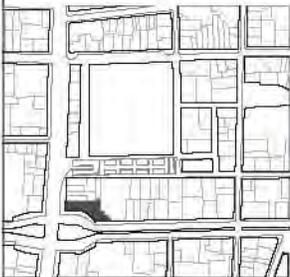


Estilo



neoclásico ecléctico moderno ninguno

Identificación



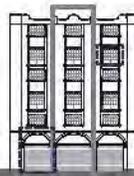
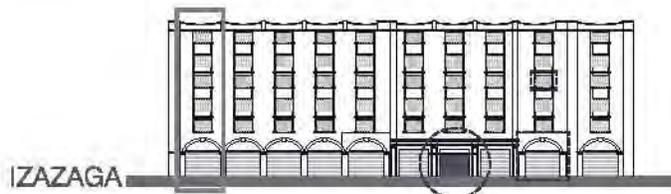
Tipo de edificación



Convivencia de usos



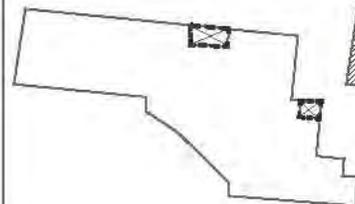
Alzados



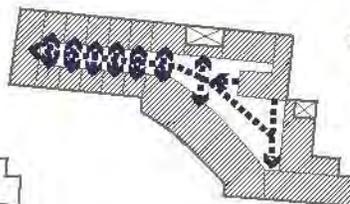
Morfología arquitectónica

- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Accesos a local comercial
- Módulo

Geometría/Proporción



Circulación/Usos

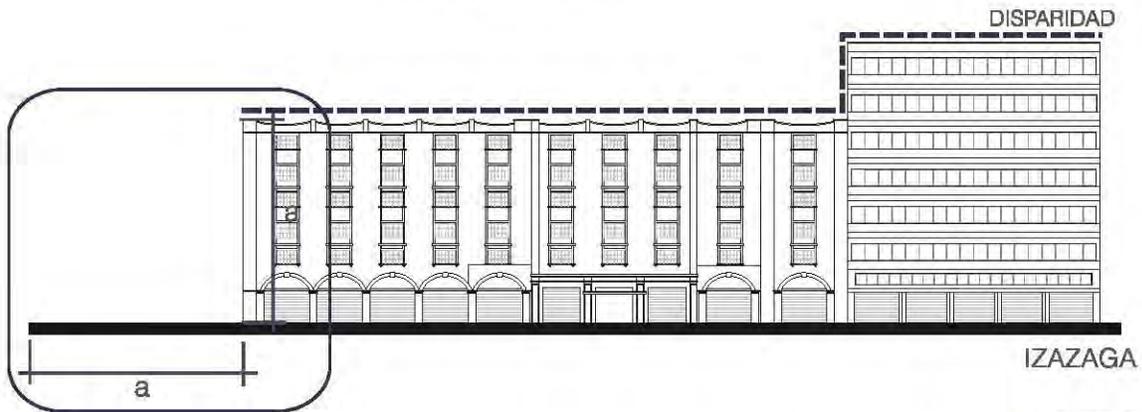


Partido arquitectónico planta baja



Partido arquitectónico planta tipo





Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

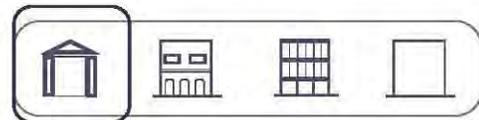
- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



Estilo



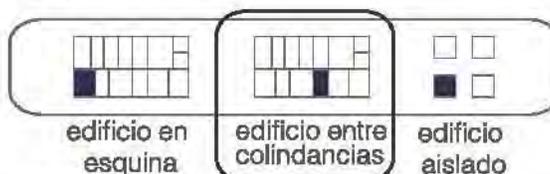
neoclásico ecléctico moderno ninguno



Identificación



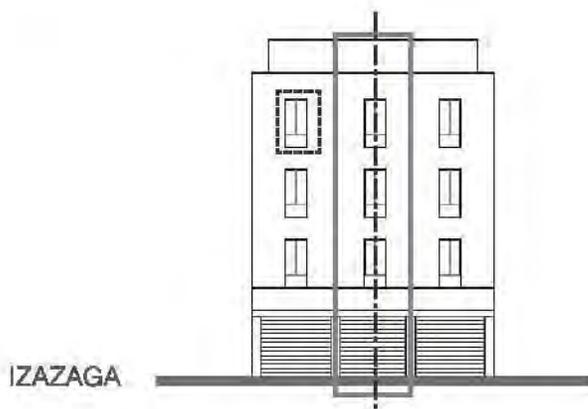
Tipo de edificación



Convivencia de usos



Alzados

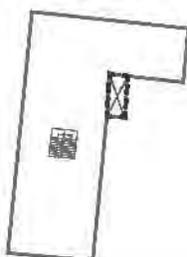


Morfología arquitectónica

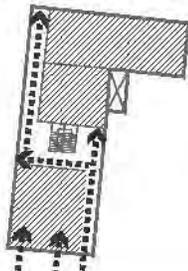
- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Accesos a local comercial
- Módulo



Geometría/Proporción



Circulación/Uso

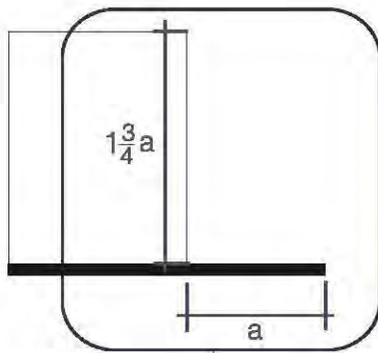
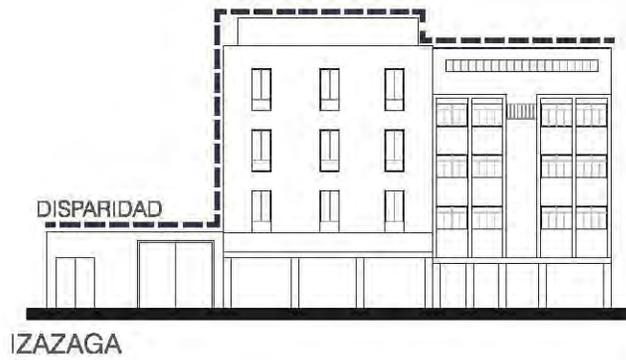


Partido arquitectónico planta baja



Partido arquitectónico planta tipo





Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

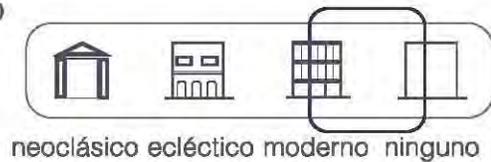
- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



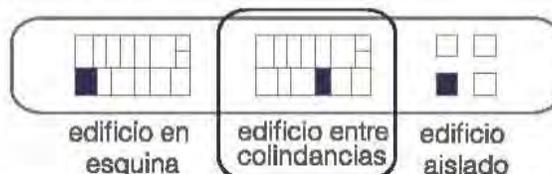
Estilo



Identificación



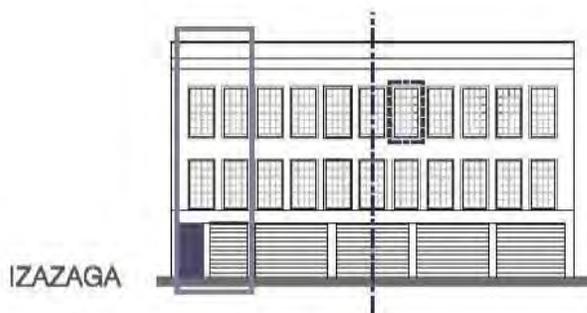
Tipo de edificación



Convivencia de usos

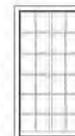


Alzados

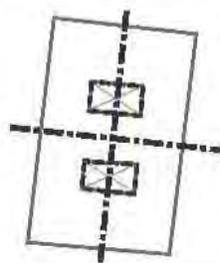


Morfología arquitectónica

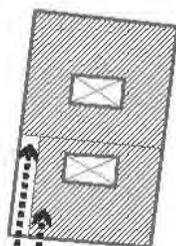
- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Accesos a local comercial
- Módulo



Geometría/Proporción



Circulación/Usos

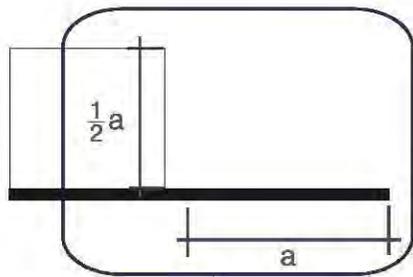
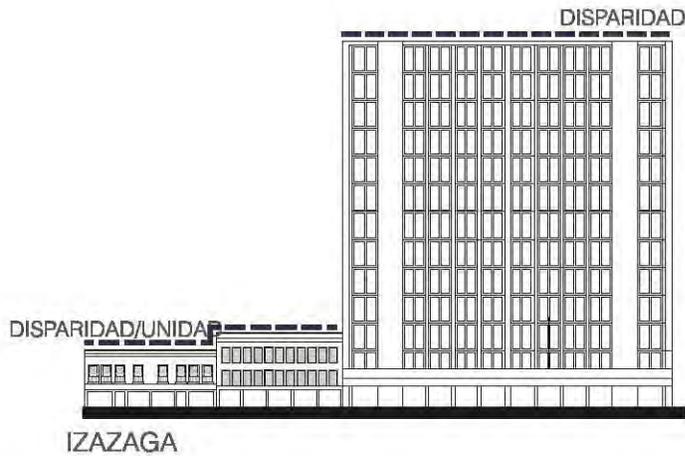


Partido arquitectónico planta baja



Partido arquitectónico planta tipo





Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

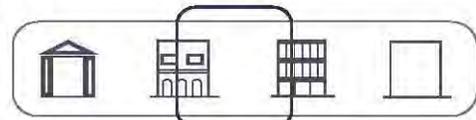
Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



balcones patios terrazas

Estilo



neoclásico ecléctico moderno ninguno



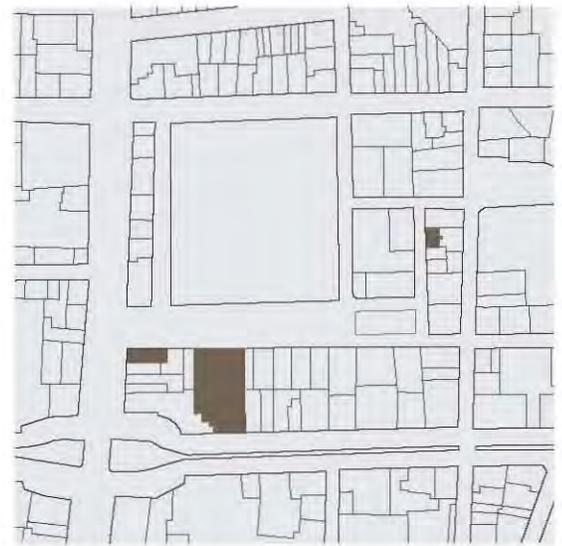
Usos Diversos

Existen algunos otros usos peculiares en la zona que fueron analizados en este apartado:

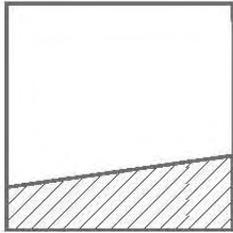
En primer lugar, un edificio habitacional que se encuentra actualmente abandonado. Su morfología arquitectónica responde al contexto, sin embargo, no genera vida pública y el abandono deteriora la construcción y la fachada urbana.

Por otro lado, se analizó uno de los predios que forma parte de una agrupación de bares y centros nocturnos localizados sobre el Eje Central y con relación directa hacia la Plaza. Sin embargo, la arquitectura de estos edificios no se relaciona con el contexto ni se integran urbanísticamente.

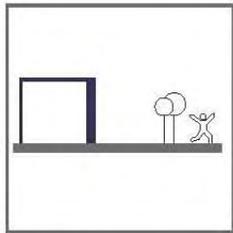
Por último, se analizó el único predio que tiene frente hacia José María Izazaga -una de las avenidas principales y con mayor flujo- y hacia la Plaza de las Vizacaínas. Es uno de los predios en los que intentó reubicarse el comercio informal del Centro Histórico, sin embargo el uso no ha sido exitoso y la subutilización del predio es notoria.



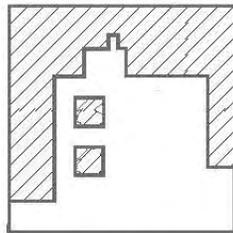
■ Predios con usos diversos



Utilización



Desintegración



Deterioro

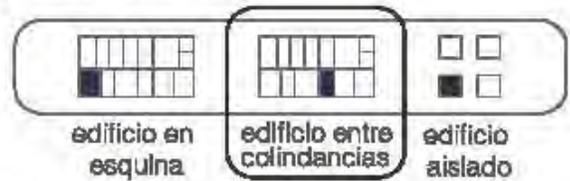


EDIFICIO ABANDONADO. JIMÉNEZ 6 ANÁLISIS TIPOLÓGICO

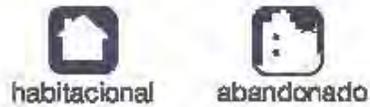
Identificación



Tipo de edificación



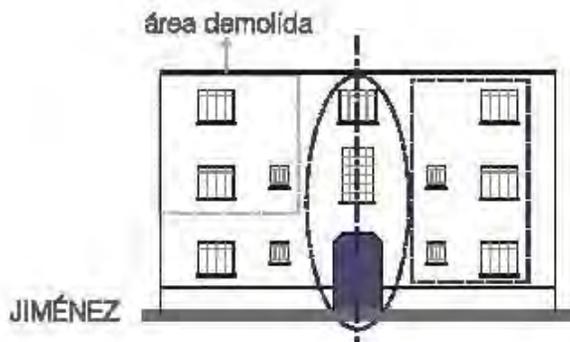
Convivencia de usos



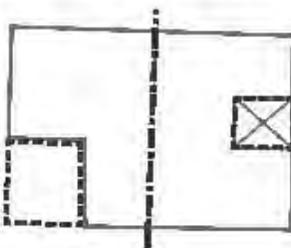
Morfología arquitectónica

- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Accesos a local comercial
- Módulo

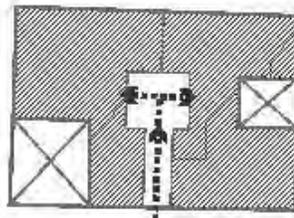
Alzados



Geometría/Proporción



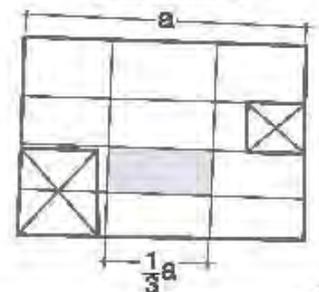
Circulación/Uso

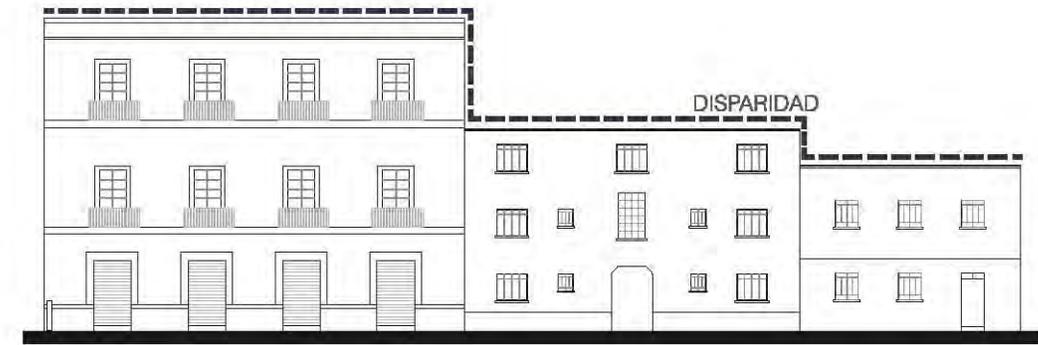


Partido arquitectónico

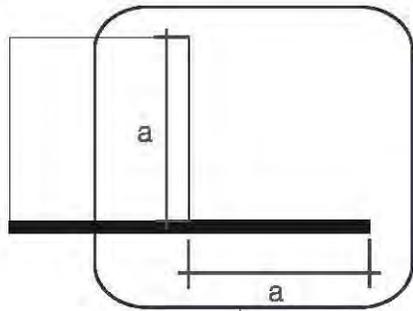


Estructura





JIMÉNEZ



Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

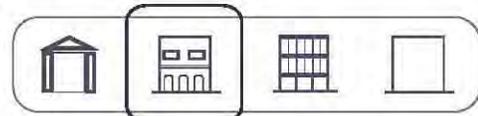
Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



balcones patios terrazas

Estilo



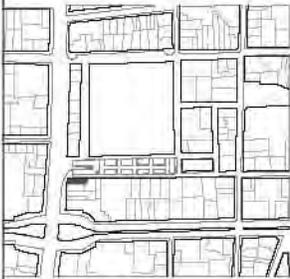
neoclásico ecléctico moderno ninguno

+ respetuoso

- agresivo

BAR EL MIRADOR. SAN JERÓNIMO 3 ANÁLISIS TIPOLOGICO

Identificación



Tipo de edificación



Convivencia de usos

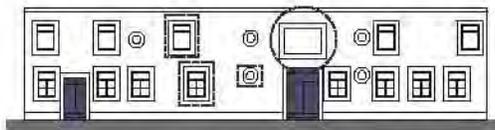


Morfología arquitectónica

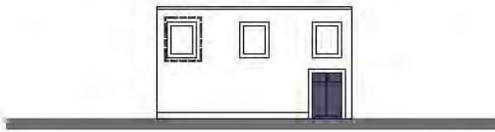
- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Accesos a local comercial
- Módulo

Alzados

SAN JERÓNIMO



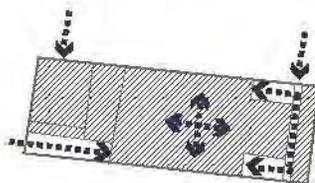
EJE CENTRAL



Geometría/Proporción



Circulación/Uso

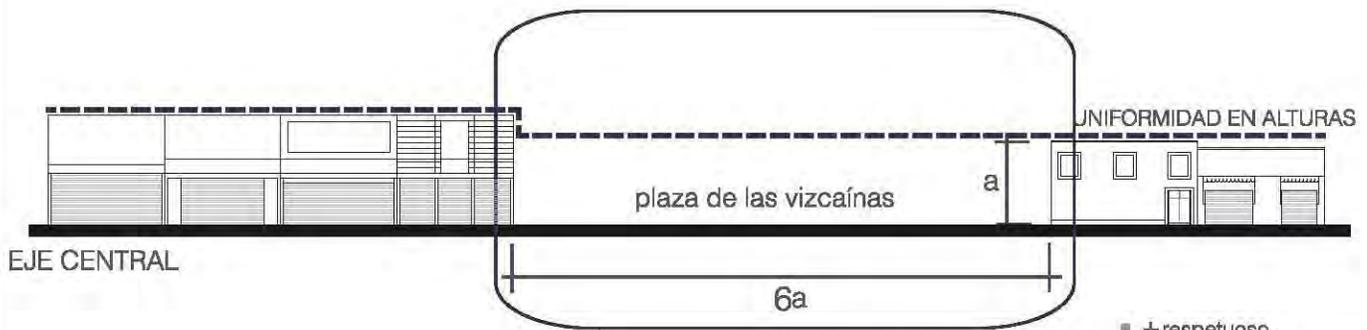
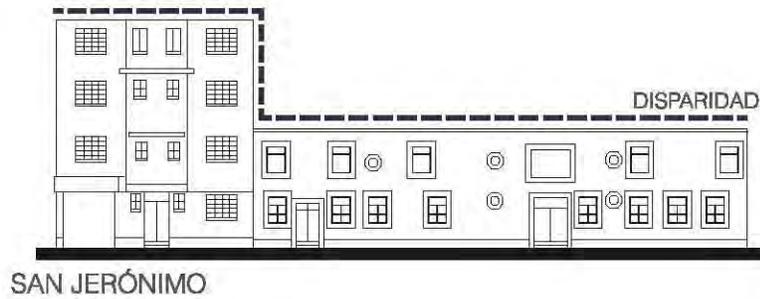


Partido arquitectónico planta baja



Partido arquitectónico planta tipo





Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

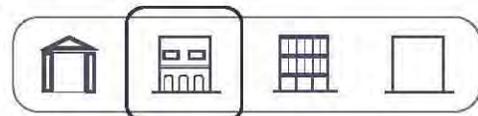
- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



Estilo

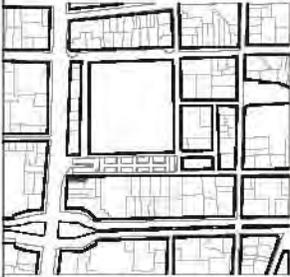


neoclásico ecléctico moderno ninguno

+ respetuoso

- agresivo

Identificación



Tipo de edificación



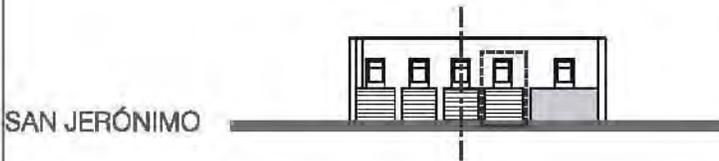
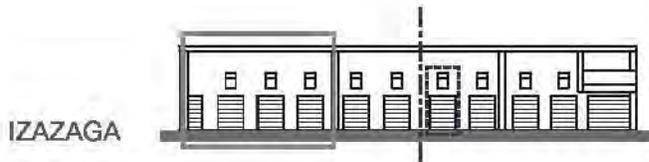
Convivencia de usos



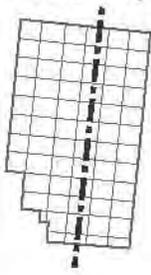
Morfología arquitectónica

- Variación de alturas
- Adaptación de uso
- Elementos singulares
- Elementos repetitivos
- Simetría
- Accesos peatonales
- Accesos vehiculares
- ▨ Accesos a local comercial
- Módulo

Alzados



Geometría/Proporción



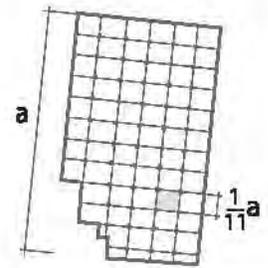
Circulación/Uso

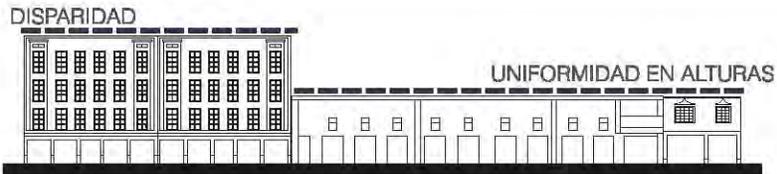


Partido arquitectónico



Estructura

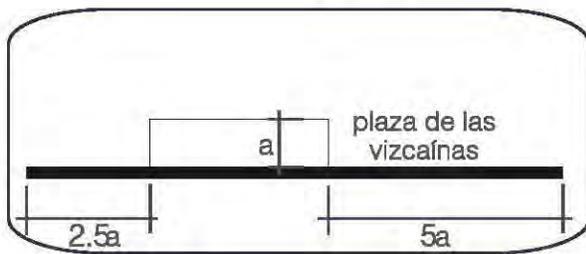




SAN JERÓNIMO



IZAZAGA



Integración urbana

- Proporción altura/calle
- Continuidad de fachada urbana
- Integración volumétrica al contexto
- Integración entre interior exterior

Relación con espacio público

- Actividades en planta baja
- Generación de espacio público

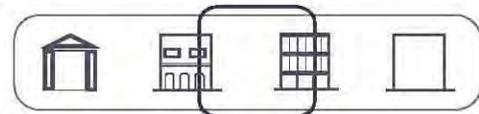
Diálogo con el entorno

Espacios semipúblicos



balcones patios terrazas

Estilo



neoclásico ecléctico moderno ninguno



El análisis arquitectónico de la zona de estudio se centró en el análisis de la morfología arquitectónica y la integración urbana de cada edificación, clasificada por su uso de suelo.

La morfología arquitectónica se analizó a través del lenguaje arquitectónico que expresa cada tipología en el diseño de sus fachadas en las que predomina la geometría plana o clásica, la simetría, los elementos repetitivos a través de un ritmo, los elementos singulares en las esquinas y el uso de módulos de diseño y estructurales. Los diferentes usos de los predios se organizan por niveles, siendo casi siempre diferente en la planta baja.

Del análisis de la geometría, funcionamiento, zonificación y estructura que se realizó en planta, resalta el diseño simétrico de la estructura y de las áreas libres y construidas de cada predio. También se observó el funcionamiento de la vivienda organizada a través de patios interiores y que en otras edificaciones con patios con otros usos, éstos organizan las circulaciones.

Por otro lado, se observó que la integración urbana de la arquitectura es mejor en los edificios que cuentan con uso habitacional y habitacional con comercio en planta baja, superficial en los edificios de uso comercial, nula en los de uso de servicio y menor en los de uso mixto.

Por lo anterior, retomar los principales aspectos antes mencionados: el diseño geométrico, rítmico y modular de las fachadas y la estructura, la organización de usos por niveles, el funcionamiento de circulaciones a través de patios interiores y la integración urbana a través de la continuidad de la fachada urbana, la integración volumétrica al contexto, la integración entre interior y exterior, el uso en planta baja que genere actividad y la generación de espacio público; es fundamental para lograr la integración de un nuevo objeto arquitectónica a la morfología de la zona.

Propuesta urbana y arquitectónica





Estrategia Urbana



Estrategia Urbana

La importancia de una zona con las características de una centralidad histórica va más allá de su realidad espacial, se trata de una construcción social, política, económica y cultural en la que ha destacado la ausencia de una planeación estratégica dirigida más a proyectos que a planos de uso de suelo.

La regeneración de las áreas centrales constituyen un proceso de urbanización más sustentable ya que se plantea contrarrestar el costo energético de la ciudad dispersa con la alternativa de la "ciudad compacta". Esto, aunado a la voluntad de recuperar la vitalidad de estas zonas y conservar y rehabilitar no sólo el patrimonio edificado, sino también el cultural y social, hacen que el rescate de estos espacios urbanos sea uno de los grandes proyectos urbanos (GPU) del desarrollo inmobiliario y un nuevo instrumento para conducir la transformación de la ciudad.

La revitalización urbana debe concebirse como un proceso que, por su complejidad y costos, no se agota en el corto plazo y que debe ser lo suficientemente flexible para irse amoldando a las necesidades que surjan en la ciudad. La propuesta de la estrategia urbana para la zona de la Plaza de las Vizcaínas y su entorno que se expone en este apartado, se determinó retomando las acciones estratégicas del Plan de Manejo aplicadas a la zona de

estudio en particular. Las principales líneas estratégicas a seguir son:

Rehabilitación del espacio público, que se integre y articule con el resto de la ciudad, que permita trazar puentes entre lo individual y colectivo y que otorgue preferencia a la movilidad peatonal.

Recuperación del uso habitacional, recordando la importante función habitacional que el centro ha tenido a lo largo de su historia a través de la recuperación de la vivienda en edificios de valor patrimonial, la construcción de nuevos edificios habitacionales y el mejoramiento de la calidad de vida en los edificios habitacionales existentes. La vivienda debe ser el principal conformador de la red urbana que sirva de sostén y le dé identidad.

Conservación y mantenimiento de los inmuebles y del patrimonio edificado a través de una restauración que responda a los valores arquitectónicos y planteé aportaciones tecnológicas contemporáneas.

Conservación, renovación o innovación de infraestructuras y equipamientos.

Atención de la imagen urbana.

Plantear proyectos urbanos y arquitectónicos sustentables en el sentido social, económico y ambiental.

Edificación y diseño de nuevos espacios contemporáneos en los que se desarrollen nuevas actividades, tomando en cuenta que la arquitectura nueva que se planteó debe identificarse con el tiempo en que la obra se encuentra



Vista sobre Callejón San Ignacio

Las estrategias específicas que se proponen son:

Retirar el uso de servicio que tienen gran cantidad de predios en la zona, sobretodo los predios destinados a estacionamiento ya que generan peligro para el peatón y disminuyen la vida pública.

Gestionar nuevos proyectos de vivienda en los predios subutilizados de la zona, que respondan a las necesidades de la sociedad contemporánea y se integren al contexto histórico.

Mejorar o recuperar la vivienda en los edificios existentes.

Generar nuevos flujos peatonales hacia el interior de la zona a través de pasajes comerciales, de la generación de actividades en planta baja y de los usos de suelo que propicien la vida pública diurna y nocturna.

Reforzar el carácter simbólico y cultural de los hitos que identifican la zona

Rehabilitar el espacio público por medio de la generación de calles peatonales, la eliminación de barreras y obstaculizaciones

sobre banquetas y plazas y dotándolo de todos los elementos arquitectónicos que lo hagan accesible.

Mejorar el espacio urbano de la plaza a través del uso y las actividades que generen los predios que la delimitan.

Consolidar ejes de tránsito y comercio sobre la vialidad primaria solucionando su problemática e imagen urbana, y aumentando la jerarquía y el uso urbano de los predios con frente a ésta.

Recuperar la vitalidad de la zona a través de nuevas propuestas arquitectónicas que fomenten la vida y convivencia urbana.

Así, se espera que la zona de estudio se integre al resto de las áreas recuperadas en el Centro Histórico, vinculándose con los corredores peatonales cercanos y completando el circuito de espacios públicos que se han venido rehabilitando. Así como también, que tenga la capacidad de sostener por sí sola un ambiente seguro, vida pública, apropiación del espacio; que genere, intercambie y atraiga el flujo peatonal y que se identifique como un espacio más del Centro de inconmensurable valor urbano y simbólico.



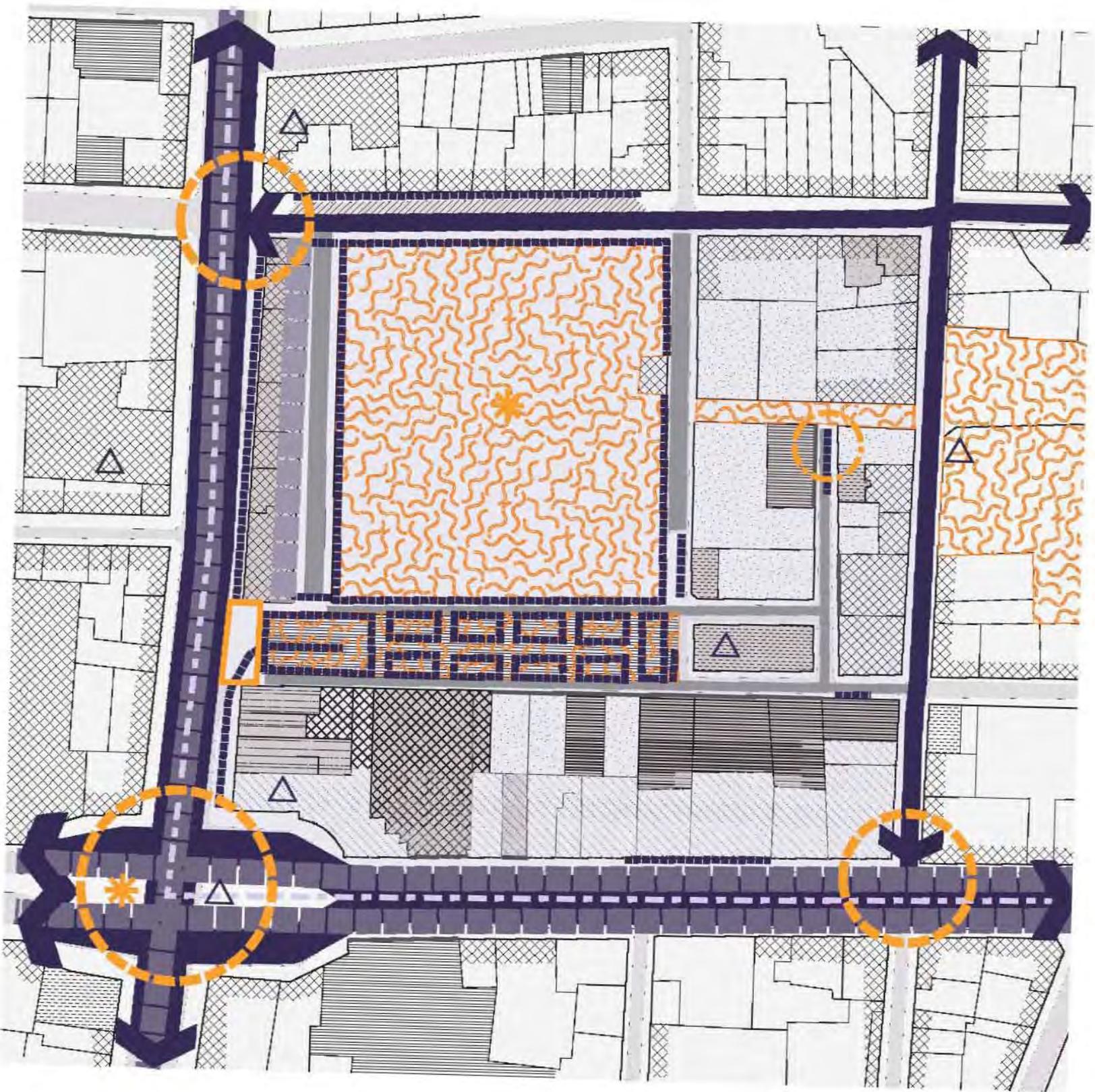
Vista sobre Callejón San Ignacio



Vista nocturna sobre Jiménez

Síntesis

-  Estructura urbana
-  Límite de Zona de Patrimonio Arquitectónico
-  Hito (sirve de referencia y da carácter a la zona)
-  Referente urbano
-  Flujos peatonales y vehiculares importantes
-  Interior de zona
-  Barrera mayor (por tránsito y ancho vial)
-  Efecto barrera (fachadas ciegas de edificios)
-  Barrera menor
-  Obstrucción de banqueta por acceso vehicular
-  Calle peatonal cerrada con problemática
-  Nodo mayor (cruce de flujos)
-  Nodo menor (entrada y salida de estaionamiento)
-  Estacionamiento en vía pública
-  Soporte comercial en planta baja
-  Soporte comercial (predio)
-  Soporte habitacional
-  Uso mixto
-  Uso no deseado
-  Estacionamiento / Pensión
-  Soporte cultural
-  Bares y centros nocturnos
-  Acceso principal a Plaza de las Vizcainas
-  Predio subutilizado



Intenciones



REVITALIZACIÓN URBANA

-  Enfatizar remate
-  Generar soporte comercial
-  Enfatizar carácter de vía primaria
-  Consolidar soporte comercial en planta baja
-  Generar permeabilidad
-  Reforzar valor histórico y cultural del hito
-  Potencializar uso de predios por su jerarquía
-  Mejorar dinámicas urbanas alrededor de los predios consolidados como plazas o mercados



RECUPERACIÓN DE LA VIVIENDA

-  Consolidar soporte habitacional
-  Potencializar uso e integración de predios subutilizados



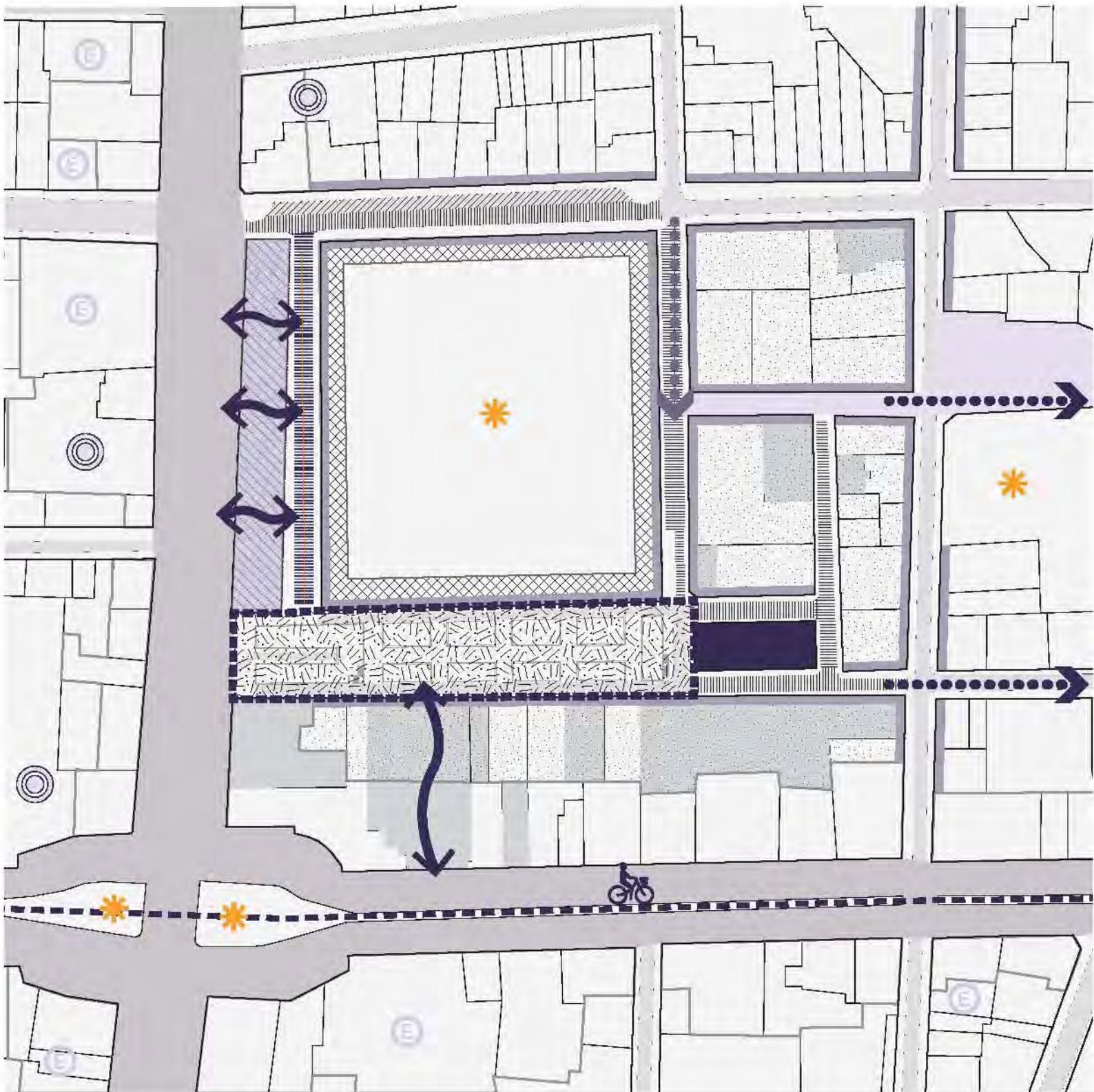
ESPACIO PÚBLICO

-  Integrar espacio público
-  Eliminar estacionamiento en vía pública
-  Rehabilitación del espacio en vía primaria



MOVILIDAD

-  Rehabilitar calle
-  Vincular zona
-  Generar conexión
-  Mantener estacionamientos fuera del perímetro "A"
-  Enfatizar conexión del corredor cultural con la zona de estudio
-  Consolidar ciclovía

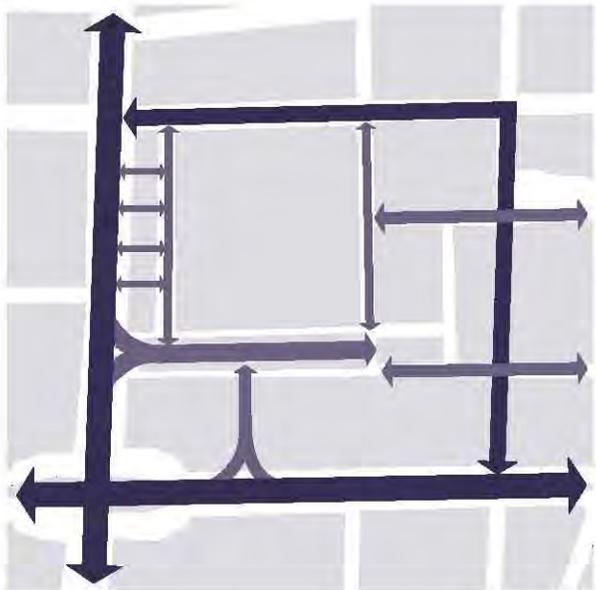


Conceptos de la estrategia urbana

Accesibilidad

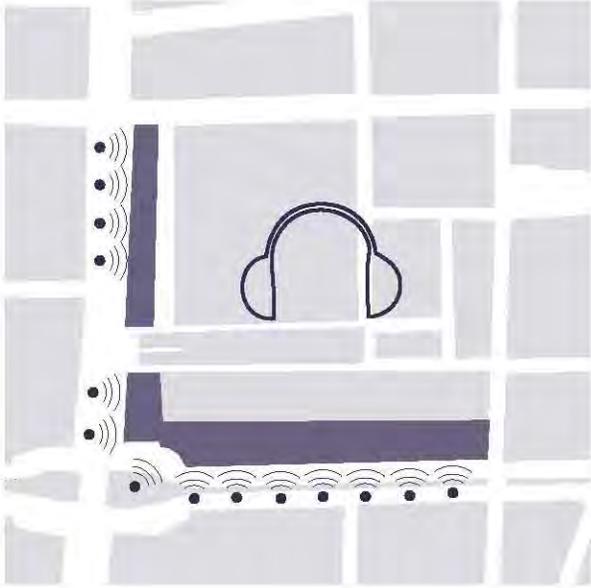
Eliminar todos los obstáculos para el flujo peatonal que hay en la zona, sobretodo los que privilegian el paso de automóviles.

Nivelar el suelo e implementar rampas, pavimentos, semaforización, señalización horizontal y vertical y todos los elementos urbanos necesarios para que el espacio público sea accesible para todos.



Generación de nuevos Flujos

A través de las propuestas en varios predios, la generación de actividades en planta baja y la rehabilitación del espacio público, se busca generar nuevos flujos peatonales hacia el interior de la zona de estudio de manera que se incremente la vida pública y seguridad.



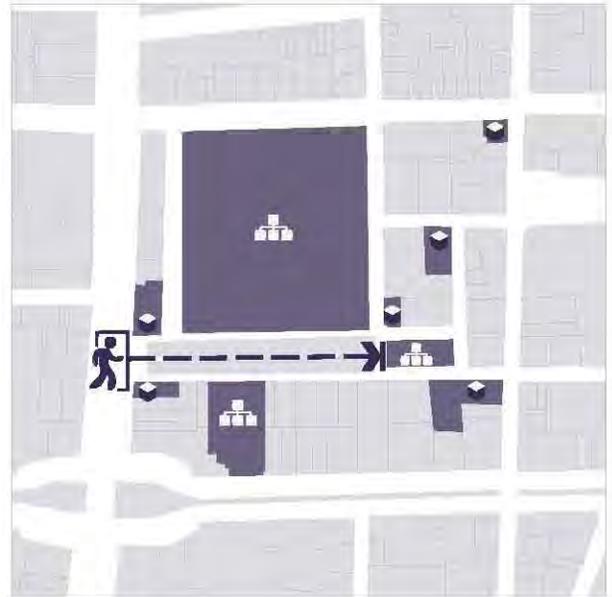
Protección y Aislamiento

Sobre el Eje Central e Izazaga se proponen edificios de uso mixto y mayor altura que sirvan para aislar las viviendas dentro de la zona de estudio del ruido y la problemática urbana de las vialidades primarias.

Potencializar ubicación urbana

Los edificios en esquina en el Centro se caracterizan por los elementos arquitectónicos que resaltan esta cualidad, por lo que en la zona de estudio deberán tener el mismo lenguaje arquitectónico y mayor jerarquía urbana.

En los predios en esquina o de jerarquía y localización estratégica para la zona deberán realizarse proyectos que potencialicen su vista, área, ubicación y otros atributos que puedan beneficiar a la zona. Desobstaculizar y enfatizar el acceso a la Plaza del lado de Eje Central.



Paisajes comerciales

Los pasajes comerciales que conectan calles son una característica urbano-arquitectónica del Centro. Generar estas conexiones en los predios con dos frentes distintos es una estrategia para crear un intercambio de flujos y la atracción de vida pública a la zona.



Diversidad de vivienda

En los predios subutilizados se propone la realización de proyectos de vivienda contemporánea integrada al contexto histórico. Es importante que estos proyectos eviten la gentrificación pero que sean capaces de atraer a nuevos grupos de población interesados en vivir en este sector de la ciudad. Así también, que sus condiciones arquitectónicas permitan albergar la diversidad de la sociedad contemporánea y sus modos de vida.

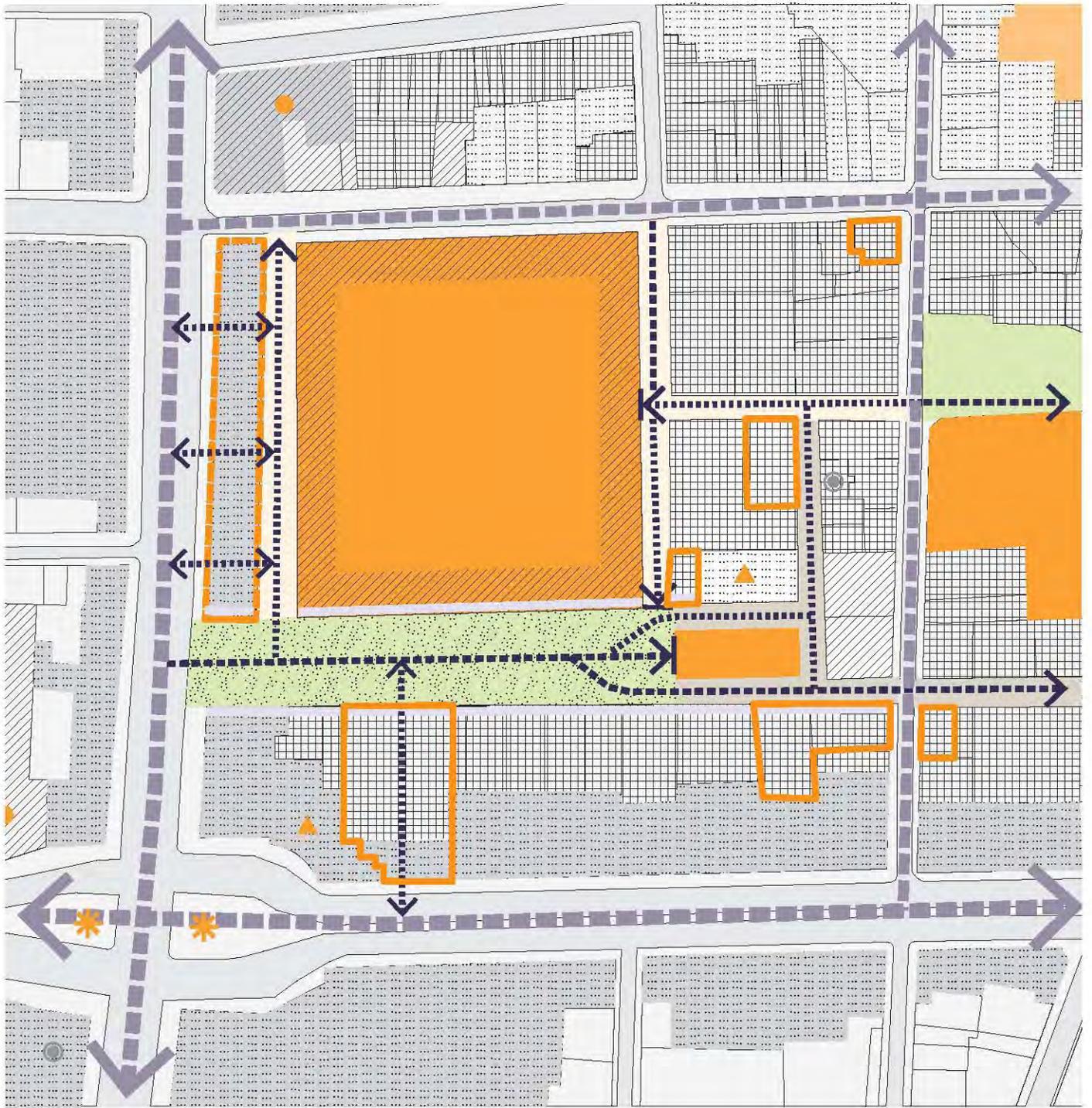


Vocación comercial

El Centro siempre ha tenido una vocación comercial que lo caracteriza y atrae a gran parte de su población flotante por lo que la zona de estudio deberá conservar esta vocación con las condiciones urbanas necesarias para la conservación y el cuidado de los inmuebles y del espacio público. Evitar los predios con uso únicamente comercial, la utilización de pisos enteros como bodegas, mobiliario urbano suficiente, y la combinación adecuada de otros usos son algunas propuestas para evitar el desgaste urbano del uso comercial.

Propuesta de estrategia urbana

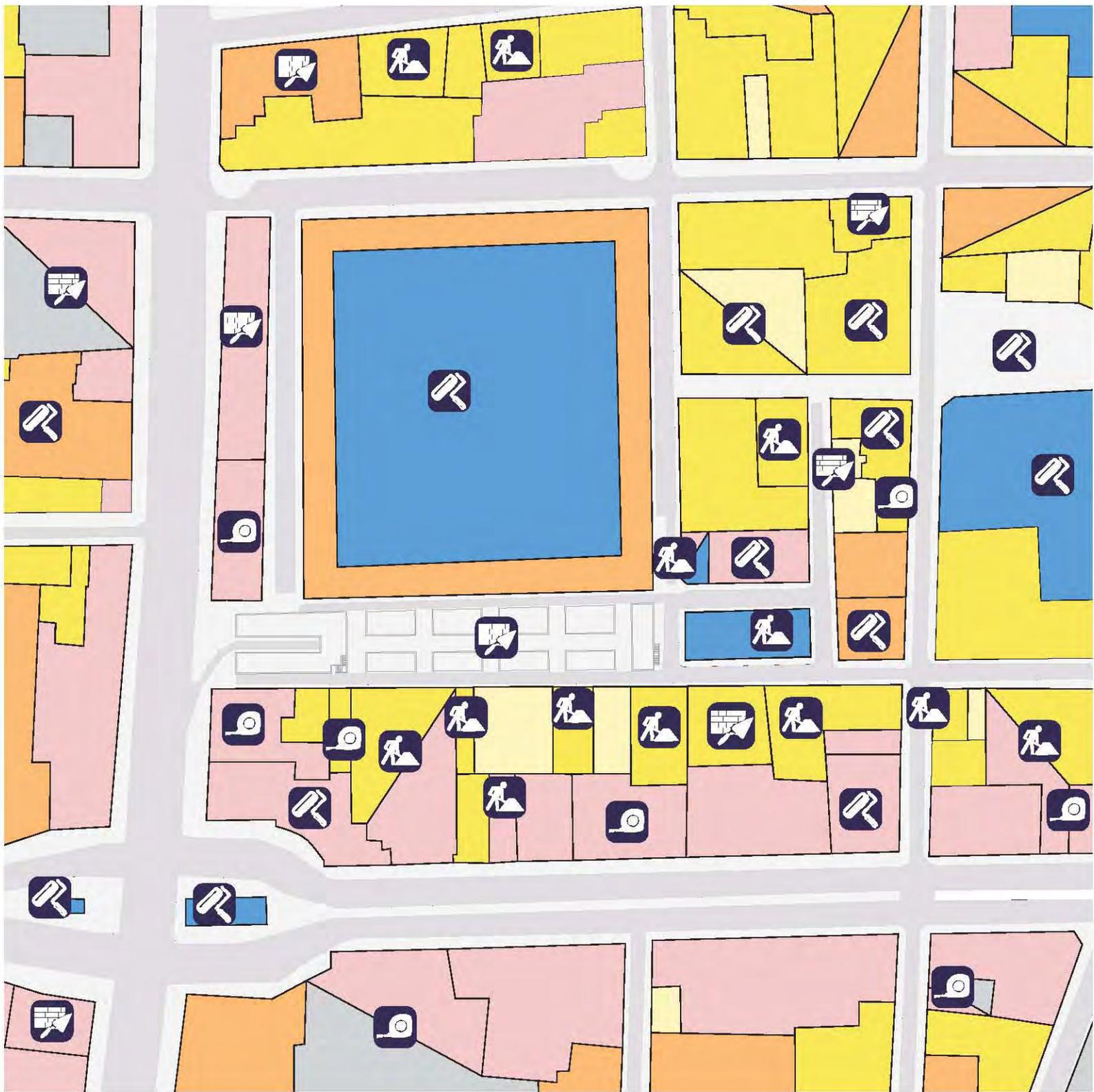
- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Equipamiento/referente urbano. Reforzar el Valor simbólico y cultural |  | Flujo peatonal consolidado |
|  | Equipamiento cultural |  | Reforzar flujo peatonal Existente |
|  | Consolidar carácter y jerarquía de los Predios con frente a eje central e izazaga. Aprovechar Altura y uso para contener el interior de la zona. |  | Generar nuevo Flujo peatonal |
|  | Uso mayoritariamente mixto |  | Consolidar remate visual |
|  | Uso comercial |  | Hotel. Consolidación de uso |
|  | Uso habitacional con comercio en pb |  | Comercio. Consolidación de uso |
|  | Conjunto de predios con uso comercial en planta Baja con generación de actividad hacia los dos frentes |  | Hito. Consolidación de uso |
|  | Predios con jerarquía a potencializar |  | Sustituir edificio abandonado |
|  | Calle peatonal. Rehabilitacion de espacio público |  | Uso que genere actividades En planta baja |
|  | Calle preferentemente peatonal. Rehabilitación de Espacio público | | |
|  | Plaza pública | | |
|  | Rehabilitación de plaza pública | | |



Usos y Tipos de Acciones

-  Habitacional
-  Habitacional con comercio en planta baja
-  Mixto
-  Comercio
-  Equipamiento
-  Estacionamiento

-  Sustitución por obra nueva (en predios subutilizados con potencial)
-  Remodelación (para albergar el uso propuesto)
-  Conservación (edificios de valor histórico)
-  Crecimiento (crecimiento vertical de edificios con baja densidad)



Propuesta de predios sujetos a intervención

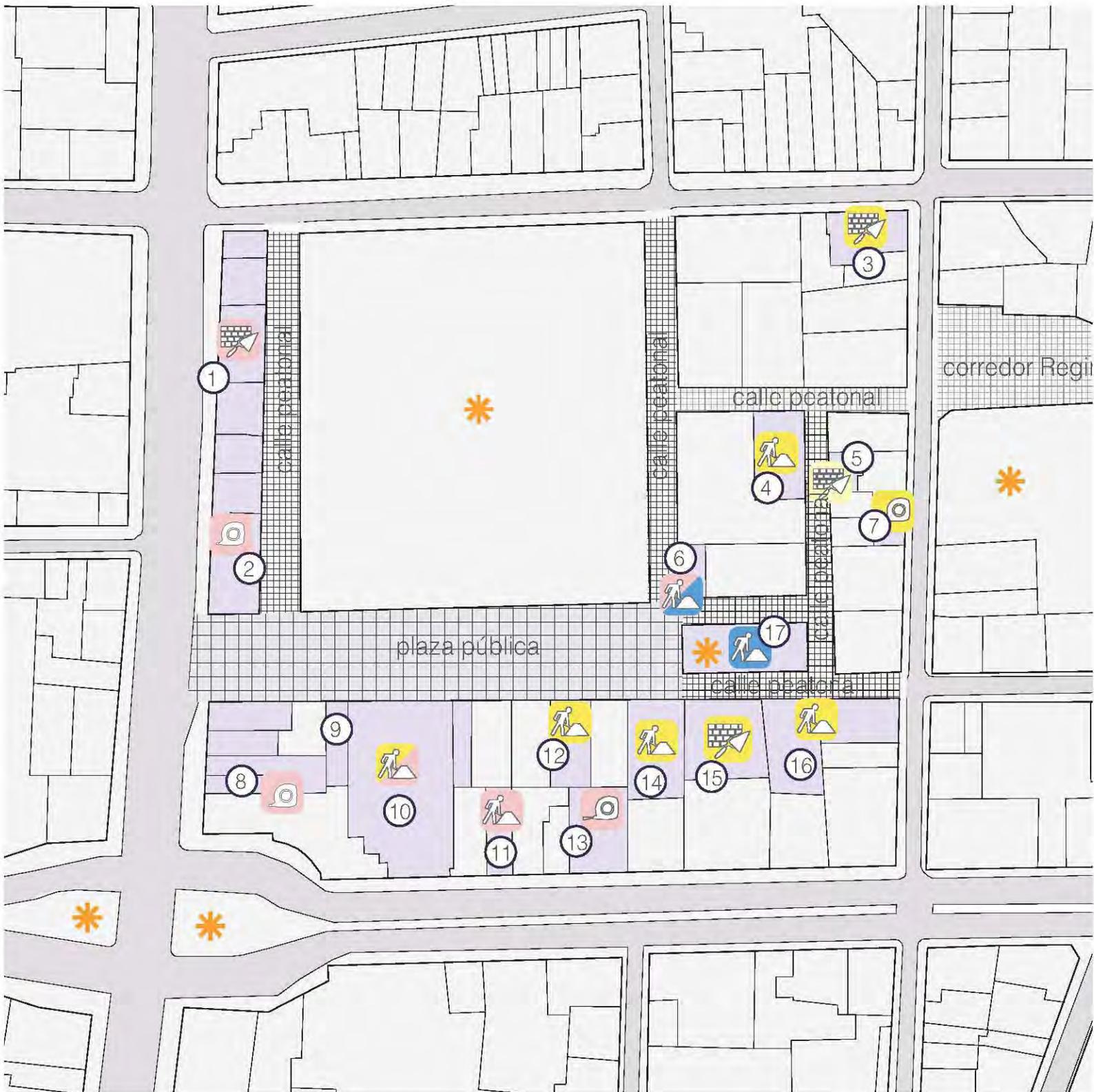
-  Rehabilitación de espacio público
-  Hito
-  Predios subutilizados con propuesta de intervención

Tipo de acción

-  Sustitución por obra nueva
-  Remodelación
-  Crecimiento

Propuesta de uso

-  Habitacional
-  Habitacional con comercio
-  Mixto
-  Equipamiento



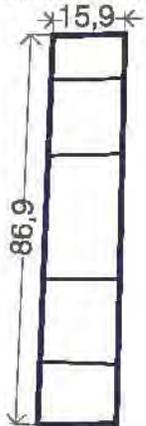
1

Tipo de acción:
Remodelación

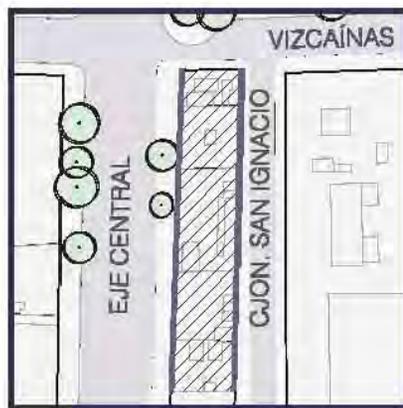
	Niveles	Uso
Actual	2-7	Comercial
Propuesta	5-7	Comercial-Mixto

Área:
1445 m²

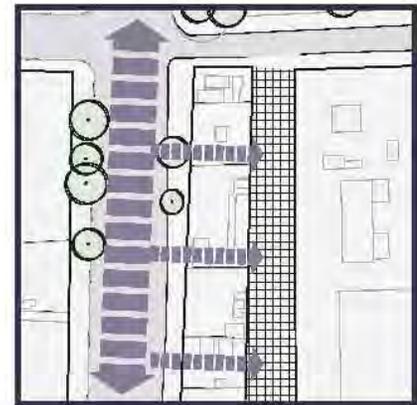
Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

. Dos frentes y conexión con calle peatonal desaprovechada

Intenciones:

- . Aprovechar ubicación urbana
- . Generar permeabilidad en planta baja de los predios de manera que haya un intercambio de flujos entre el Callejón San Ignacio y el Eje Central
- . Consolidar carácter y jerarquía del perfil urbano de Eje Central

Propuesta:

Remodelar las plantas de los predios a manera de pasajes comerciales que conecten con el callejón San Ignacio.

Posible crecimiento de predios con altura baja.



2

Tipo de acción:

Crecimiento
Sustitución por obra nueva

Actual

Niveles

2

Uso

Comercial

Propuesta

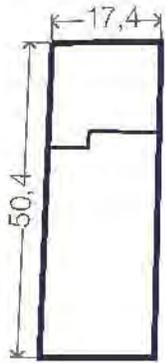
3-7

Comercial-Mixto

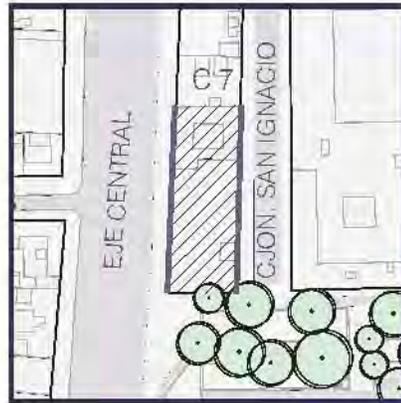
Área:

900 m²

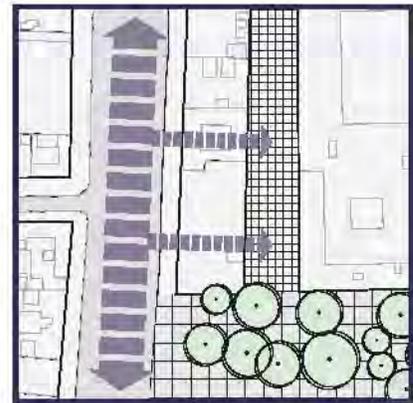
Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

- . Baja altura
- . Dos frentes y conexión con calle peatonal desaprovechada.

Intenciones:

- . Enfatizar acceso a la Plaza
- . Generar permeabilidad en planta baja de los predios de manera que haya un intercambio de flujos entre el Callejón San Ignacio y el Eje Central
- . Consolidar carácter y jerarquía del perfil urbano de Eje Central

Propuesta:

Remodelar las plantas de los predios a manera de pasajes comerciales que conecten con el callejón San Ignacio y aumentar niveles en los que se integre el uso mixto.



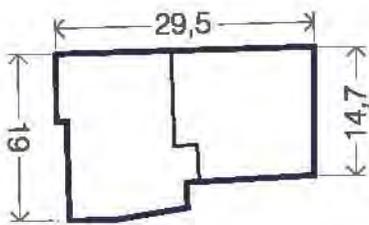
3

Tipo de acción:
Remodelación

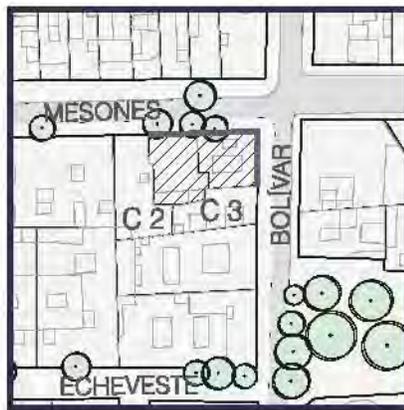
	Niveles	Uso
Actual	2	Comercial
Propuesta	2-3	Habitacional con comercio

Área:
480 m²

Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

. Deterioro en inmueble por uso comercial

Intenciones:

- . Aprovechar jerarquía de predio en esquina
- . Aumentar densidad de ocupación habitacional.
- . Evitar deterioro de construcción

Propuesta:

Restaurar construcción
Remodelar interior para oferta de vivienda
Opcional: aumentar un nivel



4

Tipo de acción:

Sustitución por obra nueva

Niveles

Actual

0

Propuesta

4-5

Uso

Estacionamiento

Habitacional con comercio

Área:

580 m²

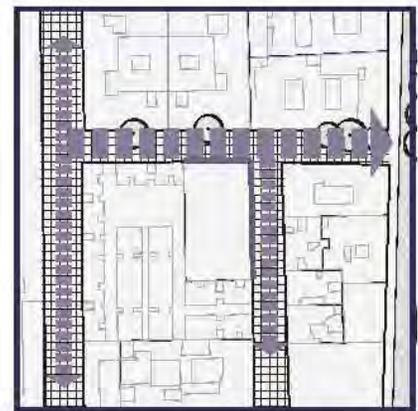
Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

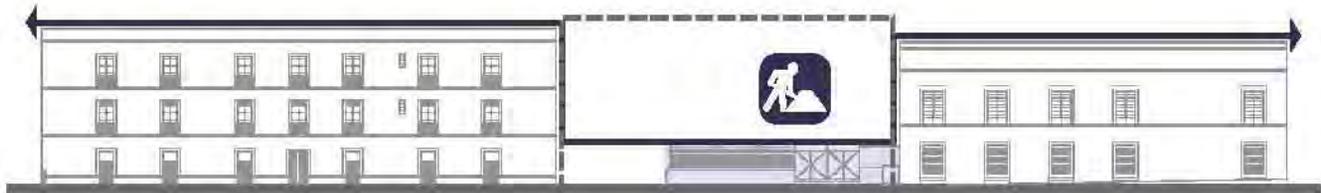
- . Subutilización como estacionamiento.
- . Riesgo al flujo peatonal
- . Nula ocupación

Intenciones:

- . Aprovechar jerarquía de predio en esquina
- . Aumentar densidad ocupacional de la zona
- . Aprovechar ubicación para atraer flujo peatonal a la zona

Propuesta:

Proyecto de vivienda integrada al contexto histórico con comercio u otro uso en planta baja que atraiga el flujo peatonal y se vincule con la Plaza



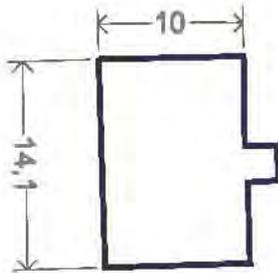
5

Tipo de acción:
Remodelación

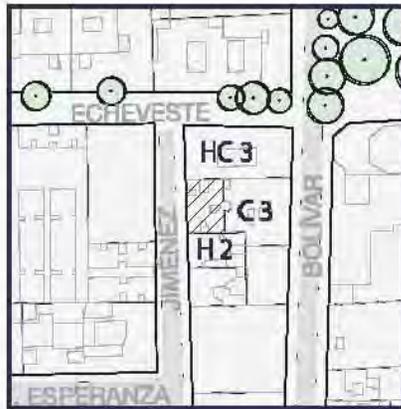
	Niveles	Uso
Actual	3	Habitacional
Propuesta	3	Habitacional

Área:
145 m²

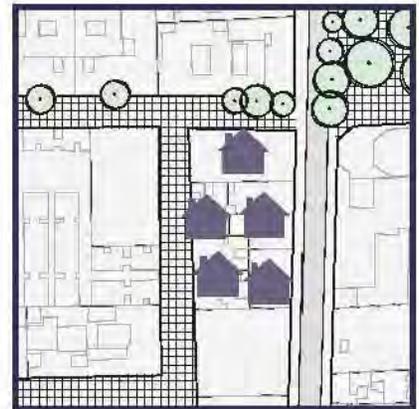
Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

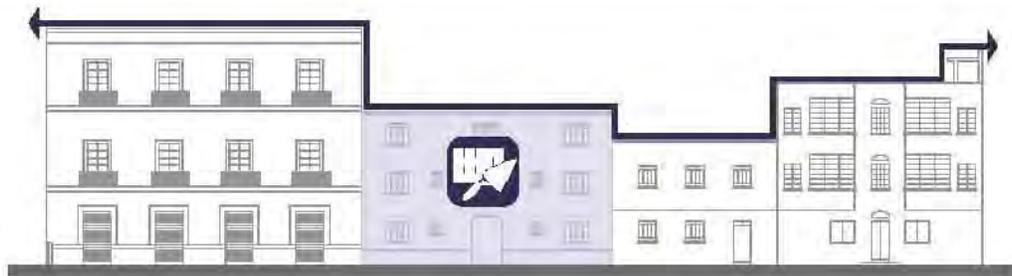
. Abandono

Intenciones:

. Aumentar densidad ocupacional de la zona

Propuesta:

Restaurar daños en la construcción
Mejorar interiores para oferta de vivienda



6

Tipo de acción:

Sustitución por obra nueva.

Actual

Propuesta

Niveles

2

3-5

Uso

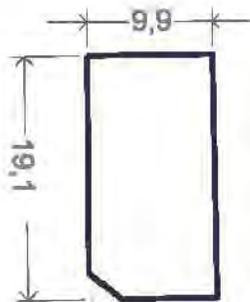
Servicios

Mixto / Equipamiento

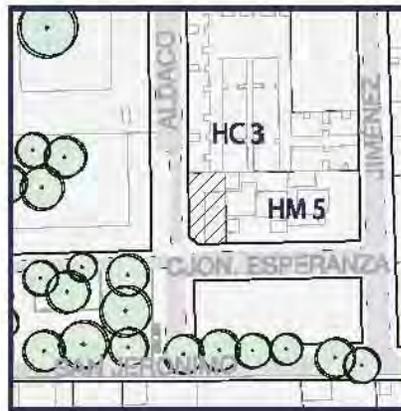
Área:

185 m²

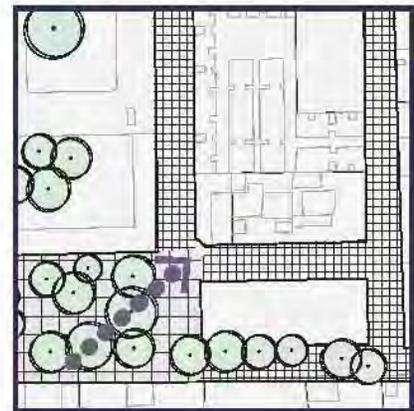
Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

- . Baja altura
- . Lenguaje arquitectónico e integración urbana pobre

Intenciones:

- . Aprovechar jerarquía de predio en esquina
- . Construir como remate visual
- . Incentivar estancia en la Plaza a través del uso

Propuesta:

Proyecto de equipamiento cultural o edificio mixto que complemente el recorrido de la zona y se complemente con la Plaza



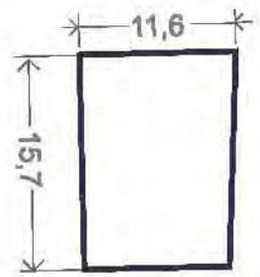
7

Tipo de acción:
Crecimiento

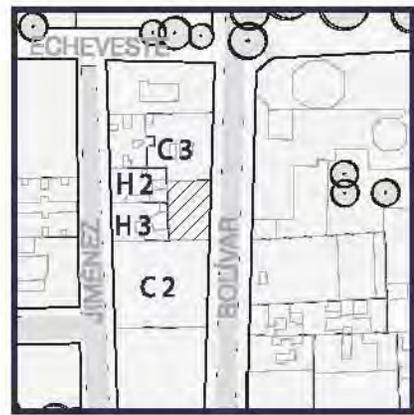
	Niveles	Uso
Actual	3	Comercial
Propuesta	3	Habitacional con comercio

Área:
175 m²

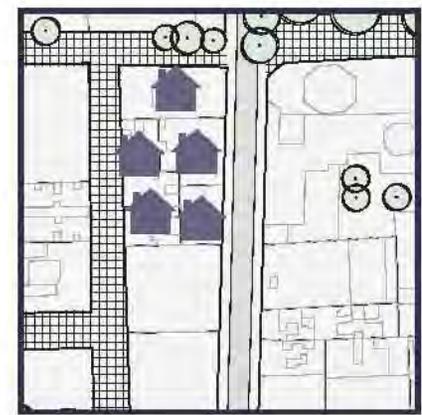
Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

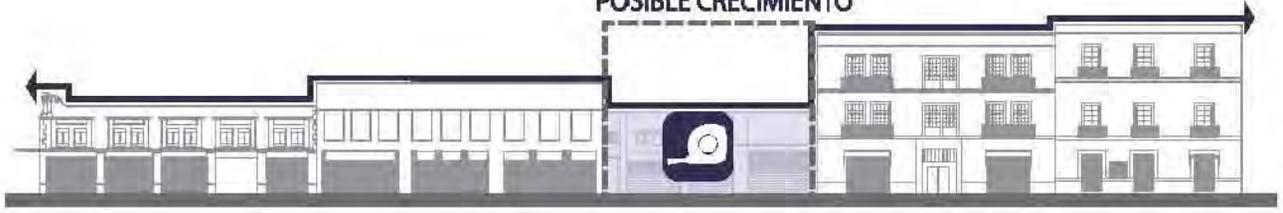
- . Baja altura
- . Deterioro en inmueble por uso comercial

Intenciones:

- . Aumentar densidad de ocupación en la zona
- . Evitar deterioro de construcción

Propuesta:
Restaurar construcción y aumentar un nivel
Reducir el uso comercial en planta baja e integrar vivienda en los demás niveles

POSIBLE CRECIMIENTO



8

Tipo de acción:

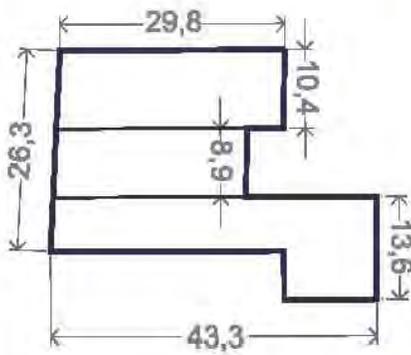
Crecimiento
Sustitución por obra nueva

	Niveles	Uso
Actual	1-2	Comercial
Propuesta	3-6	Mixto

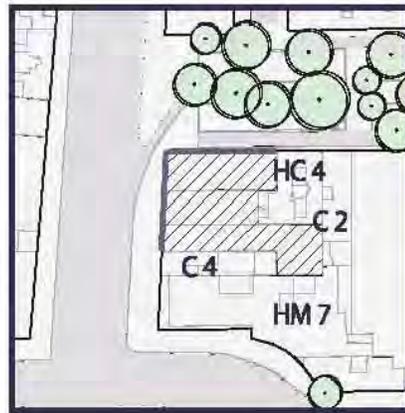
Área:

920 m²

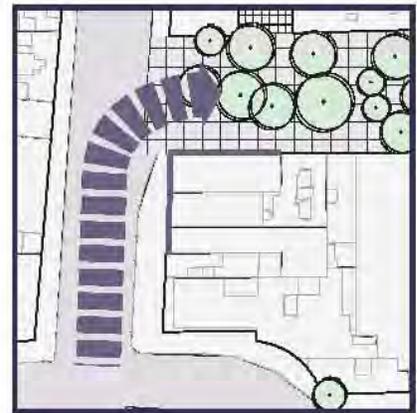
Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

- . Baja altura
- . Ubicación urbana desaprovechada

Intenciones:

- . Enfatizar acceso a la Plaza
- . Definir espacio urbano de la Plaza
- . Aprovechar vista y jerarquía de predio en esquina
- . Aprovechar ubicación para atraer flujo peatonal
- . Consolidar carácter y jerarquía del perfil urbano de Eje Central

Propuesta:

Crecimiento o proyecto nuevo que proponga una construcción de mayor jerarquía y valor urbano que integre el uso mixto y atraiga el flujo peatonal a la zona



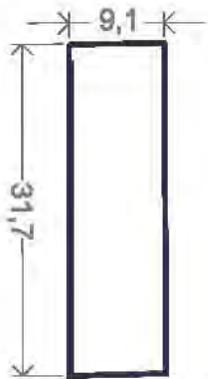
9

Tipo de acción:
Crecimiento

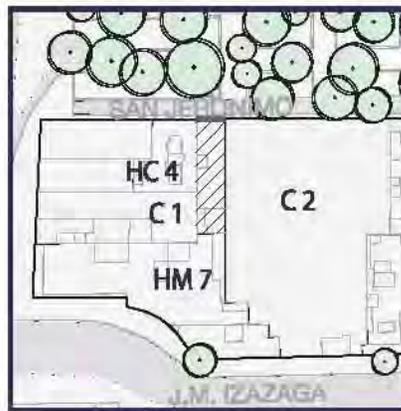
	Niveles	Uso
Actual	2	Comercial
Propuesta	3-4	Habitacional con comercio

Área:
290 m²

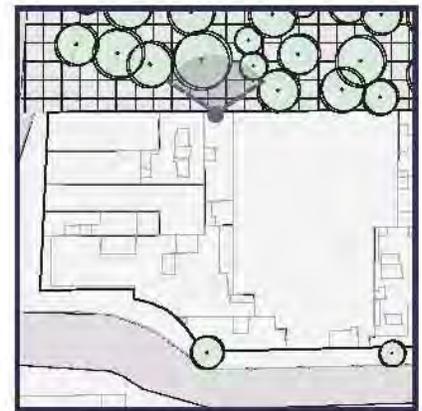
Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

- . Baja altura
- . Frente y vista desaprovechados

Intenciones:

- . Aumentar densidad de ocupación habitacional en la zona
- . Definir espacio urbano de la Plaza
- . Incentivar estancia en la Plaza através del uso en la planta baja

Propuesta:

Proyecto de crecimiento de uno o dos niveles que integren el uso habitacional conservando el uso comercial de la planta baja

POSIBLE CRECIMIENTO



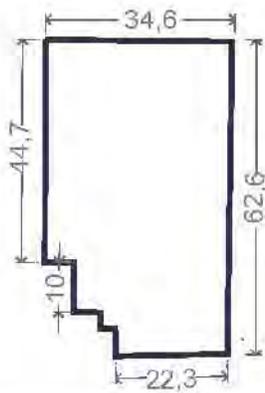
10

Tipo de acción:
Sustitución por obra nueva

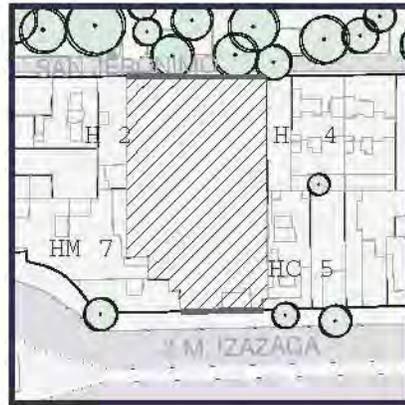
	Niveles	Uso
Actual	1	Comercial
Propuesta	4-7	Habitacional / Mixto

Área:
1968 m²

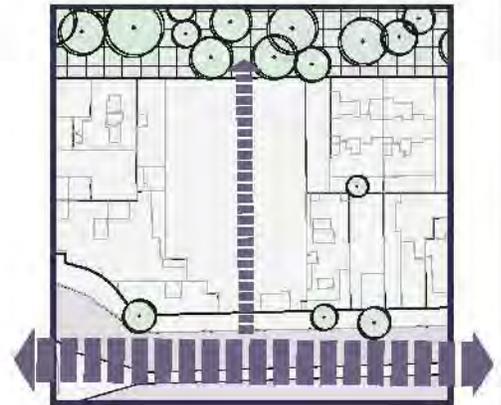
Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

- . Baja altura y ocupación
- . Dos frentes y vistas desaprovechados
- . Subutilización como estacionamiento
- . Lenguaje arquitectónico e integración urbana pobre

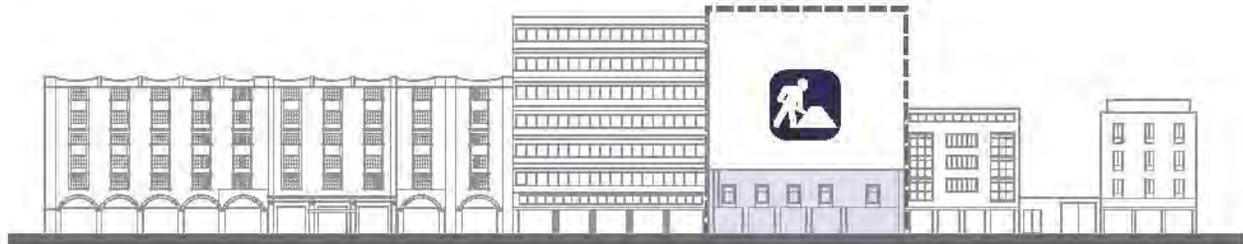
Intenciones:

- . Consolidar carácter y jerarquía del perfil urbano de Izazaga
- . Aumentar densidad de ocupación habitacional
- . Definir espacio urbano de la Plaza e incentivar la estancia a través del uso de la planta baja

Propuesta:

Proyecto de edificio de uso mixto que responda al carácter de cada frente creando una conexión entre ellos. Reubicar uso comercial e incorporar uso habitacional

POSIBLE CRECIMIENTO



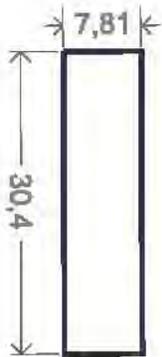
11

Tipo de acción:
Remodelación

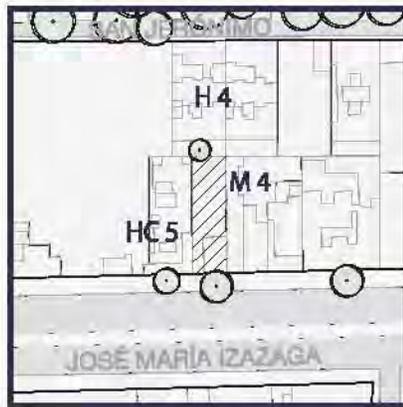
	Niveles	Uso
Actual	1	Bodega
Propuesta	4-7	Mixto

Área:
240 m²

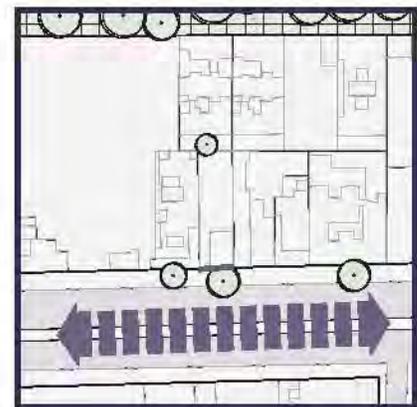
Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

- . Baja altura
- . Nula ocupación

Intenciones:

- . Consolidar carácter y jerarquía del perfil urbano de Izazaga
- . Aumentar densidad de ocupación através del uso mixto
- . Generar actividades en planta baja

Propuesta:

Proyecto de edificio mixto con comercio en planta baja y mayor altura y jerarquía



12

Tipo de acción:
Sustitución por obra nueva

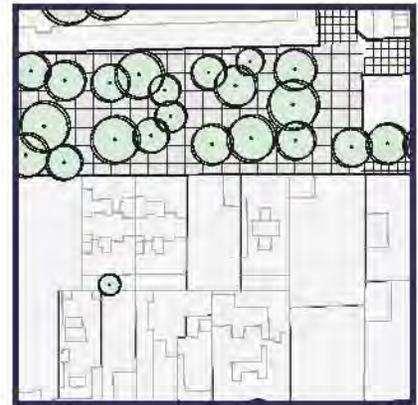
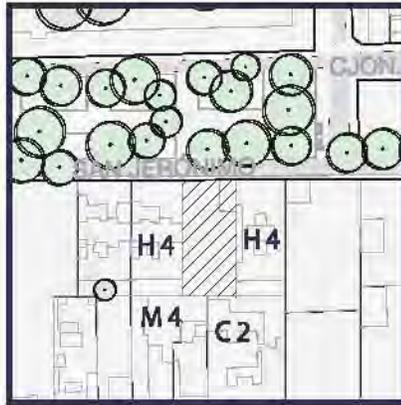
	Niveles	Uso
Actual	1	Estacionamiento
Propuesta	4-5	Habitacional con comercio

Área:
185 m²

Dimensiones

Situación actual

Estrategia



Análisis:

- . Subutilización como estacionamiento
- . Riesgo al flujo peatonal
- . Ocupación nula
- . Frente y vista desaprovechados

Intenciones:

- . Aprovechar vista y ubicación urbana
- . Aumentar densidad de ocupación habitacional
- . Incentivar estancia en la plaza a través del uso en planta baja

Propuesta:

Proyecto de vivienda contemporánea integrada al contexto histórico con comercio u otro uso en planta baja que atraiga el flujo peatonal y se vincule con la Plaza



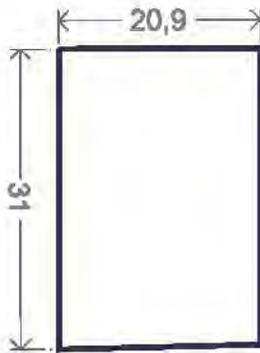
13

Tipo de acción:
Crecimiento

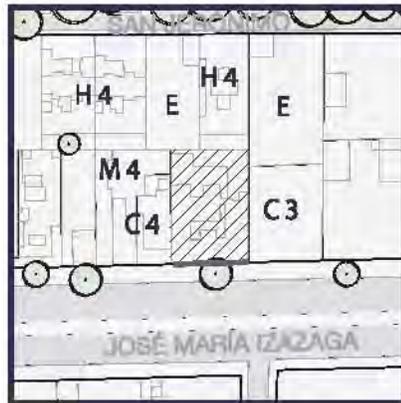
	Niveles	Uso
Actual	2	Comercial
Propuesta	3-5	Habitacional con comercio

Área:
640 m²

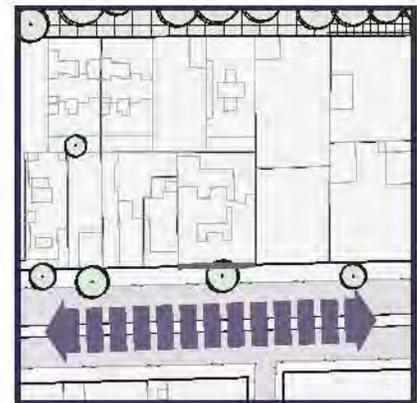
Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

. Baja altura y ocupación

Intenciones:

- . Consolidar carácter y jerarquía del perfil urbano de Izazaga
- . Aumentar densidad de ocupación a través del uso mixto

Propuesta:

Proyecto de crecimiento de uno o dos niveles en los que se integren nuevos usos



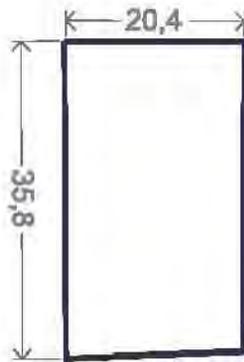
14

Tipo de acción:
Sustitución por obra nueva

	Niveles	Uso
Actual	0	Estacionamiento
Propuesta	4-5	Habitacional con comercio

Área:
720 m²

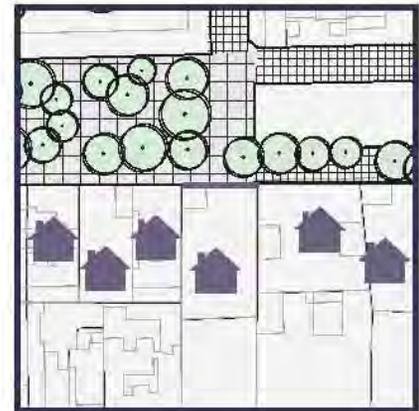
Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

- . Subutilización como estacionamiento
- . Riesgo al flujo peatonal
- . Frente y vista desaprovechados

Intenciones:

- . Definir espacio urbano de la Plaza
- . Aprovechar vista y ubicación urbana
- . Aumentar densidad de ocupación habitacional
- . Incentivar estancia en la Plaza a través del uso en planta baja

Propuesta:

Proyecto de vivienda contemporánea integrada al contexto histórico con comercio u otro uso en planta baja que atraiga el flujo peatonal y se vincule con la Plaza



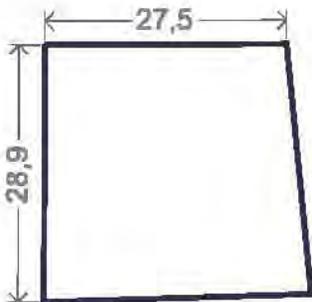
15

Tipo de acción:
Remodelación

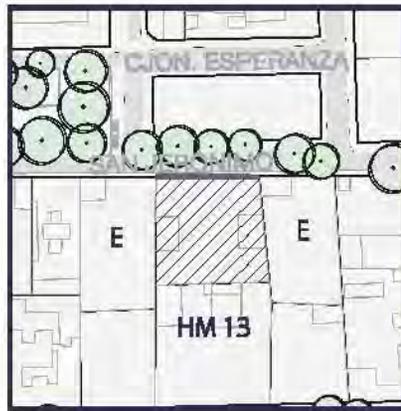
	Niveles	Uso
Actual	4	Estacionamiento
Propuesta	4	Habitacional con comercio

Área:
825 m²

Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

- . Subutilización con estacionamiento y bodega
- . Lenguaje arquitectónico e integración urbana pobre

Intenciones:

- . Aumentar densidad de ocupación habitacional
- . Generar actividades en planta baja
- . Aprovechar ubicación urbana para atraer flujo peatonal a la zona

Propuesta:

Conservar la estructura y realizar un proyecto que integre vivienda y uso comercial en la planta baja



16

Tipo de acción:

Sustitución por obra nueva

Actual

Niveles

0

Uso

Estacionamiento

Propuesta

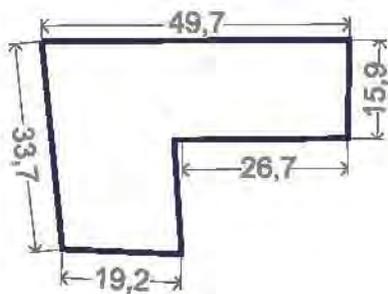
4

Habitacional con comercio

Área:

1130 m²

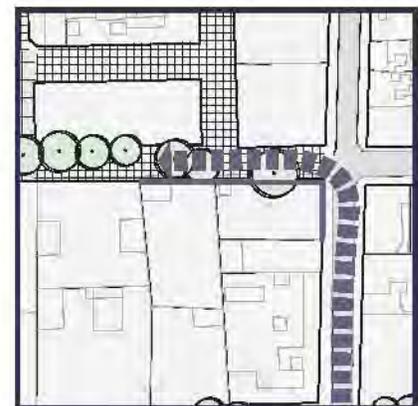
Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

- . Subutilización como estacionamiento
- . Ocupación nula

Intenciones:

- . Aprovechar jerarquía de predio en esquina
- . Aumentar densidad de ocupación habitacional
- . Aprovechar ubicación urbana para atraer flujo peatonal a la zona

Propuesta:

Proyecto de vivienda contemporánea integrada al contexto histórico con comercio u otro uso que atraiga el flujo peatonal y se vincule con la Plaza



17

Tipo de acción:

Sustitución por obra nueva

Actual

Propuesta

Niveles

1

1-5

Uso

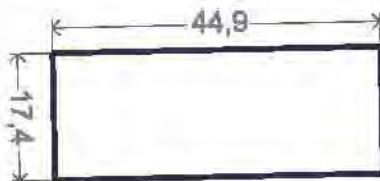
Bodega

Equipamiento

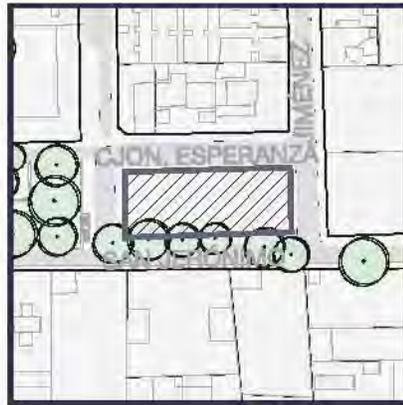
Área:

780 m²

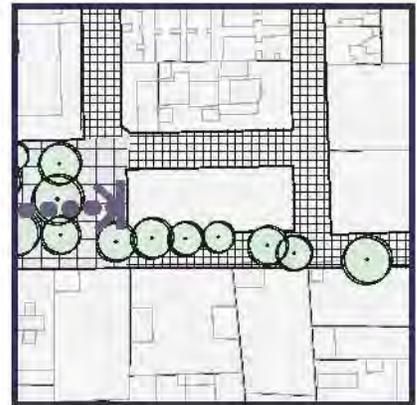
Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

- . Jerarquía y valor urbano desaprovechado
- . Vista y remate visual desaprovechados

Intenciones:

- . Definir espacio urbano de la Plaza
- . Aprovechar vista y ubicación urbana
- . Generar un remate visual de la Plaza y un atractor de flujo peatonal
- . Incentivar estancia en la Plaza através del uso

Propuesta:

Proyecto de equipamiento cultural
-reconceptualizando su uso original (teatro)
para que se convierta en un atractor y referente urbano que de carácter a la zona



18

Tipo de acción:

Sustitución por obra nueva

Actual

Propuesta

Niveles

1

4-7

Uso

Comercial

Habitacional con comercio

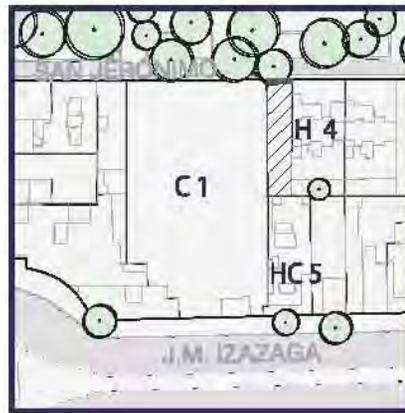
Área:

230 m²

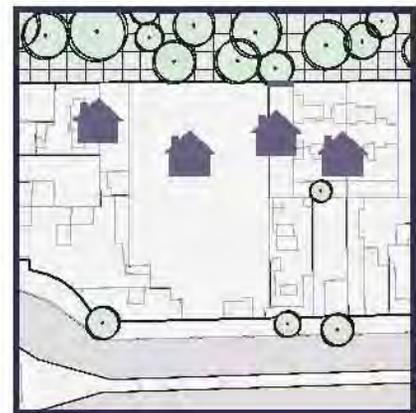
Dimensiones



Situación actual



Estrategia



Análisis:

- . Baja altura y ocupación
- . Dos frentes y vistas desaprovechados
- . Subutilización como estacionamiento
- . Lenguaje arquitectónico e integración urbana pobre

Intenciones:

- . Definir espacio urbano de la Plaza
- . Aumentar densidad de ocupación habitacional
- . Incentivar estancia en Plaza a través del uso

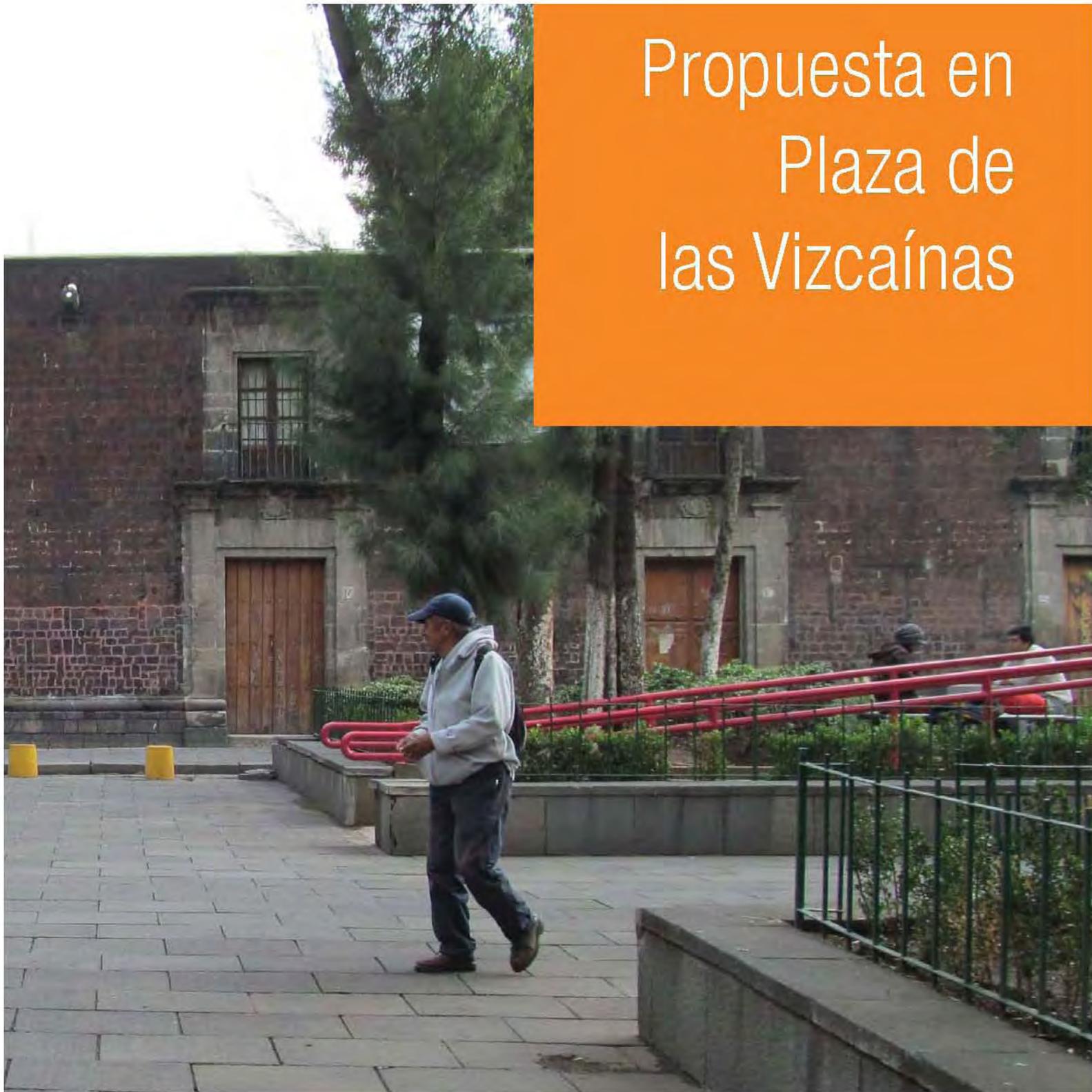
Propuesta:

Proyecto de vivienda contemporánea integrada al contexto histórico con comercio u otro uso que atraiga el flujo peatonal y se vincule con la Plaza





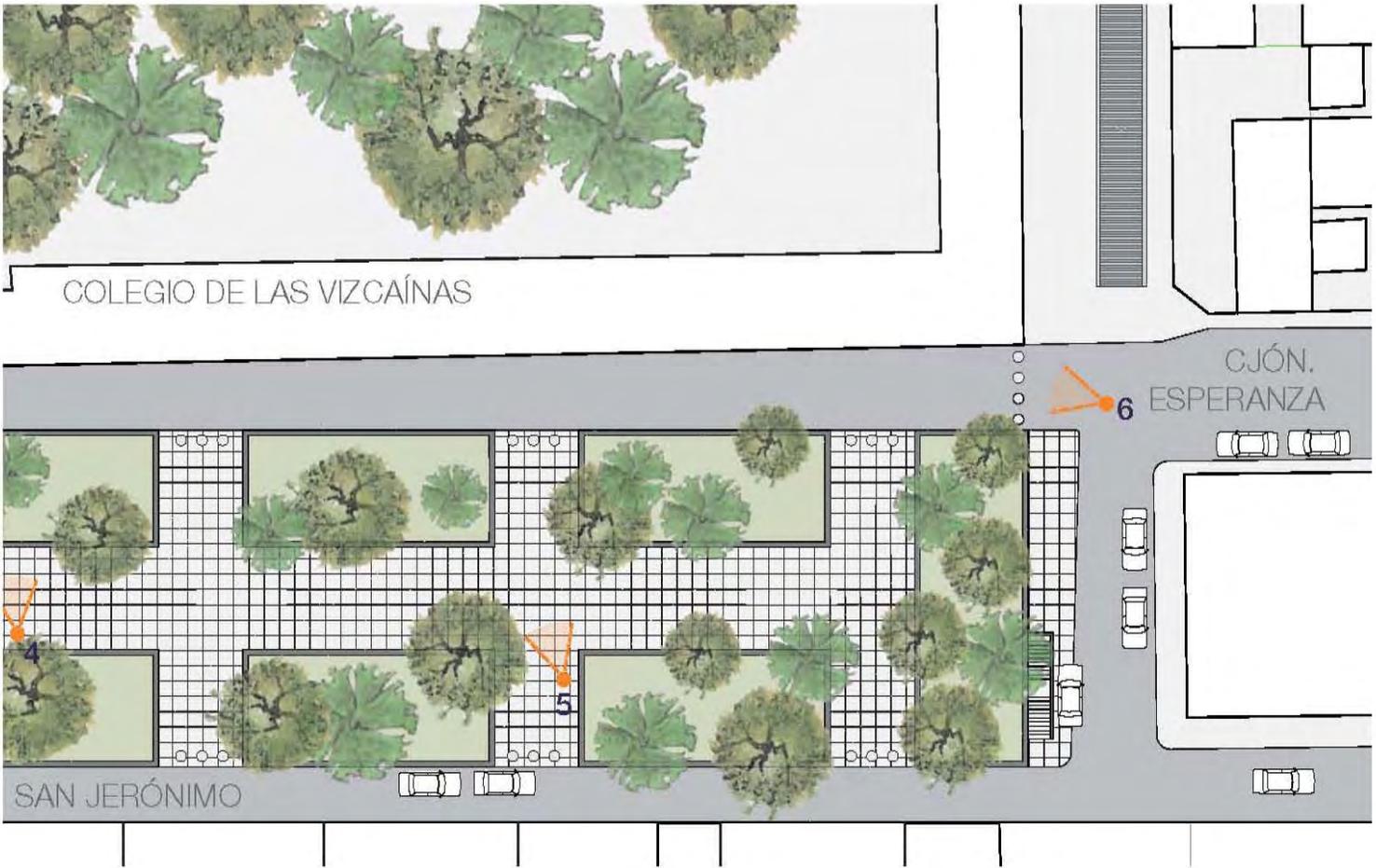
Propuesta en Plaza de las Vizcaínas



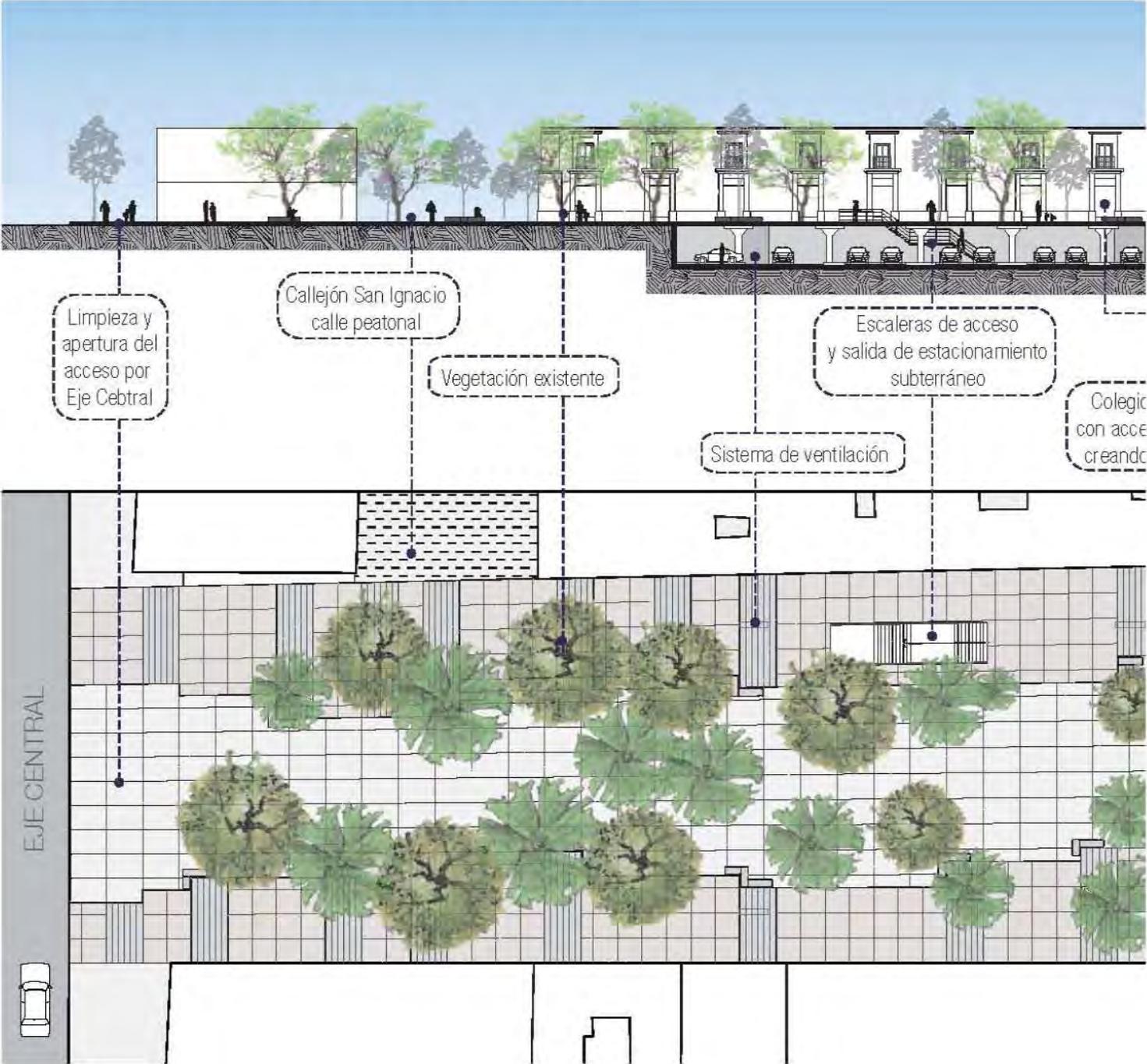


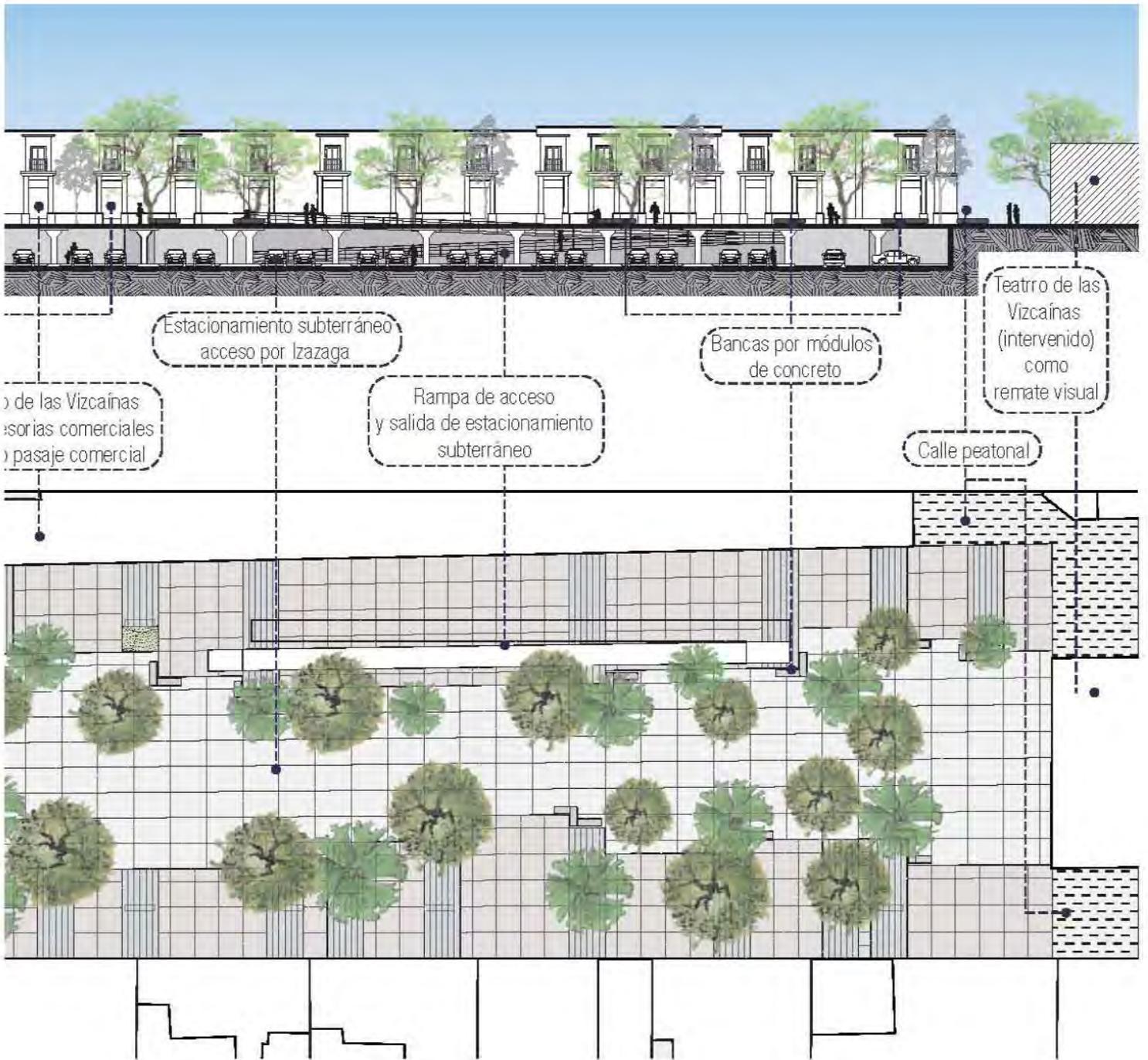
PLAZA DE LAS VIZCAÍNAS. ESTADO ACTUAL





PLAZA DE LAS VIZCAÍNAS. PROPUESTA

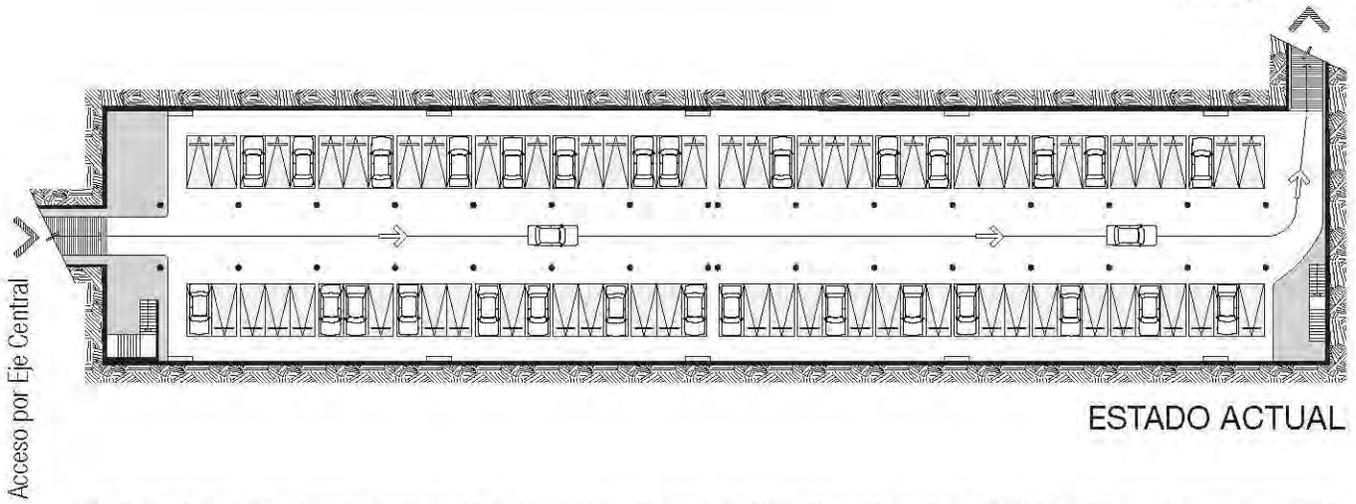




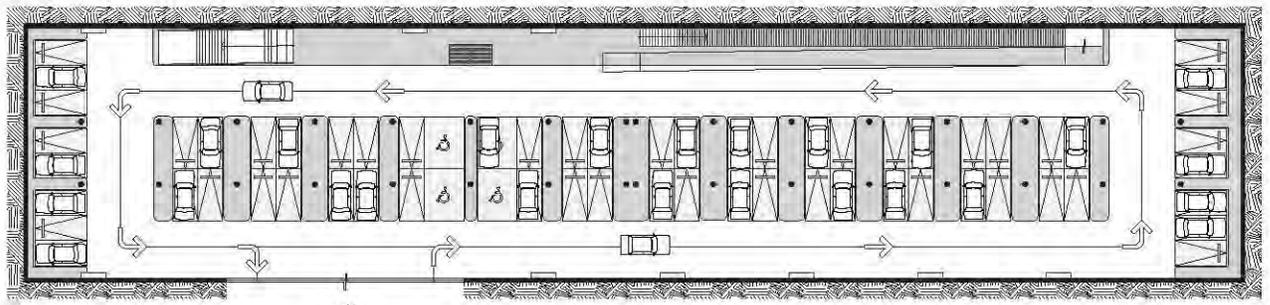
Propuesta en estacionamiento subterráneo



Salida por Aldaco



ESTADO ACTUAL

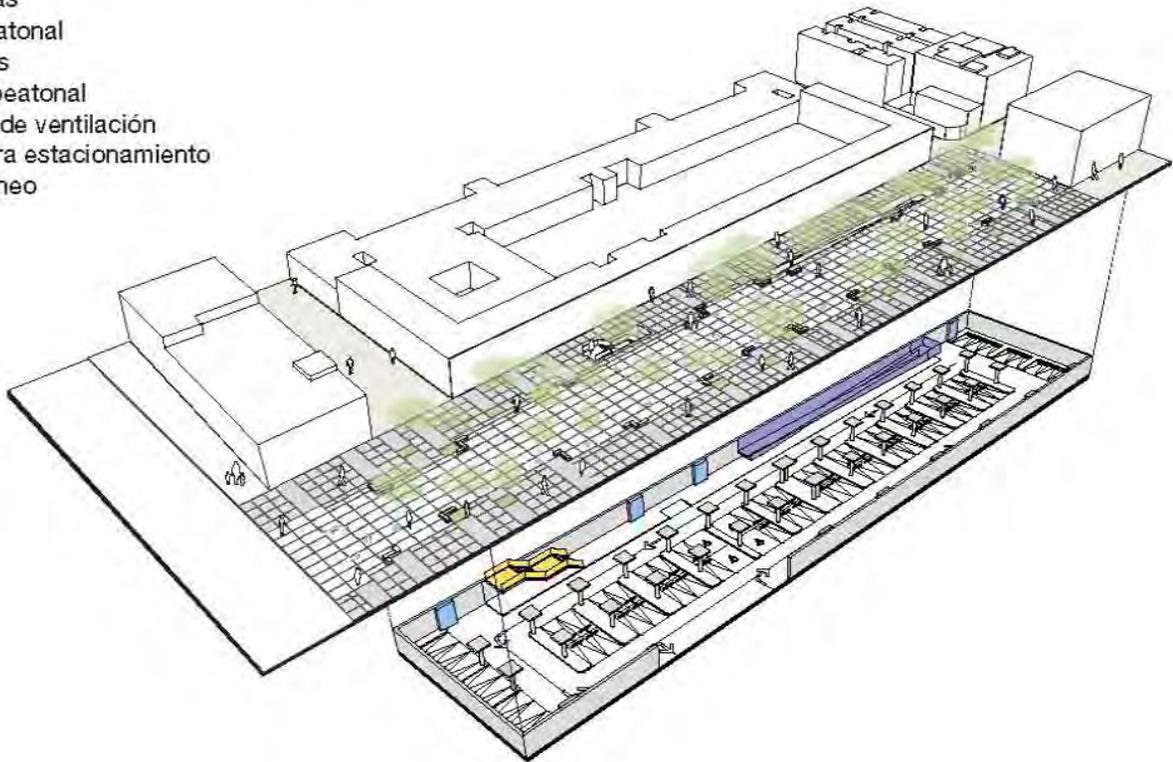


Acceso y salida por José Ma. Izazaga

PROPUESTA

Esquema de funcionamiento general

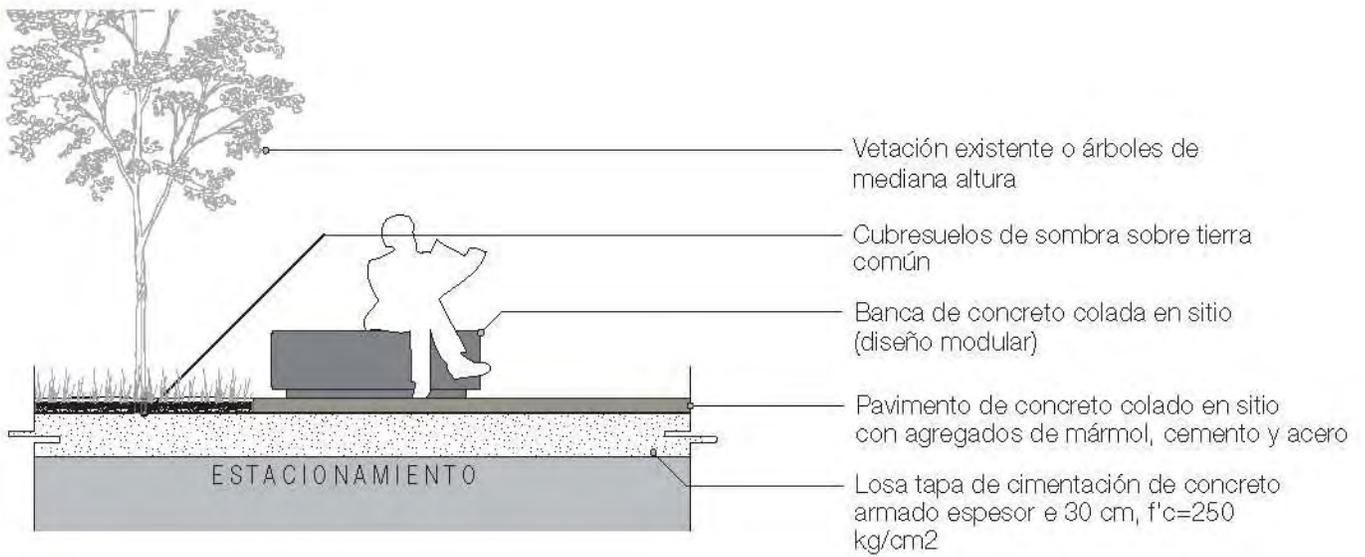
- Jardineras
- Calle Peatonal
- Escaleras
- Rampa peatonal
- Sistema de ventilación
- Estructura estacionamiento subterráneo



Detalle de pavimentos



Detalle constructivo



Vistas de la propuesta en Plaza de las Vizcaínas



Corte Transversal





Propuesta arquitectónica Edificio Mixto



Definición de la Propuesta Arquitectónica

Después de establecer el plan integral de estrategia urbana que antecede este apartado y de tener claras las acciones y líneas estratégicas a seguir para la renovación urbana del centro, se elaboró una propuesta arquitectónica, que siguiendo los objetivos de la estrategia, pueda constituir un elemento clave para resolver la problemática de la zona de estudio y devolverle vitalidad.

Repoblar el centro es indispensable para revitalizarlo. Siendo éste el principal objetivo de la estrategia urbana se decidió que la propuesta debía incluir el uso habitacional. Así también, se decidió que se debía lograr una adecuada mezcla entre viviendas y actividades económicas con el fin de continuar con la vocación urbana del Centro y alcanzar más objetivos de la rehabilitación urbana.

Así, se eligió un predio de la propuesta de predios sujetos a intervención de la estrategia urbana, con características singulares y potencialidades muy claras que permiten visualizar un escenario en el que la reutilización arquitectónica de este lote represente un gran paso hacia la solución de las problemáticas urbanas de la zona.

La ubicación, áreas, orientación, accesos, vistas y otras características del predio elegido fueron los instrumentos clave para la determinación, primero de los requerimientos del proyecto arquitectónico, y

luego para el diseño conceptual, formal, volumétrico, arquitectónico y ejecutivo de toda la propuesta. La principal preocupación durante el proceso de diseño fue entender y proyectar un edificio de vivienda como un proyecto urbano, es decir, no sólo solucionar su funcionamiento y diseño hacia el interior, sino integrar la edificación a su contexto histórico inmediato. Para lograrlo se enfrentaron varios retos a solucionar en el planteamiento de la propuesta: algunos de ellos fueron:

Estudiar y proponer una volumetría que se integre y responda al contexto, tomando en cuenta los perfiles urbanos, las calles, las proporciones y los análisis de masas pertinentes.

Proponer y ubicar los usos de suelo dentro edificio que logren la integración urbana entre interior y exterior, la generación de nuevas actividades, la generación de actividades en planta baja, entre otros objetivos estipulados en la estrategia urbana.

Conseguir la separación de la esfera pública y privada de la vivienda pero a la vez, fomentar su integración y la funcionalidad de su relación.

Lograr que la propuesta se integre arquitectónicamente a su contexto urbano.

Elaborar una propuesta de vivienda que se adapte a la diversidad de los modelos familiares actuales y que tome en cuenta valores de la vivienda contemporánea como la flexibilidad, accesibilidad, dejerarquización, sustentabilidad, tecnología, etc.

Integrar la propuesta arquitectónica con el espacio público inmediato de la Plaza de las Vizcaínas, permitiendo una relación entre sus actividades y una incorporación adecuada de los espacios.

Proyectar arquitectura contemporánea que responda e identifique a su tiempo pero que sea respetuosa con los edificios antiguos que la circundan.

Desarrollar una propuesta sustentable, viviéndose de métodos pasivos como la ventilación cruzada, la orientación de las fachadas, la iluminación y ventilación natural, etc.; así como de métodos activos como el uso de celdas solares, plantas de tratamiento para la reutilización de las aguas, azoteas y muros verdes, recolección y aprovechamiento del agua pluvial, etc.

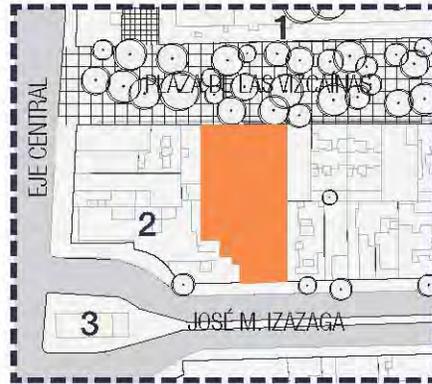
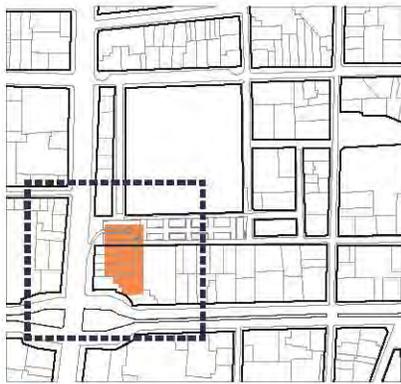
Plantear una propuesta que haga uso de la tecnología para resolver la adaptabilidad de los espacios, la gestión de los residuos, el funcionamiento inteligente del edificio, la propuesta estructural y constructiva y los materiales reciclados o prefabricados propuestos.

Diseñar el edificio de manera que tanto su arquitectura como su volumetría respondiera adecuadamente a cada frente de calle con el que cuenta el predio, debido a que el contexto inmediato de cada uno posee características muy distintas.

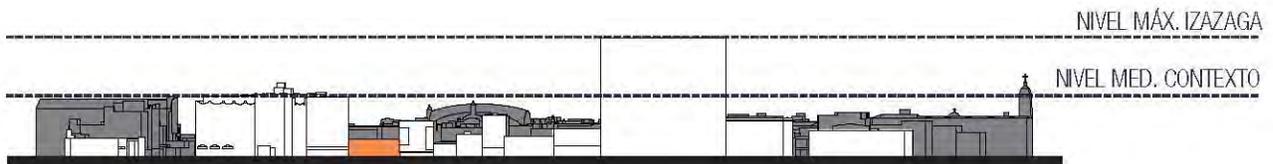
Generar espacios de convivencia humana en los que se fomente la actividad comunitaria a la vez que se crean esferas de espacios semi-públicos que contribuyan a la integración urbana de la propuesta.

A pesar de que parecen ser muchos los requerimientos urbanos y las limitaciones establecidas por el contexto histórico en el que se levanta el edificio, éstos se han visto como oportunidades y elementos clave para proponer la intervención arquitectónica que se desarrolla a continuación.

ELECCIÓN DE PREDIO



- Predio a intervenir
- 1. Colegio de las Vizcaínas
- 2. Hotel Virreyes
- 3. Capilla Salto del Agua

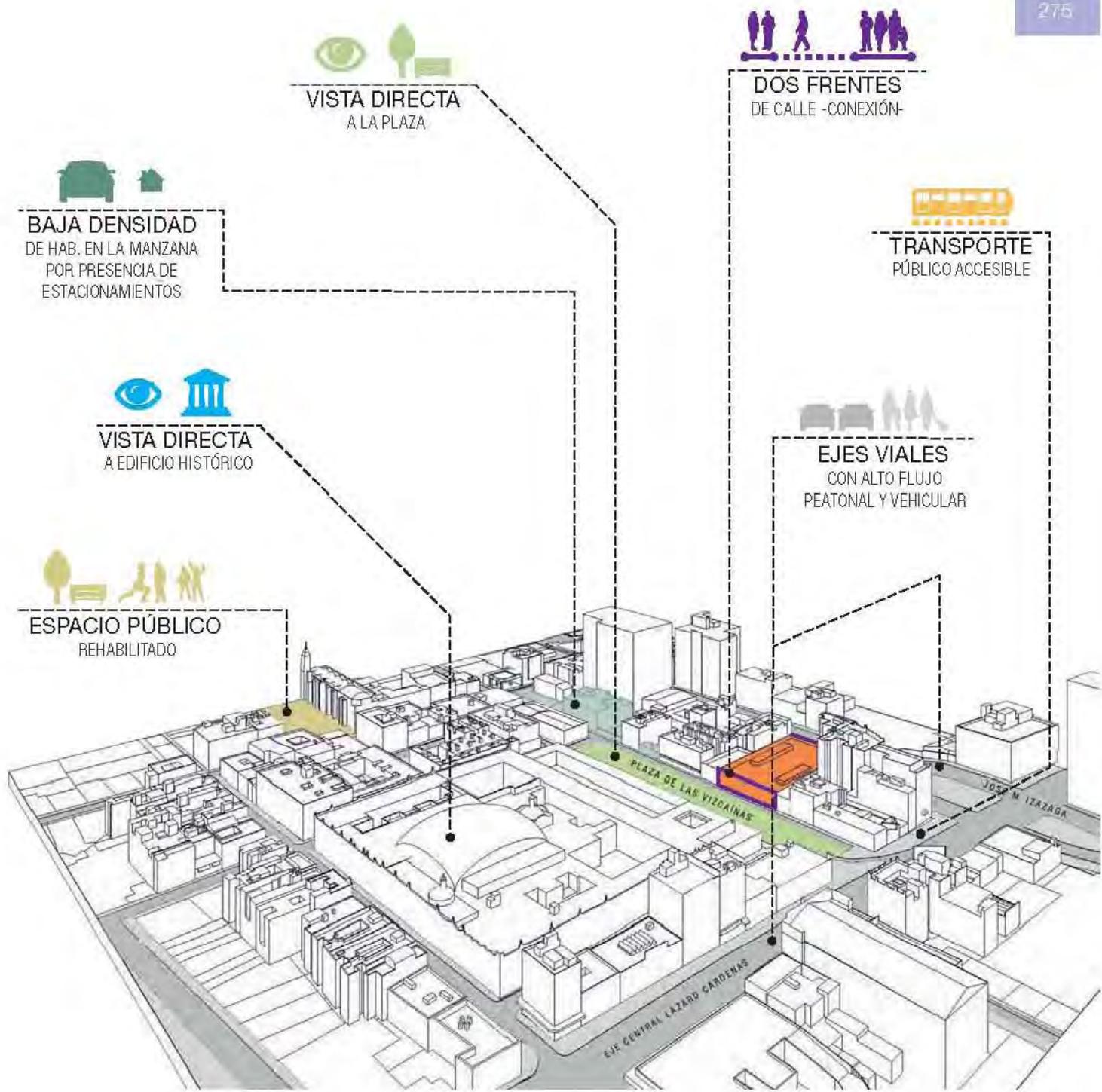


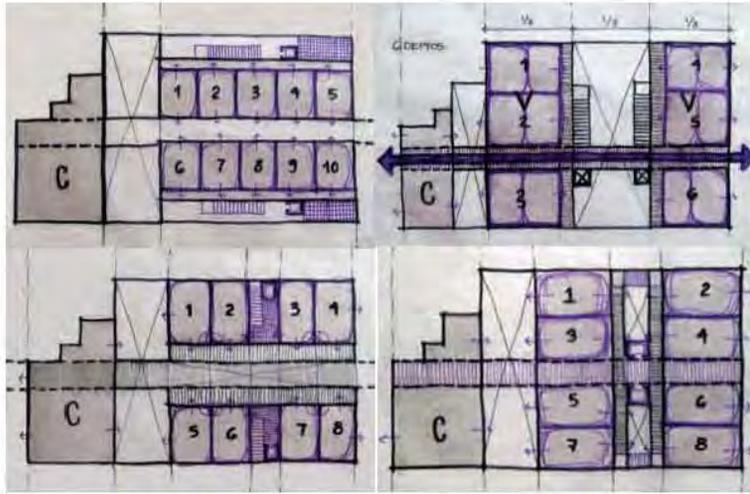
Perfil de masas de Izazaga



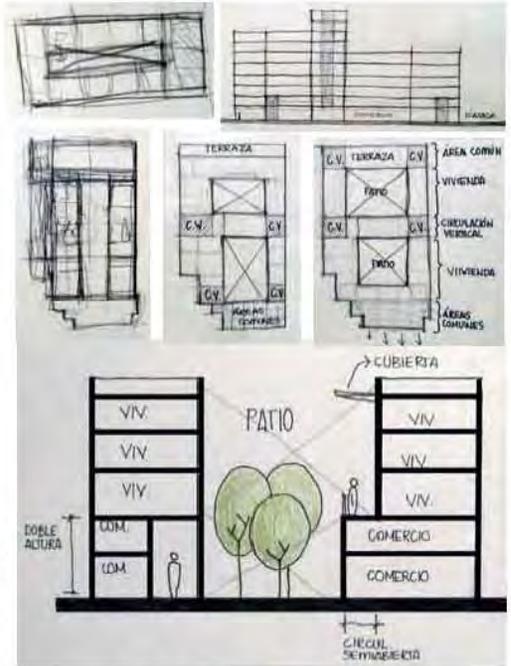
Perfil de masas de Plaza de las Vizcaínas

- Predio a intervenir
- Perfil Principal
- Perfil Contexto Posterior

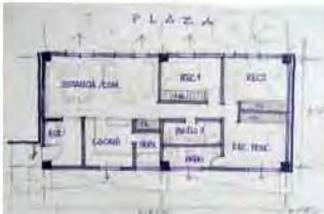
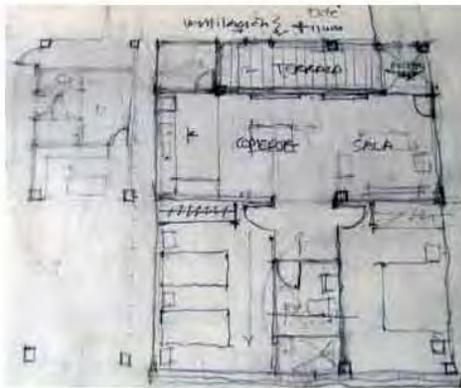




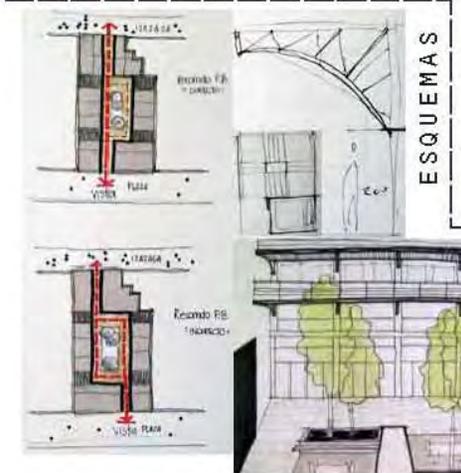
PLANTAS. PRIMEROS ESQUEMAS



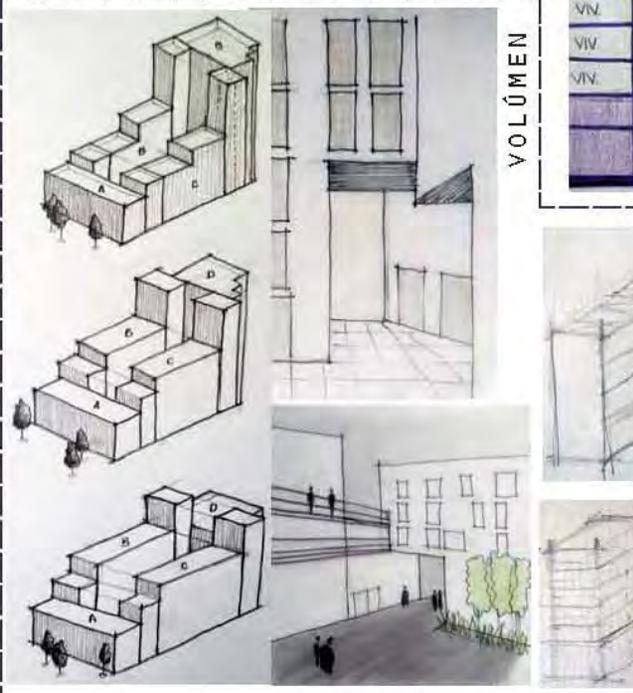
IDEA DE PATIOS



DEPTOS

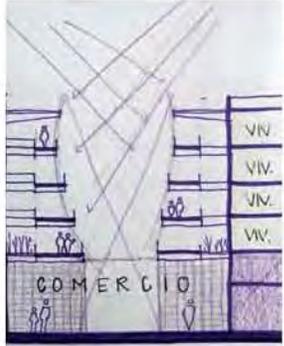
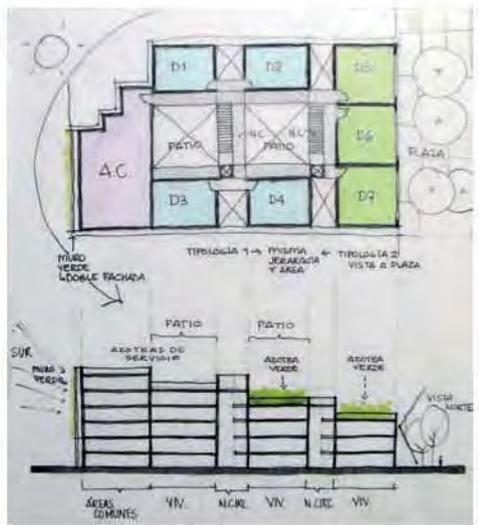
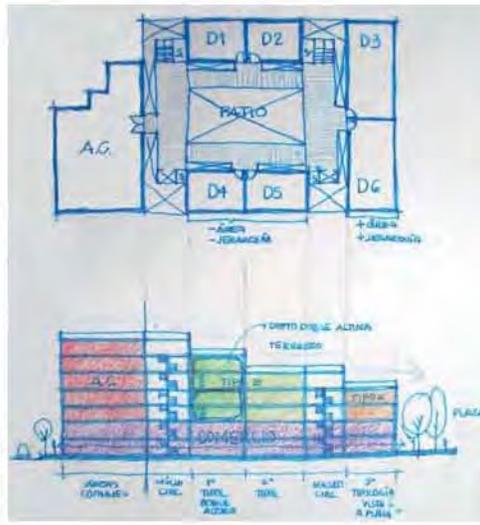
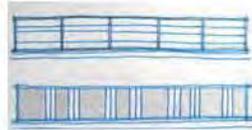
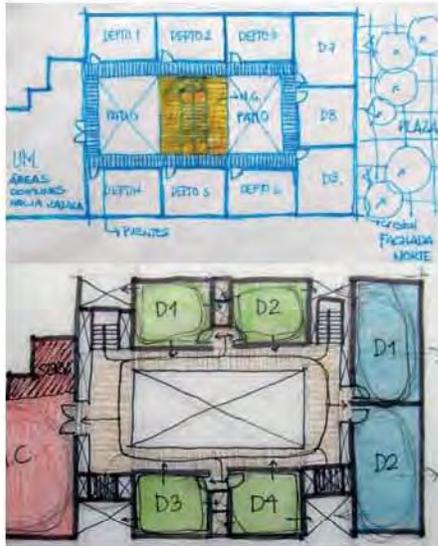


ESQUEMAS



VOLÚMEN

PROCESO DE DISEÑO



PUENTES

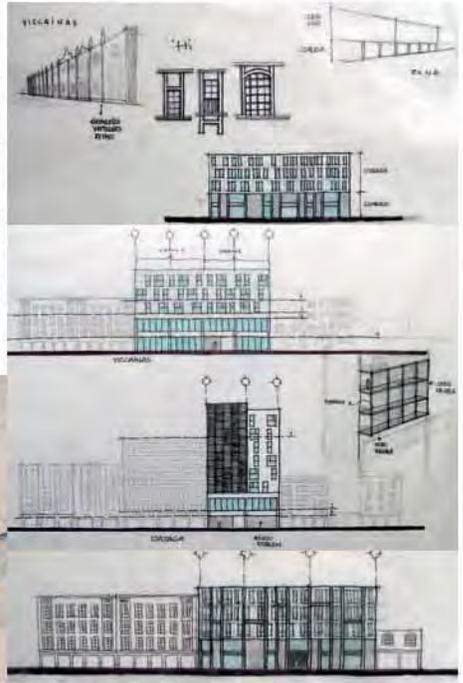


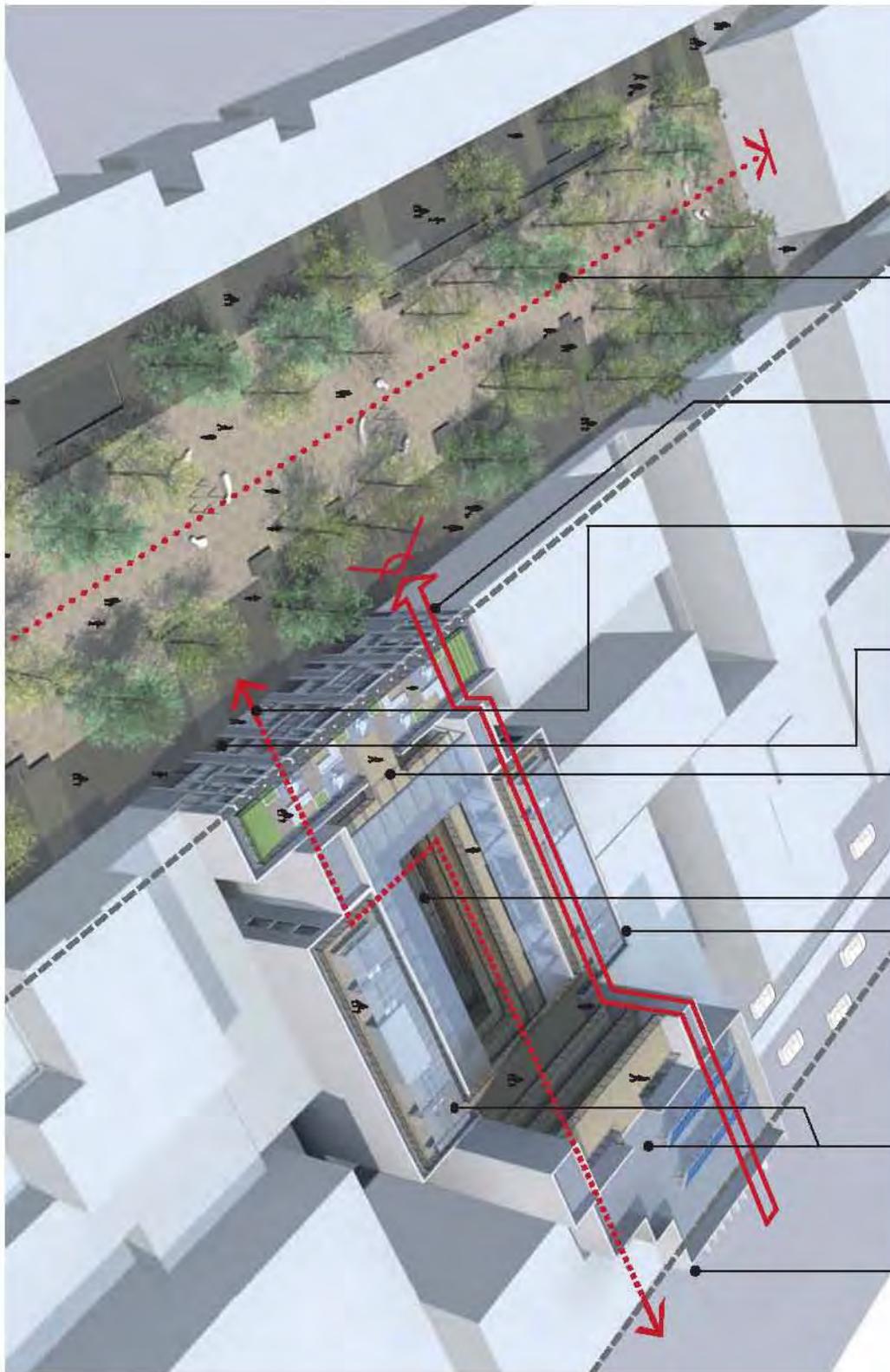
VISTAS



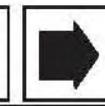
PLANTAS Y CORTES

FACHADAS

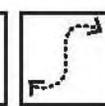




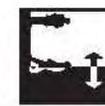
RELACIÓN CON ESPACIO PÚBLICO



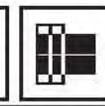
CARÁCTER PLAZA



NUEVO FLUJO PEATONAL



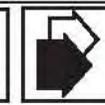
ACTIVIDAD EN PLANTA BAJA



ESPACIOS INTERMEDIOS



PATIO CENTRAL



USO MIXTO

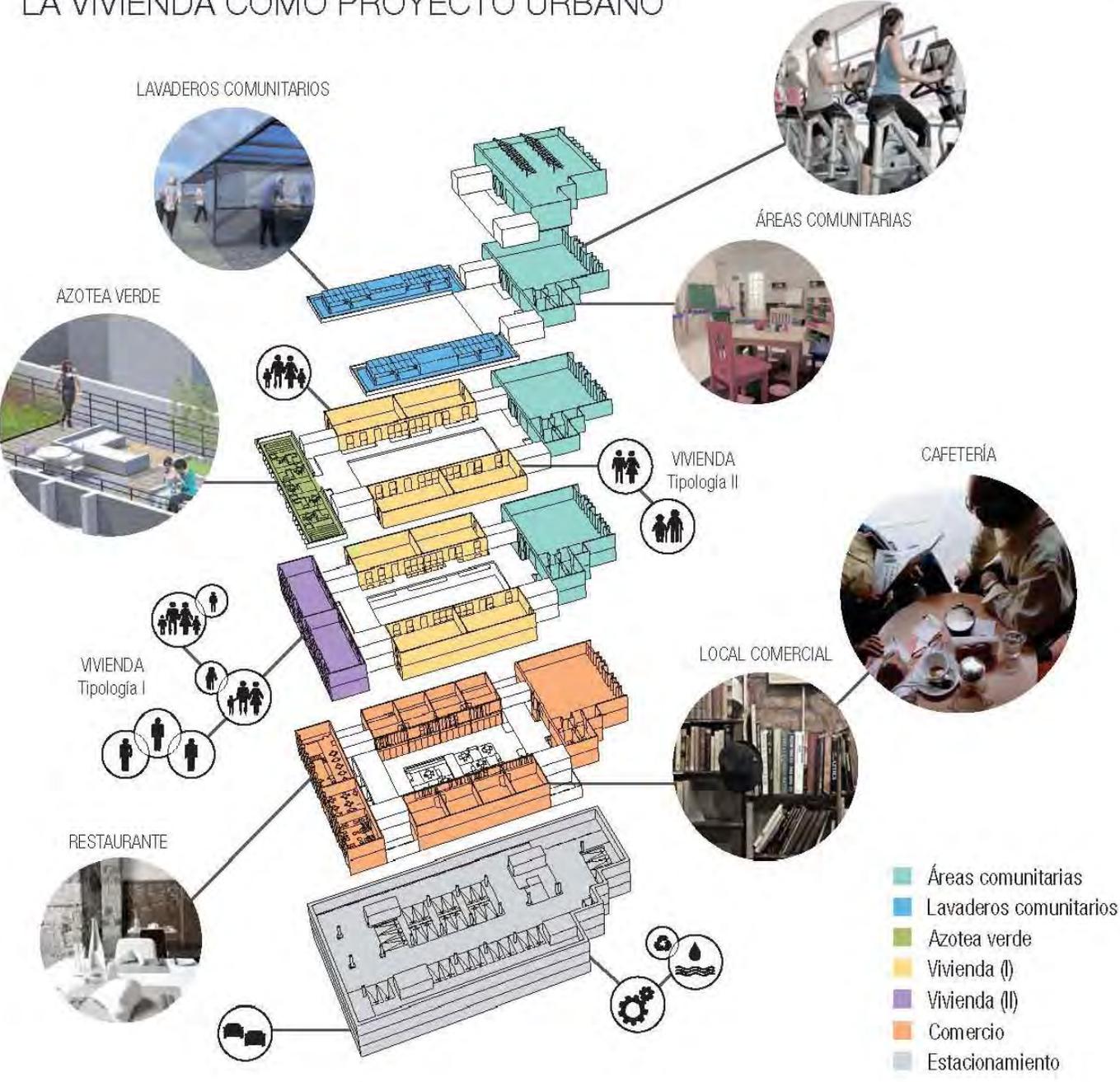


ÁREAS COMUNITARIAS



CARÁCTER IZAZAGA

CONCEPTO LA VIVIENDA COMO PROYECTO URBANO



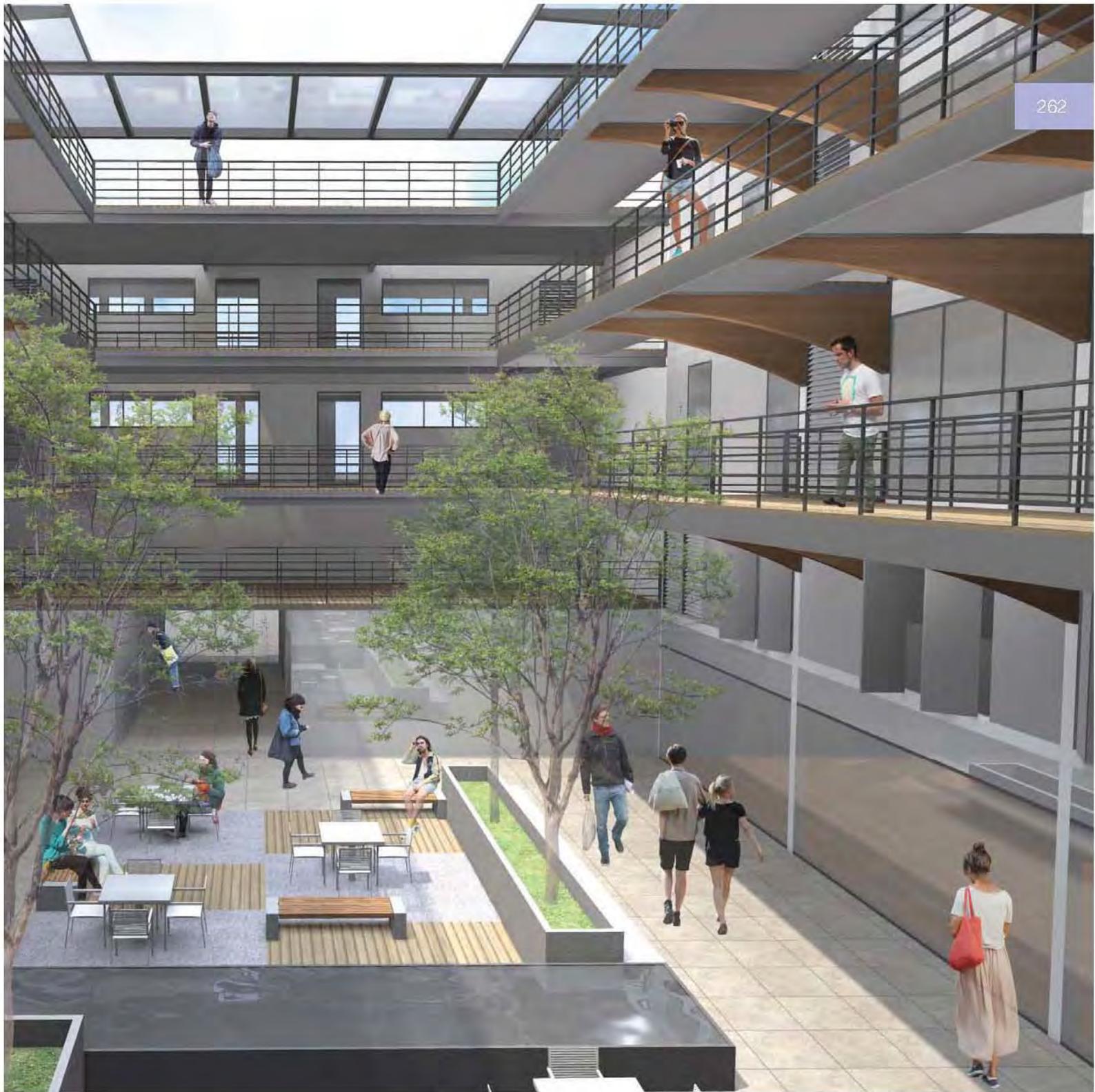
Proyecto Arquitectónico

En el N°18 de la calle de San Jerónimo, se localiza uno de los predios más grandes y mejor emplazados de la zona. Además de sus metros cuadrados, el gran atributo de este lote es contar con dos frentes de calle. El primero de ellos da hacia una plaza pública de impecable escala urbana y de referencia histórica y simbólica. El otro frente del predio da hacia una de las avenidas más importantes en la configuración del perímetro A del Centro histórico, con importantes remates visuales y un gran flujo de vehículos y peatones que disfrutan de esta singular vialidad.

Aquí, en lugar de la pobre construcción que prefería a los autos., se propone levantar un edificio mixto que responda a la jerarquía urbana del predio y responda a los lineamientos de la estrategia urbana planteada y de todo el plan de rehabilitación del Centro Histórico del que somos testigos actualmente. Es por ello que se incluyó el uso habitacional como pieza fundamental para dotar de vida pública diurna y nocturna y apropiación del espacio a esta singular zona. Por otro lado, se decidió proponer el uso comercial en planta baja, no sólo para generar actividades, dialogar con el espacio público e integrarse a su contexto inmediato, sino que además constituye una de las principales cualidades del proyecto: crear un pasaje comercial que conecte los dos frentes de calle.

Así, el carácter abarrotado y concurrido de la avenida José M. Izazaga puede conectarse directamente con la tranquilidad que se vive en la Plaza de las Vizcaínas, mientras que se rescata el pasaje comercial como un elemento urbano y arquitectónico característico del Centro. Además, éste nos aporta un motivo más para adentrarnos a la zona de estudio y poseer la peculiar característica de contar con el hermoso remate visual que constituye el Colegio de las Vizcaínas.





Por otro lado, continuando con el objetivo de responder arquitectónica y urbanamente a cada frente de calle, se propuso que la vivienda quedara al frente de la Plaza, priorizando la vista hacia a ella y al Colegio, mientras que del lado de Izazaga se levanta un cuerpo de edificación más alto que alberga las áreas comunitarias para la vivienda.

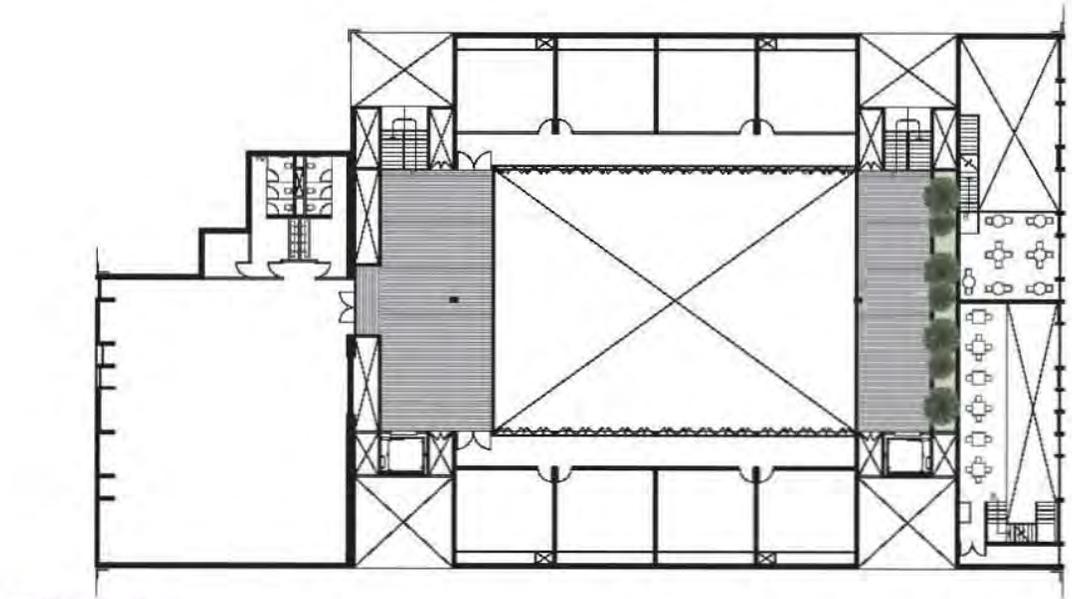
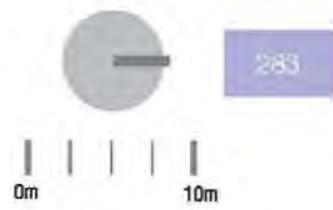
Volúmetricamente se siguió el mismo objetivo, del lado de Izazaga el volúmen es mas alto y se va es-

calonando hacia abajo conforme se dirige a la Plaza de las Vizcaínas, de manera que azoteas utilizables y más departamentos aprovechen la invaluable vista. Este escalonamiento, el emplazamiento de las circulaciones y la factibilidad constructiva hicieron que la propuesta se divida en cuatro cuerpos de edificación en tres alturas distintos, siendo los dos cuerpos intermedios los que comparten una sola altura.

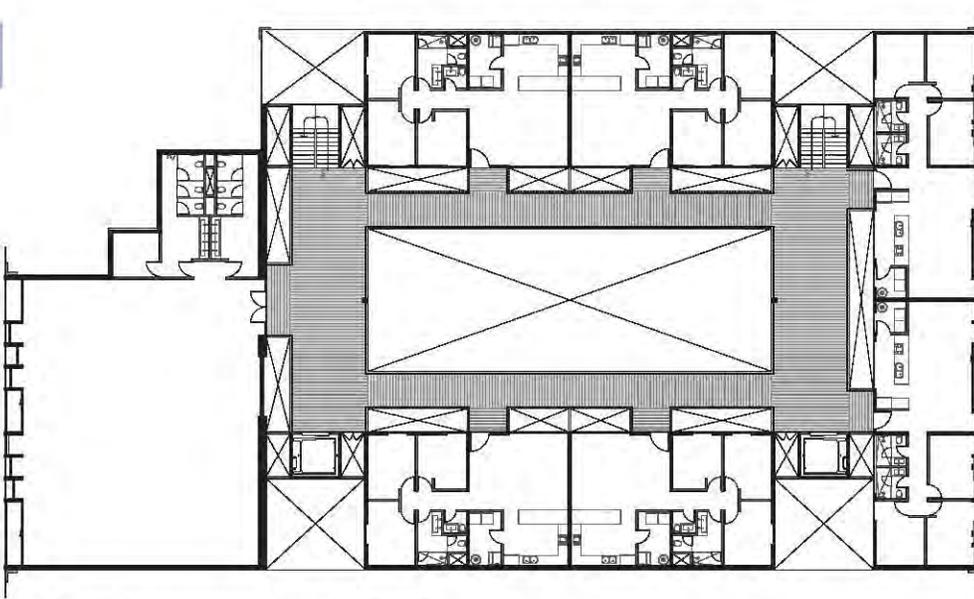




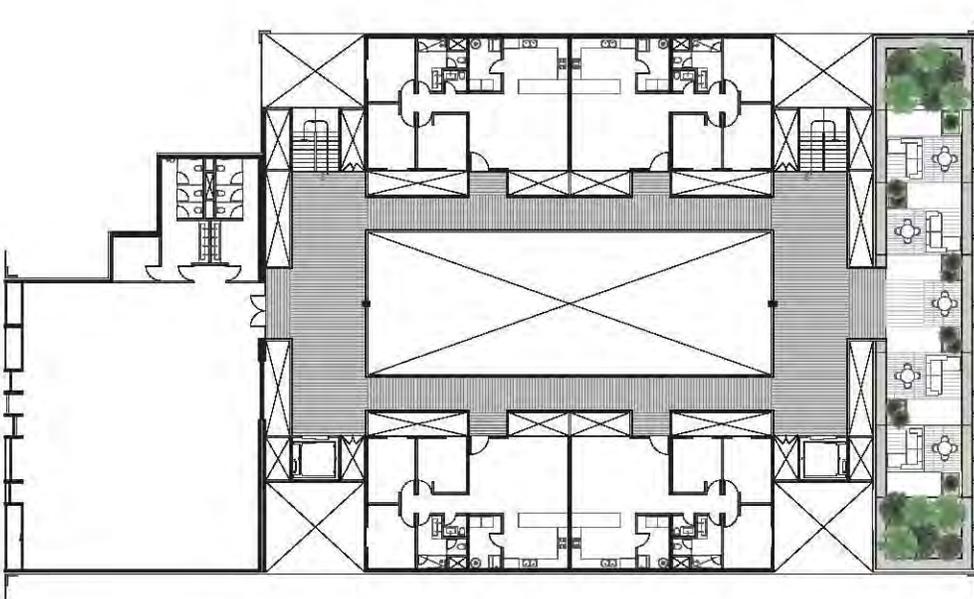
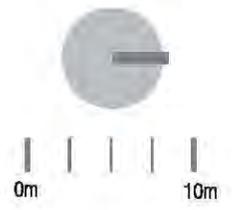
PLANTA DE ACCESO



MEZZANINE



PLANTA DEPARTAMENTOS TIPO



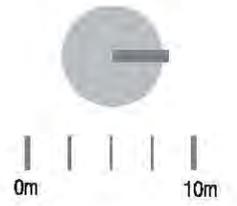
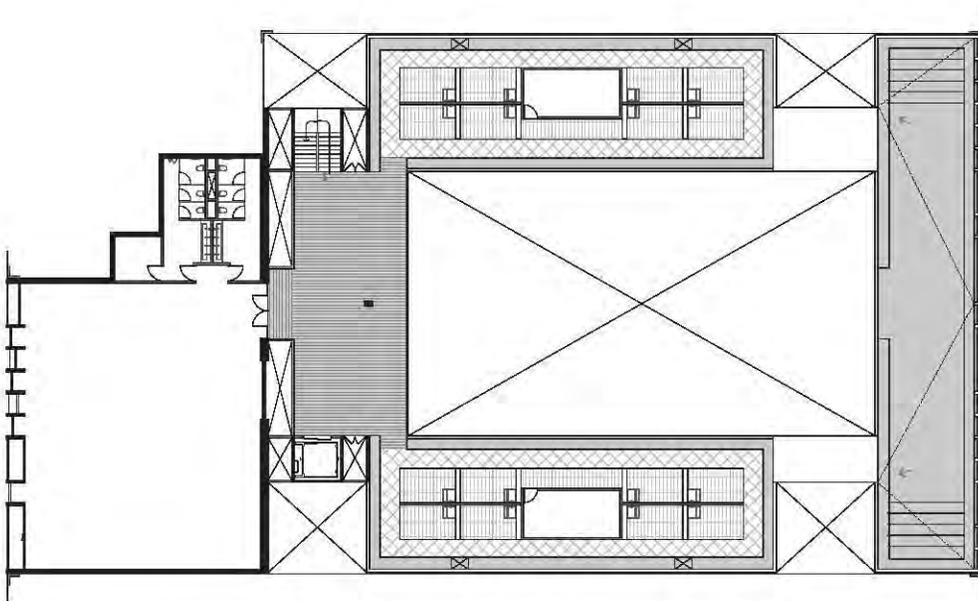
PLANTA ROOF GARDEN

Otra respuesta formal de la integración urbana y arquitectónica del edificio fue la solución de las circulaciones horizontales, así como de la ventilación e iluminación natural de las viviendas a través de un patio central.

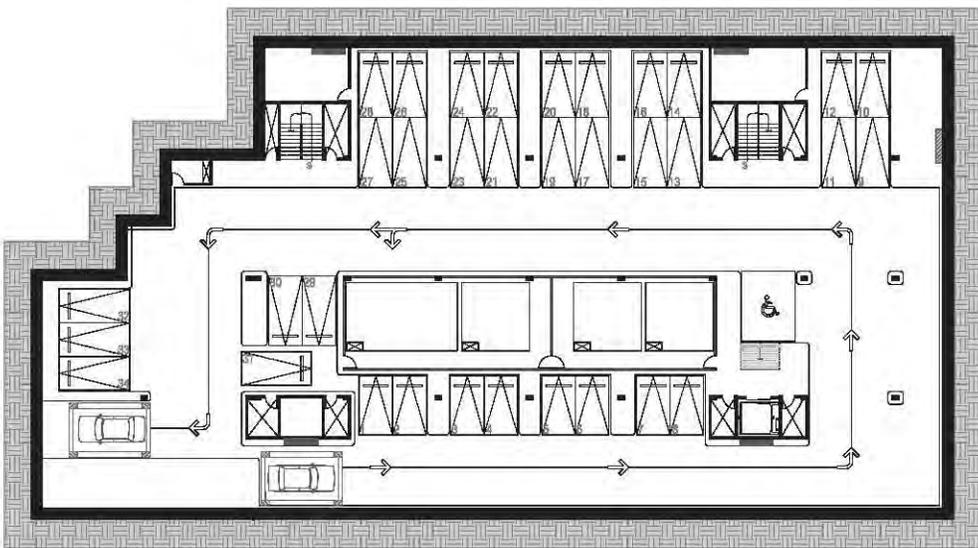
Por un lado, el espacio privado de los departamentos se abre al espacio semipúblico del patio interior como una necesaria prolongación de las viviendas. Por otra parte, el patio semipúblico, a través de las actividades económicas que en él se realizan, está estrechamente ligado con la esfera pública urbana

de la calle y la Plaza. En planta baja, el patio también sirve como área de descanso y convivencia mientras que en los demás niveles, está enmarcado por unos puentes perimetrales cuya estructura los separa del cuerpo de la edificación. Tal solución arquitectónica de los puentes y el patio central resuelven el acceso a los departamentos, la privacidad de éstos, la separación del uso comercial y el habitacional y la integración arquitectónica al contexto mediante un elemento arquitectónico histórico, simbólico y muy presente en la zona retomado de forma contemporánea.





PLANTA LAVADEROS COMUNITARIOS



ESTACIONAMIENTO-VIVIENDA

El edificio cuenta con dos principales núcleos de circulación vertical, uno es de uso exclusivo para la vivienda y el otro para el uso comercial y mixto. Los dos están localizados estratégicamente para resolver las circulaciones de la manera más directa y el recorrido de las instalaciones cuyos ductos tienen la misma ubicación. Los núcleos de circulación vertical se han pensado semiabiertos y en comunicación con los puentes que permita a los habitantes hacer un intercambio de circulación en el resto de los niveles.

El edificio cuenta con tres niveles de sótano en los que se ubica el estacionamiento subterráneo del edificio cuya entrada y salida se hace por la avenida Izazaga, manteniendo el perímetro A libre de accesos a estacionamiento. En éstos niveles subterráneos también se localizan los cuartos de máquinas, cisternas, planta de tratamiento y otras maquinarias de las instalaciones del edificio así como bodegas que pueden ser puestas en renta para la vivienda.

El funcionamiento del estacionamiento se resolvió a través del uso de elevadores de autos que económicamente se solventan al largo plazo pero que permiten el mayor aprovechamiento del área de una poligonal que dificulta el uso de rampas. Por medio de los elevadores, se puede mantener dar la misma prioridad al acceso vehicular y peatonal por Izazaga y mantener la conexión peatonal entre los dos frentes de calle del predio.

La separación de uso en el estacionamiento, también se realiza por el funcionamiento del elevador de autos que asigna el nivel adecuado dependiendo del usuario.

La planta baja del edificio cuenta que localiza el uso comercial está distribuida de tal forma que se tiene acceso a los locales desde el patio interior, sólo los locales con frente a la Plaza de las Vizcaínas tienen acceso independiente por la plaza, además de contar con doble altura. Se ha proyectado un nivel mezzanine que sirva de apoyo al comercio ya que el área de todos este piso se destinó a bodegas para los locales comerciales.

El acceso peatonal a la vivienda es del lado de la Plaza de las Vizcaínas que se encuentra separado del resto del pasaje comercial y en las noches funciona de manera independiente al comercio. Los departamentos se proyectaron agrupando sus servicios e instalaciones y priorizando vistas, orientaciones y ventilación e iluminación natural. Así, tenemos dos tipologías de 120 m² cuyas áreas de servicio están bien definidas y los demás espacios se proponen parcialmente de manera que se puedan adecuar a las necesidades de cada habitante. Una de las tipologías, las de orientación norte-sur cuentan con vista directa a la Plaza y Colegio de las Vizcaínas; la otra, la de orientación este-oeste tienen vista hacia el patio interior. En la propuesta de diseño de los departamentos se integró el espacio de cocina, sala y comedor y se privilegiaron los baños de usos múltiples.

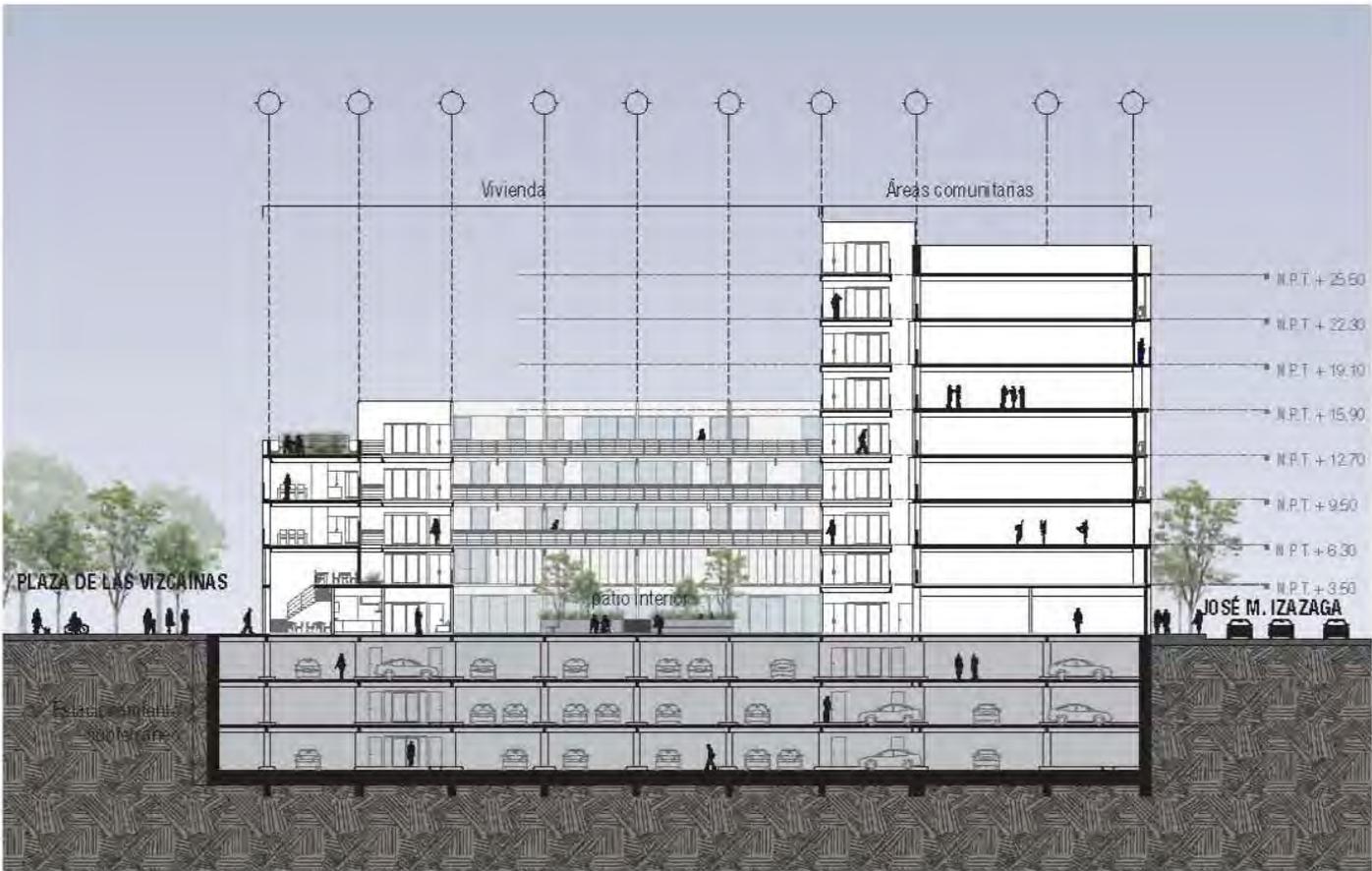
En el cuerpo de edificación de frente a la plaza que también es el más bajo, se propuso una azotea verde como un espacio de uso común para los habitantes que sirva para el descanso y la convivencia y que dota de la vista privilegiada del edificio a todos los habitantes. En la azotea de los siguientes cuerpos de edificación –de la misma altura- se ubican los lavaderos comunitario de la vivienda que también fomentan la integración social.

El más alto y último cuerpo de la edificación con frente a Izazaga, está destinado a albergar las áreas comunitarias que den servicio y complementen la funcionalidad del edificio y la vivienda. En cada nivel se proyectó un área de servicios y el resto de la propuesta es una planta libre que pueda ser vendida o rentada a cadenas o negocios locales que administren y ofrezcan los usos complementarios al habitacional: gimnasio, kid's club, salón de usos múltiples, etc.

Estructura del edificio

La solución estructural del edificio se hizo a través de varios sistemas estructurales. El cajón de cimentación, el sistema de cimentación elegido, cuenta con un muro de contención de 80 cm y una losa de cimentación de 1.10 m. El cajón de cimentación es utilizado en tres niveles de sótano y se sostiene por medio de columnas mixtas (viga I metálica circundada por concreto armado) y el sistema de entrepiso tipo losacero .

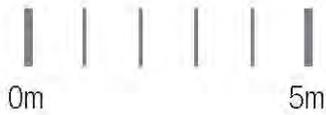
En el resto del edificio se utilizó un sistema estructural mixto: muros de carga y losas de concreto y vigas metálicas que conforman parte del lenguaje arquitectónico de los espacios de la vivienda. En la parte de las áreas comunitarias se eliminó un eje estructural a través de la incorporación de vigas a cada 1.20 m –que coinciden con el ritmo de la fachada- para ganar un espacio cuadrado libre de columnas lo suficientemente flexible como para albergar cualquier uso.



Corte esquemático longitudinal



PLANTA



TIPOLOGÍA 1 112 m²

2 DEPARTAMENTOS POR PLANTA

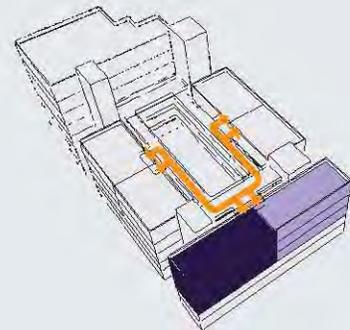
4 DEPARTAMENTOS EN TOTAL



2



3

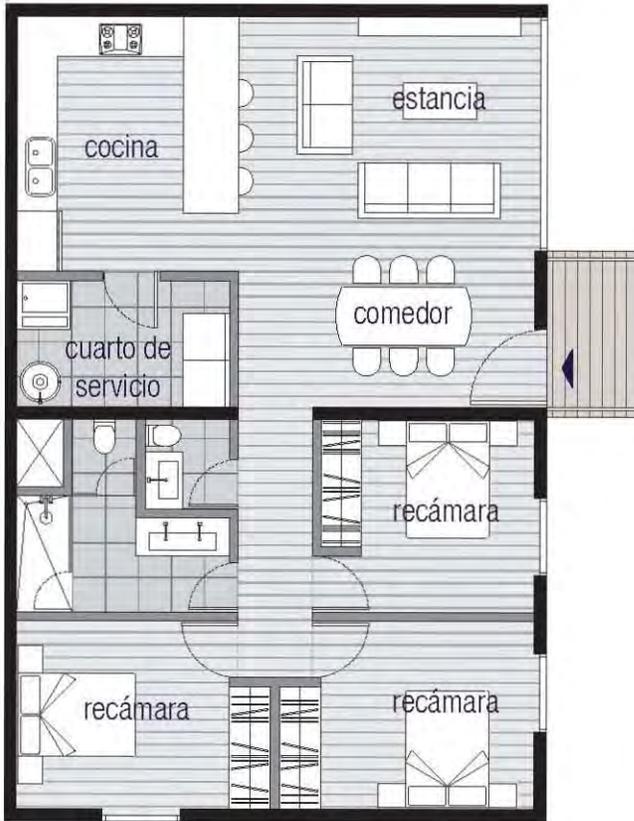




Vista de la sala-comedor hacia Plaza de las Vizcaínas



Recámara con vista a Plaza de las Vizcaínas

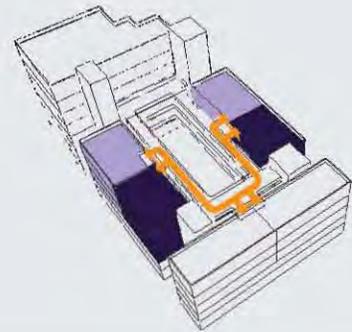


PLANTA



TIPOLOGÍA 2 112 m²

4 DEPARTAMENTOS POR PLANTA
16 DEPARTAMENTOS EN TOTAL





Sala-comedor y cocina en un espacio común abierto



Vista del baño



FACHADA NORTE. PLAZA DE LAS VIZCAÍNAS





FACHADA SUR. JOSÉ M. IZAZAGA





FACHADA PLAZA DE LAS VIZCAÍNAS

Fachada Plaza de las Vizcaínas

La fachada de la Plaza de las Vizcaínas, cuenta con cristales de piso a techo para lograr la iluminación adecuada del aldo norte y para aprovechar la vista a la Plaza que remata con la vista al Colegio de las Vizcaínas. Se persigue lograr una integración entre interior y exterior por medio de estrechos balcones que se integren más a la vivienda que al exterior pero que permiten una conexión directa con este espacio público.

Los elementos verticales de la fachada tratan de mantener un ritmo y escala similar a la del contexto

y son una interpretación de los elementos arquitectónicos de las fachadas de muchos edificios del centro que enmarcan sus vanos. Las alturas de los entresijos y la altura total de este volumen se ha propuesto en relación al contexto histórico que se tiene en este frente del predio. En planta baja se cuenta con un acceso de servicios al edificio, con el acceso a dos de los locales comerciales y con el acceso principal peatonal, de manera que existe una constante relación entre las actividades del edificio y la plaza.





FACHADA JOSÉ M. IZAZAGA



Fachada José M. Izazaga

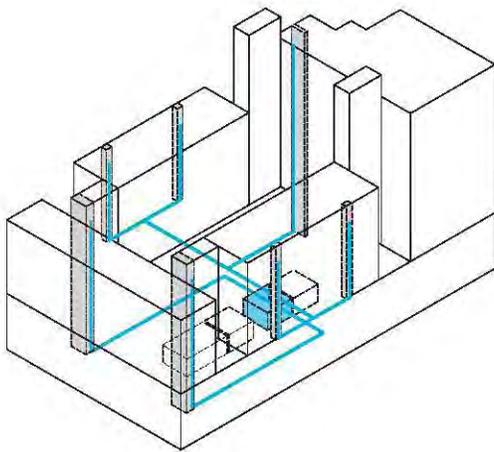
En la fachada sur, con frente a José. M. Izazaga, se diseñó una doble fachada que proteja al edificio del asoleamiento austral y ventile –por el sistema de chimenea de aire-, este cuerpo del edificio. El espacio entre fachadas es utilizado como una terraza en todos los niveles o dos en algunos otros, en los que se tiene una relación directa con el exterior pero se tiene una percepción de protección y de estar completamente dentro del edificio. Los aspectos formales de esta fachada se relacionan con la fachada norte, sin embargo en ésta no se tomaron en cuenta

las alturas de los entresijos de las edificaciones colindantes pero sí influyeron para determinar la altura total, así como también influyó la jerarquía urbana de la calle. También, en esta fachada es más dinámico el juego de líneas verticales que resaltan de las horizontales –sin integración al contexto-, de manera que, la arquitectura de esta fachada se inserta en un estilo más contemporáneo que utiliza el juego geométrico, la escala y proporción para su expresión formal.

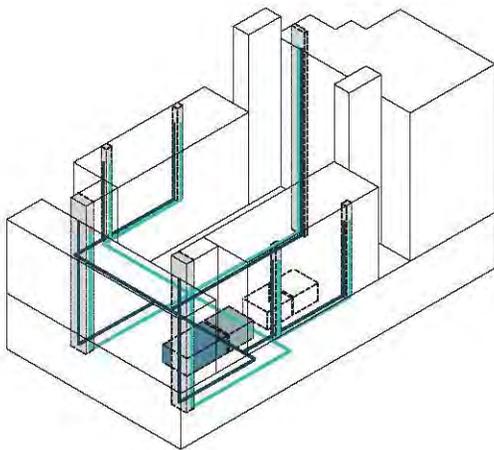
Criterio de Instalaciones

298

Las instalaciones del edificio se resolvieron principalmente a través de los ductos que se localizan junto a los núcleos de circulación vertical, además de un ducto más por cada departamento de la tipología con vista hacia el patio interior y otro para el edificio que alberga el uso mixto.

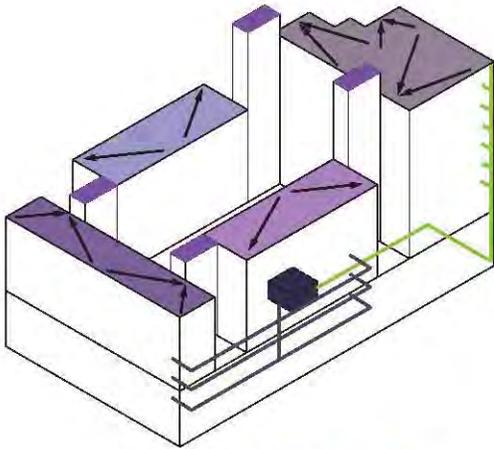


- AGUA POTABLE
- CISTERNA DE AGUA POTABLE
- DUCTO DE INSTALACIONES

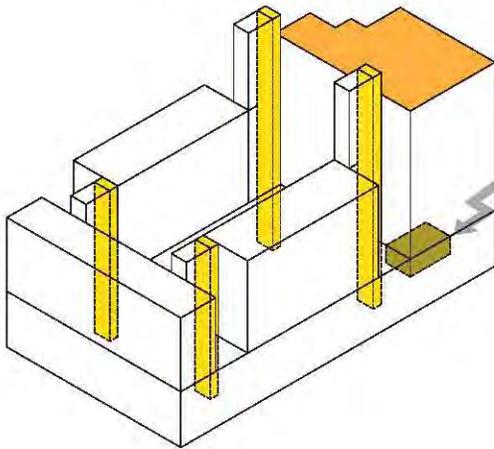


- AGUAS GRISES (BAJA)
- PLANTA DE TRATAMIENTO
- AGUA TRATADA (SUBE)
- CISTERNA DE AGUA TRATADA

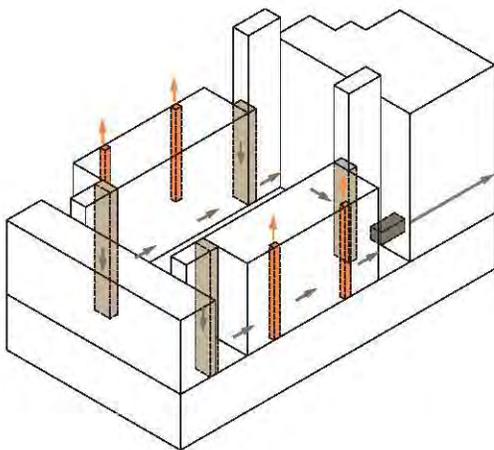




- AZOTEAS
- CISTERNA DE AGUA PLUVIAL
- SISTEMA CONTRA INCENDIOS
- SISTEMA DE RIEGO DE MURO VERDE



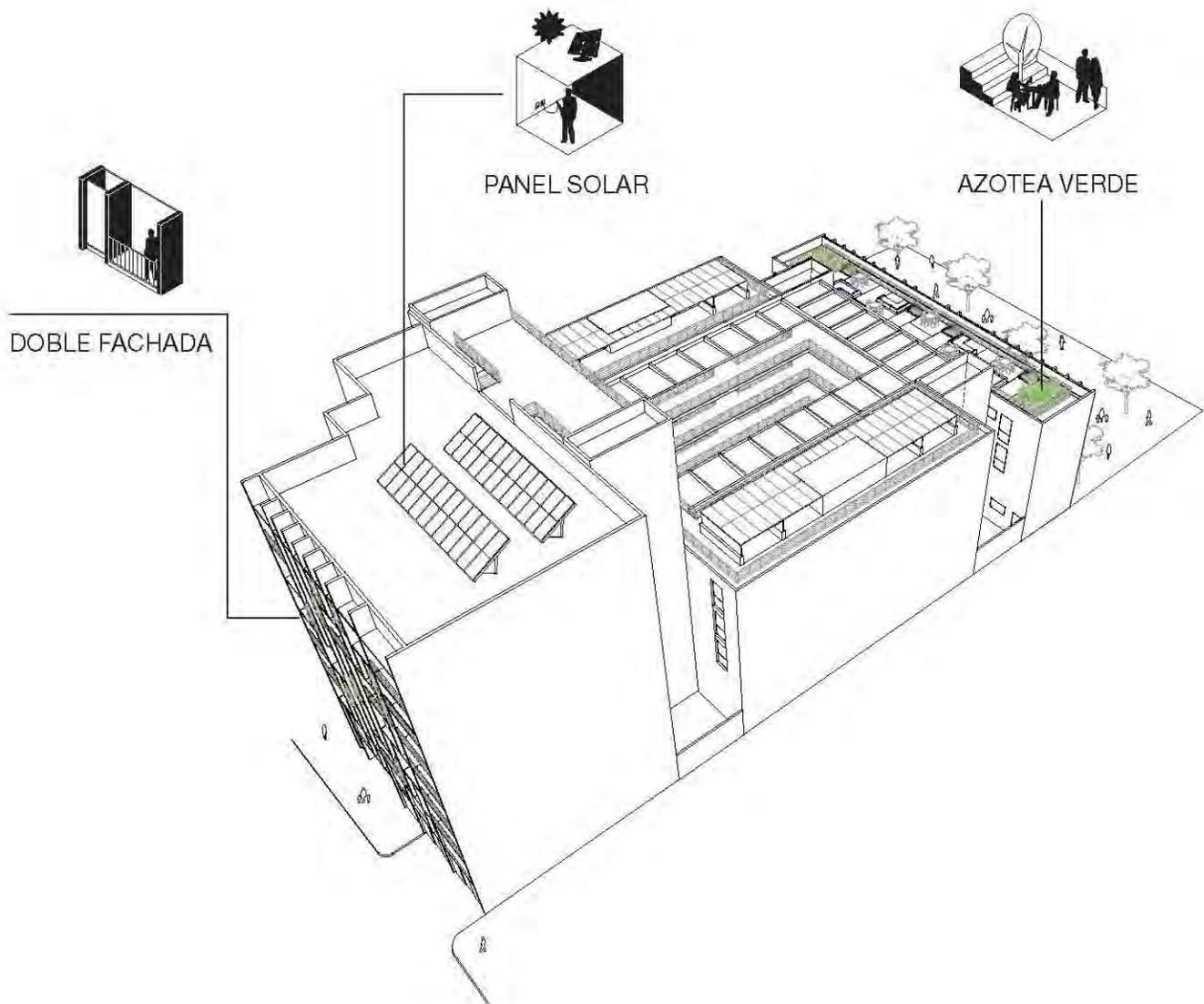
- DUCTOS PARA INSTALACIÓN ELÉCTRICA
- CUARTO ELÉCTRICO
- PANELES FOTOVOLTAICOS
- ACOMETIDA ELÉCTRICA



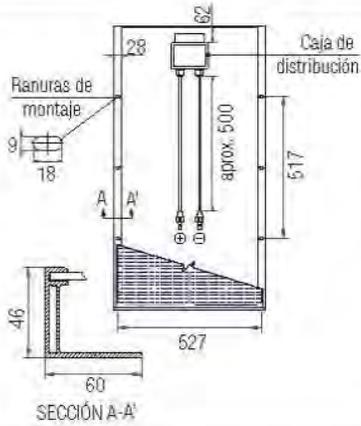
- DUCTO DE BASURA
- CUARTO DE BASURA
- EXTRACCIÓN DE AIRE



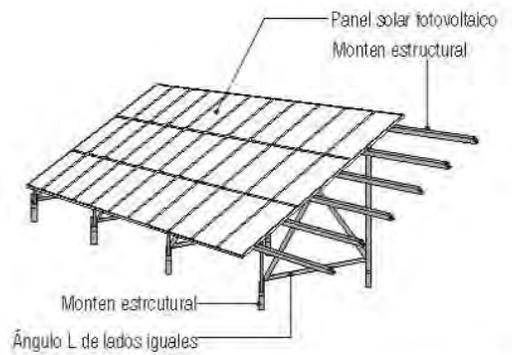
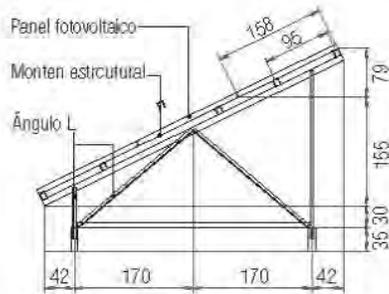
Aunque se cuentan con métodos pasivos de sustentabilidad como la ventilación cruzada, la doble fachada y la iluminación y ventilación natural de los espacios; también se incorporó la tecnología necesaria para la separación y el reciclamiento del agua, el aprovechamiento del agua pluvial, la gestión de los residuos, las azoteas y muros verdes y el aprovechamiento de la energía solar.



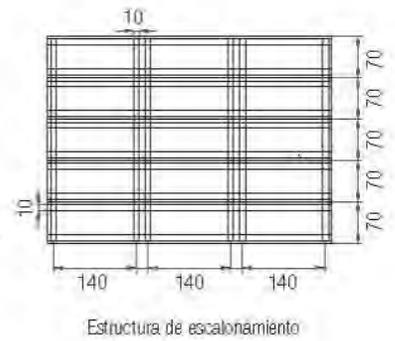
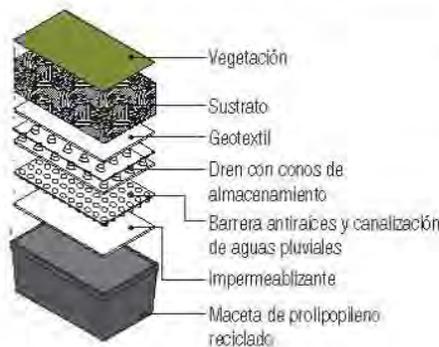
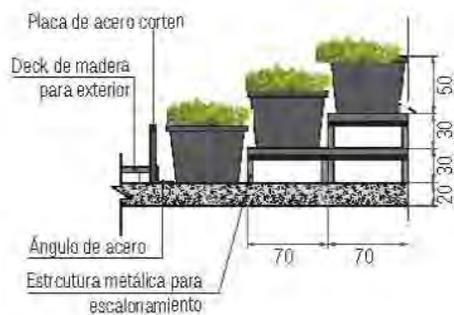
Doble fachada/ Muro verde



Paneles fotovoltaicos



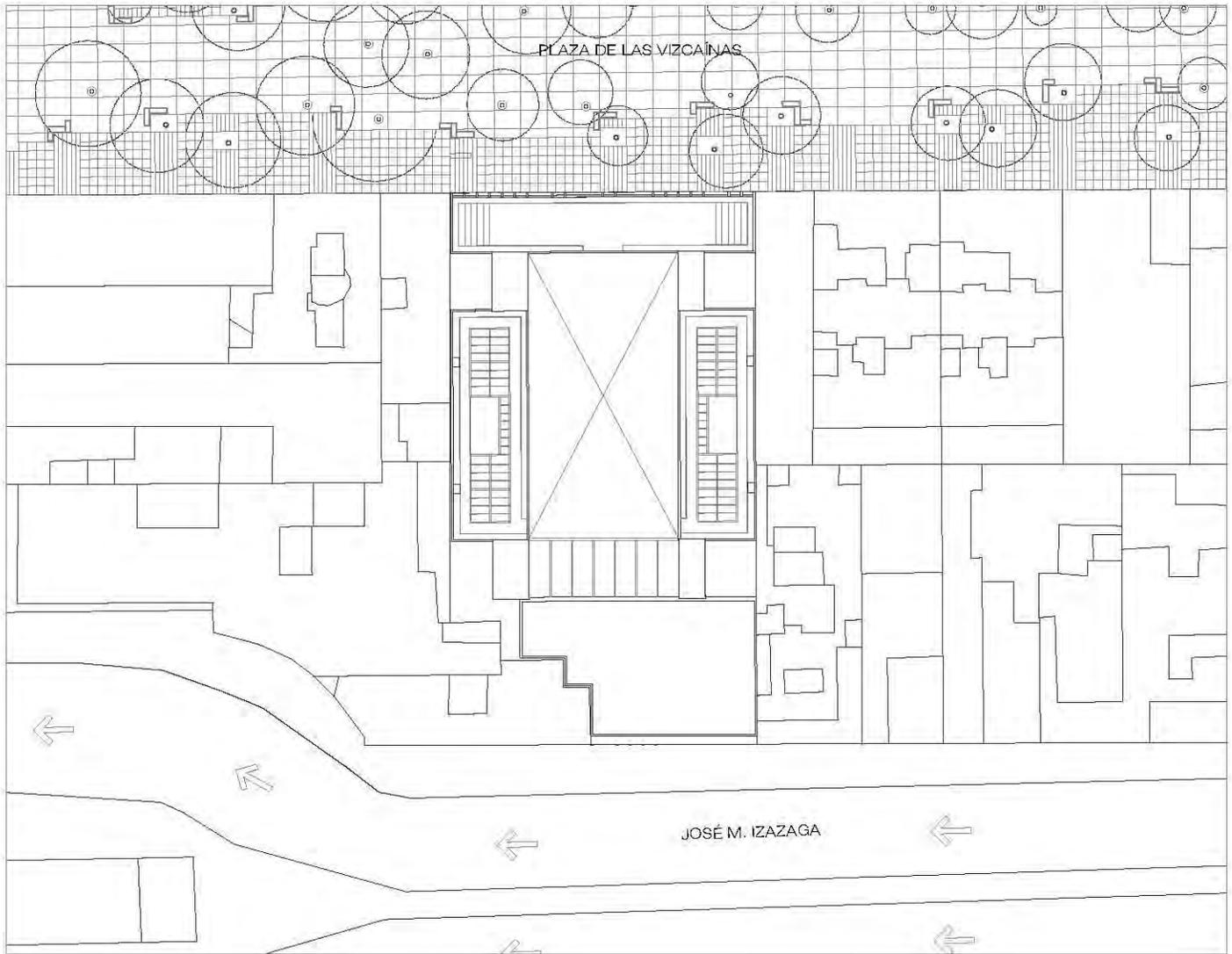
Azotea verde por naturación indirecta



Anexo de Planos

(factibilidad estructural y constructiva)

PLANTA DE CONJUNTO



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T.
- N.L.A.L.
- N.L.B.L.
- N.L.A.P.
- N.L.B.T.
- N.B.
- N.C.
- B.A.P.

- Nivel de piso terminado
- Nivel lecho alto de losa
- Nivel lecho bajo de losa
- Nivel lecho alto de pretil
- Nivel lecho bajo de trabe
- Nivel de banqueta
- Nivel de cubierta
- Bajada de aguas pluviales

escala:

1:500

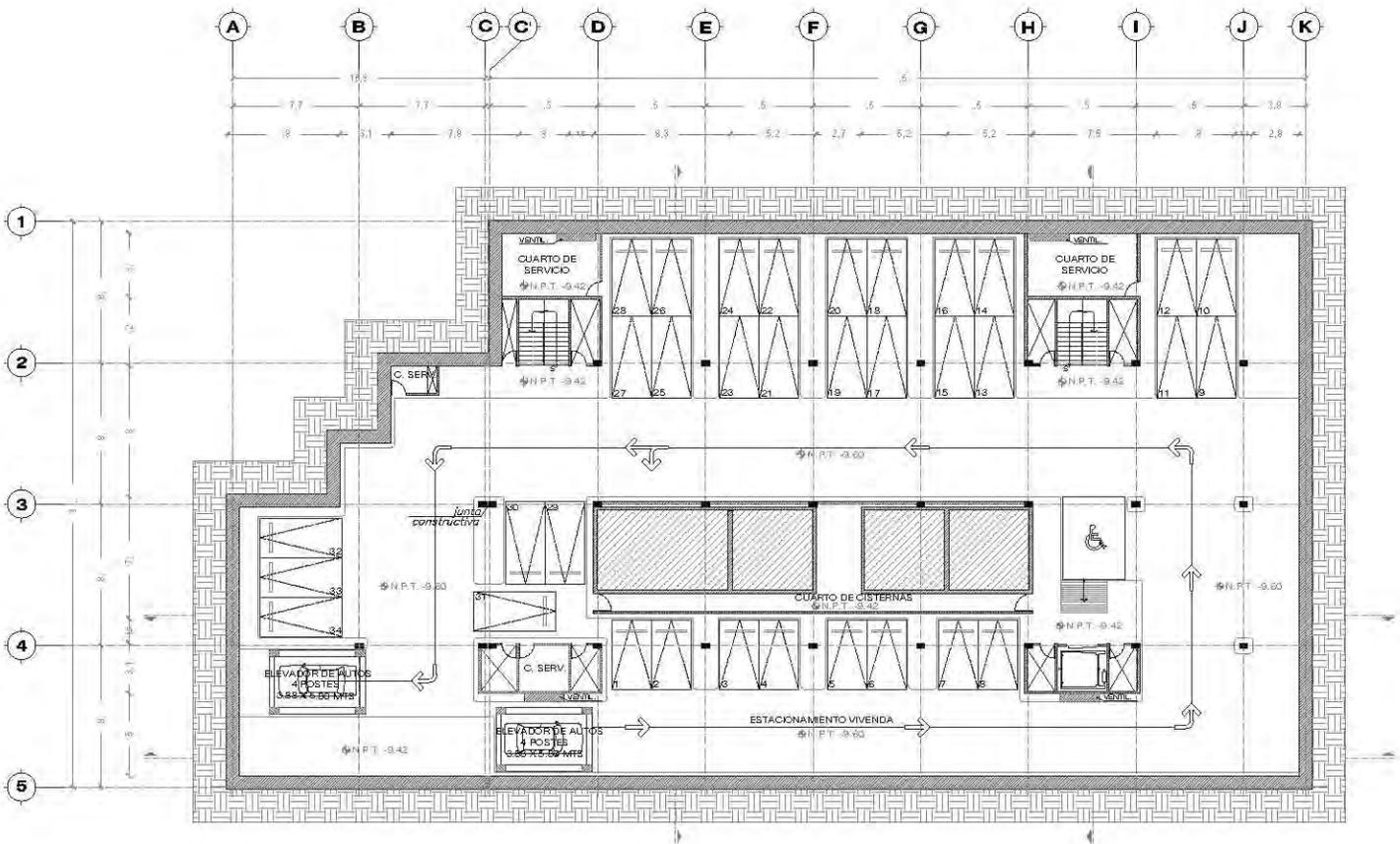
cotas en:

metros

clave:

a₁

PLANTA NIVEL -3
estacionamiento vivienda



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T. Nivel de piso terminado
- N.L.A.L. Nivel lecho alto de losa
- N.L.B.L. Nivel lecho bajo de losa
- N.L.A.P. Nivel lecho alto de pretti
- N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe
- N.B. Nivel de banqueta
- N.C. Nivel de cubierta
- B.A.P. Bajada de aguas pluviales

escala:

1:500

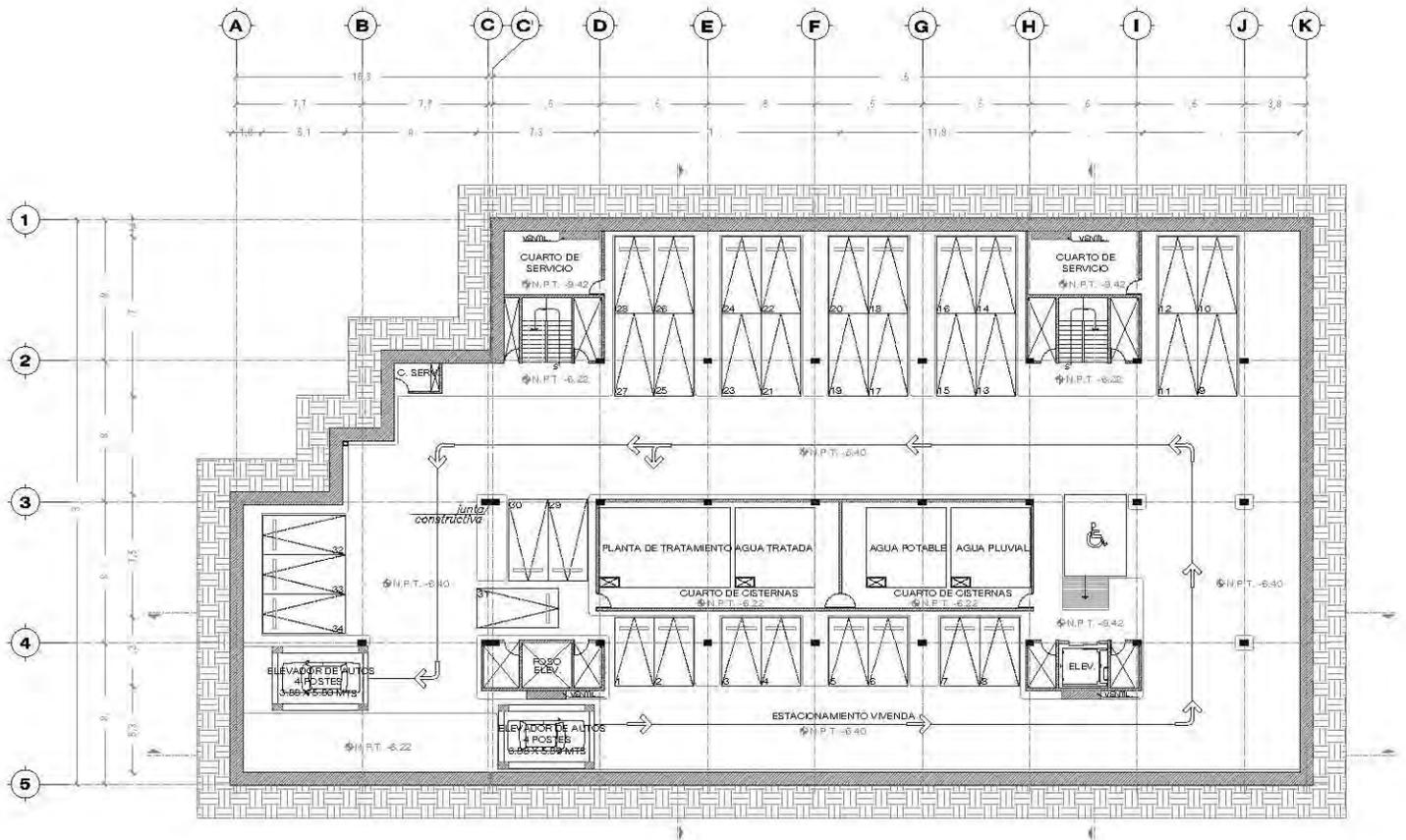
cotas en:

metros

clave:

a₂

PLANTA NIVEL -2
estacionamiento vivienda



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T. Nivel de piso terminado
- N.L.A.L. Nivel lecho alto de losa
- N.L.B.L. Nivel lecho bajo de losa
- N.L.A.P. Nivel lecho alto de pretil
- N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe
- N.B. Nivel de banqueta
- N.C. Nivel de cubierta
- B.A.P. Bajada de aguas pluviales

escala:

1:500

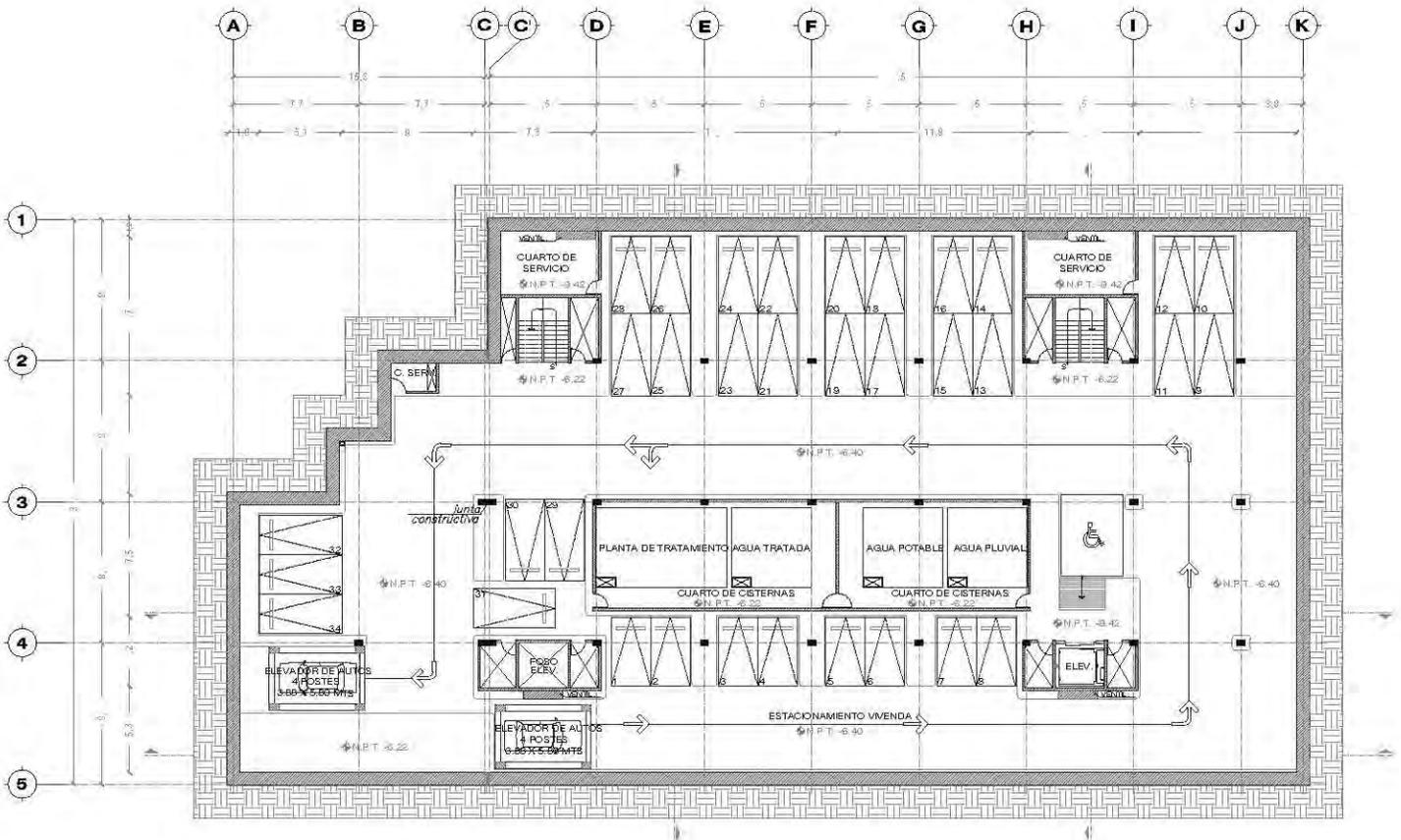
cotas en:

metros

clave:

a₃

PLANTA NIVEL -1
estacionamiento comercio



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T.
- N.L.A.L.
- N.L.B.L.
- N.L.A.P.
- N.L.B.T.
- N.B.
- N.C.
- B.A.P.

- Nivel de piso terminado
- Nivel lecho alto de losa
- Nivel lecho bajo de losa
- Nivel lecho alto de pretil
- Nivel lecho bajo de trabe
- Nivel de banqueta
- Nivel de cubierta
- Bajada de aguas pluviales.

escala:

1:500

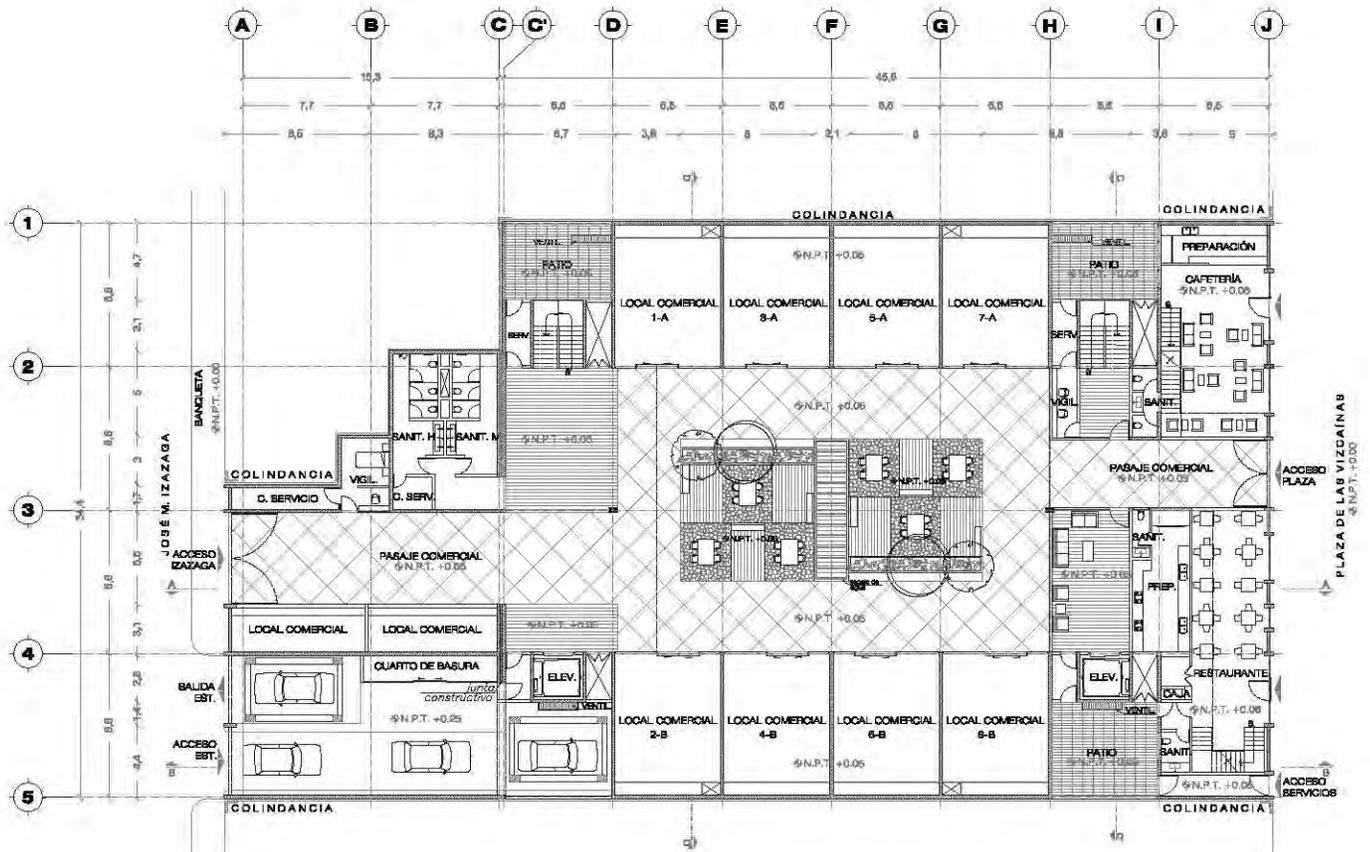
cotas en:

metros

clave:

a₄

PLANTA BAJA
planta de acceso



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T.
- N.L.A.L.
- N.L.B.L.
- N.L.A.P.
- N.L.B.T.
- N.B.
- N.C.
- B.A.P.

- Nivel de piso terminado
- Nivel lecho alto de losa
- Nivel lecho bajo de losa
- Nivel lecho alto de pretil
- Nivel lecho bajo de trabe
- Nivel de banqueta
- Nivel de cubierta
- Bajada de aguas pluviales

escala:

1:500

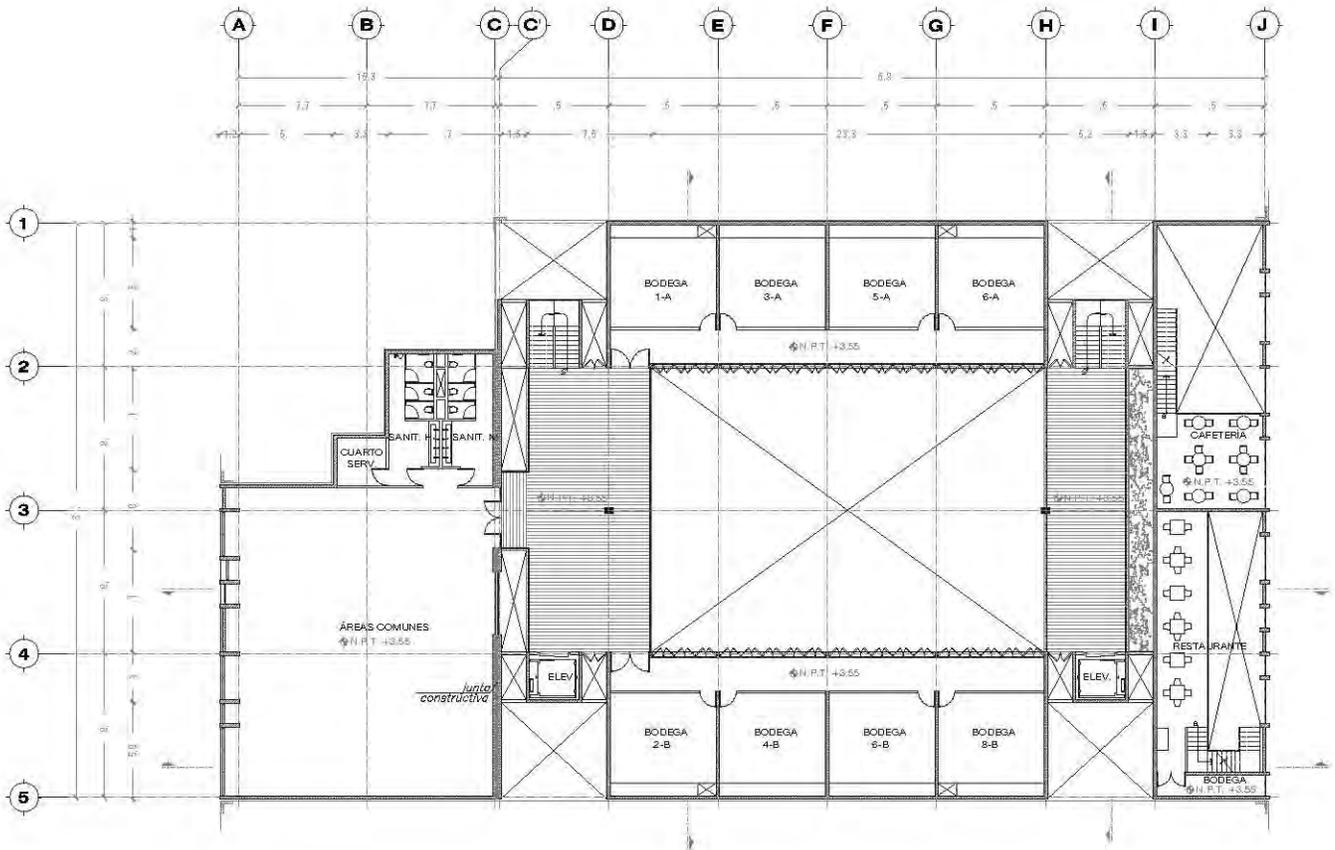
cotas en:

metros

clave:

a₅

PLANTA NIVEL
mezzanine



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T.
- N.L.A.L.
- N.L.B.L.
- N.L.A.P.
- N.L.B.T.
- N.B.
- N.C.
- B.A.P.

- Nivel de piso terminado
- Nivel lecho alto de losa
- Nivel lecho bajo de losa
- Nivel lecho alto de pretil
- Nivel lecho bajo de trabe
- Nivel de banqueteta
- Nivel de cubierta
- Bajada de aguas pluviales

escala:

1:500

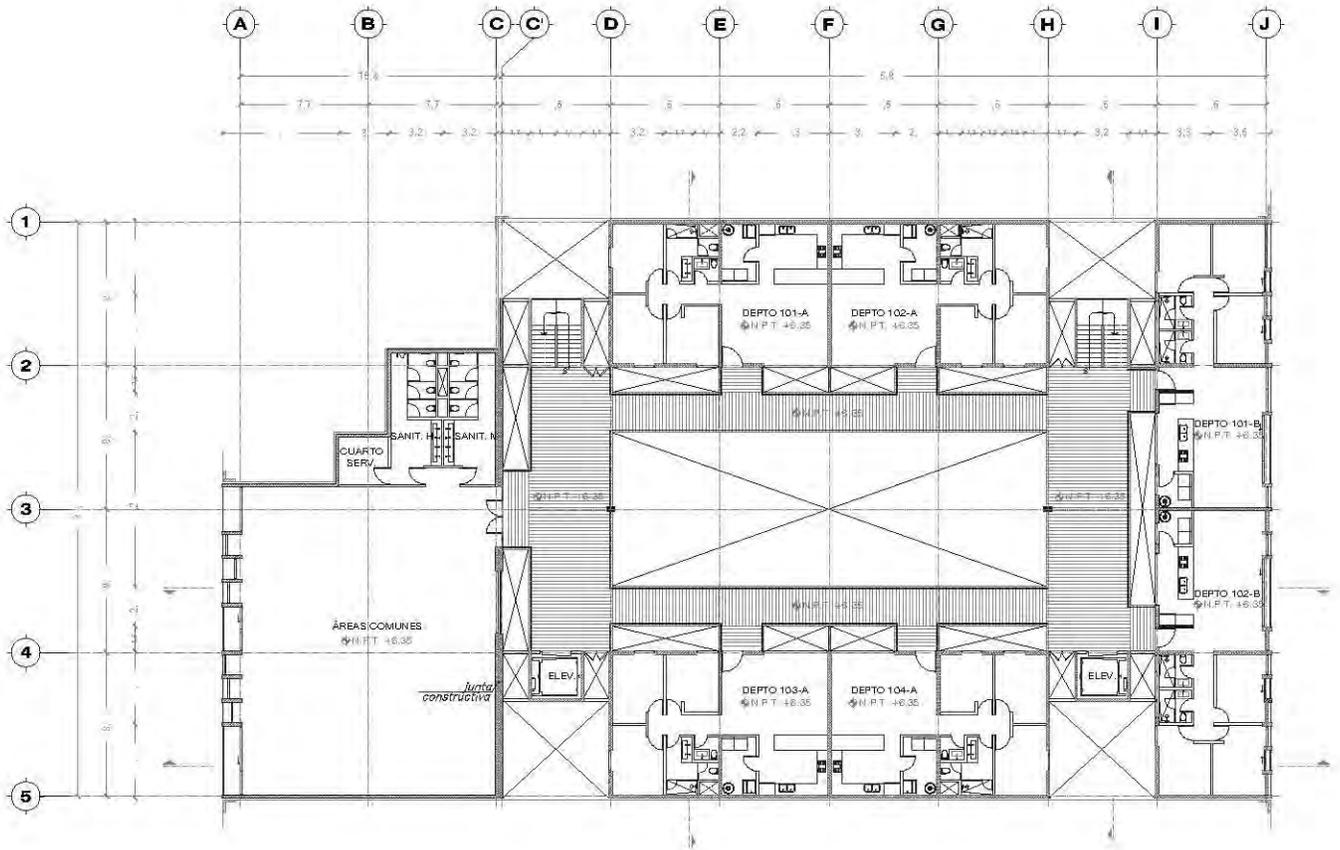
cotas en:

metros

clave:

a₆

PLANTA NIVEL +1
departamentos



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T.
- N.L.A.L.
- N.L.B.L.
- N.L.A.P.
- N.L.B.T.
- N.B.
- N.C.
- B.A.P.

- Nivel de piso terminado
- Nivel lecho alto de losa
- Nivel lecho bajo de losa
- Nivel lecho alto de pretil
- Nivel lecho bajo de trabe
- Nivel de banqueta
- Nivel de cubierta
- Bajada de aguas pluviales

escala:

1:500

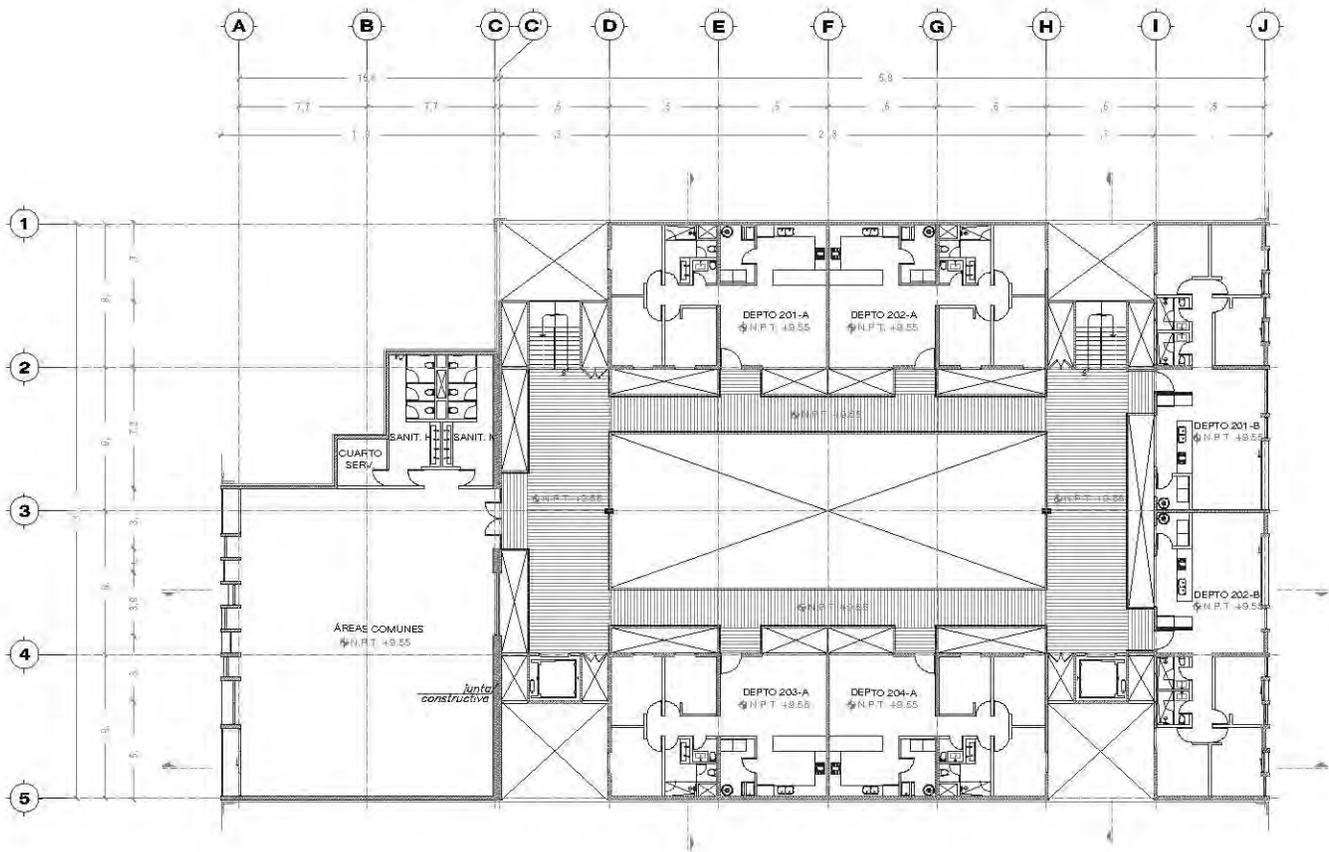
cotas en:

metros

clave:

a₇

PLANTA NIVEL +2
departamentos



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T.
- N.L.A.L.
- N.L.B.L.
- N.L.A.P.
- N.L.B.T.
- N.B.
- N.C.
- B.A.P.

- Nivel de piso terminado
- Nivel lecho alto de losa
- Nivel lecho bajo de losa
- Nivel lecho alto de pretti
- Nivel lecho bajo de trabe
- Nivel de banqueta
- Nivel de cubierta
- Bajada de aguas pluviales

escala:

1:500

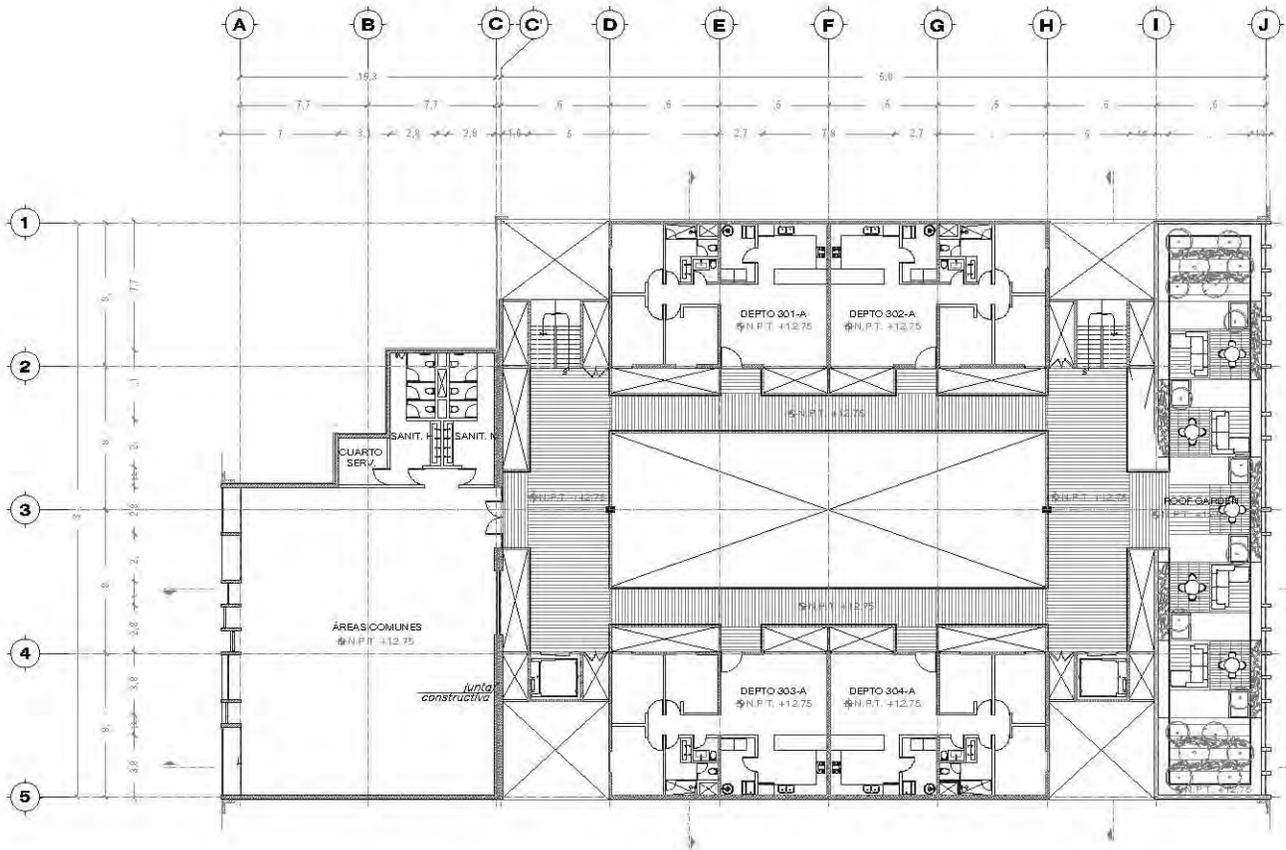
cotas en:

metros

clave:

a₈

PLANTA NIVEL +3
departamentos y roof garden



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T.
- N.L.A.L.
- N.L.B.L.
- N.L.A.P.
- N.L.B.T.
- N.B.
- N.C.
- B.A.P.

- Nivel de piso terminado
- Nivel lecho alto de losa
- Nivel lecho bajo de losa
- Nivel lecho alto de pretil
- Nivel lecho bajo de trabe
- Nivel de banqueta
- Nivel de cubierta
- Bajada de aguas pluviales

escala:

1:500

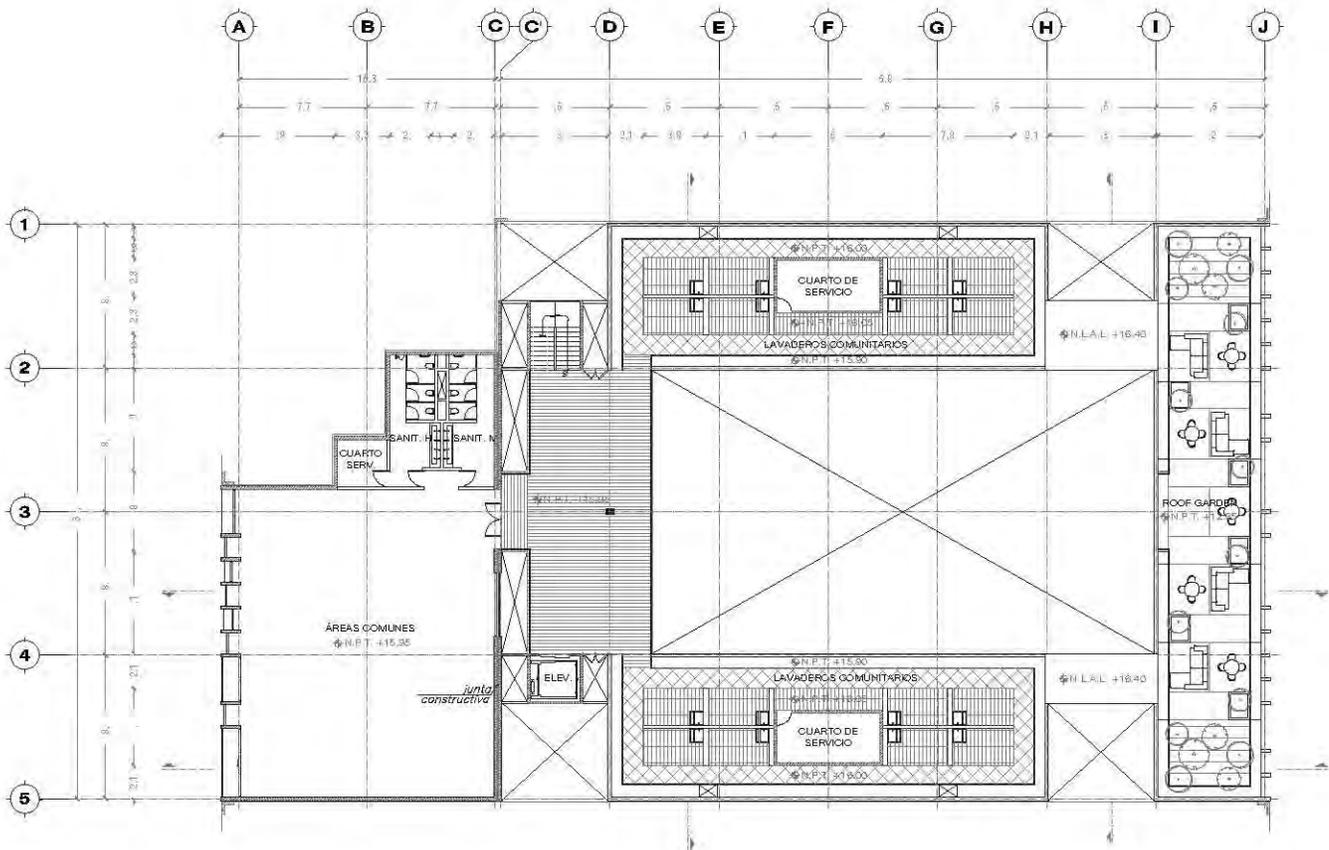
cotas en:

metros

clave:

a₉

PLANTA NIVEL +4
 áreas y lavaderos comunitarios



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T. Nivel de piso terminado
- N.L.A.L. Nivel lecho alto de losa
- N.L.B.L. Nivel lecho bajo de losa
- N.L.A.P. Nivel lecho alto de preti
- N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe
- N.B. Nivel de banqueta
- N.C. Nivel de cubierta
- B.A.P. Bajada de aguas pluviales

escala:

1:500

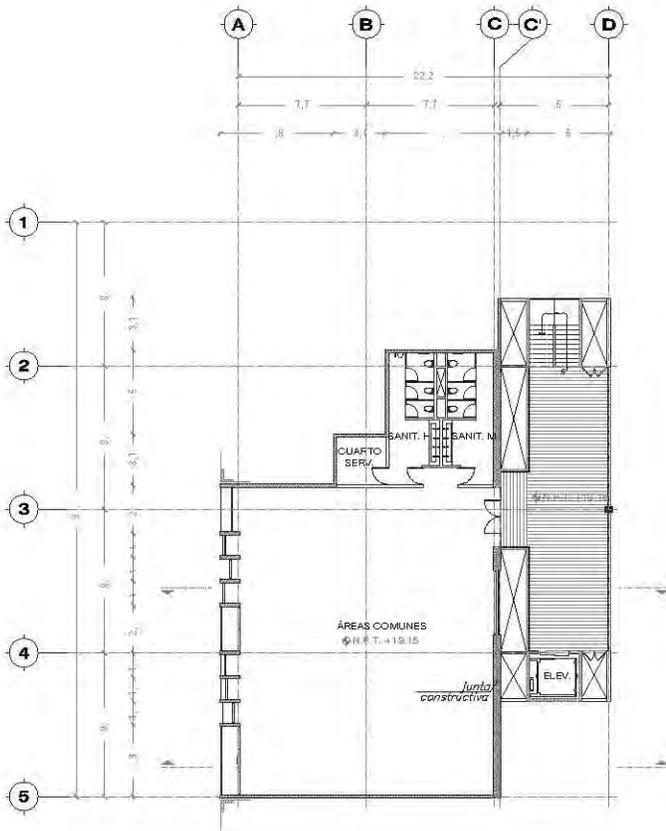
cotas en:

metros

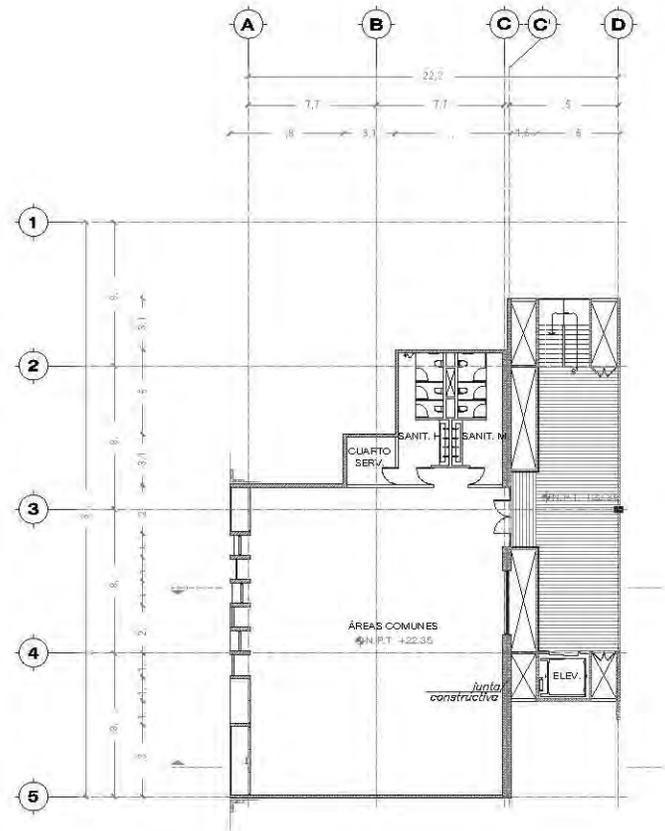
clave:

a₁₀

PLANTA NIVEL +5
áreas comunitarias



PLANTA NIVEL +6
áreas comunitarias



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T. Nivel de piso terminado
- N.L.A.L. Nivel lecho alto de losa
- N.L.B.L. Nivel lecho bajo de losa
- N.L.A.P. Nivel lecho alto de pretil
- N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe
- N.B. Nivel de banqueta
- N.C. Nivel de cubierta
- B.A.P. Bajada de aguas pluviales

escala:

1:500

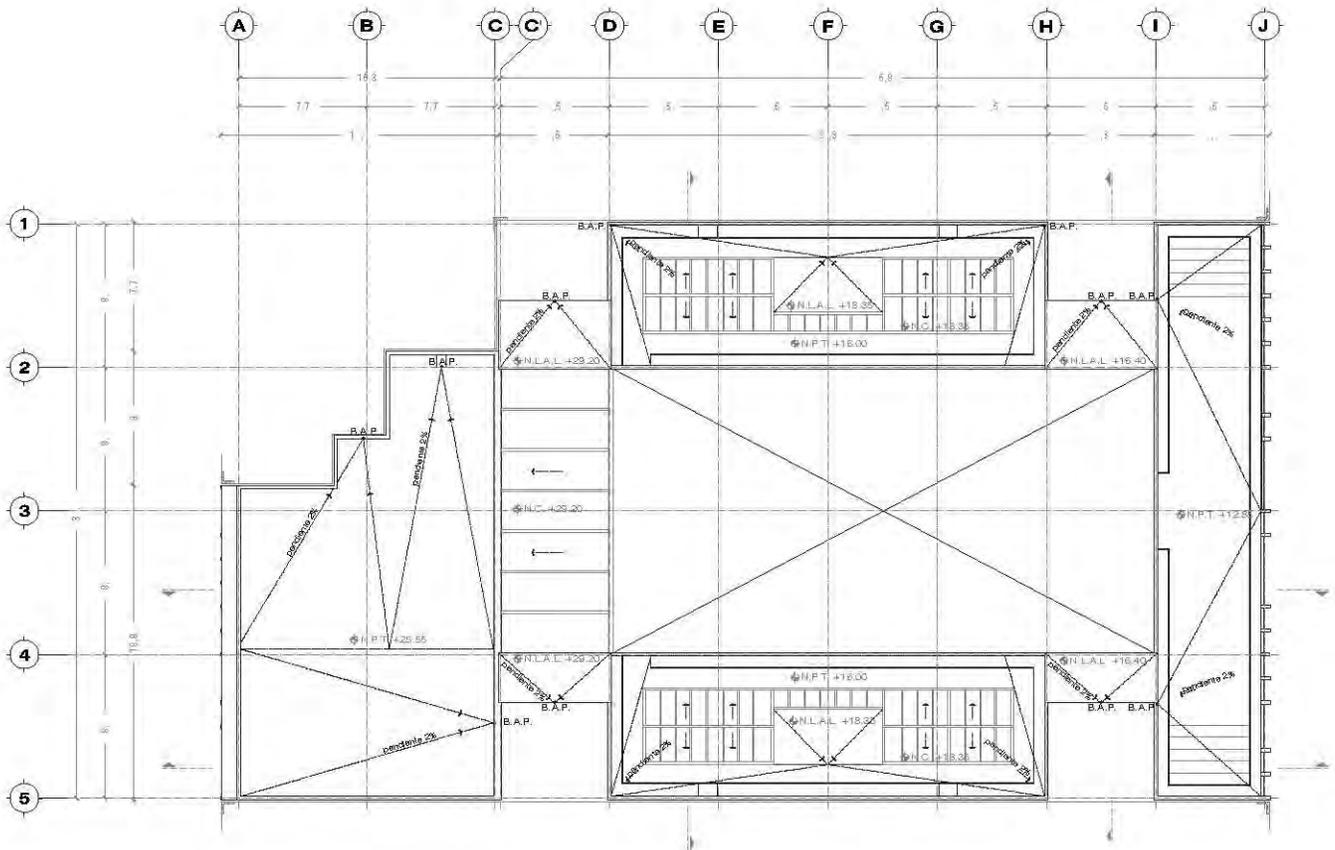
cotas en:

metros

clave:

a₁₁

PLANTA NIVEL +7
planta de azoteas



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T. Nivel de piso terminado
- N.L.A.L. Nivel lecho alto de losa
- N.L.B.L. Nivel lecho bajo de losa
- N.L.A.P. Nivel lecho alto de pretli
- N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe
- N.B. Nivel de banqueta
- N.C. Nivel de cubierta
- B.A.P. Bajada de aguas pluviales

escala:

1:500

cotas en:

metros

clave:

a₁₂



FACHADA NORTE. PLAZA DE LAS VIZCAÍNAS

EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T. Nivel de piso terminado
- N.L.A.L. Nivel lecho alto de losa
- N.L.B.L. Nivel lecho bajo de losa
- N.L.A.P. Nivel lecho alto de pretil
- N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe
- N.B. Nivel de banqueta
- N.C. Nivel de cubierta
- B.A.P. Bajada de aguas pluviales

escala:

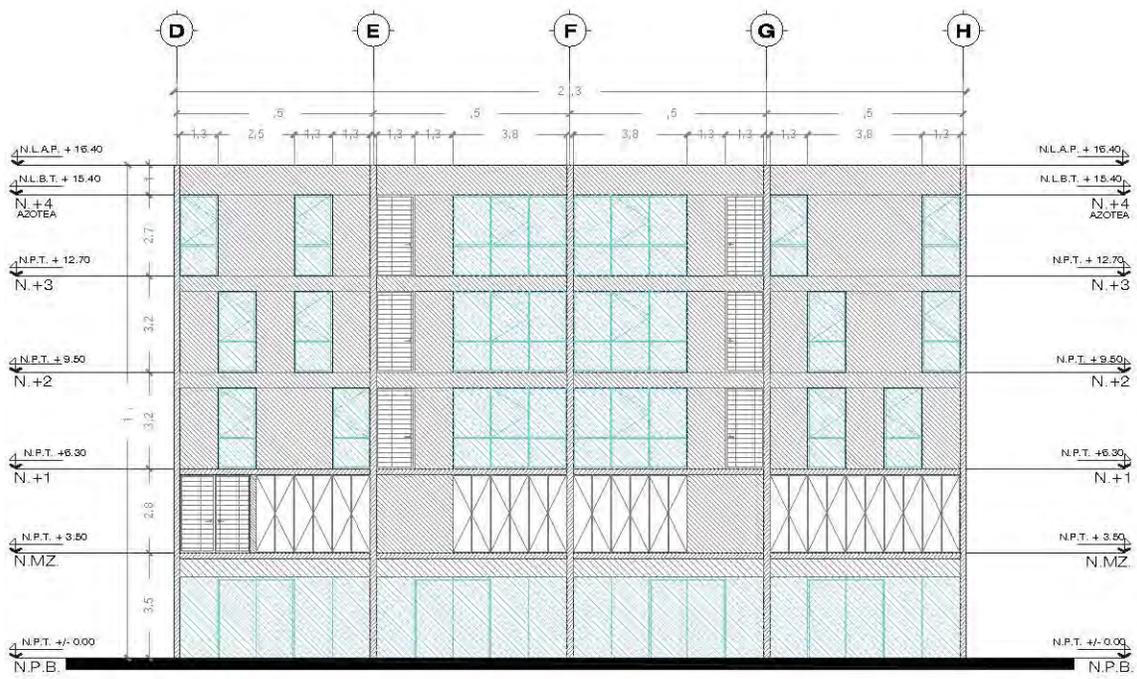
1:250

cotas en:

metros

clave:

a13



FACHADA INTERIOR ESTE Y OESTE

EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T. Nivel de piso terminado
- N.L.A.L. Nivel lecho alto de losa
- N.L.B.L. Nivel lecho bajo de losa
- N.L.A.P. Nivel lecho alto de pretel
- N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe
- N.B. Nivel de banqueta
- N.C. Nivel de cubierta
- B.A.P. Bajada de aguas pluviales

escala:

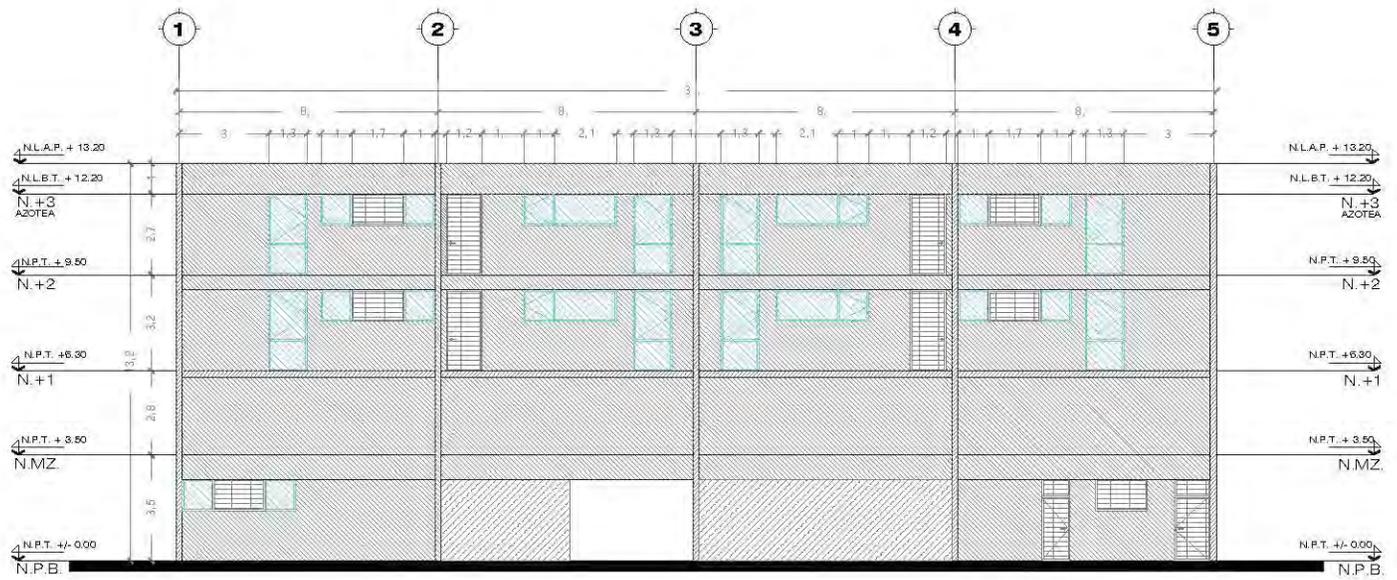
1:250

cotas en:

metros

clave:

a₁₄



FACHADA INTERIOR SUR

EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T. Nivel de piso terminado
- N.L.A.L. Nivel lecho alto de losa
- N.L.B.L. Nivel lecho bajo de losa
- N.L.A.P. Nivel lecho alto de pretit
- N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe
- N.B. Nivel de banqueta
- N.C. Nivel de cubierta
- B.A.P. Bajada de aguas pluviales

escala:

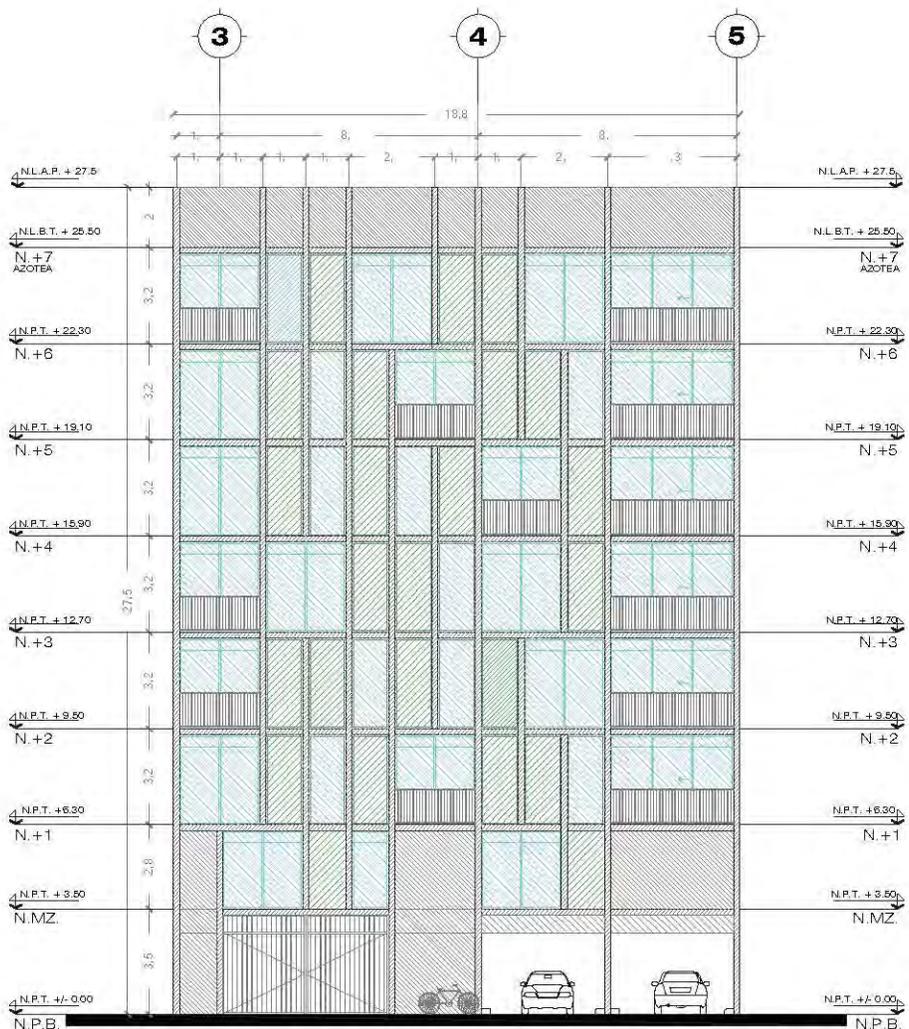
1:250

cotas en:

metros

clave:

a₁₅



FACHADA SUR. JOSÉ M. IZAZAGA

**EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos**

simbología:

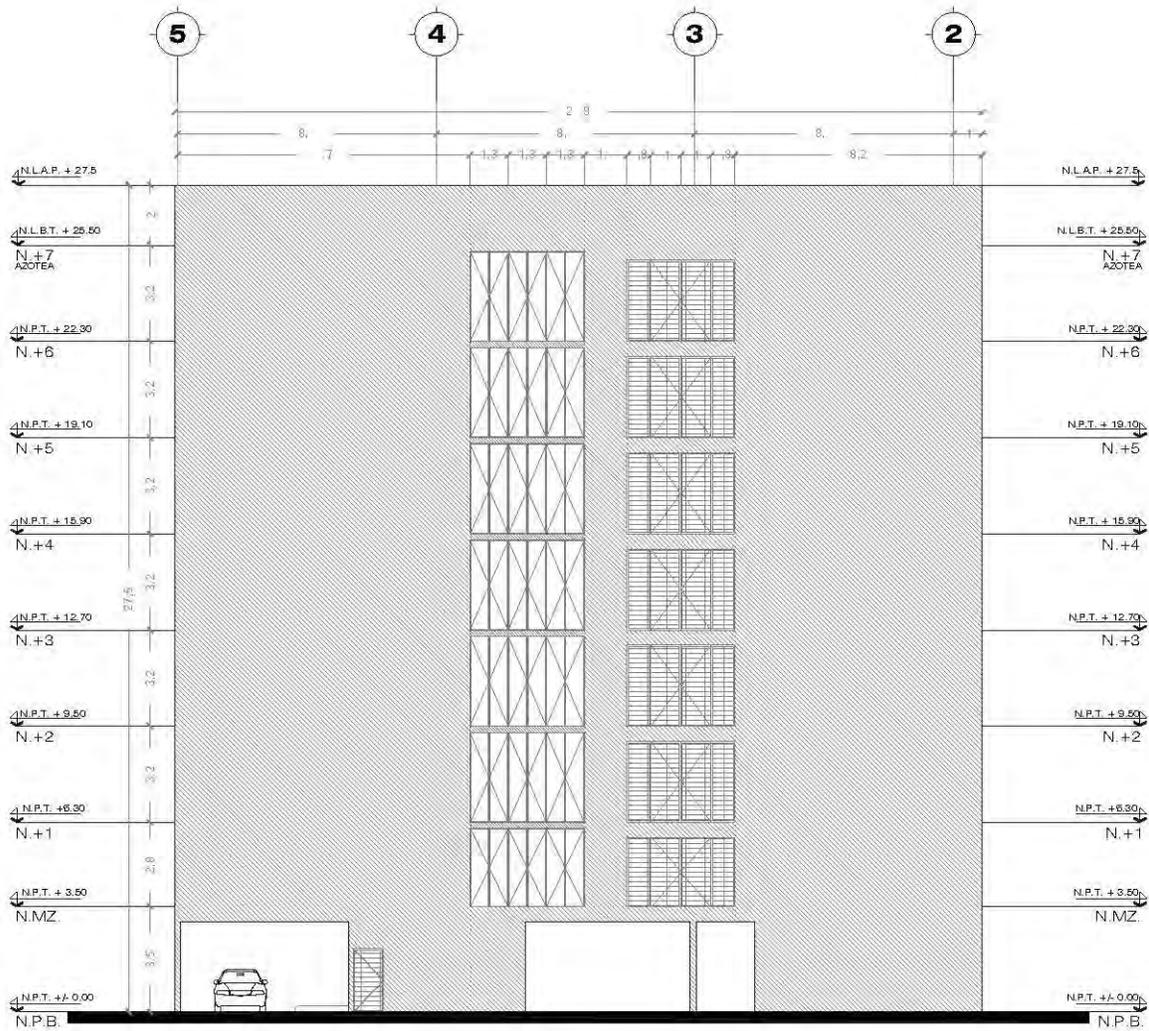
- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

N.P.T. Nivel de piso terminado
 N.L.A.L. Nivel lecho alto de losa
 N.L.B.L. Nivel lecho bajo de losa
 N.L.A.P. Nivel lecho alto de pretil
 N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe
 N.B. Nivel de banqueta
 N.C. Nivel de cubierta
 B.A.P. Bajada de aguas pluviales

escala:
1:250

cotas en:
metros

clave:
a₁₆



FACHADA INTERIOR NORTE

EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T.
- N.L.A.L.
- N.L.B.L.
- N.L.A.P.
- N.L.B.T.
- N.B.
- N.C.
- B.A.P.

- Nivel de piso terminado
- Nivel lecho alto de losa
- Nivel lecho bajo de losa
- Nivel lecho alto de pretel
- Nivel lecho bajo de trabe
- Nivel de banquetta
- Nivel de cubierta
- Bajada de aguas pluviales

escala:

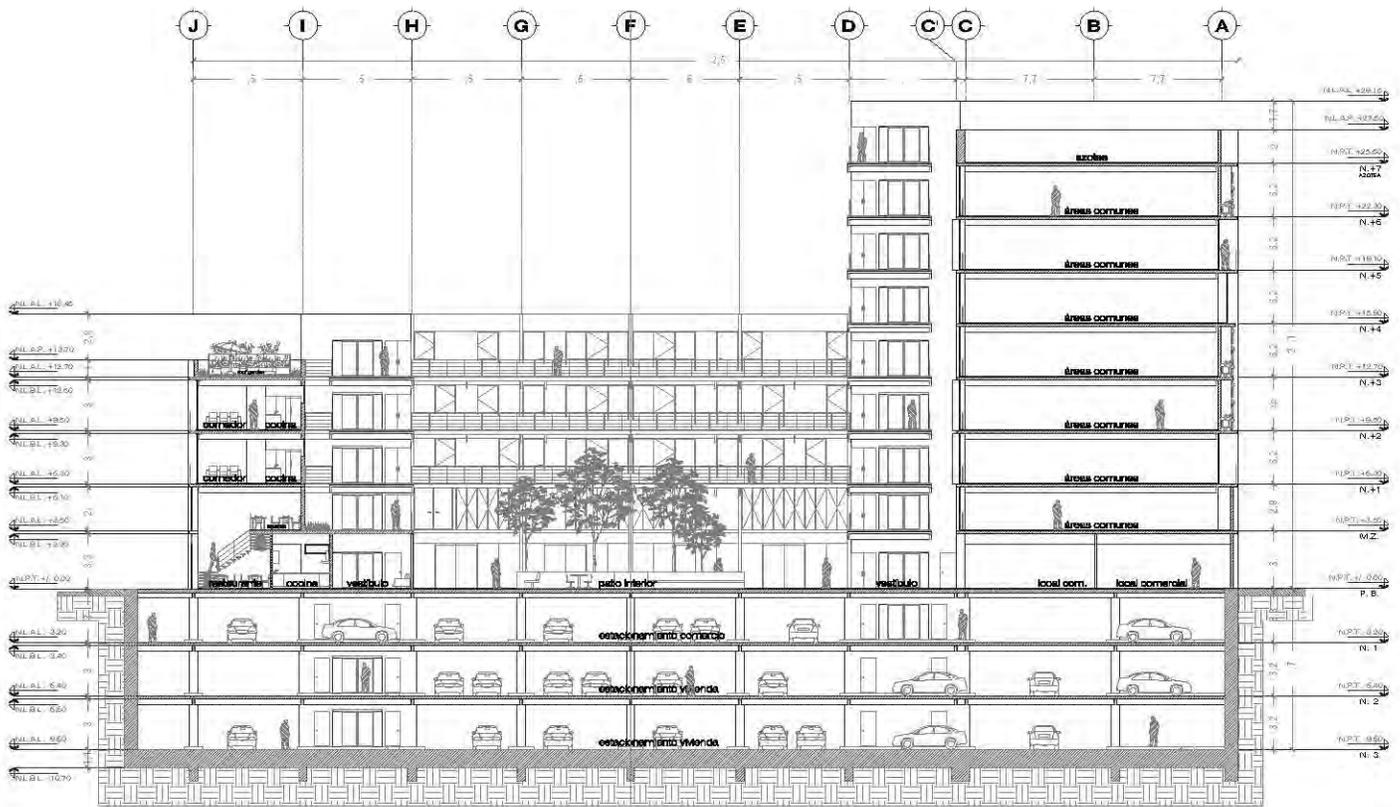
1:250

cotas en:

metros

clave:

a17



CORTE LONGITUDINAL A-A'

EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T.
- N.L.A.L.
- N.L.B.L.
- N.L.A.P.
- N.L.B.T.
- N.B.
- N.C.
- B.A.P.

- Nivel de piso terminado
- Nivel lecho alto de losa
- Nivel lecho bajo de losa
- Nivel lecho alto de pretill
- Nivel lecho bajo de trabe
- Nivel de banqueta
- Nivel de cubierta
- Bajada de aguas pluviales.

escala:

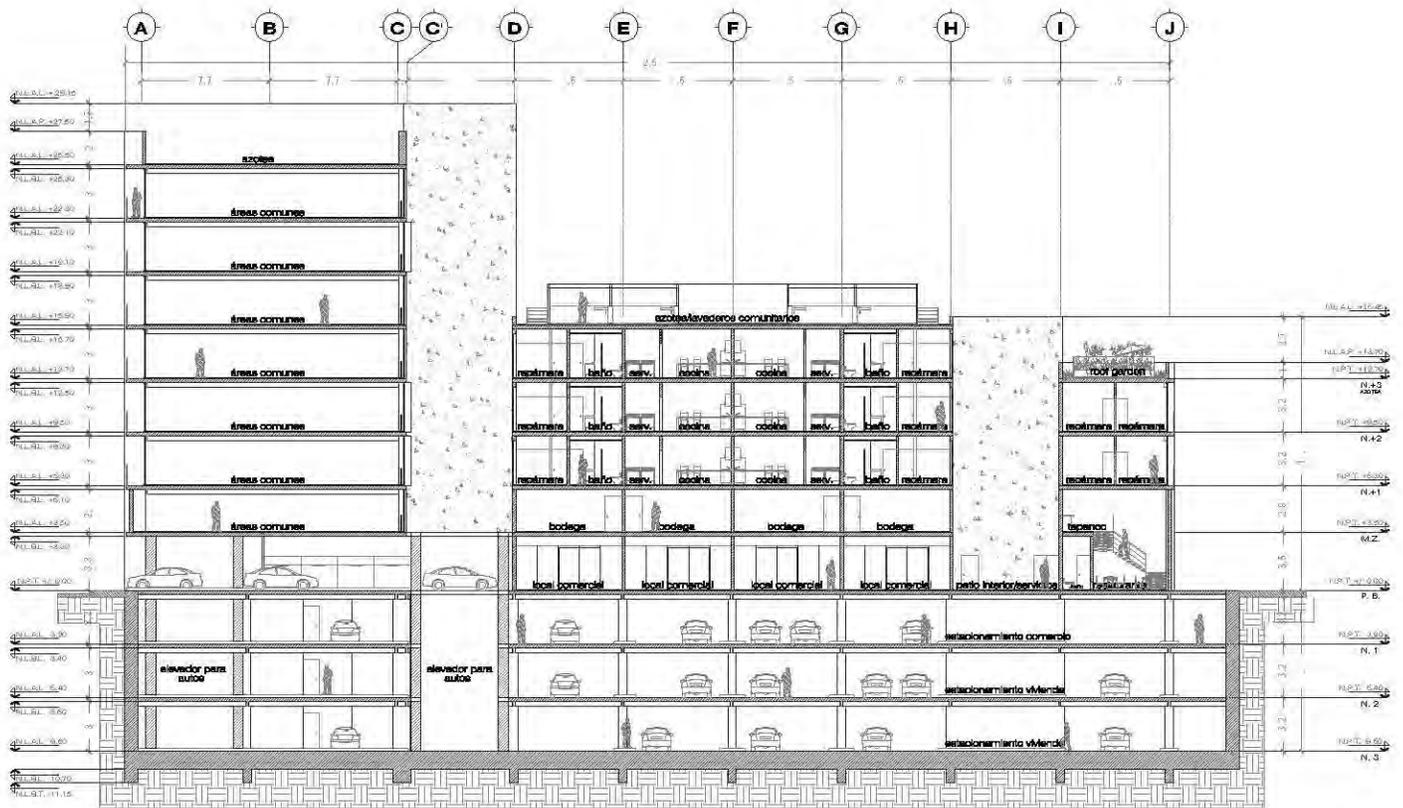
1:250

cotas en:

metros

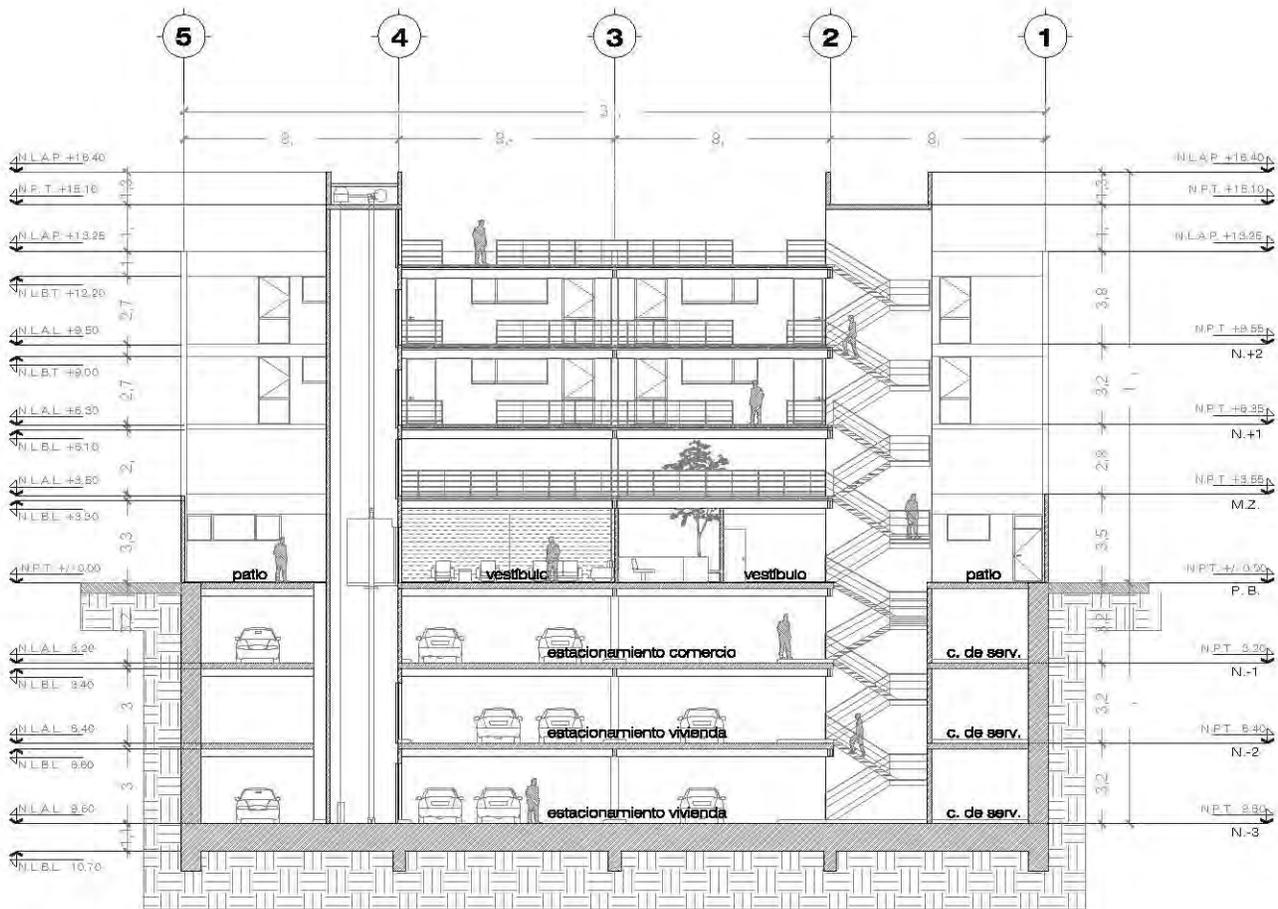
clave:

a₁₈



CORTE LONGITUDINAL B-B'

EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO arquitectónicos		simbología:		escala: 1:500	
		Acceso	N.P.T. Nivel de piso terminado	N.L.A.L. Nivel lecho alto de losa	metros
		Ductos de instalaciones	N.L.B.L. Nivel lecho bajo de losa	N.L.A.P. Nivel lecho alto de prefil	
		Inicio de rampa o escalera	N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe	N.B. Nivel de banqueta	clave: a18
		Proyección losa	N.C. Nivel de cubierta	Bajada de aguas pluviales.	
		Indica corte por fachada	B.A.P.		
		Indica línea de corte			
		Indica pendiente			
		Registro			



CORTE TRANSVERSAL C-C'

EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T. Nivel de piso terminado
- N.L.A.L. Nivel lecho alto de losa
- N.L.B.L. Nivel lecho bajo de losa
- N.L.A.P. Nivel lecho alto de pretill
- N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe
- N.B. Nivel de banqueta
- N.C. Nivel de cubierta
- B.A.P. Bajada de aguas pluviales

escala:

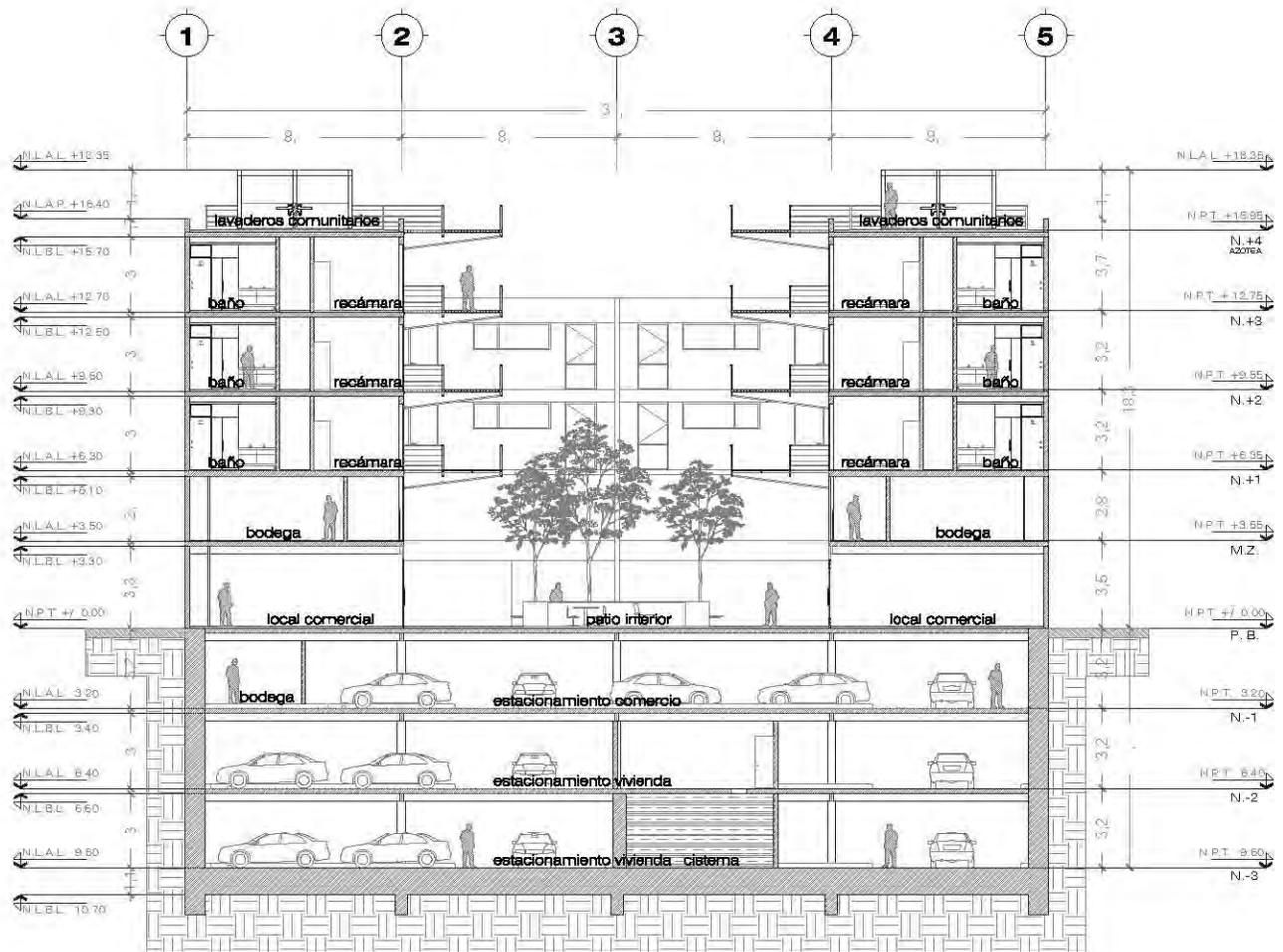
1:300

cotas en:

metros

clave:

a₁₈



CORTE TRANSVERSAL D-D'

EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T. Nivel de piso terminado
- N.L.A.L. Nivel lecho alto de losa
- N.L.B.L. Nivel lecho bajo de losa
- N.L.A.P. Nivel lecho alto de pretil
- N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe
- N.B. Nivel de banqueta
- N.C. Nivel de cubierta
- B.A.P. Bajada de aguas pluviales

escala:

1:300

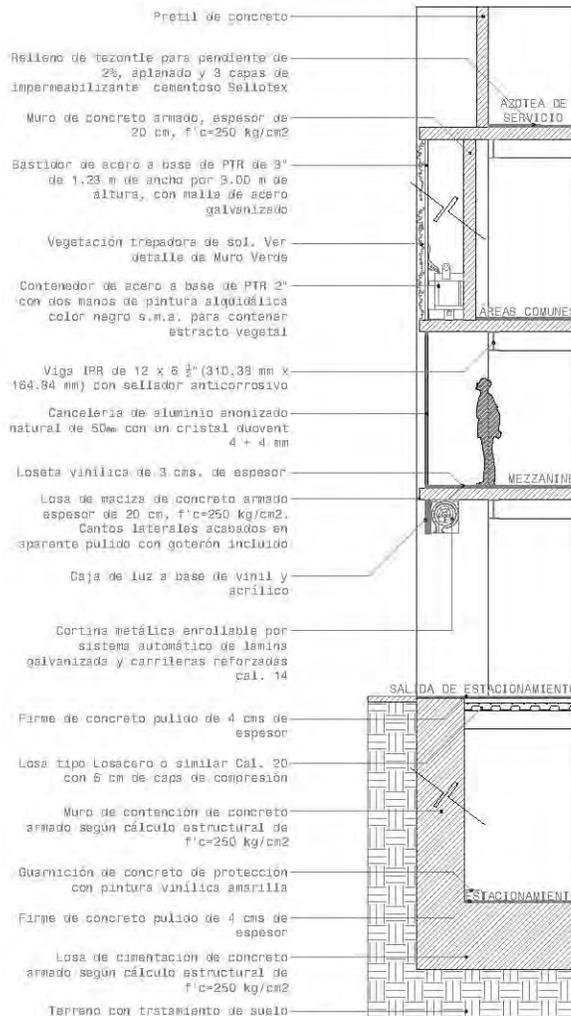
cotas en:

metros

clave:

a18

CORTE POR FACHADA 01



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T.
- N.L.A.L.
- N.L.B.L.
- N.L.A.P.
- N.L.B.T.
- N.B.
- N.C.
- B.A.P.

- Nivel de piso terminado
- Nivel lecho alto de losa
- Nivel lecho bajo de losa
- Nivel lecho alto de pretiil
- Nivel lecho bajo de trabe
- Nivel de banqueta
- Nivel de cubierta
- Bajada de aguas pluviales

escala:

1:175

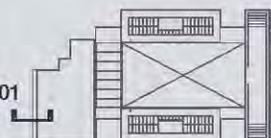
cotas en:

metros

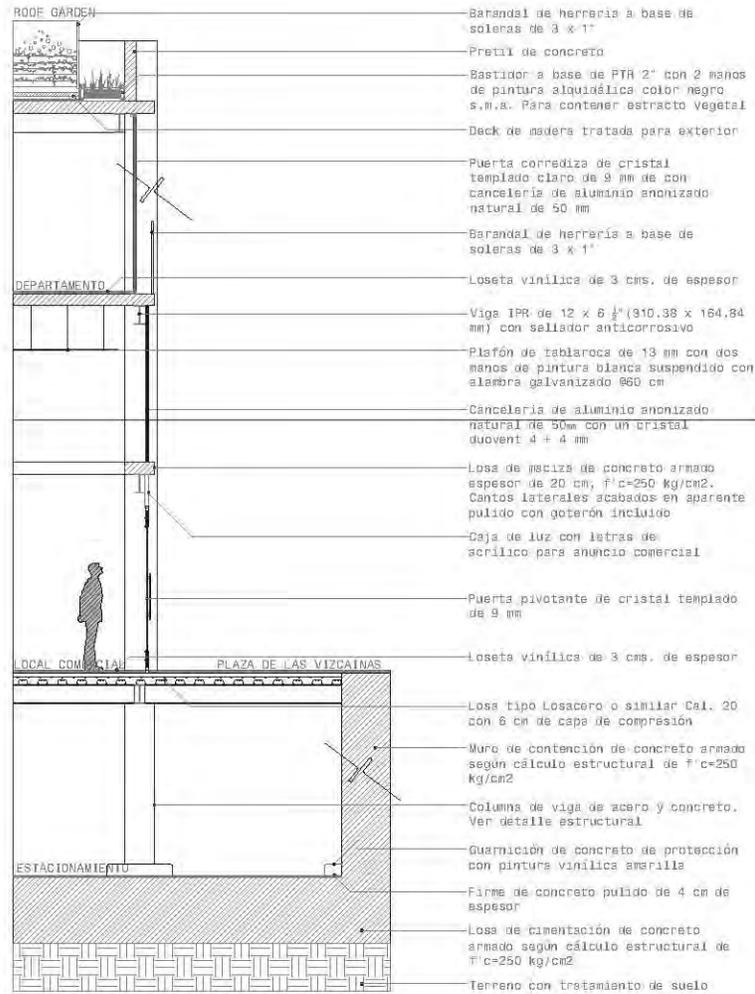
clave:

a₁₈

01



CORTE POR FACHADA 02



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T. Nivel de piso terminado
- N.L.A.L. Nivel lecho alto de losa
- N.L.B.L. Nivel lecho bajo de losa
- N.L.A.P. Nivel lecho alto de pretil
- N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe
- N.B. Nivel de banqueteta
- N.C. Nivel de cubierta
- B.A.P. Bajada de aguas pluviales

escala:

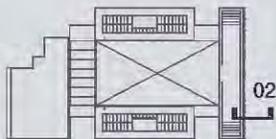
1:175

cotas en:

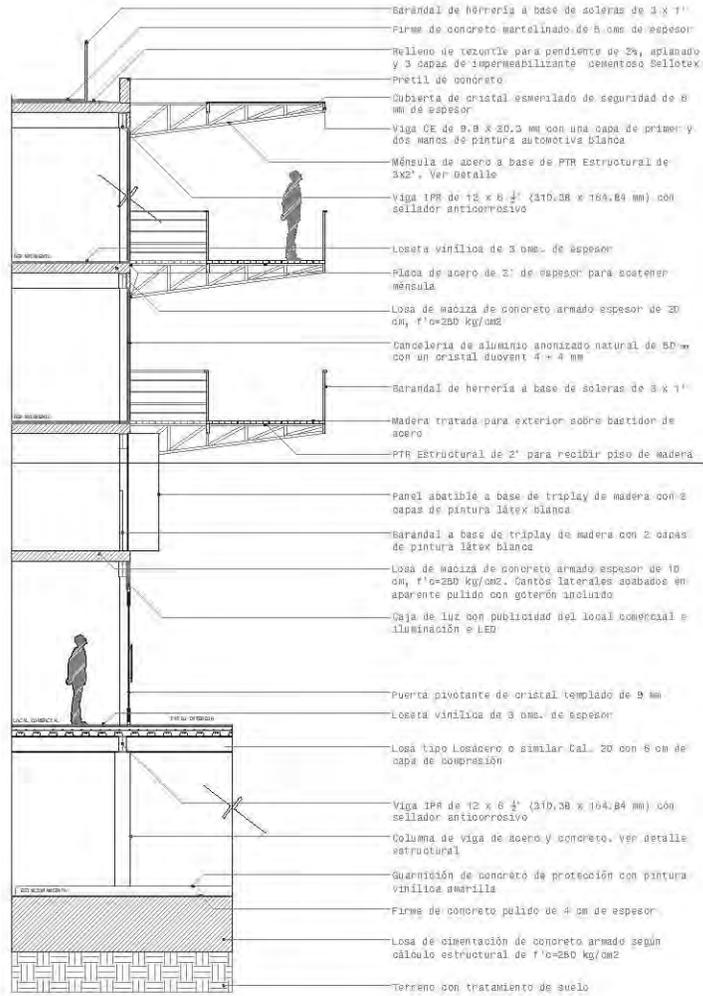
metros

clave:

a18



CORTE POR FACHADA 03



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO arquitectónicos

simbología:

- Acceso
- Ductos de instalaciones
- Inicio de rampa o escalera
- Proyección losa
- Indica corte por fachada
- Indica línea de corte
- Indica pendiente
- Registro

- N.P.T.
- N.L.A.L.
- N.L.B.L.
- N.L.A.P.
- N.L.B.T.
- N.B.
- N.C.
- B.A.P.

- Nivel de piso terminado
- Nivel lecho alto de losa
- Nivel lecho bajo de losa
- Nivel lecho alto de pretil
- Nivel lecho bajo de trabe
- Nivel de banqueta
- Nivel de cubierta
- Bajada de aguas pluviales

escala:

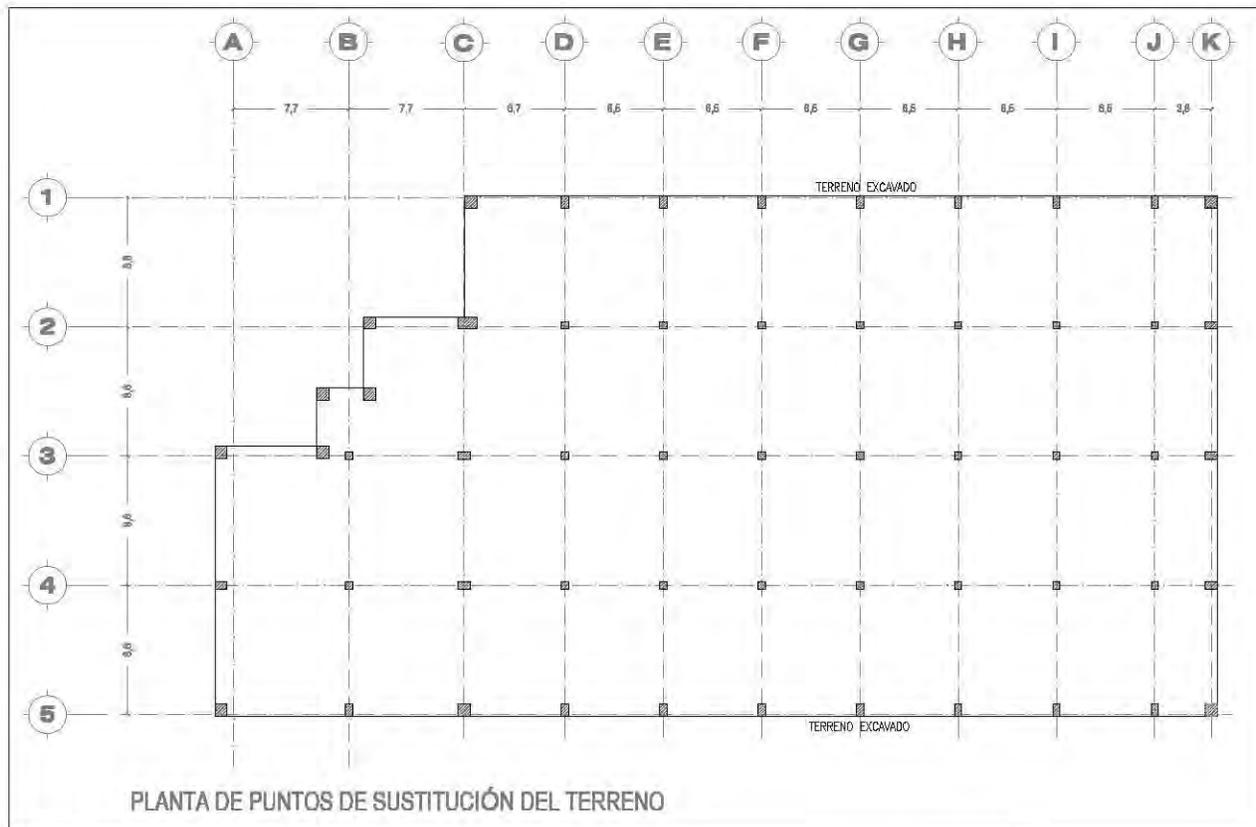
1:175

cotas en:

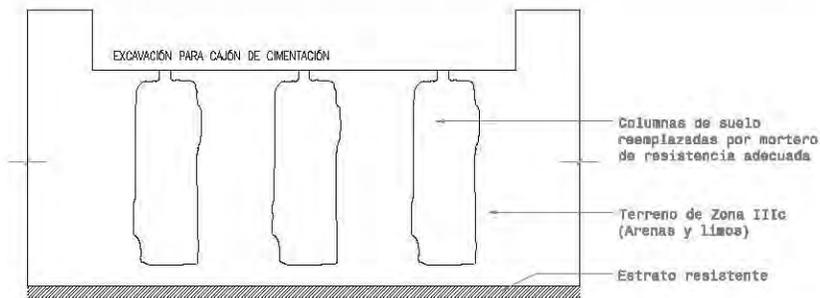
metros

clave:

a18



JET GROUTING
CORTE ESQUEMÁTICO



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
cimentación

simbología:

B.A.P.	Bomba de alta presión	C.T.	Contratrabe
EXT.	Extractor de aire	C.	Columna
N.	Nivel	T.	Trabe
N.P.T.	Nivel de piso terminado		
N.L.A.L.	Nivel lecho alto de la losa		
La	Longitud de anclaje		

NOTAS: Las dimensiones, la longitud de anclaje y el armado se adaptarán a las sollicitaciones y normativas de cálculo correspondientes.
Las cotas rigen sobre el dibujo.

escala:

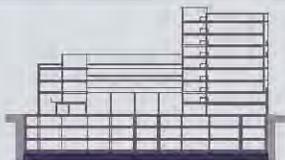
1:500

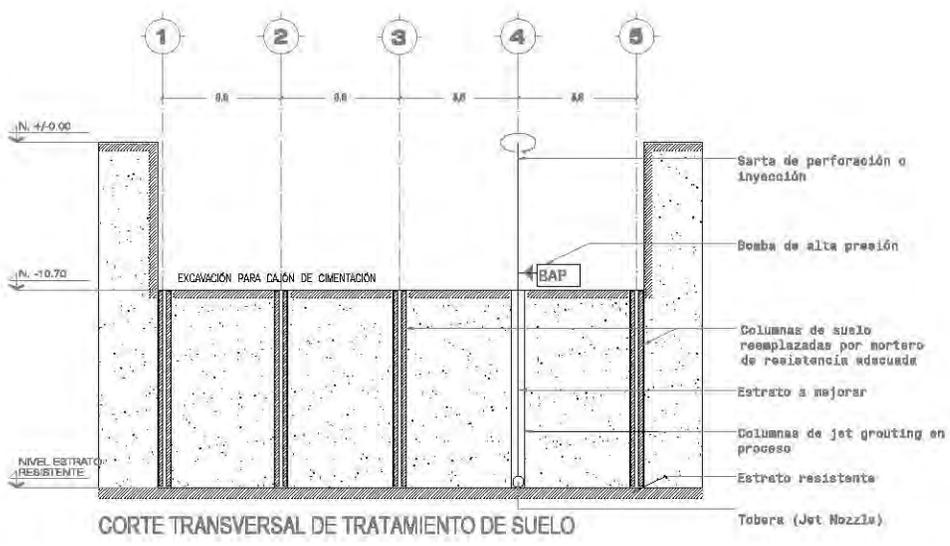
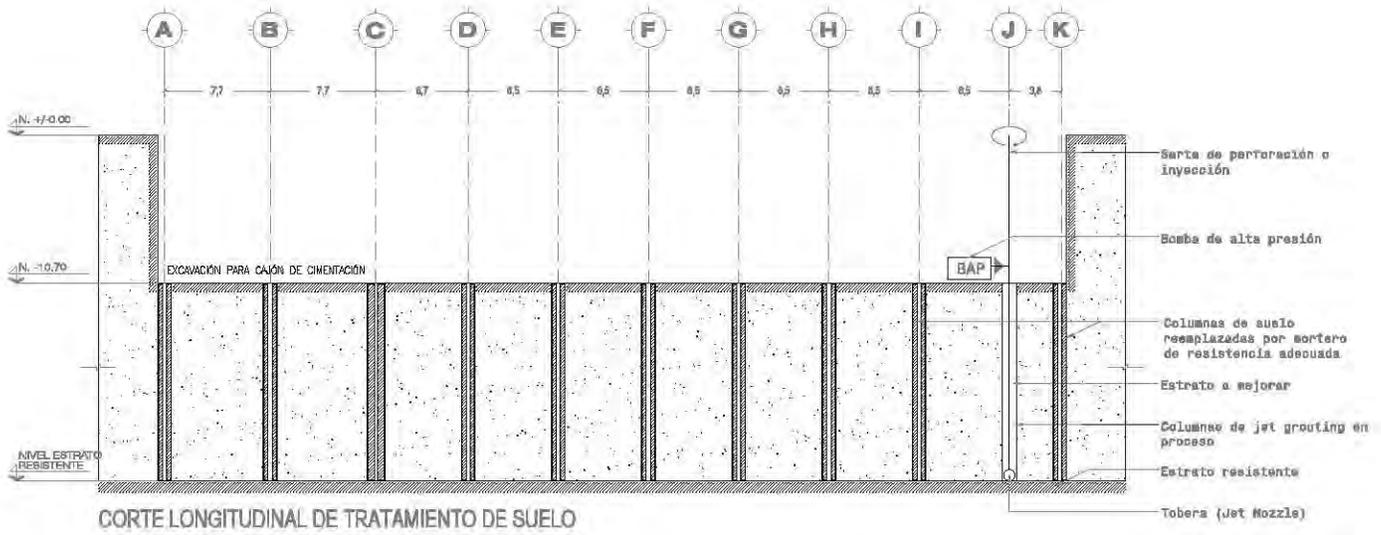
cotas en:

metros

clave:

C₁





EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
cimentación

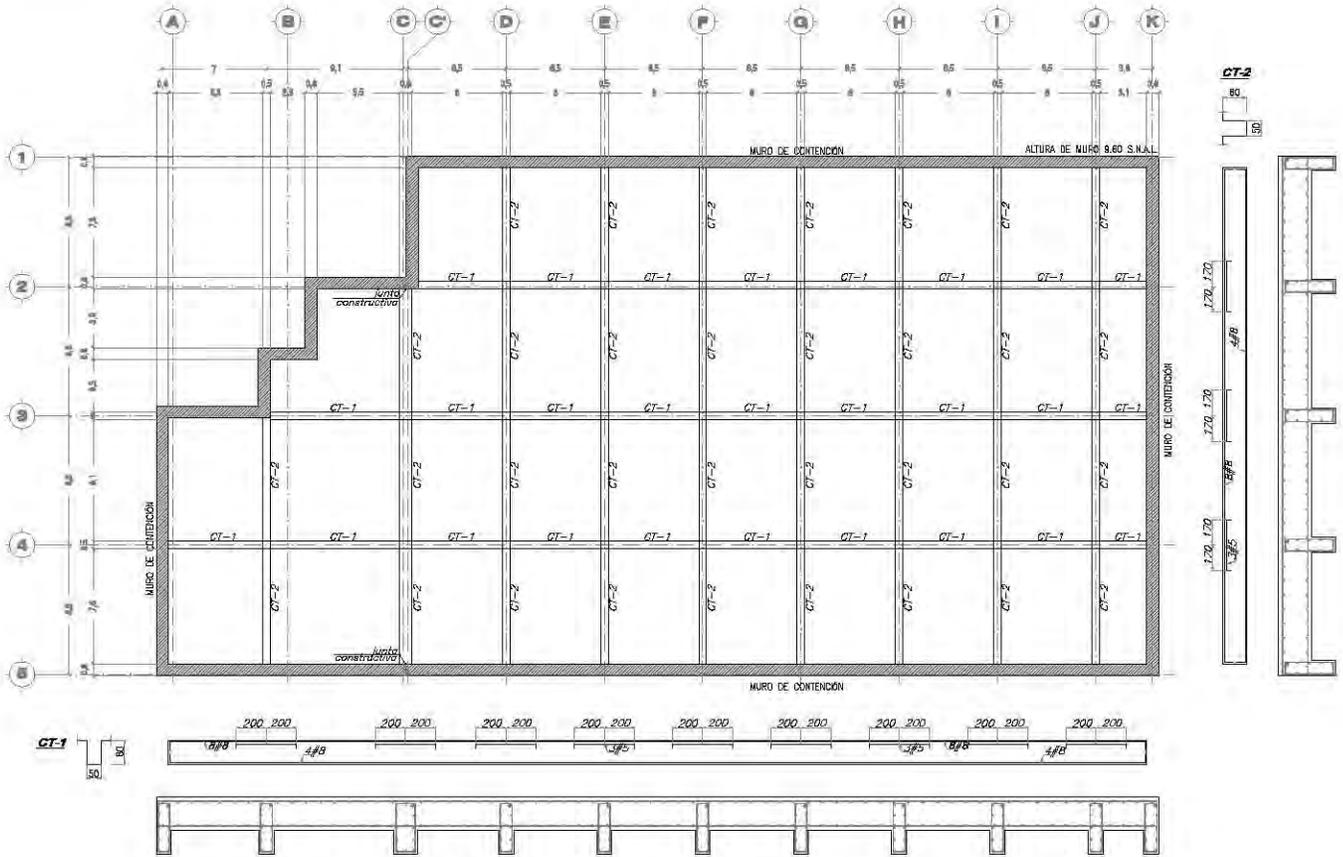
simbología:

B.A.P.	Bomba de alta presión	C.T.	Contratrabe
EXT.	Extractor de aire	C.	Columna
N.	Nivel	T.	Trabe
N.P.T.	Nivel de piso terminado		
N.L.A.L.	Nivel lecho alto de la losa		
La	Longitud de anclaje		

NOTAS: Las dimensiones, la longitud de anclaje y el armado se adaptarán a las sollicitaciones y normativas de cálculo correspondientes.
 Las cotas rigen sobre el dibujo.

escala:	1:500
cotas en:	metros
clave:	C ₂

CAJÓN DE CIMENTACIÓN NIVEL -1



LOSA DE CIMENTACIÓN
DETALLE 1 CM

ARMADO LOSA CIMENTACIÓN	
ESPESOR	80 cm
ARMADO SUPERIOR	#8@30cm
ARMADO INFERIOR	#8@30cm

RECUBRIMIENTOS	
SUPERIOR	5.00 cm
INFERIOR	5.00 cm
LATERAL	3.00 cm

EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO

cimentación

simbología:

B.A.P.	Bomba de alta presión	C.T.	Contratrabe
EXT.	Extractor de aire	C.	Columna
N.	Nivel	T.	Trabe
N.P.T.	Nivel de piso terminado		
N.L.A.L.	Nivel lecho alto de la losa		
La	Longitud de anclaje		

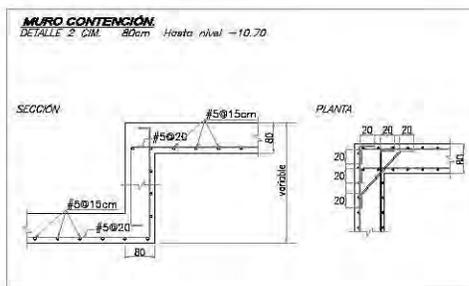
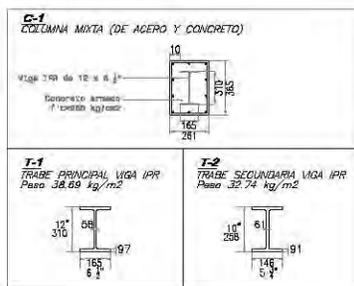
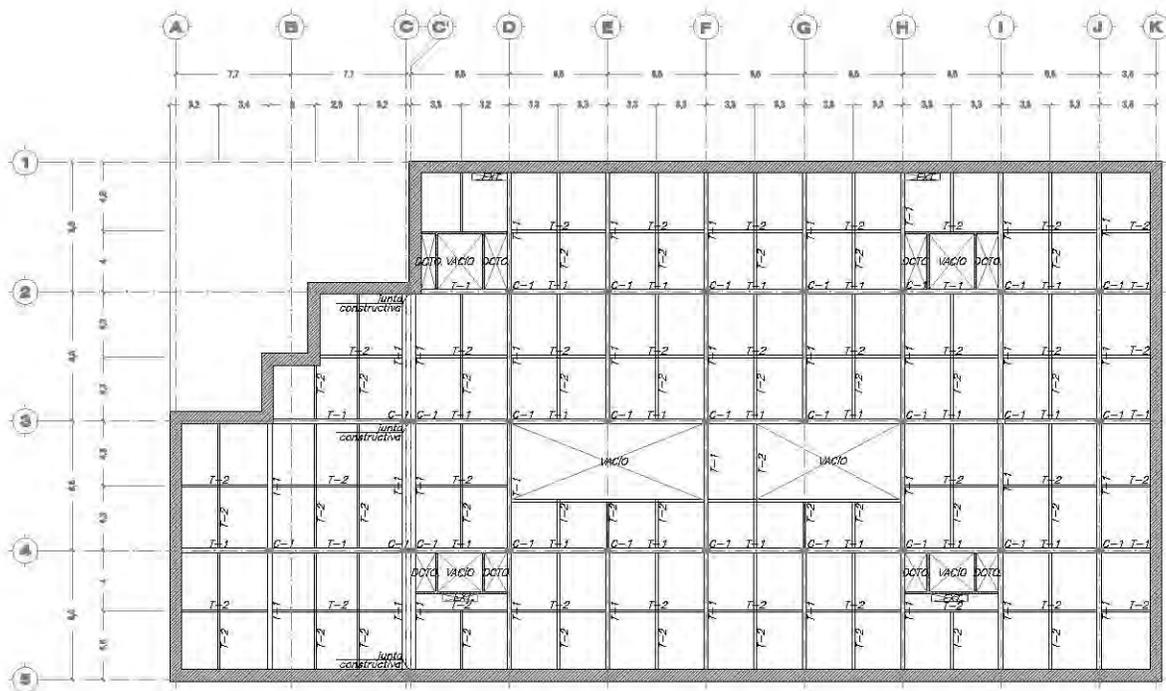
NOTAS: Las dimensiones, la longitud de anclaje y el armado se adaptarán a las sollicitaciones y normativas de cálculo correspondientes.
Las cotas rigen sobre el dibujo.

escala:
1:500

cotas en:
metros

clave:
C3

CAJÓN DE CIMENTACIÓN NIVEL -2



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO cimentación

simbología:

B.A.P.	Bomba de alta presión	C.T	Contratrabe
EXT.	Extractor de aire	C.	Columna
N.	Nivel	T.	Trabe
N.P.T.	Nivel de piso terminado		
N.L.A.L.	Nivel lecho alto de la losa		
La	Longitud de anclaje		

NOTAS: Las dimensiones, la longitud de anclaje y el armado se adaptarán a las sollicitaciones y normativas de cálculo correspondientes.
Las cotas rigen sobre el dibujo.

escala:

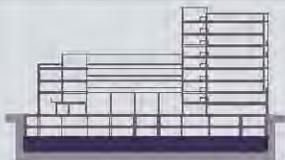
1:500

cotas en:

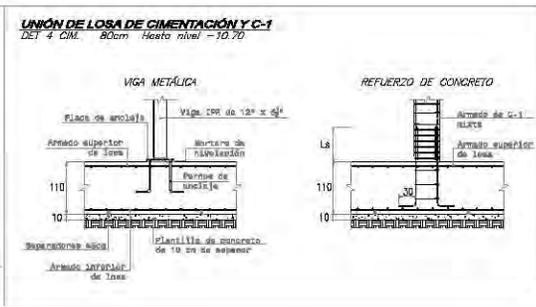
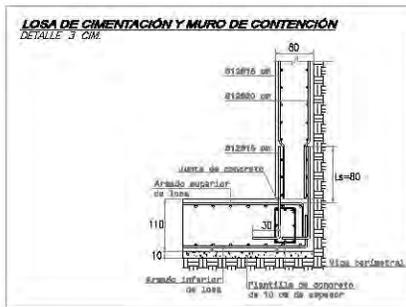
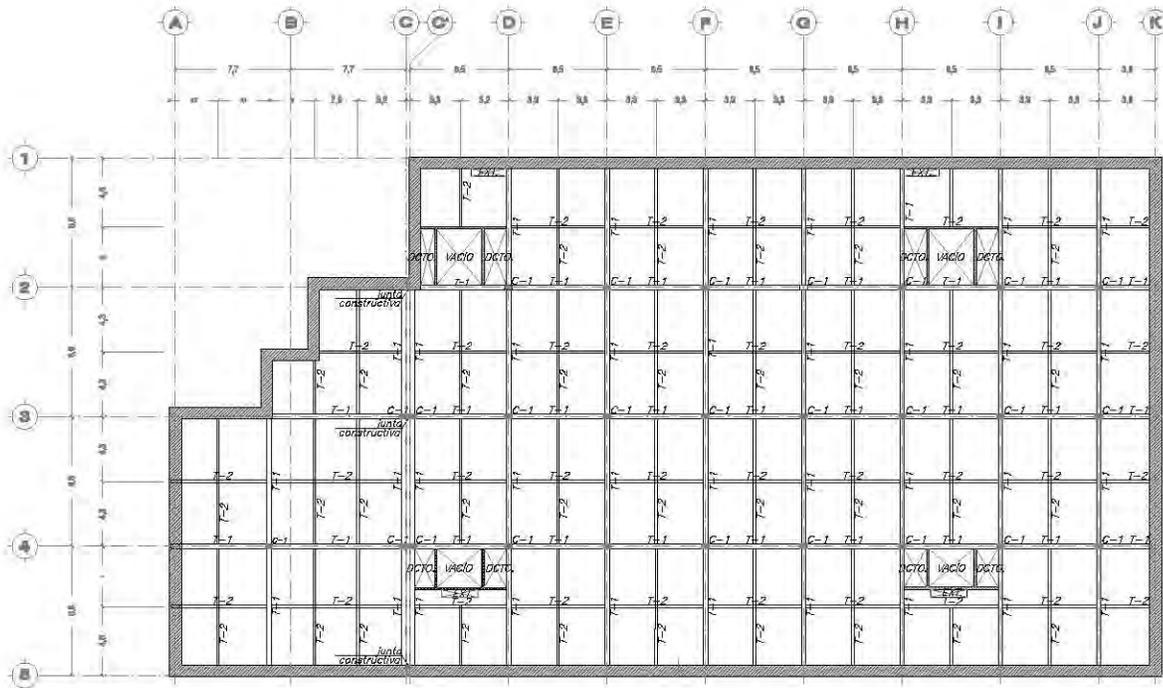
metros

clave:

C₄



CAJÓN DE CIMENTACIÓN NIVEL -3



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
cimentación

simbología:

B.A.P.	Bomba de alta presión	C.T	Contratrabe
EXT.	Extractor de aire	C.	Columna
N.	Nivel	T.	Trabe
N.P.T.	Nivel de piso terminado		
N.L.A.L.	Nivel lecho alto de la losa		
La	Longitud de anclaje		

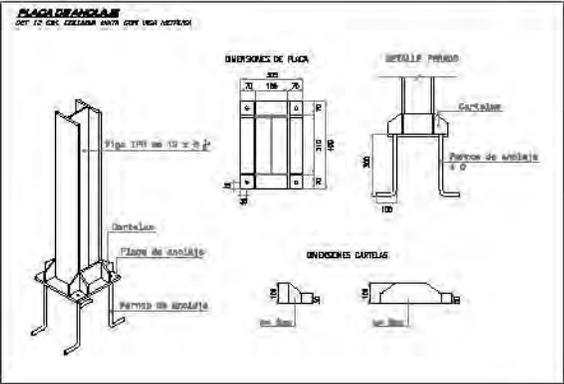
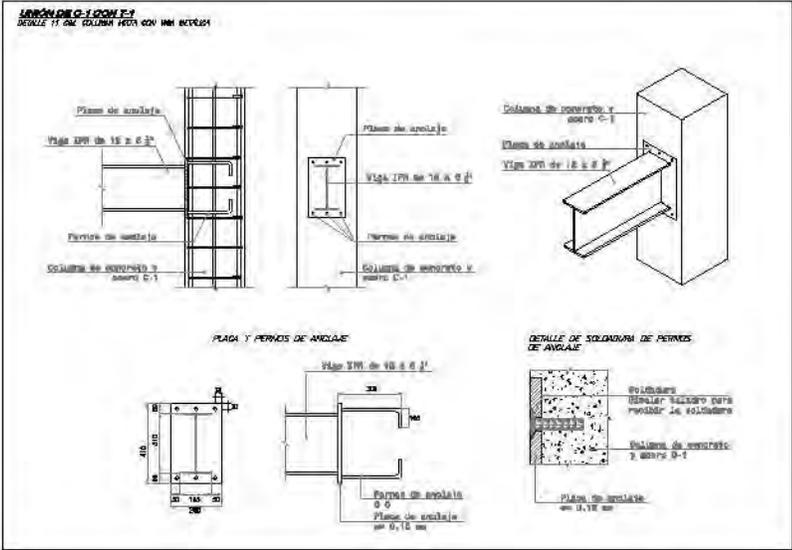
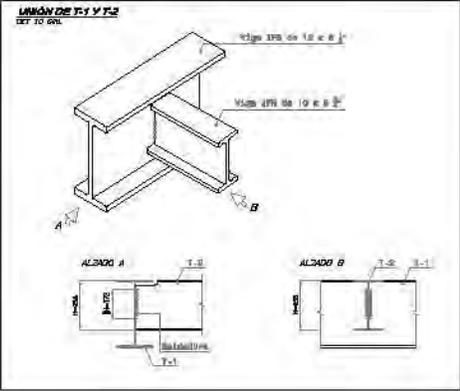
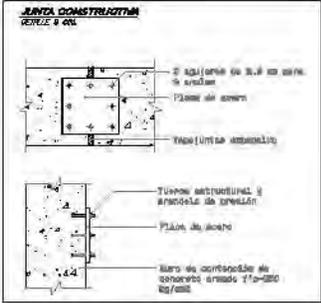
NOTAS: Las dimensiones, la longitud de anclaje y el armado se adaptarán a las sollicitaciones y normativas de cálculo correspondientes.
Las cotas rigen sobre el dibujo.

escala:
1:500

cotas en:
metros

clave:
C₅

DETALLES DE CAJÓN DE CIMENTACIÓN



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
cimentación

simbología:

B.A.P.	Bomba de alta presión	C.T.	Contratrabe
EXT.	Extractor de aire	C.	Columna
N.	Nivel	T.	Trabe
N.P.T.	Nivel de piso terminado		
N.L.A.L.	Nivel lecho alto de la losa		
La	Longitud de anclaje		

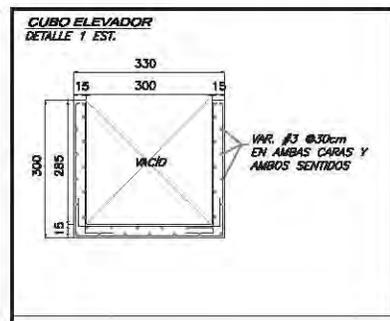
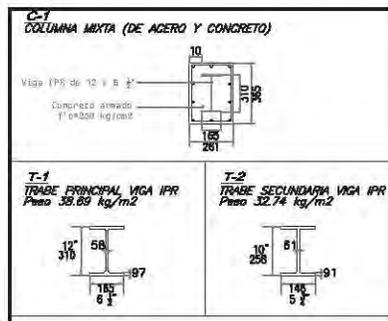
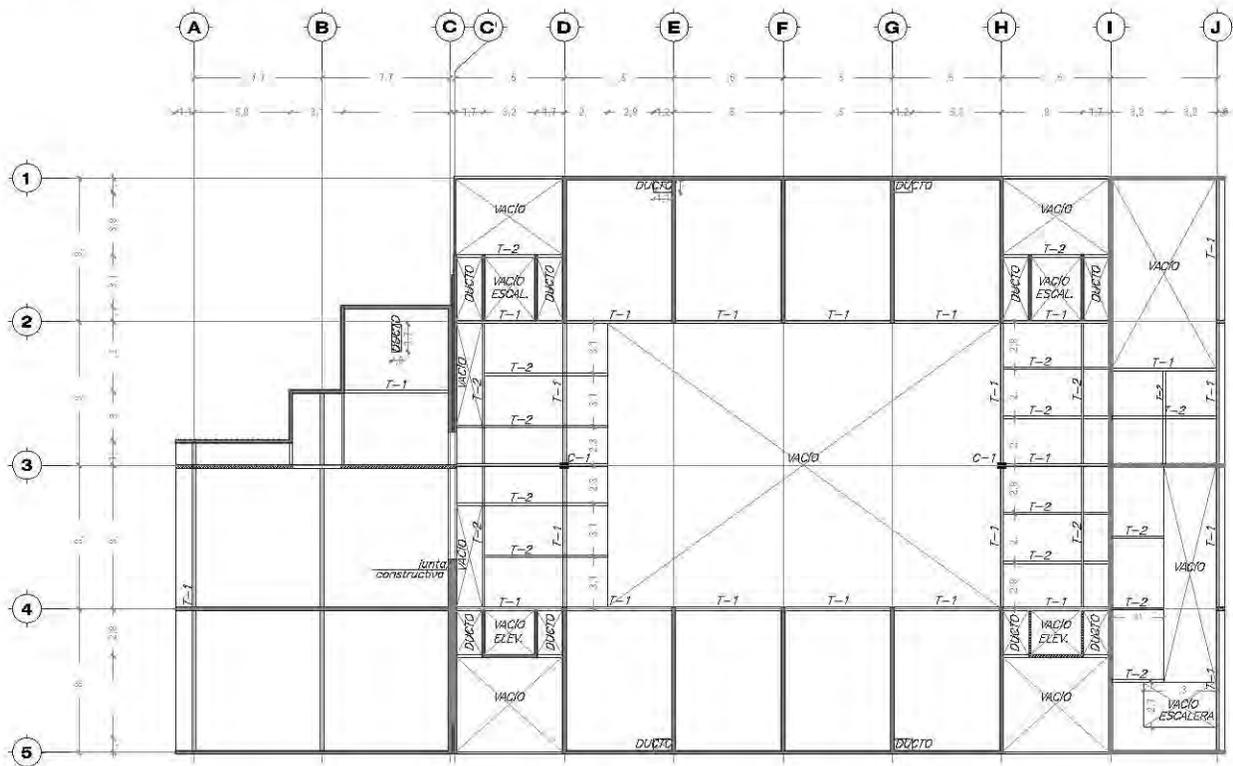
NOTAS: Las dimensiones, la longitud de anclaje y el armado se adaptarán a las solicitaciones y normativas de cálculo correspondientes.
Las cotas rigen sobre el dibujo.

escala:
1:500

cotas en:
metros

clave:
C7

PLANTA ESTRUCTURAL. ZONA COMERCIAL



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
estructurales

simbología:

- Trabe principal
- Trabe secundaria
- Armadura
- Muro de carga
- Muro divisorio

- N. Nivel
- N.P.T. Nivel de piso terminado
- N.L.A.L. Nivel lecho alto de la losa
- N.L.B.L. Nivel lecho bajo de losa
- N.L.A.P. Nivel lecho alto de prefil
- N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe

NOTAS: Las dimensiones, la longitud de anclaje y el armado se adaptarán a las sollicitaciones y normativas de cálculo correspondientes.
 Las cotas rigen sobre el dibujo.

escala:

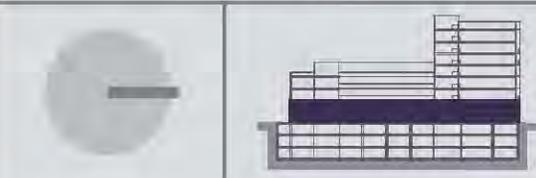
1:500

cotas en:

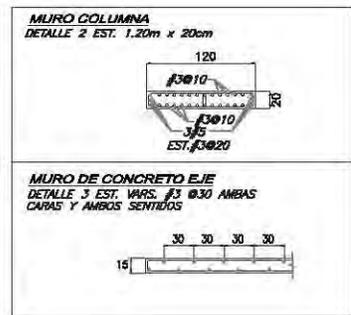
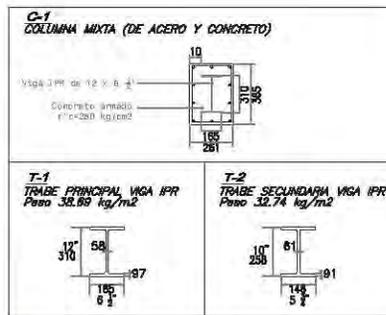
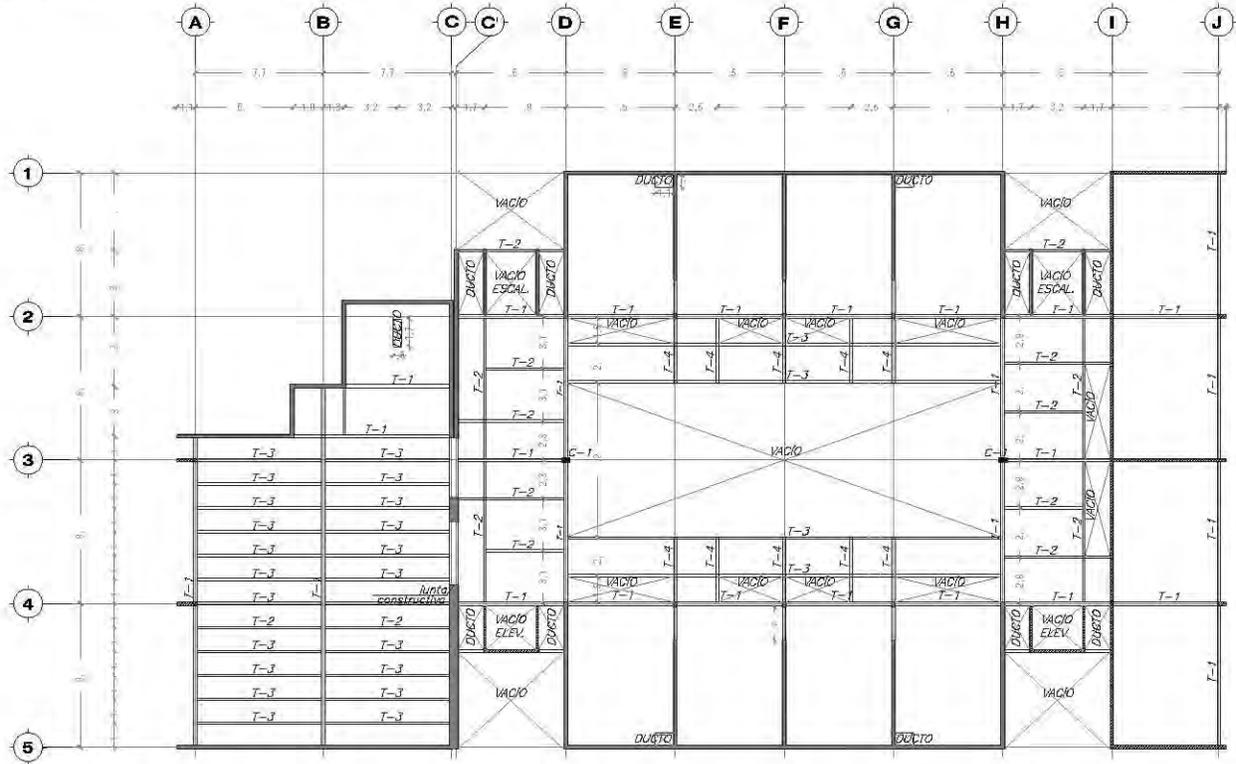
metros

clave:

e₁



PLANTA ESTRUCTURAL DEPARTAMENTOS



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
estructurales

simbología:

- Trabes principales
- Trabes secundarias
- Armadura
- Muro de carga
- Muro divisorio

- N. Nivel
- N.P.T. Nivel de piso terminado
- N.L.A.L. Nivel lecho alto de la losa
- N.L.B.L. Nivel lecho bajo de la losa
- N.L.A.P. Nivel lecho alto de pretil
- N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe

NOTAS: Las dimensiones, la longitud de anclaje y el armado se adaptarán a las sollicitaciones y normativas de cálculo correspondientes.
Las cotas rigen sobre el dibujo.

escala:

1:500

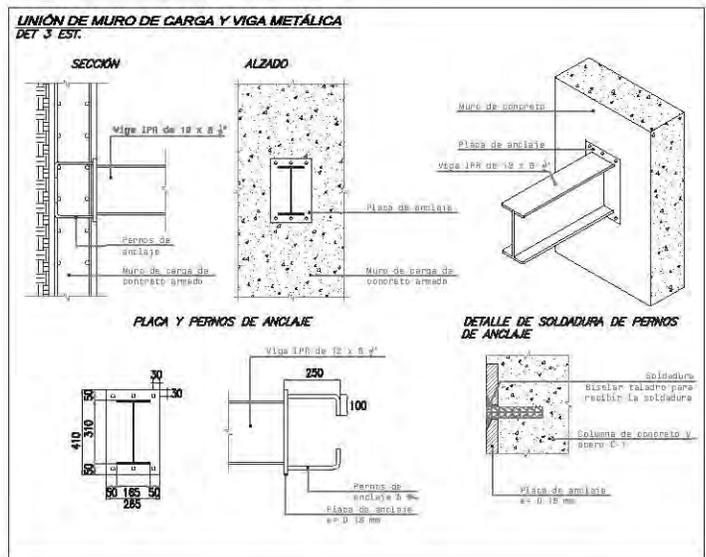
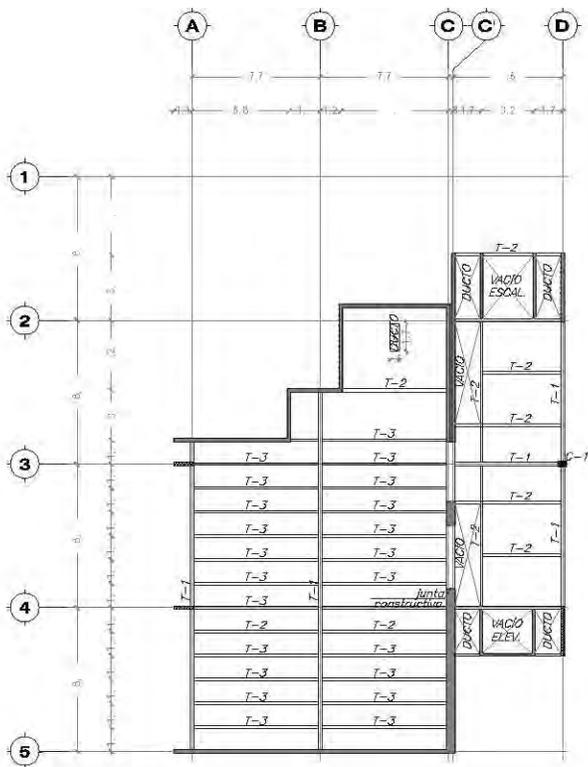
cotas en:

metros

clave:

e₂

PLANTA ESTRUCTURAL ÁREAS COMUNITARIAS



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO estructurales

simbología:

- Trabe principal
- Trabe secundaria
- Armadura
- Muro de carga
- Muro divisorio

- N. Nivel
- N.I.P.T. Nivel de piso terminado
- N.L.A.L. Nivel lecho alto de la losa
- N.L.B.L. Nivel lecho bajo de losa
- N.L.A.P. Nivel lecho alto de perfil
- N.L.B.T. Nivel lecho bajo de trabe

NOTAS: Las dimensiones, la longitud de anclaje y el armado se adaptarán a las sollicitaciones y normativas de cálculo correspondientes.
Las cotas rigen sobre el dibujo.

escala:

1:500

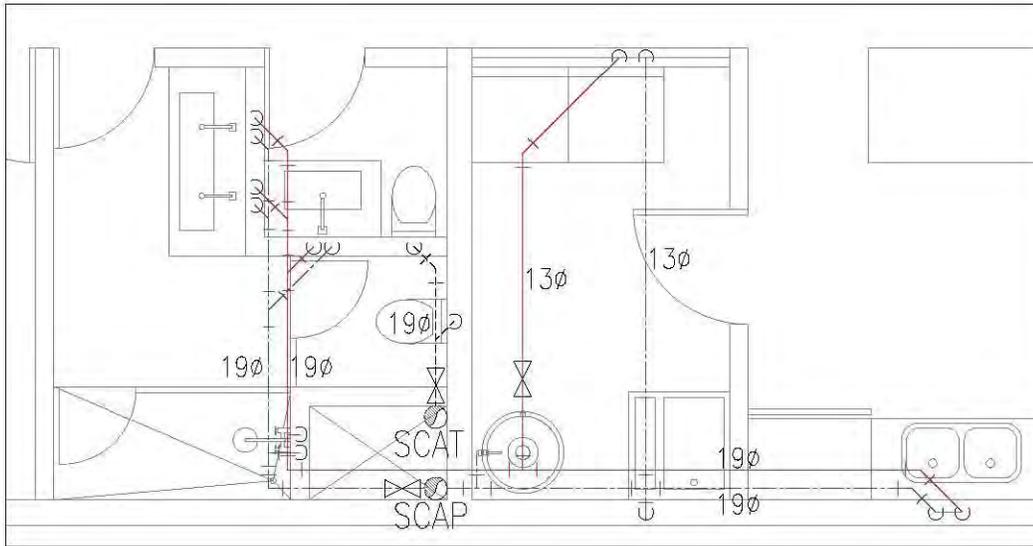
cotas en:

metros

clave:

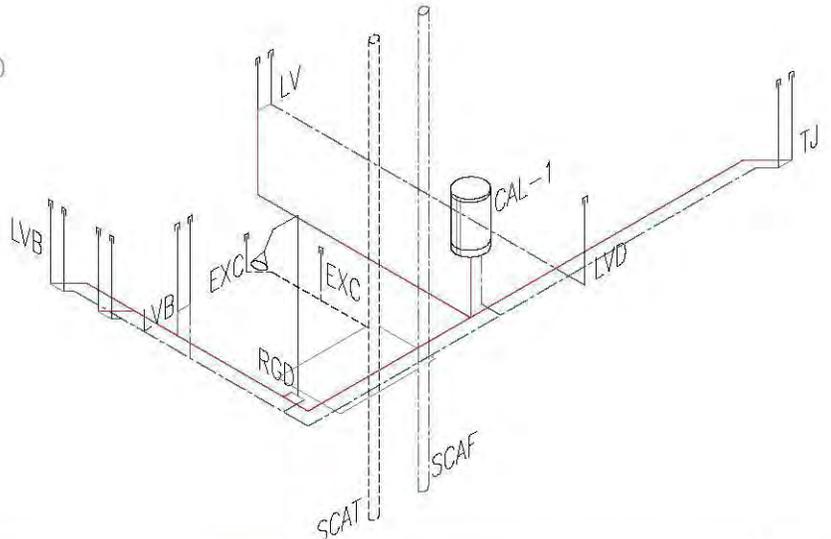
e₃

CRITERIO INSTALACIÓN HIDRÁULICA



PLANTA DEPARTAMENTO TIPO

ISOMÉTRICO



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
instalaciones

simbología:

- Tubería de agua fría
- Tubería de agua caliente
- Tubería de agua tratada
- > Válvula reguladora

CAL-1

SCAF

SCAT

Calentador de agua Mca.
Cal-O-Rex Modelo E-60
Sube columna de agua fría
Sube columna de agua
tratada

escala:

1:25/1:75

cotas en:

metros

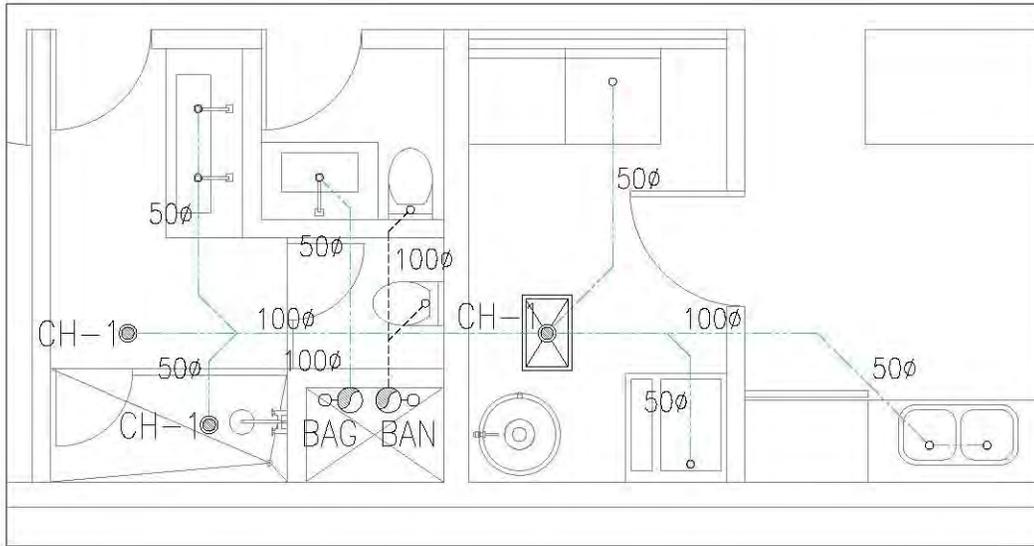
clave:

ih₁

NOTAS: Las medidas de las tuberías están dadas en milímetros.
Las tuberías de alimentación de agua caliente deberán llevar aislamiento térmico tipo Thermaflex de 1/2 pulgada de espesor.

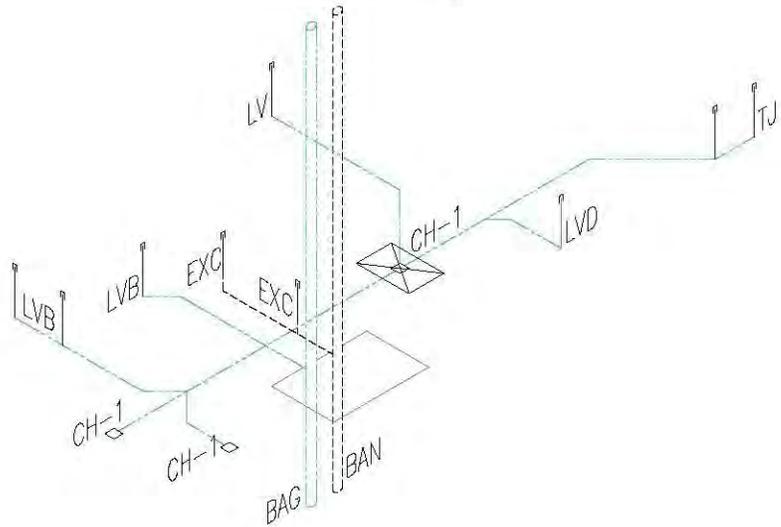
Todas las tuberías deberán llevar una pendiente entre 1 y 2%

CRITERIO INSTALACIÓN SANITARIA



PLANTA DEPARTAMENTO TIPO

ISOMÉTRICO



EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
instalaciones

simbología:

- Tubería de aguas negras de PVC sanitario
- Tubería de aguas grises de PVC sanitario
- Tubería de ventilación de PVC (por plafond)

- BAN Bajada de aguas negras
- BAG Bajada de agua grises
- Registro con coladera
- Coladera mca. Helvex Mod. 282-H

NOTAS: Las medidas de las tuberías están dadas en milímetros.
Todas las tuberías deberán llevar una pendiente del 10%

escala:

1:25/1:75

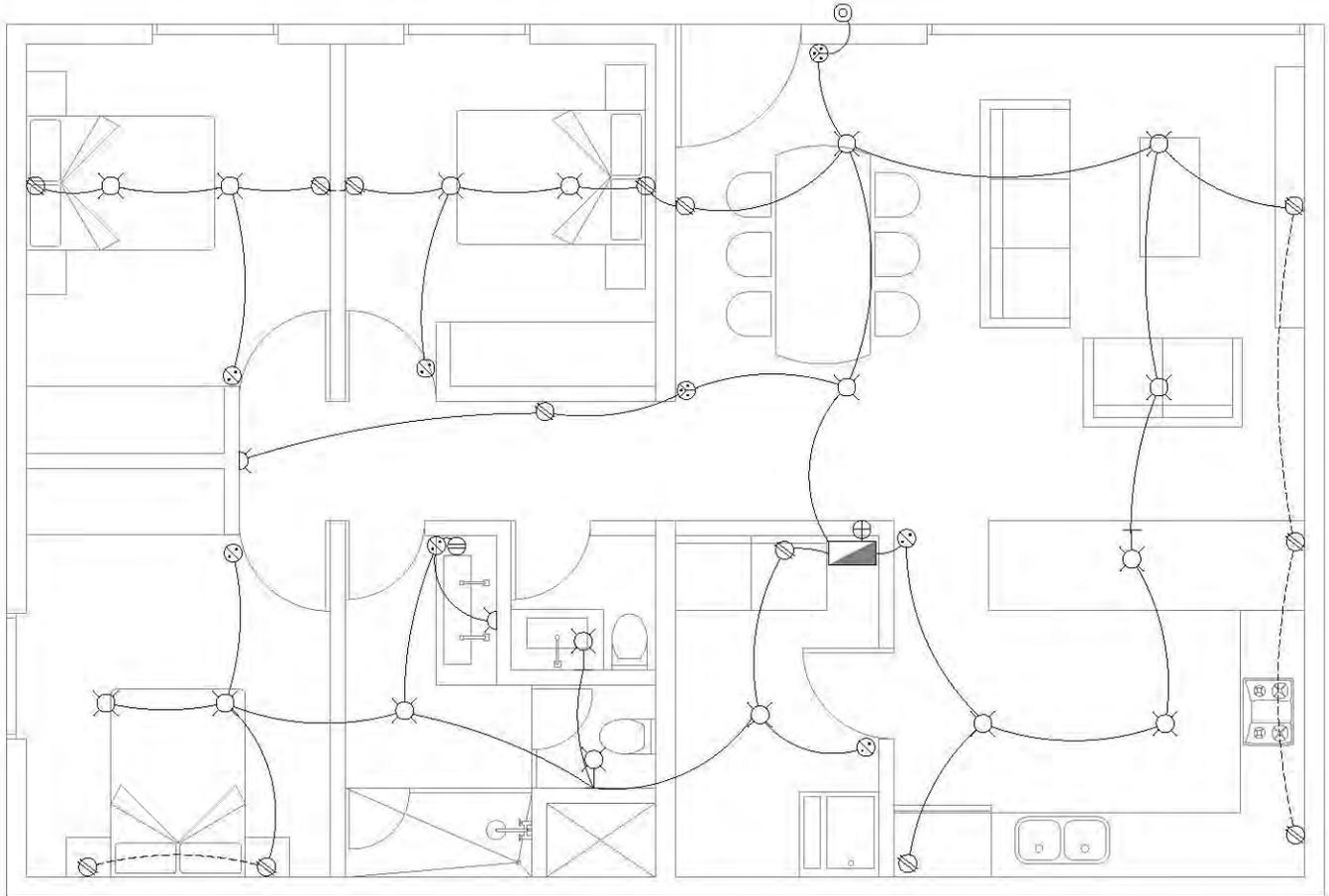
cotas en:

metros

clave:

is₁

CRITERIO INSTALACIÓN ELÉCTRICA



PLANTA DEPARTAMENTO TIPO

EDIFICIO DE VIVIENDA CON COMERCIO
instalaciones

simbología:

- Tubería por muro y techo
- - - - - Tubería por piso
- Tablero de distribución
- ⊕ Tubería sube
- ⊙ Botón de timbre
- ⊗ Salida incandescente de centro

- ⊗ Salida para arbotante interior (spot)
- ⊗ Salida de alumbrado por muro
- ⊗ Apagador de tres vías
- ⊗ Apagador sencillo
- ⊗ Contacto de dos polos
- ⊗ Contacto múltiple

escala:

1:75

cotas en:

metros

clave:

ie₁

Conclusión

El análisis que se realizó del Centro Histórico nos permitió asumir que el mayor patrimonio de este espacio urbano de tan elevado valor simbólico, es el humano. Priorizar la conservación de su vida urbana aún más que la de cualquier patrimonio edificado es un objetivo irrefutable.

Estudiar en este documento la historia de este territorio, fue una tarea indispensable para recordar que el Centro Histórico ha sido constituido por diversas formas urbanas y arquitectónicas que se han sobrepuesto a manera de capas en un espacio urbano en el que precisamente ésta, es una de sus mayores cualidades.

La historia de la conformación del Centro Histórico y el proceso de cambio que vive en la actualidad, así como las problemáticas urbanas de movilidad y vivienda que se viven actualmente en toda la Zona Metropolitana del Valle de México, nos obligan a concebir los procesos urbanos sobre nuevas bases, a explorar diferentes enfoques fundados en un riguroso proceso de investigación que nos permita apreciar la complejidad de este universo.

Generar nuevas ideas acerca de lo que es, y perseguimos que sea, el centro de nuestra Ciudad, representa el reto más interesante de la síntesis integradora de arquitectura, paisaje, diseño urbano y espacio público en nuestro país. Reinventar el Centro no sólo requiere de una aproximación urbana que permita la comprensión de su vida pública ciudadana, sino que son indispensables las propuestas orientadas a la acción. En este sentido, proponer un edificio de vivienda que integre el uso comercial y mixto, representa un acercamiento a este objetivo a perseguir por el diseño urbano de la Ciudad, que ha de cambiar la estrategia de limitarse a proponer usos de suelo hacia la de formular proyectos ejecutables.





La manera en que este documento afronta la intervención en el Centro Histórico es una muestra de la manera en que entendemos la arquitectura el día de hoy: ha dejado de ser la disciplina individualista y escultórica para autocomprenderse como parte del conjunto de la ciudad, que se modela a través de las personas y sus distintas formas de apropiación y que más que una construcción material, es una construcción económica, política y sobretodo, social.

Así, para realizar la propuesta arquitectónica se partió de tomar en cuenta las visiones teóricas de urbanistas y arquitectos, los consensos y estudios que se han elaborado del Centro Histórico, las visiones especializadas y la cotidianeidad de este espacio urbano, así como la conformación de uno de sus barrios desde los puntos de vista urbanos, antropológicos, históricos y arquitectónicos, y del análisis que este Seminario de Titulación suma a esta vasta línea de investigación sobre la que han de basarse las acciones materiales directas.

La finalización de esta propuesta arquitectónica no es más que la respuesta a este proceso y su importancia radica en los problemas urbanos que soluciona y no en las formas que propone.

La respuesta arquitectónica se inscribe dentro de los paradigmas actuales de la arquitectura contemporánea como la sustentabilidad económica, social y ambiental, la accesibilidad, flexibilidad, diversidad y la incorporación de tecnología actual. Así mismo, se ha desarrollado con base en todos los requerimientos que implica intervenir en el Centro Histórico, como una adición de arquitecturas que también requiere a presencia de la arquitectura contemporánea. Sin embargo, el mayor logro de este documento no es el diseño de un objeto arquitectónico en particular, sino el hecho de concretar y materializar –de alguna manera- todas las ideas que emergen del estudio de este modelo de la ciudad posible. Así como, seguir abriendo el camino de las acciones, ideas, análisis y estudios del Centro Histórico cuyo estudio y trato permanente es indispensable para el futuro urbano de la Ciudad.

Fuentes imagenes

1. El modelo del desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana
Fuente: elaboración propia con base en la idea y gráfico de Janoschka en 2002.
2. Plaza de Santo Domingo
Fuente: <http://www.guiadelcentrohistorico.mx>
3. Tenochtitlán según plano de Nuremberg, 1524
Fuente: Garza, Gustavo (coord.), *"La ciudad de México en el fin del segundo milenio"*, México, Colegio de México, 2000, p.96.
4. Plano de distribución de Tenochtitlán
Fuente: Sánchez de Carmona, Manuel, *"Traza y plaza de la Ciudad de México en el siglo XVI"*, México, UAM Azcapotzalco, Tilde Editores, 1989, p.140.
5. La Ciudad de México en 1628 (Plano de Juan Gómez de Trasmonte)
Fuente: Garza, Gustavo (coord.), *op.cit.*, p.105.
6. Plano de Tenochtitlán atribuido a Hernán Cortés
Fuente: Urrutia, Ma. Cristina, *"Ecos de la Conquista"*, México, Ed. Patria, 1992, p.250.
7. Plano general de la Ciudad de México en 1793, levantado por Diego García Conde.
Fuente: Garza, Gustavo (coord.), *op.cit.*, p.113.
8. Vista de la Plaza mayor remodelada por el virrey Revillagigedo.
Fuente: Fototeca "Constantino Reyes-Valerio", Coordinación Nacional de Monumentos Históricos, INAH.
9. Plano general de la Ciudad de México en 1853, realizado por Juan N. Almonte
Fuente: Garza, Gustavo (coord.), *op.cit.*, p.118.

10. Vista aérea de la Ciudad realizada por Casimiro Castro en 1855
Fuente: Herrera Moreno, Ethel y Martínez Ita, "500 planos de la Ciudad de México: 1325-1933", México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, 1992, p.376.
11. Plano de la Ciudad de México en 1910, elaborado por S.G. Vázquez
Fuente: Garza, Gustavo (coord.), *op.cit.*, p.119.
12. Explosión demográfica en la Ciudad de México
Fuente: elaboración propia.
13. Incremento de población en la Ciudad y el despoblamiento del Centro.
Fuente: elaboración propia.
14. Descenso de población en la zona central y explosión demográfica en el resto de la Ciudad y el Estado de México.
Fuente: elaboración propia
15. Tres programas parciales en el Centro Histórico de la Ciudad de México.
Fuente: Garza, Gustavo (coord.), *op.cit.*, México, Colegio de México, 2000, p.135.
16. Lotes con uso habitacional actual/Zonas habitacionales
Fuente: Plan Integral de Manejo 2011-2016
17. Lotes con posibilidad de uso habitacional
Fuente: Plan Integral de Manejo 2011-2016
18. Gráficas sobre la demanda de vivienda en el Centro Histórico
Fuente: Resultados de encuesta realizada en 2010 publicada en el Plan Integral de Manejo 2011-2016
19. Incremento de la población total del perímetro A
Fuente: elaboración propia con base en el Plan Integral de Manejo 2011-2016

20. Ubicación de la zona de estudio en diagnósticos urbanos del Plan de manejo 2011

Fuente: elaboración propia con base en el Plan Integral de Manejo 20011-2016

21. Plantas arquitectónicas del Colegio de las Vizcaínas

Fuente: Lombardo de Ruiz, Sonia, "*Plaza de las Vizcaínas*", México, INAH-Departamento de Monumentos Coloniales, 1970, p.42

Bibliografía

Barros, Cristina, *El Centro Histórico ayer, hoy y mañana*, México, Instituto Nacional de Antropología e Historia: Departamento del Distrito Federal, 1997.

Borja, Jordi, *La ciudad conquistada*, Madrid, Alianza-Ensayo, 2003.

Borja, Jordi, et.al., *Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México*, vol.1, México, UNAM, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, 2010.

Borja, Jordi y Muxí, Zaida, *Espacio público, ciudad y ciudadanía*, Barcelona, Electa, 2003.

Carrión, Fernando (ed.), *Los centros históricos en América Latina y el Caribe*, Quito, FLACSO Sede Ecuador, 2001.

Carrión, Fernando y Hanley, Lisa (eds.), *Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable*, Quito, FLACSO Sede Ecuador, 2005.

Celorio, Gonzalo, *México, ciudad de papel*, 2ª edición, México, Tusquets Editores, 1998.

Cervantes de Salazar, Francisco, *México en 1554*, 8ª edición, México, Ed. Porrúa, 2000.

Chafón Olmos, Carlos (coord.), *Historia de la Arquitectura y Urbanismo Mexicanos. El periodo virreinal*, México, UNAM, Facultad de Arquitectura, FCE, 1998.

Ciardini, F. y Falini, P. (eds.), *Los centros históricos. Política urbanística y programas de actuación*, Barcelona, Gustavo Gili, 1983.

Coulomb Bosc, René, Esquivel Hernández, María Teresa y Ponce Ser-nicharo, Gabriela (coords.), *Hábitat y centralidad en México: un desafío sustentable*, México, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, 2012.

Covarrubias Gaitán, Francisco, (et.al.), *VII Encuentro Internacional de Revitalización de Centros Históricos. La arquitectura de hoy, entre la ciudad histórica y la actual*, México, Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo, INAH, 2009.

Cruickshank García, Gerardo, *Proyecto Lago de Texcoco: rescate hidro-ecológico*, México, Comisión Nacional del Agua, 1998.

De Viera, Juan, *Breve y compendiosa narración de la ciudad de México*, México, Instituto Mora, 1992.

Díaz del Castillo, Bernal, *Historia Verdadera de la Conquista de la Nueva España*, México, Porrúa. 1955.

Espinoza López, Enrique, *Ciudad de México. Compendio cronológico de su desarrollo urbano 1521-2000*, México, Instituto Politécnico Nacional, 2003.

Fernández Christlieb, Federico, *Europa y el urbanismo neoclásico en la Ciudad de México. Antecedentes y esplendores*, México, Plaza y Valdés, Instituto de Geografía UNAM, 2000.

Gallo, Rubén (ant.), *México DF: Lectura para paseantes*, España, Turner Publicaciones, 2005.

Gante, Pablo C. de, *La Arquitectura de México en el siglo XVI*, México, Porrúa, 1954.

Garritz, Amaya (coord.), *Los vascos en las regiones de México: siglos XVI a XX*, México, UNAM-Instituto de Investigaciones Históricas, Eusko Jaurilaritza-Gobierno Vasco-Departamento de Cultura, Instituto Vasco Mexicano de Desarrollo, 1996.

Garza, Gustavo, *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, México, Colegio de México, Gobierno del Distrito Federal, 2000.

Herrasti Aguirre, María Luisa y Zamudio Castro, Imelda, *Una mirada por el Barrio de las Vizcaínas*, México, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, UAM-Unidad Xochimilco, 1999.

Herrera Moreno, Ethel y Martínez de Ita, Concepción, *500 planos de la Ciudad de México: 1325-1933*, México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, 1992.

INAH, *Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles: Centro Histórico, Perímetro A*, México, INAH- Dirección de Monumentos Históricos, 1998

Kirschenmann, Jörg C., *Vivienda y espacio público. Rehabilitación urbana y crecimiento de la ciudad*, Barcelona, Gustavo Gili, 1985.

Legorreta, Jorge (coord.), *La Ciudad de México a debate*, México, Universidad Autónoma Metropolitana, Eón, 1949.

Legorreta, Jorge (coord.), *Ríos, lagos y manantiales del Valle de México, México*, Universidad Autónoma Metropolitana, Secretaría del Medio Ambiente, 2009.

Lenz, Hans, *México-Tenochtitlán, ciudad lacustre. Según el relato de sus cronistas*, México, Ed. Miguel Ángel Porrúa, 1991.

Lombardo de Ruiz, Sonia, *Plaza de las Vizcaínas*, México, INAH-Departamento de Monumentos Coloniales, 1970.

Monnet, Jérôme, *Usos e imágenes del centro histórico de la ciudad de México*, México, Departamento del Distrito Federal, Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, 1995.

Montaner, Josep Maria, Muxí, Zaida y Falagán, David H., *Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI*, España, Fundación Politécnica de Cataluña, Universidad Politécnica de Cataluña, 2011.

Montaner, Josep y Muxí, Zaida, *Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI*, Bogotá, 2010. Disponible en: <http://dearq.uniandes.edu.co>

Muriel, Josefina, *Vascos en México y su Colegio de las Vizcaínas, México*, UNAM-Instituto de Investigaciones Estéticas, Instituto de Investigaciones Históricas, Cigarros la Tabacalera Mexicana, 1987.

Muxí, Zaida, *La arquitectura de la ciudad global*, Barcelona, Ed. Nobuko, 2009.

Novo, Salvador (comp.), *Seis siglos de la ciudad de México*, México, Fondo de Cultura Económica, 1982.

Obregón, Gonzalo, *El Real Colegio de San Ignacio de México: Las Vizcaínas*, México, Colegio de México, 1949.

Romero, Héctor Manuel (dir.), Candelas Hermosillo, Rosa Elena (coord.), *Centro Histórico de la Ciudad de México: Inventario Arquitectónico e Histórico*, México, Delegación Cuauhtémoc, 1982.

Sánchez de Carmona, Manuel, *Traza y plaza de la ciudad de México en el siglo XVI*, México, UAM-Azcapotzalco, Tilde Editores, 1989.

Tovar de Teresa, Guillermo, *La Ciudad de los Palacios: Crónica de un patrimonio perdido*, México, Fundación Cultural Televisa, Espejo de Obsidiana Ediciones, 1990.

Urrutia, Ma. Cristina y Libura, Krystyna, *Ecos de la Conquista*, México, Editorial Patria, 1992.

Vergara, Abilio (coord.), *La ciudad desde sus lugares. Trece ventanas etnográficas para una metrópoli*, México, Conaculta-UAM, 2001.

Wildner, Kathrin, *La plaza mayor, ¿centro de la metrópoli? Etnografía del zócalo de la ciudad de México*, UAM, México, 2005.

TESIS

De Ptaff Léga, Janine, Gállego Cuesta, Blanca y Vázquez Carrasco, Aída, *Estudio patológico de las fachadas del Centro Histórico de la Ciudad de México*, (Proyecto final de carrera Arquitectura técnica/Ingeniería de la Edificación), México, UNAM-UPC, 2010.

García López Isaura Cecilia, *Acercamiento a la construcción simbólica del espacio urbano, en el sector Vizcaínas del Centro Histórico de la Ciudad de México*, (Tesis de maestría en antropología social), México, ENAH División de Posgrado, 2006.

Sauer Vera, Ilitia Angélica, *Rehabilitación de espacios abiertos públicos del Centro Histórico de la Ciudad de México. Espacios históricos del Barrio de San Juan Moyotlán*, (Tesis de Licenciatura en arquitectura), México, UNAM, 2002.

REVISTAS

Poniatowska, Elena, *Ritos y Retos del Centro Histórico*, Año X-Núm.58, Julio, 2010.

Rojas Rabiela, Teresa (et.al.), "Lagos del Valle de México", *Arqueología Mexicana*, Vol. XII-Núm.68, Julio-Agosto, 2004.

WEB

Cuenca, Alberto, *"Buscan rescatar la Plaza de las Vizcaínas"*, El Universal en línea, publicado el 5 de diciembre de 1999. Disponible en: <http://www.eluniversal.com.mx/ciudad/5181.html>

Garza, Ricardo, *"Corredor peatonal Madero"*, Nueva Guía del Centro Histórico de México en línea, publicado el 4 de diciembre de 2012. Disponible en: <http://www.guiadelcentrohistorico.mx/recuperación/571>

Graza, Ricardo y Vargas, Marcela, *"Corredor peatonal cultural Regina"*, Nueva Guía del Centro Histórico de México en línea, publicado el 17 de abril de 2012. Disponible en: <http://www.guiadelcentrohistorico.mx/recuperación/573>

Transeúnte, *"Una 'relación' de las plazas públicas del Centro Histórico"* (en línea), publicado 25 de noviembre de 2009. Disponible en: <http://transeunte.org/2009/11/25/una-relacion-de-las-plazas-publicas-del-centro-historico/>

Transeúnte, *"Tiene impacto positivo cierre de Madero"* (en línea), publicado 25 de agosto de 2009. Disponible en: <http://transeunte.org/2009/08/25/tiene-impacto-positivo-cierre-de-madero/>

Velázquez Chico, Luis, *"La IP crucial para el Centro Histórico"* (en línea), publicado el 4 de octubre de 2011. Disponible en: <http://www.obrasweb.mx/vivienda/2011/10/03/la-ip-crucial-para-el-centro-historico-del-df>

"Del Centro a la Ciudad. Guía de Movilidad" (en línea), GDF, Autoridad del Centro Histórico, Disponible en: <http://www.autoridadcentrohistorico.df.gob.mx/index.php/guia-de-movilidad>

"Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México (2011-2016)", México, Gaceta Oficial del Distrito Federal, GDF, 2011. Disponible en: <http://www.centrohistorico.df.gob.mx>

"Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico", Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos A.C. Disponible en: <http://www.cenvi.org.mx/progparch.htm>

“Reglas de Operación del Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México”, Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, 2007. Disponible en: <http://www.centrohistorico.df.gob.mx>

<http://www.guiadelcentrohistorico.mx/kmcero>

<http://www.autoridadcentrohistorico.df.gob.mx>

<http://www.vivirenelecentro.com.mx>

