



**Universidad Nacional Autónoma de México  
Facultad de Arquitectura  
Taller Max Cetto**

**Cascarones Urbanos: La oportunidad de reciclaje.  
Caso de estudio: Atlampa, Ciudad de México**

Tesis que para obtener el grado de arquitecta presenta:  
**Biniza Ortega Muñoz**

Asesores:  
Arq. Auribel Villa Avendaño  
Arq. Ricardo Pinelo Nava  
M. en Arq. Reynaldo Esperanza Castro

Ciudad Universitaria, Ciudad de México. Octubre, 2017.



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.



A mis padres

Por el apoyo incondicional en cada etapa de mi vida, en las buenas, en las malas y en las peores, siempre alentando mis sueños aun cuando parecen imposibles. Por la motivación constante, porque aun estando en el suelo siempre me han ayudado a levantarme y a seguir adelante con la frente en alto. Pero sobre todo por el ejemplo, pues no existe mejor modelo a seguir que el de dos grandes personas con tanto amor hacia la vida.

A Sam

Por ser mi eterno cómplice y amigo, que con esa manera tan particular de ser, me has apoyado para seguir creciendo día a día. Por ser mi compa desde la cuna, mi hermanito.

A Erik

Por estar desde el inicio de este ciclo y alentarme siempre a ir más lejos. Por esas desveladas haciendo entregas y por los años en que fuimos un mismo equipo. Por empujarme a crecer personal y profesionalmente y por demostrarme que siempre se puede ir por más. Por ser mi colega y mi compañero. Por el monton de historias que tenemos, y por las que aun nos faltan por contar.

A mi familia

A aquella con la que nací y también a aquella que con el tiempo se ha ido formando. A Karen y a los cachorros, por ser parte de la misma y acompañarme en una infinidad de aventuras.

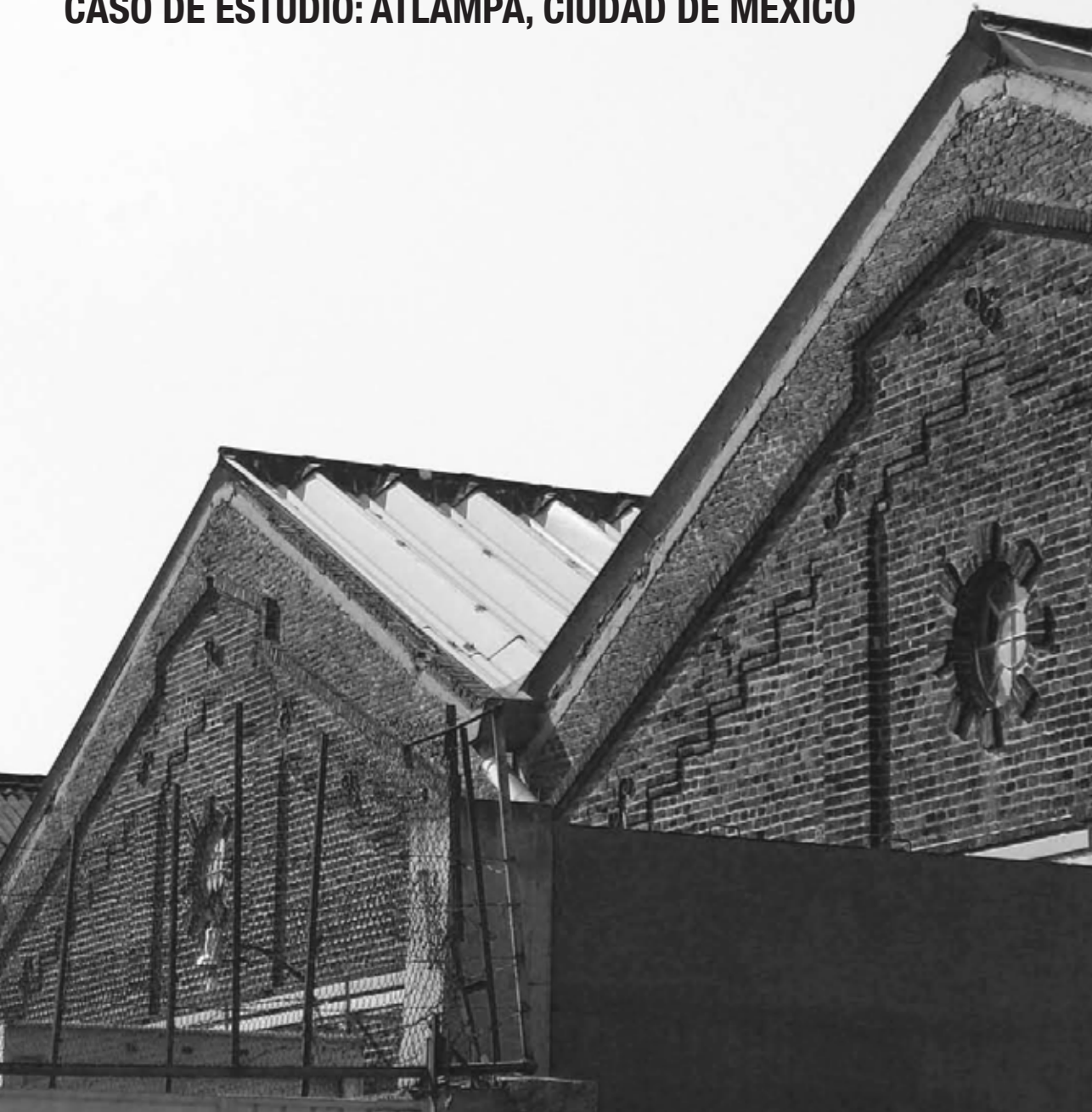
A la UNAM

Por darme la oportunidad de desempeñarme académicamente, obligándome siempre a dar lo mejor de mi. Por darme esa visión integral y humanística del mundo como miembro de una sociedad y no como un ente aparte. Por brindarme las herramientas para convertirme en profesionista, siempre comprometida con su gente y con su país, porque por mi raza, hablará el espíritu.



# Cascarones Urbanos: Oportunidad de reciclaje

CASO DE ESTUDIO: ATLAMPA, CIUDAD DE MÉXICO





# ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	11
ANTECEDENTES	19
El surgimiento de la industria	21
BARRIOS OBREROS	25
La Fama Montañesa	25
Fábrica de papel Loreto	27
Colonia Atlampa	28
EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD	33
ATLAMPA	43
El sitio	45
Vialidades	50
Usos	54
Vivienda	58
Industria	64
EULALIA GUZMAN 168	71
Estado Actual	74
Materiales	77
Propuesta	81
Análogos	97
SESC Pompeia	99
El Poblenou	102
Vapor Lull	106
Passatge del Sucre	108
PROYECTO ARQUITECTÓNICO	112
Vivienda	123
Vivienda de transición	125
Loft	139
Comercio	149
CEO	151
CONCLUSIONES	157
BIBLIOGRAFÍA	159





# PRÓLOGO

Todo parte de un principio, y en este caso el principio es parte del final.

Al llegar a mi último año de licenciatura, después de regresar del Intercambio Académico que realicé en la Universidad de São Paulo, en Brasil, me encuentro con la pregunta que resume los últimos cuatro años de mi vida escolar: ¿Cuál va a ser mi tema de tesis?

No tenía idea de cual sería dicho tema, pero si de algo tenía certeza era de que este trabajo lo enfocaría a algo más que solo la resolución de un edificio. Como habitante de la Ciudad de México y como Universitaria, considero que la situación actual de la misma debe ser la prioridad de cada alumno. Claro, no todos pensamos de la misma manera, pero sé que de alguna manera puedo contribuir con éste trabajo, ya sea con un modelo replicable o con una simple reflexión sobre el tema de los “cascarones urbanos”, pero definitivamente es un tema que me interesa evidenciar.

La experiencia de vivir en la parte sur del continente fue parteaguas para decidir el tema de éste trabajo. La dinámica que tiene la ciudad paulista es similar a la de la Ciudad de México, su extensión es enorme y el caos vial es impresionante, sin embargo existe una diferencia, en São Paulo tienen mucha presencia los movimientos ocupacionales. La manera en que las personas se apropian de los edificios abandonados que existen en la zona centro de la ciudad es admirable. A pesar de que no creo que sea la mejor manera de hacerlo, aparentemente es la única manera de hacerlo debido a las condiciones del país.

Los diversos factores que impulsan estos movimientos son temas en los que no voy a ahondar en este trabajo, pues para ello se necesitaría hacer otra tesis, pero considero que es importante mencionar esta condición ya que fue determinante para mi decisión. Por lo que logré percibir en



Ocupación del edificio Mauá en Sao Paulo, Brasil. Foto de Lucas Valim para trabajo académico en FAU-USP.

mi estadía, São Paulo es motor económico de Brasil, la construcción de edificios para alojar las actividades económicas y el desplazamiento de la vivienda hacia las afueras ha sido la forma en que ha ido creciendo la ciudad, muy parecido a lo que ocurre aquí. La diferencia está en que sus habitantes, en lugar de aceptar el desplazamiento, se están apropiando de los edificios abandonados en la zona centro de la ciudad de manera ilegal. Irrumpen en las instalaciones y se establecen dentro del edificio, son grupos organizados que defienden la idea de que las zonas habitacionales de la ciudad deben estar dentro de ella y no a las afueras como un anexo de la misma, y en eso estoy totalmente de acuerdo.

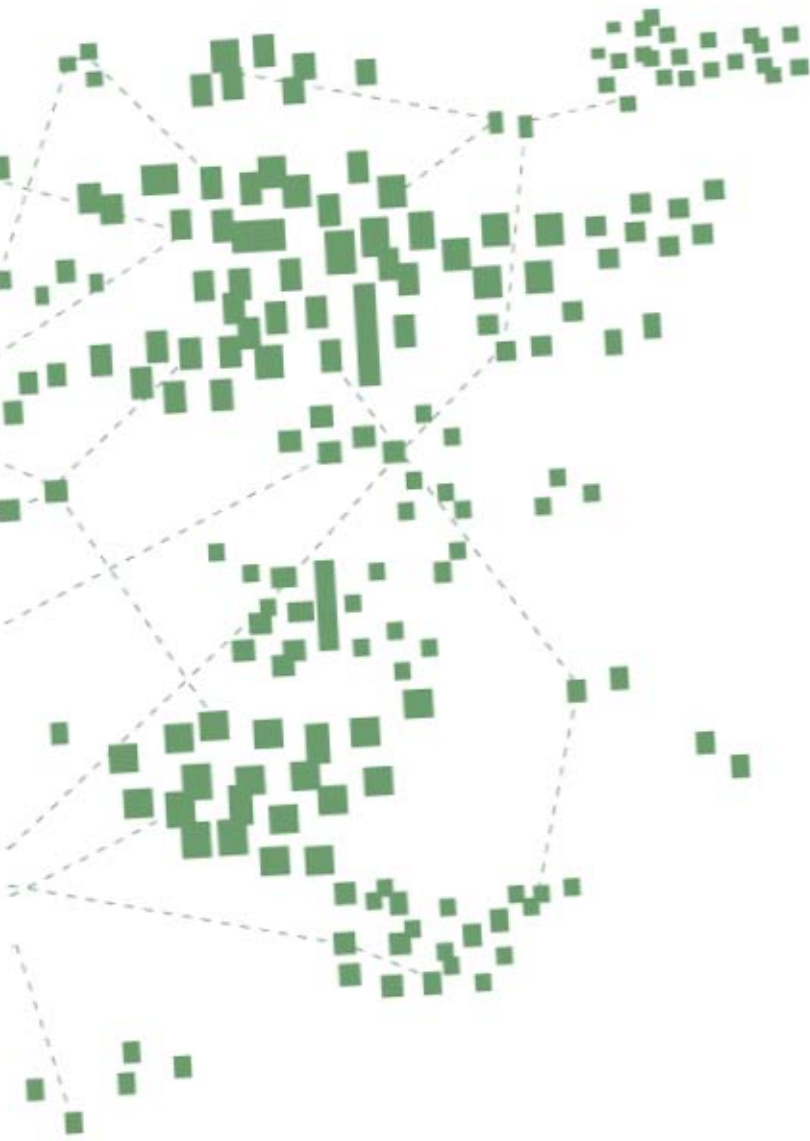
El número de edificios abandonados que existen dentro del territorio paulista es tan alarmante como la sobrepoblación en las favelas, por lo que las personas se movilizan y se apoderan de los espacios sin utilizar adecuándolos a sus necesidades y protegiéndose unos a otros de posibles desalojos por parte de las autoridades municipales.

De aquí la idea que adopto de reutilizar los edificios abandonados de la ciudad, no de manera ilegal como lo hacen en São Paulo o como aquí en la ciudad lo hacen las Asambleas de Barrio, al contrario, busco hacerlo de la manera más legal y beneficiosa para ambas partes, tanto para el propietario como para el habitante.

Biniza Ortega Muñoz  
2017



Esquema de Reyes Gallegos para el Foro la Ciudad Viva en 2007 en Andalucía.



# INTRODUCCIÓN



Las transformaciones sociales, culturales y políticas que trajo consigo el crecimiento económico de México fueron determinantes para que nuestro país pasara de ser una nación rural a un completo dominio de lo urbano durante el siglo XX. La centralización de las actividades económicas en la capital del país y su crecimiento demográfico han llevado a la Ciudad de México a ser una de las ciudades más grandes del mundo, y por lo mismo una de las más problemáticas.

El crecimiento demográfico desmedido en la década de 1970, la proliferación de suburbios en la Zona Metropolitana del Valle de México y el desplazamiento del uso habitacional hacia la periferia impulsaron la expansión de la mancha urbana, que con la ayuda de las inmobiliarias y constructoras sigue en constante crecimiento sin reparar en los daños ambientales, sociales y económicos que genera este tipo de modelo de urbanización.

Y sin embargo, existen espacios remanentes en el interior de la ciudad, espacios que podrían absorber parte de éste crecimiento. Por espacios remanentes me refiero a todos aquellos espacios que quedaron sin ocupar en el proceso de conformación de la ciudad, la Real Academia Española define el término remanente como aquello que queda de algo, en este caso lo que queda del territorio sin utilizar; o los espacios que estaban destinados para un fin que al cambiar los usos y las actividades del contexto inmediato perdieron su utilidad, llevándolos al abandono total o parcial. Estos espacios desprovistos de función, como los cataloga Gilles Clement en su “Manifiesto del tercer Paisaje”, pueden ser la *porción derivada de una obra mayor o bien ser la resultante de la transformación destructiva originada por diversos factores con el paso del tiempo*<sup>1</sup>.

Los relingos urbanos, los bajo puentes, los edificios abandonados, los estacionamientos en desuso, son ejemplos de espacios remanentes ya que son lo que queda después de un proceso de transformación espacial. Son sitios desaprovechados que en conjunto representan un gran porcentaje del área y que pueden ser una posibilidad para frenar el crecimiento desmedido de la mancha urbana.

1 De la Concha, Claudio Curzio. El origen y las características de los fragmentos urbano-políticos residuales. Cuadernos Geográficos Vol. 42, 2008. Edit. CSIC



Para este trabajo mi interés se centra en una tipología de estos espacios a la que denominé “cascarones urbanos”, refiriéndome a la oportunidad de utilizar el espacio que se genera dentro de los edificios abandonados; su estructura representa un contenedor que al estar en desuso se convierte en un cascarón dentro del cual se pueden generar nuevos usos, y en el caso específico de los edificios industriales, que generalmente se componen de una planta libre y grandes alturas, la oportunidad que presentan es mayor. En este punto es en donde surge la gran pregunta, ¿Por qué reutilizar un edificio viejo y no demolerlo y construir uno nuevo? Ciertamente es que al tener un terreno vacío las posibilidades en materia de construcción son muchas, se puede diseñar cada espacio con base en un programa arquitectónico completamente nuevo, sin embargo defiendo la idea de la reutilización, sobre todo en este tipo de inmuebles, que si bien no son parte del patrimonio protegido por el INBA, tienen un valor histórico importante, además de que, al ser edificios ya consolidados, cuentan con todos los servicios de infraestructura necesarios para habitarlos.

En la Ciudad de México, como en otras ciudades, la Revolución Industrial dejó varios edificios como testigos de su paso, vestigios que actualmente distan mucho de lo que representaban en el siglo XIX y que permanecen únicamente como testimonio de la historia del país, algunos aún en uso albergan pequeñas maquiladoras o empaquetadoras de productos. Sin embargo existen otros que están en estado de total o parcial abandono a pesar de encontrarse en buenas condiciones para su uso. Es decir, que no tienen fallas estructurales y que cuentan con la infraestructura necesaria para su reactivación.

Es el caso de la zona de estudio que presento en este trabajo, la colonia Atlampa. A pesar de su excelente ubicación y de la relación que tiene con el centro de la ciudad, permanece en un estado de aislamiento debido quizás a que se encuentra rodeada por las vías del tren y avenidas de alto flujo vehicular, como el Eje 2 Norte y Avenida Insurgentes, que en vez de integrar

a la colonia al tejido urbano la desconecta y al mismo tiempo la fragmenta. Es probable que esta condición no haya permitido que la colonia formara parte de la traza urbana que la rodea ni que tuviera el mismo crecimiento, aunado a esto, la gran cantidad de inmuebles industriales que permanecen sin cambiar de uso evitan que la colonia tenga alguna modificación en su morfología.

El enfoque principal de éste trabajo es el análisis del potencial de estos cascarones urbanos y el impacto que pueden llegar a tener si se aprovechan para absorber la demanda de espacios que ocasionan que la mancha urbana se siga expandiendo y así intentar frenar un poco su crecimiento, así como las dificultades que supone el regenerar un espacio como éste e identificar las bases de un posible modelo de intervención.

Para esto hago una breve descripción del surgimiento de la Industria y de los barrios obreros en la Ciudad de México así como un análisis histórico sobre el crecimiento de la ciudad y los factores que han influido en la conformación de la misma desde el ámbito de la producción industrial, así como un análisis del espacio urbano para entender la condición en la que se encuentra actualmente la colonia dentro del contexto de la Zona Metropolitana del Valle de México. De igual modo presento ejemplos de edificios industriales que han sido reutilizados en otros países, algunos con otro tipo de actividades, con el fin de resaltar elementos característicos que se pueden utilizar en la propuesta arquitectónica con que concluye éste trabajo.

La colonia Atlampa ha sido analizada por un buen número de tesis. En la biblioteca de la UNAM<sup>2</sup> se encuentran 22 documentos que abordan el tema con diferentes enfoques, aunque la mayoría de los casos se mantienen sobre dos grandes ejes, el de la vivienda y el del equipamiento cultural, la primera es de 1988 y desde entonces se habla de la vivienda de interés social, de centros culturales y en las tesis más recientes aparece el

2 <http://bc.unam.mx/>

término gentrificación, sin embargo la colonia se mantiene en las mismas condiciones. Hay dos tesis en específico que contienen un análisis detallado sobre la colonia en cuanto a su historia y su estado actual, una es de la arquitecta Yumari Pérez Ramos y su tesis de maestría que lleva por nombre Patrimonio industrial de principios del siglo XX en Atlampa, Ciudad de México: es bodegas de granos La Castellana del año 2011 y el otro del arquitecto Abraham Ponce Urzúa que lleva por título Reutilización del patrimonio histórico industrial: FARO Atlampa del año 2012, de las cuales recabé información, misma que fue corroborada con visitas de sitio y con consultas en fuentes bibliográficas.

El análisis del espacio urbano tiene como objetivo identificar los factores que determinan la dinámica social. Uno de los objetivos de hacer ciudad es que ésta se viva y que cada espacio existente cumpla con las condiciones de habitabilidad que fomenten y permitan realizar las actividades cotidianas de sus residentes. En el caso de la colonia Atlampa existen varios factores que influyen en su conformación urbana y su funcionamiento, las vialidades, la conectividad, los usos de suelo, el equipamiento existente y el contexto inmediato son los elementos que rigen la manera en que funciona la zona, por lo que considero que es importante mencionarlos y hacer una breve reflexión sobre ellos.

El compilado de información de la colonia es desde un punto de vista urbano, las vialidades, los usos, la tipología de vivienda y el estado en que se encuentran las edificaciones son algunos de los elementos que consideré a la hora de hacer la selección de la información y con ayuda de algunos análogos concluyo en una propuesta conceptual para perfilar posibles opciones de cómo aprovechar un “casarón urbano” valorando los elementos que conviene conservar de éste y los que no, así como buscar y valorar posibles soluciones a las dificultades y aprovechar las ventajas que este tipo de intervención comparece .

Mi principal interés en el reciclaje desde un enfoque de cascarón urbano es entender que la reutilización de un edificio no sólo se trata de la preservación de la memoria como elemento tangible, sino del aprovechamiento de la edificación y su espacialidad, el aprovechamiento de materiales y estructuras existentes y la respuesta al entorno urbano. La memoria, como la define Daniel Libeskind, es “la dimensión fundamental de la arquitectura, no es para nada una nota al pie, es lo que prepara el escenario para conectar el pasado con el presente y el futuro”, y para preservar la memoria no es necesario mantener una ruina como simple objeto estético que conforma el pasaje urbano. Por ello, para definir una estrategia de intervención realicé un análisis morfológico del edificio, para valorar los elementos que permanecerán y los que no; buscando siempre que la composición de la imagen urbana sea un puente entre la preexistencia y la nueva edificación tratando de sacar el mayor provecho a los que ya está construido.

La conclusión de éste trabajo es materializada en una propuesta conceptual que responde a las necesidades identificadas previamente en el análisis urbano. El edificio pretende dinamizar la zona y proponer al conjunto como detonante para una futura redensificación de la misma. [La vivienda es la causa principal por la cual se sigue expandiendo la mancha urbana, por lo que el uso habitacional es el punto medular de la propuesta, intentando evitar que la vivienda expulse a la población rediente]. La propuesta de mezclar los usos permitirá dotar de equipamiento a la zona, que actualmente no tiene debido a su carácter industrial, además de que los ingresos que generen otros usos son una alternativa para cubrir el elevado precio del suelo intraurbano, que es uno de los factores que propicia la urbanización de las periferias.

La oportunidad que el reciclaje urbano presenta se expone en las conclusiones. El hecho de tener un espacio construido inmerso en una zona ya conformada para sus habitantes nos permite insertar aquello de lo que carece la zona para mejorar e integrar las actividades de los habitantes.



# ANTECEDENTES





## EL SURGIMIENTO DE LA INDUSTRIA

José C. Valadés escribe en *El nacimiento de una industria mexicana* que, a pesar de que México era considerado como un país rico en materia prima el desarrollo fabril tardó en establecerse como Industria. La condición nacional de pueblo eminentemente rural que tenía el país tras la culminación de la Guerra de Independencia y la oposición que había en el país a permitir la entrada del capital extranjero frenaron el desarrollo Industrial.

La instalación de la primera manufactura de algodón fue en el año de 1830<sup>3</sup>, tras las negociaciones de Lucas Alamán para conseguir inversiones extranjeras y con ello aseguró la inmigración de capitales extranjeros, posteriormente fundó el Banco de Avío y la industria de hilados y tejidos empezó a rehacerse después de haber colapsado tras la Guerra de Independencia. Quince años bastaron para que el ramo textil se estableciera formalmente y para 1845 se producían ceca de medio millón de piezas de manta al año. Este progreso fabril detonó un aumento en el número de consumidores, lo que llevó a pensar a la gente ilustrada que el país necesitaba abandonar la agricultura para dedicarse a la manufactura fabril<sup>4</sup>.

Con la inserción de México en el mercado internacional y la construcción de los ferrocarriles la industria manufacturera tuvo oportunidad de expandirse a finales del siglo XIX, lo que detonó la conformación de la Ciudad de México del Siglo XX con la aparición de una nueva clase social, la clase obrera.

3 Valadés, José C. *El nacimiento de una industria mexicana*. Estudios de Historia Moderna y Contemporánea de México. Vol. 4. 1972. Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de Investigaciones Históricas.

4 Idem.





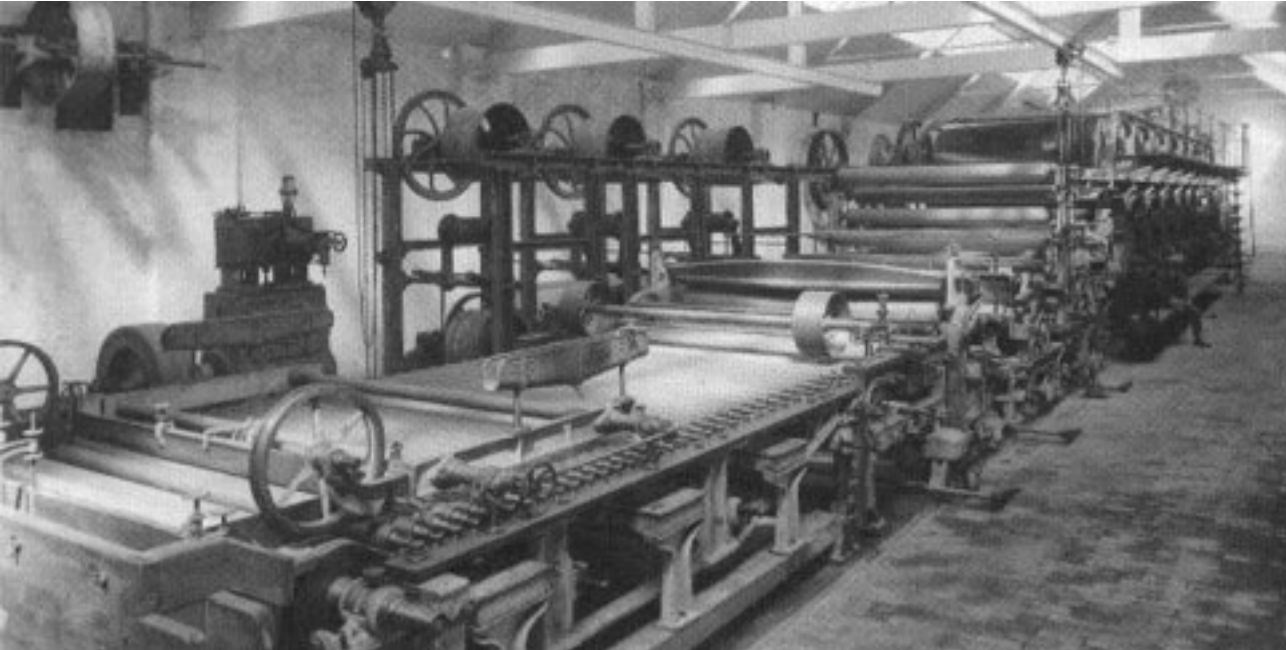
“Obreros” Imagen tomada de *El mundo ilustrado*. México, 1903

El recurso humano y las características geográficas del suelo son las principales determinantes para la localización de la industria. Del mismo modo, establecer una comunicación constante entre los principales puntos de exportación e importación de materias primas y productos industrializados fue fundamental para el establecimiento de la misma, lo que explica el por qué encontramos varios asentamientos en las zonas aledañas a garitas, estaciones y terminales del mismo.

A pesar del crecimiento de la producción en la primera década del siglo XX, las condiciones en que se encontraban los recursos humanos eran precarias. La explotación laboral y los salarios extremadamente bajos, aunado a las deudas interminables que generaban las tiendas de raya provocaron el descontento de los trabajadores, llevando así al movimiento de la Revolución en el año de 1910 y con la salida de Porfirio Díaz del poder la decadencia de la industria toma lugar. No es sino hasta el periodo de la Segunda Guerra Mundial que la industria de los hilados y tejidos al no tener competencia tanto en el mercado interno como en el externo se vio favorecida.<sup>5</sup>

Además de las industrias fabriles se establecieron también fábricas de aceites, de aguas minerales, de zapatos, de ácidos, de alcoholes,

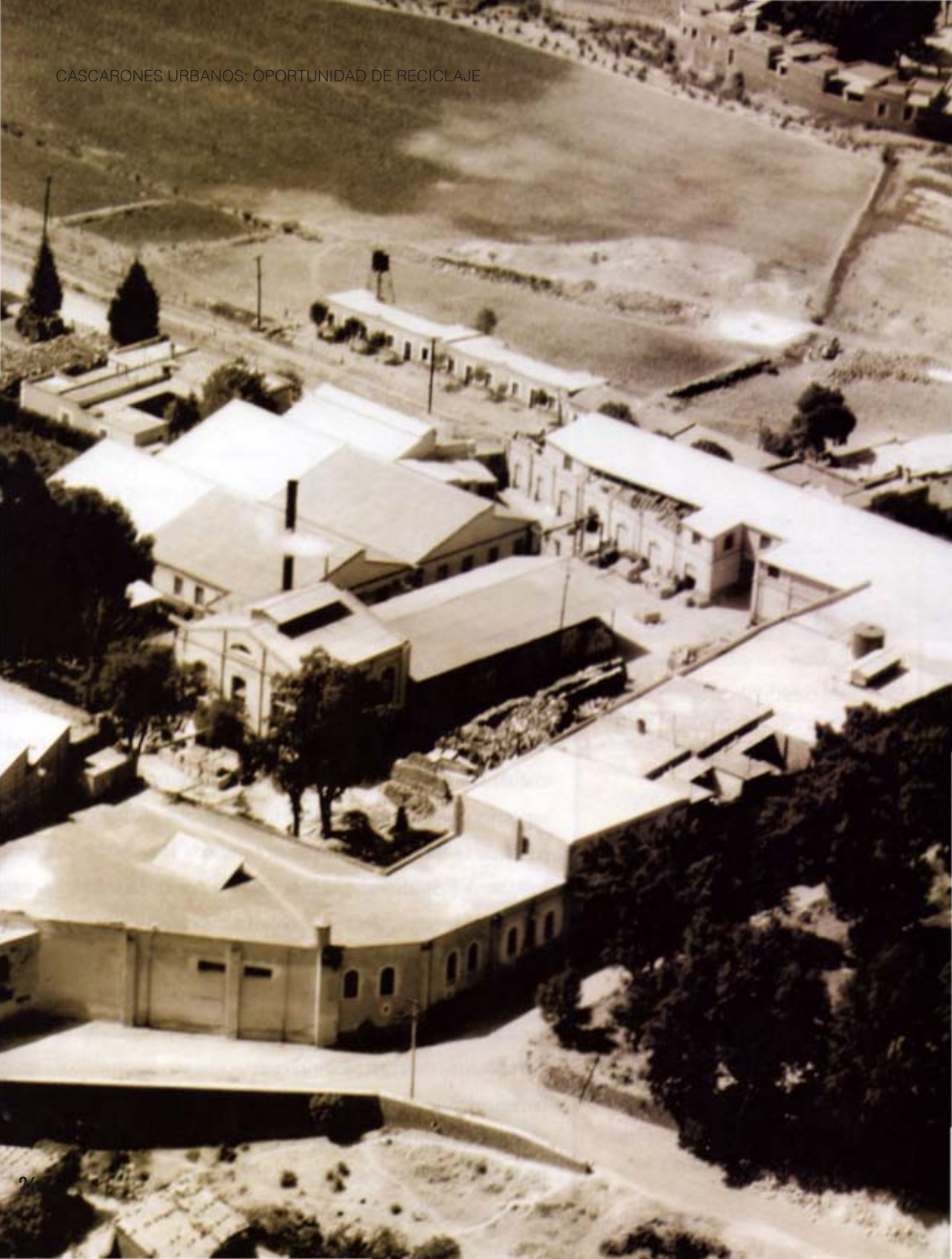
<sup>5</sup> Vera Muñoz. *La trayectoria tecnológica de la industria textil mexicana*, Frontera Norte, vol. 25, núm. 50. pp. 155



Máquina Foudrinier del Molino Bathford, 1913. Tomada del artículo *Elaboración de papel industrial* de Alejandra Odor Chávez para ADABI el 1 de abril de 2009.

embotelladoras, empacadoras, fábricas de zapatos y molinos de trigo entre otras más, industrias que fueron forjando la nueva vida de la ciudad y del país, con las cuales las costumbres y formas de vida cambiarían para dar paso al México contemporáneo<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Pérez Yumari Ramos. Tesis de maestría: *Patrimonio industrial de principios del siglo XX en Atlampa*, Ciudad de México. pág. 22



## BARRIOS OBREROS

Partiendo de la idea de que la identidad es un proceso histórico de construcción de identificaciones socialmente significativas que defienden Mario Camarena y María Ana Portales en el artículo *De obrero a comerciante: transformaciones barriales en la Ciudad de México* publicado en la revista *Alteridades*, en los barrios obreros las identificaciones se estructuraron en torno al ser obrero y a las fábricas como centros de trabajo generando así estructuras sociales y espaciales específicas. La centralidad que se genera en torno a las fábricas representa el esquema de una ciudad en pequeño en donde la vivienda, los servicios, en algunos casos las escuelas, centros de capacitación y los centros de trabajo se encuentran dentro del mismo perímetro, propiciando la interacción y convivencia entre sus habitantes.

En la Ciudad de México existieron dos barrios al sur de la ciudad que presentan estas condiciones, La Fama y Loreto, ambos tienen un presente similar. Los dos fueron planeados desde sus inicios como barrios industriales a diferencia de la colonia Atlampa, la cual tiene un pasado y un presente muy diferente debido a su proceso de conformación como barrio y al tipo de población que albergó.

### LA FAMA MONTAÑESA

El barrio de “La Fama” comprendía en su territorio el predio de la fábrica de hilados y tejidos La fama Montañesa y la zona aledaña que se conformaba por las viviendas de los trabajadores. El barrio adquirió un orden urbano propio marcado por el vínculo con la fábrica, la cual fungía como centro barrial. El derecho a la vivienda se articuló a ser obrero, hasta finales de los treinta los patrones permitían que los trabajadores construyeran sus viviendas en los terrenos pertenecientes a la fábrica, esto con el fin de que los trabajadores se arraigaran al lugar para proveer de mano de obra a la fábrica<sup>7</sup>. Posteriormente la empresa donó predios que alojaron más vivienda.

<sup>7</sup> Camarena, Mario; Portal, María Ana *De obrero a comerciante: transformaciones barriales en la Ciudad de México*. Revista *Alteridades*, vol. 17, núm. 33, enero-junio, 2007, pp. 43-52 Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Iztapalapa Distrito Federal, México



Fábrica de hilados y tejidos 2La Fama Montañesa" en 1900. Tomada del periodico El Universal. Ventura, Abida. "La fábrica que sueña con ser museo". 27 de octubre de 2012

El cierre de la fábrica de La Fama Montañesa en 1998 presenta la primera ruptura en las identificaciones sociales de barrio. Toda la identidad anclada al ser obrero perdió su referente fundamental y los obreros tuvieron que buscar empleo en otros lugares. Pero no todas las transformaciones sufridas en la vida barrial pueden explicarse por el cierre de la fábrica, el acelerado proceso de urbanización en la zona en las últimas tres décadas es otro elemento básico sin el cual no se pueden entender los cambios y conflictos actuales<sup>8</sup>.

La construcción de la Ciudad Universitaria también es factor para que se genere esta nueva dinámica urbana. Además de que con la construcción de CU el gobierno expropió varios terrenos ejidales de Tlalpan que eran parte de las propiedades de los trabajadores de la Fama, la importancia de

8 Portal, María Ana y Mario Camarena Ocampo, *Sindicato, identidad y barrio: La Fama Montañesa 1940-1970*, en *Dimensión Antropológica*, vol. 31, mayo-agosto, 2004. pp. 149-169.

tener la universidad más grande de América Latina cerca también influye de manera contundente. A partir de los años 60 la educación constituyó el símbolo del progreso, por ello los padres de familia preferían mandar a los hijos a la universidad que tenerlos trabajando en la fábrica. Este cambio de visión dio pie al abandono de actividades industriales.

Aunado a esto, el valor de los terrenos se elevó de manera significativa por el dinamismo que adquirió la zona, aumentó la oferta educativa –paralelamente a la UNAM surgieron varias universidades privadas- se ampliaron accesos con obras como el anillo periférico y más tarde el metro, proliferaron las unidades habitacionales, los condominios y los centros comerciales<sup>9</sup>.

## FÁBRICA DE PAPEL LORETO

En cuanto al barrio de Loreto, a pesar de que se encuentran dentro de la misma zona que el barrio de “La Fama”, presenta condiciones diferentes, empezando por que la historia del molino es muy confusa, sobre todo cómo de molino de trigo Loreto se transforma en fábrica de papel para posteriormente volverse un Centro Comercial que forma parte del grupo corporativo más grandes del país.

Después de un gran incendio que casi destruye el molino, el alemán Alberto Lenz adquiere la fábrica que, para entonces, funcionaba como manufacturas de hilados y tejidos de algodón. Paulatinamente comienza a fabricar bolsas de papel y para el año de 1910, ya con la fábrica consolidada, el señor Lenz provee de servicios a sus trabajadores formando así el barrio obrero de Loreto. Les dio habitaciones cómodas, médicos y medicinas, campo de deporte y tierras



Transformación de la Fábrica de papel Loreto en el centro comercial Plaza Loreto.



9 Camarena, Mario; Portal, María Ana *De obrero a comerciante: transformaciones barriales en la Ciudad de México*. Revista Alteridades, vol. 17, núm. 33, enero-junio, 2007, pp. 43-52 Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Iztapalapa Distrito Federal, México

de cultivo que podían trabajar para su consumo. En 1929 Lenz adquirió la fábrica de papel de Peña Pobre y se fusionó con Loreto bajo la razón social de Fábricas de Papel Loreto y Peña Pobre.

Hacia 1940 Loreto tenía cerca de 300 obreros y producía 3600 toneladas de papel al año, convirtiéndose en una de las fábricas más importantes y modernas de la época. Este éxito empresarial permitió a Lenz seguir ampliando las obras sociales para sus trabajadores, siendo las más destacadas la construcción de un hospital y de una escuela hacia 1950<sup>10</sup>. Las actividades siguieron hasta los ochentas, cuando la fábrica mudó sus instalaciones a Tlaxcala y el inmueble atravesó por un proceso de re equipamiento urbano como centro comercial afectando permanentemente la vida del barrio obligando a gran parte de los ex trabajadores a desalojar la zona dando paso a que las plusvalía de los terrenos elevara el valor inmobiliario de la zona. Actualmente el inmueble que fue la fábrica de Loreto alberga la el centro comercial Plaza Loreto.

## COLONIA ATLAMPA

Para la colonia Atlampa la historia fue diferente. Se conforma paulatinamente a los alrededores de las vías del Ferrocarril Central creciendo a medida de las necesidades de la población que se estableció en la zona. Inicialmente solo había garitas y puestos de control que vigilaban la mercancía que entraba a la ciudad y algunas construcciones que albergaban al personal que permanecía en la zona de control. Con la demanda de espacios en los que se pudieran almacenar la materia prima, que posteriormente se buscaría procesar en el sitio, se fueron construyendo algunos almacenes en la periferia de las vías y en las zonas aledañas a la estación de Ferrocarriles de Buenavista. El crecimiento de la colonia se fue dando al ritmo con el que la ciudad crecía, y al encontrarse a las afueras de lo que para la primera mitad del siglo XX era la Ciudad de México, aún se podían encontrar tierras de cultivo que se abastecían del Río del Consulado, que actualmente es el Circuito Interior.

10 Rojas Alcayata, Mauricio, "Barrios Obreros en la ciudad de México: patrimonio vivo de una tradición moderna", en Dimensión Antropológica, vol. 42, enero-abril, 2008, pp. 131-161.



Ferrocarril Mexicano, estación Buenavista. S. XIX



No es sino hasta los años 40 que comienza una planeación en la colonia, se establece una traza reticular y se fragmentan las tierras de cultivo para mantener en orden el crecimiento de la urbe en la zona. Se trazan calles y caminos y se empiezan a utilizar las espuelas, que eran una especie de desviación de las vías del Ferrocarril Central que generalmente pertenecían a los dueños de las ferrocarrileras, ya que eran de uso particular y conducían al interior de la colonia. Las industrias que se establecieron en esta zona eran en su mayoría textiles y emparadoras, algunas procesadoras de alimentos y otras cerilleras y tabaqueras, ya que no estaba permitidas las industrias que generaran olores o gases nocivos por la cercanía que existía con el centro de la ciudad.

El crecimiento constante que mantuvo la colonia se frenó debido al cambio en la forma de producción, a la entrada de nuevas y mejores tecnologías y a la industrialización en general del país. La mezcla de usos comenzó y las casas habitación compartían el patio trasero con el de las fábricas que aun existían, lo que marcó el inicio del declive de la colonia como zona industrial, aunado al cierre de Ferrocarriles Nacionales, que representaba el motor de distribución de un buen número de fábricas en Atlampa.

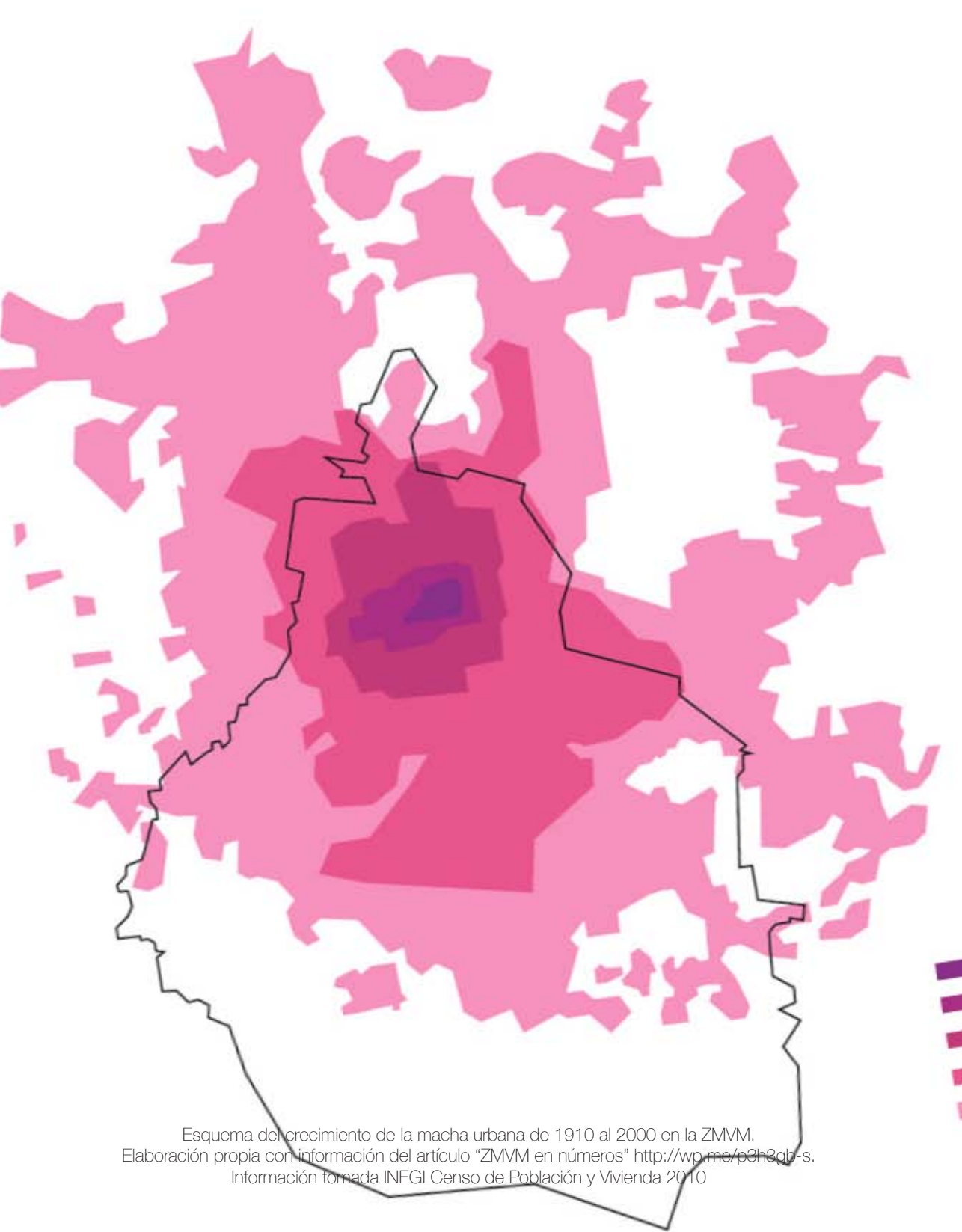
Cuando la mancha urbana empezó a crecer de manera alarmante dejó de lado a la colonia Atlampa, como si ésta estuviese protegida y fuese impenetrable. A sus alrededores, las casas habitación y el equipamiento público existen al por mayor pero dentro de la colonia no hay tal. Fue hasta los años noventas que se demolieron algunas fábricas que estaban abandonadas y se construyeron algunas unidades habitacionales en los terrenos que estas ocupaban.

El carácter industrial que aun preservaba la colonia se vio disminuido a la conservación de algunos edificios como bodegas y a la construcción de nuevos almacenes. Sin embargo, siguen presentes inmuebles con características similares que reflejan el paso de una época en que la Industria era el motor económico.

Para entender el papel de Atlampa en el contexto de la Zona Metropolitana del Valle de México hay que hacer una revisión de cómo se ha dado el crecimiento de la Mancha Urbana.

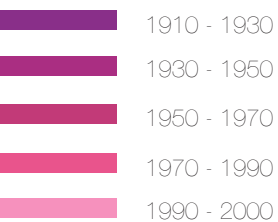


Imagen de la colonia Atlampa tomada del documental "El árbol olvidado" de Luis Rincón para el ciclo de documentales Ambulante 2009.



Esquema del crecimiento de la mancha urbana de 1910 al 2000 en la ZMM.  
Elaboración propia con información del artículo "ZMM en números" <http://wp.me/p0h8gl-s>.  
Información tomada INEGI Censo de Población y Vivienda 2010

# EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD





Fotografía aérea de la Ciudad de México. Pablo López Luz, 2013

Después de la Revolución Industrial hubo un cambio en las grandes ciudades. Los centros urbanos crecieron de manera desproporcionada y comenzaron a modificarse las actividades primarias provocando una nueva dinámica social y espacial. La influencia que ésta tuvo en nuestro país fue notable.

El acelerado crecimiento de la población y del área urbana se debe en gran parte a que desde principios de siglo XX la Ciudad de México ha actuado como polo de atracción de fuerza de trabajo y con el crecimiento Industrial que se presentó el interés de la gente aumentó y las actividades comerciales e industriales se asentaron en el centro del país. A partir de 1930 la Ciudad de México rebasa los 12 cuarteles que originalmente la dividían y conformaban y se empiezan a poblar aceleradamente las Delegaciones del Distrito Federal<sup>11</sup>.

Para 1950 la mancha urbana rebasa el límite de las delegaciones y el crecimiento de los asentamientos urbanos invade los municipios colindantes del Estado de México. “Es entonces cuando, en 1980, la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) queda constituida por las 16 delegaciones del Distrito Federal y los 21 municipios del Estado de México<sup>12</sup>.”

La década de los noventa marcó un cambio importante en el crecimiento urbano de la ZMVM, a partir de entonces se produjo un mayor crecimiento hacia el Estado de México derivado de tres principales factores: el terremoto de 1985, que dejó una buena parte del centro inhabilitada, el desplazamiento de los centros fabriles hacia la periferia dejando inmuebles abandonados o subutilizados y el bajo costo de los complejos habitacionales.

A partir del terremoto de 1985 mucha gente que habitaba en la Ciudad de

11 Núñez, Hector R. *Crecimiento sin control o control del crecimiento. Reflexiones sobre el Área Metropolitana de la Ciudad de México*. Revista Gestión y Estrategia N° 2. UAM-A 1992.

12 Garza, Gustavo. *El carácter metropolitano de la urbanización en México. 1980-1988*, Estudios Demográficos y Urbanos. El colegio de México, Vol.5 N°. 1, p.55

México comenzó a asentarse en la periferia de la urbe por miedo a que esta catástrofe pudiera repetirse.

El centro de la ciudad quedó en pésimas condiciones y muchos edificios quedaron hechos trizas, alrededor de 2800 inmuebles quedaron afectados<sup>13</sup> e inhabilitados para que la gente viviera de nuevo en ellos así que se optó por demolerlos y construir nuevos edificios, el problema fue que las nuevas edificaciones no serían de uso habitacional, la gente no quería volver a vivir en el centro, así que, a pesar de la lejanía y lo problemático que sería retomar sus actividades, los habitantes decidieron ubicarse en terrenos a las afueras de la ciudad y expandir la mancha urbana. Aunado a esto, el interés de las constructoras despierta al ver que mucha gente comienza



Avenida Hidalgo en 1985 después del terremoto. Ciudad de México.

13 Datos del Centro de Instrumentación y Registro Sísmico [http://www.cires.org.mx/1985\\_es.php](http://www.cires.org.mx/1985_es.php)



Ecatepec de Morelos, Fraccionamiento Sierra de Guadalupe.

a mudarse a dónde pueda y deciden apropiarse de terrenos que en algún tiempo fueron basureros o rellenos sanitarios, y construyen complejos habitacionales a muy bajo costo y con un éxito increíble que propicia una expansión de la urbe aún mayor.

Esta situación representa un gran reto en términos de reestructuración y reubicación de servicios y equipamiento urbano debido al movimiento de la población y su ubicación en zonas con una baja provisión de los mismos, y sin ser conscientes de que estarán casi privados de ellos, los bajos costos y las facilidades de adquisición propician estos grandes asentamientos urbanos.

Ha habido políticas públicas para solucionar la problemática que genera la demanda de vivienda y de espacios públicos, pero han surgido sin ningún impacto positivo, como lo fue la propuesta denominada “Bando 2” gestionada en el 2000, que consideraba poblar las zonas céntricas de la ciudad



otorgando permisos para construir vivienda<sup>14</sup>, sin embargo, las plusvalía del suelo ocasionó que los precios fueran accesibles sólo para una parte de la población. A causa de esto en el 2007 se decide que desde entonces la construcción masiva de vivienda se permite en las 16 Delegaciones del Distrito Federal, con esto la propuesta fracasa y el crecimiento en las delegaciones de la periferia es aún mayor que en años pasados, a causa de esto el incremento en la migración local es notable y perjudicial para gran parte de la población de la ZMVM, las autopistas de acceso a la ciudad se saturan y se opta por la construcción de segundos pisos y distribuidores viales que lejos de ser una solución propician más el uso del automóvil y la saturación de las nuevas vías. En otras palabras, espacio que se cede es espacio que se usa, si se amplían las vías rápidas tarde o temprano habrá más automóviles que las utilicen.

A pesar de esta alarmante expansión de la mancha urbana, aun quedan espacios remanentes en el interior de la ZMVM, espacios que han quedado abandonados y que actualmente funcionan como almacenes o bodegas cuando la calidad espacial que tienen se presta para casi cualquier tipo de intervención para reutilizar ese espacio y reinsertar usos en él.

Las zonas industriales, al quedar inmersas dentro de la mancha urbana, fueron disminuyendo paulatinamente sus actividades hasta quedar en un estado de total o parcial abandono o reubicándose. Estos inmuebles permanecen en la ciudad como cascarones; vacíos, sin ocuparse, aun cuando cuentan con una accesibilidad favorable y una conectividad con vías principales que tienen condiciones para ser detonantes para la reactivación de la zona.

La colonia Atlampa es un ejemplo de estas zonas que han quedado en parcial abandono y con un alto grado de subutilización en gran parte de los predios generando cascarones en los cuales se pueden reinsertar usos que vayan de acuerdo con las necesidades de los habitantes de la zona; al proporcionar espacios de recreación o convivencia se genera un uso que viene acompañado de más necesidades que a largo plazo pueden detonar

14 Tomado de [http://www.invi.df.gob.mx/portal/transparencia/pdf/LEYES/Bando\\_informativo\\_2.pdf](http://www.invi.df.gob.mx/portal/transparencia/pdf/LEYES/Bando_informativo_2.pdf)



Imagen comparativa de Ciudad Satélite. Claro ejemplo de la expansión masiva de la mancha urbana. Arriba: Ciudad satélite en 1957, abajo: la misma zona en 1977. 20 años bastaron para poblar la zona al tope.





La subestación eléctrica destinada a la recarga de los tranvías, posteriormente el famoso Salón México actualmente es la sede del proyecto cultural La Nana, Fábrica de las artes.



más actividades en los habitantes de la zona y así re-habitar los huecos o cascarones urbanos.

Ha habido iniciativas para repoblar las zonas industriales, pero estas casi siempre consideran la demolición de las naves industriales como principal acción en vez de reutilizar la infraestructura que tiene, pues al estar dentro de un lote normado y tener número y giro estos edificios cuentan ya con los servicios básicos. Evidentemente, si la estructura del edificio no da para más no es conveniente mantenerla; mi postura no es renuente ante la demolición, hay edificios que necesitan mantenimiento y que mantenerlos resulta más caro que reconstruir sobre de ellos, pero hay casos en los que el estado de la construcción no es el peor, sin embargo se mantienen abandonados.

Los factores que determinan el estado de estos son varios, algunas veces tiene que ver con intereses monetarios que los propietarios no quieren enfrentar. Muchos de ellos se encuentran en litigio o en situación de deuda y otros son una excelente bodega para los archivos concentrados de años pasados de diversas instituciones sin considerar la posibilidad de reciclar estos edificios que se han convertido en pasivos urbanos.

El reciclaje de edificios no es algo nuevo en la ciudad, hay varios casos en los que se han reutilizado edificios abandonados. Generalmente son las grandes casas del siglo XIX que funcionan como escuelas o alojan instituciones de gobierno; pero también existen algunos edificios que tuvieron un carácter industrial y que ahora son centros comerciales y culturales gracias a que su estructura es tan versátil y pudieron cambiar de uso fácilmente.

La colonia Atlampa se localiza al norponiente de la delegación Cuauhtémoc, la cual cuenta con gran parte de los servicios, del comercio y del equipamiento de la Ciudad de México, por lo que representa una zona económica importante. Debido al número de empleos que se generan en ella, la delegación presenta una afluencia significativa de población flotante que diariamente la visita, y por lo mismo la colonia Atlampa, al encontrarse rodeada de avenidas importantes y de ejes viales, se ha convertido en una zona de tránsito obligado para un gran número de habitantes de la ciudad.





# ATLANTA



## EL SITIO

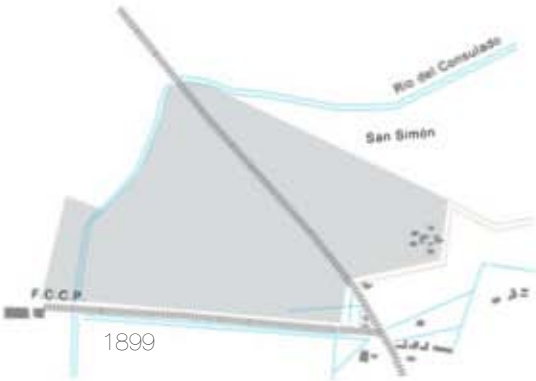
Ubicada en el límite con la delegación Azcapotzalco la colonia Atlampa se encuentra rodeada por tres avenidas principales, al norte y poniente la rodea Circuito Interior, al sur la avenida Ricardo Flores Magón y al oriente la avenida Insurgentes Norte, y una cuarta avenida, el Eje 2 Norte Eulalia Guzmán pasa por en medio de la colonia. La superficie que abarca es de 79.7 hectáreas y la infraestructura con la que cuenta es principalmente industrial y en segundo lugar habitacional.

El contenido de las páginas siguientes incluye un resumen de diferentes tesis que algunos compañeros de la facultad presentaron en años anteriores que contienen un análisis urbano de la colonia, esto con la finalidad de presentar los resultados, los que personalmente corroboré con visitas al sitio y consultas bibliográficas, para entender el panorama actual de la colonia y actualizar la información.

Desde los inicios de su conformación a principios del siglo XX, la colonia se vio favorecida por su ubicación, la conexión con la estación del Ferrocarril Nacional y la colindancia directa con el Río del Consulado, además de estar ubicada en los linderos de la ciudad, propició el desarrollo de la industria en su interior. Por la estrecha distancia que mantenía con el centro de la ciudad, las fábricas no podían usar químicos ni generar gases que fueran tóxicos para la salud, por lo que la mayoría de las industrias eran textiles. Con el paso del tiempo la colonia fue adquiriendo mayor peso como zona industrial y las vías del ferrocarril dejaron de ser un límite para el crecimiento de esta zona. En 1940 la industria se ubicaba sólo en la parte sur de la colonia, con el paso del tiempo ésta se fue expandiendo hasta abarcar casi toda la colonia, incluso la zona norte que tenía zonas habitacionales establecidas.



CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE



1899



1902



1907



1914



1924



1942

\*Imágenes tomadas de la Tesis de maestría: *Patrimonio industrial de principios del siglo XX en Atampa* de la Arq. Yumari Pérez Ramos.

En 1899, sobre las tierras de cultivo, se ubicaron garitas de control que servían para vigilar el paso del tren y la mercancía con la que entraban a la Ciudad, al rededor de éstas se establecieron pequeños asentamientos, que empezaban a formar parte de la urbanización, y para 1902 las vías del tren ya representaban un eje de conformación para lo que en 1907 quedaría establecido como la colonia del Chopo, con una traza urbana marcada que favorecía a las pequeñas industrias que se empezaban a establecer.

En 1914 la traza de la colonia se expande y se empiezan a construir caminos y veredas para acceder a ella, a tal grado que su extensión llega hasta el Río Consulado. 20 años más tarde la colonia Atlampa queda conformada dentro de los límites las vías del Ferrocarril y el Río Consulado le permitieron.

Para entonces, la mayoría de las edificaciones eran de uso industrial. Tenían la principal vía de comunicación con el resto del país a un costado, y se encontraban a las afueras de la ciudad, era el contexto idóneo para establecerse. Quien iba a pensar que 40 años después se encontrarían sitiados dentro de la mancha urbana que no paraba de crecer.

#### Simbología

	Construcción
	Tierras de cultivo
	Camino
	Cuerpo de agua
	Vías de ferrocarril

## Recreación

1. Parque Ceylan
2. Parque "Revolución"
3. Deportivo "Plan Sexenal"
4. Alameda Santa María la Ribera

## Educación

5. IPN
6. Escuela Normal de Maestros
7. Universidad del Ejército y Fuerza Aérea Militar



Atlampa

## Transporte

8. Central de Autobuses del Norte
9. Tren Suburbano- Buenavista

## Cultural

10. Centro Cultural Tlatelolco
11. Plaza de las Tres Culturas
12. Biblioteca "José Vasconcelos"
13. Museo Universitario El Chopo

## Salud

14. Hospital "La Raza"
15. Hospital "Ruben Leñero"

La delegación Cuauhtémoc se ubica en el primer lugar del índice general de equipamiento de gobierno y de cultura, de educación y salud ocupa el segundo, en equipamiento deportivo el 11º y en áreas verdes el 12º<sup>15</sup>. La relación que la colonia tiene con el Centro Histórico de la Ciudad de México y con la Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco, que es una de las más representativas de la ciudad, hace que Atlampa tenga relativamente cerca servicios generales como hospitales, escuelas y centros comerciales, aunque al interior de la colonia no sucede lo mismo.

El carácter industrial que mantuvo durante muchos años ocasionó que la mancha urbana se "saltara" a la colonia para continuar con su crecimiento y la dejó prácticamente cercada entre zonas habitacionales. Al presentarse el boom demográfico y a partir de la década de los ochenta la zona se empieza a poblar, los campamentos emergentes que se establecen después del terremoto de 1985 que supuestamente sólo estarían ahí por poco tiempo, y los asentamientos irregulares sobre las vías del tren se volvieron parte de la tipología de vivienda de la colonia denigrando la imagen urbana y provocando una sensación de inseguridad al interior de esta.

15 <http://www.cuauhtemoc.df.gob.mx/>



## VIALIDADES

La colonia se encuentra rodeada por avenidas de gran flujo vehicular, al norponiente se encuentra el Circuito Interior Bicentenario, vía de circunvalación que rodea la zona centro de la Ciudad de México y que comunica gran parte del Distrito Federal, esta avenida representa el límite físico que existe entre dos delegaciones, de un lado es Cuauhtémoc y del otro Azcapotzalco. Al oriente colinda con la avenida Insurgentes, que es uno de los ejes viales principales ya que recorre la ciudad en ambas direcciones, al norte continúa como la Autopista México-Pachuca en los límites de la Delegación Gustavo A. Madero y el municipio de Ecatepec y al sur como la Autopista México-Cuernavaca en la delegación Tlalpan. Por último al sur de la colonia se encuentra la Avenida Ricardo Flores Magón que no es un eje vial pero si es una avenida de tránsito pesado ya que es la continuación de Avenida Camarones, una de las avenidas principales dentro de la delegación Azcapotzalco.

Aunado a esto, a la colonia la atraviesan el eje 2 Norte Eulalia Guzmán y las vías del Tren Suburbano del Valle de México, cuya terminal se ubica a pocos metros de la zona de estudio, en lo que fue la antigua estación de trenes de Buenavista, mantiene la conectividad con el municipio de Cuautitlán Izcalli y zonas aledañas a la ZMVM.

En la imagen 1 podemos ver el esquema de fondo-figura de la colonia, así como las vialidades que la conforman. Las clasifíco en tres rubros, las principales, que son las que mantienen conexión con el resto de la ciudad, las secundarias que sirven para mantener relación con otras colonias y las de flujo local, que son las que permiten el tránsito al interior de la colonia.

### Simbología



Vialidades principales.



Vialidades secundarias.



Vialidades de flujo local.



Tren suburbano del Valle de México



Imagen 1. Clasificación de vialidades que pasan por la colonia Atlampa.

En el entendido de que las vialidades principales y los ejes viales son las encargadas de mantener la conectividad entre puntos importantes de la ciudad, y con el fin de encausar el tránsito vehicular dentro del entorno urbano, la Avenida Insurgentes y el Circuito Interior Bicentenario hacen lo propio. La primera, por su parte, funge como arteria vial a lo largo de la ciudad, recorriéndola de norte a sur, distribuyendo el tránsito hacia otros puntos de la ciudad con ayuda de otros ejes viales que la atraviesan perpendicularmente, mientras que la segunda, con el propósito de conectar al Aeropuerto Internacional con la avenida Insurgentes<sup>16</sup>, se construye sobre el río Consulado y rodea la zona centro de la ciudad.

Creo que el hecho de que estas dos avenidas rodeen a la zona de estudio es factor importante para el estado de aislamiento que mantiene la colonia. Las grandes avenidas conectan puntos de interés en la ciudad pero también dividen la traza urbana de las zonas por las que pasan. La Ciudad de México tuvo un crecimiento desmedido y no planeado.

El territorio de la ciudad de México abarcaba un radio de dos leguas a partir de la plaza mayor para el año de 1821, que fue cuando se confirmó como centro político y administrativo del país tras el triunfo de la independencia, pero fue hasta el 1898 que se conformaron los límites actuales del Distrito Federal. Durante la segunda mitad del siglo XIX el crecimiento urbano se acentúa y la venta de terrenos de la ciudad para el crecimiento urbano empieza a tomar fuerza. Enrique Cervantes Sánchez escribe en “El Desarrollo de la Ciudad de México” el siguiente párrafo:

*“Se construyen calles y se rompe con la traza urbana y, en ausencia de los recursos de tierra que eran distribuidos por el Ayuntamiento, los propietarios privados disponen aisladamente y sin directriz del gobierno urbano de la lotificación de predios y la disposición de las circulaciones públicas y privadas. La autoridad urbana pierde la rectoría de la ciudad...”*

Y así, con el crecimiento constante de la ciudad, la estructura urbana de la ciudad continuó evolucionando, las vías públicas se saturaron de automóviles y se promovió la construcción de vías rápidas, como el Anillo

<sup>16</sup> Arturo Páramo. “Circuito Interior, una arteria que cumple hoy 50 años”. Artículo publicado en Excelsior el 3 de Junio de 2011.

Periférico<sup>17</sup> y el Circuito Bicentenario en su primera fase.

Esquematisando la idea de la fragmentación de la traza urbana a base de las vías rápidas, es claro ver a la colonia Atlampa como un ejemplo tangible de dicho suceso. Además de las avenidas que la rodean y que dificultan, e incluso en algunos casos impiden, el tránsito al interior de la zona, hay otras vías que pasan por en medio de ella dividiendo el mismo territorio, generando dinámicas diferentes en cada uno de los cuadrantes de la colonia.

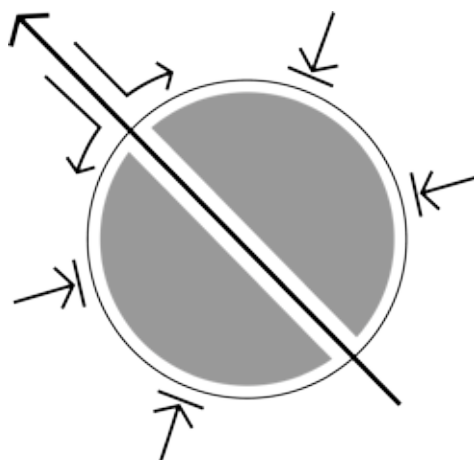


Imagen esquemática de la situación vial de la colonia. La fragmentación y el borde que existe alrededor de ella.

La mayoría de las vías secundarias, que son las que mantienen conexión directa con las colonias aledañas, se han vuelto de flujo transitorio, es decir que sólo se utilizan de paso entre colonias, fungiendo como puentes; por su parte, las vialidades locales son transitadas por los habitantes de la colonia sin generar un gran problema de tráfico hacia las afueras de la colonia. El tránsito vehicular se vive en dos momentos en esta zona, el primero es el caos vial que generan las vías principales que la rodean, el segundo es el recorrido que los habitantes realizan al interior, siendo dos atmosferas totalmente diferentes.

17 Cervantes S., Enrique. *El desarrollo de la Ciudad de México*. [http://www.posgrado.unam.mx/publicaciones/ant\\_omnia/11/03.pdf](http://www.posgrado.unam.mx/publicaciones/ant_omnia/11/03.pdf)



## USOS

La fisonomía de la colonia Atlampa se divide en dos usos principalmente, el industrial y el habitacional, predominando el primero aún en estos días. En el Plan Parcial de Desarrollo Urbano la colonia aparece con un giro industrial, sin embargo, el uso habitacional se ha incrustado en la colonia derivado de la demanda de vivienda por parte de los habitantes de la zona centro.

De los predios que se refieren como uso industrial hay tres tipos, las naves industriales que mantienen características de la arquitectura industrial del siglo pasado y que aún siguen en uso, las naves que se encuentran abandonadas y que siguen manteniendo estas características, y las fábricas relativamente nuevas, cuyas construcciones marcan la diferencia de épocas y de periodos de construcción.

En cuanto al uso habitacional, los predios que albergan vivienda se encuentran aislados entre zonas industriales y esparcidos por la colonia, sin algún tipo de relación entre ellos fuera de las aceras que los comunican. Esto se debe a la implementación de políticas de vivienda, la colonia Atlampa, por presentar las condiciones para el desarrollo de dichas políticas, sufrió modificaciones en su conformación, y paulatinamente se fueron ocupando los predios subutilizados, esparciendo conjuntos habitacionales y viviendas multifamiliares por el territorio de la colonia.

### Simbología

	Industrial
	Habitacional
	Servicios
	Equipamiento
	Educativo
	Religioso



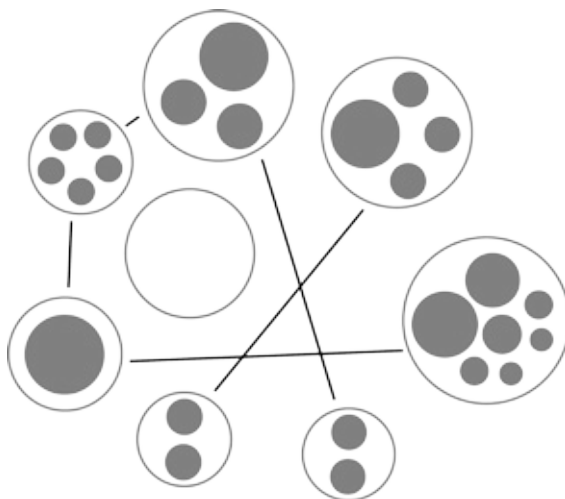
Plano de Usos de Suelo. Elaborado con base en la tesis "FARO Atlampa" de

El equipamiento dentro de la colonia es escaso, la mayoría obedece al carácter industrial que mantiene la colonia: transportes, talleres automotrices y mantenimiento en general de maquinaria y de motores son las actividades que se encuentran dentro del equipamiento. Dentro del equipamiento también hay un predio con la infraestructura necesaria para habilitar un mercado, pero la ubicación y la inseguridad de la zona evita que prosperen los comercios que este inmueble puede albergar.

Los servicios con los que la zona cuenta no son suficientes para lograr que los habitantes de esta colonia puedan desarrollar las actividades cotidianas dentro de ella, así que seguramente acuden a colonias aledañas. El comercio local es casi nulo, las pocas tiendas de abarrotes o de primera necesidad que hay se encuentran dentro de las Unidades Habitacionales y acceder a ellas es problemático debido a los accesos controlados que algunas unidades manejan, como las casetas de vigilancia y los puestos de registro de visitas para acceder al conjunto, como es el caso de la Unidad Habitacional Cipres, que a raíz de la inseguridad que existe en la zona ha habilitado un puesto de vigilancia. Por otro lado, el comercio informal que se establece en las vías del tren que pasan por la calle de Crisantema y en las calles menos transitadas no cuenta con las medidas de sanidad, a pesar de esto, el hecho de que estén en un lugar de tránsito libre y de fácil acceso les permite tener un poco más de afluencia que el resto de los comercios.

A pesar de que la vivienda ha aumentado, el carácter de la colonia no es para nada habitacional. Los predios que cambiaron su uso de industrial a habitacional han respondido a las demandas de vivienda de la ciudad, pero esto de manera inmediata, es decir, sin un análisis del impacto económico o social que esto pueda tener, sólo se han llenado los espacios vacíos con vivienda multifamiliar.

El carácter habitacional que muchos barrios de la Ciudad de México mantienen se debe al sentido de pertenencia que sus residentes tienen, esto desde un ámbito social. Con esto me refiero a que las condiciones de los barrios, aunque precarias, fomentan la convivencia entre sus habitantes. Colonias como las Pensiles y la Anáhuac son algunos ejemplos que considero vale la pena mencionar. Ambas tienen alguna similitud con Atlampa, se encuentran cerca de las vías del Ferrocarril de Cuernavaca y en ambas se pueden ubicar fácilmente inmuebles que en algún tiempo funcionaron como bodegas, sin embargo, el uso habitacional siempre predominó, a diferencia de Atlampa.



Esquema: La colonia Atlampa dentro de la conformación de la ciudad, el vacío que representa y la inexistencia de relación con las colonias aledañas. Condición que refuerza las vialidades que la rodean y fragmentan.

## VIVIENDA

La vivienda existente en la zona se divide en tres grupos diferentes los cuales tienen relación con el periodo de su construcción y con la ubicación, los primeros asentamientos no fueron planeados y se originan por la evolución de la dinámica de la colonia y del crecimiento de la mancha urbana.

En un primer grupo se encuentran los asentamientos irregulares y las vecindades, las cuales se originan debido a la demanda de un espacio para vivir de gente de bajos recursos que se ha visto desplazada anteriormente de otros sitios, un ejemplo de esto son los campamentos que surgieron después del terremoto de 1985, en el cual cientos de familias perdieron sus hogares y se vieron obligados a trasladarse a estos espacios emergentes que originalmente serían ocupados por un par de meses, sin embargo, después de 20 años aún existen y uno muy grande está dentro de la colonia Atlampa, sobre el eje 2 norte Eulalia Guzmán .

Otro ejemplo de estos asentamientos son los que se encuentran a orillas de las vías del ferrocarril que pasan por la calle de Crisantema. Son casas hechas con pedacería de madera y herrería que no cuentan con los servicios básicos ni un drenaje al cual se puedan conectar. Sin embargo, me llamó la atención que en estas zonas se da una vida comunitaria, pues a pesar de la precariedad de las condiciones sus habitantes conviven e interactúan entre ellos, a diferencia de lo que sucede en las viviendas multifamiliares y en unidades habitacionales de la zona.

La constante interacción que mantienen los habitantes de estos asentamientos entre ellos y las necesidades en común, además del espacio extremadamente reducido en el que se encuentran, propician estas relaciones que generan la vida de barrio. Considero un punto importante para valorar, ya que para mí, parte importante de potenciar la vivienda es precisamente acondicionar el espacio para que los habitantes se relacionen entre sí. La carencia de espacio público es una de las características de la colonia y en estos asentamientos supieron, a pesar de la precariedad, generar su propio espacio público.



Modulos del campamento en la colonia Atlampa. Foto de María Luisa Severiano. Periódico La Jornada.

El segundo grupo se conforma de construcciones relativamente nuevas. Las Unidades Habitacionales se apoderaron de buena parte del territorio de la colonia, fábricas completas fueron desmanteladas y edificios de departamentos se ubicaron en estos predios. Un ejemplo claro es el Conjunto Ciprés, ubicado en el terreno que anteriormente ocupó la Cervecería Cuauhtémoc, localizado entre las calles de Ciprés y Naranjo, a una calle del eje 2 Norte. El conjunto fue desarrollado en el año 2000, orientado por la política de redensificación del centro del Distrito Federal.

Son 21 edificios de 6 niveles con departamentos de 56m<sup>2</sup> de 2 recamaras y 62m<sup>2</sup> de 3 recamaras conforman este conjunto habitacional que, además de la densidad de sus edificios que permite aprovechar el terreno al máximo, carece de áreas verdes y los espacios de recreación con los que cuenta no son suficientes para la gran población que alberga. Cuenta con servicios básicos y locales comerciales que son únicamente para los habitantes de éste. La vida al interior de estos conjuntos se ve encapsulada por las grandes barreras que las delimitan y que a su vez propician una exclusión de la zona y generan inseguridad a su alrededor.

El tercer grupo se conforma por las casas habitación, que en su mayoría se encuentran en las zonas perimetrales de la colonia, alejadas de las grandes industrias y de las unidades habitacionales. Hacia la avenida de los Insurgentes y hacia la calzada de San Simón se pueden observar este tipo de edificaciones construidas a mediados del siglo XX, aunque aún se pueden encontrar algunas del siglo XIX.

#### Simbología

	Vivienda social - vecindades y asentamientos irregulares
	Casa habitación
	Vivienda multifamiliar - unidades habitacionales



Plano "Clasificación de la vivienda" elaborado con visitas a la zona de estudio y levantamiento de sitio.





Unidad Habitacional. Conjunto Cípres, colonia Atlampa. Foto de autoría propia.

El tercer grupo se conforma por las casas habitación, que en su mayoría se encuentran en las zonas perimetrales de la colonia, alejadas de las grandes industrias y de las unidades habitacionales. Hacia la avenida de los Insurgentes y hacia la calzada de San Simón se pueden observar este tipo de edificaciones construidas a mediados del siglo XX, aunque aún se pueden encontrar algunas del siglo XIX.

La mayoría de la vivienda es de interés social y esta solo sirve como dormitorio para sus habitantes, salen desde muy temprano y vuelven a sus casas por la tarde-noche; la mayoría evita el interior de la colonia por cuestiones de inseguridad, y a falta de una calidad de espacio peatonal las calles sólo son utilizadas por los automovilistas, quienes difícilmente circulan por las vialidades de uso local.

Las pocas calles que son transitadas por los peatones solo se ocupan en un periodo de tiempo acotado, por las mañanas cuando los habitantes se desplazan hacia sus trabajos, a la hora de la comida y de la salida de las escuelas; por las noches la colonia queda vacía e insegura. A pesar de contar con una estación de policía los grandes corredores que generan las bardas de las fábricas propician la inseguridad, aunado a esto, la falta de iluminación y la apropiación de las banquetas por parte de los automóviles generan esta condición de inseguridad e inquietud al transitar por la colonia.

Asimismo, la escasez del espacio público derivada del crecimiento anárquico de la ciudad y de las zonas habitacionales en la zona hace que la principal área de recreación y juegos sea en las calles, ya que no existen zonas con uso propio de recreación.

## INDUSTRIA

Dentro de la colonia aun existen varios inmuebles que alojaron a industrias en la zona finales del siglo XIX y principios del XX y que ahora representan cascarones urbanos. Estos inmuebles son naves industriales de un solo nivel, generalmente con techo a una o dos aguas y ventilación perimetral. La característica principal que este tipo de inmueble presenta es la gran nave central, o naves en algunos casos. El espacio que contienen es lo que me interesa para identificar posibilidades de intervención.

Sin embargo, no todos los edificios son susceptibles de ser considerados como cascarones urbanos, y por lo tanto ser intervenidos; a continuación presento un listado de las industrias que para el año de 1940 se encontraban en la zona, algunas siguen hasta hoy y otras fueron reemplazadas por equipamiento y vivienda.

- |   |   |
|---|---|
| 1. Cervecería Central. Cervecería Cuauhtemoc  | 18. Jaime Rusek Mijares                     |
| 2. Compañía Calarena                          | 19. Mexicana Molinera de Nixtamal           |
| 3. Harinera de México                         | 20. Arturo Mundet S.A.                      |
| 4. La Maravilla                               | 21. Bodegas Chopo / Ruiz Hermanos           |
| 5. The Crown Cork and Seal Co                 | 22. Philco S.A.                             |
| 6. Gran Tenería Nacional                      | 23. Llano y Compañía                        |
| 7. Molino de harina La Esperanza              | 24. Compañía Peforadora Mexicana            |
| 8. The walley Metal Company S.A.              | 25. Beick Felix y Compañía                  |
| 9. Manufacturera de cigarros El Águila        | 26. "La Luz" Molino de Arroz                |
| 10. Compañía Comercial Pan América S.A.       | 27. Fábrica de Pastas "La Castellana"       |
| 11. Bodegas A. Ocejó                          | 28. Bacardi S.A.                            |
| 12. Compañía Afinadora de Metales             | 29. Carlos Mine "El Fenix"                  |
| 13. Compañía Mexicana de Pavimento de Asfalto | 30. Fábrica de Jabón "La Luz"               |
| 14. Productores Nacionales de Alcohol         | 31. Fábrica de aceites y grasas "El Clavel" |
| 15. Compañía Mexicana de cerillos y fósforos  | 32. Fábrica de Municiones                   |
| 16. Waater Pierce Oil Company                 | 33. Tenería Nacional                        |
| 17. Compañía Mexicana Molinera de Nacional    | 34. Yeso Universal S.A.                     |

### Simbología



Industria actual, establecida en las ultimas décadas.



Industria existente desde 1940 que aún permanece.



Predios que eran industrias en 1940 que con el tiempo fueron demolidos y albergan un uso diferente.



Plano evolutivo de la Industria en la colonia Atlampa. Basado en el plano 10 "Localización de industrias establecidas hasta los años cuarenta" tomado de la tesis de maestría "Patrimonio Industrial de principios del siglo XX en Atlampa, Ciudad de México. Ex-bodegas de granos La Castellana" de la Arq. Yumari Pérez Ramos, pág. 51.



Plano de localización de los predios con potencial de intervención.

Simbología



Industria actual, establecida en las últimas décadas.

Industria existente desde 1940 que aún permanece.

Predios que eran industrias en 1940 que con el tiempo fueron demolidos y albergan un uso diferente.

4. La Maravilla

14. Productores Nacionales de Alcohol

21. Bodegas Chopo / Ruiz Hermanos

26. "La Luz" Molino de Arroz

En la imagen anterior se localizan en el sitio los predios que considero que tienen potencial para ser intervenidos, esto debido a las características que presentan. Algunos están abandonados, otros se encuentran en uso parcial y otros son bodegas de alguna dependencia pública.



El edificio de Bodegas Chopo tiene los elementos característicos de la arquitectura industrial, la estructura es a base de columnas y armaduras de hierro y los muros de tabique rojo recocido. Creo que siempre ha funcionado como bodega, pues no encontré registro de que hubiese albergado alguna fábrica. Actualmente el edificio está fragmentado y tiene el mismo uso, que es el de almacenaje, pero para diferentes dueños.

Productores Nacionales de Alcohol es el nombre bajo el cual se encontraba el edificio que actualmente alberga el Archivo de Concentración del Instituto Mexicano del Seguro Social. La estructura del edificio es a base columnas, traveses y armaduras de hierro remachado. Aproximadamente una década atrás, las paredes exteriores eran de cancelería y vidrio claro, que posteriormente fue sustituido por bloques de concreto, las columnas fueron recubiertas con láminas de metal con lo que el edificio perdió la transparencia y el carácter que tenía.<sup>18</sup>

En el caso del molino de arroz “La Luz”, más que molino fue una bodega de trigo y durante un tiempo también fungió como almacén de nueces<sup>19</sup>. Actualmente su uso no ha cambiado, pues sigue funcionando como bodegas, sólo que ahora se renta por partes. En la construcción también se pueden apreciar los materiales característicos de la arquitectura industrial, tiene una imagen similar a la de las Bodegas el Chopo, lo cual indica que fueron construidas en la misma época.

De igual manera, el edificio de La Maravilla está siendo utilizado actualmente como bodegas. Tiene elementos de la arquitectura industrial, como las alturas y grandes claros, la ornamentación a base de frontones y la cubierta dentada que permite la iluminación indirecta.

18 Patrimonio Industrial de principios del siglo XX en At-lampa, Ciudad de México. Pérez Ramos, Yumari. Memorias del 4o Foro Académico 2011. Escuela nacional de conservación, restauración y museografía “Manuel del Castillo Negrete”. pág. 138.

19 Ídem.



Productores Nacionales de Alcohol.  
Imagen de autoría propia.



Molino de arroz “La Luz”  
Imagen de autoría propia.



La Maravilla.  
Imagen tomada del blog online “Panoramio”

Mi interés en este trabajo se enfoca en la oportunidad que presentan los espacios abandonados para reinsertar usos y frenar el crecimiento de la mancha urbana, y que este ejercicio en algún momento se vuelve un ejemplo replicable, por lo que considero que no debe ser tan complejo y el lugar debe ser un tanto ambiguo, en el sentido en que no tenga determinantes espaciales que hagan que éste ejercicio sea aplicable únicamente a un espacio en particular. Es por eso que, de los predios anteriormente ubicados, decido intervenir en el edificio de Bodegas Chopo; no es tan grande como La Maravilla, ni tan pequeño como La Luz, y tiene un volumen un poco menos particular que el de Productores Nacionales de Alcohol. Además de la excelente ubicación con la que el predio cuenta, que representa un factor determinante para la intervención arquitectónica que propongo.

Por otro lado, la decisión de trabajar en esta colonia se deriva de la inquietud que me genera su estado actual, del espacio vacío que representa en la ciudad y una vez que hice los recorridos por la zona, surgió también la incertidumbre por descifrar la dinámica social que existe entre los habitantes de la colonia. En repetidas ocasiones pude observar la diferencia en el modo de relacionarse entre las personas que viven en los conjuntos habitacionales y las que viven en los asentamientos irregulares.

Por una parte están los conjuntos habitacionales, espacios que fueron planeados para albergar a decenas de familias con la esperanza de cubrir las necesidades básicas dotando a los conjuntos de grandes estacionamientos y de algunos locales comerciales que brindan servicio al interior, todo delimitado por barreras con el propósito de brindar un espacio seguro, pero sobre todo aislado, en donde las relaciones humanas no parecen ser importantes; por otra parte están los asentamientos irregulares, que se fueron formando a medida que la gente iba ocupando un espacio en la calle, en donde la necesidad y la convivencia continua conlleva a los residentes de estas zonas a formar un núcleo social en donde todos conviven y se

ayudan<sup>20</sup>, esto se da por las condiciones del espacio en que habitan, no hay bordes que delimiten ni corredores que dividan los trayectos entre las viviendas o entre los espacios públicos entre estas zonas.

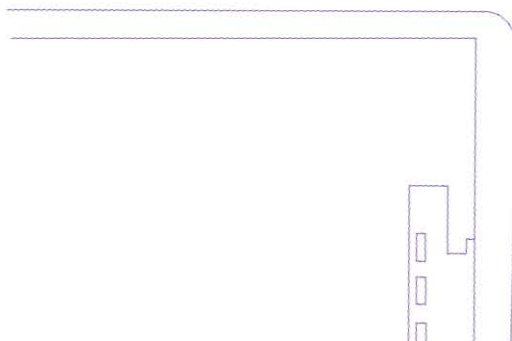
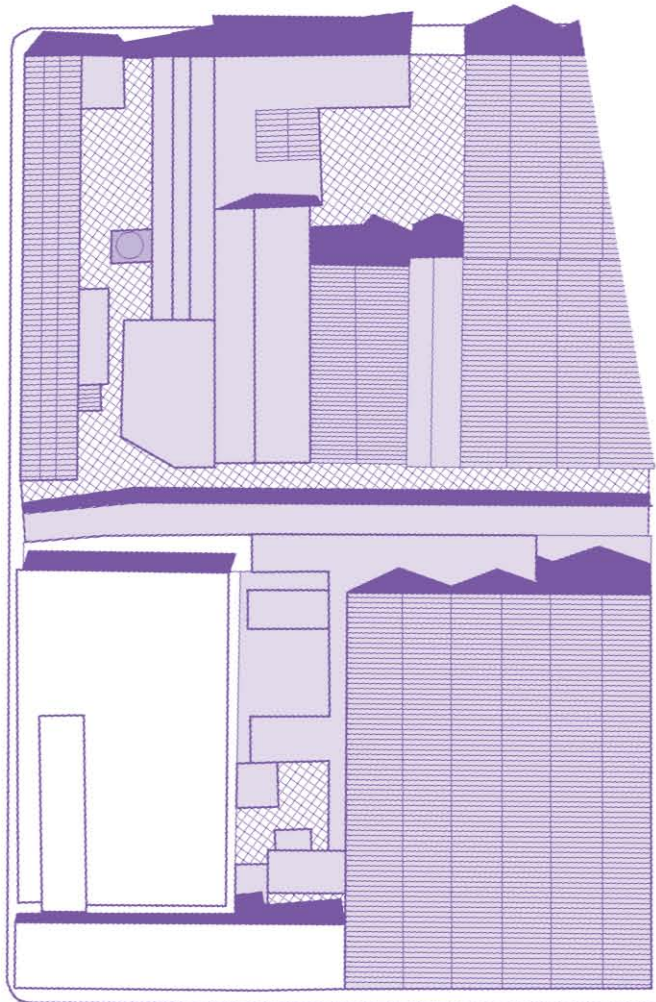
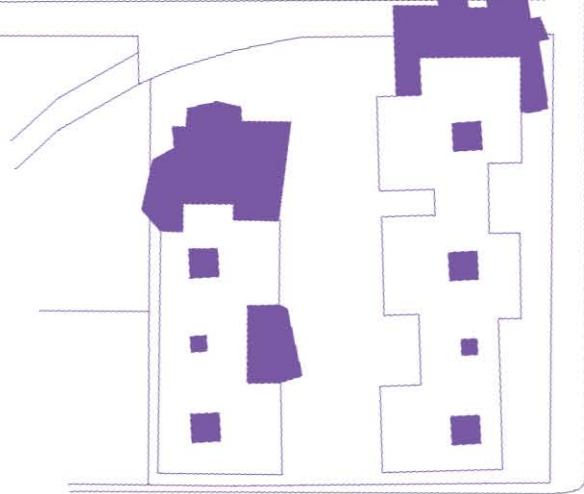
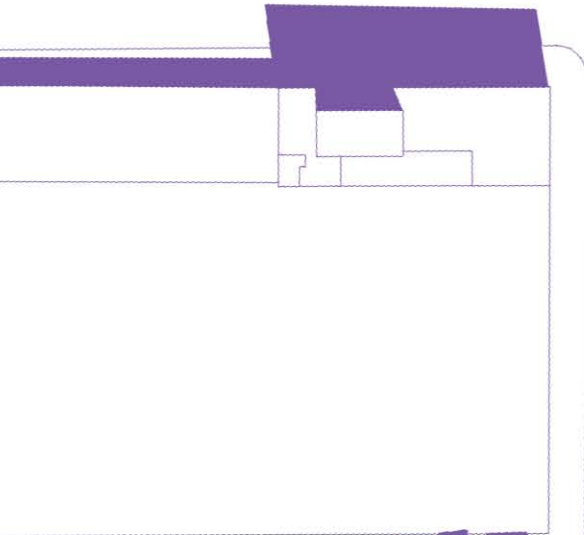
Otro aspecto importante en la colonia es el de la inseguridad. Según el Consejo Ciudadano de la Ciudad de México, Atlampa es una de las tres colonias en donde se presentan mayores índices de delitos en la delegación Cuauhtémoc, y creo que esto se debe al abandono parcial que tiene la colonia, hay calles, como Heliotropo, por las cuales es difícil ver a gente caminando sobre la acera, y es que en esta zona únicamente hay bodegas y almacenes, no hay una actividad que demande el uso de las vías peatonales, por lo que la zona queda desierta y al mismo tiempo insegura.

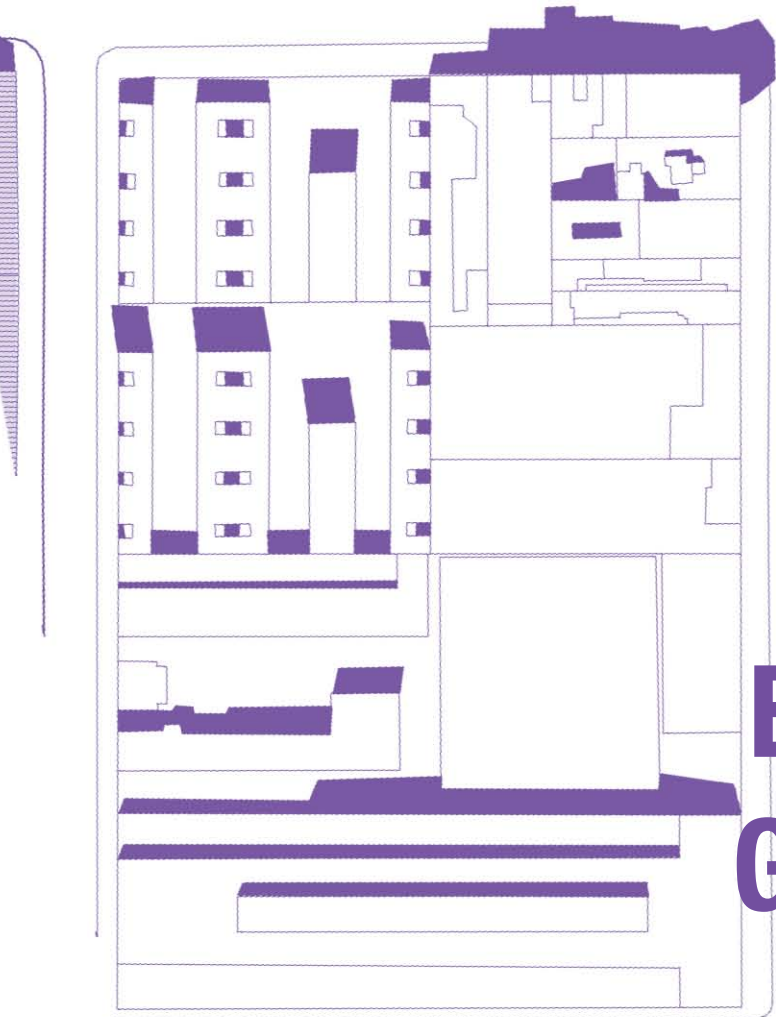
Recientemente, el tema de la seguridad se relaciona, e incluso se confunde, con el aislamiento, y para corroborarlo basta con ver las bardas completamente cerradas y los muros perimetrales que rodean el terreno de algunas construcciones de la colonia. Es probable que hacia el interior funcione, pero hacia afuera únicamente genera un gran borde por el cual no se desea transitar, a menos que sea para hacer un grafiti o por que sea realmente necesario pasar por ahí, y esto no debería ocurrir, menos en un espacio público de libre tránsito.

Para que ésta propuesta de intervención represente una posible solución a la problemática de la zona, se deben tener en cuenta los factores que en éste capítulo quedan expuestos además de el deterioro de la imagen urbana y la aparición y permanencia del comercio informal. El predio a intervenir forma parte de una colonia, y ésta a su vez de una ciudad, por lo que no solo se deben tomar en cuenta los elementos inmediatos, la intervención debe incidir de manera local y también debe tener reflejo a una escala urbana.

20 Hechos que pude observar al realizar las visitas a la zona para realizar levantamientos.







**EULALIA  
GUZMÁN  
168**



Después de un breve análisis sobre los predios con potencial de intervención, escojo como modelo de intervención de un cascarón el edificio de bodegas El Chopo, ubicado en el número 168 de el Eje 2 norte, Avenida Eulalia Guzmán, ya que el inmueble se encuentra en buenas condiciones estructurales, además de que permite explorar diferentes maneras de desarrollar el proyecto arquitectónico por su conformación puesto que es un conjunto de varios edificios.

El conjunto se encuentra en uso parcial, una parte pertenece a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público la cual se utiliza para almacenar el acervo del programa fiscal de Pago en Especie, derivado de la iniciativa de un grupo de artistas, encabezado por David Alfaro Siqueiros, con el que se les daba la opción de pagar el impuesto anual mediante su obra plástica, en su mayoría pinturas y esculturas. Este programa lleva mas de 50 años y el catálogo de la colección incluye obras de Rufino Tamayo, Leonora Carrington, Raúl Anguiano, Luis Nishizawa, Pedro Friedeberg, José Luis Cuevas, Mathias Goeritz, entre otros. Recientemente la colección cumplió 58 años, y alberga más de 6 mil 540 obras<sup>21</sup>, es una de las colecciones de arte moderno más grande del país, lo que representa una determinante para el proyecto. Por otro lado, la parte complementaria del conjunto es utilizada como bodegas, que generalmente se encuentran en renta, por lo que su uso no es continuo. Considero importante hacer énfasis en la oportunidad de reciclaje que este tipo de edificios ofrecen, para aprovechar al máximo el espacio que desde su construcción tienen, pero que no es utilizado.

A pesar de que el conjunto esta fragmentado y se encuentra en uso parcial, la ubicación que éste tiene y la relación directa con el eje vial que atraviesa la colonia es un factor determinante para la elección de este inmueble por encima de los otros. En esta zona, y para el tipo de proyecto que propongo, es importante mantener la accesibilidad, tanto vehicular como peatonal, elemento del que los otros edificios carecen.

21 El Financiero. *"Pago en Especie" de impuestos, idea que cumple 57 años.* Ojeda, Marcela. 30 de Marzo de 2014.

## ESTADO ACTUAL

Para la intervención del cascarón, es importante hacer una valoración sobre el estado actual del mismo. El conjunto está conformado por cuatro volúmenes que se vinculan mediante plazas y andadores interiores, dos naves industriales y dos edificios de uso administrativo que a simple vista dan la apariencia de ser un sólo edificio debido a la modulación y a los materiales en la fachada.

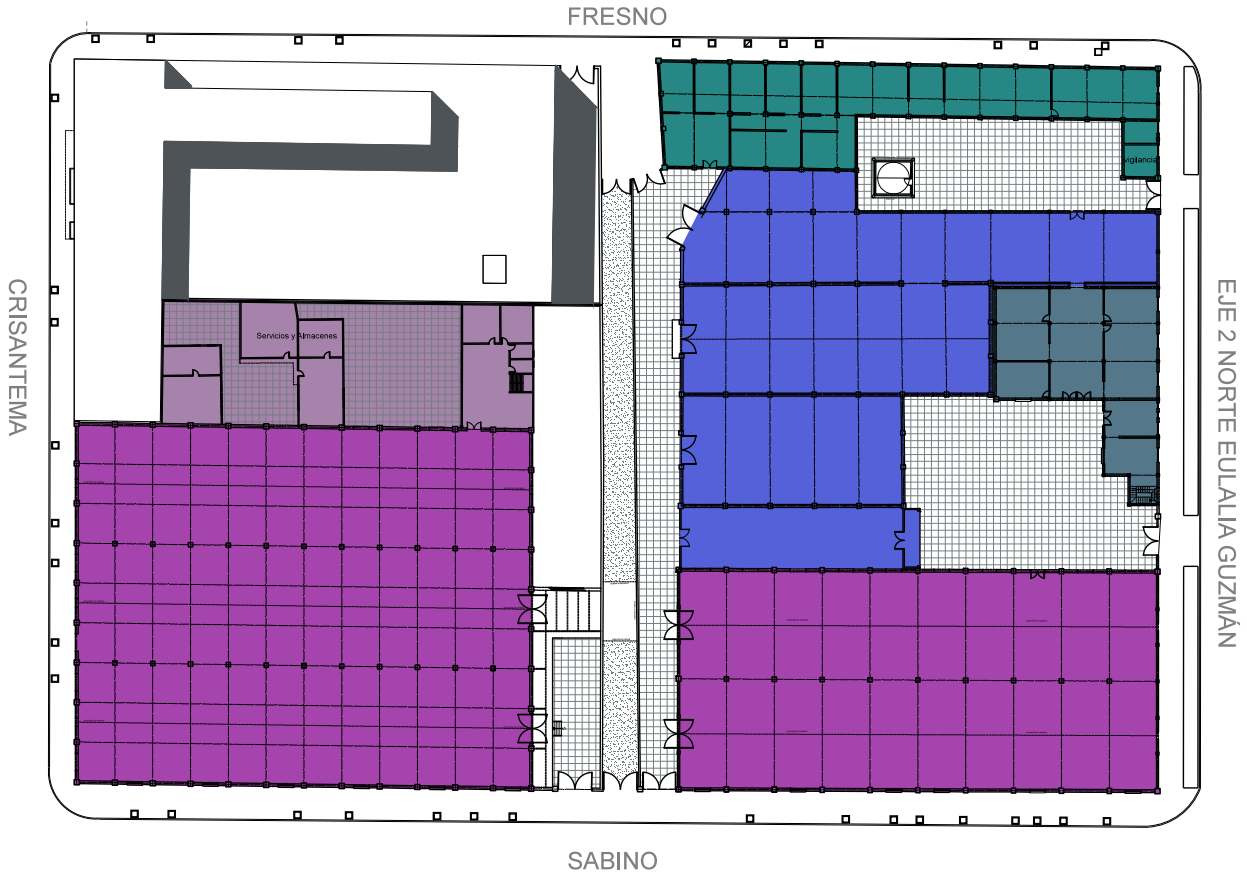
A pesar de ésta conformación original, el predio se encuentra dividido en dos y una entrecalle, que anteriormente fue una espuela del ferrocarril, refuerza la separación de usos en el conjunto. En el extremo sur se encuentran las bodegas en renta, mientras que en el extremo norte alberga el acervo cultural de la colección de Pago en Especie.

Las condiciones estructurales son óptimas, sin embargo el deterioro de los materiales y la condición de las fachadas dan otra imagen. La falta de actividades en esta parte de la colonia genera espacios “de nadie” de los que se apropian los transeúntes para hacer uso inadecuado de ellos.

El grafiti pasó a ser parte de la composición de la fachada como un elemento permanente junto con el montón de basura que los habitantes dejan en la fachada norte.



Fachada Norte, hacia Av. Eulalia Guzmán esquina con Sabino. Vista actual del predio.



PLANTA DE CONJUNTO ESTADO ACTUAL



0 5 10 20 METROS  
esc: 1:1000



Naves Industriales de características similares Estructura modular y alturas de 6.5 m en la parte mas baja. Planta libre. Conexión directa con la calle Sabino.



Oficinas administrativas. El volumen se construyó en una etapa posterior al resto del edificio. Esta encerrado y no propicia alguna actividad.



Edificio de una planta modulado en pequeños intervalos de espacio, esquina de Eulalia Guzmán y Fresno.

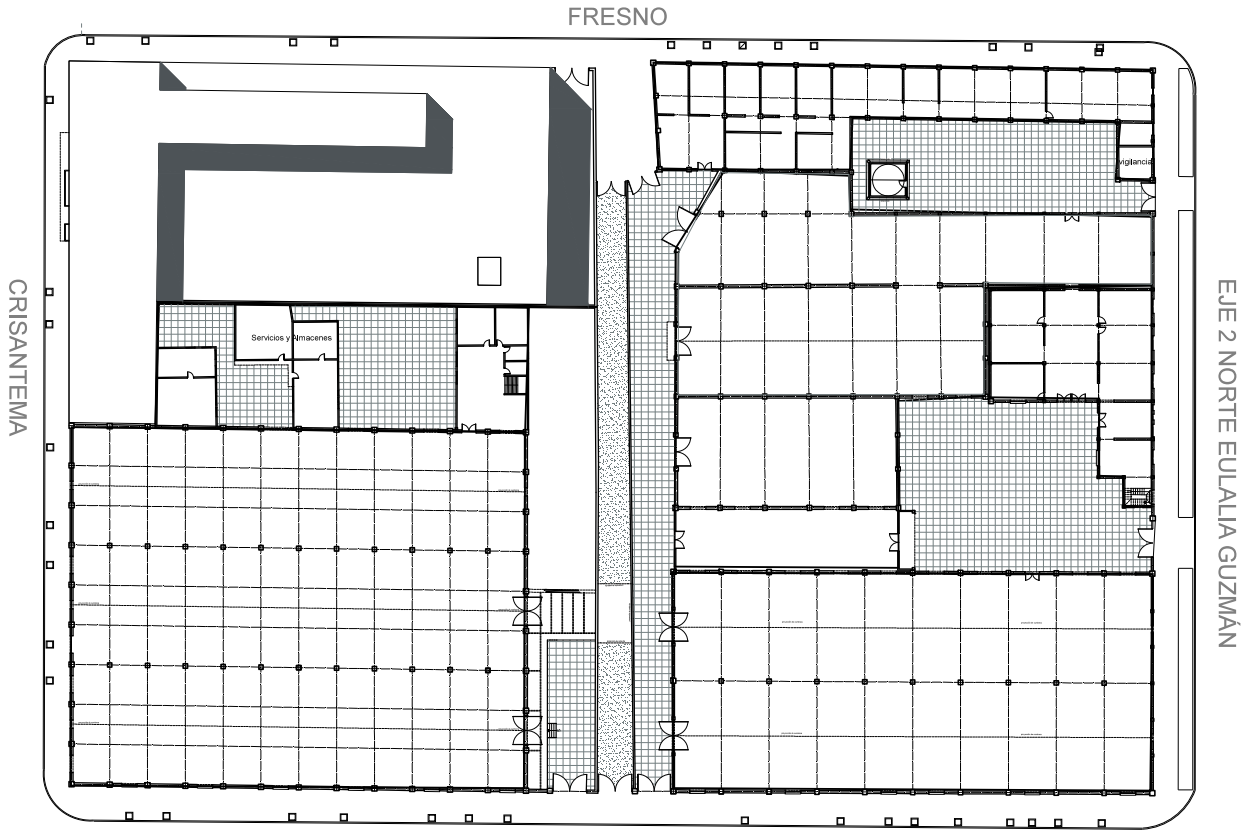


Edificio de dos niveles. Se encuentra junto a las naves de menor tamaño por lo que se entiende una relación entre ambos elementos. Fachada principal.



Naves Industriales. De conformación diferente a las otras naves del conjunto, son más pequeñas y la modulación se da en intervalos de espacio menores. Se encuentra el interior del conjunto

Valoración para saber qué vale la pena dejar.



PLANTA DE CONJUNTO ESTADO ACTUAL

0 5 10 20 METROS  
esc: 1:1000



Zonas susceptibles de demolición.

Esquema de demolición. La prioridad es establecer comunicación espacial entre ambos edificios, para poder representarlo como un conjunto.

## MATERIALES

El tabique rojo recocido forma parte del paisaje urbano de la colonia, y en este edificio no es la excepción; acompañado de un rodapié de piedra braza negra de 3.50m de altura, forma una barda perimetral en torno al conjunto de 6.50m de altura total. El ornamento de la fachada se compone por tabiques en diferentes posiciones; en los dinteles de las ventanas del proyecto original dichos tabiques forman un arco sobre los vanos, y en la cornisa que rodea al edificio también se encuentran presentes, así como en las molduras que ornamentan los frontones en la parte superior de la nave.



El tabique como ornamento de la fachada. Foto de autoría propia.

La estructura es a base de marcos rígidos formados por columnas de acero recubiertas de tabique rojo recocido y vigas de alma abierta que soportan una estructura secundaria que a su vez soporta las láminas de la cubierta que, debido al mantenimiento necesario para continuar con la vida útil del edificio, ya no son las mismas. A pesar de esto, la estructura se encuentra en buen estado; esta condición permite que la reutilización del inmueble sea factible ya que no presenta fracturas ni afectaciones que requieran mayor intervención a la que el deterioro de los materiales en fachada demanda.



El conjunto ha sufrido modificaciones que se pueden percibir a simple vista, ejemplo de ello es la fachada nororiental, que tiene un aumento en la altura de 80cm. Este aumento tiene lugar en toda la nave que va del entrecalle hacia el Eje 2 Eulalia Guzmán; los vanos de las ventanas en la nave que se encuentra en el otro extremo del conjunto tampoco forman parte del proyecto original y su apariencia lo puede comprobar. La pintura, las ventanas tapiadas y la cubierta son elementos que se han modificado debido al mantenimiento que se le ha dado al inmueble.



Modificaciones al conjunto. Por un lado está la pintura roja (derecha) sobre el tabique rojo y por el otro el aumento en las hiladas del muro (derecha) para incrementar la altura de la cubierta en esta parte del conjunto.

Las transformaciones a las que se ha sometido el conjunto, a pesar de ser mínimas, son significativas, pues esto refleja que hay un interés por preservar el inmueble, interviniéndolo de distintas maneras con tal de que su vida útil continúe.



Modificaciones en fachada. Abertura de ventanas y remaches de pintura. Foto de autoría propia.

Considero que es importante conservar los materiales del conjunto para la propuesta de reciclaje arquitectónico, el tabique rojo y la piedra braza forman parte de la imagen urbana de la zona, imagen con la cuál los habitantes de la colonia están familiarizados, y creo que es importante conservarlos para que la intervención al inmueble no sea tan invasiva. Además del valor histórico que por sí mismo tiene el edificio, que si bien no está catalogado como patrimonio, sigue siendo testigo del desarrollo industrial de la ciudad.

Hago énfasis en la conservación de los materiales, mas no en el edificio como tal. La arquitectura debe tener la característica de ser útil para sus habitantes, esto únicamente se logra al propiciar las condiciones de habitabilidad que su usuario requiera; si, por el contrario, se mantiene en el mismo estado, a pesar de que sus usos han cambiado, se está conservando como un monumento, una remembranza de lo que fue la época industrial, sin siquiera considerar lo que puede ser y el impacto que puede tener en una sociedad cambiante, como la nuestra. Por eso presento una propuesta de intervención al edificio y no una de conservación del mismo.



## LA PROPUESTA

Este trabajo parte de mi inquietud por los impactos que derivan del crecimiento excesivo de la mancha urbana: los trayectos largos y el tiempo que se invierte en ellos, la homogeneización de la vivienda e suburbios y la invasión de zonas federales y reservas de la Zona Metropolitana del Valle de México por parte de las grandes constructoras.

En respuesta a esto, propongo una acción a la inversa, en la que los usos y actividades que fueron expulsadas de la ciudad, regresen al interior de ésta. Es decir, en vez de seguir construyendo complejos habitacionales en las afueras de la ciudad y seguir fomentando el crecimiento de la zona metropolitana, planteo la reinserción de vivienda y equipamiento en los espacios subutilizados que anteriormente denominé como cascarones urbanos, esto con la finalidad de que el proyecto tenga incidencia tanto a nivel local como a nivel urbano, detonando actividades a futuro para los habitantes de la zona y que represente un ejemplo a imitar para otros casos en los que exista potencial para el aprovechamiento del suelo intraurbano.

La vivienda es la parte primordial de la propuesta, pero para que el conjunto se vuelva un detonante urbano como lo pretendo, es necesario brindar de los servicios básicos y de primera necesidad a los habitantes de la colonia que, como mencioné anteriormente en el análisis del sitio, son insuficientes en la zona. Por ello propongo equipamiento de tipo comercial y educacional, ambos responden a una necesidad actual y real de la zona, además de que generan una entrada de fondos al proyecto con lo que se puede cubrir el costo del suelo intraurbano, es decir, que el proyecto mismo pueda costear un porcentaje de la intervención al involucrar a terceros, lo que considero importante tener en cuenta, ya que al tratarse de un edificio existente, que es el que se va a intervenir para desarrollar la propuesta arquitectónica, ésta tiene ya un valor inmobiliario, que por su extensión es bastante elevado.

Para tener una idea del costo que el predio tiene, a continuación presento un estudio somero sobre el valor catastral del mismo, junto con la descripción del procedimiento que llevé a cabo para llegar al costo estimado. Considero que conocer este dato es importante, ya que el factor económico siempre es determinante para que los proyectos se desarrollen. Además de que en un ejercicio como éste, en el que propongo la reutilización de un edificio existente, el costo tiene un papel mayor, pues se trata de tomar en cuenta el valor total del predio, es decir, el costo del terreno mas el de la construcción.

La intención de conocer el valor catastral del predio responde a uno de los principales objetivos de la propuesta, que se pueda costear una parte del proyecto con el ingreso que la intervención representa; que el número de viviendas propuestas sea proporcional al porcentaje de ocupación del terreno y que a su vez tenga relación con el capital que cada una de ellas representa para el costeo del proyecto, lo mismo con los distintos usos que existen en la propuesta.

Para obtener el valor catastral se debe contar con los siguientes datos<sup>22</sup>:

-Región: Es una circunscripción convencional del territorio del Distrito Federal determinada con fines de control catastral de los inmuebles, representada con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral asignado por la autoridad fiscal.

-Manzana: Es una parte de una región que regularmente está delimitada por tres o más calles o límites semejantes, representada por los tres siguientes dígitos del mencionado número de cuenta, la que tiene otros dos que representan el lote, que es el número asignado a cada uno de los inmuebles que integran en conjunto una manzana, y tres dígitos más en el caso de condominios, para identificar a cada una de las localidades de un condominio construido en un lote.

22 [https://data.finanzas.cdmx.gob.mx/tesoreria/v\\_unitarios/definiciones.html](https://data.finanzas.cdmx.gob.mx/tesoreria/v_unitarios/definiciones.html)

-Colonia Catastral: Es una porción determinada de territorio continuo del Distrito Federal que comprende grupos de manzanas o lotes, la cual tiene asignado un valor unitario de suelo, expresado en pesos por metro cuadrado, en atención a la homogeneidad observable en cuanto a características, exclusividad y valor comercial.

-Uso: Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en habitacional y no habitacional.

-Rango de Niveles: Corresponde al número de plantas cubiertas y descubiertas de la construcción a partir del primer nivel utilizable o edificado en el predio en que se ubique.

-Clase: Es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructuras y acabados, la cual tiene asignado un valor unitario de construcción.

Una vez teniendo todos los datos, la información requerida se debe ubicar en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de la Construcción, publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Para obtener los valores unitarios de las construcciones es necesario contar con la Clase, la cual se determina con ayuda de la “Matriz de Características” y la “Matriz de Puntos” para determinar clases de construcción de uso.

Las Tablas y Matrices que a continuación se presentan, así como los conceptos citados anteriormente, se encuentran en el artículo vigésimo de la Gaceta Oficial del Distrito Federal publicada el 30 de diciembre del 2015, en donde dice que para los efectos de emisión de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él e instalaciones especiales a que se refiere el artículo 129 del Código Fiscal del Distrito Federal, se presenta la información citada.

**ANEXO 4**  
**MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS**  
**PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:**  
**NO HABITACIONAL**  
**INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA**

ESTRUCTURA				
MUROS	CLAROS CORTOS	CUBIERTAS	CLAROS	ALTURA
Columnas y estructuras metálicas ligeras	Hasta 3.50 m	Lámina	Que libran la estructura hasta 3.00m	Al punto más alto hasta 2.50m
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Mayor de 3.50m y hasta 5.50m	Metálica ligera y lámina	Que libran la estructura mayor de 3.00m y hasta 5.00m	Al punto más alto mayor de 2.50 y hasta 3.50m
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Mayor de 5.50m y hasta 8.00m	Metálica ligera y lámina	Que libran la estructura mayor de 5.00m y hasta 10.00m	Al punto más alto mayor de 3.50 y hasta 5.00m
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Mayor de 8.00m y hasta 10.00m	Metálica ligera y lámina	Que libran la estructura mayor de 10.00m y hasta 15.00m	Al punto más alto mayor de 5.00 y hasta 6.00m
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Mayor de 10.00m y hasta 12.00m	Metálica ligera y lámina o pretensada	Que libran la estructura mayor de 15.00m y hasta 20.00m	Al punto más alto mayor de 6.00 y hasta 8.00m
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Mayor de 12.00m y hasta 15.00m	Metálica ligera y lámina o pretensada	Que libran la estructura mayor de 20.00m y hasta 45.00m	Al punto más alto mayor de 8.00 y hasta 10.0m
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Mayor de 15.00m	Metálica ligera y lámina o pretensada	Que libran la estructura mayores de 45.00m	Al punto más alto mayor de 10.00m

ACABADOS		
MUROS	PISOS	FACHADAS
Sin acabados	Firme de concreto simple	Sin acabados
Tabique y/o block aparente	Firme de concreto reforzado escobillado	Material aparente
Aplanado de mezcla con pintura y/o aplanado de yeso con pintura	Firme de concreto reforzado pulido y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra de baja calidad y/o loseta cerámica hasta 20x20cm y/o duela de madera laminada y/o marmol hasta 10x30cm	Aplando de mezcla
Aplanado de yeso con pasta texturizada	Firme de concreto tratado y/o mosaico terrazo en placas o clado en sitio y/o alfombra de mediana calidad y/o loseta cerámica hasta 30x30cm y/o duela o parquet de madera y/o mármol hasta 30x30cm	Aplando de mezcla y pasta
Pasta texturizada con color integral y/o lambrines de madera de pino y/o tapiz de tela	Alfombra de buena calidad y/o loseta cerámica hasta 40x40cm y/o mármol hasta 40x40cm y/o cantera laminada	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal templado polarizado y/o precolados de concreto
Lambrines de madera de encino o caoba y/o tapiz de tela acolchada	Alfombra de alta calidad y/o loseta cerámica hasta 50x50cm y/o duela o parquet de madera finas y/o mármol hasta 50x50cm y/o placas de granito iguales o mayores 50x50cm	Placa de cantera labrada y/o mármol o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral
Aterior(es) y/o recubrimientos sintéticos especiales	Alfombra de muy alta calidad y/o loseta cerámica mayor de 50x50cm y/o duela o parquet de madera finas y/o mármol mayor de 50x50cm y/o placas de granito igual o mayores 90x90cm	Placa de cantera labrada y/o mármol o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico



Existen Matrices de Características y de Puntos para determinar clases de construcciones para cada uso de suelo, Habitacional, No Habitacional: casa habitación adaptada para oficina, hotel, comercio, salud, educación y/o comunicaciones, No Habitacional: oficinas, hoteles, comercio, salud, educación y/o comunicaciones, No Habitacional: Industria, abasto y/o cultura y No Habitacional: Deporte; cada Matriz de características se divide en dos rubros, estructura y acabados, y contempla desde los componentes más básicos hasta los más completos y elaborados, agrupando en rangos las alturas y los claros de los diferentes tipos de inmuebles.

El predio de las Bodegas el Chopo está dentro del uso No Habitacional: Industria, abasto y/o cultura; en la Matriz correspondiente, que se muestra en la página anterior, se deben identificar las características del inmueble. En el rubro de estructura se consideran los muros, los claros, las cubiertas y las alturas, entendiéndose como características las dimensiones y los componentes que la conforman, mientras que los acabados contemplan los materiales que recubren los pisos, muros y fachadas.

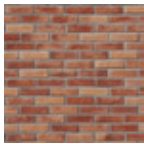
Para el predio en cuestión los parámetros son los siguientes:

#### ESTRUCTURA

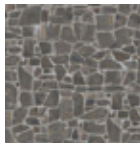
- Muros: Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta.
- Claros cortos: Mayor de 3.50m y hasta 5.50m.
- Cubiertas: Metálica ligera y lámina.
- Claros: Que libran la estructura mayor de 10.00m y hasta 15.00m.
- Altura: Al punto más alto mayor de 8.00m y hasta 10.00m.

#### ACABADOS

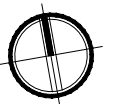
- Muros: Tabique y/o block aparente
- Pisos: Firme de concreto reforzado pulido y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra de baja calidad y/o loseta cerámica hasta de 20x20cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10x30cm.
- Fachadas: Material aparente.



Materiales aparentes en los muros: Tabique rojo recocido y piedra braza negra.



Firme de concreto pulido.



ANEXO 4-A  
**MATRIZ DE PUNTOS**  
 PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:  
**NO HABITACIONAL**  
 INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA

ESTRUCTURA			ACABADOS		
MUROS Y CLAROS CORTOS	CUBIERTAS Y CLAROS	ALTURA	MUROS	PISOS	FACHADAS
4	2	2	0	2	0
10	7	6	1	5	1
24	15	14	2	12	2
34	20	21	4	16	5
46	24	28	10	17	9
49	26	29	14	18	10
51	28	30	17	20	11
<b>10</b>	<b>20</b>	<b>29</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>1</b>

CLASE	TABLA DE PUNTOS	
	INFERIOR	SUPERIOR
1	0	20
2	21	50
3	51	85
4	86	117
5	118	140
6	141	152
7	153	

Una vez que se tienen identificadas las características en la Matriz respectiva se deben ubicar las casillas correspondientes en la Matriz de Puntos para determinar Clases de Construcción. Éstas se encuentran agrupadas de manera que el puntaje para los muros y claros cortos es el mismo, de igual manera con los valores que corresponden a la cubierta y a los claros. En éste ejemplo, correspondiente al predio en cuestión, las casillas que responden a los parámetros y valores de dicho predio se encuentran sombreadas.

A continuación se obtienen los totales y se identifica el rango de puntos en que se encuentra nuestro inmueble. En éste caso el total de puntos es de 73, por lo tanto se encuentra entre el límite inferior de 51 y el superior de 85, lo que quiere decir que nuestro edificio es Clase 3.

TOTAL DE PUNTOS	<b>73</b>
-----------------	-----------

En la versión actualizada de las tablas de Valores Unitarios de las Construcciones, publicadas en el sitio de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México para el 2017, se contemplan varios usos de suelo y para cada uno de ellos existe un valor unitario diferente. En algunos casos se agrupan, como en el ejemplo que se muestra a continuación, que reúne a los usos de Cultura, Abasto, Industria, Comunicación y Educación.

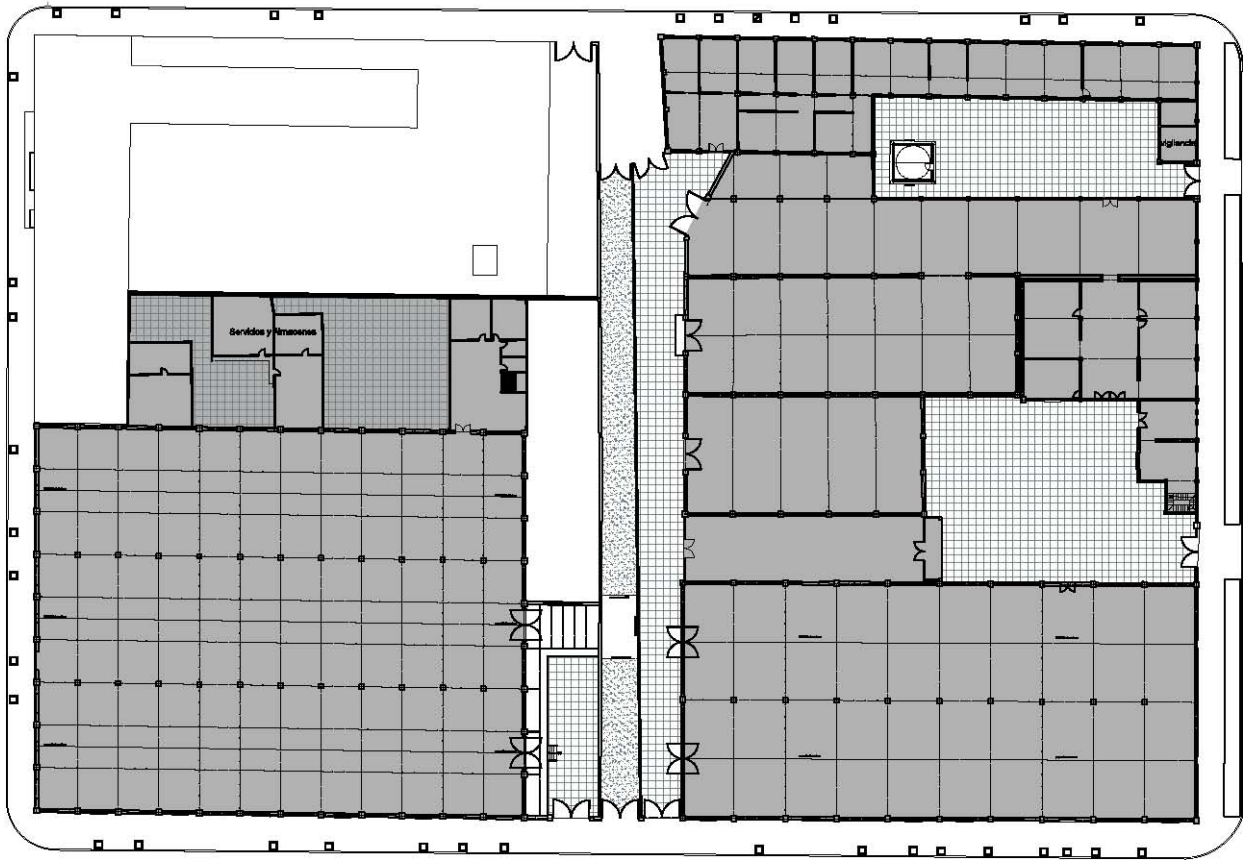
VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2				
NO HABITACIONAL				
USO CLAVE	RANGO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/M2
Q CULTURA	02	1 A 2	1	1,427.86
A ABASTO			2	1,744.08
I INDUSTRIA			3	2,604.72
K COMUNICACIONES			4	3,080.57
E EDUCACIÓN			5	4,304.76
			6	6,072.03
			7	7,883.21

Sección extraída de la tabla de Valores Unitarios de las Construcciones alojada en el sitio web de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México. [https://data.finanzas.cdmx.gob.mx/tesoreria/v\\_unitarios/MUC\\_2017.pdf](https://data.finanzas.cdmx.gob.mx/tesoreria/v_unitarios/MUC_2017.pdf)

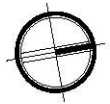
Las tablas se conforman de la siguiente manera: En la primer columna se encuentra el Uso, Habitacional, Hotel, Deporte, Comercio, Oficina, Salud, Cultura, Abasto, Industria, etc. En la segunda columna se encuentra el Rango, que esta ligado al Número de Niveles que se encuentran en la tercera columna. En la cuarta columna está la clase, que es el valor que se obtuvo con ayuda de la Matriz de Características y la Matriz de Puntos en el ejercicio anterior. Por último está la columna del Valor \$/m2, que es la que nos dará el valor por metro cuadrado de la construcción.

La Matriz de Puntos nos dice que el predio en cuestión tiene una construcción de Clase 3, es de uso no habitacional I Industria y se encuentra dentro del Rango 2, que contempla los edificios de 1 a 2 niveles, por lo que el valor por m2 de la construcción es de \$2,604.72.

Al analizar la superficie del terreno y determinar el área de construcción dentro de éste, resulta que el predio cuenta con 8,696.80 m2, por lo que el costo de la edificación es de \$22,652,728.90.



**PLANTA DE CONJUNTO ESTADO ACTUAL**



0 5 10 20 METROS  
esc: 1:1000

Aunado al valor de la construcción, el suelo urbano tiene su propio costo y su valor se determina mediante la tabla de Valores Unitarios del Suelo para las Colonias Catastrales en la Ciudad de México que se encuentran, de igual manera, en el sitio de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México para el 2017.

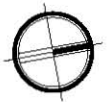
VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN LA CIUDAD DE MÉXICO											
TIPO AREA		DELEGACIÓN: 06 CUAUHTEMOC						HOJA: 3			
REGION	MANZANA			COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2	REGION	MANZANA			COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2
012	156	A	157	A060047	4,511.20	012	158	A	162	A060214	3,748.49
012	163	A	163	A060047	4,511.20	012	164	A	165	A060214	3,748.49
012	166	A	171	A060047	4,511.20	012	173	A	173	A060047	4,511.20
012	174	A	174	A060214	3,748.49	013	001	A	001	A060038	3,394.34
013	004	A	006	A060204	3,050.86	013	008	A	010	A060204	3,050.86
013	013	A	022	A060204	3,050.86	013	024	A	026	A060204	3,050.86
013	030	A	031	A060038	3,394.34	013	033	A	036	A060038	3,394.34
013	038	A	039	A060038	3,394.34	013	040	A	050	A060204	3,050.86
013	052	A	052	A060038	3,394.34	013	054	A	054	A060038	3,394.34
013	056	A	069	A060038	3,394.34	013	071	A	072	A060038	3,394.34

Sección extraída de la tabla de Valores Unitarios de las Construcciones alojada en el sitio web de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México. [https://data.finanzas.cdmx.gob.mx/tesoreria/v\\_unitarios/MUS\\_2017\\_AV\\_CUAUH.pdf](https://data.finanzas.cdmx.gob.mx/tesoreria/v_unitarios/MUS_2017_AV_CUAUH.pdf)

Para saber qué valor corresponde al predio en cuestión, ubicado en el número 168 de la Av. Eulalia Guzmán, se debe conocer la cuenta catastral, éste dato se puede obtener en el Sistema de Información Geográfica de la Ciudad de México<sup>23</sup>. La cuenta catastral se conforma por 8 dígitos, los 3 primeros corresponden a la región en que se encuentra, los 3 siguientes al número de manzana y los 2 últimos son un dígito verificador, y es asignada por manzana, por lo que el predio cuenta con dos cuentas. La tabla que se exhibe arriba se conforma por 4 columnas, la región, el rango de manzanas, la colonia catastral y el valor \$/m2. Es aquí en donde hay que ubicar nuestro predio; las cuentas catastrales del mismo son: 013-066-01 y 013-067-01, ambas se encuentran dentro del mismo rango, por lo que le corresponde el mismo valor por m2 a todo el predio.

La superficie total del terreno, tomando en cuenta la entrecalle que divide al conjunto y sin contar la superficie del edificio contiguo que pertenece a la Secretaría de Seguridad Pública de la Ciudad de México, es de 12,329.71m2, por lo que el costo del suelo intraurbano del mismo es de \$41,851,227.80. Tomando en cuenta el valor total de la construcción y del suelo, el importe del conjunto asciende a \$64,503,956.70; es un costo elevado pero no se comprara a los gastos de demolición, limpieza y construcción que requiere una obra nueva de estas dimensiones.

<sup>23</sup> <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>



**PLANTA DE CONJUNTO ESTADO ACTUAL**

0 5 10 20 METROS  
esc: 1:1000



En un intento de contrarrestar la expansión de la mancha urbana, una acción como ésta, en la que se reinsertan usos en un espacio que se encuentra parcialmente abandonado, la importancia del impacto social que puede tener, así como el impacto económico, son importantes, ya que de ello depende que éste ejercicio sirva o no de ejemplo para futuras intervenciones en este tipo de edificios.

En los últimos años, el suelo en las ciudades ha perdido su función social y se ha mercantilizado en exceso. Las políticas de vivienda que se han aplicado en años recientes, así como la puesta en marcha de diversas vías de comunicación para conectar a las zonas periféricas con el interior de la Zona Metropolitana del Valle de México han tenido un gran impacto económico; por un lado el suelo intraurbano ha incrementado su precio haciéndolo exclusivo para cierta parte de la población y la concesión de una gran parte del suelo destinado para vivienda a las desarrolladoras inmobiliarias, que expanden cada vez más la mancha urbana hacia la periferia sin considerar la posibilidad de contar con diferentes usos de suelo para abastecer a sus habitantes; por otro lado, la implementación de programas de movilidad que saturan las entradas a los centros económicos de la ciudad.

El reciclaje de los cascarones urbanos no representan ninguno de los planteamientos anteriores, puesto que el costo del suelo intraurbano no se ve directamente afectado debido a la construcción existente y tampoco requiere la construcción de nuevas vías de comunicación debido a que se encuentra inmerso en la mancha urbana, la cual cuenta ya con un sistema de transporte metropolitano. Por ello, considero que éste tipo de intervenciones pueden tener un impacto económico favorable.

Equilibrar el crecimiento de la mancha urbana, desde un enfoque social, implica mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ZMVM. Se podrían evitar las horas desgastantes de transporte hacia el centro de la ciudad, disminuiría la cantidad de personas que viven en un esquema *Ciudad Dormitorio*, como los millones de habitantes de la Zona Metropolitana del Valle de México, que tras 8 horas de jornada laboral y al rededor de 4 horas en el transporte público únicamente llegan a casa a dormir, para comenzar la misma rutina al día siguiente.

La Arquitecta Gabriela Estrada Díaz, profesora del departamento de Arquitectura de la Universidad Iberoamericana afirma que es imposible eliminar del todo los costos de la expansión urbana, por lo menos en gastos de transporte, dado que por la naturaleza de las ciudades lo normal es que la gente se mueva de un lado a otro dentro de las urbes<sup>24</sup>, y coincido con ella, pero esto no quiere decir que no pueda existir solución al inminente problema de movilidad y vivienda.

Por lo anterior, propongo una reinserción de usos en un espacio subutilizado en la zona centro de la Ciudad de México, en una colonia que mantiene relación directa con avenidas y ejes viales principales y con líneas de transporte público cercanas. El uso de suelo mixto es uno de los principales atributos de ésta propuesta, con ello busco responder a las principales demandas de la zona proponiendo vivienda, comercios y centros de desarrollo profesional dentro de un mismo predio.

24 LARA Pulido, José A., ESTRADA Díaz, Gabriela. *Los costos de la expansión urbana: aproximación a partir de un modelo de precios hedónicos en la Zona Metropolitana del Valle de México*. Investigación interdisciplinaria de académicos de la Universidad Iberoamericana.



El Poblenu en 1876. Foto tomada de lallacuna.org

## ANÁLOGOS

Al igual que en la Ciudad de México, el crecimiento de las grandes ciudades a nivel mundial deja consigo el abandono de inmuebles. Debido a ello, existen varios ejemplos de edificios que han sido reutilizados con un giro totalmente diferente al que tenían cuando fueron construidos, algunos de ellos derivados de un plan maestro de regeneración urbana como es el caso del Poblenou en Barcelona, España; otros como centros culturales que buscan detonar la actividad social en los barrios aledaños, otros como vivienda. En las páginas siguientes presento algunos ejemplos que pueden servir como referencia para este ejercicio por como fueron intervenidos y en los elementos que se conservaron de cada uno de ellos.

La finalidad de presentar estos análogos es identificar los elementos que atraen mi atención por la solución que presentan, y los que encuentro como respuestas negativas ante el fenómeno de la gentrificación. El tener estos ejemplos ya edificados y funcionando en su contexto, da un panorama del posible rumbo que tomará la propuesta arquitectónica con la que concluye este trabajo.



Calzada Principal de SESC Pompeia. São Paulo, Brasil. Fotografía de Pedro Kok.

## SESC POMPEIA

Una vieja fábrica de Tambores construida en 1977 en la ciudad de Sao Paulo se convierte en uno de los edificios más emblemáticos del Servicio Social de Comercio (SESC) de Brasil al ser intervenido por la arquitecta Lina Bo Bardi, quien complementa el volumen industrial existente de ladrillo con dos volúmenes de concreto armado que refuerzan la idea de fábrica que quiso conservar.

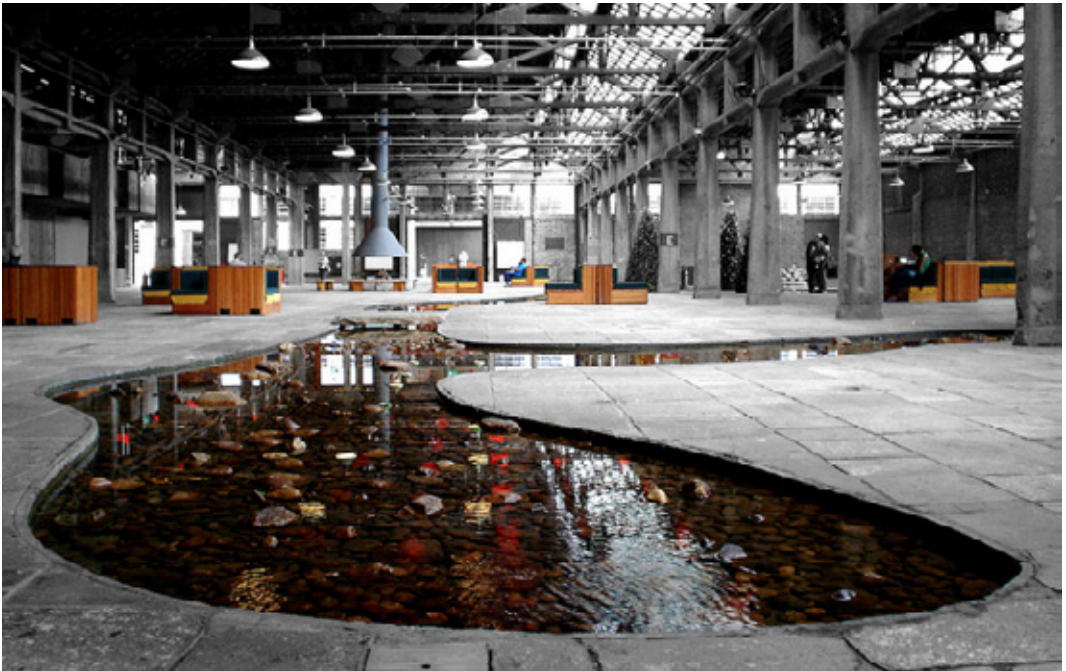
La altura que tiene el edificio preexistente de una sola planta favorece a la distribución de los locales que este contiene. En este volumen se encuentra una zona de talleres, una biblioteca, salas de estar y espacios de exposición, un auditorio y un restaurante. En un segundo volumen de concreto armado se encuentra la zona deportiva y la alberca, distribuidos en 5 pisos de planta tipo en donde en cada planta cuenta con las instalaciones necesarias para cualquier deporte y el espacio necesario para una cancha multiusos<sup>25</sup>.

Los elementos del conjunto dialogan entre sí mediante pasarelas que se conforman por un deck de madera que, junto con el concreto, el acero y el ladrillo rojo, generan un ambiente cálido mientras configuran el carácter monumental del conjunto. Los materiales que se utilizan reflejan el carácter industrial y son tan evidentes que forman parte del diseño de interiores siendo protagonistas del espacio en algunos casos. Las armaduras que libran el claro de la cubierta y los volúmenes de concreto que se construyeron con el nuevo proyecto son ejemplo de este protagonismo de elementos constructivos que caracteriza al conjunto.

25 Karina Duque. "Clásicos de Arquitectura: SESC Pompeia / Lina Bo Bardi" 29 de Mayo 2014. ArchDaily México.

La colocación libre de los objetos dentro del espacio da la posibilidad de mantener la versatilidad de usos y permite conservar las cualidades espaciales que la planta libre ofrece y que es evidente en este tipo de construcciones.

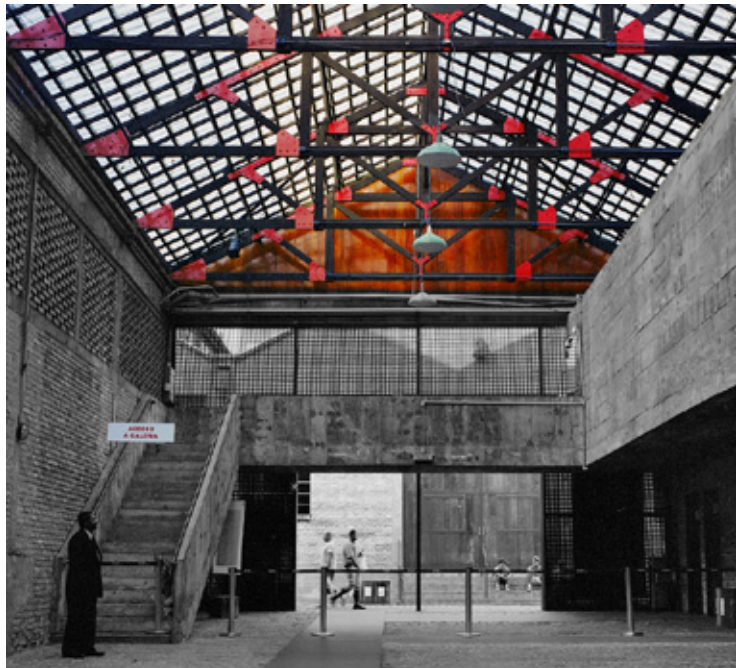
Mantener la estructura aparente y abrir la cubierta para permitir el paso de luz le da una mayor amplitud visual a la zona de exposiciones y dota de iluminación natural a los bloques de concreto en donde se encuentran la biblioteca y las salas de lectura. Al estar a una altura diferente al resto de la sala, estos locales se vuelven más privados y sin necesidad de encerrarlos, se crean ambientes diferentes con las condiciones necesarias para cada uno de ellos.



La distribución libre de los elementos en el salón de exposiciones, SESC Pompeia. São Paulo, Brasil.  
Fotografía de Pedro Kok.

La distribución de los espacios y el aprovechamiento de las alturas para separar las zonas privadas de las comunes son dos características que llaman mi atención y que tomo en cuenta para el desarrollo de la propuesta arquitectónica así como los detalles de la cubierta que permiten el paso de luz natural.

A pesar de que este edificio está intervenido para promover un uso cultural y de recreación, los elementos estructurales que lo conforman son similares a los edificios industriales que se encuentran en la ciudad de México, por lo que este análogo representa un buen ejemplo de intervención arquitectónica y que tomo en cuenta para el desarrollo de la propuesta arquitectónica.



La iluminación natural y las dobles alturas de los espacios interiores del SESC Pompeia. São Paulo, Brasil. Fotografía de Pedro Kok.





Vista aérea del Poblenou, imagen extraída del sitio <http://periferiessurbanas.org/?p=2473>

## EL POBLENOU

El barrio del Poblenou fue el motor de la economía de la ciudad de Barcelona durante muchos años, cuando el sector industrial era la mayor fuente de ingresos, pero al quedar abandonado el único valor que le quedó fue el histórico.

En el 2000 surge el proyecto Distrito 22@ como una iniciativa del Ayuntamiento de Barcelona para transformar 200 hectáreas de suelo industrial del barrio de Poblenou en un distrito productivo e innovador con espacios para la concentración estratégica de actividades y, al igual que Docklands en Inglaterra y Puerto Madero en Argentina, se implementó un plan de regeneración del barrio. Durante los últimos años se ha estado remodelando intensamente con la construcción de nuevos edificios y con la recuperación y rehabilitación de algunas fábricas que reflejan el pasado industrial de barrio y elevan el valor histórico del lugar.

La mayor parte de los ejemplos de reutilización arquitectónica suelen ser Centros Culturales debido a las características espaciales de los inmuebles, pero en esta zona, lo que se busca es re densificar la vivienda, subir el nivel de vida de sus habitantes y con ello elevar el valor inmobiliario de la zona para reactivar al Poblenou y que este recupere la plusvalía, teniendo como resultado de ello la reutilización de varios edificios que fueron adecuados para albergar lofts que pueden utilizarse también como estudios.

Los dos ejemplos que se exponen en éste trabajo presentan condiciones diferentes pero es precisamente la versatilidad de los edificios lo que quiero resaltar con estos ejemplos, que siendo totalmente diferentes logran resultados similares, como la integración de los materiales, la adecuación dentro del espacio que ofrece el cascarón y la modulación que se rige por la estructura preexistente. Nuevamente, los elementos estructurales son protagonistas en el diseño de interiores y los materiales que se conservan le dan un sentido interesante a esta nueva forma de vivienda.



"Viejos y nuevos edificios coexisten en el Poblenou" <http://en.wikipedia.org/wiki/22@#/media/File:Poblenou-Contrasts.jpg>

El Poblenou se ha visto afectado por el proceso de gentrificación, término que viene de la antropología urbana y que indica sustitución de los antiguos habitantes de un barrio por una clase social medio/alta con mayor poder adquisitivo. Es un concepto complejo y que implica muchas variables, desde un inicial momento de valorización de un territorio, una sucesiva revalorización de espacios urbanos, una alza de los precios de la vivienda, introducción de nuevas actividades comerciales y culturales, y claramente nuevas maneras de establecer relaciones sociales y de “hacer comunidad”, debido a los cambios en los tipos de personas que lo viven<sup>26</sup>. Y es justo este proceso el que veo como negativo en esta propuesta. A mi particular punto de vista la gentrificación no responde a una problemática social, sino a una económica.

26 <http://www.nowpoblenou.org/gentrificacio/>



Habitantes de la nave situada en el número 127 de la calle Puigcerdá del Poblenou. Imagen tomada de El Periódico Barcelona del 2 de Marzo de 2013.



Vista de Carrer Pere IV en Poblenou, el Hotel Barcelona al fondo.  
[https://en.wikipedia.org/wiki/El\\_Poblenou#/media/File:PereIV-HabitatSky.jpg](https://en.wikipedia.org/wiki/El_Poblenou#/media/File:PereIV-HabitatSky.jpg)

## VAPOR LLULL LOFTS

Antiguamente Masso i Carol, se dedicaban a la fabricación y compraventa de toda clase de productos químicos, materias colorantes y artículos similares dentro del Poblenou. CIRICI & BASSÓ Arquitectura transformó el edificio en 18 viviendas de 80 m<sup>2</sup>.

El conjunto se subdivide para dar lugar a los 18 lofts que alberga y se anejan 3 núcleos de circulación vertical para brindar privacidad a cada uno de ellos desde el acceso. La chimenea es un elemento que se preserva como recuerdo histórico de una época en que todo el pueblo estaba lleno de industrias movidas por la fuerza del vapor.



Fachada principal del edificio Vapor Lull Lofts. Imagen tomada del sitio web de CIRICI & BASSÓ arquitectura.



Lofts en el Vapor Lull. imágenes del sitio web <http://www.arxiusarquitectura.cat>



Vapor Lull. Colección MACBA, 1997.

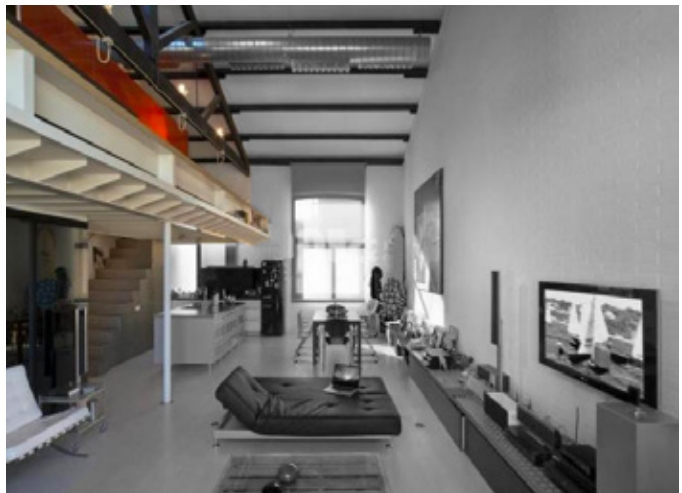


Vapor Lull, imagen del Observatorio de Barcelona para la Rehabilitación Arquitectónica.

Las dobles alturas que tiene el edificio son aprovechadas para colocar tapancos y abrir los vanos para que la iluminación natural llegue a todo el local, la estructura de nuevo es aparente pero se integra al interior igualando los colores.

La fachada principal mantiene la misma conformación, las modificaciones se muestran en la fachada interior, a la cual se le anexaron los núcleos de circulación vertical y se ampliaron los vanos, además de los colores que rompen con el gris industrial para dar paso a una sensación cálida de hogar.

Los elementos que resaltan mi interés en este ejemplo son el aprovechamiento de las alturas, se dividen las áreas públicas de las privadas con ayuda de los tapancos y la iluminación que entra por los grandes vanos que se encuentran al frente del edificio. En la imagen 2 se pueden apreciar ambos detalles que a mi parecer representan una forma adecuada de aprovechar los recursos existentes.



Interiores de Lofts en el Vapor Lull. imágenes del web site <http://www.arxiusarquitectura.cat>

## PASSATGE DEL SUCRE

Es la recuperación y transformación de una antigua fábrica del Poble Nou compuesta por un conjunto de 5 edificios que en 1916 albergaba una destilería de alcohol en 29 viviendas no convencionales a cargo de Garcés-de Seta-Bonet Arquitectos.

Los elementos originales del edificio como lo son el conjunto de fachadas, las alturas, los vanos de grandes dimensiones y los elementos estructurales, fueron recuperados de manera que el edificio no tuviera mayor intervención y que conservara su estructura original para que con la planta libre que mantienen los locales se propicie la versatilidad de usos. Existen 7 tipologías de vivienda que se clasifican por tamaño y por distribución que van de los 102 y los 240 m2 repartidos en uno, dos o tres niveles.



Fachadas principales del conjunto de Passatge del Sucre. Imágenes de Adrià Goula para diarioDESIGN; Passatge del Sucre: 29 exclusivos lofts recuperados en el Poble Nou de Barcelona, por Jordi Garcés.



Los espacios son absolutamente flexibles, de características no habituales. La versatilidad de los lofts permite su uso como vivienda, despacho, taller, sala de exposiciones, etc. posibilitando unir en un mismo espacio la vida personal y profesional.

El tratamiento en fachada es lo que mas me llama la atención de este ejemplo. Permanece en las mismas condiciones que cuando estaba en funcionamiento, solo que esta vez con un uso diferente, pero no pierde la imagen ni el carácter industrial que desde su construcción ha tenido.



Fachadas principales del conjunto de Passatge del Sucre. Imágenes de Adrià Goula para diariODESIGN; Passatge del Sucre: 29 exclusivos lofts recuperados en el Poblenou de Barcelona, por Jordi Garcés.





Observar y analizar las características que tienen los análogos que presenté en las páginas anteriores sirven para identificar los elementos que se pueden aprovechar en la intervención del edificio de Bodegas El Chopo, como los materiales, las alturas e incluso el contexto.

La manera en que Lina Bo Bardi logró intervenir el SESC Pompeia para su integración dentro del barrio es admirable, los residentes del barrio de Pompeia se apropiaron del Centro Cultural y hoy en día representa un hito de la Ciudad de São Paulo. Es un poco lo que busco con esta intervención, que represente un hito, que se vea como un ejemplo a seguir y que los habitantes de la colonia se identifiquen con el conjunto, que forme parte de su imagen urbana y de su vida cotidiana.

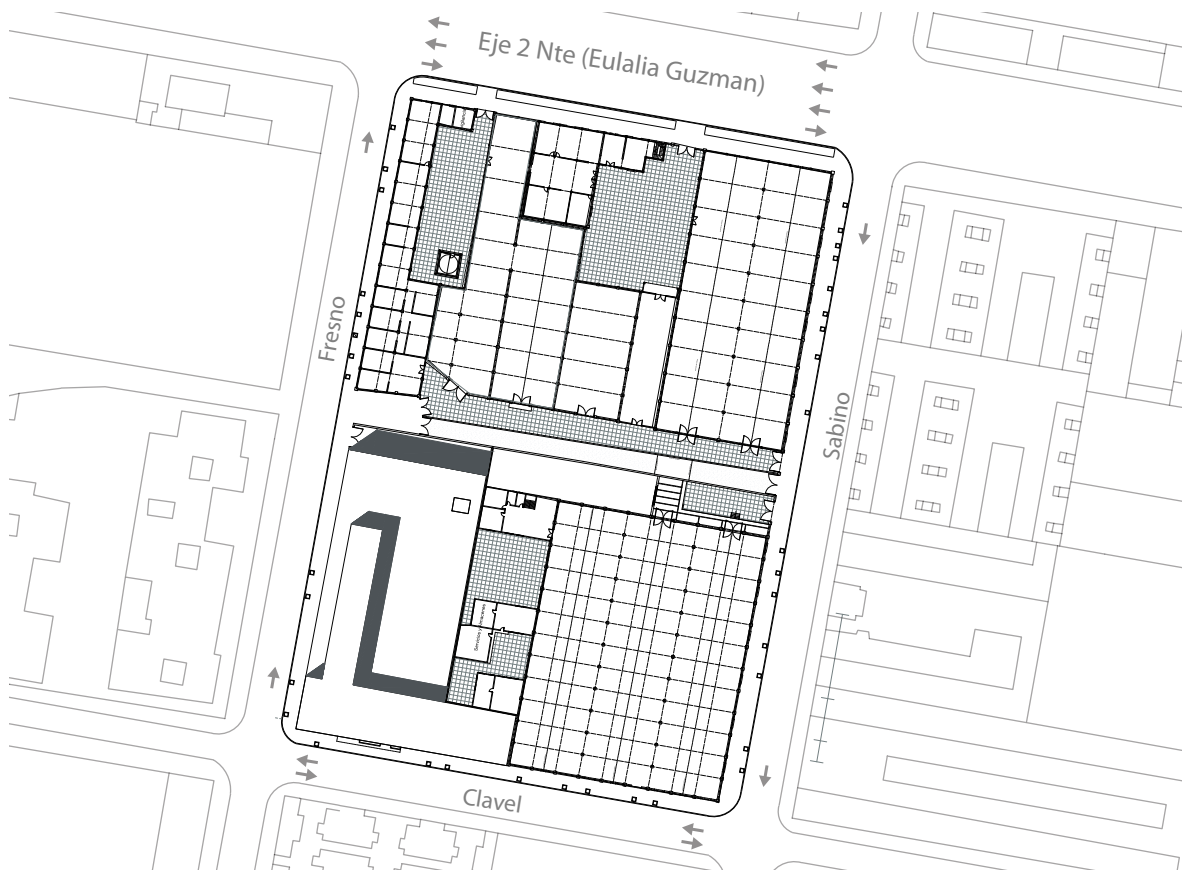
Por otra parte, en los ejemplos de vivienda, las soluciones que tienen ambos edificios industriales para resolver las necesidades de un nuevo programa arquitectónico son notables; el juego de alturas que se aprecia en ambos casos para delimitar los espacios privados de los públicos es un recurso bien utilizado en éste tipo de intervenciones, ya que permite modificar el espacio y al mismo tiempo aprovechar al máximo las alturas para establecer dos o más entresijos en un mismo nivel. El hecho de hacer evidentes los materiales e integrarlos a la composición interior le da un sentido de espacialidad aun mayor al sitio, por lo que considero que también es un acierto.

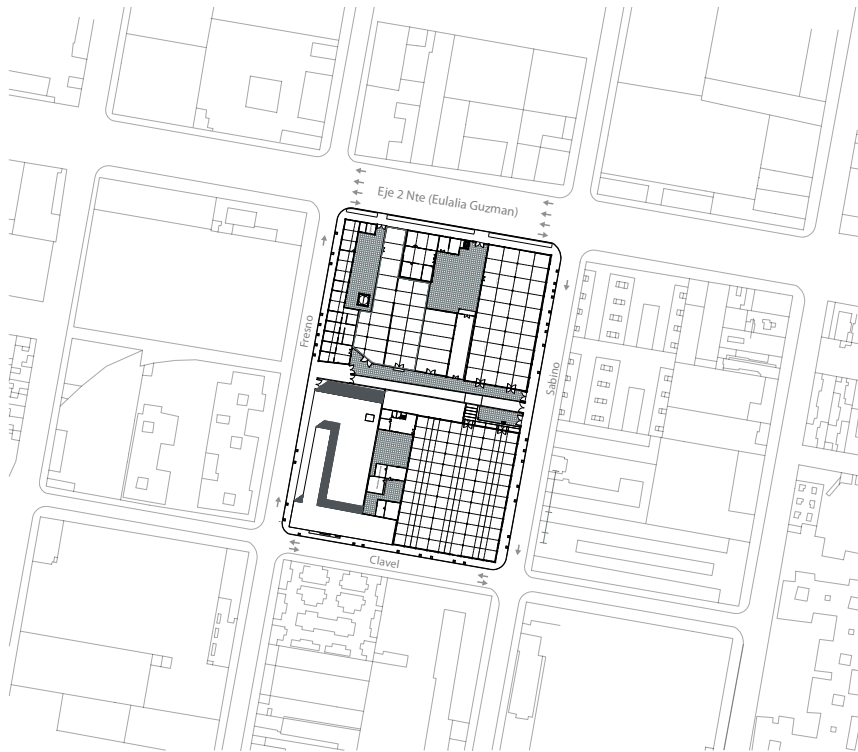
Pero más allá de las características físicas de los edificios, es importante señalar el impacto urbano que pueden llegar a tener este tipo de intervenciones. Es por eso que es importante mencionar el caso del Poblenuo, por el tema de la gentrificación. En la Ciudad de México ya se presenta éste fenómeno en colonias como Juárez, San Rafael y Santa María la Rivera, las cuales son aledañas a Atlampa y por lo mismo podrían representar un modelo a replicar en ésta misma. Sin embargo, la conformación de la colonia no ha permitido que esto suceda; los bordes que representan las avenidas que rodean a la colonia, junto con las construcciones que hay dentro de ella, además de las características de la vivienda que actualmente existe son factores que aun son determinantes para que éste fenómeno no se haya manifestado en Atlampa. Y el objetivo es que siga así, que los habitantes de la colonia no sientan una invasión por parte de la intervención al conjunto en cuestión, pero que sí represente un modelo a replicar para aprovechar el espacio subutilizado dentro de la ciudad. La estrategia principal para conseguir que esto suceda es dotar de equipamiento a los residentes de la colonia para que de cierta manera se apropien de los servicios que la intervención puede ofrecer, los cuales deben responder a necesidades actuales del sitio, de lo contrario sólo será un edificio más ajeno a la colonia que no representará ningún beneficio para los residentes, o al menos eso creo, pues hay ejemplos que lo comprueban, como los almacenes y bodegas de reciente construcción, que únicamente benefician el bolsillo del propietario de dichos inmuebles.

## PROYECTO ARQUITECTÓNICO

La distribución del conjunto se rige principalmente por los flujos vehiculares y peatonales que hay en la zona, por la localización de la vivienda existente al rededor del predio y por la situación patrimonial en que se encuentra, es decir, a los dueños correspondientes de cada parte del conjunto.

La colindancia que existe con el edificio de la Secretaría de Seguridad Pública dota de privacidad a la parte sur del conjunto, mientras que la proximidad con el eje 2 Norte le da dinamismo y conectividad a la parte norte, condición que se refuerza con la existencia de la entrecalle entre ambos extremos de la edificación que actualmente sirve de borde entre los dos usos que tiene y al mismo tiempo fomenta la permeabilidad dentro de él.





El mayor flujo peatonal que hay en la zona es sobre la calle de Clavel, que se encuentra en el extremo sur del conjunto. Esta calle relaciona 3 unidades habitacionales, una de ellas es la Unidad Habitacional Ciprés, por lo que propongo que la vivienda se encuentre en ésta parte y que el acceso sea por Clavel, pues además de la relación que mantendría con la vivienda existente, la condición de privacidad que le brinda la colindancia con el edificio de la Secretaría de Seguridad Pública es favorable para el habitar.

Por otro lado, el equipamiento comercial debe estar en una zona de mayor flujo vehicular y mantener relación con el resto de la colonia, ya que se pretende que dé abastecimiento a sus habitantes, por lo que se sitúa en la esquina de Sabino con el eje 2 Norte. De igual manera, el equipamiento educativo se ubica sobre el mismo eje para que tenga accesibilidad mediante transporte público puesto que éste pretende tener una injerencia mayor al nivel local. Considero que con ambos equipamientos ubicados sobre la avenida de mayor tránsito vehicular, la afluencia y el interés de los usuarios puede aumentar, consiguiendo con esto que la parte del conjunto en comento, detone usos y actividades a futuro que no existen actualmente en la zona.

Tratándose de un caso hipotético, en que éste proyecto se lleve a cabo, la adquisición del conjunto sería complicada, debido a que pertenece a dos propietarios diferentes, por lo que la opción más viable sería desarrollar la propuesta en dos etapas. La primera sería la vivienda, ya que el espacio destinado a ella no está en uso actualmente, y en una segunda etapa el equipamiento, que estará alojado en la parte del conjunto que utiliza parcialmente la SHCP. En esta sección del conjunto propongo un área específica para la conservación de la colección de pago en especie de la SHCP, si bien el edificio se encuentra en uso parcial, considero importante destinar un espacio especial para ésta actividad, y no desplazarla hacia otro lado.

Anteriormente presenté un estudio sobre el valor inmobiliario del conjunto y expuse la intención de que el proyecto se costeara a sí mismo, por lo que el número de viviendas que se proponen está relacionado con el costo total del inmueble, para que, con el esquema de preventa, la inversión de la adquisición del conjunto se recupere con la ganancia del uso habitacional.

El costo de un departamento de 52m<sup>2</sup> con 2 recámaras en el Conjunto Ciprés es de \$750,000.00. Tomando como parámetro lo anterior, se requieren 86 departamentos con características similares a las del ejemplo para alcanzar los \$64,503,956.70 que cuesta el conjunto completo, dicho monto no incluye la construcción de la vivienda ni la intervención al conjunto, pero absorbe el mayor costo, con la ventaja de que al ser departamentos nuevos puedan tener un valor mayor al que se presenta anteriormente, dando pauta para que el margen de inversión sea menor.

Las posibilidades de intervención que representa un conjunto industrial como el predio en cuestión son infinitas, pero dependerá siempre del uso que se le quiera dar. Tras analizar algunas de las posibilidades, decidí que para la propuesta arquitectónica que refiere a la vivienda es conveniente considerar dos tipologías, que posteriormente expondré.

Uno de los mayores retos de intervenir un cascarón urbano probablemente sea el hecho de que un nuevo uso requiere un nuevo programa arquitectónico. En éste caso son cuatro usos diferentes, por lo que el programa es extenso y particular en algunas de las zonas. A continuación se presenta.

USO	AREA	SUBAREA	MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO	SUBTOTAL M2 POR UNIDAD	SUBTOTAL M2 GENERAL	30% CIRCULACIONES	TOTAL M2	OCUPACION POR ÁREA
<b>VIVIENDA</b>								
HABITACIONAL	VIVIENDA TIPO LOFT 22 UNIDADES	ESTANCIA	SOFA INDIVIDUAL, SOFA DOBLE, MESA DE CENTRO, LIBRERO	8.25	181.50	54.45	235.95	2.88%
		COMEDOR	MESA, SILLAS, TRINCHADOR	9.30	204.60	61.38	265.98	3.24%
		COCINA	ESTUFA, REFRIGERADOR, TARJA, MESA DE APOYO	4.70	103.40	31.02	134.42	1.64%
		SANITARIO	W.C., LAVAMANOS, REGADERA	3.60	79.20	23.76	102.96	1.25%
		DORMITORIO	CAMA, MESA DE NOCHE, CLOSET	8.50	187.00	56.10	243.10	2.96%
	VIVIENDA VERTICAL TIPO 1 25 UNIDADES	ESTANCIA	SOFA INDIVIDUAL, SOFA DOBLE, MESA DE CENTRO, LIBRERO	8.25	206.25	61.88	268.13	3.27%
		COMEDOR	MESA, SILLAS, TRINCHADOR	9.30	232.50	69.75	302.25	3.68%
		COCINA	ESTUFA, REFRIGERADOR, TARJA, MESA DE APOYO	4.70	117.50	35.25	152.75	1.86%
		SANITARIO	W.C., LAVAMANOS, REGADERA	3.60	90.00	27.00	117.00	1.43%
		DORMITORIO 1	CAMA, MESA DE NOCHE, CLOSET	8.50	212.50	63.75	276.25	3.37%
	VIVIENDA VERTICAL TIPO 2 20 UNIDADES	ESTANCIA	SOFA INDIVIDUAL, SOFA DOBLE, MESA DE CENTRO, LIBRERO	8.25	165.00	49.50	214.50	2.61%
		COMEDOR	MESA, SILLAS, TRINCHADOR	9.30	186.00	55.80	241.80	2.95%
		COCINA	ESTUFA, REFRIGERADOR, TARJA, MESA DE APOYO	4.70	94.00	28.20	122.20	1.49%
		SANITARIO	W.C., LAVAMANOS, REGADERA	3.60	72.00	21.60	93.60	1.14%
		DORMITORIO 1	CAMA, MESA DE NOCHE, CLOSET	8.50	170.00	51.00	221.00	2.69%
		DORMITORIO 2	CAMA, MESA DE NOCHE, CLOSET	8.50	170.00	51.00	221.00	2.69%
	VIVIENDA VERTICAL TIPO 3 10 UNIDADES	ESTANCIA	SOFA INDIVIDUAL, SOFA DOBLE, MESA DE CENTRO, LIBRERO	8.25	82.50	24.75	107.25	1.31%
		COMEDOR	MESA, SILLAS, TRINCHADOR	9.30	93.00	27.90	120.90	1.47%
		COCINA	ESTUFA, REFRIGERADOR, TARJA, MESA DE APOYO	4.70	47.00	14.10	61.10	0.74%
		SANITARIO	W.C., LAVAMANOS, REGADERA	3.60	36.00	10.80	46.80	0.57%
		DORMITORIO 1	CAMA, MESA DE NOCHE, CLOSET	8.50	85.00	25.50	110.50	1.35%
		DORMITORIO 2	CAMA, MESA DE NOCHE, CLOSET	8.50	85.00	25.50	110.50	1.35%
		DORMITORIO 3	CAMA, MESA DE NOCHE, CLOSET	8.50	85.00	25.50	110.50	1.35%
	<b>TOTAL HABITACIONAL</b>							<b>3,880.44</b>

CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE

USO	AREA	SUBAREA	MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO	SUBTOTAL M2 POR UNIDAD	SUBTOTAL M2 GENERAL	30% CIRCULACIONES	TOTAL M2	OCUPACION POR ÁREA	
<b>COMERCIO</b>									
COMERCIAL	AREA COMERCIAL 30 LOCALES	LOCALES	REFRIGERADOR, MESA DE APOYO, EXHIBIDOR	12.00	360.00	108.00	468.00	5.70%	
	SERVICIOS	SANITARIOS HOMBRES	LAVAMANOS, WC, MIJITORIOS		15.00	4.50	19.50	0.24%	
		SANITARIOS HOMBRES	LAVAMANOS, WC		15.00	4.50	19.50	0.24%	
		BASUREROS	CONTENEDORES		15.00	4.50	19.50	0.24%	
		ESTACIONAMIENTO				360.00	108.00	468.00	5.70%
		ANDEN DE CARGA Y DESCARGA				60.00	18.00	78.00	0.95%
		PATIO DE MANIOBRAS				180.00	54.00	234.00	2.85%
<b>TOTAL COMERCIO</b>							<b>1,306.50</b>	<b>15.92%</b>	
<b>CENTRO DE ESTUDIOS Y OFICIO</b>									
EDUCACIÓN	CAPACITACION	TALLERES X4	MESAS DE TRABAJO, BANCOS, ESCRITORIO, SILLA	70.00	280.00	84.00	364.00	4.44%	
		AULAS X6	PUPITRES, ESCRITORIO, SILLA	25.00	150.00	45.00	195.00	2.38%	
		ZONA DE TRABAJO	MESAS DE TRABAJO		120.00	36.00	156.00	1.90%	
	BIBLIOTECA	SALA DE CONSULTA	LIBREROS, ANAQUELES		150.00	45.00	195.00	2.38%	
		AREA DE LECUTRA	MESAS, SILLAS, SOFAS		150.00	45.00	195.00	2.38%	
	ADMINISTRACIÓN	RECEPCION	ESCRITORIO, SILLA, SILLON			10.00	3.00	13.00	0.16%
		OFICINA SECRETARIA	ESCRITORIO, SILLA, LIBRERO			25.00	7.50	32.50	0.40%
		OFICINA PRINCIPAL	ESCRITORIO, SILLA, LIBRERO			25.00	7.50	32.50	0.40%
	SERVICIOS	SANITARIOS HOMBRES	LAVAMANOS, WC, MIJITORIOS			60.00	18.00	78.00	0.95%
		SANITARIOS HOMBRES	LAVAMANOS, WC			60.00	18.00	78.00	0.95%
		CUARTO DE MANTENIMIENTO	ESTANTES			15.00	4.50	19.50	0.24%
		ESTACIONAMIENTO				360.00	108.00	468.00	5.70%
	AREAS COMUNES	VESTIBULO/GALERIA				60.00	18.00	78.00	0.95%
		SALA DE USOS MULTIPLES				180.00	54.00	234.00	2.85%
<b>TOTAL CEO</b>							<b>2,138.50</b>	<b>26.06%</b>	
<b>ALMACEN DEL ACERVO DE PAGO EN ESPECIA DE LA SHCP</b>									
CULTURAL	ADMINISTRACIÓN	OFICINA PRINCIPAL	ESCRITORIO, SILLA, LIBRERO		30.00	9.00	39.00	0.48%	
		OFICINA SECRETARIA	ESCRITORIO, SILLA, LIBRERO		30.00	9.00	39.00	0.48%	
	SERVICIOS	ACCESO/RECEPCIÓN	ESCRITORIO, SILLA, SILLON			15.00	4.50	19.50	0.24%
		AREA DE RECEPCIÓN DE O	MESAS, SILLAS			40.00	12.00	52.00	0.63%
		SALIDA	ESCRITRIO, SILLA			15.00	4.50	19.50	0.24%
	ALMACENAJE	SANITARIOS	LAVAMANOS, WC			7.00	2.10	9.10	0.11%
		AREA DE ALMACENAJE DE	ESTANTERIA ESPECIALIZADA			540.00	162.00	702.00	8.56%
<b>TOTAL ALMACEN</b>							<b>880.10</b>	<b>10.73%</b>	
<b>TOTAL</b>							<b>8,205.54</b>	<b>100.00%</b>	

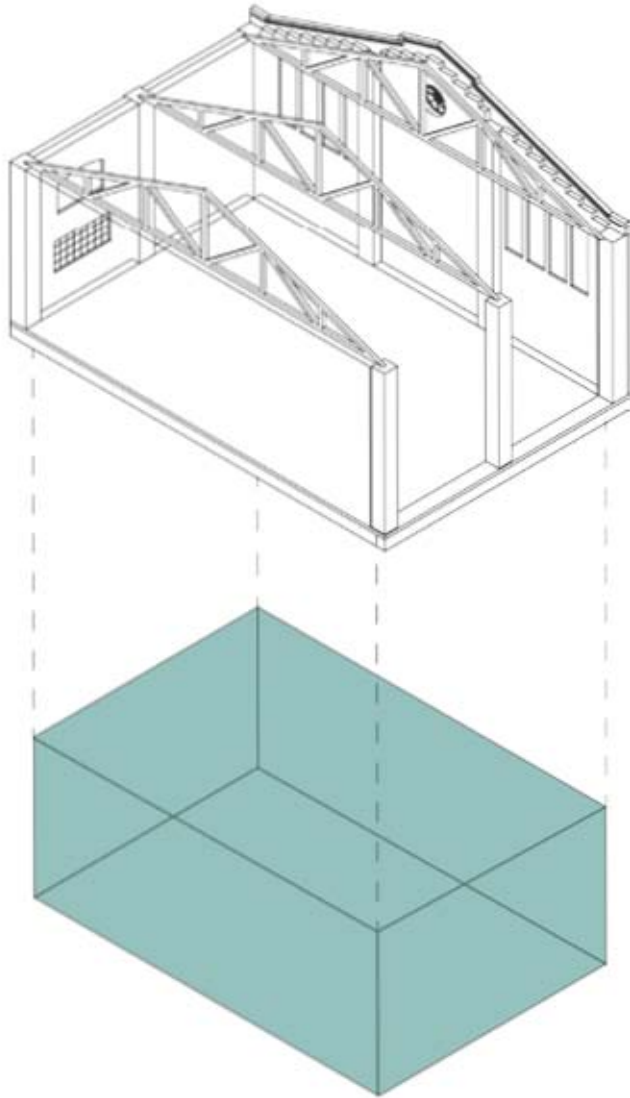
La intención principal de agrupar tres tipos de actividades en un mismo conjunto es detonar un mini ciclo de productividad, el cual comienza con el Centro de Estudios y Oficios, capacitando a los residentes de la colonia o del conjunto en los oficios básicos que posteriormente puedan ponerse en práctica en un negocio o pequeña empresa que pueda ubicarse dentro de la zona comercial, como carpinterías, plomería, electricidad, estilista o diseño de modas, que genere ingresos ya sea para vivir dentro del conjunto o para los residentes de la misma colonia.

Una parte importante de manejar este ejercicio en su mayoría como una intervención y no tanto como una edificación totalmente nueva es también el evitar el desplazamiento de los residentes actuales de la colonia. Aminorar el impacto de la intervención para que ésta no represente una invasión para los habitantes y dar una alternativa de aprovechamiento del potencial de predios subutilizados sin cambiar el carácter de una zona ni saturarla con una densidad exagerada.

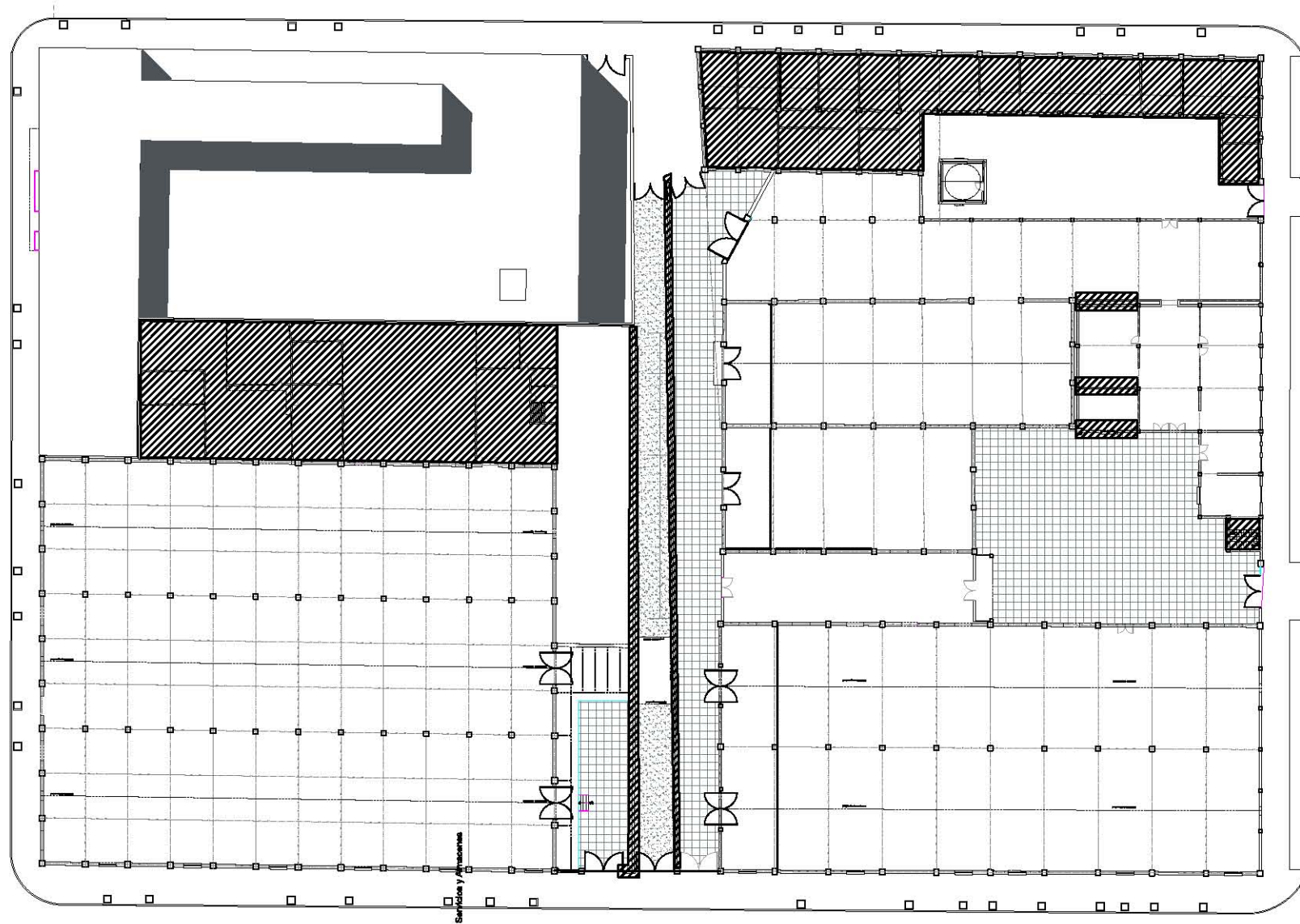
El espacio existente dentro del cascarón urbano que el edificio de Bodegas el Chopo representa es basto para cumplir con las necesidades del programa arquitectónico, tanto en área como en volumen, ya que las alturas que tienen se aprovecharan para trabajar en segundos niveles en algunos de los locales.

En las páginas siguientes se muestra la posible solución arquitectónica, en planta y en esquemas que pueden ejemplificar mejor la propuesta a nivel de anteproyecto para que el espacio intraurbano de la colonia Atlampa sea aprovechado, sin comprometer la integridad de los habitantes actuales de la zona.



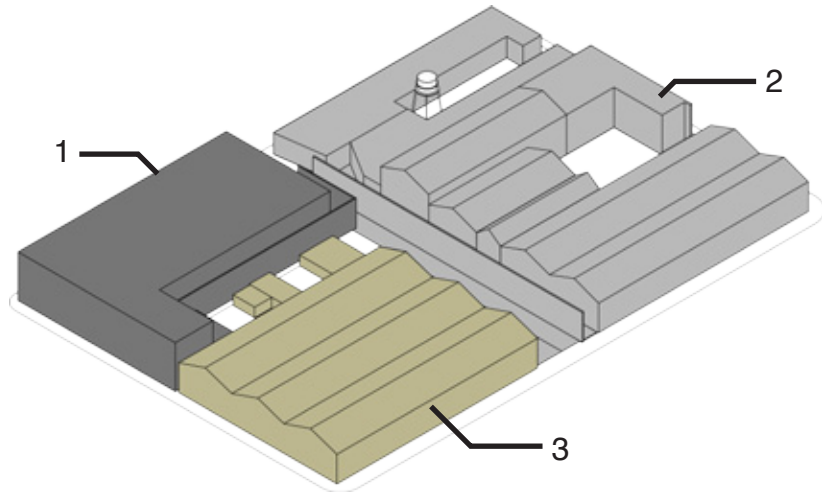


Esquema del módulo de la nave industrial.  
El área es de 168.27 m<sup>2</sup>.

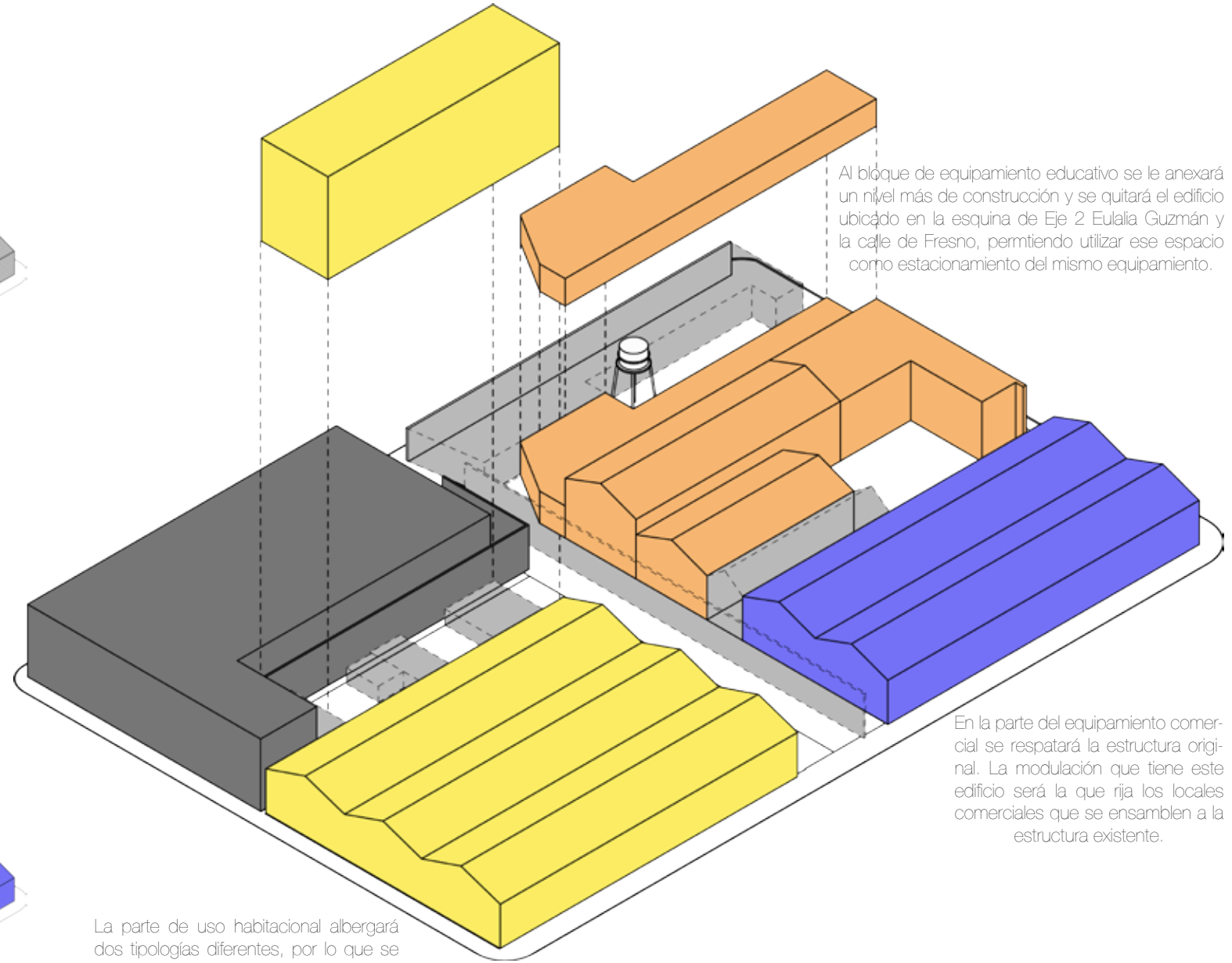
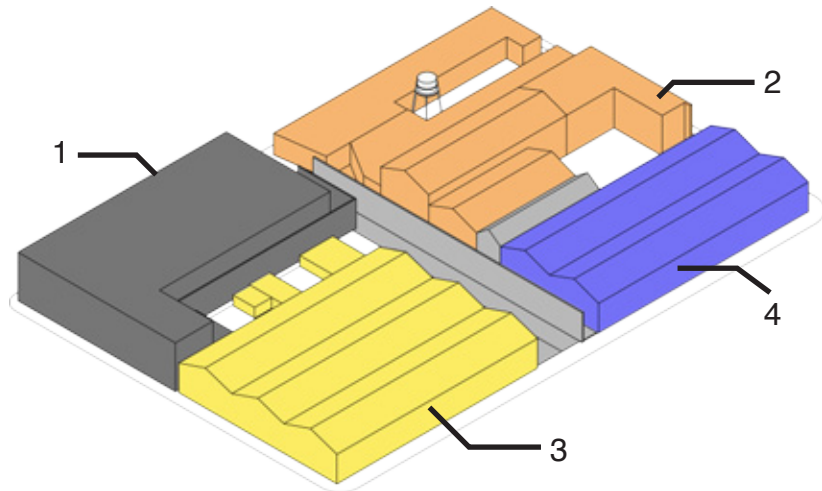


	<p><b>PLANO E DEMOLICIÓN</b> EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA, CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO</p> <p>0 5 10 20 30</p>		<p><b>"CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b></p> <p>UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO BINIZA ORTEGA MUÑOZ</p>	<p><b>C-02</b></p>
--	---	--	---	--------------------

Esquema del estado actual del conjunto.  
 Son tres usos diferentes. Un volumen (1) lo usa la Secretaría de seguridad Pública, otro (2) la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el tercero (3) son bodegas en renta.



Esquema de zonificación y propuesta de nuevos usos.  
 Educativo (2), Habitacional (3) y Comercial (4).  
 El edificio de Seguridad Pública (1) no se considera como parte de la propuesta de intervención.

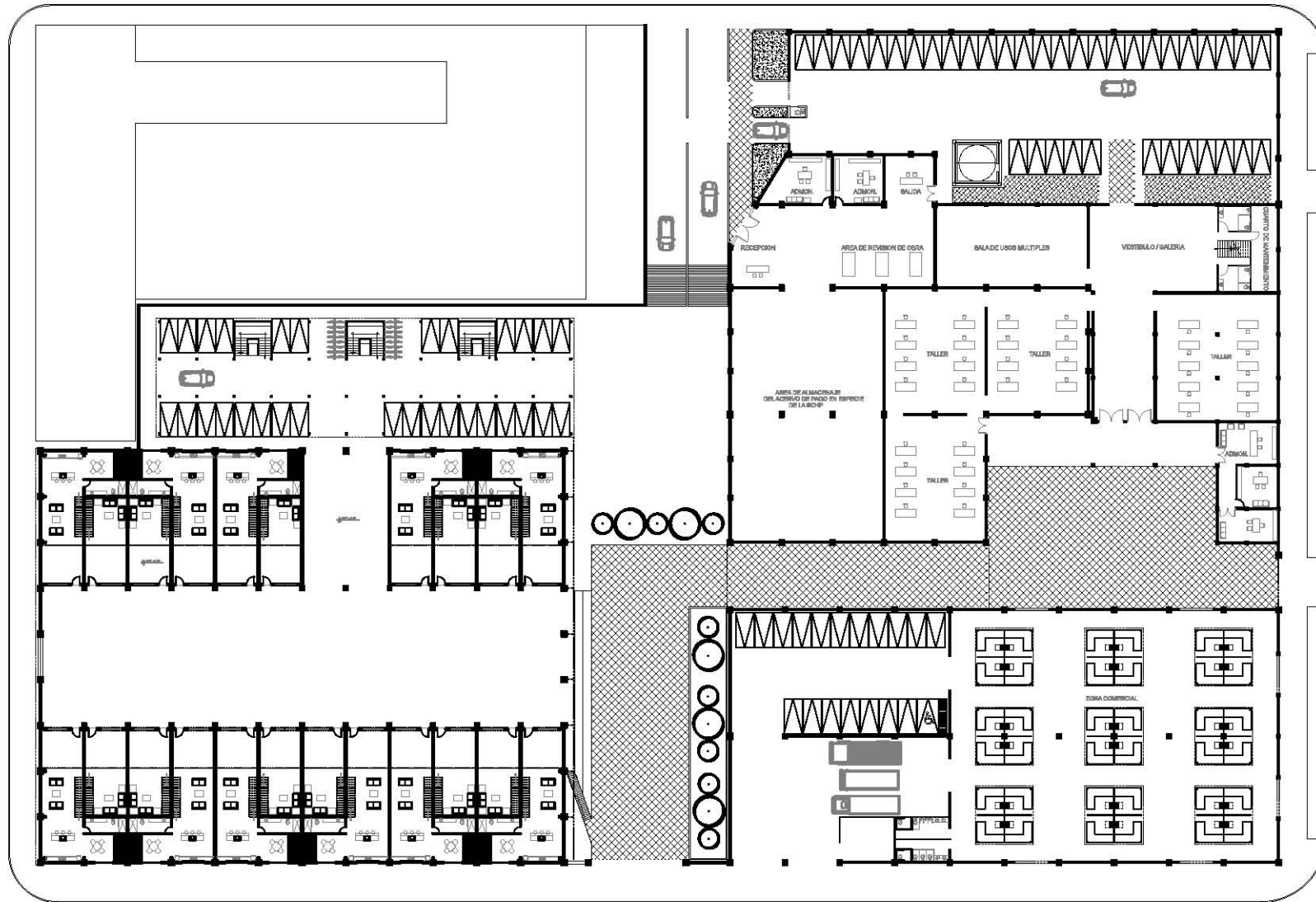


Al bloque de equipamiento educativo se le anexará un nivel más de construcción y se quitará el edificio ubicado en la esquina de Eje 2 Eulalia Guzmán y la calle de Fresno, permitiendo utilizar ese espacio como estacionamiento del mismo equipamiento.

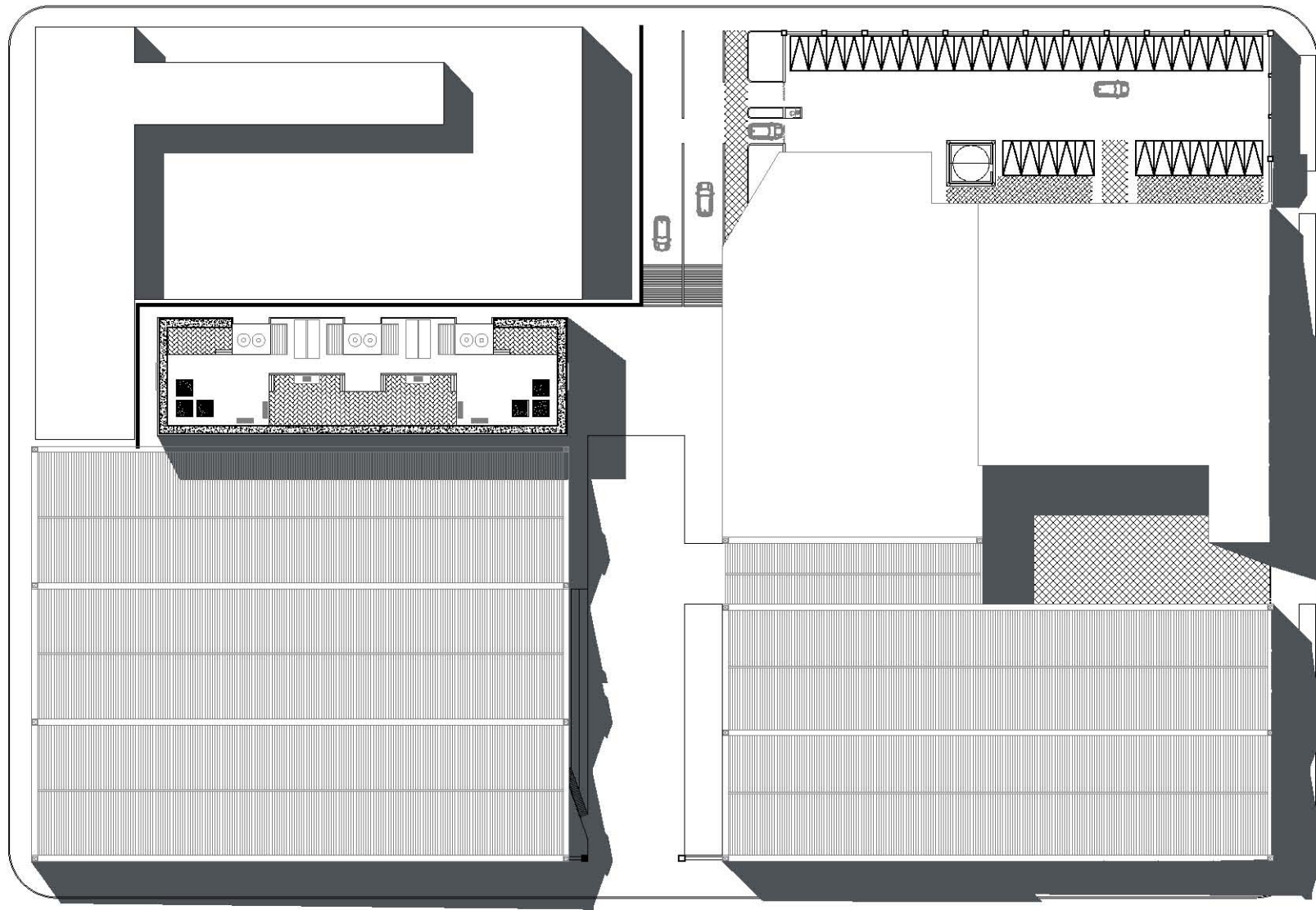
En la parte del equipamiento comercial se respaldará la estructura original. La modulación que tiene este edificio será la que rijan los locales comerciales que se ensamblan a la estructura existente.

La parte de uso habitacional albergará dos tipologías diferentes, por lo que se proponen dos volúmenes diferentes. Por una parte está la reutilización de la pre-existencia y por otro, la edificación de un nuevo bloque en el interior del conjunto.

- Habitacional
- Equipamiento Comercial
- Equipamiento Educativo



	<p><b>PLANTA DE CONJUNTO</b> EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA, CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO</p>		<p><b>"CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b> UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO BINIZA ORTEGA MUÑOZ</p>	<p><b>C-03</b></p>
		<p>1:750</p>		



	<p><b>PLANTA DE CONJUNTO</b> EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA, CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO</p> <p>0 5 10 20 30</p> <p>1:750</p>		<p><b>"CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b></p> <p>UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO BINIZA ORTEGA MUÑOZ</p>	<p><b>C-04</b></p>
--	--	--	---	--------------------

## VIVIENDA

El objeto principal de proponer tipologías de vivienda diferentes en un mismo conjunto y plantearlas en una zona que tiene potencial para formarse como núcleo habitacional debido a las condiciones actuales de la colonia es consolidar la vivienda al interior de la colonia para que exista relación entre los bloques habitacionales que se encuentran en esta zona y propiciar la interacción de sus habitantes para generar la vida en comunidad en la zona. Un esquema de desarrollo inmobiliario distinto debe explorar demandas de vivienda no tradicionales que se adecuen a nuevas formas sociales.

Por un lado está la vivienda de transición: departamentos que se encuentran alojados en un volumen dentro del conjunto que propongo como nueva construcción en la zona donde se ubicaban las oficinas administrativas que fueron construidas posterior al resto del conjunto. Por otra parte está la vivienda no convencional tipo loft, que retoma características vistas en los análogos, la cual se alberga en el interior de una de las naves del conjunto reforzando la idea del reciclaje arquitectónico. A diferencia de lo que ocurre en El Poblenou de Barcelona con el fenómeno de la gentrificación, y de lo que sucede en muchas de las zonas de la Ciudad de México con la construcción de numerosos edificios de departamentos en las zonas aledañas a los principales centros corporativos como Polanco y Santa Fe, que son extremadamente caros e inaccesibles para la mayor parte de la población de la ZMVM.

Esperar hacer desarrollos más costosos de lo que se ha hecho hasta el momento en la zona es el principio de la especulación inmobiliaria, que es uno de los motores del modelo de expansión urbana dispersa, por ello con esta propuesta arquitectónica no busco incrementar el valor de los inmuebles de la zona ni introducir un tipo de vivienda de mayor nivel para que los habitantes actuales se vean desplazados y reemplazados por una clase social mas alta. A contrario, lo que busco es incrementar la calidad de vida de los habitantes actuales sin que se sientan invadidos o desplazados por grandes conjuntos habitacionales. Es una propuesta para resolver la demanda de vivienda en la ciudad de acuerdo al modo de habitar la zona centro en los últimos años sin afectar a los residentes actuales.

Ambos tipos de vivienda están destinados a albergar tanto a la población que actualmente reside en Atlampa como a habitantes provenientes de otras colonias o ciudades. Las diferentes tipologías de vivienda obedecen también al valor adquisitivo que cada una puede tener para con esto ofrecer diferentes posibilidades a los futuros residentes del conjunto y así compensar los costo del mismo, es decir que al ofrecer diferentes tipos de vivienda no se necesitan exactamente las 82 unidades para cubrir el costo del suelo intraurbano. Sin embargo, considero importante conocer estos datos para tener cifras reales y en base a ello tomar conciencia a cerca valor inmobiliario que estos terrenos tienen y la cantidad de metros cuadrados que no se están aprovechando en una ciudad en la que aparentemente ya no cabe nada.

## VIVIENDA DE TRANSICION

Calificar a la vivienda con un término que se refiere a tiempo y no a espacio es poco común, generalmente se clasifica como lo establece el Código de Edificación de Vivienda (CEV). Por precio promedio: vivienda de interés social, media o residencial; por forma de construcción: encargo a desarrolladores privados o por autoconstrucción; y por número de viviendas por lote: unifamiliar o plurifamiliar; son algunas de las tipologías de vivienda que se exponen en dicho código, y la mayoría de ellas toma como referencia los metros cuadrados y la extensión del espacio. Pero ¿qué pasa si la vivienda se clasifica y cuantifica en tiempos? Es decir, que para dicha clasificación se tome en cuenta el lapso de estadía de los habitantes.

Según el diccionario de la Real Academia Española, el término transición se refiere a la acción y efecto de pasar de un estado a otro distinto. El concepto implica un cambio en un modo de ser o estar y por lo general se entiende como un proceso con una cierta extensión en el tiempo. Aplicando la definición anterior al tema en cuestión, se entiende que la vivienda de transición es aquella en la que habitamos por cierto tiempo mientras se cierran ciclos, ya sea escolares, laborales o personales, situación en la que buena parte de la población nos encontramos actualmente.

Tomando en cuenta las proporciones de la Unidad Habitacional Ciprés ubicada a una calle del predio en cuestión propongo que este volumen de departamentos cuente con 5 niveles de vivienda y un nivel en planta baja como

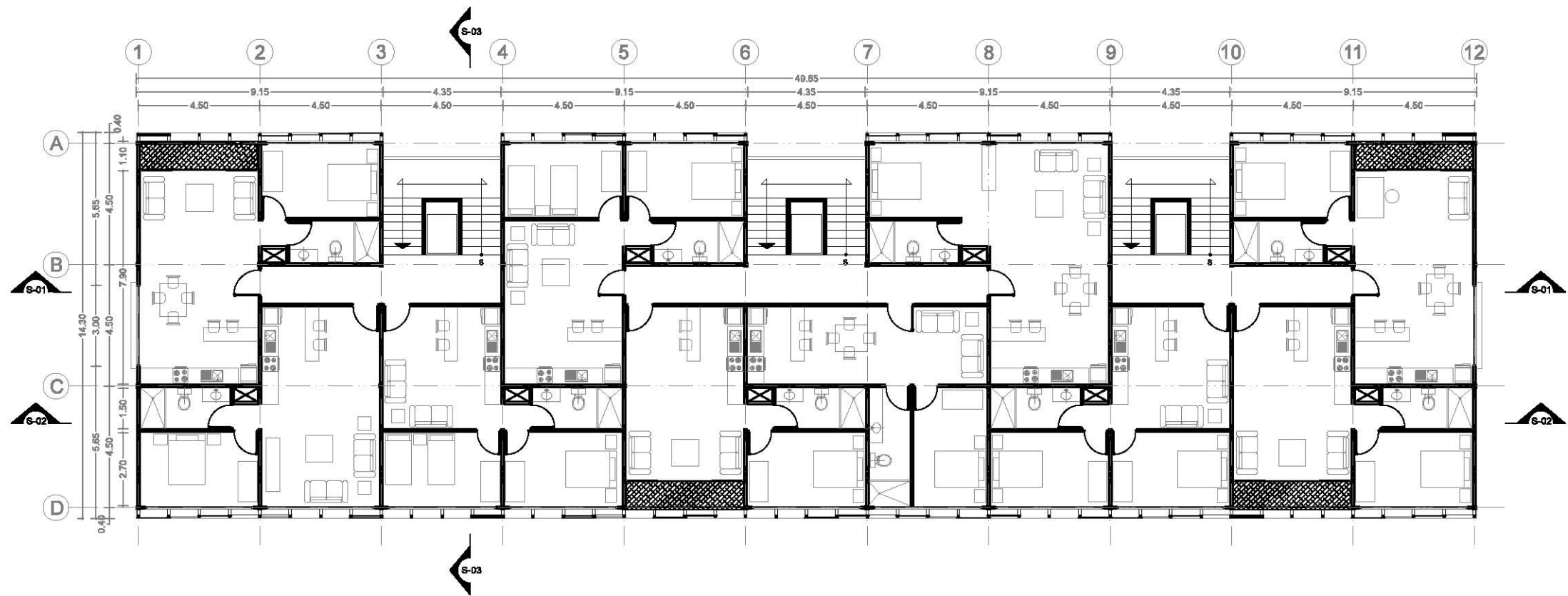


planta libre para estacionamiento quedando un total de 6 niveles en el edificio de departamentos con dos núcleos de circulación vertical. Cada nivel cuenta con 10 departamentos, con posibilidad de expandirse a 15, que pueden ser de una, dos o tres habitaciones dependiendo de las necesidades de quien lo habite.

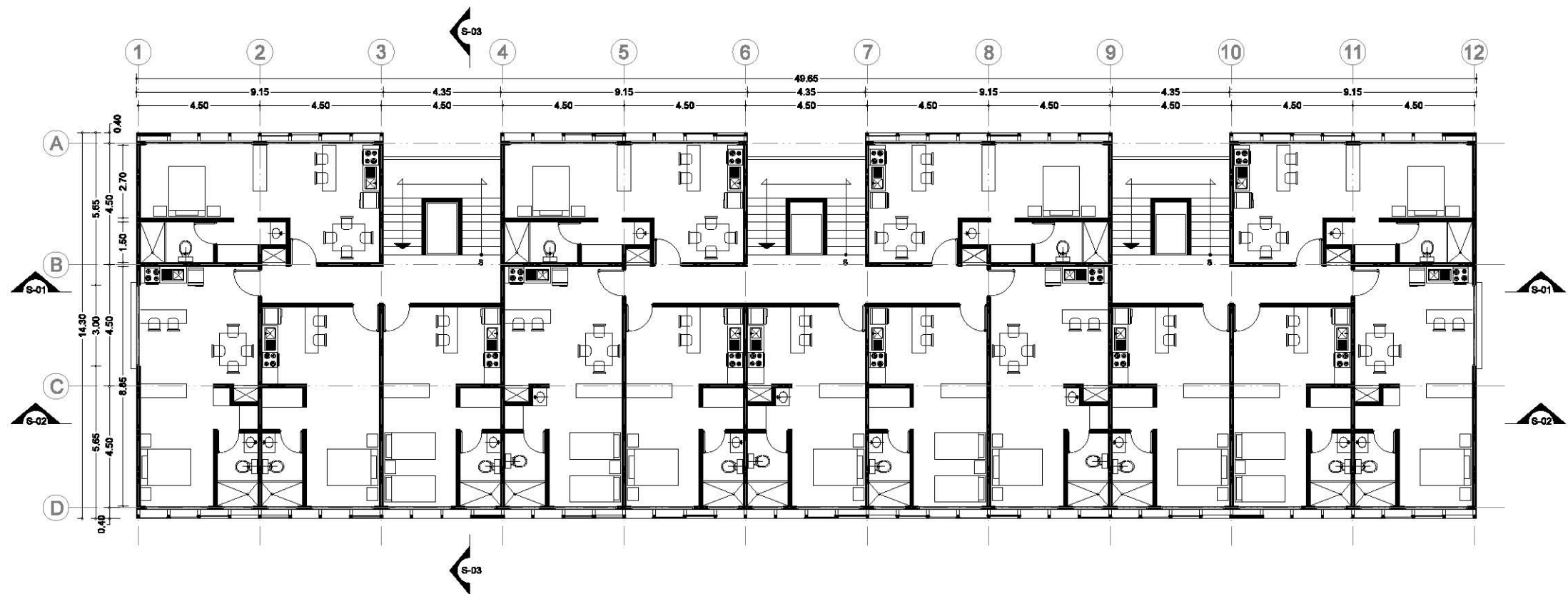
El edificio es soportado en planta baja por columnas que llegan hasta su cimentación, por ello la decisión de que el volumen se levantara en la parte de menor área, ya que así el área de excavación para la cimentación es menor y no se vería afectado el resto del conjunto. En ésta planta se encuentra una parte del estacionamiento el cual es exclusivo para residentes y un estacionamiento de bicicletas. La parte restante del estacionamiento se encuentra fuera del núcleo habitacional pero dentro del conjunto para que éste pueda dar servicio también a otras zonas que lo requieran y se ubica en la esquina del eje 2 Norte Eulalia Guzmán y la calle de Fresno, dejando el acceso por la segunda.

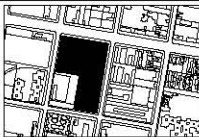
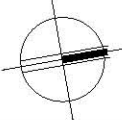

La fachada del edificio es semi abierta y la modulación se rige por la estructura y por la conformación de las habitaciones. Una segunda fachada recubre al edificio, lo que es posible considerando que la estructura esta remetida y no interrumpe la continuidad de la segunda fachada.

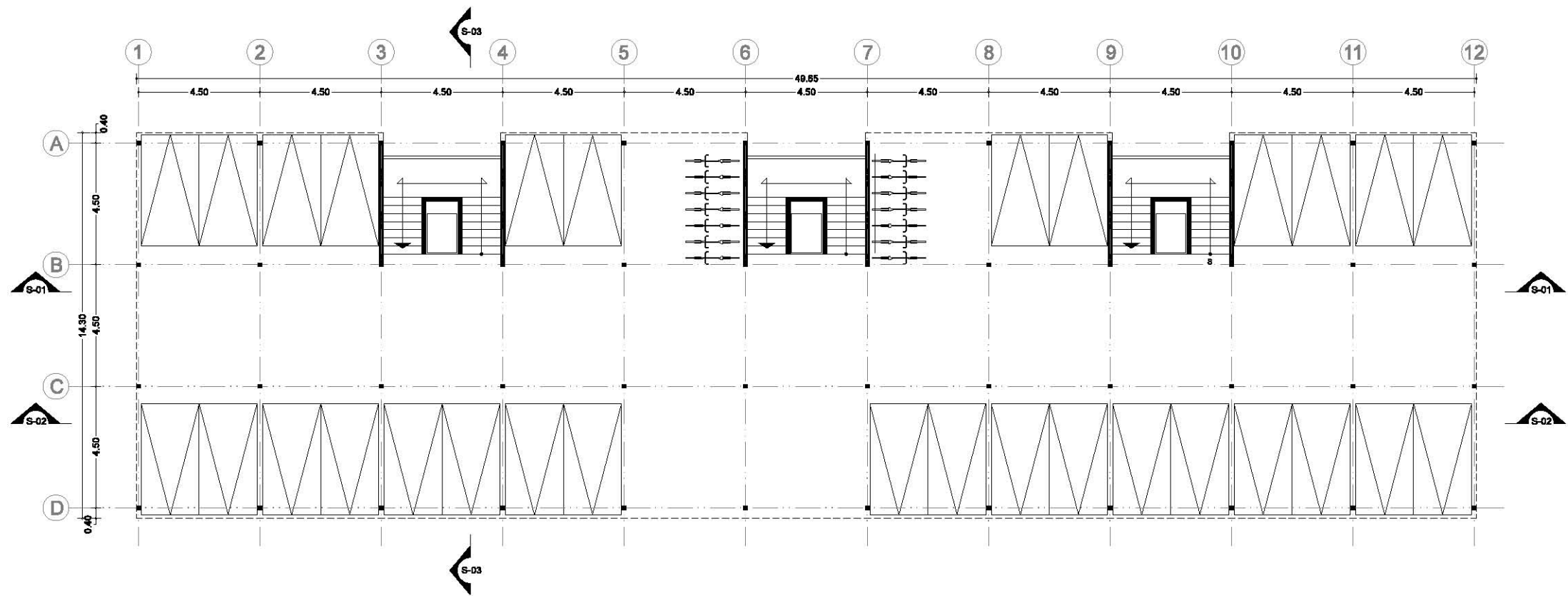
Hacer la vivienda versátil y con posibilidades de adecuarla según las necesidades de quien la habite en determinado momento es parte importante del proyecto, normalmente nos acomodamos al espacio que se nos ofrece pero creo que debe ser al revés, el espacio se debe acomodar a como uno lo desea y, teniendo en cuenta que la estadía en este tipo de vivienda pretende ser temporal, considero que es importante mantener esta condición de que los departamentos sean flexibles y versátiles.



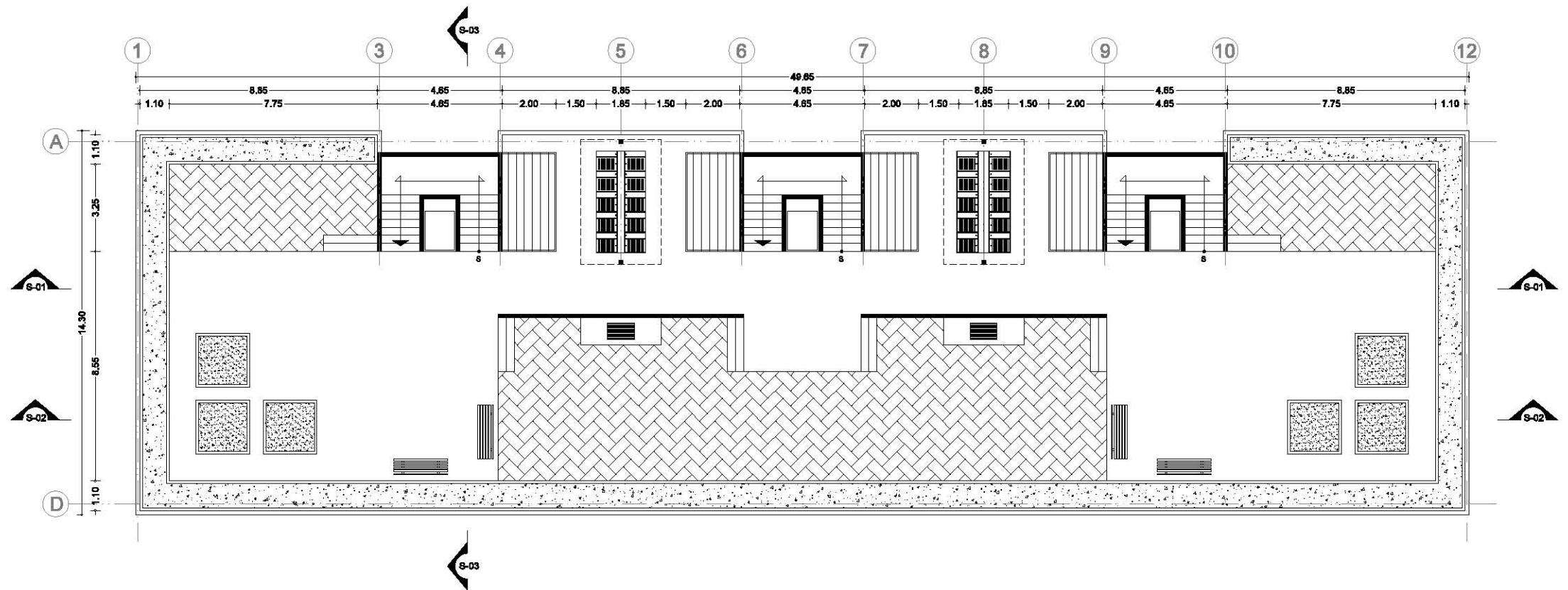
	<b>PLANTA TIPO 1 - VIVIENDA VERTICAL</b> EULALIA GUZMAN 188, COL. ATLAMPA CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO		<b>"CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b>	<b>V-01</b>
	0 1 5 10 1:200		UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO BINIZA ORTEGA MUÑOZ	



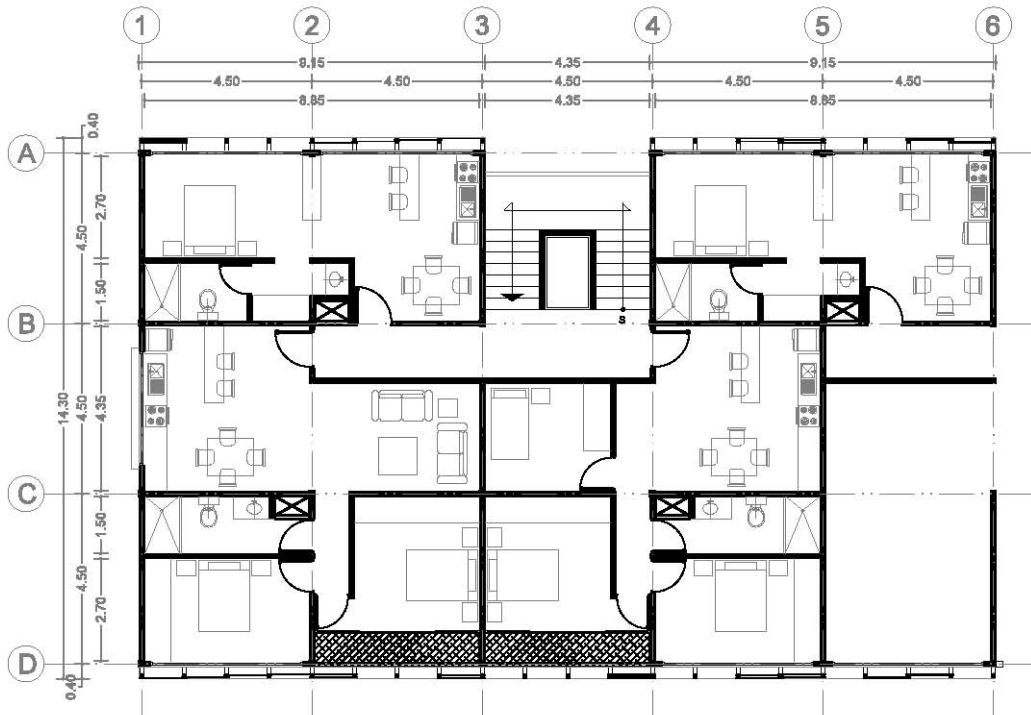
	<p><b>PLANTA TIPO 2 - VIVIENDA VERTICAL</b>                  EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA, CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO</p>		<p><b>"CASCARONES URBANOS:                  OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b></p>	<p><b>V-02</b></p>
	<p>0 1 5 10 1:200</p>		<p>UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX GETTO                  BINIZA ORTEGA MUÑOZ</p> 	



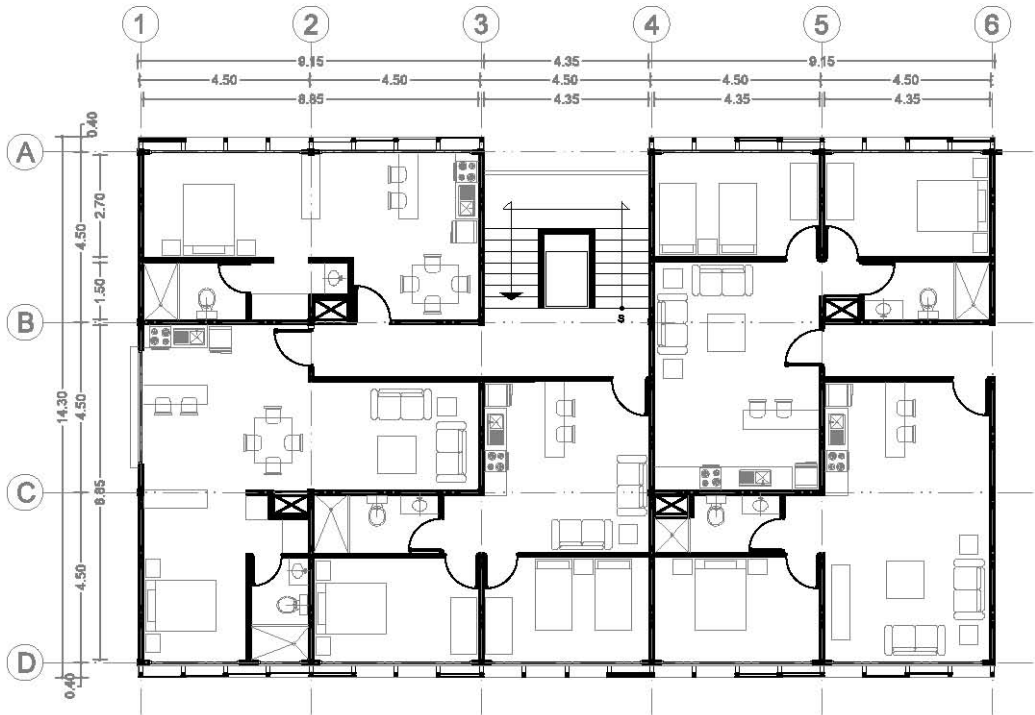
	<b>PLANTA BAJA - VIVIENDA VERTICAL</b> EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA. CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO		<b>"CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b>	<b>V-03</b>
	0 1 5 10 1:200		UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO BINIZA ORTEGA MUÑOZ	



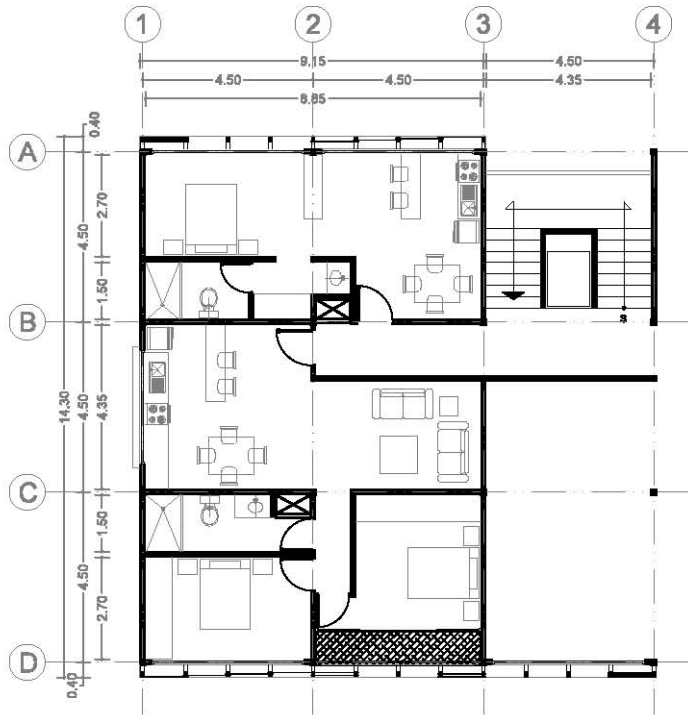
	<b>PLANTA AZOTEA - VIVIENDA VERTICAL</b> EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA. CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO		<b>"CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b>	<b>V-04</b>
	0 1 5 10 1:200		UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO BINIZA ORTEGA MUÑOZ	



	<p><b>PLANTA MODULAR 1 - VIVIENDA VERTICAL</b>                  EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA. CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO</p>		<p>1:200</p>
	<p>0 1 5 10</p>		
	<p><b>"CASCARONES URBANOS:                  OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b></p>		<p><b>V-05</b></p>
<p>UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX GETTO</p>	<p><b>BINIZA ORTEGA MUÑOZ</b></p>		

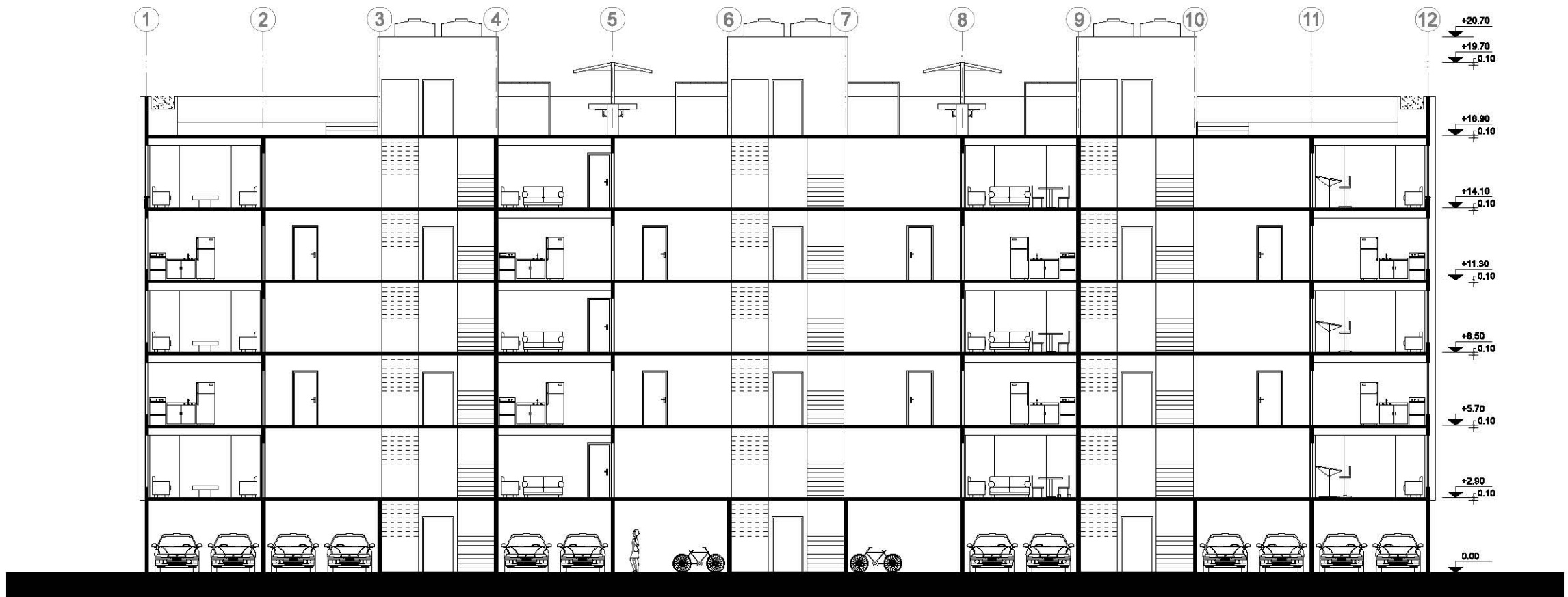


	<p><b>PLANTA MODULAR 2 - VIVIENDA VERTICAL</b>                  EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA. GUAUITEMOC, CIUDAD DE MÉXICO</p>		<p>1:200</p>
	<p>0 1 5 10</p>		
	<p><b>"CASCARONES URBANOS:                  OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b></p> <p>UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO                  BINIZA ORTEGA MUÑOZ</p>		<p><b>V-06</b></p>

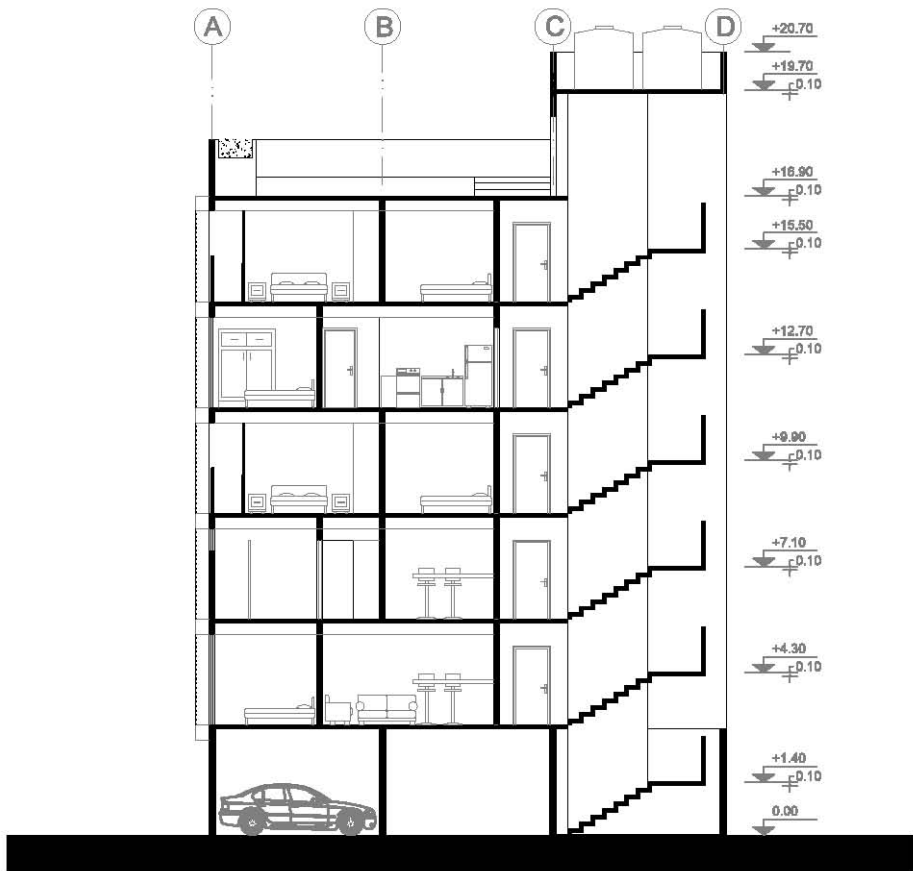


	<p><b>PLANTA MODULAR 3 - VIVIENDA VERTICAL</b></p> <p>EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA. CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO</p>		<p>1:200</p>
	<p><b>"CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b></p> <p>UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO BINIZA ORTEGA MUÑOZ</p>		<p><b>V-07</b></p>

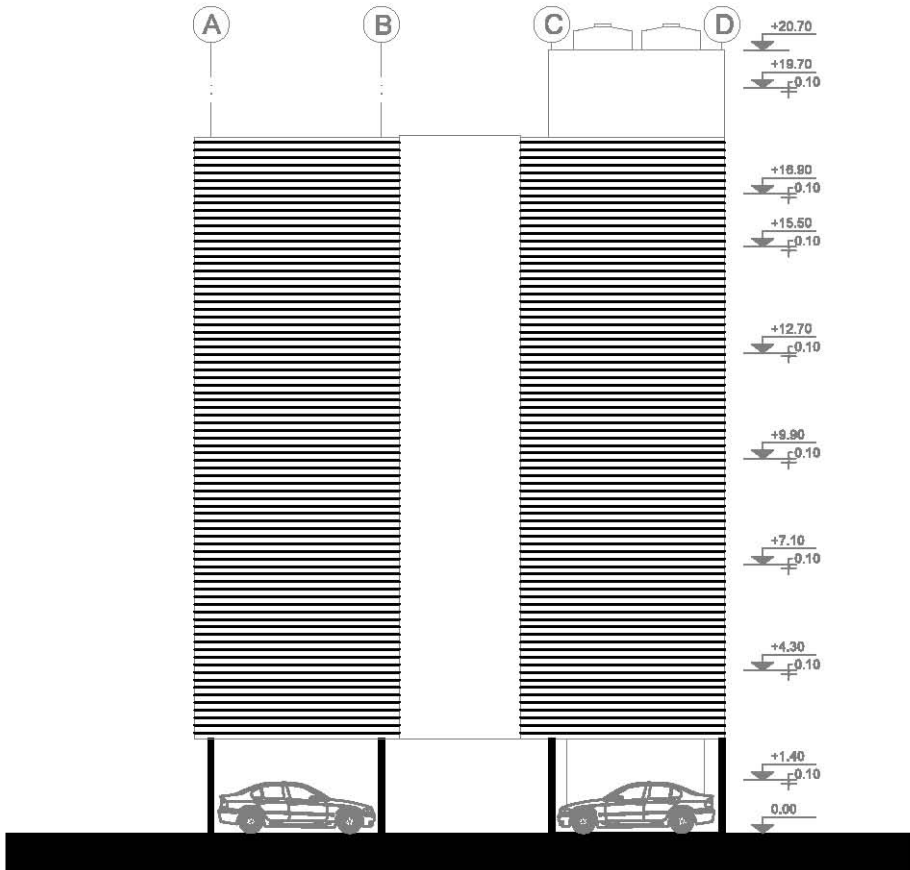




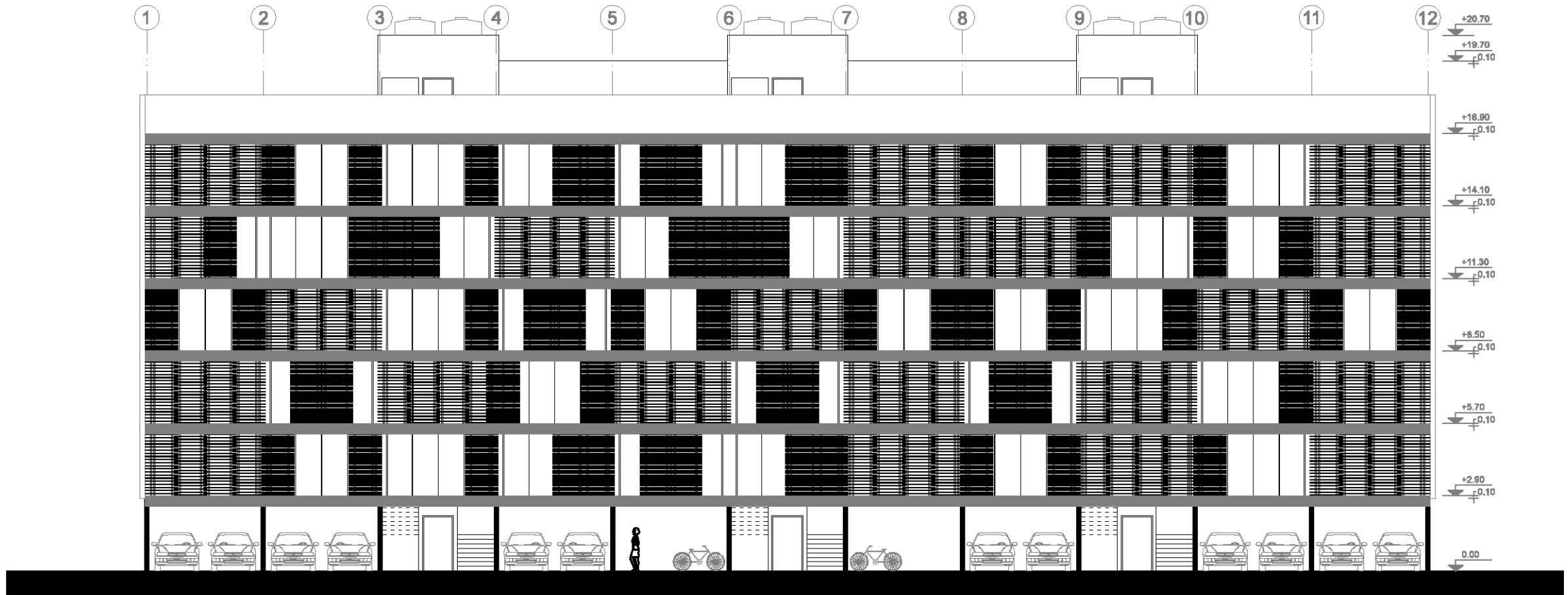
	<p><b>CORTE LONGITUDINAL S-01 DE VIVIENDA VERTICAL</b>                  EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPÁ. CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO</p>	<p><b>"CASCARONES URBANOS:                  OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b></p>	<p><b>V-08</b></p>
	<p>0 1 5 10</p>	<p>1:200</p>	



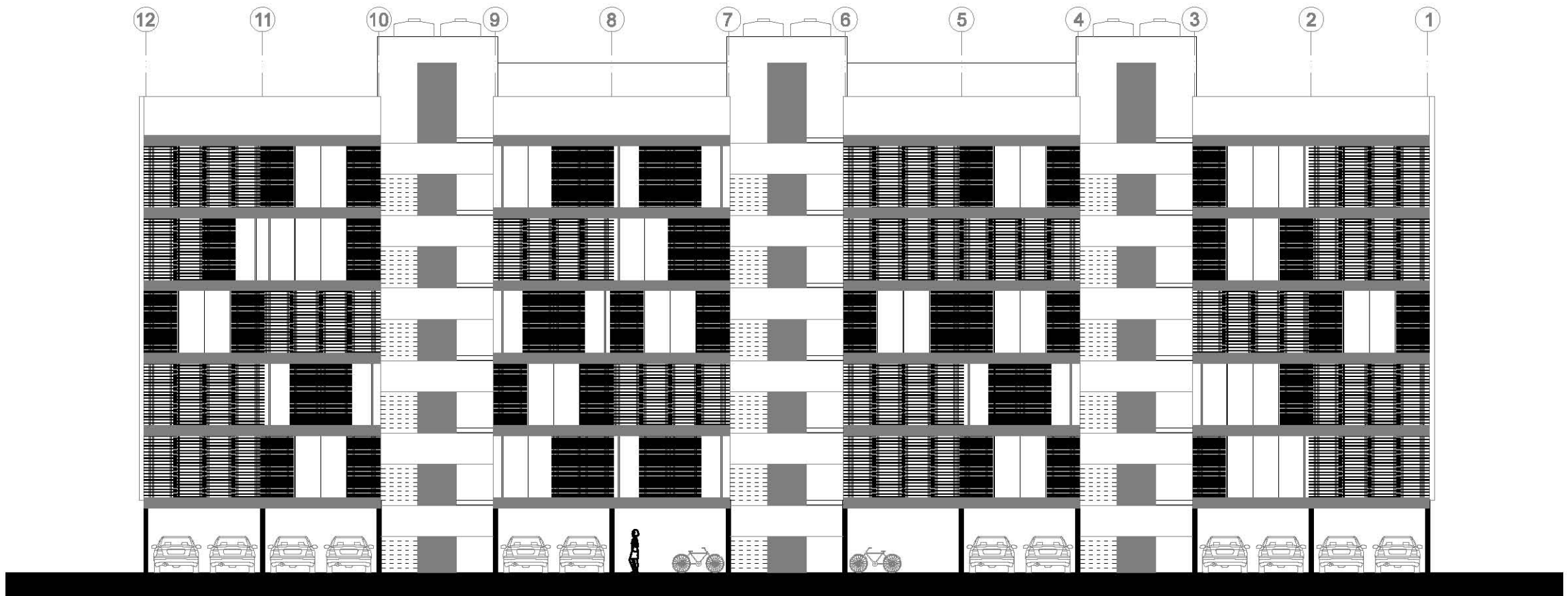
	<b>CORTE TRANSVERSAL S-03 DE VIVIENDA VERTICAL</b> EULALIA GUZMAN 188, COL. ATLAMPÁ, CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO		V-09
		1:200	
UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO <b>BINIZA ORTEGA MUÑOZ</b>			<b>"CASCARONES URBANOS:                  OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b>



	<b>FACHADA NORTE DE VIVIENDA VERTICAL</b> EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA. CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO		V-10
UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO <b>BINIZA ORTEGA MUÑOZ</b>		"CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"	



	<b>FACHADA ORIENTE DE VIVIENDA VERTICAL</b> EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA, CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO		<b>"CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b>		<b>V-11</b>
	0 1 5 10	1:200	UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO BINIZA ORTEGA MUÑOZ		



	<p><b>FACHADA ORIENTE DE VIVIENDA VERTICAL</b>                  EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA. CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO</p>		<p><b>"CASCARONES URBANOS:                  OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b></p>		<p><b>V-12</b></p>
	<p>0 1 5 10</p>		<p>1:200</p>		

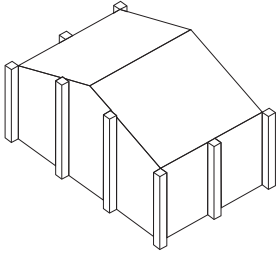
## VIVIENDA TIPO LOFT

Los loft marcaron tendencia en las últimas décadas, sus orígenes se encuentran en la ciudad de Nueva York. Las elevadas rentas de pisos y departamentos provocaron que fábricas y almacenes abandonados fueron utilizados por artistas y estudiantes en la década de los 50's. Con el tiempo algunos restaurantes, tiendas, estudios y galerías fueron tomando lugar en estos espacios derivado del protagonismo que dichos espacios tuvieron en esta época. La versatilidad que brinda un espacio sin muros es inigualable, y si además ofrece una altura mayor a la convencional es mucho mejor, por ello actualmente es muy común que en donde hubo alguna vez una fábrica o un edificio industrial ahora existan lofts que, mediante una serie de intervenciones, toman lugar en las instalaciones del edificio antiguo reutilizando, algunas veces, solo la fachada.

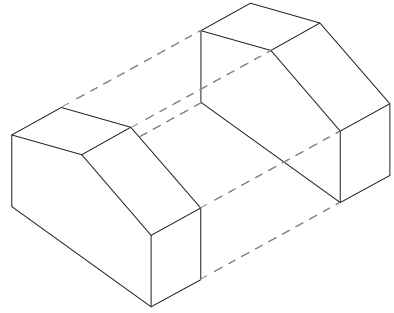
La intervención a las naves industriales que componen al conjunto de Bodegas El Chopo que expongo en esta parte es neutral, es decir que no requiere de grandes trabajos de demolición ni de construcción; las condiciones de la estructura de dichos espacios son buenas y considero que están en posibilidades de reutilizarse para evitar costos innecesarios ya que el valor del inmueble en las condiciones actuales ya es elevado, y la construcción de los departamentos implica una gran inversión.

La intervención consiste en dejar la estructura del cascaron (o de la nave industrial) intacta, solo darle mantenimiento a los materiales deteriorados, reemplazar los vidrios y pulir los ladrillos para remover el grafiti que se encuentra en fachada y las manchas que dicho material pudiera tener debido al paso del tiempo, dar mantenimiento y un tratamiento de protección a las armaduras de acero que soportan la cubierta y cambiar las láminas de la cubierta por paneles sándwich que también son ligeros y sirven como aislante térmico y sonoro para mejorar las condiciones de vivienda al interior de este espacio. Dentro del espacio que genera el cascaron se inserta una estructura modular ligera a base de vigas y columnas de acero, muros divisorios de tablacemento y losacero en los entrepisos que al juntarse forman los 22 loft que componen la intervención en la nave industrial que se encuentra en la zona sur del conjunto.

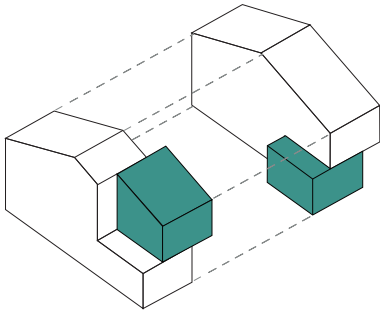
## CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE



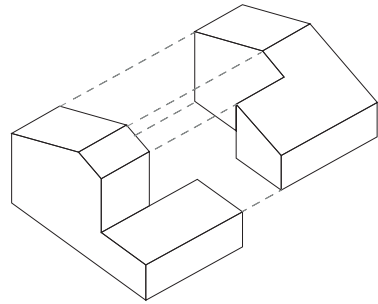
1. Estado actual de la nave.  
Ejes 1 a 3.



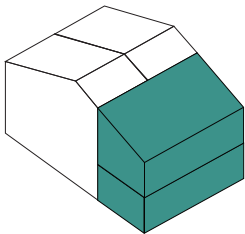
2. Se divide en mitades para aprovechar las alturas.



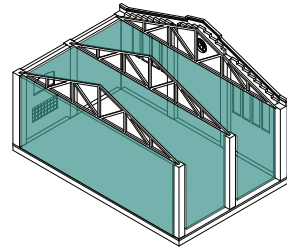
3. Se fragmenta y adhiere al otro bloque la parte correspondiente de servicios



4. Se genera un núcleo de servicios que a su vez da dinamismo al espacio interior.



5. Sin afectar a la morfología existente de la nave principal.

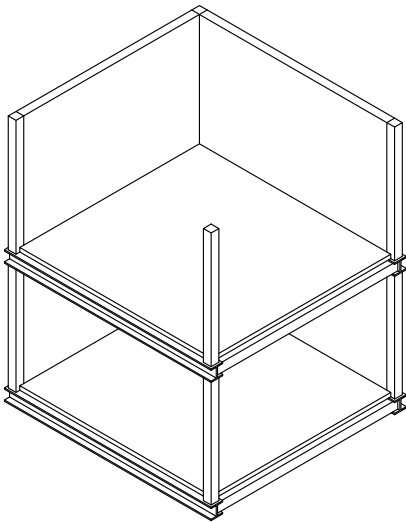


6. Estado final del módulo

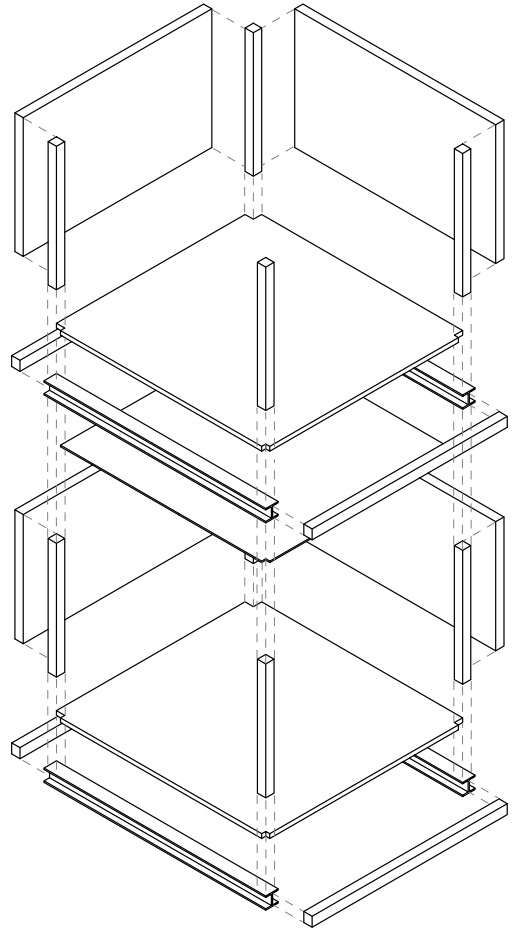
Esquema de la modulación al interior de la nave industrial para mayor aprovechamiento del espacio existente.

Elaboración propia, 2016.

Sombreado se encuentra el núcleo de servicios de ambas viviendas. Considero favorable plantearlo así para cuestiones técnicas de instalaciones y de mantenimiento.



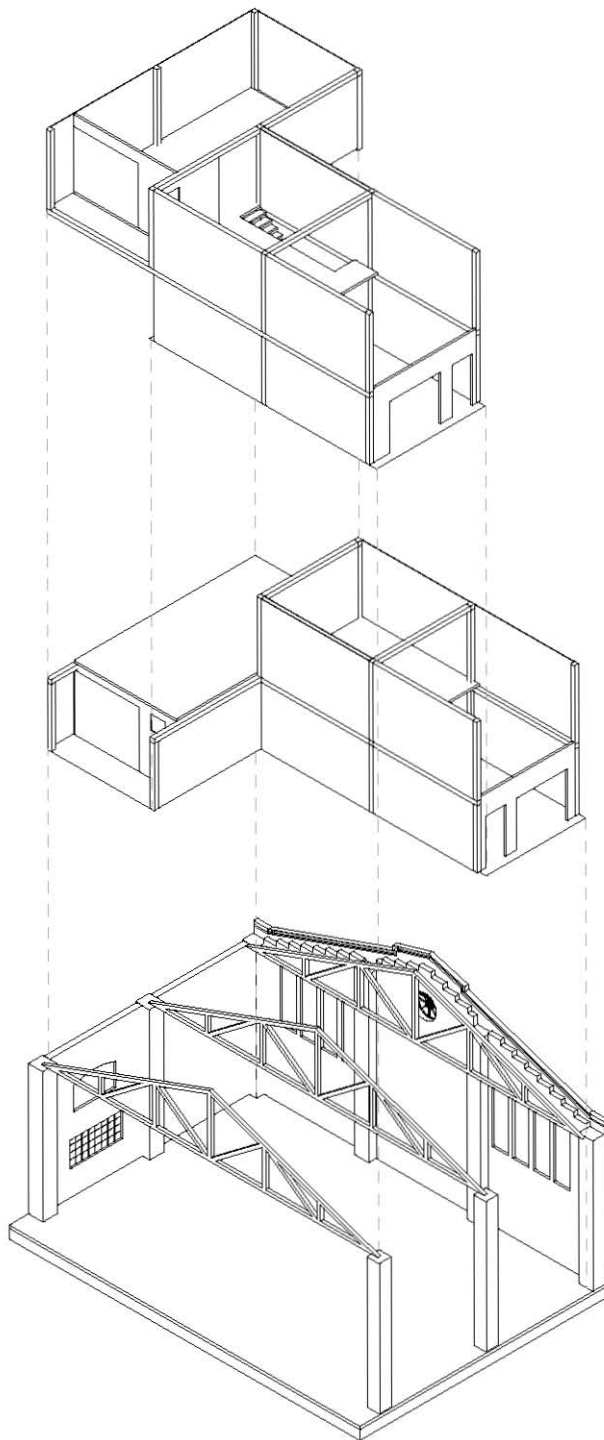
Isométrico del módulo interior.



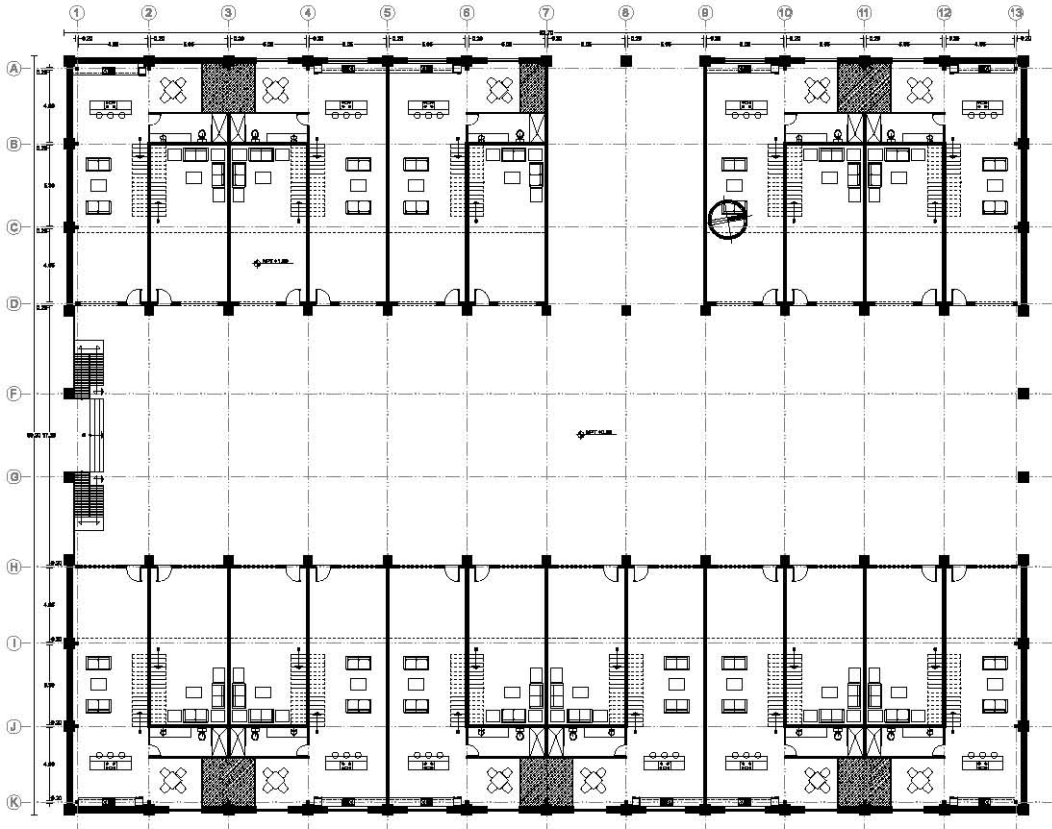
Axonométrico de la estructura ligera que compone los módulos interiores

Para mantener la condición de cascarón urbano que tiene la nave industrial y para conservar la estructura existente y reutilizarla, propongo un módulo maleable a base de vigas y columnas de acero que al juntarse mediante muros de tablaroca y losacero generan una retícula estructural mediante la cual se pueden dividir los espacios a consideración del habitante. La estructura es ligera por lo que no es causante de un incremento alarmante en carga muerta del predio.

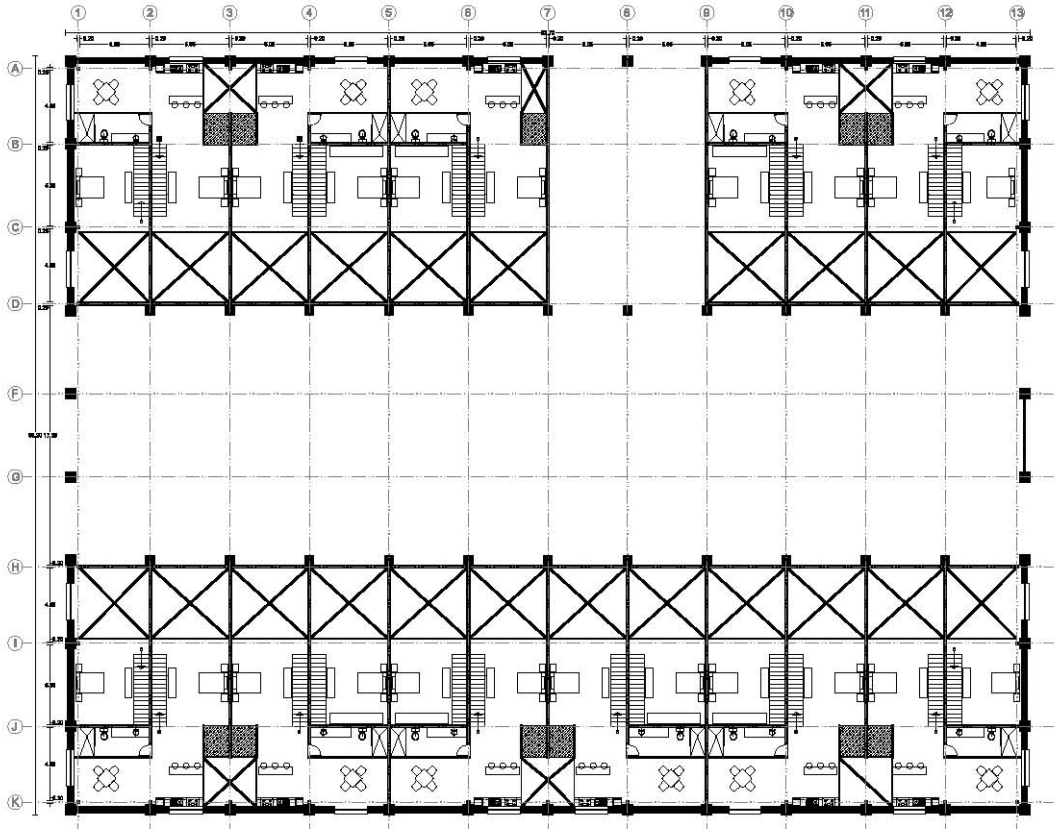




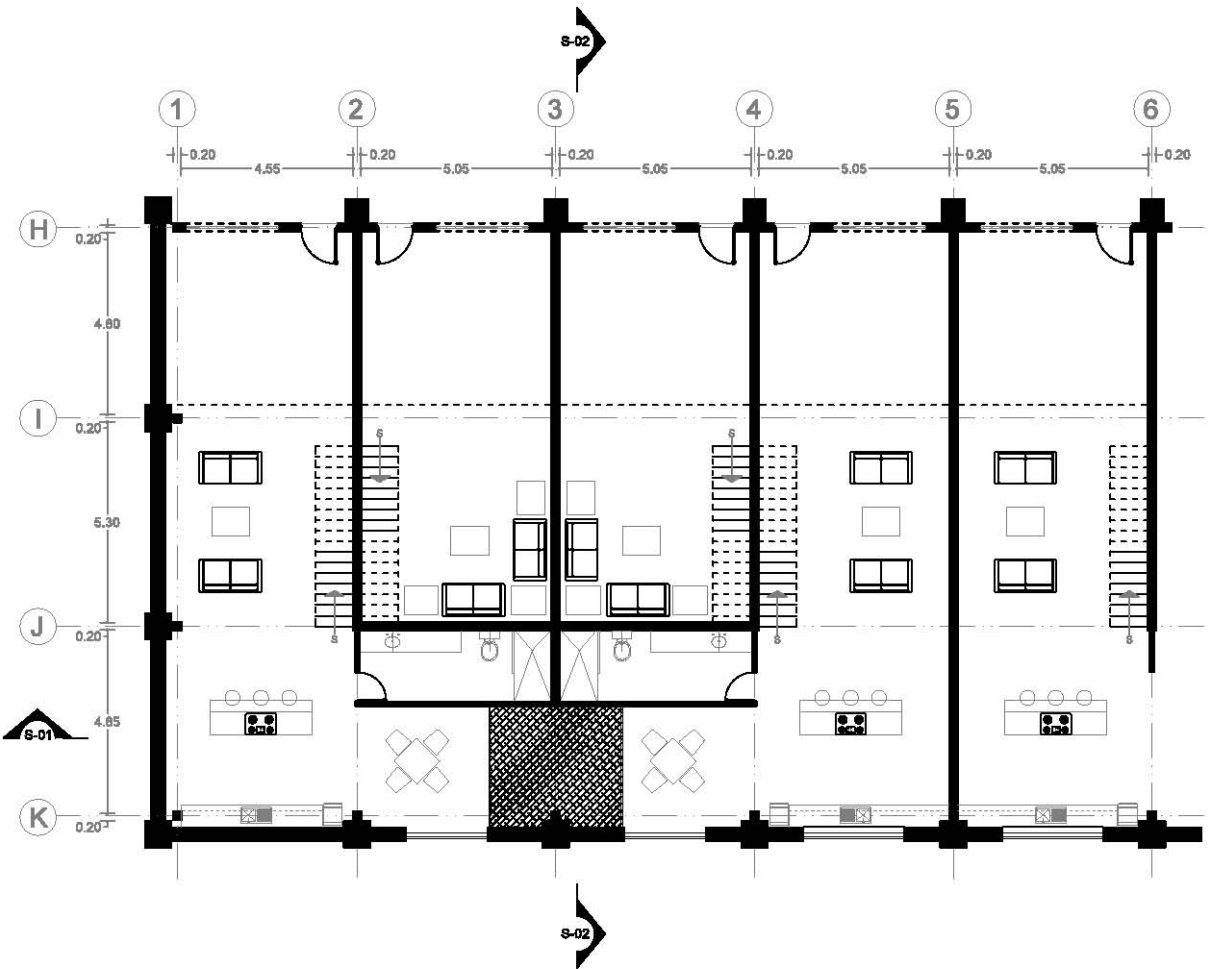
Axonométrico del módulo de la nave existente con la estructura ligera en el interior con el esquema de vivienda de planta baja y planta alta.



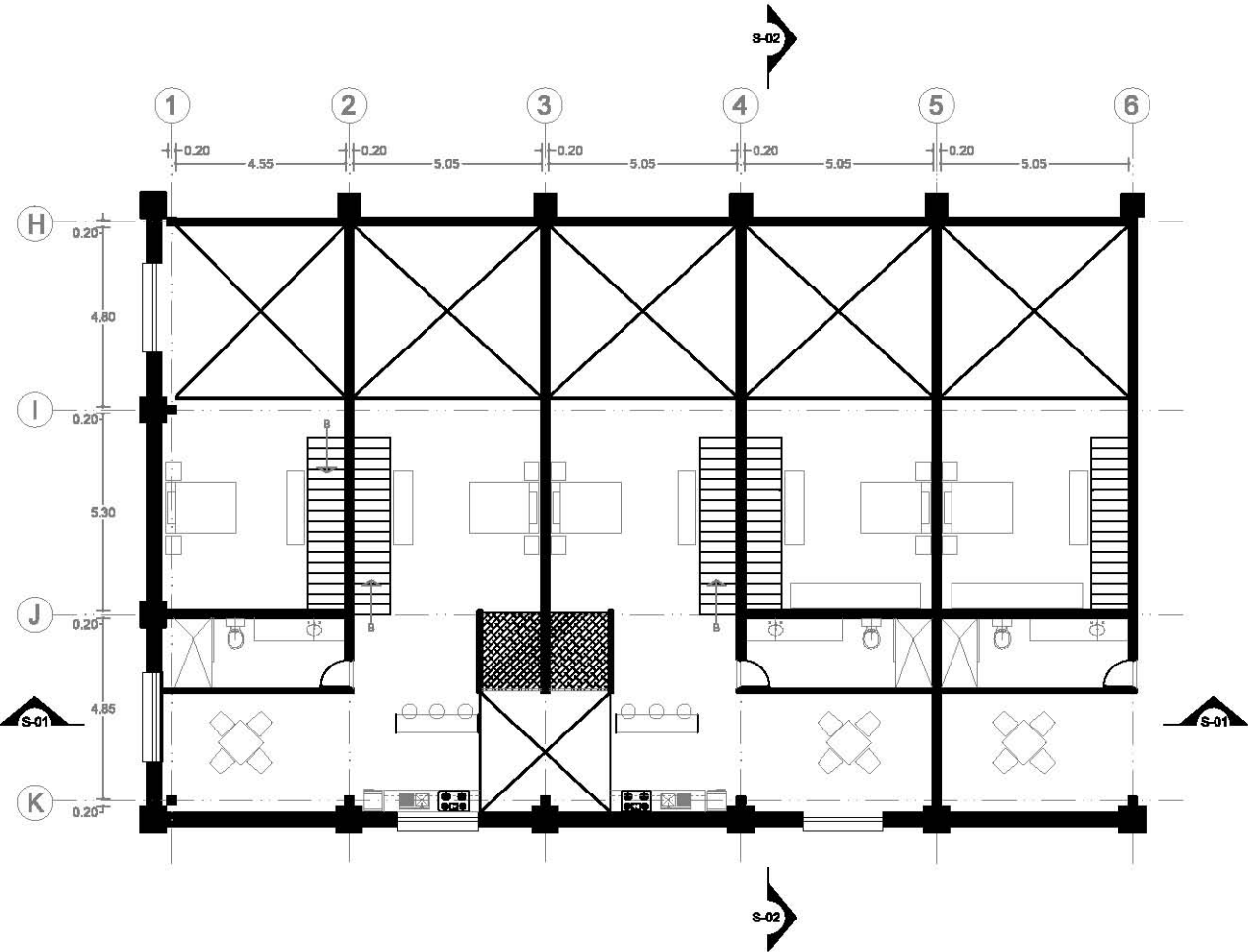
	<b>PLANTA BAJA CONJUNTO DE LOFTS</b> EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA, CUAJAHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO		<b>"CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b> UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO BINIZA ORTEGA MUÑOZ		<b>L-01</b>



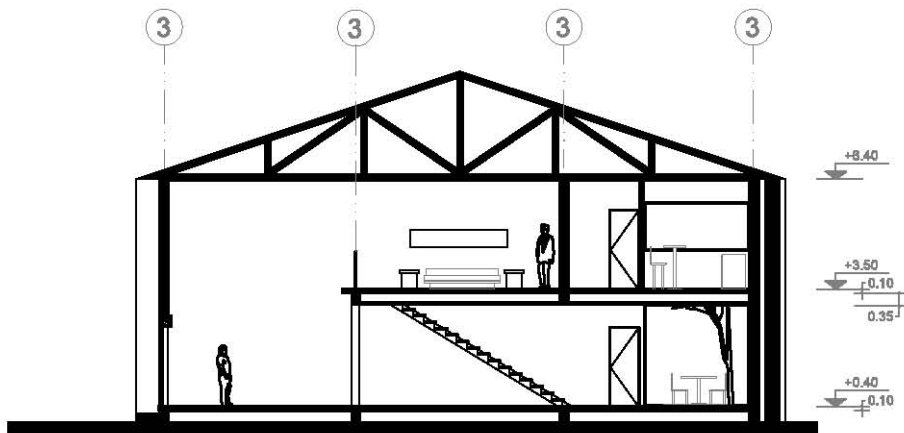
	<p><b>PLANTA ALTA CONJUNTO DE LOFTS</b> EJALALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA, CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO</p>		<p><b>"CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b> UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO <b>BINIZA ORTEGA MUÑOZ</b></p>	<p><b>L-02</b></p>
<p>0 1 5 10 15</p>		<p><b>1:500</b></p>		



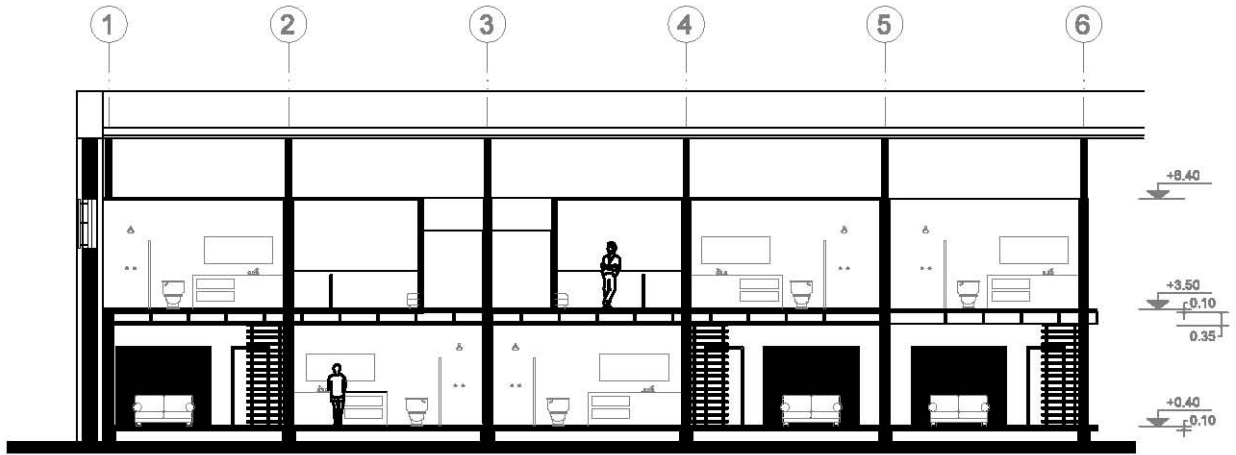
	<b>DETALLE PLANTA BAJA DE LOFTS</b> EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA. CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO		L-03
UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO <b>BINIZA ORTEGA MUÑOZ</b>		"CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"	



	<b>DETALLE PLANTA BAJA DE LOFTS</b> EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA, CUAUHEMOC, CIUDAD DE MÉXICO		L-04
UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO <b>BINIZA ORTEGA MUÑOZ</b>			<b>"CASCARONES URBANOS:                  OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b>



	<b>CORTE TRANSVERSAL S-02 DE LOFTS</b> EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA. CUALIHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO		L-05
		1:200	
UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO <b>BINIZA ORTEGA MUÑOZ</b>			"CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"



	<b>CORTE LONGITUDINAL S-01 DE LOFTS</b>		<b>L-06</b>
	EULALIA GUZMAN 168, COL. ATLAMPA, GUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO		
		<b>1:200</b>	
UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO			
<b>BINIZA ORTEGA MUÑOZ</b>		<b>"CASCARONES URBANOS: OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"</b>	

## COMERCIO

La intención principal del equipamiento comercial es que los habitantes de la colonia puedan abastecerse de productos de primera necesidad sin tener que desplazarse grandes distancias, además de incentivar la actividad comercial en la zona ya que el área destinada para el comercio se divide en locales que pueden albergar tanto al comercio informal que existe actualmente como a futuros negocios impulsados por los mismos habitantes.

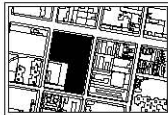
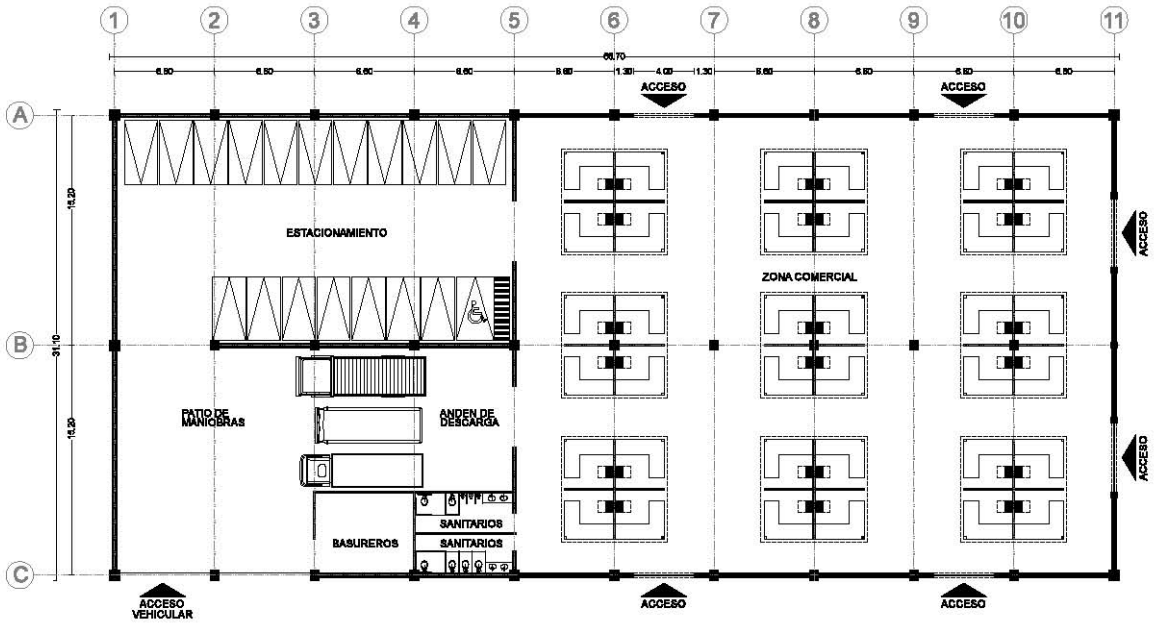
Esta zona se rige por la modulación que la estructura de la nave industrial dictamina, por lo que la distribución del espacio en los locales es uniforme. Se ubica en la esquina del eje 2 Norte Av. Eulalia Guzmán y la calle de Sabino, esto con la finalidad de que mantenga una relación con la avenida principal que atraviesa la colonia y genere flujos al interior de la misma.

Siguiendo el mismo esquema de los lofts en cuanto a la conformación de los locales, el cascaron permanece así intacto, solo con el mantenimiento de los materiales y de la estructura necesario, y los locales se materializan dentro de él, con estructuras ligeras a base de columnas y vigas que delimitan a cada uno de ellos.

Los locales podrían ser comprados o rentados y con el ingreso de este capital se cubriría parte del costo del suelo intraurbano o de la construcción del volumen de departamentos. Con el ingreso constante de las rentas de los locales se puede cubrir una parte del costo paulatinamente.

Otra meta a cumplir con la implementación del comercio es generar fuentes de empleo para los habitantes de la colonia que lo necesiten, y mantener un ciclo o flujo constante del capital al interior de la misma, es decir que se apoye a la producción local y que se genere cierta identidad y apego al equipamiento que se propone.

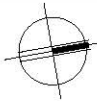




PLANTA ARQUITECTONICA DE ZONA COMERCIAL  
 EULALIA GUZMAN 189, COL. ATLAMPA, CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO



1:500



"CASCARONES URBANOS:  
 OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"

UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX GETTO  
 BINIZA ORTEGA MUÑOZ

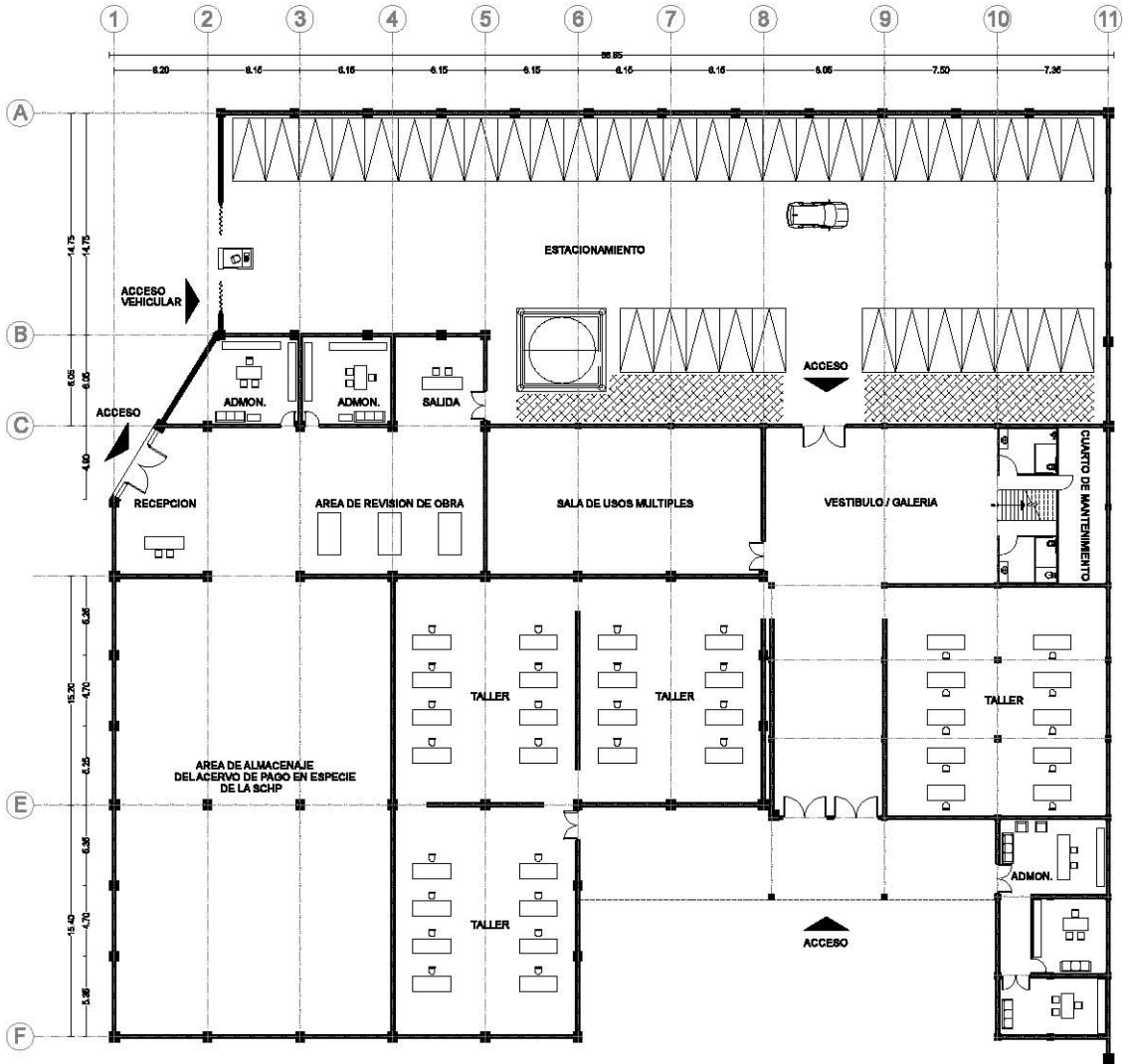


Co-01

## CENTRO DE ESTUDIOS Y OFICIOS (CEO)

La zona carece de espacios públicos y recreativos y creo que por lo mismo no hay convivencia entre los habitantes. He observado en otras colonias de la ciudad que este factor es un elemento importante que fomenta la inseguridad, al no existir ninguna relación entre los habitantes y al dejar las calles deshabitadas evitando el tránsito se generan zonas de peligro en las que generalmente se desarrollan actividades ilícitas, y más en una zona que está prácticamente abandonada. Socialmente este problema es de una escala mayor, implica medidas preventivas y correctivas a mayor escala de las cuales no tengo mucho conocimiento, por lo que no puedo plantear una solución puntual sobre el tema de la delincuencia y la inseguridad, pero si puedo plantear una solución espacial que dese un enfoque urbano arquitectónico evite este tipo de espacios, por lo que sugiero un espacio lúdico y de recreación como respuesta a esta hipótesis.

Por otro lado también propongo talleres que brinden oportunidades que brinden oportunidades de formación y capacitación a personas interesadas en aprender un oficio para generar alternativas de ingreso económico como electricidad, carpintería, plomería y herrería, de igual manera fomentar la educación cultural con clases de dibujo y pintura, de música, talleres de lectura y de artesanías con el fin de incrementar las ocupaciones de la población actual. Además de que una vez aprendido el oficio se puede buscar el beneficio económico a través de un negocio en la zona comercial. La idea es que el conjunto se maneje como un ciclo de producción a escala micro en donde los habitantes de la colonia sean productores y al mismo tiempo consumidores, un ciclo de productividad concentrado en un conjunto reutilizado.

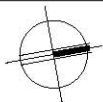


**PLANTA BAJA DEL CENTRO DE ENSEÑANZA**

EULALIA GUZMAN 188, COL. ATLAMPA. CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO



1:500

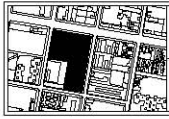
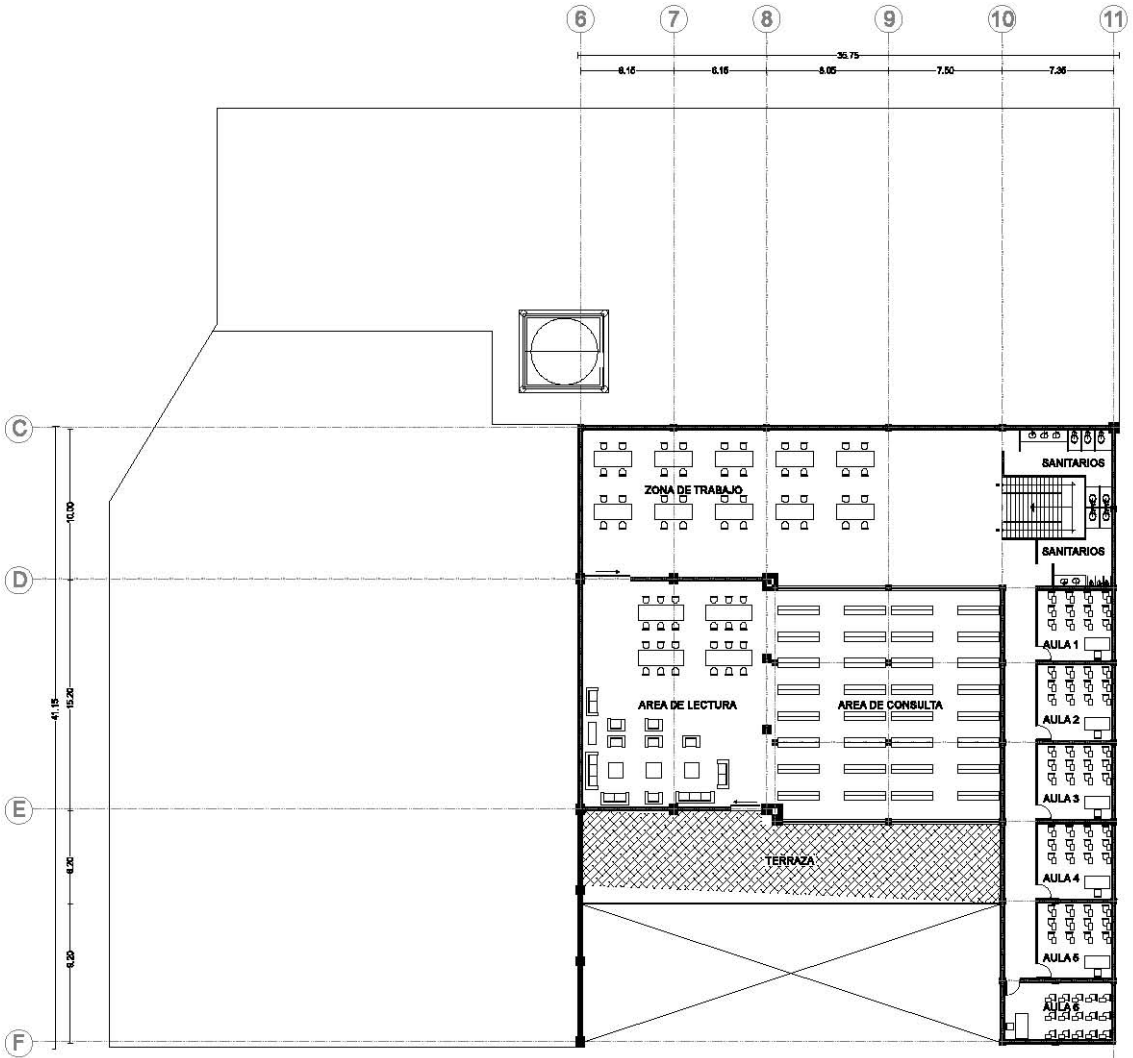


**"CASCARONES URBANOS:  
OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"**

UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX GETTO  
BINIZA ORTEGA MUÑOZ

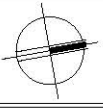
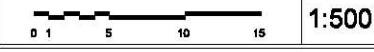


**E-01**



**PLANTA ALTA DEL CENTRO DE ENSEÑANZA**

EULALIA GUZMAN 188, COL. ATLAMPA. QUAHUITEMOC, CIUDAD DE MEXICO



**"CASCARONES URBANOS:  
OPORTUNIDAD DE RECICLAJE"**

UNAM FACULTAD DE ARQUITECTURA MAX CETTO  
**BINIZA ORTEGA MUÑOZ**

**E-02**



Fachada oeste. Calle Sabino. Vista del conjunto en la zona habitacional.



Fachada norte. Eje 2 Av. Eulalia Guzmán. Vista del conjunto.



Fachada sur. Calle Crisantema. Vista del conjunto en zona habitacional.



Fachada Interior. Zona habitacional.



Interior de la zona comercial.



Interior del cascaron urbano con la intervención de vivienda tipo loft.



Interior de la vivienda tipo loft.

## CONCLUSIONES

La propuesta arquitectónica que presento como resultado de este trabajo final es sólo un ejemplo de uno de los muchos usos que se le puede dar a este tipo de edificios. Tras haber concluido esta etapa de redacción y después de recolectar los datos necesarios para la valoración de la propuesta considero que es factible reciclar la arquitectura, y sobre todo este tipo de espacios que, sin ser conscientes de las oportunidades que brindan para su reutilización, nos acostumbramos a verlos como parte de un paisaje cotidiano.

Caemos, y diría que erróneamente, en acoplarnos a nuestro entorno, muchas veces sin reparar en todas las posibilidades que el espacio que nos rodea nos ofrece. Es un hecho que la mancha urbana es un problema inminente, y que es prácticamente imposible de corregir, sin embargo eso no quiere decir que no se pueda hacer nada para contrarrestar el impacto negativo que dicha condición tiene diariamente en nuestras vidas.

Como habitante de esta ciudad, y como universitaria considero que la constante búsqueda de soluciones a los problemas sociales es una tarea a la que todos debemos someternos diariamente.

Biniza Ortega Muñoz.  
2017.





## BIBLIOGRAFÍA

1. De la Concha, Claudio Curzio. El origen y las características de los fragmentos urbano políticos residuales. Cuadernos Geográficos Vol. 42, 2008. Edit. CSIC
2. <http://bc.unam.mx/>
3. Valadés, José C. El nacimiento de una industria mexicana. Estudios de Historia Moderna y Contemporánea de México. Vol. 4. 1972. Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de Investigaciones Históricas.
4. Vera Muñoz. La trayectoria tecnológica de la industria textil mexicana, Frontera Norte, vol. 25, núm. 50.
5. Pérez Yumari Ramos. Tesis de maestría: Patrimonio industrial de principios del siglo XX en Atlampa, Ciudad de México
6. Ponce Urzúa, Abraham. Tesis de Licenciatura “Reutilización del patrimonio histórico industrial: FARO Atlampa.”
7. Rojas Alcayata, Mauricio, “Barrios Obreros en la ciudad de México: patrimonio vivo de una tradición moderna”, en Dimensión Antropológica, vol. 42, enero-abril, 2008, pp. 131-161. Disponible en: <http://www.dimensionantropologica.inah.gob.mx/?p=1808>
8. Camarena, Mario; Portal, María Ana De obrero a comerciante: transformaciones barriales en la Ciudad de México Alteridades, vol. 17, núm. 33, enero-junio, 2007, pp. 43-52 Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Iztapalapa Distrito Federal, México
9. Portal, María Ana y Mario Camarena Ocampo, Sindicato, identidad y barrio: La Fama Montañesa 1940-1970, en Dimensión Antropológica vol. 31, mayo-agosto, 2004. pp. 149-169.
10. INEGICenso de Población y Vivienda 2010
11. Núñez, Hector R. “Crecimiento sin control o control del crecimiento. Reflexiones sobre el Área Metropolitana de la Ciudad de México.” Revista Gestión y Estrategia N° 2. UAM-A 1992.

12. Garza, Gustavo. "El carácter metropolitano de la urbanización en México". 1980-1988, Estudios Demográficos y Urbanos. El colegio de México, Vol.5 N°. 1, p.55
13. Centro de Instrumentación y Registro Sísmico [http://www.cires.org.mx/1985\\_es.php](http://www.cires.org.mx/1985_es.php)
14. [http://www.invi.df.gob.mx/portal/transparencia/pdf/LEYES/Bando\\_informativo\\_2.pdf](http://www.invi.df.gob.mx/portal/transparencia/pdf/LEYES/Bando_informativo_2.pdf)
15. <http://www.cuauhtémoc.df.gob.mx/>
16. Enrique Cervantes Sánchez "El desarrollo de la Ciudad de México" Revista de la Coordinación de Estudios de Posgrado, Año 4 Número 11, junio de 1988.
17. Arturo Páramo. "Círculo Interior, una arteria que cumple hoy 50 años". Artículo publicado en Excelsior el 3 de Junio de 2011.
18. El Financiero. "Pago en Especie" de impuestos, idea que cumple 57 años. Ojeda, Marcela. 30 de Marzo de 2014.
19. [https://data.finanzas.cdmx.gob.mx/tesoreria/v\\_unitarios/definiciones.html](https://data.finanzas.cdmx.gob.mx/tesoreria/v_unitarios/definiciones.html)
20. <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>
21. LARA Pulido, José A., ESTRADA Díaz, Gabriela. Los costos de la expansión urbana: aproximación a partir de un modelo de precios hedónicos en la Zona Metropolitana del Valle de México. Investigación interdisciplinar de académicos de la Universidad Iberoamericana.
22. Karina Duque. "Clásicos de Arquitectura: SESC Pompeia / Lina Bo Bardi" 29 de Mayo 2014. ArchDaily México.
23. [https://en.wikipedia.org/wiki/El\\_Poblenou#/media/File:PereIV-HabitatSky.jpg](https://en.wikipedia.org/wiki/El_Poblenou#/media/File:PereIV-HabitatSky.jpg)